VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA 2017-12-29 Nr. ŽVM-54

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Šalčininkų rajono savivaldybė
Vertinimo data	2017-08-01
Ataskaitos surašymo data	2017-01-01–2017-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Mariana Makovskė Miglė Lazauskaitė

Vilnius, 2017

Ataskaitos lapų skaičius – 102, iš jų priedų – 20.

TURINYS

1. ĮVADAS 4
1.1. Masinio vertinimo samprata 4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas 5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 6
1.4. Užsakovas 6
1.5. Vertintojas 6
1.6. Vertinimo data 9
1.7. Ataskaitos surašymo data 9
1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas 10
2.2. Gyventojų skaičius 13
2.3. Gyventojų migracija 14
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija 15
2.5. Įmonių skaičius 15
2.6. Nedarbo lygis 16
2.7. Investicijos 17
2.8. Statybos leidimai 18
2.9. Žemės fondo duomenys 19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys 21
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS 23
3.1. Masinio vertinimo sistema 23
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 23
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas 25
3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas 25
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas 26
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas 28
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės 28
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės 30
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika 30
3.6.4. Laiko pataisa 31
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis 32
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r 35
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k 37
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4 38
3.6.9. Miškų pataisa MP 40
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP 41
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} 42
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$ 43
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} 44
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d 45
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n 45
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u 47
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas 48
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas 49
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink} 50
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa 51
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa 54
3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa 56
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN 56
3.6.24. Rinkos modeliavimas 57
3.6.25. Ekspertinis vertinimas 59
3.6.26. Modelių patikra 60

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 62
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 62
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 64
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai 66
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 79
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS 80
7. PRIEDAI 82
1. NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA 83
2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA 84
3. ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKOS KOPIJA 90
4. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ELEKTRĖNŲ, ŠALČININKŲ R., ŠVENČIONIŲ R., TRAKŲ R., UKMERGĖS R., VILNIAUS M. IR VILNIAUS R. SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA 91
5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS 92
6. ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALO KOPIJA 94
7. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS, SANTRAUKOS KOPIJA 95
8. NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA 96
9. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2017-11-21 RAŠTE NR. 1SD-4445-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKOS KOPIJA 100

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

1. rinkos duomenų analizę;

2. modelio specifikavimą (nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamųjų) atrinkimas, nagrinėjimas ir jų tarpusavio santykių nustatymas);

3. modelio kalibravimą (nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymas, rinkos modeliavimo ar ekspertinis vertinimas (Turto ir verslo vertinimo metodikos 49 p).

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

Žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui (Masinio žemės vertinimo taisyklių 44 p.). Kitiems tikslams masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

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

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

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

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1–38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133.

Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje, Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 42563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 42562/VPS-25 galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

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

Veronika Valentinavičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050);

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875);

Mariana Makovskė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350);

Miglė Lazauskaitė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas.

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

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

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

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

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

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

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

Daiwa 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 atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimas (paskelbimas)	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
4.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006-05-17 įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007-03-14 įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-01-31 įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-18 įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011-11-22 įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013-12-20 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-22 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-495 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015-12-22 įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016-12-20 įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2017 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

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

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

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.

Šalčininkų rajonas yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (1 pav.), Baltarusijos pasienyje. Rajono ribos pietuose ir rytuose sutampa su Lietuvos ir Baltarusijos valstybės siena. Dieveniškių ir Poškonių seniūnijų teritoriją beveik iš visų pusių supa kaimyninei valstybei priklausančios teritorijos. Vakaruose savivaldybė ribojasi su Varėnos rajono, šiaurėje – su Trakų rajono ir Vilniaus rajono savivaldybėmis.

Šalčininkų rajono savivaldybės centras – Šalčininkų miestas. Atstumas nuo Šalčininkų m. iki Vilniaus m. – 42 km, iki Kauno m. – 140 km, iki Klaipėdos m. – 348 km.

Rajono teritoriją kerta svarbūs tarpvalstybiniai susisiekimo keliai į Vilnių ir Lydą, tai užtikrina gerą susisiekimą su sostine. Teritoriją šiaurės – pietų kryptimi kerta geležinkelis Vilnius – Lyda.

Šalčininkų rajonas pasižymi gražia, neužteršta aplinka, gamtos paminklais bei kultūros paveldo objektais. Rūdininkų giria – didžiausias miškų masyvas – užima daugiau kaip 1000 ha plotą, rajone yra 9 respublikinės reikšmės draustiniai, Dieveniškių istorinis regioninis parkas. Miškai užima 43,77 proc. rajono ploto (miškingumas 1,5 karto didesnis negu vidutiniškai Lietuvoje). Rajone nemažai vandens telkinių: upės Merkys, Šalčia, Visinčia, 8 ežerai, 18 tvenkinių.



1 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)[1]

[1] Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Šalčininkų rajono savivaldybė užima 1491 km^2. plotą, t. y. 15,27 proc. Vilniaus apskrities teritorijos. Miškai užima 43,77 proc. rajono ploto, miestai ir gyvenvietės – 2,21 proc. rajono ploto, transporto įmonės, keliai – 2,41 proc., vandenys – 1,74 proc., rajone dominuoja žemdirbystės plotai – 44,71 proc., kitos paskirties plotai – 5,16 proc.

Savivaldybės administracinis centras – Šalčininkų miestas, kitas rajono miestas – Eišiškės, miesto tipo gyvenvietė – Baltoji Vokė. Didesni miesteliai ir kaimai: Kalesninkų k., Dainavos k., Butrimonių k., Pabarės k., Gerviškių k., Rūdninkų k., Jašiūnų mstl., Akmenynės k., Turgelių k., Dieveniškių mstl., Poškonių k.

Šalčininkų rajone įregistruotos 550 įmonės sukoncentruotos rajono miestuose – Šalčininkuose, Baltojoje Vokėje, Jašiūnuose ir Eišiškėse. Daugiausia įmonių veikia Šalčininkų seniūnijoje: čia veikia 48,2 proc. visų rajono įmonių. Pagal įmonių koncentraciją po Šalčininkų seniūnijos yra Jašiūnų seniūnija, nedaug atsilieka Eišiškių seniūnija. Svarbiausios pramonės produkcijos rūšys Šalčininkų rajone – apdorota mediena, odos apdirbimas, trikotažo gaminiai, maisto pramonės produktai.

Šalčininkų rajone beveik nėra perspektyvių, naujų ūkio šakų. Naujos besikuriančios įmonės – tai smulkaus verslo įmonės su nedideliu darbuotojų skaičiumi, negalinčios dabartiniu metu sukurti reikiamo skaičiaus naujų darbo vietų.

Šalčininkų rajonas, kaip ir didžioji dauguma Lietuvos rajonų, ilgą laiko tarpą buvo vystomas kaip žemės ūkio rajonas. Rajono orientacija liko nepakitusi pastarąjį dešimtmetį.

Verslo, ūkio ir infrastruktūros plėtojimui Šalčininkų rajono savivaldybė dalyvauja valstybės ir ES finansuojamose programose: regioninės plėtros fondų, vietinių iniciatyvų fondo, SAPARD, ALF, Didžiosios Britanijos finansuojamoje Kaimo bendruomenių partnerystės programoje.

Šalčininkų rajono savivaldybei priklauso 13 seniūnijų: Akmenynės, Baltosios Vokės, Butrimonių, Dainavos, Dieveniškių, Eišiškių, Gerviškių, Jašiūnų, Kalesninkų, Pabarės, Poškonių, Šalčininkų ir Turgelių.

Akmenynės seniūnija - vietovė, išsidėsčiusi rytinėje Šalčininkų rajono dalyje, 11 km nuo Šalčininkų, prie Akmenos upelio, kuris yra Visinčios intakas. Akmenuotas dirvožemis bei upės pavadinimas davė šiai vietovei pavadinimą. Akmenynė yra viena mažiausių Šalčininkų rajono seniūnijų. Jos plotas - 54 kv. km. Seniūnijos teritorijoje yra 22 kaimai, padalinti į 4 seniūnaitijas. Pagrindinė seniūnijos gyventojų veikla – žemės ūkis: įsikūrę 7 ūkininkai.

Baltosios Vokės seniūnijos plotas – 66 km^2. Baltosios Vokės gyvenvietės įkūrimo data laikomi 1950-ieji metai, pastačius durpių įmonę. Pro Baltosios Vokės gyvenvietę eina Papio ežerą ir Merkį jungiantis kanalas. Baltosios Vokės apylinkės yra įdomi turizmo plėtros vieta tiek dėl turtingos istorijos, tiek ir dėl gamtinių vertybių. Vietos bendruomenė įrengusi tris pėsčiuosius takus per Rūdninkų girią. Rūdninkų giria yra vieno didžiausių Lietuvoje masyvų - Rūdninkų miškų, kurių plotas siekia 26000 ha, dalis. Nedarbo lygis Baltojoje Vokėje mažesnis už rajono vidurkį, nes daugelis miesto ir jos apylinkių gyventojų įsidarbinę sostinėje. Baltąją Vokę taip pat galima vadinti viena iš pagrindinių pramonės vietovių Šalčininkų rajone. Čia įsikūrusi UAB „Žybartuva“, užsiimanti akmens apdirbimu, UAB „Vilasta“, gaminanti higienos priemones, bei UAB „JGH“, prekiaujanti mėsos gaminiais.

Butrimonių gyvenvietė yra pusiaukelėje tarp Šalčininkų ir Eišiškių. Butrimonių seniūnijos plotas – 92 km^2. Jai priklauso 29 kaimai. Butrimonių seniūnijoje veikia žemės ūkio bendrovė „Butrimonys“ – vienas iš nedaugelio Respublikos ūkių, veikiančių nuo Sovietų laikų, kuris 90 – aisiais metais, skirtingai nei dauguma kolūkių bei tarybinių ūkių, išsilaikė. Šiandien bendrovė „Butrimonys‘ yra viena didžiausių žemės ūkių Šalčininkų rajone. Jos plotas siekia 1000 ha, bendrovėje įdarbinta 30 asmenų, o vasaros metu ir daugiau sezoninių darbuotojų.

Dainavos seniūnijos plotas – 55 km^2. Seniūnijos centras – Dainava. Didesnę seniūnijos apimančios 17 vietovių, dalį sudaro maži kaimeliai. Dainavos seniūnijos teritorijoje veikia Viktoro Kuliko individuali įmonė, gaminanti plastikinius langus bei skardos gaminius. Keliolika asmenų dirba vietos žemės ūkyje. Dainavos seniūnijoje yra nedaug turizmo objektų.

Dieveniškių seniūnijos plotas – 207 km^2. Seniūnijos centras – Dieveniškės. Dieveniškių miestelis yra 27 km į pietryčius nuo Šalčininkų, prie Nemuno intako Gaujos. Dieveniškių seniūnijai

priklauso 65 vietovės. Kai kuriose jų, pavyzdžiui Papiškėse arba Vilkiškėse gyvena vos po dvi šeimas, Mendzisargiuose liko tik vienas gyvenamasis namas, o Gureliai iš viso liko be gyventojų. 1992 m. įsteigtas Dieveniškių istorinis regioninis parkas, kurio plotas – 108 km. Vienas įdomiausių Dieveniškių apylinkių kaimų – Žižmai. Dieveniškių seniūnijoje trūksta bet kokios pramonės. Pagrindinis gyventojų pragyvenimo šaltinis – darbas mažesniame ar didesniame žemės ūkyje bei paslaugų sferoje. Dieveniškėse veikia trys kavinės bei keletas parduotuvių.

Eišiškių seniūnijos plotas – 63 km^2. Seniūnijoje yra 18 kaimų. Šalčininkų rajono savivaldybės miestas – Eišiškės – įsikūręs Baltarusijos pasienyje. Eišiškių ir Šalčininkų miestus jungia 33 km atstumo plentas. Eišiškės – tai viena seniausių istorinė Lietuvos gyvenvietė. Eišiškių seniūnijoje yra vaikų darželis ir 5 mokyklos, sporto mokykla, muzikos mokykla, bažnyčia, ligoninė. Eišiškių seniūnijoje ūkine veikla užsiima beveik 50 subjektų. Dominuoja kelių asmenų, dažniausiai šeimyninės, įmonės. Dominuojanti veiklos sritis yra paslaugos ir prekyba. Firmos dažniausiai teikia paslaugas statybos bei maisto pramonės srityse. Seniūnijos teritorijoje taip pat veikia keletas didesnių įmonių. Didžiausi darbdaviai yra UAB „Eisiga“, gaminanti odinius gaminius, UAB „Eitinit“ bei UAB „Eiresta“, teikiančios statybos paslaugas, UAB „Arbena“, gaminanti rąstinius namelius, keletas kepyklų. Seniūnijos gyventojai dažniausiai įsidarbina vietos įmonėse. Taip pat nemaža dalis Eišiškių bei apylinkių gyventojų važinėja į darbą Vilniuje. Miestelyje veikia keletas parduotuvių, kirpyklų, gėlių parduotuvių.

Gerviškių seniūnijos plotas – 184 km^2. Jai priklauso 32 kaimai. Seniūnijos centras – Gerviškės, įsikūrusios prie Šalčios upės. Gyvenvietė nuo Šalčininkų nutolusi 12 km. Gerviškių seniūnijai priklauso 31 kaimas. Didžiausios gyvenvietės: Čiužiakampis, Gerviškės, Gudeliai, Didžiosios Sėlos, Kaniūkai, Poškiškės, Tribonys. Gerviškių seniūnijoje – Stasylų kaime yra geležinkelio stotis. Tribonyse, ant Šalčios intako Šventės, įrengti tvenkiniai – čia veikia žuvininkystės ūkis. Gerviškių seniūnijos ūkio struktūroje dominuoja žemės ūkio veikla, kuri yra svarbiausias vietos gyventojų pajamų ir pragyvenimo šaltinis. Vienas iš Gerviškių seniūnijos teritorijoje veikiančių žemės ūkių, laikomų vienu labiausiai klestinčių ūkių Šalčininkų rajone – apima apie 1300 ha plotą. Taip pat yra didžiausias Šalčininkų rajone rapsų ūkis. Didžiausias ūkio subjektas seniūnijos teritorijoje yra UAB „Šalčininkų žuvis“. Žuvų tvenkinių kompleksas apima apie 340 ha, dirbamos žemės plotas – 400 ha. Tribonių žuvininkystės ūkis yra vienas iš nedaugelio Lietuvoje, kur žuvys auginamos ekologinėmis sąlygomis. Kasmet iš Tribonių tvenkinių į parduotuvių lentynas patenka 500 tonų žuvies. Didžiausią paklausą turi karpiai,dar ūkyje auginami karosai, amūrai, eršketai, lynai.

Jašiūnų seniūnijos plotas – 280 km^2. Tai didžiausia pagal plotą ir trečioji pagal gyventojų skaičių seniūnija Šalčininkų rajone. Jai priklauso 38 kaimai. Seniūnijos centras – Jašiūnai yra Šalčininkų rajono šiaurės vakaruose, Rūdninkų girios pakraštyje, prie Vilniaus – Lydos plento. Rūdninkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masyvų. Šis milžiniškas kompleksas – viena vertingiausių Šalčininkų rajono teritorijų. Rūdninkų girioje yra 3 ežerai: Kernavo (81 ha), Šulnio (1,5 ha) ir Gulbino. Jašiūnų kraštas – istorijos ir architektūros paminklų lobis. Jų teritorijoje esantys Rūdninkai, dažnai vadinti Karališkaisiais Rūdninkais, buvo įkurti karaliaus Kazimiero Jogailos. Jašiūnų miestelio kaimynystėje yra Jašiūnų geležinkelio stoties gyvenvietė. Jašiūnų seniūnija yra didžiausia pagal jos teritorijoje užregistruotų ūkio įmonių skaičių – 35. Didžiausios jų yra AB „Actas“, vienintelė Lietuvoje actą gaminanti bendrovė, UAB „Polivektris“, didžiausia pagal darbuotojų įdarbinimo skaičių rajono įmonė, užsiimanti plastiko atliekų perdirbimu, UAB „Olkusjana“, gaminanti mėsos gaminius, UAB „Merkio agrofirma“, auginanti kiaules, UAB „Evaldo daržovės“, užsiimanti daržovių ir prieskoninių žolelių auginimu, UAB „Polywood“, gaminanti parketą, UAB „Magna Charta“ – medinių namelių gamyba. Daugumą Jašiūnų gyventojų įdarbina vietos įmonės. Kai kurie dirba jojimo sporto klube „Pasaga“ bei žirginio sporto klube „Mustangas“. Nemažai seniūnijos gyventojų važinėja dirbti į Vilnių.

Kalesninkų seniūnijos plotas – 104 km^2. Seniūnijos centras – Kalesninkai. Kalesninkai išsidėstę prie kelio Eišiškės-Varėna, 10 km į vakarus nuo Eišiškių, netoli sienos su Baltarusija. Seniūnijai priklauso 42 kaimai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Kalesninkai, Daugidonys, Didžiosios Zubiškės, Mantviliškės, Purvėnai, Matuizos. Kalesninkų seniūnijoje pramonės įmonių

labai nedaug. Stambiausia yra UAB „Tradita“, gaminanti mėsos gaminius, UAB „Tradita“, turinti savo firmines parduotuves ir veikianti jau 19 metų. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ūkiu. Tarp mažų šeimos ūkių yra ir stambių ūkininkų.

Pabarės seniūnijos plotas – 250 km^2. Seniūnijai priklauso 35 kaimai. Seniūnijos centras – Pabarė. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Pabarė, Tetėnai, Navakonys, Balandžiai, Gėlūnai. Seniūnijoje vyrauja lygumos, pietinė jos dalis – miškinga. Pabarės seniūnijos miškai užima apie 40 proc. teritorijos, bei tinka rekreacijai. Seniūnijos teritorijoje yra šie draustiniai: Valstybinis Navakonių geologinis draustinis (plotas 6 ha), Valstybinis Šalčios hidrografinis draustinis (plotas 757 ha), Žygmantiškių valstybinis geomorfologinis draustinis (2236 ha). Pabarės apylinkių kaimų žemė nėra derlinga, todėl žemės ūkių yra nedaug. Gera perspektyva žuvų auginimui: tam palankus švarus Šalčios, Visinčios bei Maltupio upių vanduo. Į Maltupio upę paleisti upėtakiai bei įrengtos uždarosios žuvų auginimo sistemos.

Poškonių seniūnijos plotas – 85 km^2. Miškai užima 65 km^2 plotą. Poškonių seniūnija yra 20 km į rytus nuo Šalčininkų. Seniūnijos centras – Poškonys. Iš viso seniūnijoje yra 29 kaimai, didesni iš jų: Dailidės, Stakai. Poškonys išlaikė gatvinio rėžinio kaimo struktūrą, turi architektūros paminklo statusą, priklauso etnokultūriniam draustiniui. Poškonių seniūnijos teritorijoje yra du tvenkiniai, kurie užima 0,29 km^2 plotą. Per seniūniją teka Gaujos upė. 80% seniūnijos teritorijos įeina į Rytų Lietuvos regioninį parką. Poškonių miškai turtingi grybų ir uogų. Tai pagrindinis apylinkių gyventojų pragyvenimo šaltinis. Pramonės objektų trūkumas yra pagrindinė nedarbo priežastis. Seniūnijoje užregistruoti 59 žemės ūkiai. Tačiau dažniausiai maži 2 – 4 ha ploto, tik keletas asmenų turi apie 30 ha ūkį.

Šalčininkų seniūnija. Miestas yra prie Šalčios upės, nuo kurios ir gavo savo vardą. Šalčininkų miesto plotas – 2,98 km^2. Šalčininkai yra 45 km nuo Vilniaus, prie Vilniaus – Lydos plento. 1972 m. į Šalčininkus iš Eišiškių perkėlus rajono centrą, Šalčininkuose prasidėjo statybos. Per trumpą laiką iškilo daug visuomeninės paskirties ir gyvenamųjų pastatų. Šalčininkų seniūnijos teritorijoje, panašiai kaip ir visame rajone, yra pramonės stoka. Dauguma smulkesnių įmonių teikia įvairias paslaugas: krovinių pervežimo, statybos, staliaus darbų bei medienos perdirbimo, transporto priemonių aptarnavimo, komercinių paslaugų bei kosmetinės priežiūros srityse. Didžiausios įmonės seniūnijos teritorijoje: sulčių gamintojas „Tyras lašas“, langų ir durų gamybos įmonė „Plastita“, statybos bendrovės „Namesta“ bei „Šalčininkų statyba“, įmonė, teikianti siuvimo paslaugas „Spartukas“, bendrovė, užsiimanti energijos tiekimu „Elstatas“, transporto įmonė „Lotos Baltica“. Tačiau pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio sektorius. Seniūnijos teritorijoje yra užregistruota 204 žemės ūkiai.

Turgelių seniūnijos plotas – 119 km^2. Ją sudaro 66 gyvenvietės, tai tankiausiai apgyvendinta rajono teritorija. Jos centras – Turgeliai, kurie yra 18 km į šiaurę nuo Šalčininkų, prie kelio Šalčininkai-Medininkai. Į pietryčius nuo Turgelių yra Mikniškių kaimas, kuris – sena dvarvietė. Turgeliuose taip pat veikia lietuvių vidurinė mokykla, administruojama LR Švietimo ir mokslo ministerijos bei Tabariškių mokykla – daugiafunkcinis centras, kuriame nuo 2008 metų veikia Šalčininkų rajono savivaldybės įsteigtas liaudies tapytojos Anos Krepštul muziejus. Pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio sektorius. [2]

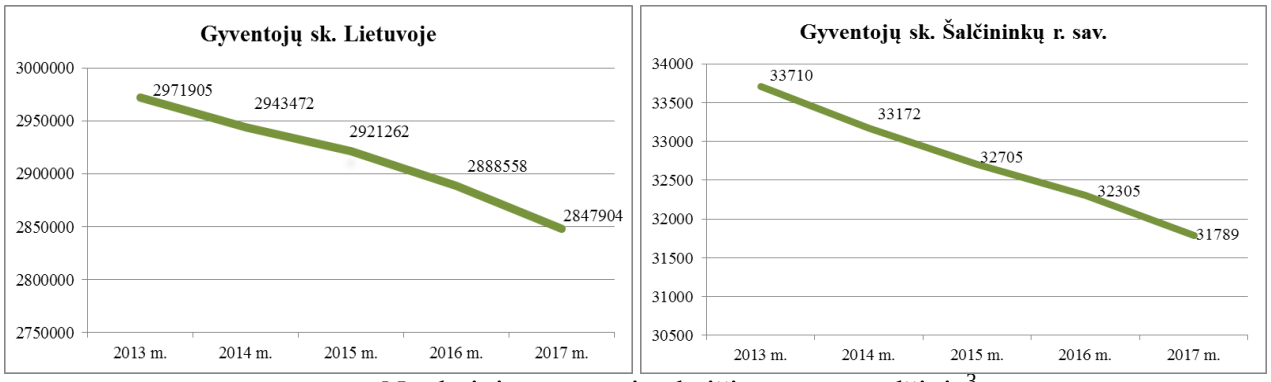
2.2. Gyventojų skaičius

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. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių

[2] Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Šalčininkai, 2017. *Šalčininkų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: < http://www.salcininkai.lt>.

gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

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



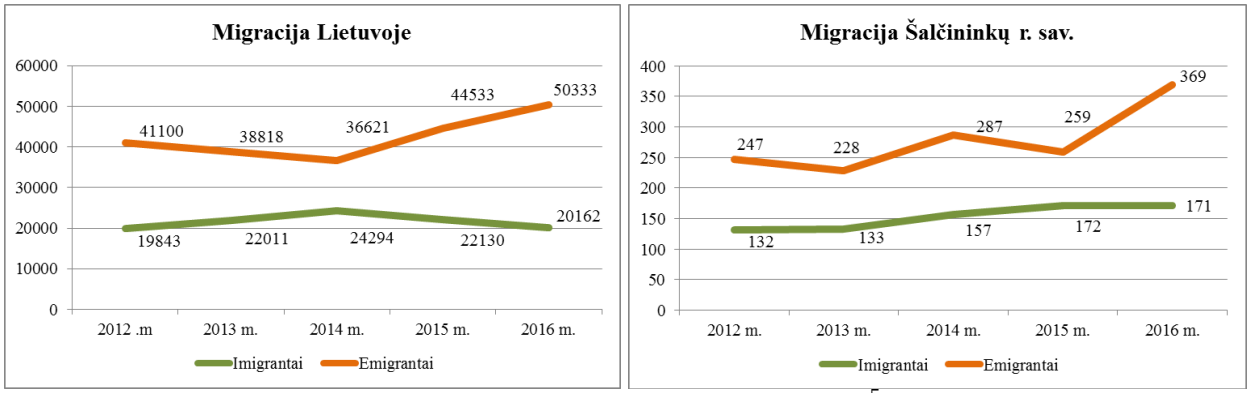
2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[3]

Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Statistikos departamento duomenimis, Šalčininkų rajono savivaldybėje nuo 2013 metų pradžios iki 2017 metų pradžios gyventojų skaičius sumažėjo 1 921 gyventoju, t. y. 5,70 proc.

2017 metų pradžioje Šalčininkų rajono savivaldybėje gyveno 31 789 gyventojai, iš jų: Šalčininkų mieste – 6 671 (20,99 proc.), Eišiškių mieste – 3 150 (9,91 proc.), Baltojoje Vokėje – 1 034 (3,25 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 20 934 gyventojai (65,85 proc.). Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 21,29 žm./km².

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.[4] 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[5]

[3] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>;

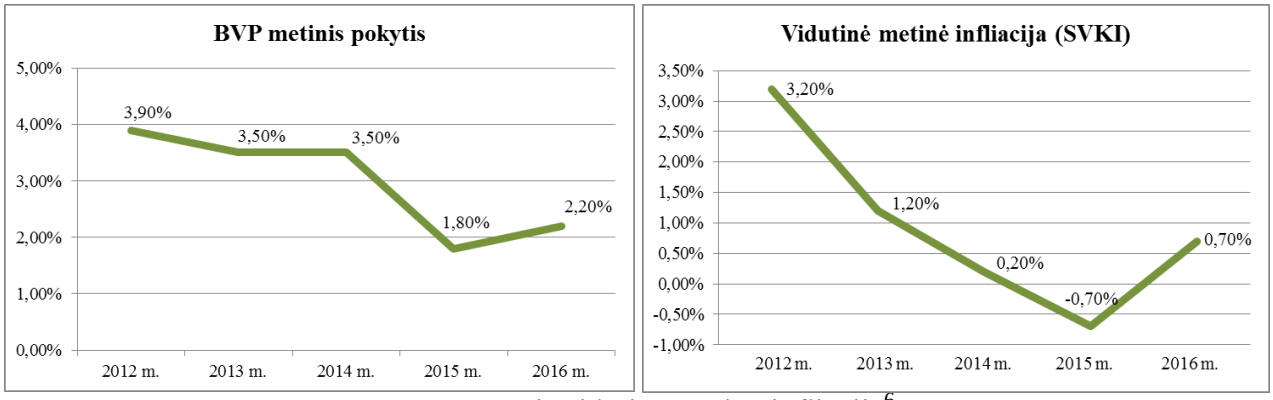
[4] Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>;

[5] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.

Šalčininkų rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2016 metais siekė 369, t. y. 42,47 proc. daugiau negu 2015 metais, o imigracijos rodiklis – 171, t. y. vienu gyventoju mažiau nei ankstesniais metais. Rajono imigracijos rodiklis nuo 2012 metų išaugo, tačiau neto migracijos rodiklis išlieka neigiamas. 2016 metais neigiama neto migracija siekė 198, palyginus su 2015 metais skaičius padidėjo beveik 2,3 kartų.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

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



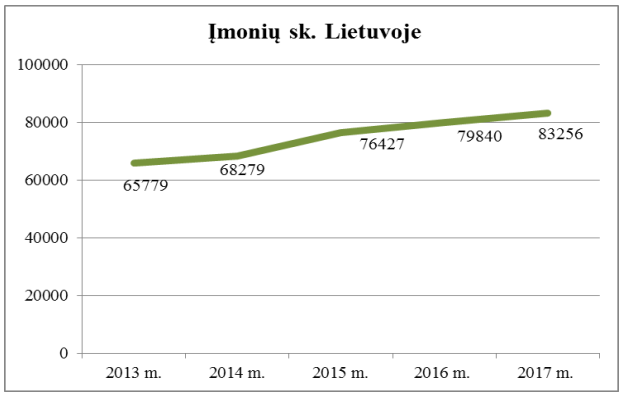
4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[6]

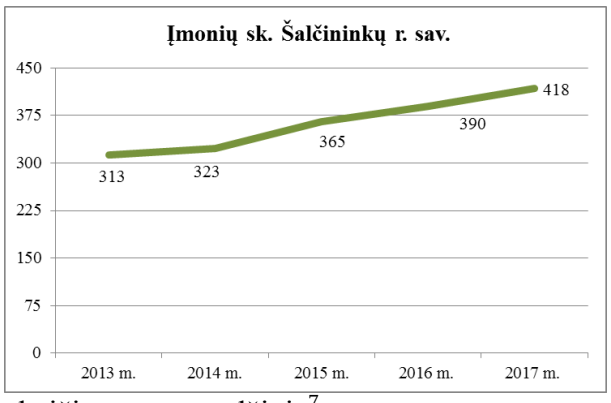
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiama ir siekė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos kainų didėjimas, taip pat didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako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

2.5. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83 256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. 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.

[6] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.





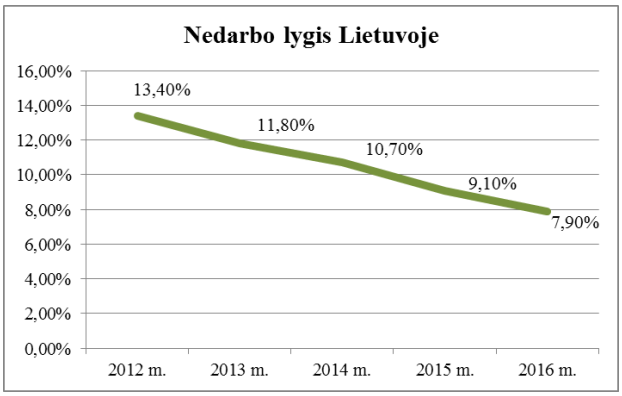
5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[7]

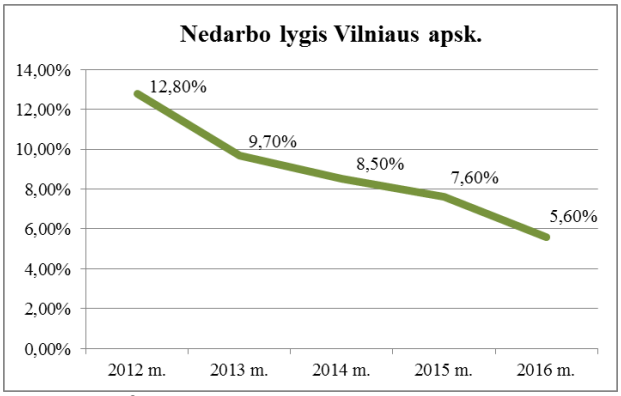
Statistikos departamento duomenimis, 2017 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 284 įmonės, iš kurių Šalčininkų rajono savivaldybėje – 418, t. y. 1,18 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2016 metus Šalčininkų rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 28 įmonėmis, t.y. 7,18 proc. Didžioji dalis (79,43 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 100, veikia tik dvi. Daugiausiai Šalčininkų rajone veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto, transporto ir saugojimo bei apdirbamosios gamybos veiklos rūšies įmonių.

2.6. Nedarbo lygis

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

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išaugęs darbo jėgos aktyvumas sumažino neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).[8]





6 pav. Nedarbo lygis[9]

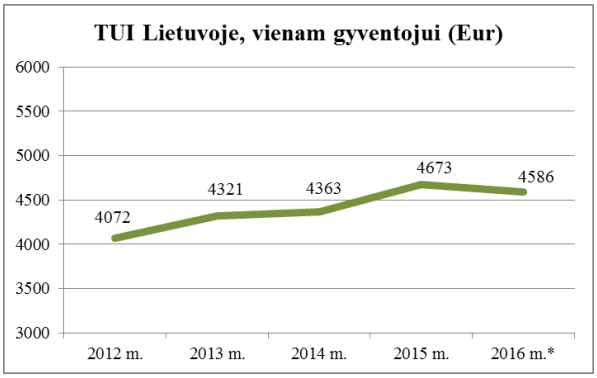
[7] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.
[8] Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.
[9] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2016 metais sumažėjo iki 5,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2016 metais Vilniaus apskrityje buvo 416 700 užimtųjų, iš jų: 2,86 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 76,39 proc. – paslaugų sferoje; 7,29 proc. – statyboje ir 13,46 proc. – pramonėje. Vilniaus apskrityje užimtieji 2016 m. sudarė 51,75 proc. visų gyventojų, o Lietuvos Respublikoje – 47,80 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 proc. mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota 1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

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



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[10]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2016 metais pagal savivaldybes. 2015 m. duomenimis Šalčininkų rajono savivaldybėje TUI sudarė 16 Eur vienam gyventojui, tai yra penkis kartus daugiau nei 2014 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 3 Eur. Šalčininkų rajonui 2015 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies (4673 Eur) ir Vilniaus apskrities (11830 Eur) vidurkių. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma šioje savivaldybėje 2015 m. pabaigoje sudarė 0,53 mln. Eur.

Savivaldybei priklausančių įstaigų pastatų remontas, rekonstrukcija bei renovacija 2016 m. buvo finansuojama iš savivaldybės ir valstybės biudžetų bei ES struktūrinių fondų lėšų.

2016 m. Šalčininkų rajono savivaldybėje pabaigti tokie investiciniai projektai: Šalčininkų Stanislovo Moniuškos menų mokyklos pastato modernizavimas (projekto vertė – 36 tūkst. Eur); Šalčininkų rajono savivaldybės kultūros centro pastato rekonstravimas (projekto vertė – 90 tūkst. Eur); VšĮ Šalčininkų rajono savivaldybės ligoninės teikiamų paslaugų kokybės gerinimas (projekto vertė – 100 tūkst. Eur); Šalčininkų rajono savivaldybės visuomenės sveikatos biuro patalpų remontas (projekto vertė – 21,5 tūkst. Eur); gimnazijų ir lopšelių-darželių pastatų remontai (projekto vertė – 317,16 tūkst. Eur).

2016 m. Šalčininkų rajono savivaldybė siekė efektyvesnės kelių priežiūros, norėdama užtikrinti, kad rajono gyvenvietės būtų patogesnės gyventi bei taptų lengviau pasiekiamos. Kelių

[10] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.
* Išankstiniai 2016 m. duomenys.

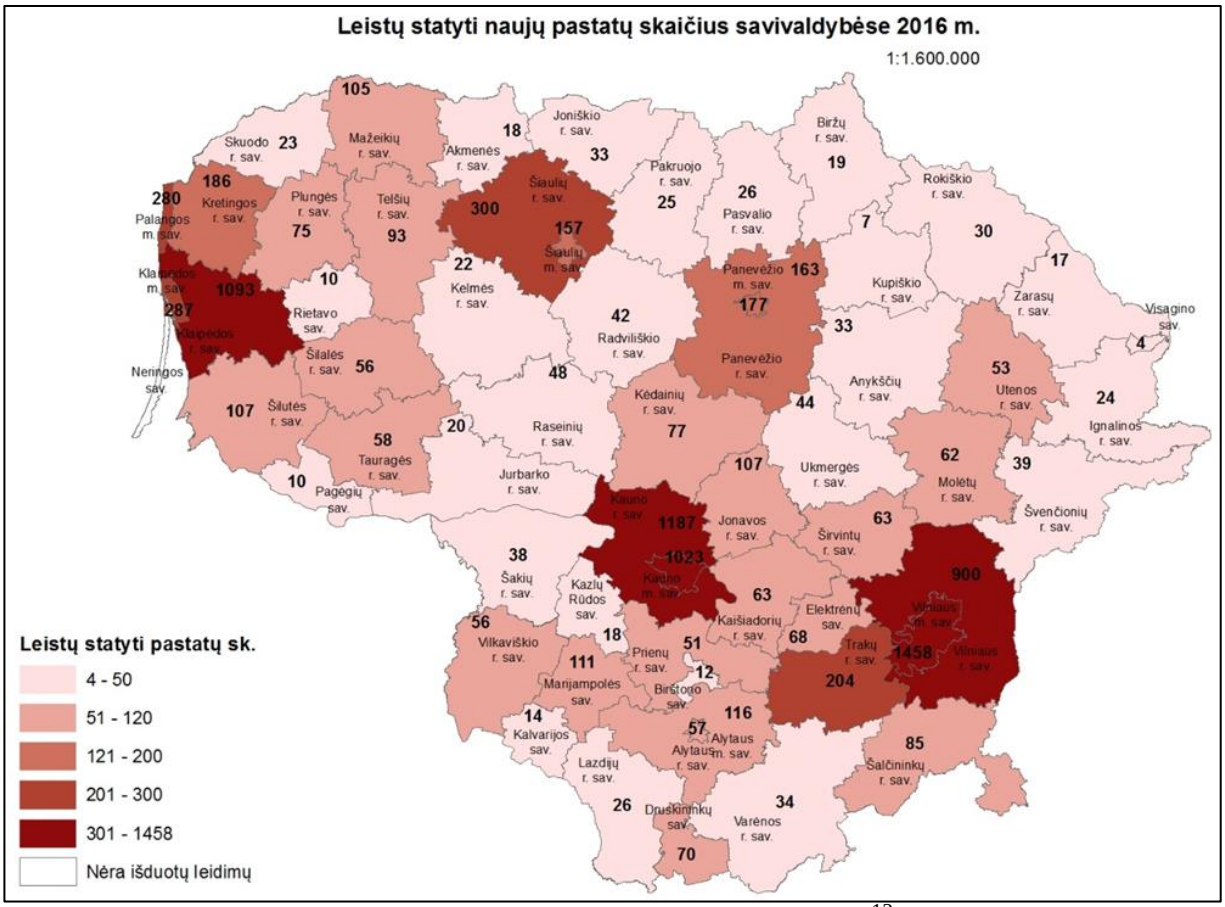
priežiūros ir plėtros programos lėšomis 2016 m. savivaldybėje buvo atlikta kelių tvarkymo darbų už 1129,70 tūkst. Eur.

Įgyvendinant verslo plėtros priemones, rajone buvo organizuojami susitikimai su verslo atstovais, pasirašomos bendradarbiavimo sutartys, vykdomos viešinimo ir informacijos sklaidos priemonės. [11]

2014 – 2020 metų finansavimo laikotarpiu Šalčininkų rajono savivaldybė numačiusi įgyvendinti nemažai projektų, kurie pakeis rajono ir Šalčininkų miesto įvaizdį, padarys teigiamą poveikį infrastruktūros plėtrai ir investicijų traukai.

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 (8 pav.).



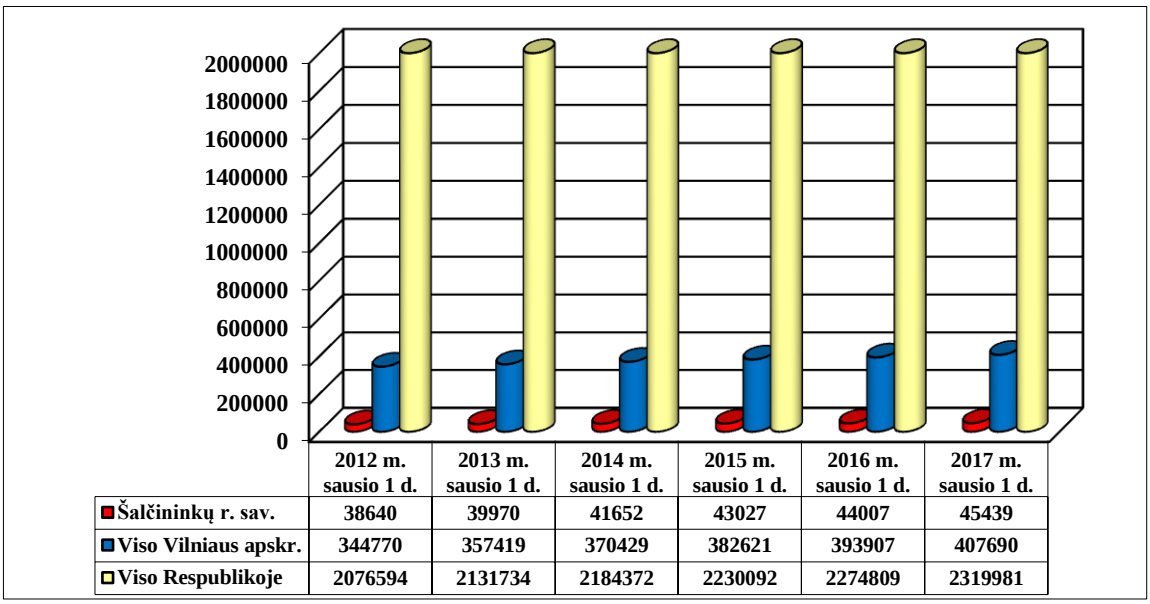
8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[12]

Šalčininkų rajone 2016 m. iš viso leista statyti 85 naujus pastatus, iš jų 81 gyvenamąjį pastatą ir 4 negyvenamuosius pastatus.

[11] Šalčininkų rajono savivaldybės mero 2016 metų veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://www.salcininkai.lt/lit/Mero-ataskaita/432>.

[12] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.

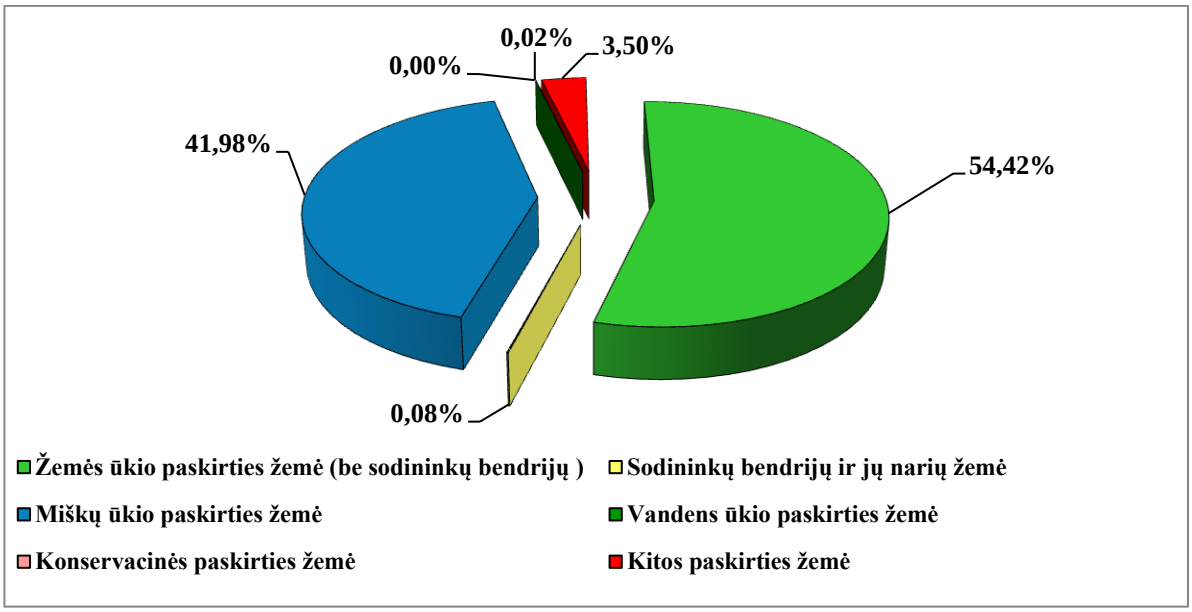
2.9. Žemės fondo duomenys



	2012 m. sausio 1 d.	2013 m. sausio 1 d.	2014 m. sausio 1 d.	2015 m. sausio 1 d.	2016 m. sausio 1 d.	2017 m. sausio 1 d.
Šalčininkų r. sav.	38640	39970	41652	43027	44007	45439
Viso Vilniaus apskr.	344770	357419	370429	382621	393907	407690
Viso Respublikoje	2076594	2131734	2184372	2230092	2274809	2319981

9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Šalčininkų rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje ir Respublikoje[13]

Nekilnojamojo turto registre iki 2017 m. sausio 1 d. visoje šalyje buvo įregistruoti 2 319 981 žemės sklypai, Vilniaus apskrityje – 407 690, o Šalčininkų rajono savivaldybėje – 45 439. Per 2016 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius šalyje padidėjo 1,99 proc., Vilniaus apskrityje – 3,50 proc., Šalčininkų rajono savivaldybėje – 3,25 proc.

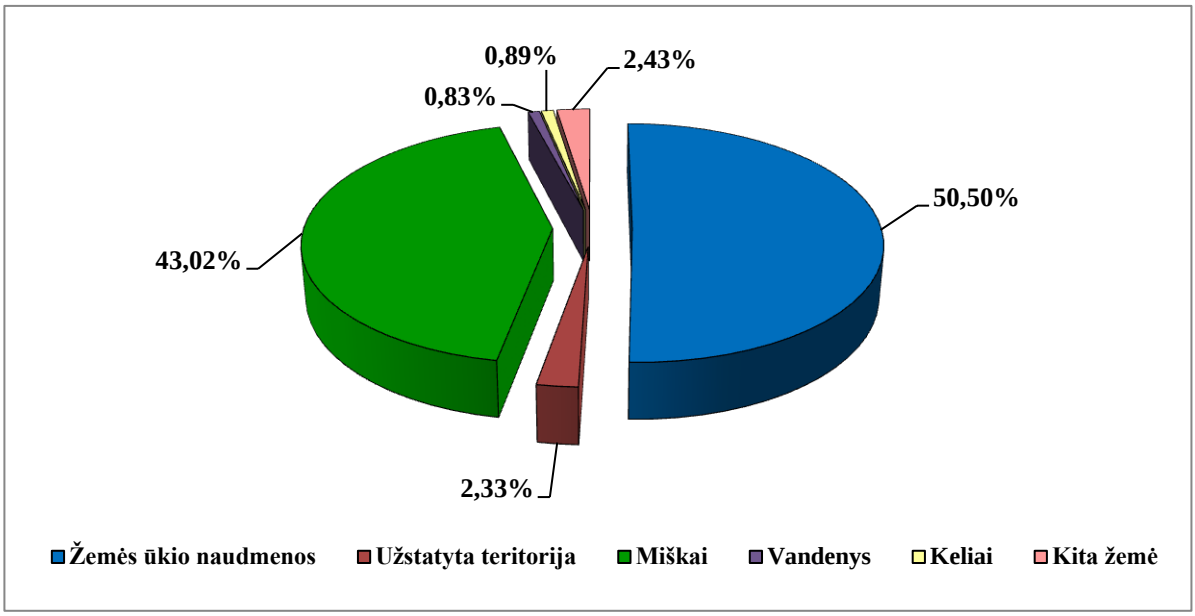


10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.[14]

Žemės fondo pasiskirstymas 2017 m. sausio 1 d. Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų) žemė – 54,42 proc. (64 293,03 ha), miškų ūkio paskirties – 41,98 proc. (49 603,66 ha), kitos paskirties –

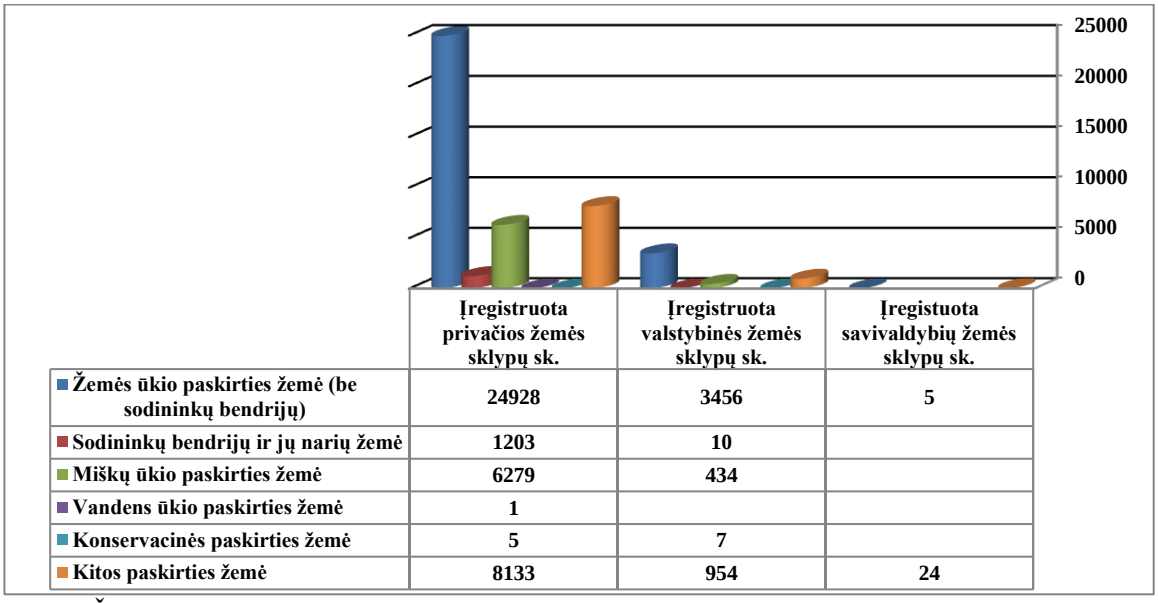
[13] Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2012–2017 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.
[14] Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

3,50 proc. (4 130,05 ha), konservacinės paskirties – 0,02 proc. (25,67 ha), vandens ūkio paskirties – 0,00 proc. (1,82 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,08 proc. (90,70 ha).



11 pav. Įregistruotų žemės sklypų fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.[15]

Šalčininkų rajono savivaldybėje įregistruotų žemės sklypų fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas 2017 m. sausio 1 d.: žemės ūkio naudmenos – 50,50 proc. (59 665,18 ha), miškai – 43,02 proc. (50 823,20 ha), keliai – 0,89 proc. (1 049,73 ha), užstatyta teritorija – 2,33 proc. (2 757,70 ha), vandenys – 0,83 proc. (982,76 ha), kita žemė – 2,43 proc. (2 866,36 ha).



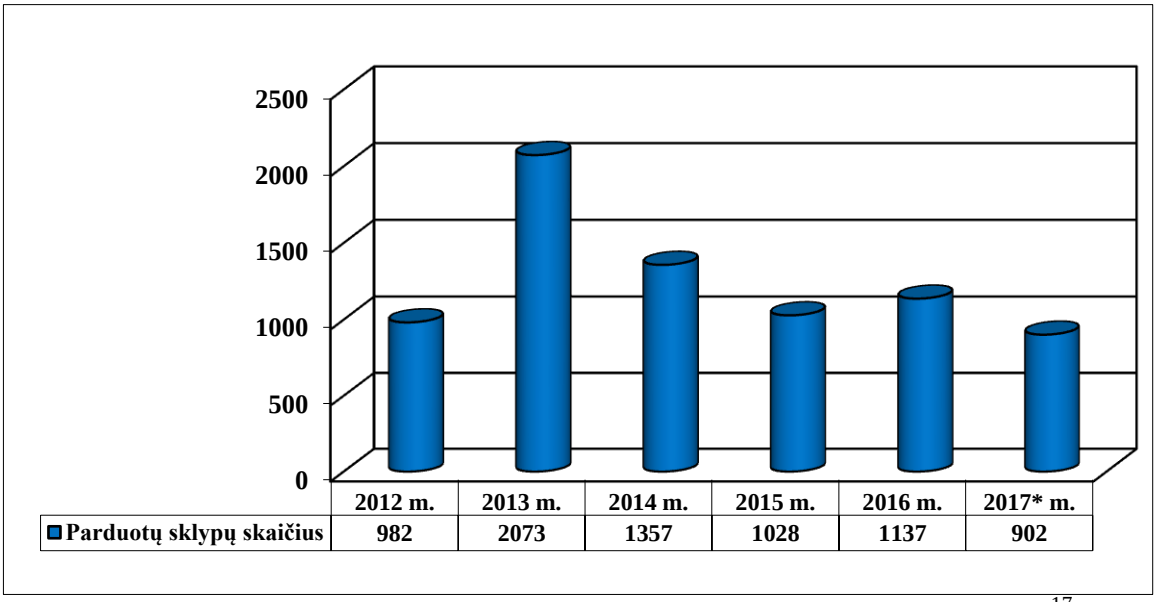
	Įregistruota privačios žemės sklypų sk.	Įregistruota valstybinės žemės sklypų sk.	Įregistuota savivaldybių žemės sklypų sk.
Žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų)	24928	3456	5
Sodininkų bendrijų ir jų narių žemė	1203	10	
Miškų ūkio paskirties žemė	6279	434	
Vandens ūkio paskirties žemė	1		
Konservacinės paskirties žemė	5	7	
Kitos paskirties žemė	8133	954	24

12 pav. Šalčininkų rajono savivaldybėje iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisėmis įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal paskirtis[16]

Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis, Šalčininkų rajono savivaldybėje daugiausiai yra įregistruota privačios žemės – 40 549 sklypai, valstybinės žemės sklypų – 4 861, savivaldybių žemės sklypų – 29.

[15] Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.
[16] *Ibid.*

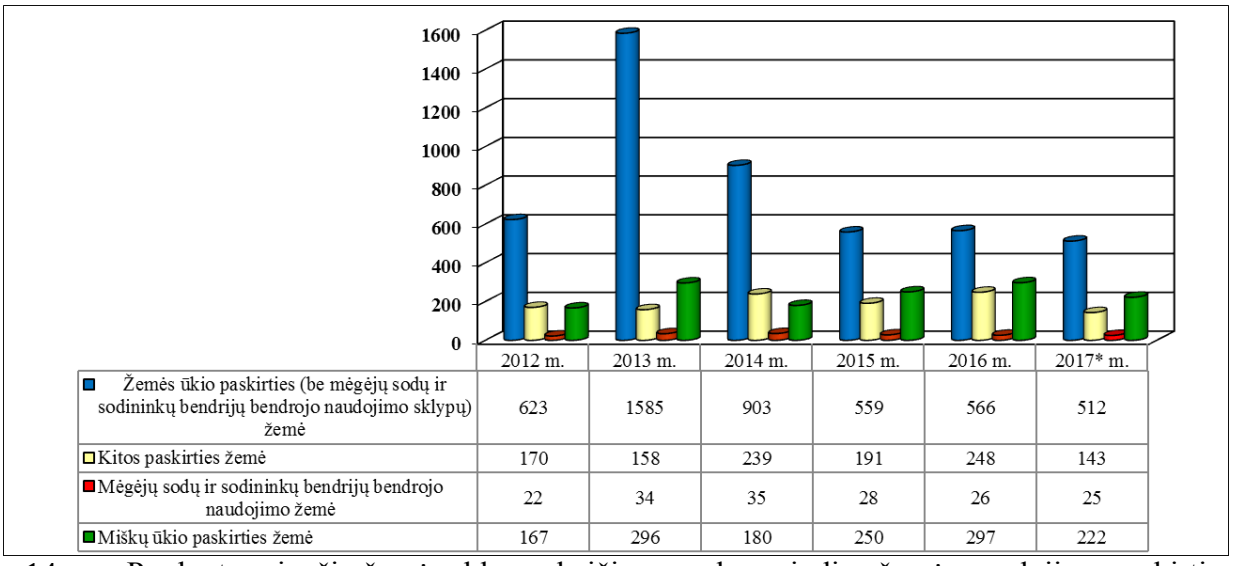
2.10. Statistiniai rinkos duomenys



	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017* m.
Parduotų sklypų skaičius	982	2073	1357	1028	1137	902

13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012–2017 m.* laikotarpiu[17]

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. buvo 982, 2013 m. – 2 073, 2014 m. – 1 357, 2015 m. – 1 028, 2016 m. – 1 137 ir 2017 m.* – 902. Sklypų skaičius 2017 m.* yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



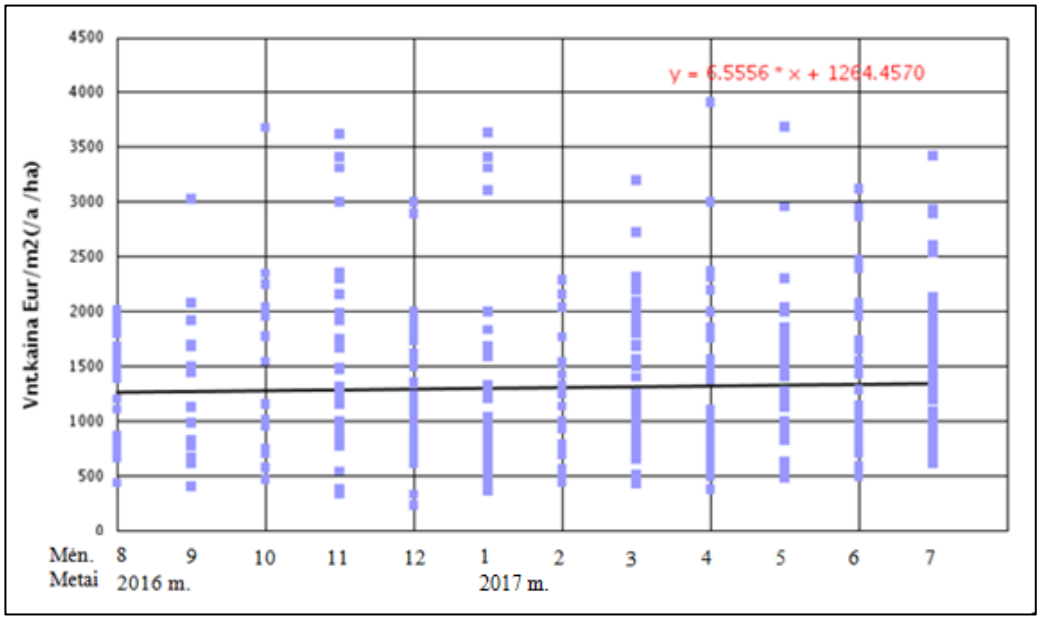
	2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017* m.
Žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) žemė	623	1585	903	559	566	512
Kitos paskirties žemė	170	158	239	191	248	143
Mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemė	22	34	35	28	26	25
Miškų ūkio paskirties žemė	167	296	180	250	297	222

14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 ir 2017 m.*[18]

Parduotų privačių kitos paskirties žemės sklypų skaičius 2012 m. buvo 170, 2013 m. – 158, 2014 m. – 239, 2015 m. – 191, 2016 m. – 248 ir 2017* m. – 143. Mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų 2012 m. buvo parduota 22, 2013 m. – 34, 2014 m. – 35, 2015 m. – 28, 2016 m. – 26 ir 2017* m. – 25. Miškų ūkio paskirties žemės sklypų 2012 m. buvo parduota 167, 2013 m. – 296, 2014 m. – 180, 2015 m. – 250, 2016 m. – 297 ir 2017* m. – 222. Žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) žemės sklypų 2012 m. buvo parduota 623, 2013 m. – 1 585, 2014 m. – 903, 2015 m. –559, 2016 m. – 566 ir 2017* m. – 512. 2017* m. sklypų skaičius yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų

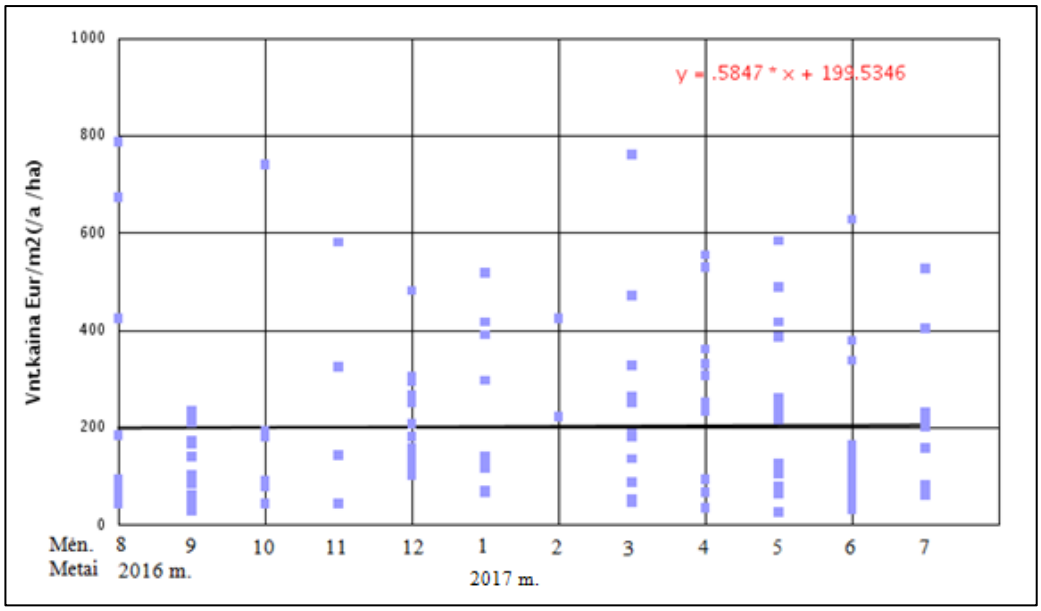
[17] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė Registrų centras*. Vilnius, 2017.
[18] *Ibid.*

metų žemės sklypų pardavimais. Iš grafiko matyti, kad daugiausiai yra parduodama žemės ūkio paskirties žemės sklypų.



15 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2016–08–01 iki 2017–08–01[19]

Nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 1 271 Eur/ha iki 1 343 Eur/ha, t. y. 5,66 proc.



16 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01[20]

Nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 200 Eur/a iki 207 Eur/a, t. y. 3,50 proc.

[19] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė Registrų centras*. Vilnius, 2016.
[20] *Ibid.*

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

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

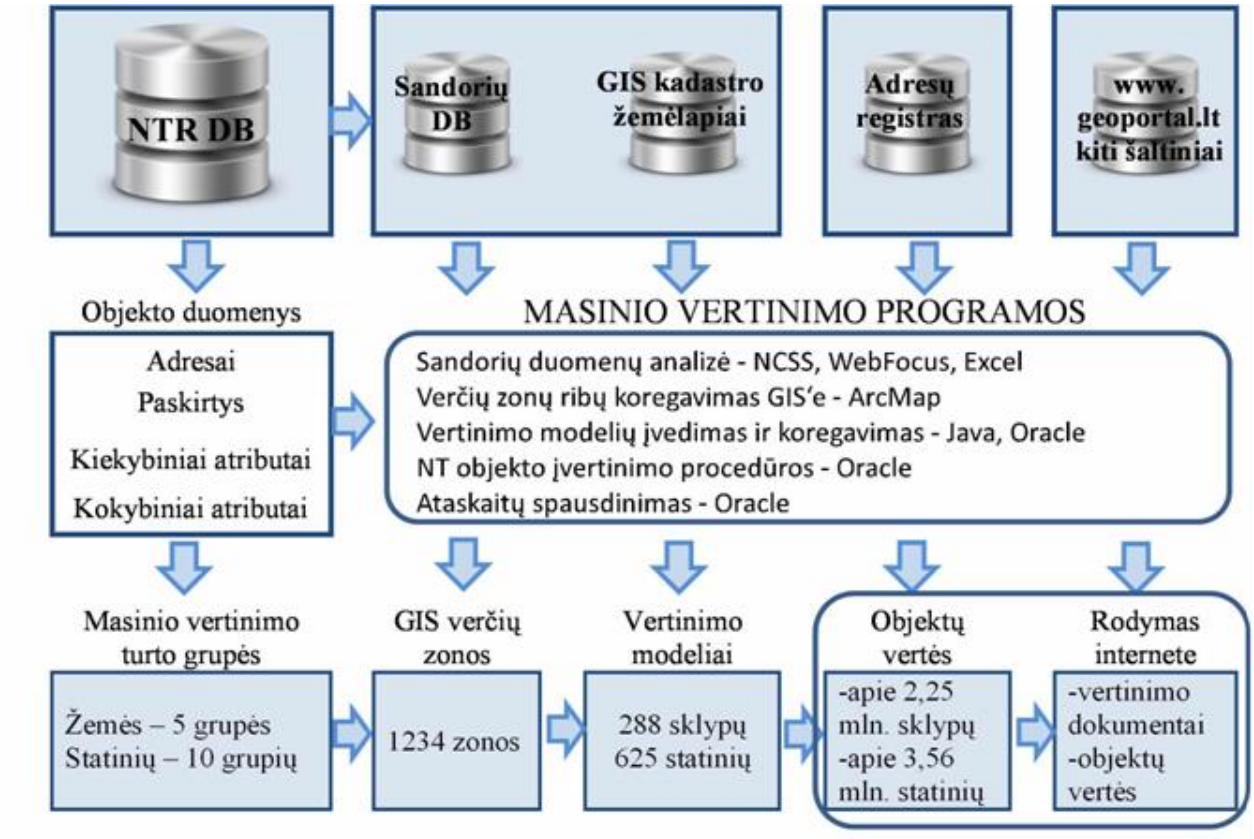
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



17 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio duomenys;

2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;

3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastre;

4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje;

5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės 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 Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;

8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;

9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;

10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

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

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius 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, vietos, 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, kur

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

Žemės verčių zonose, kuriose nėra arba nepakanka rinkos duomenų, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo 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 nekilnojamojo turto nuomos kainas) arba taikant kitus žemės rinkos modeliavimo būdus. Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 punktu, masinio žemės vertinimo modelio koeficientai nustatyti žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

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

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 $\overline{S}$, taip pat kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\overline{S}$ aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoja pasiūlos ir paklausos 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*.

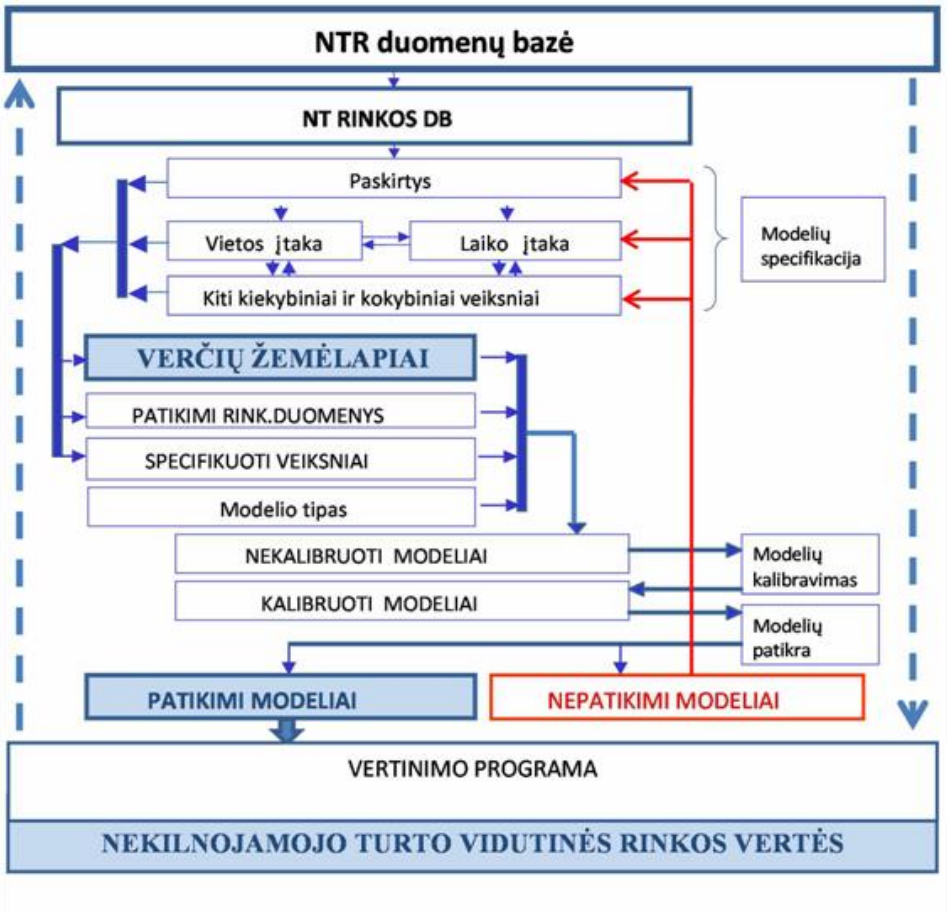
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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

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

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



18 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2013-01-01 – 2017-08-01 laikotarpio						
1044	155	62	233	1	1824	414
Komercinės žemės grupės sklypai 2013-01-01 – 2017-08-01 laikotarpio						
36	324	189	444	7	2106	16
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2013-01-01 – 2017-08-01 laikotarpio						
210	468	320	621	5	4586	51
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2013-01-01 – 2017-08-01 laikotarpio						
41	196	84	698	4	4541	8
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2013-01-01 – 2017-08-01 laikotarpio						
4414	1050	770	2111	10	72200	209

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

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

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei 1 metų 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. Atrenkami nekilnojamajam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

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

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai 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, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

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

3 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

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

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

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

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

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

1. žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų vidurkis pagal žemės grupę nuo gretimos žemės verčių zonos vidutinės rinkos vertės skiriasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, 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 (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

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

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

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

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą aplikaciją, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Šalčininkų rajono savivaldybėje sudarytos 29 verčių zonos, iš kurių Šalčininkų mieste – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 26, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Centrinė Šalčininkų miesto dalis – Vilniaus gatvė – išskirta į atskirą zoną 43.1.1. Šioje centrinėje miesto gatvėje aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, mokykla, prekybos ir paslaugų centrai, kultūros objektai, gamybiniai objektai, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka. Tai sąlygoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šiame mieste ir rajone. Todėl centrinė Vilniaus gatvė išskirta į atskirą verčių zoną.

43.1.2 verčių zona – teritorija, juosianti miesto centrinę dalį – Vilniaus gatvę, kurioje nekilnojamojo turto kainos šiek tiek mažesnės nei centrinėje dalyje. Į šią zoną įeina teritorijos, užstatytos 1960 – 1990 metų statybos individualiais gyvenamaisiais namais, yra sovietinių laikų daugiabučių gyvenamųjų namų. Šioje zonoje yra gamybinių objektų: Vilniaus tekstilės fabriko “Sparta” cechas, naujas bazes pasistatė auto įmonė ir melioracijos statybos valdyba. Šioje zonoje vykdoma socialinė, paslaugų, komercinė veikla. Dėl išvardintų aplinkybių bei dėl miesto plėtros nekilnojamas turtas šioje zonoje paklausus. Pagal Šalčininkų rajono bendrąjį planą, šioje teritorijoje, numatyta verslo, logistikos bei gyvenamųjų objektų statyba.

43.1.3 verčių zona – Šalčininkų miesto pakraščiai, kuriuose išsidėsčiusios ir Šalčininkų miesto kapinės bei sodų bendrijos, senesnės ir naujesnės statybos individualūs gyvenamieji namai, keliolika sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Tai neseniai prijungtos prie miesto buvusios Šalčininkų rajono savivaldybės vietovės. Naujų gyvenamųjų namų statyba Šalčininkų mieste vyksta pietinėje miesto dalyje, neseniai prijungtoje prie miesto teritorijos. Ši

verčių zona išskirta dėl atstumų iki miesto centro bei dėl nepilnai suformuotos infrastruktūros Šalčininkų priemiestyje.

43.2 verčių zona – Baltosios Vokės kaimas – tai viena jauniausių Šalčininkų rajono gyvenviečių, įkurta 1950 m., čia pastačius durpių fabriką. Šalia daugiabučių gyvenamųjų namų išaugo ligoninė, vaistinė, parduotuvės, valgykla, kultūros namai, dvi vidurinės mokyklos, vaikų darželis. Iš privačių – dominuoja namų valdos, užstatytos mediniais gyvenamaisiais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Dėl lokalizacijos – randasi atokiau nuo pagrindinių magistralinių kelių. Nekilnojamasis turtas šioje zonoje tampa paklausus ir turi aukštesnes kainas, nei aplinkinėse vietovėse, todėl šis kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

43.3 verčių zona – Jašiūnų miestelis, esantis strategiškai geroje vietoje (išskirtas į atskirą verčių zoną): abipus automagistralės Vilnius – Lyda. Šios verčių zonos centrine dalimi vingiuoja upė Merkys, iš visų pusių supa miškai. Miestelis žinomas kaip praėjusio amžiaus kultūros centras: Jašiūnų dvaro ansamblis sutraukia nemaža turistų. Miestelyje veikia keramikos gamykla, keletas mėsos ir medienos apdirbimo įmonių. Miestelio pakraštyje yra Jašiūnų geležinkelio stotis. Iš gyvenamosios paskirties objektų dominuoja senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti žemės sklypai. Dėl išvardintų aplinkybių, taip pat dėl būsimos plėtros (numatytas nemažas užstatymas verslo, komerciniais objektais) nekilnojamasis turtas šiame miestelyje turi ir ateityje turės paklausą.

43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.12, 43.13, 43.14, 43.15, 43.16 verčių zonos – Turgelių, Šalčininkėlių kaimai, Eišiškių m., Kalesninkų, Dainavos, Pabarės, Gerviškių, Butrimonių, Rūdninkų, Tabariškių, Akmenynės, Poškonių kaimai ir seniūnijų administraciniai centrai, Dieveniškių miestelis – didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Šalčininkų miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: smulkios privačios įmonės, vykdoma socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, grybai, uogos, medienos ruoša. Šie kaimai ir gyvenvietės užstatyti senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių NT kainos, išskyrus esančius prie vandens telkinių, dėl infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Dėl minimalios infrastruktūros, geresnio susisiekimo su Vilniaus bei Šalčininkų miestais, aukščiau išvardinti kaimai išskirti į atskiras verčių zonas.

43.17 ir 43.25 verčių zonos – juosiančios Šalčininkų miestą ir ribojančios savivaldybės teritoriją iš pietų pusės, besiribojančios su valstybine siena – Baltarusijos pasieniu, išsidėsčiusios abipus automagistralės Vilnius - Lyda. Šioje teritorijoje koncentruojasi valstybinės svarbos objektai – muitinės, pasienio terminalai. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai tiek pastatai tampa paklausūs. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Dėl patogaus išsidėstymo bei neblogų vystymosi perspektyvų, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.18, 43.22 ir 43.23 verčių zonos – šiaurinės Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos. Tai zonos, besiribojančios su Vilniaus rajono savivaldybės riba. Šios teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, pastaruoju metu dėl gero susisiekimo su Vilniaus miestu – tampa paklausios gyvenamųjų namų statybai. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruoša. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šiose zonose nekilnojamojo turto kainos panašios kaip ir gretimose Vilniaus rajono 58.62 ir 58.71 verčių zonose, bet didesnės už Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijose esančių nekilnojamojo turto objektų, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.19 verčių zona – Šalčininkų rajono savivaldybės centrinė dalis, kurios beveik visą teritoriją užima Rūdininkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masyvų. Rūdininkų girioje yra ir 3 ežerai. Šioje teritorijoje vykdoma smulki paslaugų ir komercinė (rekreacinė) veikla, dominuoja didžiuliai miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje

teritorijoje nekilnojamasis turtas nėra labai paklausus, išskyrus NT, esantį prie vandens telkinių. Dėl išvardintų faktorių šios miškingos vietovės išskirtos į atskirą verčių zoną.

43.20 ir 43.21 verčių zonos – atokiausiai nutolusios teritorijos, esančios pietiniuose Šalčininkų rajono pakraščiuose, panašios savo lokalizacija bei nekilnojamojo turto kainomis. Šios zonos ribojasi su Varėnos rajonu (43.20.) bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika. Šiose teritorijose dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkeliuose. Dėl išvardintų aplinkybių, infrastruktūros nebuvimo šiose zonose vyrauja žemiausios Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.24 verčių zona – teritorija išsidėsčiusi vakarinėje Šalčininkų dalyje, besiribojanti su Baltarusijos valstybe, pasienio ruožu. Zonoje dominuoja miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamasis turtas nėra labai paklausus, išskyrus NT, esantį prie vandens telkinių, bet brangesnis nei 43.20 ir 43.21 verčių zonose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

43.26 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės centrinėje dalyje, juosianti didelį Šalčininkėlių kaimą iš šiaurinės pusės. Šios vietovės perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu dėl savo lokalizacijos: išsidėsčiusios pagal automagistralę Vilnius – Lyda; rajono bendrajame plane numatyta šių teritorijų urbanizavimas. Dėl išvardintų veiksnių teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

43.27 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės pietinėje dalyje, juosianti Eišiškių miestą, besiribojanti su valstybės siena. Dėl artumo iki Eišiškių miesto, infrastruktūros plėtros, gyvenamųjų namų statybos šalia Eišiškių miesto esantys kaimai išsiskiria didesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, todėl išskirti į atskirą verčių zoną.

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 zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS sistemų naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

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

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

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

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

K_r = Re1/VRV1, kur:

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Šalčininkų r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad 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 telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacinio naudojimo koeficientai K_r. Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

4 lentelė. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Re (1 ha Eur)	VRV1 (1 ha Eur)	K_r (2 skilties 1 ha kainų vidurkis / 3 skilties VRV)
1	2	3	4
43.19	5972	957	4,06
43.19	5481		
43.19	3915		
43.19	2448		
43.19	1600		
1 ha vidurkis:	3883		
43.20	6450	957	4,20
43.20	5778		
43.20	5721		
43.20	4333		
43.20	3772		
43.20	3677		
43.20	3356		
43.20	2900		
43.20	2896		
43.20	2642		
43.20	2642		
1 ha vidurkis:	4015		
43.21	3500	764	3,77
43.21	3405		
43.21	1738		
1 ha vidurkis:	2881		
43.23	5792	1272	3,97
43.23	5014		
43.23	4329		
1 ha vidurkis:	5045		
Koeficientų K_r vidurkis:			4,00

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 3,77 – 4,20 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 apatinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas K_r 4,00 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės naudojimo būdų – rekreacinio naudojimo žemės sklypai ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 4,00 yra priskirtas ekspertiškai, darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų dalyje „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke „Masinio vertinimo dokumentų paieška“, parinkus reikiamą savivaldybę.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), 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 koeficiento. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui pritaikomas K_r koeficientas.

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

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

K_k = Kons1/VRV1, kur:

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

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

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

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

Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų 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 tokių žemės sklypų panaudojimo ir paklausos ribotumo jų rinkos vertė yra žemesnė, lyginant su „normaliais“ žemės sklypais.

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

$K_4 = 4$ a1/VRV1, kur:

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

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

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma Eur	Sklypo plotas ha	1 aro kaina Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koefici-entas K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0440	3291		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0.1298	3364	>4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0.1084	3206	3235	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0786	3272		0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0.0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0.0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0.0118	2037		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1050	2758		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0.1077	3093	>4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.0900	3218	2977	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. 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		0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0.0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0.0373	1988	<4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0.0306	2092	1985	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0.0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0.0306	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0.1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0.1953	1765	>4a	

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0.1025	1865	1819	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0.1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0.1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0.1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0.0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0.0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0.0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0.0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0.0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0.0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0.1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0.1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0.1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0.1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	62268	0.1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0.1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0.1211	4783		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0.0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0.0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0.0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0.0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0.0287	2069		

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

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

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti 5 lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K_4 zon apskaičiuoti 5 lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

K_4 zon = 9 skilties verčių zonoje <4a sklypų kainų vidurkis / 9 skilties verčių zonoje >4a sklypų kainų vidurkis.

Apskaičiuotų koeficientų K_4 zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 5 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K_4 = 0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

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

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

MP = -VRV1×Žmiško×(1–KMŪ1/VRV1), kur:

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

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

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

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

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<=1854 EUR, tai MP apskaičiuojama taip:

MP = -Žmiško x Vbaz1 x 0,75.

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

MP = -Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1),

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

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

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

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

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

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

Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

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

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

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

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

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

NBP = Knb×(ŽNB - NBconst)×VRV1x (ŽBpl - Žnenaudojama - Žmiško), kur:

ŽBpl – žemės sklypo plotas ha;

Žnenaudojama – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

Žmiško – sklypo naudmena, miškas, ha;

Knb = 0,01–0,04. Knb – našumo balo koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės našumui 1 balu.

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

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

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Nurodytai aplinkybei įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.6 papunktyje numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN.}$ Šiame papunktyje nurodoma, kad bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos koeficientas K_{BN} taikomas žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Koeficientas K_{BN} nustatomas pagal šią formulę:

K_{BN} = BN1/VRV1, kur:

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

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

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

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

6 lentelė. Koeficiento K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (BN1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	BN1/ VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m. sav.	15.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1555	2470	0.63
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	549	960	0.57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0.65
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1364	2188	0.62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0.65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	576	960	0.60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	292	559	0.52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0.57
						Aritm. vidurkis:	0.60

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

Išvada. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. . Jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti keli naudojimo būdai – bendro naudojimo teritorijos, visuomenės teritorijos, atskirų želdynų teritorijos (arba du tokie būdai), tai tokiu atveju K_{BN} koeficientas naudojamas vieną kartą, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento 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 apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas patekimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokių sklypų įvertinimui Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas $K_{r\ kita}$. Koeficientas $K_{r\ kita}$ nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

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

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

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

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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

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

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

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

Šalčininkų rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) parengtas ir patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2008-02-14 sprendimu Nr. TS-19. Šalčininkų rajono savivaldybės bendrojo 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 atliekant verčių zonų ir jų reikšmingumo, vietos požiūriu, rodiklių nustatymą.

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, 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.

Šalčininkų r. sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, pardavimo sandorių iki 2017 m. rugpjūčio 1 d. yra per mažai užregistruota, todėl K_d priimtas 1,30, vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės 8.1 ir 8.2 verčių zonose užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų K_d, apskaičiavimas pateiktas toliau lentelės 4 skiltyje.

8 lentelė. Koeficientų K_d, apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	DG1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	K_d (2/3)
1	2	3	4
8.1	1613,73	1 100	1,29
	1608		
	1280,39		
	1772,23		
	842,79		
1 a vidurkis	1 424,43		
8.2	1472,31	955	1,31
	1429		
	1367,66		
	1184,84		
	1171,99		
	1088,14		
	1022,67		
1 a vidurkis	1 248,09		
		Koeficientų Kd vidurkis:	1,30

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

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

to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 papunktis: žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, įvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą K_n. Koeficientas Kn nustatomas pagal šią formulę:

K_n = Nenaud1/VRV1, kur:

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

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

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

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

9 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Nr.	Sandorio data	Pelkės plotas ha	Nenaudojamos plotas ha	Zona	Sklypo plotas ha	Sandorio suma Eur	1 ha kaina Eur	1 ha kainos Eur skirtumas dėl pelkės	Pelkės ploto kaina Eur	Pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės kainos dalis viso sklypo kainoje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2017/03/29		0,28	16.12	0,8235	5000	6072			
1-1	2016/12/01			16.12	1,1200	10720	9571	3499	980	**0,2**
2	2017/01/31		0,06	16.29	1,4000	1595	1139			
2-1	2016/12/30			16.29	1,3700	9000	6569	5430	326	**0,2**
2-2	2016/10/25			16.29	1,2500	8750	7000	5861	352	**0,22**
3	2017/03/06	0,10		18.13	0,9000	1000	1111			
3-1	2017/04/18			18.13	0,5000	1500	3000	1889	189	**0,189**
3-2	2017/01/04			18.13	0,8325	2500	3003	1892	189	**0,189**
4	2016/08/03	0,15		2.12	1,3200	2000	1515			
4-1	2017/02/28			2.12	2,0800	8300	3990	2475	371	**0,19**
5	2016/10/05		0,34	21.19	0,5000	1000	2000			
5-1	2016/12/30			21.19	1,1300	3000	2655	655	223	**0,22**
6	2016/09/28		0,07	21.22	0,5300	1300	2453			
6-1	2016/08/25			21.22	1,2000	8000	6667	4214	295	**0,23**
7	2017/03/10		1,00	23.17	4,3500	8700	2000			
7-1	2017/05/15			23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748	**0,20**
7-2	2017/04/19			23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846	**0,21**
8	2017/05/16	5,34		8.21	5,4930	6000	1092			
8-1	2017/06/27		0,06	8.21	5,0700	6600	1302	210	1121	**0,19**

Aritmetinis vidurkis 11 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 8-iose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių datos, pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų, apskaičiuotas iš panašaus pagal vietos 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 nenaudojamos žemės panaudojimo apsunkinimus, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti naudotinas vienodo dydžio koeficientas K_n 0,2.

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su 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 vertę mažinantis koeficientas K_n 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

K_u = Užst1/VRV1, kur:

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

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

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

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

10 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas Ku
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų	miestų savivaldybių ir miestų teritorijose K_u= 0,90, kitose vietovėse K_u=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: K_u = 0,85 K_u = 0,8 K_u = 0,7 K_u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1.5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

11 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

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

Palangos m. sav	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0.61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0.56
						Aritm. vidurkis:	0.60

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – visuomeninės paskirties teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN}, ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdui ir atskirai kitam būdui. Koeficiento 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 – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės 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 gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

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

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

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

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

Savival-dybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadini-mas	Obj. sk. sutar-tyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zo-nos Nr.	San-dorio suma Eur	Įsigy-tas plotas ha	1 aro kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita, (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.)	16.7	3678	0.0901	408
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0.1034	672
								Koeficientas1:	0,61
Telšių r. sav.	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

Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0.4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76
								Koeficientas3:	0,72
								Koeficientų vidurkis:	0,63

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

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

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

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

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

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

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (toliau – Sąlygos) VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonos“ 18 punkte yra apibrėžta elektros oro linijos apsaugos zona taip: elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta

ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į linijos įtampą. Sąlygų 18 punkte nustatytas 6 ir 10 kV elektros oro linijai – po 10 metrų; 35 kV – po 15 metrų; 110 kV – po 20 metrų, 330 ir 400 kV – po 30 metrų apsaugos zonos plotis. Sąlygų 20 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.

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

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

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

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

13 lentelė. Koeficiento Kelektr. lin apskaičiavimas

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

Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento apskaičiavimas:	
2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis EUR (sklypai be naudojimo apribojimų):	11161
1 sklypo 1 a kaina EUR (sklypas su naudojimo apribojimu 1,16 a plotui):	7325
2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 EUR–7325 EUR):	3836
1-o sklypo apsaugos zonos plotas a:	1.16
Apsaugos zonos ploto 1 a kaina EUR (3836 EUR/1,16 a):	3307
Apsaugos zonos ploto vertės koeficientas Kelektr. lin. (3307 EUR/11161 EUR):	0.30

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

Žemės ūkio, mėgėjų sodų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams dėl sklypų su elektros linijų apsaugos juostomis rinkos duomenų trūkumo arba dėl užfiksuotų pardavimo kainų 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 sandėliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio sklypų 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 zonos apribojimus, žemės ūkio grupės sklypams ir į vertės pataisas;

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

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

Kelektr. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

Koeficiento 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 specialiąsias 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 nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui" naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtingų grupių (pavadinimų) apsaugos zonoms, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip 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, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“.

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

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

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

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

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

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

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

26.1. statyti pastatus ir įrenginius;

26.2. sodinti medžius ir krūmus, vykdyti pagrindinius kirtimus;

26.3. sandėliuoti pašarus, trąšas bei medžiagas;

26.4. krauti į stirtas šieną ir šiaudus;

26.5. įrengti 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 paieškų, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ėmimu;

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

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

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

26.15. ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės bei kitus įrenginius, saugančius dujotiekį ar naftotiekį nuo pažeidimų, o šalia 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, eksploatuojančioms magistralinius dujotiekius ir naftotiekius, leidžiama:

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

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

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

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

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

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

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

- gyvenamųjų teritorijų žemės grupei – 0,3;
- mėgėjų sodų žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3;
- Žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,7.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kduj. naf. naudojamas taip:

VRV = VRV be pat. 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 dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos koeficientas.

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

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

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

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

VRV = VRV 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.

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

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

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN

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

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

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertę, naudojamas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K_{BN} 0,7. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų 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 nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

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

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokių 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. Priklausomybės (koeficientų) nustatymui panaudoti rinkos duomenys ir apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje. Koeficientas (priklausomybės santykis) nustatytas pagal šią formulę:

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

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

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

14 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1), EUR	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2), EUR	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
43.1.2	488	488	1,00
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.3			
53.1.1	1290	1300	0,99
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.3, 43.23			
58.61	239	236	1,01
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.1			
49.3	291	283	1,03
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.18, 43.19, 43.24, 43.25, 43.26, 43.27			
58.10	364	351	1,04
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.6, 43.14			
43.12	214	193	1,11
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.21			
8.1	1236	1100	1,12
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.13, 43.15, 43.16, 43.20			
8.2	1077	954	1,13
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.22			
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1), EUR	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2), EUR	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
43.3	144	321	0,45
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.1			
48.19	112	208	0,54
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.5			
48.29	204	366	0,56
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.14, 43.19			
43.18	112	193	0,58
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.6			
48.12	144	245	0,59
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.13, 43.23			
53.31	204	320	0,64
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.15, 43.16, 43.17, 43.26			
49.3	185	283	0,65
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.20, 43.27			
48.15	112	170	0,66
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.8, 43.11			
8.16	204	300	0,68
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.7, 43.9, 43.10, 43.12, 43.25			
8.15	185	269	0,69
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.24			
8.2	706	954	0,74
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.21			
Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1), EUR	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2), EUR	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
43.4	12	203	0,06
Žemės ūkio žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.1, 43.3			
43.5	16	230	0,07
Žemės ūkio žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.2, 43.1.3			

Nustatyti neaktyvios rinkos verčių zonų (taip pat ir aktyvios rinkos verčių zonų) koeficientai pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php 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 atskirų nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

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

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

15 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai

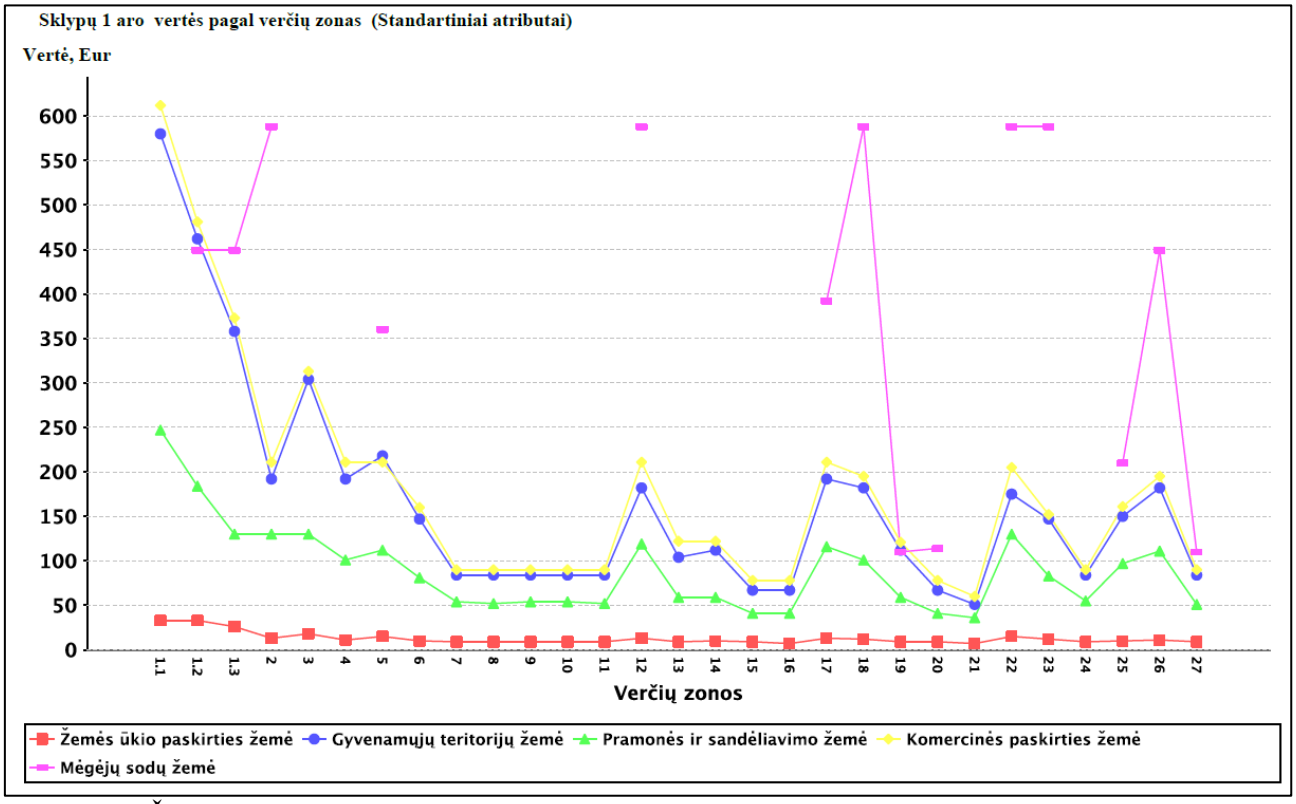
Paskirtis	Sujungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos). kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Komercinės žemės grupės sklypai	43.1.2, 48.29	43.1.2, 48.29
	8.5, 43.6, 43.25, 48.3, 48.26, 49.32, 52.6, 58.32, 58.58, 58.76	43.6, 49.32, 52.6, 58.32
	43.2, 43.4, 43.5, 43.12, 43.17, 49.2, 52.24	43.4, 49.2
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	8.23, 43.1.2, 48.29, 8.10, 52.17, 53.31, 8.16	53.31, 8.16, 8.23, 43.1.2, 52.17
	43.3, 43.1.3, 48.12, 49.1.2, 43.2, 52.16, 43.22, 48.10, 52.9	43.2, 43.22, 48.12, 52.16, 43.1.3, 49.1.2
	48.19, 43.4, 8.19, 43.18, 48.15, 48.20, 49.1.3, 48.7, 48.5, 49.4, 49.5	43.18, 48.15, 48.19
Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai	43.2, 43.4, 43.17	43.2, 43.4, 43.17
	43.6, 43.23	43.6, 43.23
	43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.24, 43.27	43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.24, 43.27
	43.12, 43.18, 43.26	43.12, 43.18, 43.26
	43.14, 43.19	43.19
	43.15, 43.16, 43.20	43.15, 43.16, 43.20
Paskirtis	Sujungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos). kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Mėgėjų sodų grupės žemės sklypai	43.1.2, 43.1.3, 43.26	43.1.3, 43.26
	43.2, 43.12, 43.18, 43.22, 43.23	43.2, 43.12, 43.18, 43.22
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	43.2, 43.12, 43.17	43.2, 43.12, 43.17
	43.4, 43.26	43.4, 43.26
	43.5, 43.22	43.22

Žemės ūkio žemės grupės sklypai	43.6, 43.14	43.14
	43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.15	43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.15
	43.19, 43.20, 43.24	43.19, 43.20, 43.24
	43.16, 43.21	43.16, 43.21
	43.13, 43.27	43.13, 43.27
	43.18, 43.23	43.18, 43.23

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

3.6.26. Modelių patikra

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



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

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

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 43.1.3, 43.2, 43.5, 43.12, 43.17, 43.18, 43.20, 43.22, 43.23, 43.25, 43.26 ir 43.27, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio teisingumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mėgėjų sodų žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 43.1.3, 43.2, 43.5, 43.12, 43.17, 43.18, 43.20, 43.22, 43.23, 43.25, 43.26 ir 43.27 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvų sklypų lokalizacijos (šalia miestų ir miestelių), nedidelio sklypų skaičiaus, kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastuktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Išvada: žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 43.1.3, 43.2, 43.5, 43.12, 43.17, 43.18, 43.20, 43.22, 43.23, 43.25, 43.26 ir 43.27 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

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

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

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

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

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

16 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojamos santrumpos ir jų paaiškinimai

SANTRUMPA	PAAISKINIMAS
VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcijos pagalba
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K_4	-gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas

ŽBpl_BIN	-gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
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 koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo, ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento 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 koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	-miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma
Kn	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr. lin.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas
Žužliej. piev.	-žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
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 interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje http://www.regia.lt/zemelapis/.

Bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra numatyti vertinimo modelyje kaip atskiras veiksnys) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje http://www.am.Eur/VI/rubric.php3?rubric_id=1495, apsaugos zonų plotai – SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 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 jame esamus statinius – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiame Nekilnojamojo turto registro išraše.

Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojami žemės sklypo kadastro duomenys, nurodyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, ir kiti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma žemės grupė;
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai";
3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė);
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle E rodyklė).
5. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė;
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė);
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

Bendra žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo formulė yra:

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

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

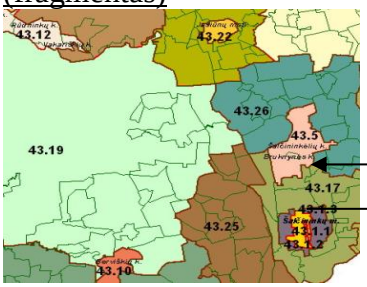
Adresas: savivaldybė, miestas, miestelis, kaimas, gatvė, Nr.

A

Sklypo charakteristikos:
- sklypo paskirtis, naudojimo būdas;
- sklypo bendras plotas;
- pelkė, pažeista, nenaudojama žemė;
- miško plotas;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas;
- kitos charakteristikos.

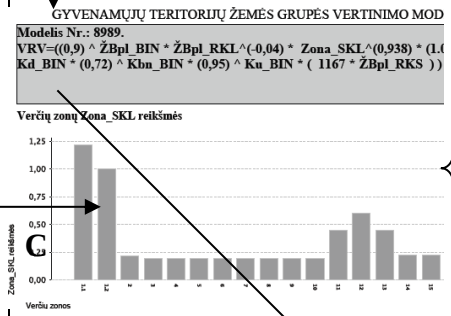
B

Savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapis (fragmentas)



D

Sklypų VRV nustatymo modelis



C

Modeliai (žemės grupių):
1. žemės ūkio;
2. mėgėjų sodų;
3. gyvenamųjų teritorijų;
4. komercinės;
5. pramonės ir sandėliavimo.

E

-rekreacinio naudojimo koeficientas K_r;
-konservacinės paskirties koeficientas K_k;
-žemės sklypų koeficientas K_4,
-miškų pataisa MP;
-žemės našumo balo pataisa NBP;
-bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN};
-kitos paskirties rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$;
-bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP};
-daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d;
-pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas Kn;
-žemės sklypo užstatymo koeficientas Ku;
-kiti koeficientai ir pataisos

Koeficientų (pataisų) taikymas

F

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV)

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).

<u>1pavyzdys</u>. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Buivydų k., Pabarės sen., Šalčininkų r. sav.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 38;

Žemės sklypo bendras plotas – 3,3 ha;

Naudingas plotas – 2,1 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

Nenaudingas plotas – 0,4 ha (plotas gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

Miško plotas – 0,8 ha, nurodytas registro išraše;

Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,5 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;

Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa;*

Sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0,1 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 žemės grupės vertinimo modelis (21 pav.).

Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 43.20 verčių zonoje (Šalčininkų r. sav., Pabarės sen., Buivydų k.) – Zona_SKL = 0,797, ŽBpl_SKF = 0,942, ŽBpl_RKS = 3,3 ha. Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (Vbaz):

Vbaz = 0,942^ 1,012 x 0,797 ^ 1,002 x 0,80 ^ 0 x 1201 x (3,3 – 0,3 x 0,5 – 0,3 x 0 – 0,5 x 0,1) =
= 0,941 x 0,797 x 1,0 x 1 201 x 3,1 = 2 792 Eur.

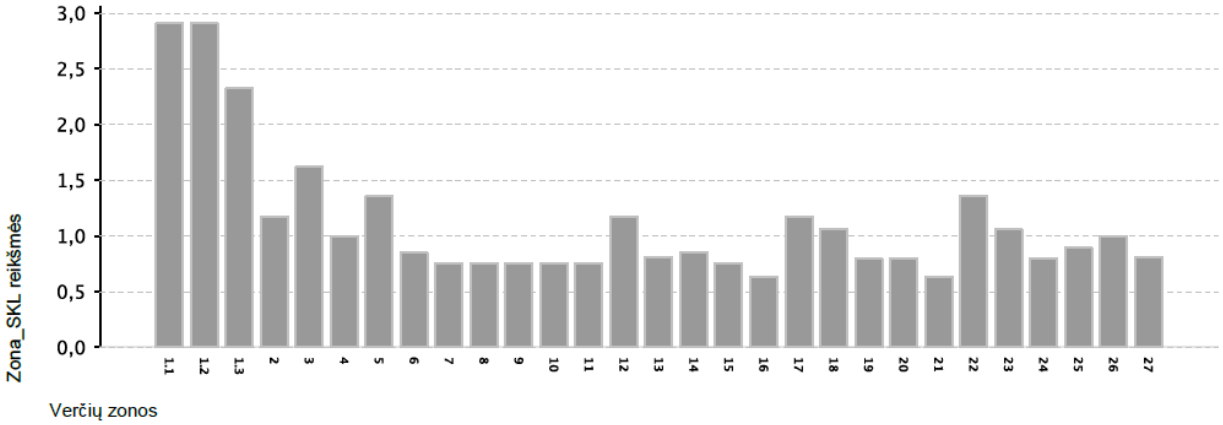
2018 m. masinis vertinimas

Šalčininkų r. sav.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15102.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1,012) x Zona_SKL^(1,002) x (0,8) ^ Pask_BIN x (1201 x (ŽBpl_RKS - 0,3 x Želektr.lin - 0,3 x Žduj.naf - 0,5 x Žužliej.piev))) + RP + NBP - NP - MP
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Žužliej.piev
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

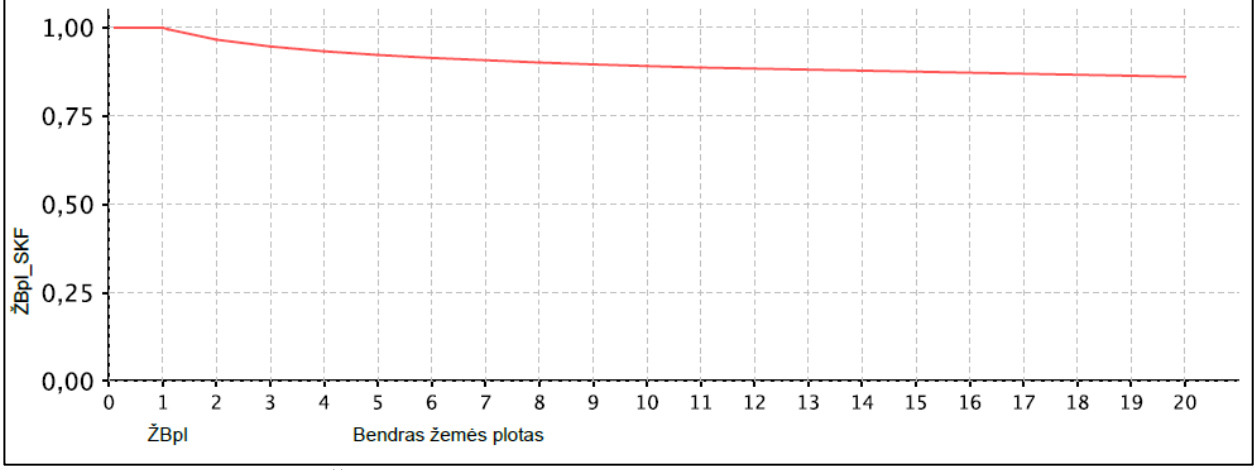
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.012



21 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos: miško (MP), nenaudingo ploto (NP) ir žemės našumo balo (NBP). Apskaičiavimo formulė ir našumo balo vidurkiai pagal verčių zonas pateikiami dokumente „Žemės ūkio žemės grupės vertės pataisos“.

Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Šalčininkų r. sav. 2018 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
ŽBpl <=3 ha	RP = (Kr-1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl >3 ha	RP = (Kr-1) x VRV_RP1 x 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=Knb x (ŽNB -NBconst) x Vbaz1 x (ŽBpl – Žnenaudojama- Žmiško)
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 x 0,995-463)/Vbaz1)

22 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koefi cientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koefi cientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koefi cientas (Kr)
43.1.1				
43.1.2		0,010	4,000	4,000
43.1.3		0,010	4,000	4,000
43.2	37,00	0,010	4,000	4,000
43.3	31,17	0,010	4,000	4,000
43.4	36,78	0,010	4,000	4,000
43.5	40,73	0,010	4,000	4,000
43.6	42,00	0,010	4,000	4,000
43.7	38,23	0,010	4,000	4,000
43.8	38,23	0,010	4,000	4,000
43.9	38,23	0,010	4,000	4,000
43.10	38,23	0,010	4,000	4,000
43.11	38,23	0,010	4,000	4,000
43.12	37,00	0,010	4,000	4,000
43.13	36,73	0,010	4,000	4,000
43.14	36,97	0,010	4,000	4,000
43.15	38,23	0,010	4,000	4,000
43.16	36,15	0,010	4,000	4,000
43.17	37,00	0,010	4,000	4,000
43.18	35,79	0,010	4,000	4,000

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koefi cientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koefi cientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koefi cientas (Kr)
43.19	37,70	0,010	4,000	4,000
43.20	37,70	0,010	4,000	4,000
43.21	36,45	0,010	4,000	4,000
43.22	40,73	0,010	4,000	4,000
43.23	36,70	0,010	4,000	4,000
43.24	37,70	0,010	4,000	4,000
43.25	39,18	0,010	4,000	4,000
43.26	35,83	0,010	4,000	4,000
43.27	36,73	0,010	4,000	4,000

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

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):
Vbaz 1 = 2 792 Eur / 3,3 ha = 846 Eur.

Pataisos NBP apskaičiavimas:
Vidutinis našumo balas 43.20 verčių zonoje 37,70.

NBP = (NBsklypo-NBvidurkis) x Knb x Vbaz1 x (ŽBpl-Žnenaudojama-Žmiško);
NBP = (38 – 37,70) x 0,01 x 846 x (3,3 – 0,4 – 0,8) = 5 Eur.

Pataisos NP apskaičiavimas:
NP = (1-Kn) x Vbaz1 x Žnenaudojama (Kn=0,2);
NP = (1 – 0,2) x 846 x 0,4 = 271 Eur.

Pataisos MP apskaičiavimas:
MP = Žmiško x Vbaz1 x 0,75;
MP = 0,8 x 846 x 0,75 = 508 Eur.

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):
VRV = 2 792 + 5 - 271 - 508 = 2 018 Eur, suapvalinus – 2 000 Eur.

Išvada: Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (3,3 ha bendro ploto), esančio Buivydų k., Pabarės sen., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 2 000 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:
Adresas – Rudnios k., Baltosios Vokės sen., Šalčininkų r. sav.;
Paskirtis – miškų ūkio;
Žemės sklypo bendras plotas – 2,46 ha.

Pagal paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelis (21 pav.).

Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 43.18 verčių zonoje (Rudnios k., Baltosios Vokės sen., Šalčininkų r. sav.) – Zona_SKL = 1,059, ŽBpl_SKF = 0,956 ŽBpl_RKS = 2,46 ha. Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (Vbaz):

Vbaz = 0,956^1,012 x 1,059^1,002 x 0,80^0 x 1201 x 2,46 =
= 0,955 x 1,059 x 1,0 x 1 201 x 2,46 = 2 988 Eur

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

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

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 x 0,995-463)/Vbaz1)

24 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):
Vbaz 1 = 2 988 Eur / 2,46 ha = 1 215 Eur

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 1 854 Eur, šiuo atveju 1 257 Eur < 1 854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

Pataisos MP apskaičiavimas:
MP = 2,46 x 1 215 x 0,75 = 2 242 Eur

Apskaičiuota pataisa koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):
VRV = 2 988 – 2 242 = 746 Eur, suapvalinus – 746 Eur.

Išvada. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo (2,46 ha bendro ploto), esančio Rudnios k., Baltosios Vokės sen., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 746 Eur.

Tais atvejais, kai žemės bazinė 1 ha vertė (Vbaz1) didesnė už 1 854 Eur, šiuo atveju priimama Vbaz1 = 3 000 Eur > 1 854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:
MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995 - 463) / Vbaz1)
MP = 2,46 x 3 000 x ((3 000 x 0,995 - 463) / 3 000) = 6 204 Eur

VRV = (3 000 x 2,46) – 6 204 = 1 176 Eur, suapvalinus – 1 180 Eur.

Išvada. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo, esančio Šalčininkų r. sav. savivaldybėje, 43.18 verčių zonoje, kurio bendras plotas yra 2,46 ha, vidutinė rinkos vertė yra 1 180 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:
Adresas – Vilniaus g., Dieveniškių mstl., Šalčininkų r. sav.;
Paskirtis – kita;
Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
Žemės sklypo bendras plotas – 11 a;
Sklypo užstatytas plotas: 2 a;
Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,5 a;
Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;
Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 310 kv. m.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis (25 pav.).

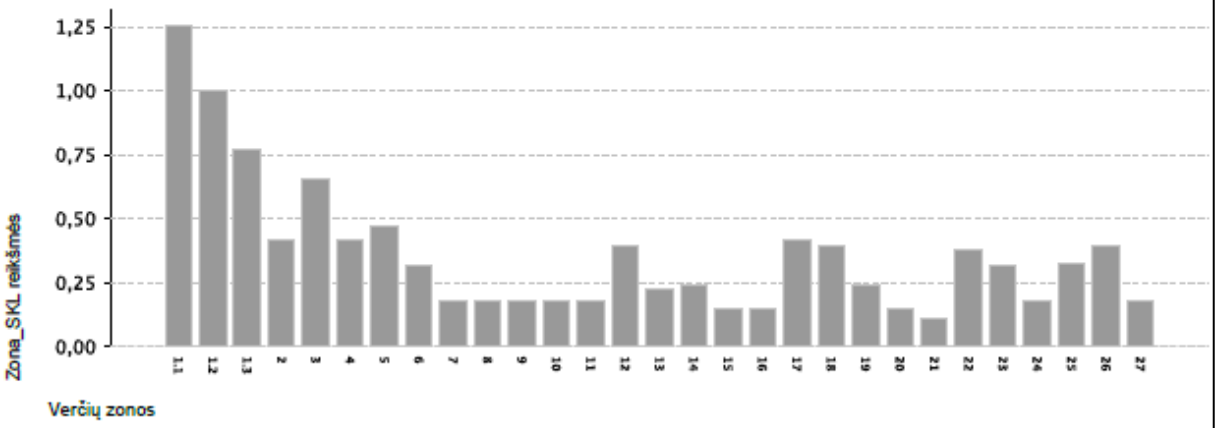
2018 m. masinis vertinimas

Šalčininkų r. sav.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15101.
VRV=((0,71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(0,993) x Zona_SKL^(1.0) x (1,3) ^ Kd_BIN x (0,6) ^ Kbn_BIN x (488 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



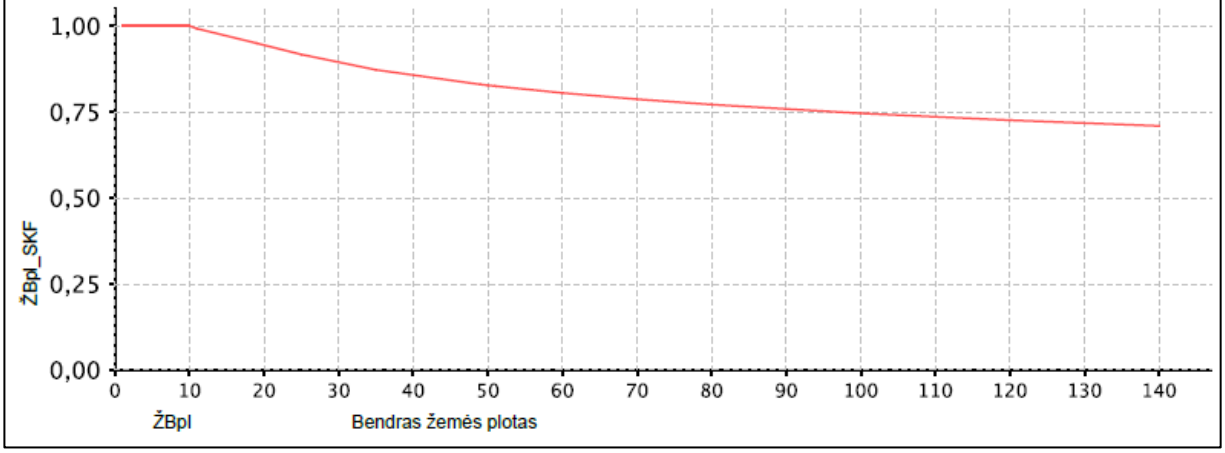
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Daugiabučių pastatų	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.3
Daugiaaukščių teritorija	1.0	

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.993



25 pav. Gyvenamųjų 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 = 0,992.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.16, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,145.

Naudojimo būdui – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos,* parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,3.

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

Užstatymo koeficiento K_u reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m = 310/1100 = 0,28. K_u reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

17 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų	miestų savivaldybių ir miestų teritorijose K_u= 0,90, kitose vietovėse K_u=0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
	K_u prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	Prie 1-5 sąlygų: K_u = 0,85 K_u = 0,8 K_u = 0,7 K_u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų 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 11 a.

Želektr. lin. = 0,5 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje: VRV=((0,71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(0,993) x Zona_SKL^(1,0) x (1,3)^ Kd_BIN x (0,6)^Kbn_BIN x (488 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku) įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

VRV = 0,71 ^ 0 x 0,992 ^ 0,993 x 0,145 ^ 1,0 x 1,3 ^ 0 x 0,60 ^ 0 x 488 x (11 – 0,7 x 0,5 – 0,7 x 0) x 0,95 = 1,0 x 0,992 x 0,145 x 1,0 x 1,0 x 488 x 10,65 x 0,95 = 710 Eur, suapvalinus – 710 Eur.

Išvada. Kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo (11 a bendro ploto), esančio Vilniaus g., Dieveniškių mstl., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 710 Eur.

4 pavyzdys. Mėgėjų sodų žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Pušyno g., Pašalčio k., Gerviškių sen., Šalčininkų r. sav.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai;

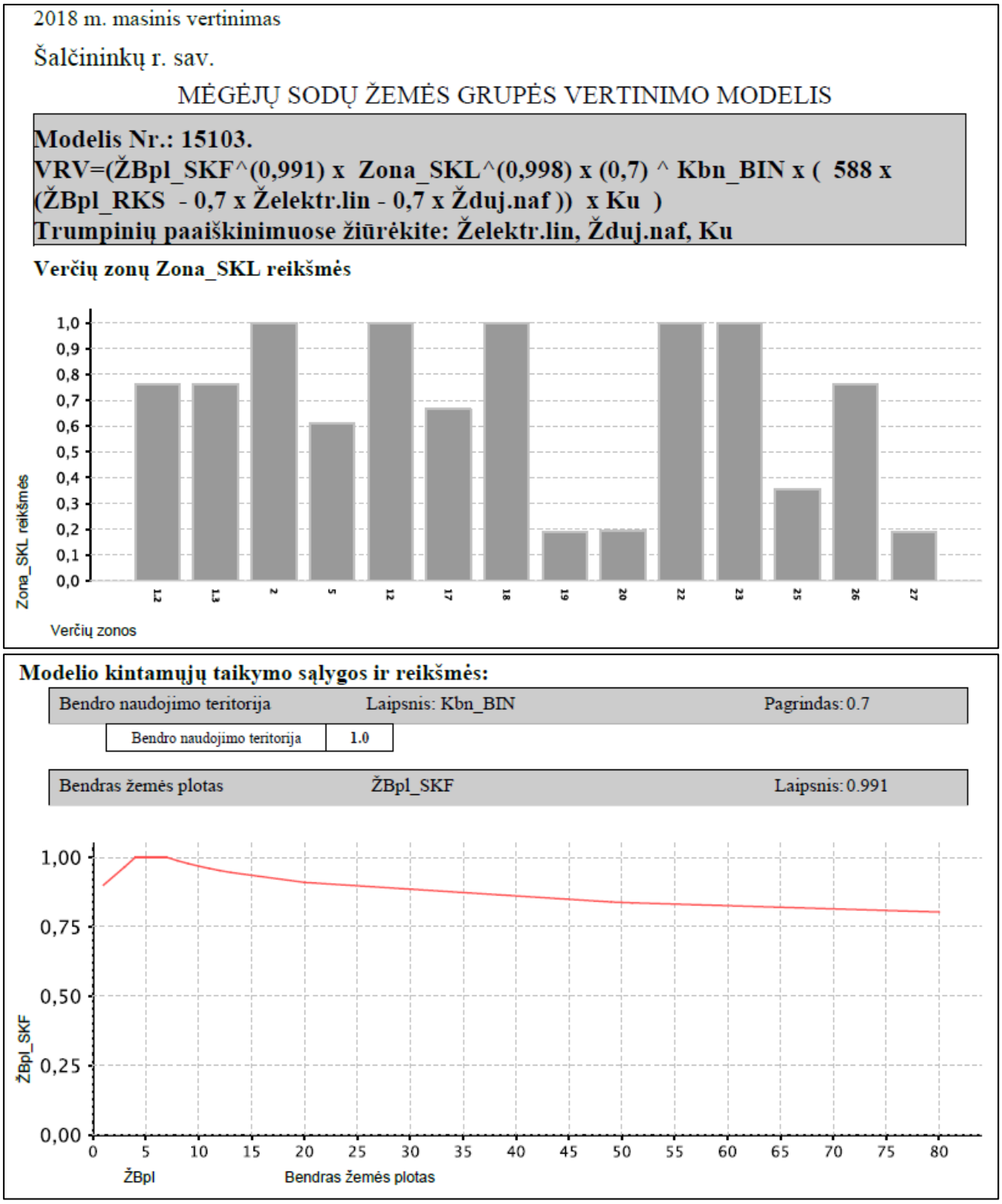
Žemės sklypo bendras plotas – 6 a.

Sklypo užstatytas plotas: 1,1 a;

Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,2 a;

Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;
Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 185 kv. m.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis (26 pav.).



26 pav. Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1,00.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.20, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,193.

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

Užstatymo koeficiento K_u reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m = 185/600 = 0,31. K_u reikšmė = 0,95 nustatyta pagal šiame poskyryje 17 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 6 a.

Želektr. lin. = 0,2 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje: VRV= (ŽBpl_SKF^(0,991) x Zona_SKL^(0,998) x (0,7)^Kbn_BIN x (588 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku) įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

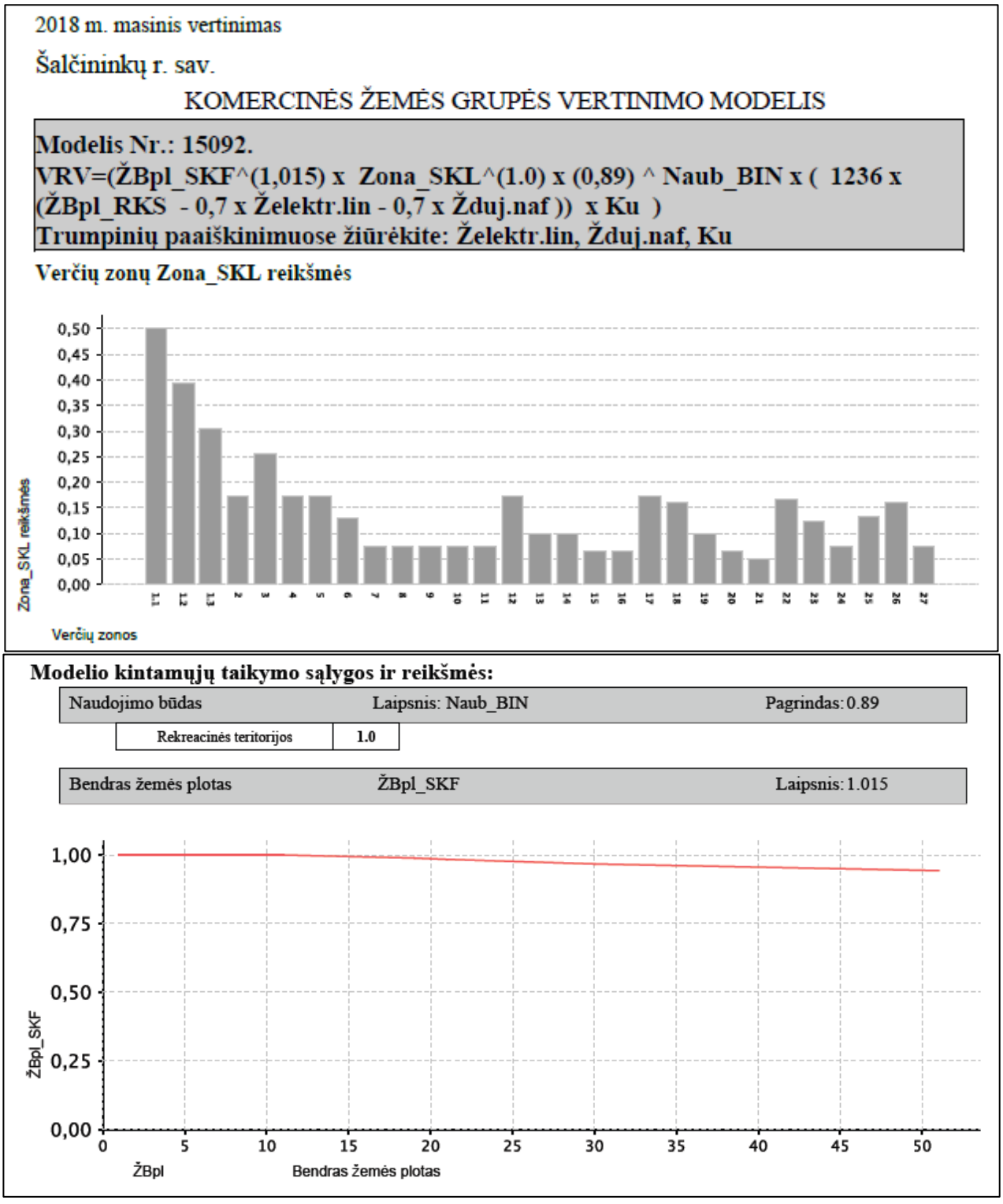
VRV = 1,00 ^ 0,991 x 0,193 ^ 0,998 x 0,7 ^ 0 x 588 x (6 – 0,7 x 0,2 – 0,7 x 0) x 0,95 = 1,0 x 0,194 x 1,0 x 588 x 5,86 x 0,95 = 635 Eur, suapvalinus – 635 Eur.

Išvada. Žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, užstatyto statiniais žemės sklypo (6 a bendro ploto), esančio Pušyno g., Pašalčio k., Gerviškių sen., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 635 Eur.

5 pavyzdys. Komercinės žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:
Adresas – Nepriklausomybės g., Šalčininkų m., Šalčininkų sen., Šalčininkų r. sav.;
Paskirtis – kita;
Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
Žemės sklypo bendras plotas – 30 a.
Sklypo užstatytas plotas: 3,15 a;
Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 1 a;
Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;
Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 622 kv. m.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas komercinės žemės grupės vertinimo modelis (27 pav.).



27 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,967.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.1.3, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,306.

Naudojimo būdui – *rekreacinės teritorijos*, parenkama kintamojo Naub_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Užstatymo koeficiento K_u reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m = 622/3000 = 0,21. K_u reikšmė = 0,90 nustatyta pagal šiame poskyryje 17 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 30 a.

Želektr. lin. = 1 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje: VRV= (ŽBpl_SKF^(1,015) x Zona_SKL^(1,0) x (0,89)^Naub_BIN x (1236 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku) įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

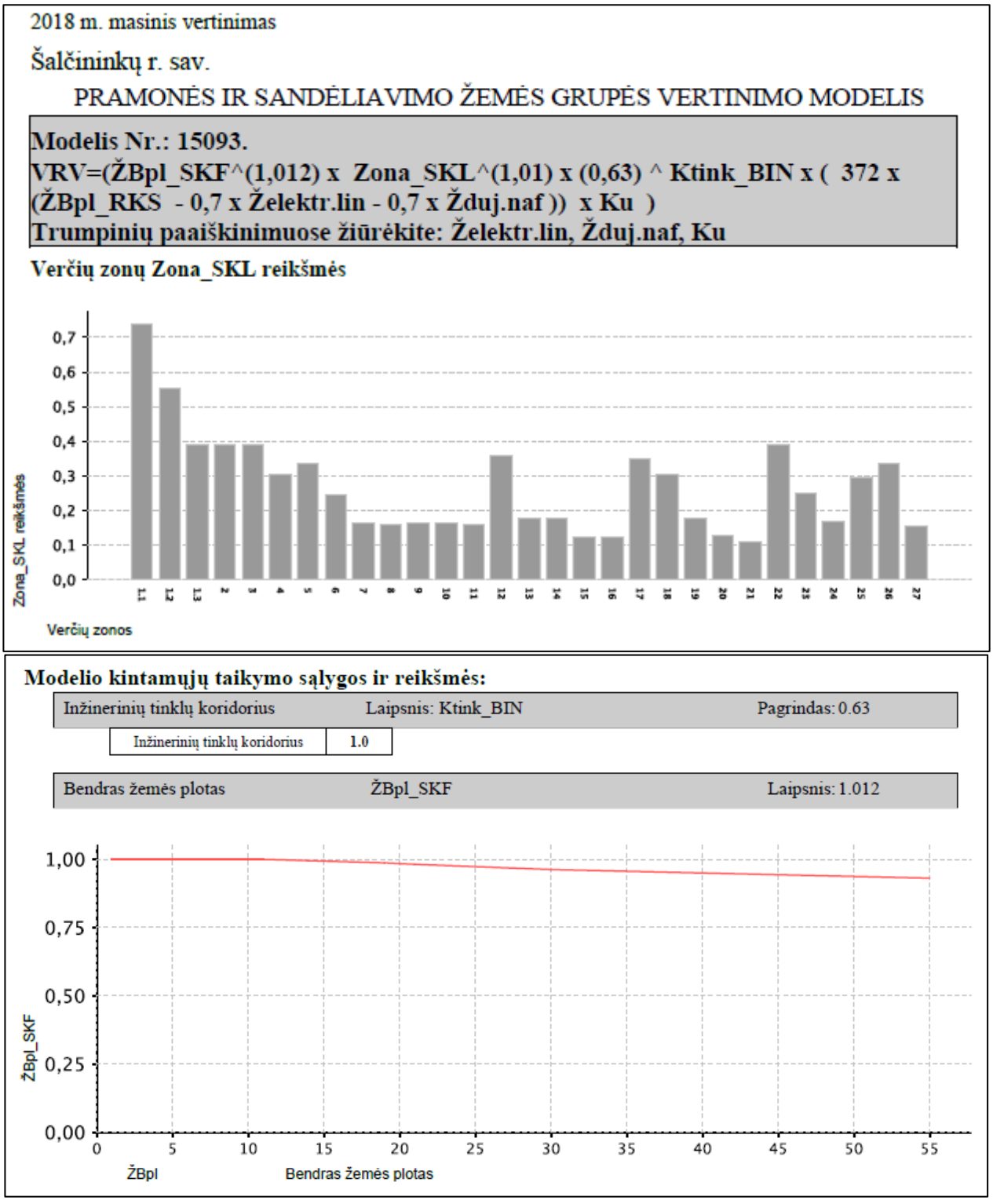
VRV = 0,967 ^ 1,015 x 0,306 ^ 1,0 x 0,89 ^ 0 x 1 236 x (30 – 0,7 x 1 – 0,7 x 0) x 0,90 = 0,967 x 0,306 x 1,0 x 1 236 x 29,3 x 0,90 = 9 644 Eur, suapvalinus – 9 640 Eur.

Išvada. Kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo (30 a bendro ploto), esančio Nepriklausomybės g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 9 640 Eur.

6 pavyzdys. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:
Adresas – Pramonės g., Šalčininkų m., Šalčininkų sen., Šalčininkų r. sav.;
Paskirtis – kita;
Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorijos;
Žemės sklypo bendras plotas – 50 a.
Sklypo užstatytas plotas: 9 a;
Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 2 a;
Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;
Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 820 kv. m.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis (28 pav.).



28 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,95.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.1.2, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,552.

Naudojimo būdui – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, parenkama kintamojo Ktink_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Užstatymo koeficiento K_u reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m = 820/5000 = 0,16. K_u reikšmė = 0,90 nustatyta pagal šiame poskyryje 17 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 50 a.

Želektr. lin. = 2 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje: VRV= (ŽBpl_SKF^(1,012) x Zona_SKL^(1,01) x (0,63)^Ktink_BIN x (372 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku) įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

VRV = 0,936 ^ 1,012 x 0,552 ^ 1,01 x 0,63 ^ 0 x 372 x (50 – 0,7 x 2 – 0,7 x 0) x 0,90 = 0,935 x 0,549 x 1,0 x 372 x 48,6 x 0,90 = 8 352 Eur, suapvalinus – 8 350 Eur.

Išvada. Kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo būdo, užstatyto statiniais žemės sklypo (50 a bendro ploto), esančio Pramonės g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 8 350 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui — Arvydas Bagdonavičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050) — Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027) — Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875) — Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350) — Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas — Miglė Lazauskaitė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas;
7. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“;
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
10. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
11. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“,
13. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf
14. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2012;
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013;
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014;
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015;
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016;
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016;
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017. Valstybės įmonė Registrų centras;
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009;
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;

24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;

25. Ward, Richard D. 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. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.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. NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2016 05 04 Nr. 8-10518
A. Paškevičienei

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

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

DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO

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

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

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

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

Pagarbiai

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

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

Biudžetinė įstaiga
Gedimino pr. 19,
01103 Vilnius
Tel. 8 706 86 666
Tel. 8 706 85 003
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

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



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Pagal adresatų sąrašą 2017-09-11 Nr. (1.1.31.)s- 7709

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

Pranešame, kad valstybės įmonė Registrų centras atliko žemės ir statinių masinį vertinimą ir parengė savivaldybių teritorijų žemės ir statinių 2017 m. masinio vertinimo ataskaitas, kurios, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 papunkčiu ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, teikiamos savivaldybėms svarstyti. Masinio vertinimo dokumentai nuo š. m. rugsėjo 14 d. elektronine forma bus paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php. Savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošę turto vertintojai (sąrašas pridedamas) maloniai atsakys į visus iškilusius klausimus.

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

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

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

PPRIDEDAMA. 5 lapai.

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui Arvydas Bagdonavičius

Originalas nebus siunčiamas

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



TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

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

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

1. Elektrėnų savivaldybės administracijos direktorius, Elektrėnų savivaldybės meras
El. p. administracija@elektrenai.lt;

2. Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Širvintų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sirvintos.lt;

3. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šalčininkų rajono savivaldybės meras
El. p. priimamasis@salcininkai.lt;

4. Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Švenčionių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@svencionys.lt;

5. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Trakų rajono savivaldybės meras
El. p. info@trakai.lt;

6. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ukmergės rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@ukmerge.lt;

7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus miesto savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilnius.lt;

8. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus rajono savivaldybės meras
El. p. vrsa@vrsa.lt;

9. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Akmenės rajono savivaldybės meras
El. p. info@akmene.lt;

10. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Mažeikių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@mazeikiai.lt;

11. Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Skuodo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@skuodas.lt;

12. Plungės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Plungės rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@plunge.lt;

13. Telšių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Telšių rajono savivaldybės meras
El. p. info@telsiai.lt;

14. Rietavo savivaldybės administracijos direktorius, Rietavo savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@rietavas.lt;

15. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Tauragės rajono savivaldybės meras
El. p. savivalda@taurage.lt;

16. Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilalės rajono savivaldybės meras
El. p. info@silale.lt;

17. Pagėgių savivaldybės administracijos direktorius, Pagėgių savivaldybės meras
El. p. info@pagegiai.lt;

18. Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jurbarko rajono savivaldybės meras
El. p. info@jurbarkas.lt;

19. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Raseinių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@raseiniai.lt;

20. Birštono savivaldybės administracijos direktorius, Birštono savivaldybės meras
El. p. sekretore@birstonas.lt;

21. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jonavos rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@jonava.lt;

22. Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kaišiadorių rajono savivaldybės meras
El. p. dokumentai@kaisiadorys.lt;

23. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Kauno miesto savivaldybės meras
El. p. info@kaunas.lt;

24. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kauno rajono savivaldybės meras
El. p. info@krs.lt;

25. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kėdainių rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@kedainiai.lt;

26. Prienų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Prienų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@prienai.lt;

27. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos miesto savivaldybės meras
El. p. info@klaipeda.lt;

28. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt;

29. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kretingos rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@kretinga.lt;

30. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Palangos miesto savivaldybės meras
El. p. administracija@palanga.lt;

31. Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Neringos savivaldybės meras,
El. p. administracija@neringa.lt;

32. Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilutės rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@silute.lt;

33. Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Anykščių rajono savivaldybės meras
El. p. info@anyksciai.lt;

34. Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ignalinos rajono savivaldybės meras
El. p. info@ignalina.lt;

35. Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Molėtų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@moletai.lt;

36. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Utenos rajono savivaldybės meras
El. p. info@utena.lt;

37. Visagino savivaldybės administracijos direktorius, Visagino savivaldybės meras
El. p. visaginas@visaginas.lt;

38. Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Zarasų rajono savivaldybės meras
El. p. info@zarasai.lt;

39. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorius, Kazlų Rūdos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kazluruda.lt;

40. Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius, Kalvarijos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kalvarija.lt;

41. Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius, Marijampolės savivaldybės meras
El. p. administracija@marijampole.lt;

42. Šakių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šakių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sakiai.lt;

43. Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilkaviškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilkaviskis.lt;

44. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus miesto savivaldybės meras
El. p. info@alytus.lt;

45. Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus rajono savivaldybės meras
El. p. info@arsa.lt;

46. Druskininkų savivaldybės administracijos direktorius, Druskininkų savivaldybės meras
El. p. info@druskininkai.lt;

47. Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Lazdijų rajono savivaldybės meras
El. p. info@lazdijai.lt;

48. Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Varėnos rajono savivaldybės meras
El. p. info@varena.lt;

49. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių miesto savivaldybės meras
El. p. info@siauliai.lt;

50. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių rajono savivaldybės meras
El. p. prim@siauliuraj.lt;

51. Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Radviliškio rajono savivaldybės meras
El. p. informacija@radviliskis.lt;

52. Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pakruojo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@pakruojis.lt;

53. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Joniškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@joniskis.lt;

54. Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kelmės rajono savivaldybės meras
El. p. info@kelme.lt;

55. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Biržų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@birzai.lt;

56. Kupiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kupiškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@kupiskis.lt;

57. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio miesto savivaldybės meras
El. p.savivaldybe@panevezys.lt;

58. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@panrs.lt;

59. Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pasvalio rajono savivaldybės meras
El. p. rastine@pasvalys.lt;

60. Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rokiškio rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@post.rokiskis.lt.

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

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050) — Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027) — Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875) — Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350) — Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas — Miglė Lazauskaitė

4. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ELEKTRĖNŲ, ŠALČININKŲ R., ŠVENČIONIŲ R., TRAKŲ R., UKMERGĖS R., VILNIAUS M. IR VILNIAUS R. SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

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

Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m. ir Vilniaus r. 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 Vilniaus filiale (Lvovo g. 25, Vilnius), 136 ir 138 kabinetuose.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras

Valstybės įmonė Registrų centras
VERTINIMO VALSTYBĖS REIKMĖMS SKYRIUS
Vilnius

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

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

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

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
				2017 m. nuo sėjo 18 d. - nuo sėjo 29 d. pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų raštu negauta, taip pat nebuvo sulaukta ir interesantų skambučių.	

VERONIKA VALENTINAVIČIENĖ
Božena Sinickaja
Kristina Bakanienė
Mariana Miadovskė
Agli Lazauskaitė

7. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS, SANTRAUKOS KOPIJA

Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
Šalčininkų r sav. administracija Interesantai		Pastabų ir pasiūlymų dėl Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapio iš Šalčininkų rajono savivaldybės ir visuomenės negauta.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050) Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027) Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875) Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350) Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas Miglė Lazauskaitė

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

Elektroninio dokumento nuorašas

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2017 - 11 - 22 Nr. 9-32016

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

2017-11- Nr.

Į 2017-10-25 Nr. (1.1.31.)s-9069

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

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

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

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

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

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

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927

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

5. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų vertintojų.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagarbiai

L. e. p. Teisės departamento direktorė,
atliekanti direktoriaus funkcijas — Aušra Račkauskaitė

Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 191, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

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

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

1 lentelė. Trūkumų santraukos ir trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas

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

	VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Skaičiavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams, ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – http://www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – http://www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, VĮ Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. VĮ Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiavimui arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, pilnai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą arba/ir prieigą prie jų vartotojams.
4 p. Išvardintų savivaldybių 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.	Registrų centras Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2017 m. rugsėjo 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 nustatytą vieno mėnesio terminą, skirtą pastaboms ir pasiūlymams pareikšti, atsakymo savivaldybės administracija nepateikė.
5 p. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų vertintojų.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad pagal ankstesniais metais susiklosčiusią Masinio žemės vertinimo ataskaitų teikimo Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos išnagrinėjimui, praktiką, ataskaitos su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinimui buvo teikiamos po jų taisymo, t. y. vertintojams atsižvelgus į Nacionalinės žemės tarnybos nurodytus trūkumus. Į pastabą atsižvelgta, sprendimo

	priėmimui ataskaitos teikiamos su jų rengėjų vertintojų parašais.
14 p. 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.	Į pastabą atsižvelgta, 7 pav. nurodyti duomenys patikrinti ir patikslinti, atsižvelgiant į Lietuvos statistikos departamento pateiktus ir valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje nurodytus duomenis; rašybos klaidos ištaisytos.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050) — Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027) — Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875) — Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350) — Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas — Miglė Lazauskaitė