



## 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](mailto:info@registrucentras.lt).  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

# ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA 2017-12-29 Nr. ŽVM-19

|                                            |                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>     | Žemės sklypai, Šilutės r. savivaldybė                                                             |
| <b>Vertinimo data</b>                      | 2017-08-01                                                                                        |
| <b>Ataskaitos surašymo data</b>            | 2017-01-01–2017-12-01                                                                             |
| <b>Vertinimo atvejis</b>                   | Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais<br>(privalomas turto arba verslo vertinimas)    |
| <b>Vertinimo tikslas</b>                   | Vidutinės rinkos vertės nustatymas<br>apmokestinimo ir kitais teisės aktų<br>nustatytais tikslais |
| <b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b> | Valstybės įmonė Registrų centras<br>(įm. k. 124110246)                                            |
| <b>Turto vertintojai</b>                   | Vida Labuckaitė<br>Romas Petrauskas<br>Sandra Kucinienė<br>Indrė Rubežienė                        |

Klaipėda, 2017

## TURINYS

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ĮVADAS .....                                                                                            | 4  |
| 1.1. Masinio vertinimo samprata .....                                                                      | 4  |
| 1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas .....                                                               | 5  |
| 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta .....                                                              | 6  |
| 1.4. Užsakovas .....                                                                                       | 6  |
| 1.5. Vertintojas .....                                                                                     | 6  |
| 1.6. Vertinimo data .....                                                                                  | 9  |
| 1.7. Ataskaitos surašymo data .....                                                                        | 9  |
| 1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....                  | 9  |
| 2. ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS APIBŪDINIMAS .....                  | 10 |
| 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas .....                                           | 10 |
| 2.2. Gyventojų skaičius .....                                                                              | 10 |
| 2.3. Gyventojų migracija .....                                                                             | 11 |
| 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....                                                               | 12 |
| 2.5. Įmonių skaičius .....                                                                                 | 12 |
| 2.6. Nedarbo lygis .....                                                                                   | 13 |
| 2.7. Investicijos .....                                                                                    | 14 |
| 2.8. Statybos leidimai .....                                                                               | 14 |
| 2.9. Žemės fondo duomenys .....                                                                            | 15 |
| 2.10. Statistiniai rinkos duomenys .....                                                                   | 17 |
| 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....                                                                 | 20 |
| 3.1. Masinio vertinimo sistema .....                                                                       | 20 |
| 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....                                                | 20 |
| 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....                                                      | 22 |
| 3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio nustatymas .....                       | 22 |
| 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....                                                               | 23 |
| 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas .....                                                               | 24 |
| 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....                                                | 24 |
| 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....                                                          | 26 |
| 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....                                                      | 27 |
| 3.6.4. Laiko pataisa .....                                                                                 | 28 |
| 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....                                                                   | 29 |
| 3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$ .....                                                      | 31 |
| 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....                                                   | 33 |
| 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....                                          | 33 |
| 3.6.9. Miškų pataisa MP .....                                                                              | 35 |
| 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....                                                                | 36 |
| 3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....                                           | 37 |
| 3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_r$ kita .....                       | 38 |
| 3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....                                              | 39 |
| 3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$ .....                                            | 40 |
| 3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....                                   | 40 |
| 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....                                                    | 42 |
| 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....                                               | 43 |
| 3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....                                                       | 44 |
| 3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....                          | 44 |
| 3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa .....                                     | 46 |
| 3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa ..... | 48 |
| 3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa .....     | 50 |
| 3.6.23. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....                       | 51 |

|                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.6.24. Rinkos modeliavimas .....                                                                                                                                                                                                              | 51 |
| 3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....                                                                                                                                                                                                           | 52 |
| 3.6.26. Modelių patikra .....                                                                                                                                                                                                                  | 53 |
| 4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS .....                                                                                                                                                                                          | 55 |
| 4.1. žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....                                                                                                                                                                          | 55 |
| 4.2. žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....                                                                                                                                                                       | 57 |
| 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai .....                                                                                                                                                                              | 58 |
| 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....                                                                                                                                                                                                                 | 70 |
| 6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....                                                                                                                                                                                                                    | 71 |
| PRIEDAI .....                                                                                                                                                                                                                                  | 73 |
| 1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO" KOPIJA.....                                                                                                     | 74 |
| 2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA .....                                                                                                                                      | 75 |
| 4. ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKOS KOPIJA.....                                                                                                            | 82 |
| 5. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ KLAIPĖDOS M., PALANGOS M., KLAIPĖDOS R., KRETINGOS R., ŠILUTĖS R. IR NERINGOS SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA .....                                         | 83 |
| 6. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS.....                                                                                                                    | 84 |
| 7. ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALO KOPIJA.....                                                                                                                 | 86 |
| 8. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS, SANTRAUKOS KOPIJA.....                                                                                                                                                              | 87 |
| 9. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“.....                                                                                                             | 88 |
| KOPIJA.....                                                                                                                                                                                                                                    | 88 |
| 10. 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..... | 92 |

## 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 žemėlapių 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 žemėlapių 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 Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

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

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

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

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

Šilutės r. savivaldybės teritorijos žemės sklypai, registruoti 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:

Vida Labuckaitė, kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321);

Romas Petrauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas – ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186);

Sandra Kucinienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000013);

Indrė Rubežienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000616).

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

**1 lentelė. Registrų centro atlikti žemės masiniai vertinimai**

| <b>Eil. Nr.</b> | <b>Vertinimui panaudota patirtis, dokumentai</b>                                                                   | <b>Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas</b>                                                                                                                                 | <b>Vertinimo data</b> | <b>Įsigaliojo nuo</b> |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.              | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2002-01-01            | 2003-08-28            |
| 2.              | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2003-07-01            | 2004-04-28            |
| 3.              | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2004-10-01            | 2005-05-06            |
| 4.              | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“   | 2005-10-01            | 2006-07-01            |
| 5.              | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2006-06-01            | 2007-05-01            |
| 6.              | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu                          | 2007-06-01            | 2008-05-01            |

|     |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                      |            |            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|     |                                                                                                                    | dokumentų tvirtinimo“                                                                                                                                                                |            |            |
| 7.  | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2008-06-01 | 2009-02-01 |
| 8.  | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2009-12-01 | 2010-01-01 |
| 9.  | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“             | 2010-08-01 | 2011-01-01 |
| 10. | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2011-08-01 | 2012-01-01 |
| 11. | Šilutės r. savivaldybės teritorijos ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2012-08-01 | 2013-01-01 |
| 12. | Šilutės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos                  | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2013-08-01 | 2014-01-01 |
| 13. | Šilutės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos                  | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2014-08-01 | 2015-01-01 |
| 14. | Šilutės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos                  | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ “         | 2015-08-01 | 2016-01-01 |
| 15. | Šilutės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos                  | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2016-08-01 | 2017-01-01 |

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

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;

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

#### **1.6. Vertinimo data**

2017 m. rugpjūčio 1 d.

#### **1.7. Ataskaitos surašymo data**

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

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

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

## 2. ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS APIBŪDINIMAS

### 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

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

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



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

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos plotas 168,300 tūkst. ha, t.y. 32,75 proc. Klaipėdos apskrities teritorijos. Miškingumas 20,0 proc. Šilutės rajonas turtingas vandenimis, nes jo vakariniame pakraštyje tyvuliuoja Kuršių marios. Šilutės rajonui tenka apie 42 km Kuršių marių pakrantės. Palei visą pietinį Šilutės rajono pakraštį vingiuoja Nemunas. Pietvakarinėje rajono dalyje tyvuliuoja didelis ežeras - Krokų Lanka. Į Šilutės rajono savivaldybės teritoriją įeina Kuršių nerijos nacionalinis, Nemuno deltos regioninis parkai, Stemplių, Veiviržo kraštovaizdžio, Kintų, Norkaičių botaniniai, Minijos, Veiviržo ichtiologiniai, Svencelės, Pleinės telmologiniai, Graumenos hidrografinis, Meškinės pedologinis, Sausgalvių pievų botaninis zoologinis draustiniai ir Vainuto miškų biosferos poligonas.<sup>2</sup>

### 2.2. Gyventojų skaičius

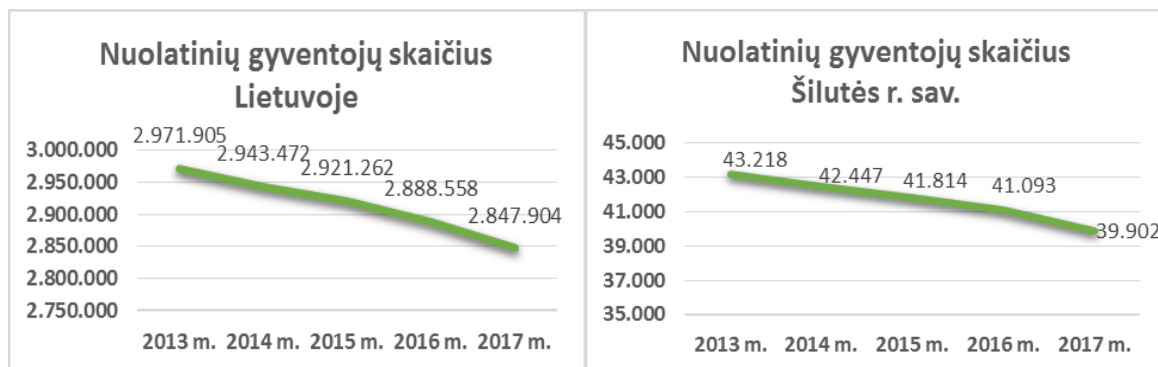
Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolat mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų. Nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. Vien per 2016 metus gyventojų skaičius sumažėjo per

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>2</sup> Šilutės rajono savivaldybė. Geografiniai ir demografiniai duomenys. . *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Šilutė, 2016 [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <https://www.silute.lt/go.php/>

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 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.



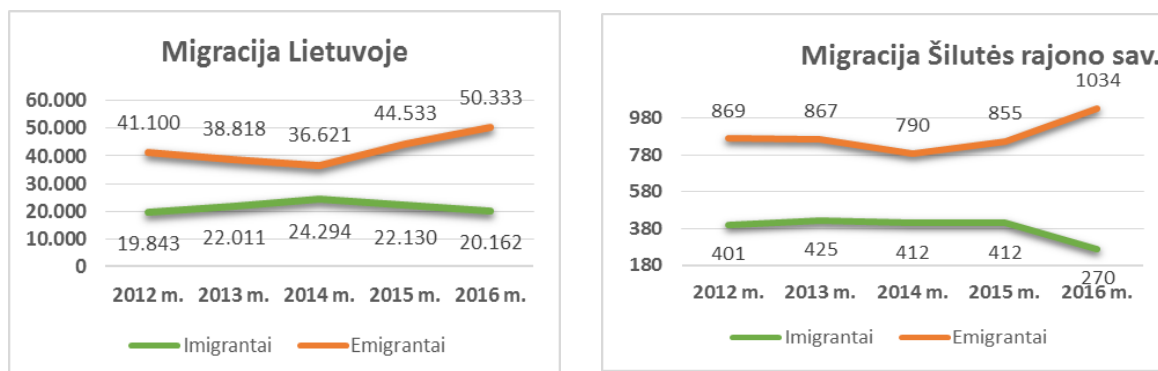
2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>3</sup>

Šilutės rajono savivaldybėje 2017 metų pradžioje gyveno 39 202 gyventojai, tai yra 1191 gyventojų (2,90 proc.) mažiau nei 2016 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2013–2016) sumažėjo 3316 gyventojų (7,67 proc.).

Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. iš visų savivaldybės gyventojų gyvena kaimiškoje savivaldybės dalyje – 23 646 gyventojai (60,3 proc.), mieste – tik 15556 (39,7 proc.). Šilutės rajone yra tik vienas miestas – Šilutė.

### 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.<sup>4</sup> 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.



3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

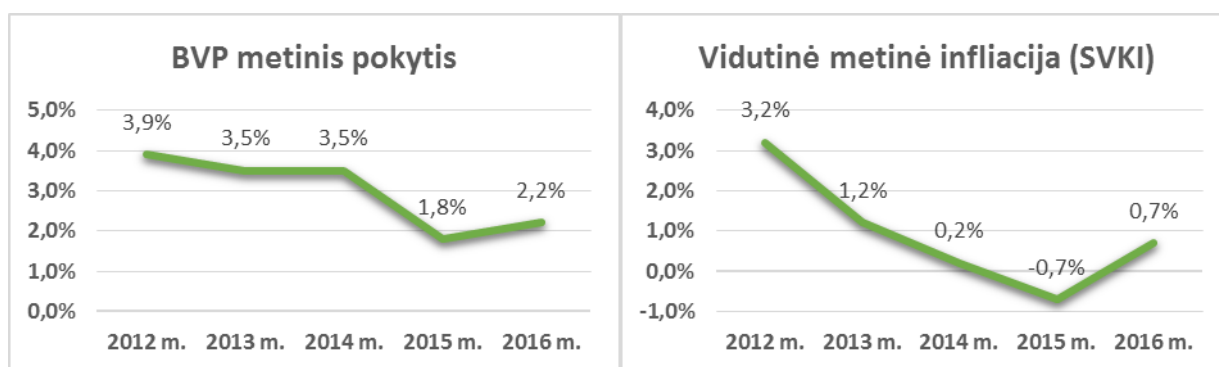
<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt> [žiūrėta 2017-08-10].

<sup>5</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Šilutės rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2016 m. šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 1034 asmenys (34,5 proc. daugiau nei 2015 m.). Tai yra didžiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

## 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištotti 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.



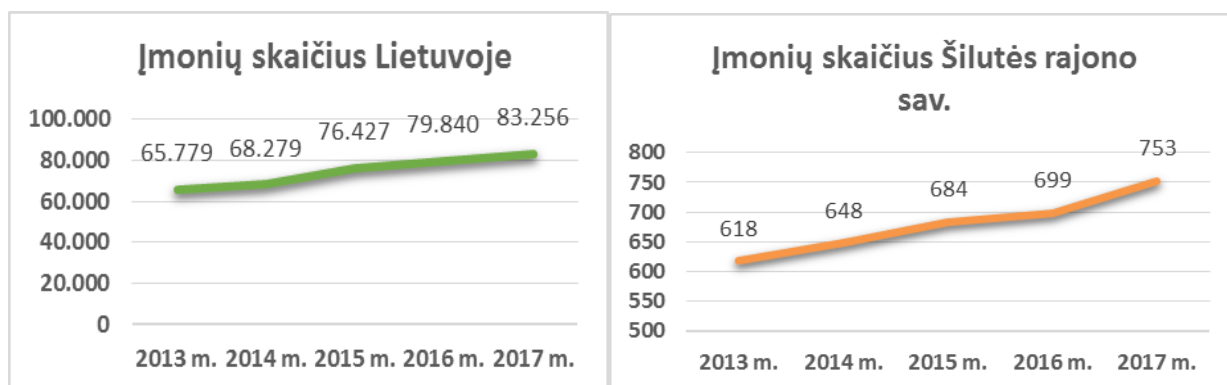
4. pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>6</sup>

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 uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



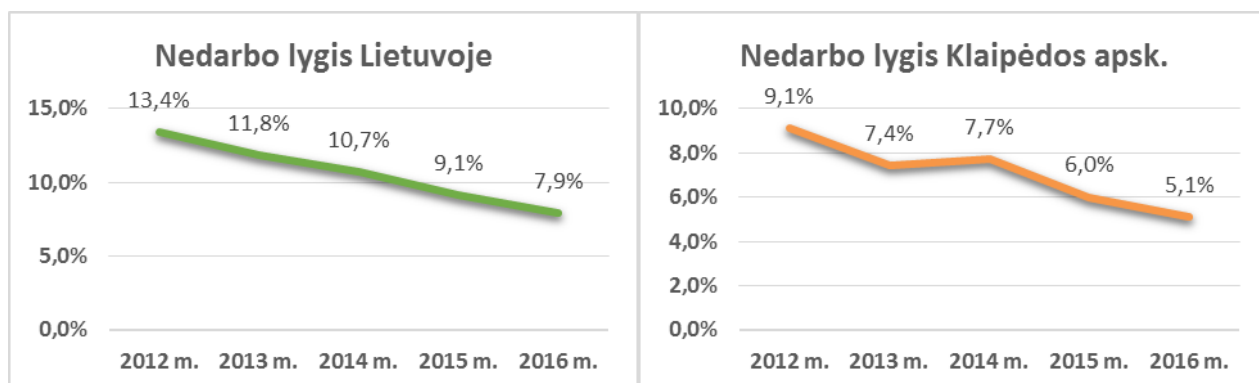
**5 pav.** Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>7</sup>

Įmonių skaičius Šilutės rajono savivaldybėje kaip ir Lietuvoje kas metus didėja. 2017 m. pradžioje buvo įregistruota 753 įmonės (54 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 753 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (57,9 proc.), kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai ir mažos įmonės (19,4 proc.) kuriose dirbo nuo 5 iki 9 darbuotojų. Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 22,7 proc., bet jose dirba 76,9 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

## 2.6. Nedarbo lygis

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

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



**6 pav.** Nedarbo lygis<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>8</sup> Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis Nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 0,9 procentinio punkto nuo 6 proc.

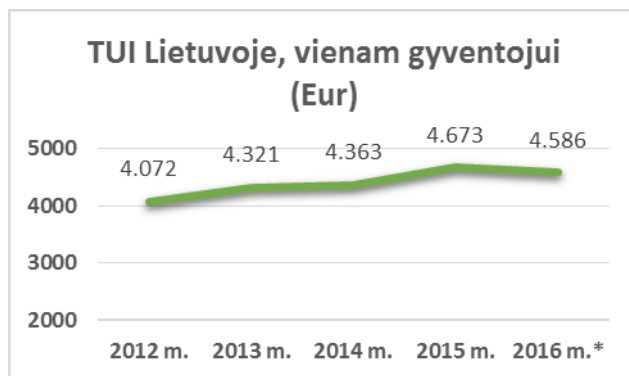
2016 metais Šilutės rajono savivaldybėje buvo registruota 9 tūkstančiai bedarbių, tai sudaro 12,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7 proc.).

2016 metais Klaipėdos apskrityje buvo 155 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (66,58 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 19,10 proc., statyboje – 7,35 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 6,97 proc.

## 2.7. Investicijos

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

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



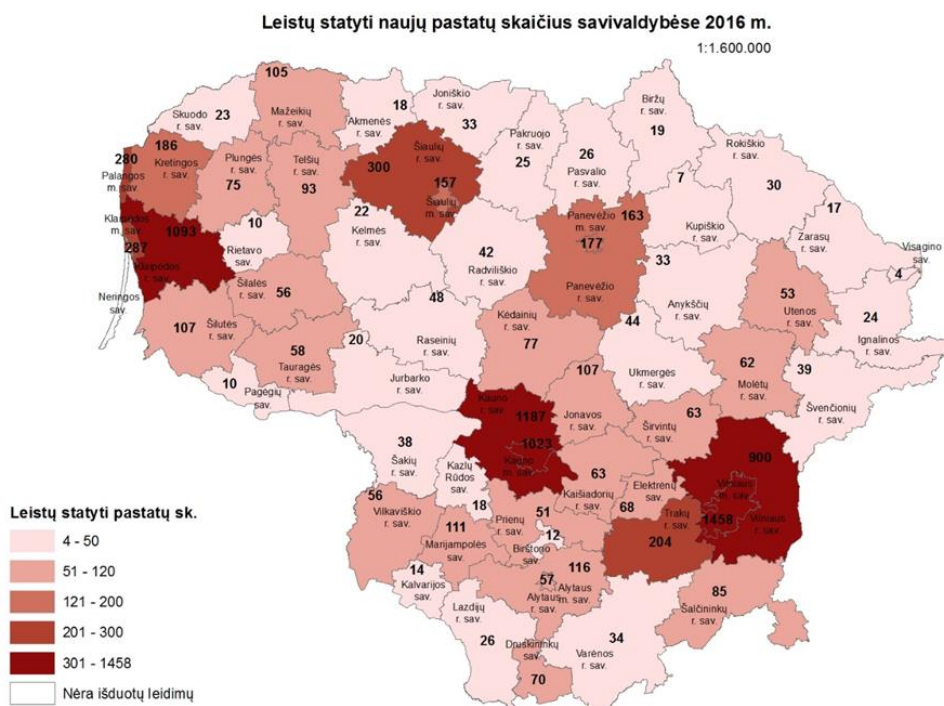
7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>10</sup>

## 2.8. Statybos leidimai

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

<sup>10</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

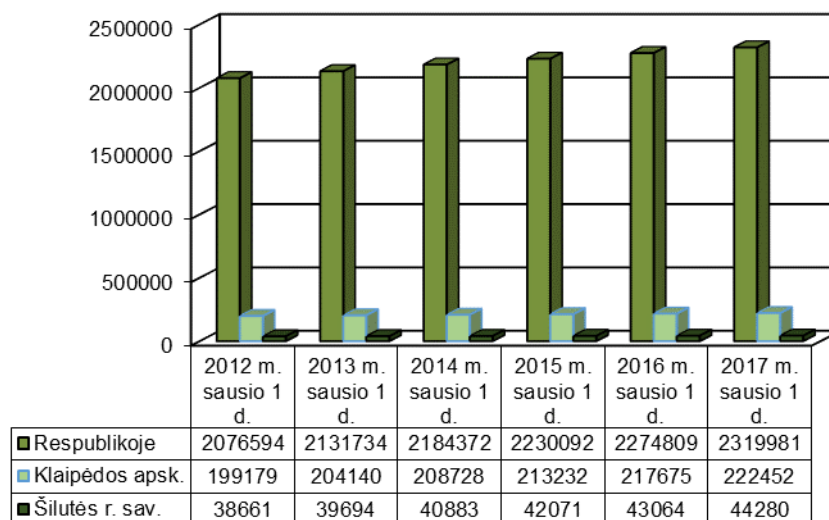
\* Išankstiniai 2016 m. duomenys.



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

Šilutės rajone 2016 iš viso leista statyti 107 gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus, tai yra 17,6 proc. daugiau nei 2015 m., kai buvo išduoti leidimai 91 pastatui statyti. Pagal 2016 m. išduotus statybos leidimus planuojami 93 gyvenamieji vieno ir dviejų būstų pastatai ir 14 negyvenamųjų pastatų (2015 metais išduoti leidimai statyti 61 ir 30 pastatų atitinkamai).

## 2.9. Žemės fondo duomenys

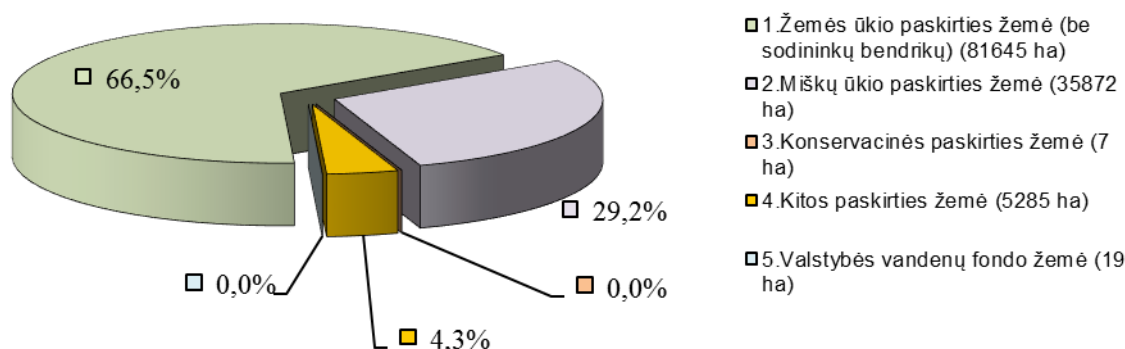


**9 pav.** Nekilnojamojo turto registre iki 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Lietuvoje, Klaipėdos apskrityje ir Šilutės r. savivaldybėje<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-10]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

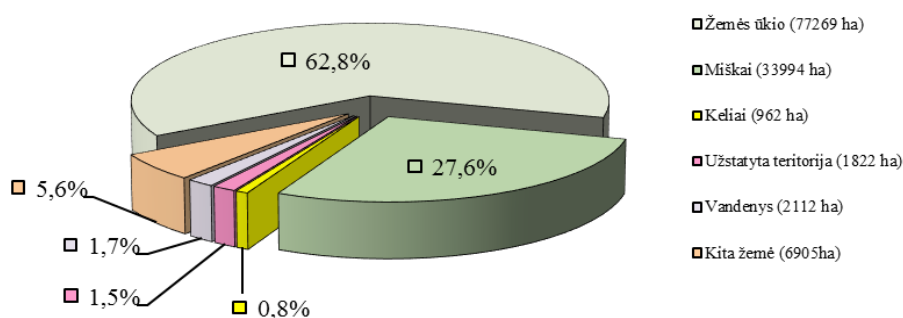
<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2012–2017 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

Nekilnojamojo turto registre iki 2017 m. sausio 1 d. įregistruoti šalyje 2 2319981 809, Klaipėdos apskrityje 222 452, Šilutės r. savivaldybėje 44 280 sklypai. Per 2017 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo šalyje apie 2,0 proc., Klaipėdos apskrityje apie 2,2 %, Šilutės r. savivaldybėje apie 2.8 proc.



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

Žemės fondo pasiskirstymas Šilutės r. savivaldybėje pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 66,5 proc. (81645 ha), miškų ūkio paskirties – 29,2 proc. (35872 ha), konservacinės paskirties – 0 proc. (7 ha), kitos paskirties – 4,3 proc. (5285 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 0 proc. (19 ha).

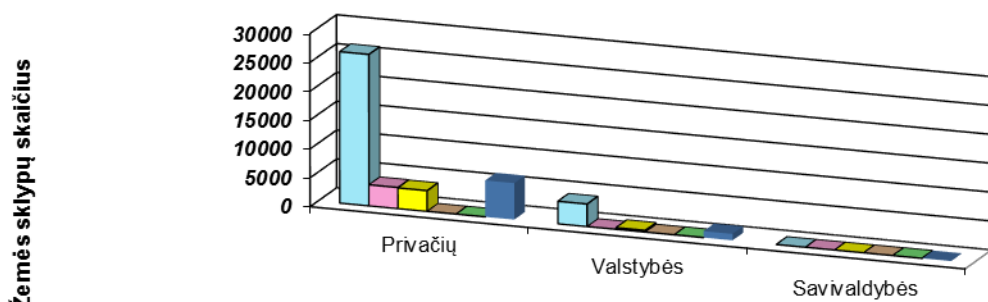


**11 pav.** Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Šilutės r. savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.<sup>14</sup>

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

<sup>14</sup> Ibid.

Šilutės rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 62,8 proc., miškai – 27,6 proc., keliai – 0,8 proc., užstatyta teritorija – 1,5 proc., vandenys – 1,7 proc., kita žemė – 5,6 proc.

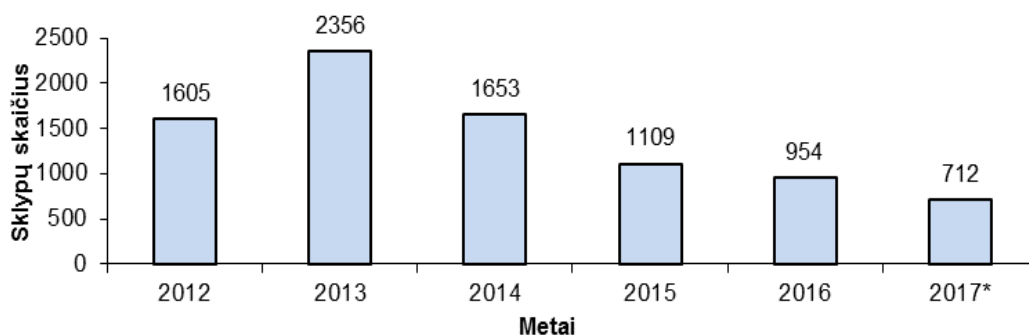


|                                | Privačių | Valstybės | Savivaldybės |
|--------------------------------|----------|-----------|--------------|
| Žemės ūkio (be mėgėjiškų sodų) | 26240    | 3899      | 0            |
| Mėgėjiškų sodų                 | 3653     | 2         | 0            |
| Miško ūkio                     | 3585     | 288       | 0            |
| Vandens ūkio                   | 10       | 2         | 0            |
| Konservacinės                  | 1        | 13        | 0            |
| Kitos paskirties               | 6326     | 1116      | 45           |

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

Iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (26240 + 3653 + 3585 + 10 + 1 + 6326) – 39815 sklypų, valstybinės žemės (3899 + 2 + 288 + 2 + 13 + 1116) – 5320 sklypų, savivaldybių žemės 45 sklypai.

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



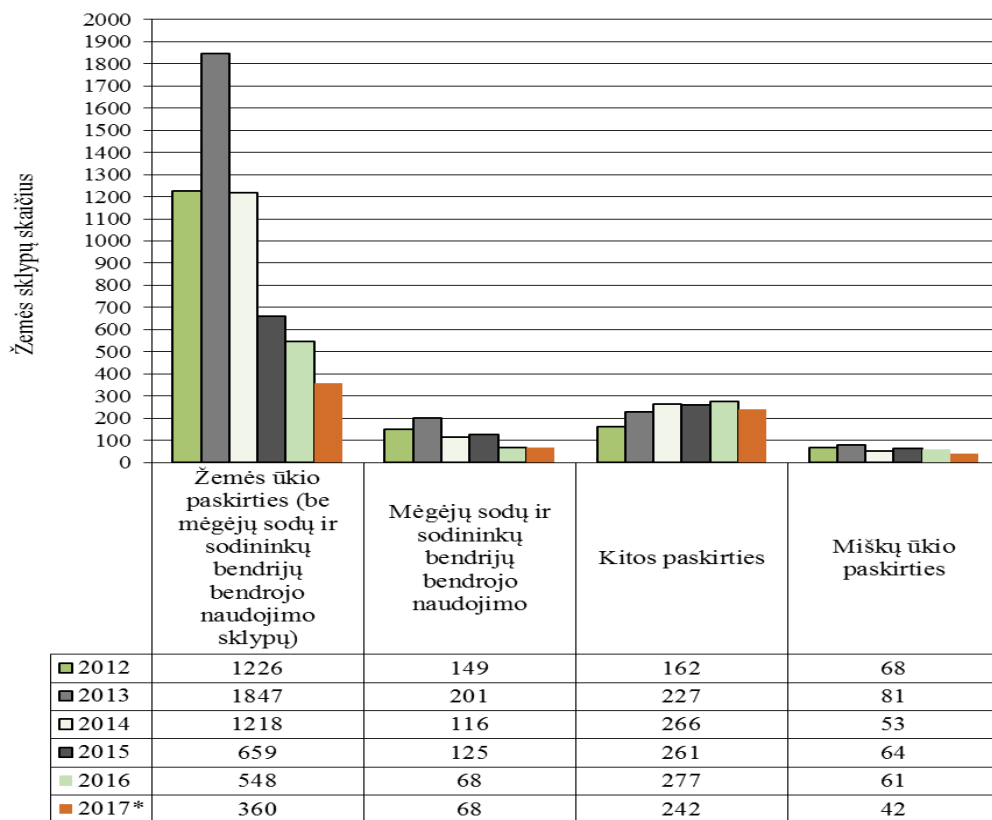
**13 pav.** Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2011 – 2017\* m.<sup>16</sup>

Šilutės r. savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. – 1305, 2013 m. – 2356, 2014 m. – 1653, 2015 m. – 1109, 2016 m. – 954 ir 2017 m.\* – 712. Sklypų skaičius 2017 m.\* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

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

\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



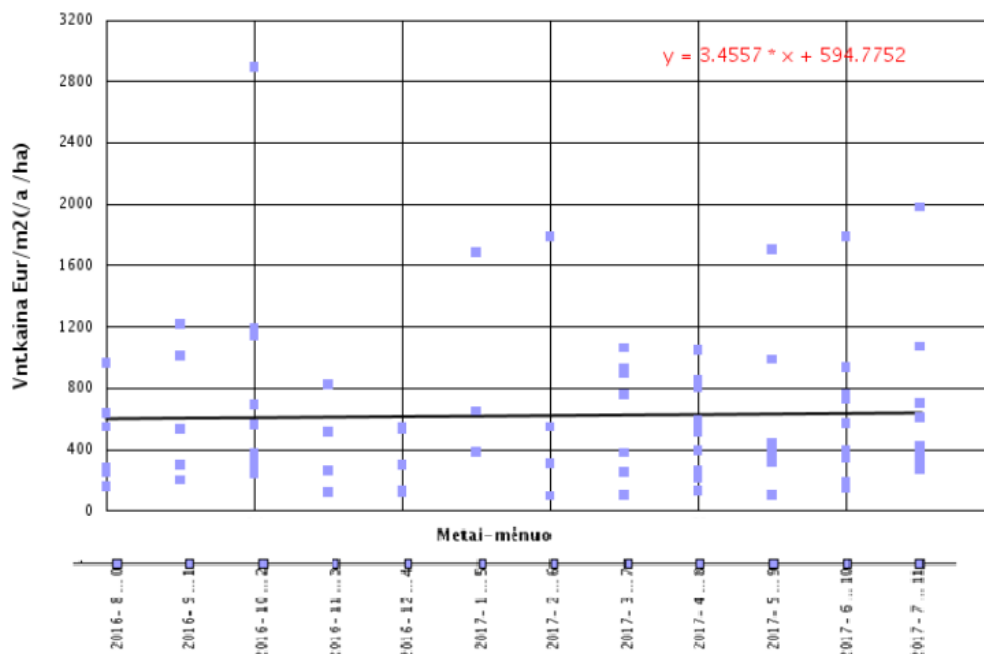
**14 pav.** Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ir 2016\* m.<sup>17</sup>

Šilutės r. savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 2012 m. – (1226 + 149 + 162 + 68) 1605 sklypai, 2013 m. – (1847 + 201 + 227 + 81) 2356 sklypai, 2014 m. – (1218 + 116 + 266 + 53) 1653 sklypai, 2015 m. – (659 + 125 + 261 + 64) 1109 sklypai, 2016 m. – (548 + 68 + 277 + 61) 954 sklypai, 2017\* m. – (360 + 68 + 242 + 42) 712 sklypai. Sklypų skaičius 2017 m.\* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

<sup>17</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2017.

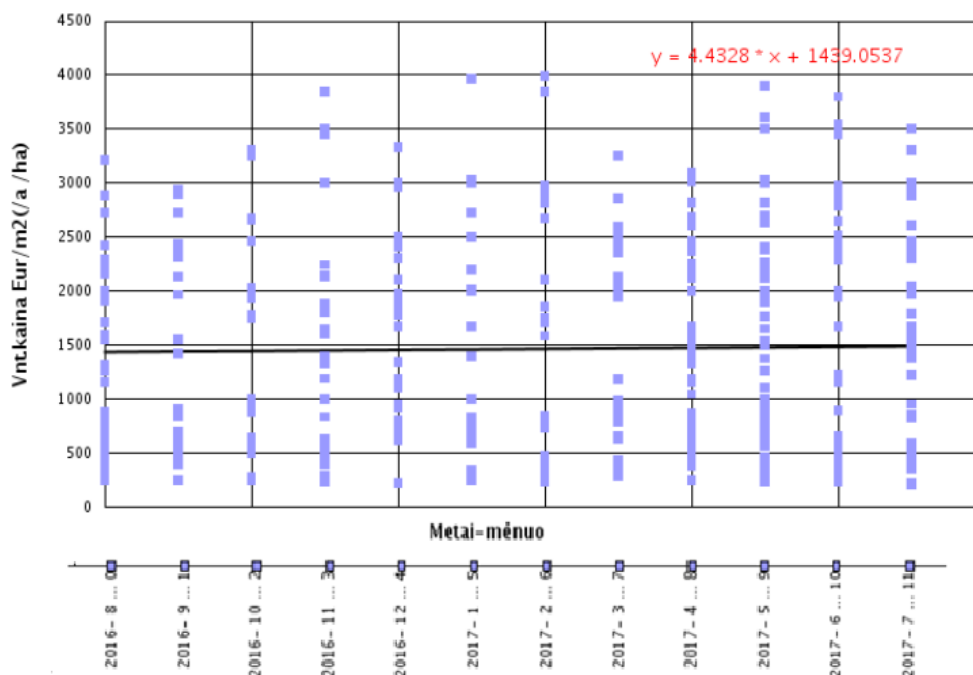
\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

### Pardavimo kainų tendencija



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

Nuo 2016-07-01 iki 2017-07-31 trendo pokytis nuo 598 EUR/a iki 636 EUR/a, t. y. 6.35 %.



**16 pav.** Šilutės r. sav. kitos paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-31<sup>19</sup>

Nuo 2016-07-01 iki 2017-07-31 trendo pokytis nuo 1443 EUR/a iki 1492 EUR/a, t. y. 3,38 %.

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

<sup>19</sup> Ibid.

### 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

#### 3.1. Masinio vertinimo sistema

Masinis žemės vertinimas susideda iš komplekso priemonių, apimančių duomenų apie 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, santykinų turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą. Verčių žemėlapiai sudaromi naudojant nekilnojamojo turto kadastro žemėlapi, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksniai ir rodikliai. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos;

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

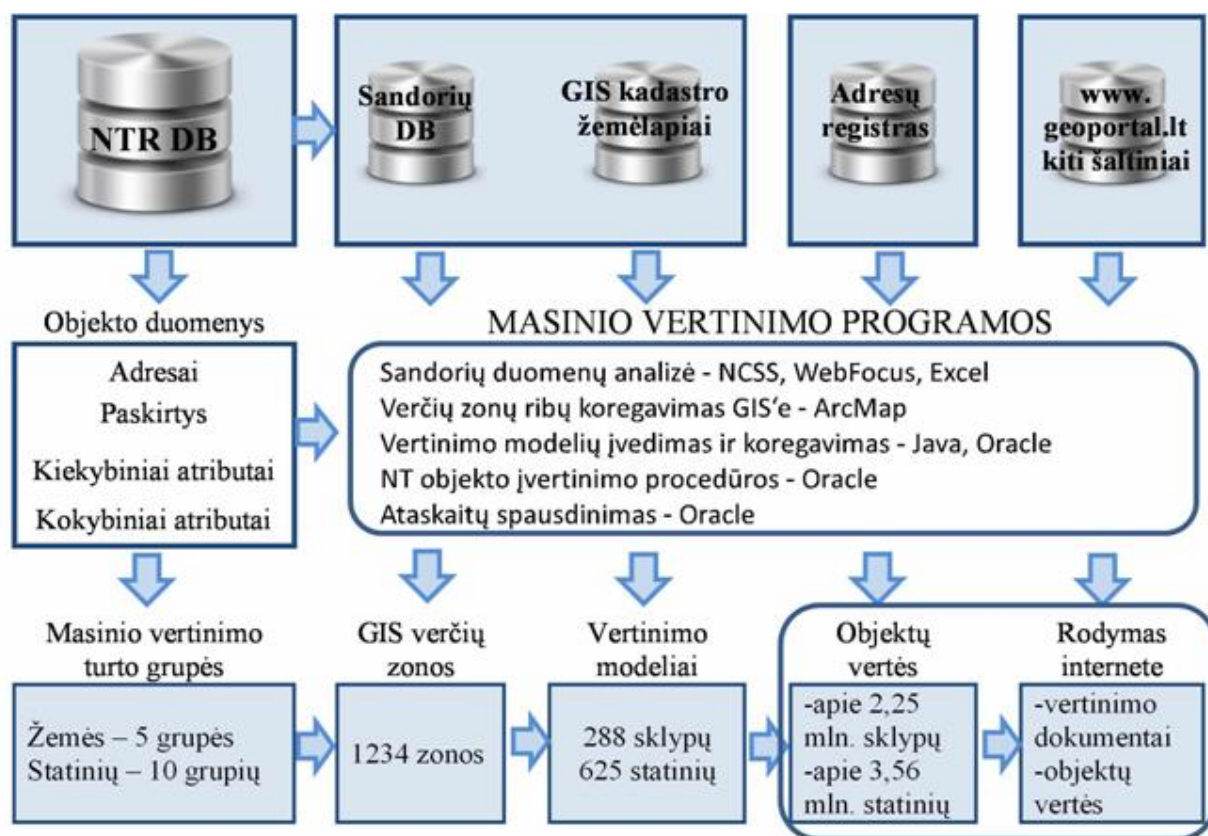
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl 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](http://www.geoportal.lt) informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



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

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

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

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 įvykčius 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:

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

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

Žemės verčių zonose, kuriose nėra arba nepakanka rinkos duomenų, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo 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 nustatymas

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 Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (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  $\bar{S} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

#### 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoja pasiūlos ir paklausos veiksmus. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

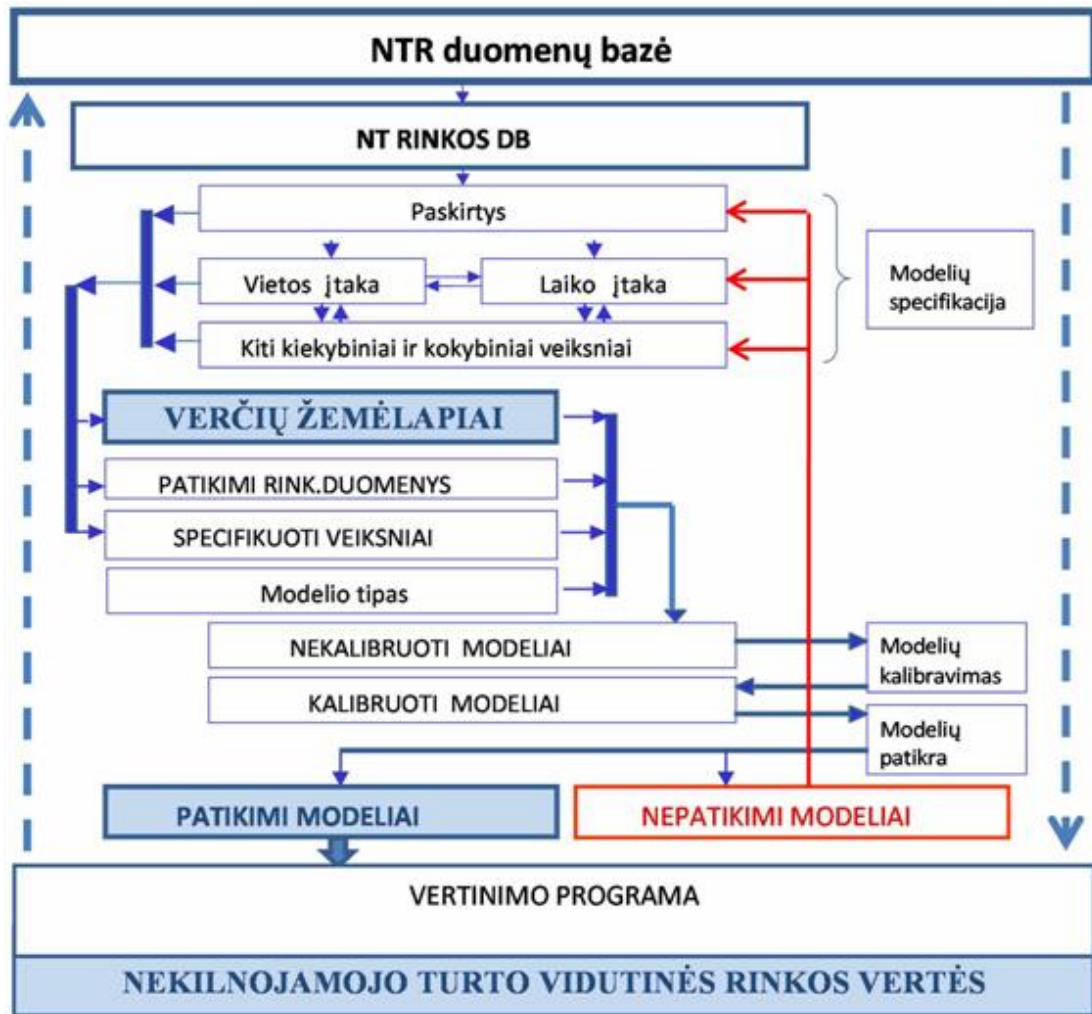
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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

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

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



**18 pav.** Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, apsprendžiantys žemės sklypo panaudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas apjungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklėse. Jų 15 punkte nurodoma, kad *žemės verčių*

zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupiti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 punkte paaiškinama, kad žemės sklypai, nenurodyti 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

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

**2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika**

| Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai                            |                      |         |                                 |                      |                       | Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius                     | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimumas vnt. kaina | Maksimumas vnt. kaina |                                             |
| Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpio    |                      |         |                                 |                      |                       |                                             |
| 603                                                                             | 457                  | 333     | 444                             | 4                    | 3045                  | 409                                         |
| Komeracinės žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpio              |                      |         |                                 |                      |                       |                                             |
| 30                                                                              | 737                  | 424     | 895                             | 8                    | 3197                  | 26                                          |
| Mėgėjiškų sodų grupės žemės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpio           |                      |         |                                 |                      |                       |                                             |
| 521                                                                             | 349                  | 253     | 292                             | 8                    | 1866                  | 104                                         |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpio |                      |         |                                 |                      |                       |                                             |
| 49                                                                              | 211                  | 200     | 158                             | 2                    | 553                   | 10                                          |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpio               |                      |         |                                 |                      |                       |                                             |
| 3051                                                                            | 18                   | 13      | 46                              | 1                    | 2145                  | 158                                         |

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.

Šilutės rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2017-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2016-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

**3 lentelė.** Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

| Žemės grupės pagal Taisyklių 15 punktą | Laiko pataisai nustatyti naudotas metodas | Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| Žemės ūkio                             | 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 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 skaliariais, 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 zonomis 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 veiksmų 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 įbrėztų žemės sklypų ribomis, atsisakant ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Šilutės 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. Šilutės rajono savivaldybėje sudaryta 21 verčių zona, iš kurių Šilutės mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – aštuoniolika. Zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Zonoje 47.1.1 mažai gyvenamosios paskirties pastatų. Tai pramoninis – gamybinis rajonas, įžymus tokiomis įmonėmis kaip AB „Hidraulinės pavaros“ (medienos apdirbimas, metalo gaminiai ir konstrukcijos), AB „Šilutės baldai“ (baldų gamyba) ir kitomis. Žemės sklypų rinka šioje zonoje mažai aktyvi, nes didžioji žemės dalis yra pramoninės paskirties žemė, nuomojama iš valstybės. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto nuomos kainų lygis fiksuojamas žemesnis, negu likusiose Šilutės miesto dalyse. Dominuojanti žemės sklypų pramoninė paskirtis, gamybinių objektų koncentracija sudaro prielaidas šią miesto dalį išskirti į atskirą vertės zoną.

47.1.2 zoną sudaro centrinė Šilutės miesto dalis, su pagrindine Lietuvininkų gatve. Čia pačios aukščiausios nekilnojamojo turto vertės. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausiausias ir didžiausios jo pardavimo kainos, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą vertės zoną.

47.1.3 zoną sudaro likusi Šilutės miesto dalis, kurios pagrindas – gyvenamosios paskirties pastatai. Žemės sklypų kainos šioje teritorijoje mažesnės už 47.1.2. zonoje esančių sklypų kainas, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

47.2 zona. Tai kaimų dalys, kurios ribojasi su Šilutės miestu. Sklypai, ypač gyvenamosios paskirties, šioje zonoje turi paklausą. Sklypų kainos dydį lemia Šilutės miesto kaimynystė – geras susisiekimas ir mažas atstumas iki Šilutės miesto. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje, lyginant su toliau nuo miesto esančiomis teritorijomis yra paklausesnis, todėl ši dalis išskirta į atskirą vertės zoną.

47.3 zona. Rusnė - miestelis saloje, vienas seniausių gyvenviečių Nemuno deltoje, dažnai lankomas turistų ne tik iš Lietuvos, bet ir iš Vokietijos, Danijos ir kitų šalių. Šiame miestelyje nekilnojamojo turto kainos prilygsta šalia Šilutės miesto esantiems kaimams.

47.4.; 47.5; 47.6; 47.7; 47.8 zonos. Tai kaimų dalys išsiskiriančios savo geografine padėtimi, nes išsidėstę rekreacinėje teritorijoje, Nemuno deltoje. Gyvenamosios paskirties sklypai šioje zonoje turi paklausą tarp didmiesčio gyventojų, mėgstančių pailsėti šiame krašte. Sklypų kainos šiose zonose didesnės, lyginant su šalia esančiais kaimais, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras žemės vertės zonas.

47.9 ir 47.10 zonos. Tai Vilkyčių, Saugų ir Kukorų kaimų dalys, esančios arčiau Klaipėdos, šalia kelio Klaipėda-Šilutė. Kaimai tankiai apgyvendinti. Žemės sklypų kainos lyginant su šalia esančiais kaimais yra didesnės, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras žemės vertės zonas.

47.11, 47.12, 47.14 ir 47.15 zonos. Žemaičių Naumiesčio, Švieksnos, Vainuto miestelių dalys ir Usėnų kaimas. Nekilnojamojo turto, tame tarpe ir žemės sklypų, kainos šiuose gyvenvietėse yra didesnės, lyginant su aplinkinėmis teritorijomis, nes tai – seniūnijų centrai.

47.13 zona. Juknaičių kaimas gana arti Šilutės miesto, išsiskiriantis savo architektūra (suprojektuotas žymių architektų kaip buvusio pavyzdinio tarybinio ūkio centras). Nekilnojamojo turto rinka nėra aktyvi, tačiau sklypų kainos, lyginant su aplinkinėmis zonomis, yra didesnės.

47.16 ir 47.18 zonos. Šalia Kuršių marių išsidėstę kaimai arba jų dalys. Vietovės gražios, miškingos, mažai užstatytos. Dalis teritorijos pavasario potvynio metu užliejamos.

47.17 zona. Tai Nemuno deltoje potvynio vandenimis užliejami kaimai arba jų dalys. Žemės sklypų kaina pagrįdė priklauso nuo sklypo dislokacijos. Šalia upių esantys sklypai, ypač gyvenamosios ir komercinės paskirties, paklausūs. Kitų sklypų paklausa nedidelė.

47.19 zona. Likusi savivaldybės dalis.

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

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

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

### 3.6.6. Rekreatinio 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. Rekreatinio naudojimo koeficiento paaiškinimai pateikti toliau.

Rekreatinio naudojimo koeficientas  $K_r$  taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreatinio naudojimo žemės sklypai, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreatiniai 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 rekreatinėse teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Šilutės r.sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 47.4 - 47.7 47.12; 47.13; 47.16 – 47.19 dalies žemės sklypų vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas už žymiai didesnę ploto vienetą – 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 rekreatinio 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 *Krekreac* apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

**4 lentelė.** Koeficiento  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zona                | Re (1 ha EUR) | VRV1 (1 ha EUR)                | $K_r$<br>(2 skilties 1 ha<br>kainų vidurkis / 3 skilties VRV) |
|----------------------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1                          | 2             | 3                              | 4                                                             |
| 47.4                       | 6668          | 2555                           | 2.61                                                          |
| 47.5                       | 6799          | 2705                           | 2.51                                                          |
| 47.12                      | 3114          | 1061                           | 2.93                                                          |
| 47.13                      | 2493          | 960                            | 2.60                                                          |
| 47.19                      | 1018          | 372                            | 2.74                                                          |
| 47.19                      | 947           | 337                            | 2.81                                                          |
| <b>47.2 - 47.15; 47.19</b> |               | Koeficientų $K_r$<br>vidurkis: | <b>2.70</b>                                                   |
| 47.17                      | 2030          | 398                            | 5.10                                                          |
| 47.18                      | 3845          | 870                            | 4.42                                                          |
| 47.18                      | 3800          | 887                            | 4.28                                                          |
| <b>47.16 - 47.18</b>       |               | Koeficientų $K_r$<br>vidurkis: | <b>4.60</b>                                                   |

Lentelės 4 skiltyje gautas kainų santykinis dydis, koeficientai  $K_r$  2,70 ir  $K_r$  4,60 pakankamai pagrįsti ir naudotini žemės naudojimo būdų - rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo  $K_r$  koeficientas 2,70 (4,60) 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), vidutinės rinkos vertės,  $K_r$  koeficientu didinama modelio pagalba apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be  $K_r$  koeficiento. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui pritaikomas  $K_r$  koeficientas.

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės naudojimo būdo – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – *rekreaciniai vandens telkiniai*, žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 47.1.1, 47.1.2 ir 47.1.3 zonoms nepateikia.

### 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$

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

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

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

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

Tose žemės verčių zonos, 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):

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

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

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

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

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

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

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

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

|         |       |   |   |                         |       |        |      |             |      |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|-------------|------|
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 16624 | 0.0928 | 1791 | >4a<br>1819 | 0,71 |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 26935 | 0.1551 | 1737 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 34465 | 0.1953 | 1765 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 19115 | 0.1025 | 1865 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17088 | 0.1000 | 1709 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 18825 | 0.1025 | 1836 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 21141 | 0.1123 | 1883 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 22057 | 0.1120 | 1969 |             |      |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 5039  | 0.0340 | 1482 | <4a         |      |
| 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 | >4a<br>1369 | 0,70 |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17377 | 0.1200 | 1448 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 18825 | 0.1340 | 1405 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 14481 | 0.0978 | 1481 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 18825 | 0.1500 | 1255 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 3591  | 0.0300 | 1197 | <4a         |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 3475  | 0.0373 | 932  | 956         |      |
| Pagiriai | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 956   | 0.0102 | 937  |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 811   | 0.0107 | 758  |             |      |

|         |       |   |   |                         |       |        |      |             |      |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|-------------|------|
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 28962 | 0.1446 | 2003 | >4a<br>2023 | 0,73 |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 28962 | 0.1466 | 1975 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 27514 | 0.1500 | 1834 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 18825 | 0.1019 | 1847 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 23239 | 0.1003 | 2317 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 23170 | 0.1007 | 2301 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 24618 | 0.1339 | 1839 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 38519 | 0.1863 | 2068 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 2809  | 0.0172 | 1633 | <4a         |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4634  | 0.0321 | 1443 | 1471        |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 1883  | 0.0139 | 1354 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 4228  | 0.0291 | 1453 |             |      |

|         |       |   |   |                         |       |        |      |      |      |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|------|------|
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 31134 | 0.0645 | 4827 | >4a  | 0,72 |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 62268 | 0.1290 | 4827 | 5113 |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 78197 | 0.1300 | 6015 |      |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 57924 | 0.1211 | 4783 |      |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4278  | 0.0118 | 3626 | <4a  |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 14423 | 0.0387 | 3727 | 3676 |      |

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

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:

$K_4 \text{ zon} = 9 \text{ skilties verčių zonoje } <4a \text{ sklypų kainų vidurkis} / 9 \text{ skilties verčių zonoje } >4a \text{ sklypų kainų vidurkis.}$

Apskaičiuotų koeficientų  $K_4$  zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu 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.

Šilutės r. sav. teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento  $K_4$  reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra apsunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo ribojimai Šilutės r. sav. teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, ir 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 Šilutės r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Šilutės 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 vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.9. Miškų pataisa MP

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

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

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

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

$$MP = -\text{Žmiško} \times V_{baz1} \times 0,75.$$

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

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

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 vidutinės rinkos vertės 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 Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus ir žemės sklypus, kuriuose yra šios Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

$$NBP = K_{nb} \times (\text{ŽNB} - \text{NB}_{\text{const}}) \times \text{VRV1}, \text{ kur:}$$

$K_{nb}$  – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

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

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodytą pataisą.

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

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

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

$$NBP = K_{nb} \times (\text{ŽNB} - \text{NB}_{\text{const}}) \times \text{VRV1} \times (\text{ŽBpl} - \text{Žnenaudojama} - \text{Žmiško}), \text{ kur:}$$

ŽBpl – žemės sklypo plotas ha;

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

Žmiško – sklypo naudmena – miškas, ha;

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

Pataisos taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo 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 vyraujančią, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtaką žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis „kita“ ir kad geriausias panaudojimas „kitai“ paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama.

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

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

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

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

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

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

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

**6 lentelė. Koeficiento  $K_{BN}$  apskaičiavimas**

| Savivaldybė      | Zonos Nr. | Dokumento pavadinimas | Sklypų skaičius | Paskirtis                    | 1 aro kaina EUR (BN1) | 1 aro VRV EUR (VRV1) | BN1/VRV1 |
|------------------|-----------|-----------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|----------|
| 1                | 2         | 3                     | 4               | 5                            | 6                     | 7                    | 8        |
| Kauno m. sav.    | 15.12     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1555                  | 2470                 | 0.63     |
| Palangos m. sav. | 30.13     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 549                   | 960                  | 0.57     |
| Palangos m. sav. | 30.5      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1158                  | 1792                 | 0.65     |
| Palangos m. sav. | 30.5      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1364                  | 2188                 | 0.62     |
| Palangos m. sav. | 30.5      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1158                  | 1792                 | 0.65     |
| Palangos m. sav. | 30.13     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 576                   | 960                  | 0.60     |

|                |        |                         |   |                                 |                  |     |      |
|----------------|--------|-------------------------|---|---------------------------------|------------------|-----|------|
| Utenos r. sav. | 54.1.4 | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Kita (bendro naud.<br>teritor.) | 292              | 559 | 0.52 |
| Zarasų r. sav. | 60.1.2 | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Kita (bendro naud.<br>teritor.) | 100              | 176 | 0.57 |
|                |        |                         |   |                                 | Aritm. vidurkis: |     | 0.60 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BP1 – teritorijose, kuriose vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniai numato galimybę keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtį, žemės sklypų 1 hektaro 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 KBP nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Šilutės rajono savivaldybės bendrasis planas yra parengtas ir patvirtintas Šilutės r. savivaldybės tarybos 2010-11-25 sprendimu Nr. T1-1586 „Dėl Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksmu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas.

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

#### 3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis „Kita“, naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties „Kita“, naudojimo būdo „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklų 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.

Šilutės r. sav. teritorijoje 2015 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „Kita“, naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ nėra užregistruota, todėl nustatyti  $K_d$  nėra galimybės. Užregistravus verčių zonose anksčiau nurodytos paskirties ir naudojimo būdų žemės sklypus jų vertinimui naudojamas paskirčių grupės „Gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo modelis ir  $K_d$  koeficientas 1 (vienetas).

#### 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 taisyklų 26.10 papunktis: *žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, įvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą  $K_n$ . Koeficientas  $K_n$  nustatomas pagal šią formulę:*

$K_n = Nenaud1/VRV1$ , kur:

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

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

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

Vadovaujantis anksčiau pateikta 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  $K_n$  apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

**8 lentelė.** koeficiento  $K_n$  apskaičiavimas

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

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 Eur kainos atimant 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur įrašytas 9 skiltyje. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (3 ir 4 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 10 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 11 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 10 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų lyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 7 skilties sklypo su nenaudojama (arba pelke) sandorio sumos, pateiktos 7 skiltyje. Lentelės 11 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,189 – 0,22 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė*, sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai užregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į žemės ūkio veikloje pažeistos žemės panaudojimo apsunkinimų panašumą į pelkės ir nenaudojamos žemės panaudojimo apsunkinimus, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti naudotinas vienodo dydžio koeficientas  $K_n$  0,2.

**Išvada.** Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su 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:

$$K_u = U_{\text{žst1}} / VRV1, \text{ kur:}$$

$U_{\text{žst1}}$  – žemės sklypų, užstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

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

**9 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                                | miestuose savivaldybėse $K_u = 0,9$ , kitose vietovėse $K_u = 0,95$           |
| Sąlyga 2                  | Sklypo NTR užstatymo plotas                                                                            | $\neq 0$                                                                                                |                                                                               |
| Ku prie papildomų sąlygų: |                                                                                                        |                                                                                                         |                                                                               |
| Sąlyga 3                  | Didžiausio ploto pastato sklype                                                                        | aukštų skaičius $\geq 4$                                                                                | Prie 1-5 sąlygų:<br>$K_u = 0,85$<br>$K_u = 0,8$<br>$K_u = 0,7$<br>$K_u = 0,6$ |
| 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) | $\Rightarrow 1$ iki $<1,5$<br>$\Rightarrow 1,5$ iki $<3$<br>$\Rightarrow 3$ iki $<5$<br>$\Rightarrow 5$ |                                                                               |

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 modelių nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus panaudojimo ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, panaudotus naujausius rinkos duomenis ir apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

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

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

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių 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 apatinėje eilutėje.

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

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

| Savivaldybė                | Gyvenvietė | Gatvė            | Dokumento pavadinimas                 | Obj. sk. Sutartyje | Paskirtis, naudojimo būdas                                        | Zonos Nr. | Sandorio suma EUR | Įsigytas plotas ha | 1 aro kaina EUR |
|----------------------------|------------|------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 1                          | 2          | 3                | 4                                     | 5                  | 6                                                                 | 7         | 8                 | 9                  | 10              |
| Kauno r. sav.              | Garliava   | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita, (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.) | 16.7      | 3678              | 0.0901             | 408             |
| Kauno r. sav.              | Garliava   | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 16.7      | 6951              | 0.1034             | 672             |
| Koeficientas1: 0,61        |            |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    |                 |
| Telšių r. sav.             | Viekšniai  | Bažnyčios g.     | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (infrastruktūros teritor.)                                   | 51.15     | 466               | 0.0894             | 52              |
| Telšių r. sav.             | Medsodis   |                  | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 51.15     | 442               | 0.0478             | 92              |
| Koeficientas2: 0,56        |            |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    |                 |
| Kėdainių r. sav.           | Akademija  | Jaunimo g.       | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (infrastruktūros teritor.)                                   | 19.2      | 2330              | 0.4247             | 55              |
| Kėdainių r. sav.           | Akademija  | Dvaro g.         | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 19.2      | 3620              | 0.4766             | 76              |
| Koeficientas3: 0,72        |            |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    |                 |
| Koeficientų vidurkis: 0,63 |            |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    |                 |

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

klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamojo turto registre registruojami naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, todėl jų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiento  $K_{\text{tink}}$  nustatymui yra pagrįstas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – 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, ir vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientą  $K_{\text{tink}} = 0,63$ .

Šilutės 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 Šilutės 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 Kupiškio r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Šilutės 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  $K_{\text{tink}}$  0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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

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

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

- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

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

- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvartas 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 nustatytą tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai. Vykdam bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

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

**12 lentelė. Koeficiento Kelekt.r.lin apskaičiavimas**

| Sklypo Nr. | Zonos Nr. | Miestas | Dalis | Sklypo plotas ha | Elektros linijos apsaugos zonos plotas ha | Pastatų sk. | Sklypų sk. | Sandorio suma EUR | Paskirtis           | Sandoris | 1 a kaina EUR |
|------------|-----------|---------|-------|------------------|-------------------------------------------|-------------|------------|-------------------|---------------------|----------|---------------|
| 1          | 2         | 3       | 4     | 5                | 6                                         | 7           | 8          | 9                 | 10                  | 11       | 12            |
| 1          | 57.54     | Vilnius | 1     | 0.0684           | 0.0116                                    | 0           | 1          | 50104             | Kita (gyv.teritor.) | Pirkimas | 7325          |
| 2          | 57.54     | Vilnius | 1     | 0.0677           | -                                         | 0           | 1          | 75301             | Kita (gyv.teritor.) | Pirkimas | 11123         |
| 3          | 57.54     | Vilnius | 1     | 0.0653           | -                                         | 0           | 1          | 73129             | Kita (gyv.teritor.) | Pirkimas | 11199         |

Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento apskaičiavimas:

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

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

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

- mėgėjų sodų žemės grupei – 0,3;

- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,7.

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

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

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;

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

$\check{Z}elektr. \text{ lin.}$  – 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.

Kelekt. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdviųjų 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 žemėlapių žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtingų grupių (pavadinimų) apsaugos zonoms, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip 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 aikštes;
- 26.9. vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;
- 26.10. vykdyti sprogdinimo darbus, lyginti gruntą;
- 26.11. daryti geologines nuotraukas, vykdyti paiešką, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su 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:

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė EUR;

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

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

$\check{Z}duj. \text{ naf.}$  – 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 vidutinės rinkos vertės 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 nesusausinamos ir neiriamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai.*

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės sumažinimo natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonų žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Sandorių bazėje per 5 paskutinius metus sklypų su natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonomis pardavimų užregistruota nedaug, ir dėl tokių sandorių kainų nenuoseklumo apskaičiuoti koeficientą Kužliej. piev. nėra galimybės. Dėl nurodytos priežasties Kužliej. piev. nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. 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:

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė EUR;

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

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

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

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

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

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

### 3.6.23. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės naudojimo būdų – mėgėjų sodo žemės sklypai, ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas  $K_{BN} 0,7$ .

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

### 3.6.24. Rinkos modeliavimas

Žemės rinkos modeliavimas - procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatoma žemės vertės ir rinkos veiksnų 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 Šilutės r. 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, Šilutės r. 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);

**13 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose**

| Verčių zonos Nr.                                                                                | Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 aro kainos | Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Lt | Koeficientas $K = 2/3$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| 47.2                                                                                            | 293                                         | 580                                            | 0,51                   |
| 47.2                                                                                            | 268                                         | 541                                            | 0,50                   |
| 47.19                                                                                           | 63                                          | 122                                            | 0,52                   |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms 47.1.1-47.1.3; 47.3-47.8, 47.11-47.18 |                                             |                                                | 0,51                   |
| Verčių zonos Nr.                                                                                | Komercinės žemės 1 aro kainos               | Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Lt | Koeficientas $K = 2/3$ |
| 47.9                                                                                            | 418                                         | 397                                            | 1,05                   |
| 47.16                                                                                           | 329                                         | 302                                            | 1,09                   |
| 47.19                                                                                           | 106                                         | 102                                            | 1,04                   |
| 47.19                                                                                           | 124                                         | 122                                            | 1,02                   |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms Nr.47.4; 47.5; 47.7; 47.8; 47.13-47.17              |                                             |                                                | 1,05                   |

Nustatytais koeficientais pakoreguoti žemės vertinimo modeliai pateikti priede „Vertinimo modeliai“.

### 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“.

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

**14 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai**

| Paskirtis                                     | Apjungtos homogeniškos verčių zonos | Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                             | 2                                   | 3                                                   |
| Mėgėjiškų sodų grupės žemės sklypai           | 47.11, 47.12                        | 47.12                                               |
| Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai    | 47.7-47.8                           | 47.7                                                |
| Komerčinės žemės grupės sklypai               | 47.7 – 47.8                         | 47.7                                                |
|                                               | 47.9 – 47.10                        | 47.9                                                |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai | 47.11 – 47.12                       | 47.12                                               |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai               | 47.7, 47.8                          | 47.7                                                |
|                                               | 47.11, 47.12                        | 47.11                                               |

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

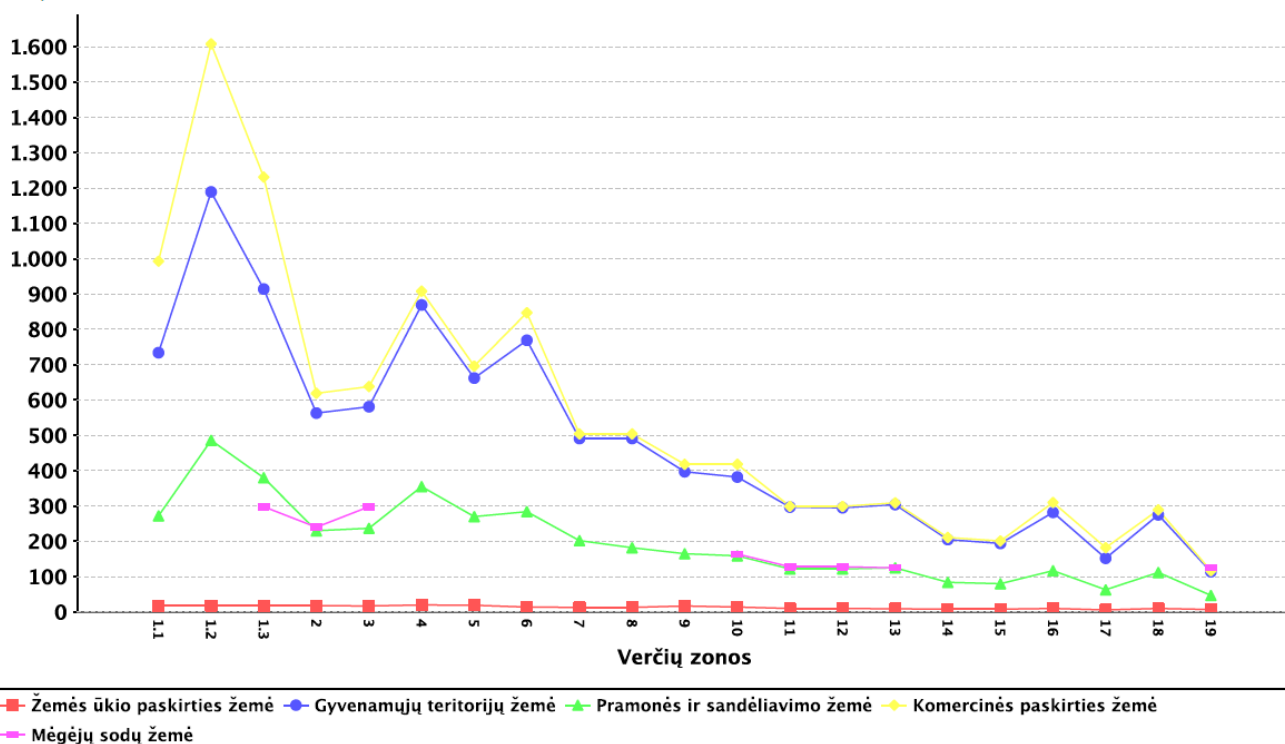
### 3.6.26. Modelių patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio 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.

## Šilutės r. sav.

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (Standartiniai atributai)

Vertė, Eur



19 pav. Šilutės r. savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

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

Verčių zonoje 47.1.3 mėgėjų sodų žemės sklypų vertė nustatyta mažesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonos vertinimo modelių patikra. 47.1.3 verčių zona ribojasi su verčių zona kurioje dislokuotos dvi didelės Šilutės miesto pramonės įmonės AB “Hidraulinės pavaros”, AB “Šilutės baldai, todėl vietovė turi pramonės ir sandėliavimo veiklai reikalingą infrastruktūrą, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra brangesni nei sodų paskirties žemė, kurie yra miesto pakraštyje. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodų paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 47.1.3 verčių zonoje. Atliktus papildomą žemės sklypų modelių patikrą bei sandorių analizę, nustatyta, jog modeliai sudaryti teisingai.

Patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Šilutės r. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai“.

#### 4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS

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

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

##### 4.1. žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

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

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

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

**15 lentelė.** Vertinimo modeliuose naudojamos santrumpos ir jų paaiškinimai

| SANTRUMPA                       | PAAISKINIMAS                                                                                    |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VRV                             | -žemės sklypo vidutinė rinkos vertė                                                             |
| Zonos Nr.                       | -verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje                                                   |
| ŽBpl<br>(ŽBpl_RKS;<br>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 <sub>4</sub>                  | -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                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Knб            | -našumo balo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Žnenaudojama   | -žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kn             | -žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Žmiško         | -miško plotas, įregistruotas NTR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Želektr. lin.  | žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu                                                                                                                                                              |
| Žduj. naf.     | -žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Žužliej. piev. | -žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu |
| Ženkilai       | x daugybos; ^ -kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimui reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai, yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos dalyse interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>.

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

Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Masinio žemės vertinimo 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

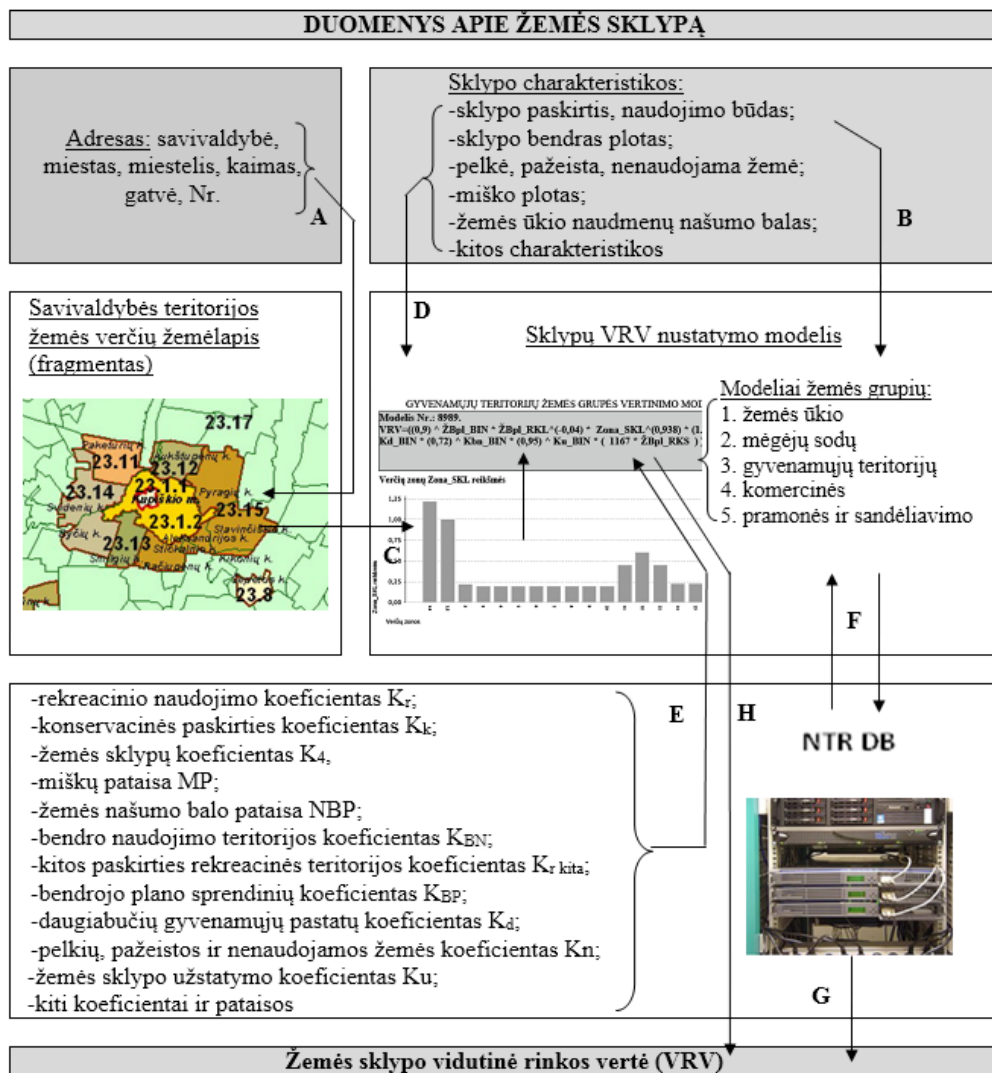
1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma žemės grupė;
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, 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.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo bendra formulė yra:

$$VRV = V * K \pm P, \text{ čia}$$

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

Vidutinę rinkos vertę apskaičiuojant kompiuterine skaičiuokle panaudojamas vertinamo sklypo unikalus numeris, per kurį Vertinimo programa susieja sklypo Nekilnojamojo turto registro duomenis su verčių žemėlapio ir vertinimo modelio funkciniu algoritmu, ir pateikia sklypo vertę automatizuotai (paveiksle F ir G rodyklės).



20 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

#### 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Šilutės r. savivaldybės, Vilkyčių k.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.9;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38;
- žemės sklypo bendras plotas: 22,30 ha;
- naudingas plotas: 12,75 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- nenaudingas plotas: 0,05 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- miško plotas: 9,5 ha, nurodytas registro išrašė;

- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,9 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 – 0,5 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

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

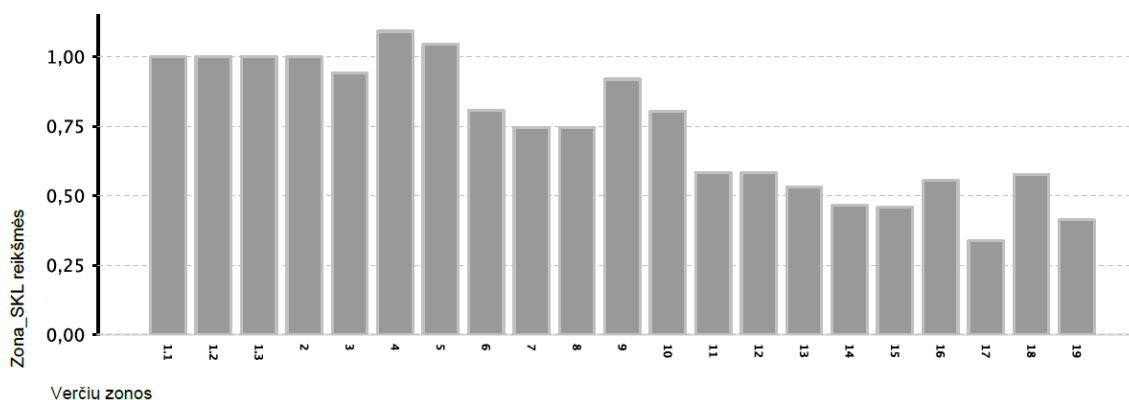
**Modelis Nr.: 14940.**

$$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(0,928)} \times Zona\_SKL^{(1,085)} \times (0,8)^{Pask\_BIN} \times (2142 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf - 0,5 \times \check{Z}užliej.piev))) + RP + NBP - NP - MP$$

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

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

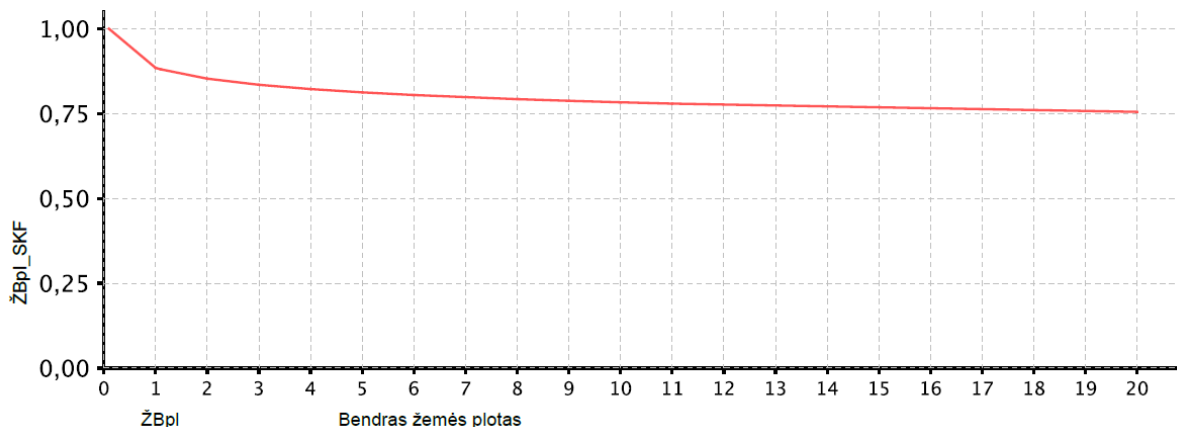
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

|              |                    |                |
|--------------|--------------------|----------------|
| Paskirtis    | Laipsnis: Pask_BIN | Pagrindas: 0.8 |
| Konservacinė | 1.0                |                |

|                      |                     |                 |
|----------------------|---------------------|-----------------|
| Bendras žemės plotas | $\check{Z}Bpl\_SKF$ | Laipsnis: 0.928 |
|----------------------|---------------------|-----------------|



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

Apskaičiuojame  $V_{baz}$ :  $\check{Z}Bpl = 22,30$  ha,  $\check{Z}Bpl\_RKS = 22,30$  ha. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje, sklypas yra 47.9 verčių zonoje,  $Zona\_SKL = 0,919$ .  $Pask\_BIN = 0$ , kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$V_{baz} = \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,928)} \times Zona\_SKL^{(1,085)} \times (0,8)^{Pask\_BIN} \times (2142 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf - 0,5 \times \check{Z}užliej.piev)) = 0,751^{(0,928)} \times 0,919^{(1,085)} \times (0,8)^0 \times (2142 \times (22,30 - 0,3 \times 0,9 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0,5)) = 0,767 \times 0,912 \times 1 \times (2142 \times (22,30 - 0,27 - 0 - 0,25)) = 33008$  Eur.

| Pataisos RP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo;<br>- paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai |
| $\check{Z}Bpl \leq 3$ ha     | $RP = (Kr-1) \times VRV\_RP$ , čia $VRV\_RP$ – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis                                                    |
| $\check{Z}Bpl > 3$ ha        | $RP = (Kr-1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , čia $VRV\_RP1$ – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis                                    |
| Pataisos NBP apskaičiavimas: |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė                                                     |
|                              | $NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NBconst) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$                      |
| Pataisos NP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista                                                                         |
|                              | $NP = (1 - K_{n}) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$                                                                                   |
| Pataisos MP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - žemės naudmena - miško žemė                                                                                                                    |
| $V_{baz1} \leq 1854$ Eur     | $MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$                                                                                                |
| $V_{baz1} > 1854$ Eur        | $MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$                                                          |

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

Apskaičiuojame  $V_{baz1}$ .

$V_{baz}$  vertė = 33 008 Eur.

$V_{baz1}$  vertė = 33 008 Eur / 22,30 ha = 1 480 Eur.

Vidutinis našumo balas 47.9 verčių zonai – 38.

Iš aukščiau pateiktos lentelės apskaičiuojami pataisų koeficientai:

$RP = 0$ , sklypas nėra rekreacinio naudojimo.

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

Sklypo našumo balas 36,19, taikomi skaičiavimai:

$NBP = 0,01 \times (38 - 36,19) \times 1 480 \times (22,30 - 0,05 - 9,5) = 342$  Eur.

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

Nenaudojamos žemės sklype yra 0,05 ha, atliekami skaičiavimai:

$NP = (1 - 0,2) \times 1 480 \times 0,05 = 59$  Eur.

$V_{baz1} = 1480 < 1854$  Eur, tai:

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

Miško žemės sklype yra 9,5 ha, taikomi skaičiavimai:

$MP = 9,5 \times 1480 \times 0,75 = 10 545$  Eur.

Apskaičiuojama žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) vidutinė rinkos vertė (VRV):

$VRV = V_{baz1} + RP + NBP - NP - MP = 33 008 + 0 + 342 - 1 590 - 10 545 = 21 215$  Eur.

**Išvada.** Šilutės r., Vilkyčių kaime esančio žemės ūkio paskirties 22,3 ha bendro ploto, 38 žemės ūkio naudmenų našumo balo, žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 21 200 Eur.

Žemės ūkio paskirties *žemės sklypų*, kurie yra priskirti *rekreacinėms teritorijoms*, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama žemės sklypo 3 ha ploto vertę padauginant iš žemės sklypų rekreacinio koeficiento ( $K_r$ ), pateikiamo dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ žemės ūkio paskirties žemės VRV modelio lentelėje, o ploto, viršijančio 3 ha plotą, vertė apskaičiuojama be rekreacinio koeficiento. Taigi aukščiau pateikto rekreacinio naudojimo žemės sklypo (taip pat ir vandens ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas - rekreaciniai vandens telkiniai) VRV apskaičiuojama taip:

47.9 verčių zonai rekreacinio koeficiento  $K_r$  reikšmė – 2,70;

#### Pataisų rodikliai ir koeficientai:

| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas ( $K_{nb}$ ) | Žemės sklypų rekreacinis koeficientas ( $K_r$ ) | Vandens telkinių rekreacinis koeficientas ( $K_r$ ) | Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas ( $K_{nb}$ ) | Žemės sklypų rekreacinis koeficientas ( $K_r$ ) | Vandens telkinių rekreacinis koeficientas ( $K_r$ ) |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 47.1.1    | 28,00                            | 0,010                                 |                                                 |                                                     | 47.19     | 34,30                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |
| 47.1.2    | 28,00                            | 0,010                                 |                                                 |                                                     |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.1.3    | 28,00                            | 0,010                                 |                                                 |                                                     |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.2      | 28,10                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.3      | 35,00                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.4      | 37,70                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.5      | 33,40                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.6      | 29,85                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.7      | 39,30                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.8      | 35,00                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.9      | 36,19                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.10     | 31,00                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.11     | 27,00                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.12     | 35,00                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.13     | 34,20                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.14     | 29,60                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.15     | 38,10                            | 0,010                                 | 2,700                                           | 2,700                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.16     | 48,20                            | 0,010                                 | 4,600                                           | 4,600                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.17     | 23,50                            | 0,010                                 | 4,600                                           | 4,600                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |
| 47.18     | 39,40                            | 0,010                                 | 4,600                                           | 4,600                                               |           |                                  |                                       |                                                 |                                                     |

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

Kadangi  $22,3 > 3$ , tai rekreacinio ploto pataisa:

$$RP = (K_r - 1) \times VRV\_RP1 \times 3 = (1,9 - 1) \times (21215/22,3) \times 3 = 0,9 \times 951 \times 3 = 2568 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės), kuris yra rekreacinėje teritorijoje, vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = V_{baz1} + NBP - NP - MP + RP = 33\,008 + 342 - 59 - 10\,545 + 2568 = 25314 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Šilutės r., Vilkyčių kaime esančio rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties 22,3 ha bendro ploto, 38 žemės ūkio naudmenų našumo balo, žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) vidutinė rinkos vertė yra 25 300 Eur.

**2 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.**

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

- adresas: Šilutės r. sav., Prycmų k.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.16;
- paskirtis: miškų ūkio;

- naudojimo būdas: miškų ūkio;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38,2;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,46 ha;
- nenaudingas plotas: 0 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 2,46 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis, pateiktas 21 paveiksle.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(0,928)} \times Zona\_SKL^{(1,085)} \times (0,8)^{Pask\_BIN} \times (2142 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf - 0,5 \times \check{Z}užliej.piev))) + RP + NBP - NP - MP$ .

Apskaičiuojame  $V_{baz}$ :  $\check{Z}Bpl = 2,46$  ha,  $\check{Z}Bpl\_RKS = 2,46$  ha. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje, sklypas yra verčių zonoje Nr. 47.16,  $Zona\_SKL$  yra 0,555.  $Pask\_BIN = 0$ , kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties.

Žemės sklypo bazinė vertė ( $V_{baz}$ ) apskaičiuojama taip:

$V_{baz} = \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,928)} \times Zona\_SKL^{(1,085)} \times (0,8)^{Pask\_BIN} \times (2142 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf - 0,5 \times \check{Z}užliej.piev)) = 0,844^{(0,928)} \times 0,555^{(1,085)} \times (0,8)^0 \times (2142 \times (2,46 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) = 0,854 \times 0,528 \times 1 \times (2142 \times (2,46 - 0 - 0 - 0)) = 2\,376$  Eur.

**Pastaba.** Apskaičiuojant miškų ūkio paskirties žemės vidutinę rinkos vertę žemės našumo balo pataisa NBP neskaičiuojama. Taip pat  $RP = 0$ ;  $NP = 0$ .

Bazinė 1 ha vertė ( $V_{baz1}$ ) yra:  $2\,376$  Eur /  $2,46$  ha =  $966$  Eur.

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                                                           |
| $V_{baz1} \leq 1854$ Eur    | $MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$                                       |
| $V_{baz1} > 1854$ Eur       | $MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$ |

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

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 1854 Eur, šiuo atveju 966 Eur < 1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75 = 2,46 \times 966 \times 0,75 = 1\,782$  Eur.

$VRV = V_{baz} + RP + NBP - NP - MP = 2\,376 + 0 + 0 - 0 - 1\,782 = 594$  Eur.

**Išvada.** Šilutės r., Prycmų kaime esančio miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo (be medynų) vidutinė rinkos vertė (VRV) yra 594 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šilutės r., Saugų k.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.10;

- sklypo paskirtis: kita
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16,26 a;
- sklypo užstatymo plotas: 3,88 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0,5 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 90 %;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 210,50 kv. m.

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

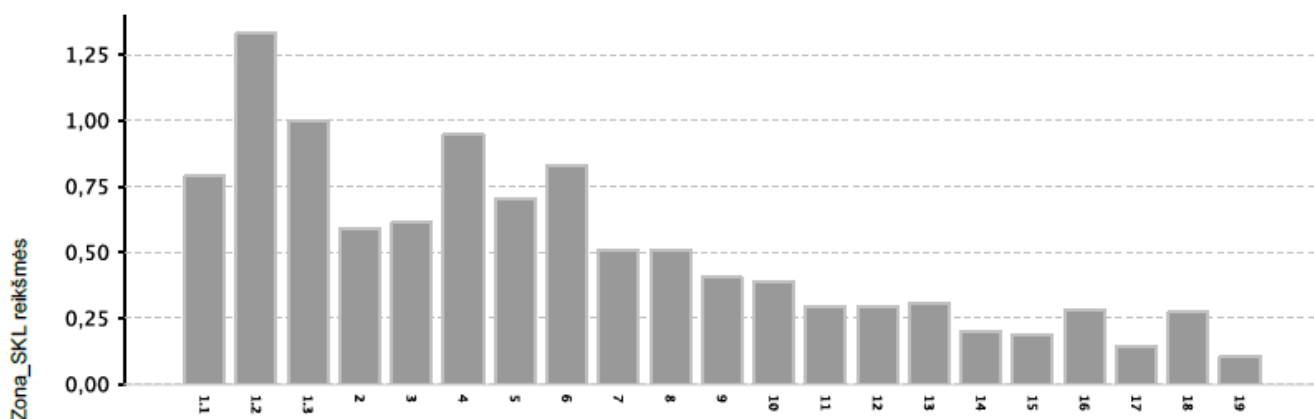
### GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 14939.**

**$VRV = ((0,71)^{\check{Z}Bpl\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,816)} \times Zona\_SKL^{(0,924)} \times (1,0)^{Kd\_BIN} \times (0,6)^{Kbn\_BIN} \times (979 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$**

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

**Verčių zonų  $Zona\_SKL$  reikšmės**



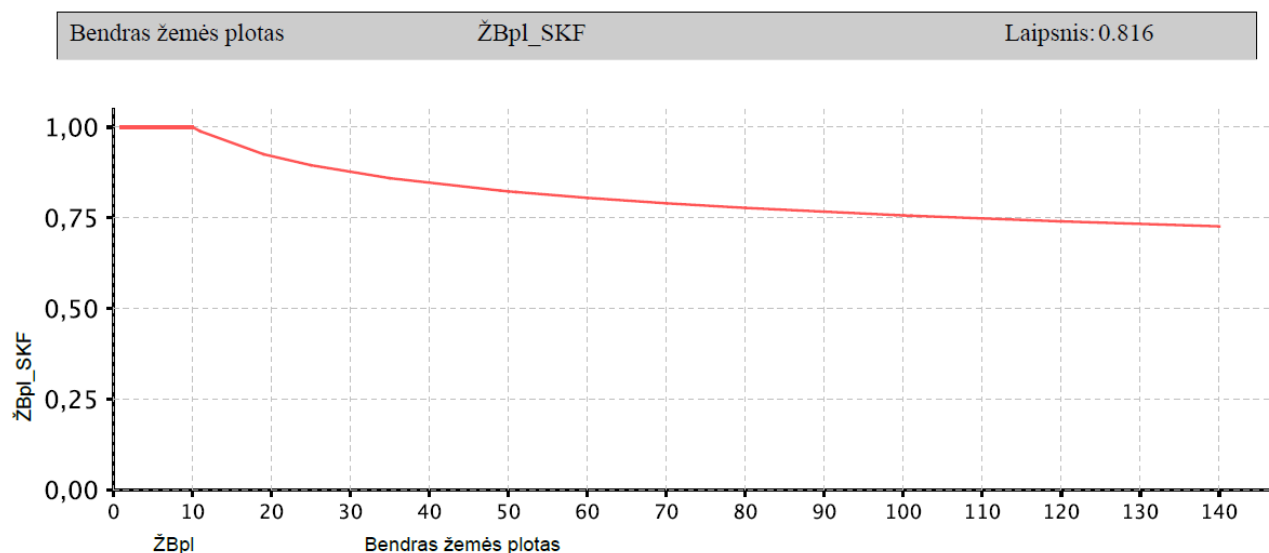
Verčių zonos

**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: 1.0 |  |
| Daugiaaukščių teritorija |  | 1.0              |  |                |  |

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



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

$$VRV = ((0,71)^{\check{Z}Bpl\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,816)} \times Zona\_SKL^{(0,924)} \times (1,0)^{Kd\_BIN} \times (0,6)^{Kbn\_BIN} \times (979 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,943$ .

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 47.10, nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0.389$ .

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

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

Užstatymo koeficiento  $Ku$  reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma (kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) =  $210,50/1626 = 0,13$   $Ku$  reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

**16 lentelė.** Koeficiento  $Ku$  taikymo sąlygos ir reikšmės.

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

Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 16,26.

$\check{Z}elektr. lin. = 0$ , 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.= 0,5 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $VRV = ((0,71)^{\text{ŽBpl\_BIN}} \times \text{ŽBpl\_SKF}^{(0,816)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0,924)} \times (1,0)^{\text{Kd\_BIN}} \times (0,6)^{\text{Kbn\_BIN}} \times (979 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku} = ((0,71)^0 \times 0,943^{(0,816)} \times 0,389^{(0,945)} \times (1,0)^0 \times (0,6)^0 \times (979 \times (16,26 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0,5)) \times 0,95 = 1 \times 0,953 \times 0,410 \times 1 \times 1 \times (979 \times (16,26 - 0 - 0,35)) \times 0,95$  su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 6 086 Eur.

**Išvada.** Šilutės r., Saugų kaime esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, 16,26 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 6 100 Eur.

#### 4 pavyzdys. Mėgėjų sodų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Žalgirio 3-asis tak., Kirlikų k., Šilutės r. sav.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.2;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- sklypo naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6,00 a;
- sklypo užstatymo plotas: 0 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,8 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: -;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 0.

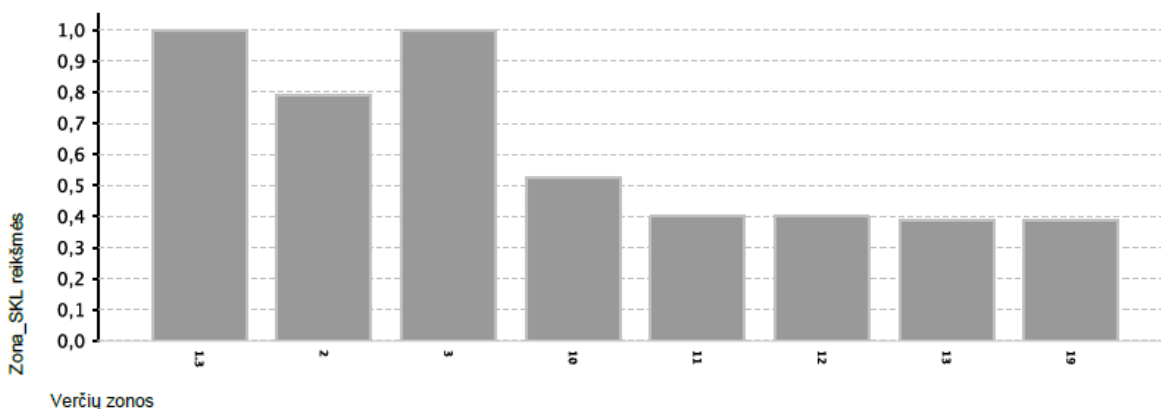
Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas mėgėjų sodų žemės grupės žemės vertinimo modelis.

**Modelis Nr.: 14942.**

$VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(0,824)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0,926)} \times (0,7)^{\text{Kbn\_BIN}} \times (298 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku})$

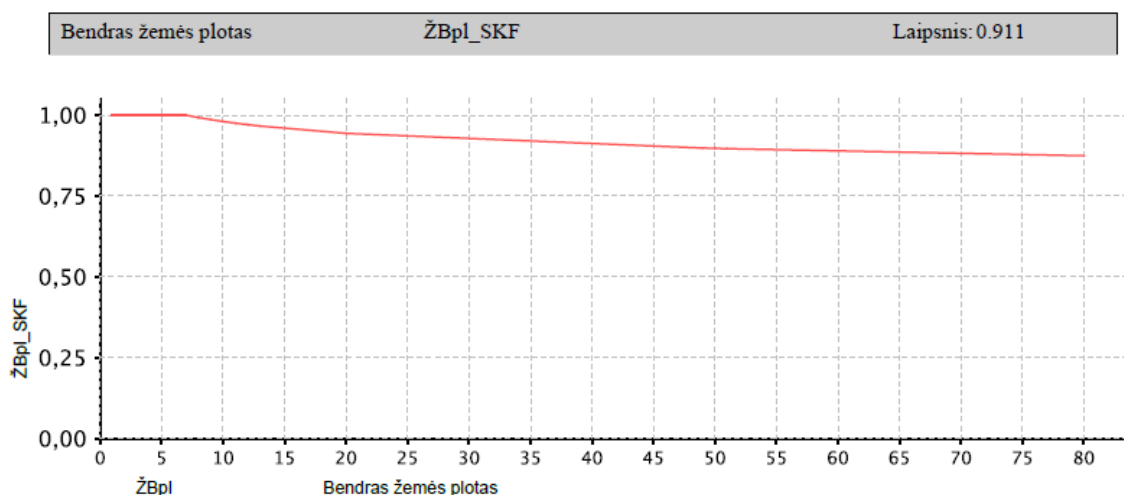
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

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



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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\text{ŽBpl\_SKF} = 1$ .

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 47.2, nustatytai verčių zonai parenkamas  $\text{Zona\_SKL} = 0,791$

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

Kadangi užstatyto ploto nėra, tai  $K_u$  netaikomas, jis lygus 1;

Kintamasis  $\text{ŽBpl\_RKS}$  yra lygus žemės sklypo plotui 6 a.

Želektr. lin. = 0,8 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, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $\text{VRV} = \text{ŽBpl\_SKF}^{(0,824)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0,926)} \times (0,7)^{\text{Kbn\_BIN}} \times (298 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times K_u = 1^{(0,824)} \times 0,791^{(0,926)} \times (0,7)^0 \times (298 \times (6 - 0,7 \times 0,8 - 0,7 \times 0)) \times 1 = 1 \times 0,805 \times 1 \times (298 \times (6 - 0,56 - 0)) \times 1$  su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 1 305 Eur.

**Išvada.** Žalgirio 3-asis tak., Kirlikų k., Šilutės r. sav. esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai, 6 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 300 Eur.

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

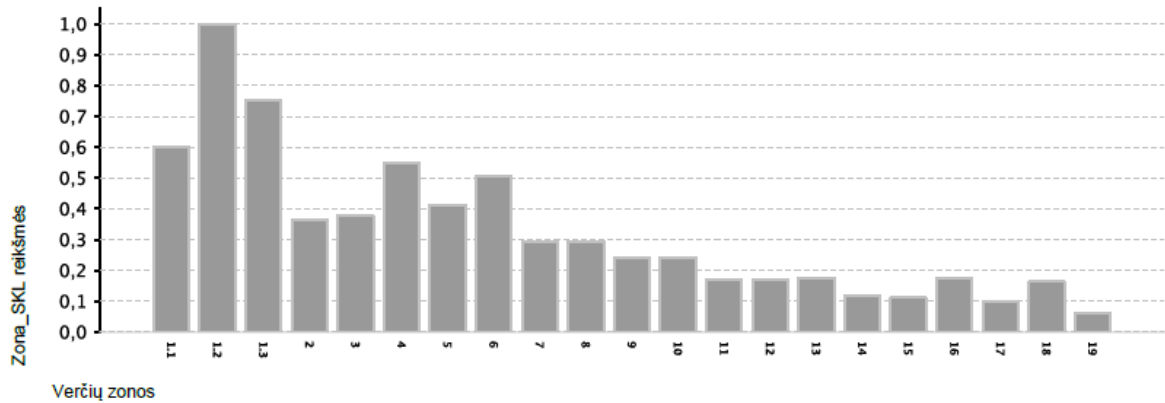
Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šilutės m., Ventės g.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.1.2;
- sklypo paskirtis: kita (žemės);
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 31,27 a;
- sklypo užstatymo plotas: 31,27 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0 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;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 292,80 kv. m.

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

## KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14943.

$$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(0,888)} \times Zona\_SKL^{(0,947)} \times (0,89)^{Naub\_BIN} \times (1706 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$$
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\check{Z}elektr.lin$ ,  $\check{Z}duj.naf$ ,  $Ku$ Verčių zonų  $Zona\_SKL$  reikšmės

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas

Laipsnis:  $Naub\_BIN$ 

Pagrindas: 0.89

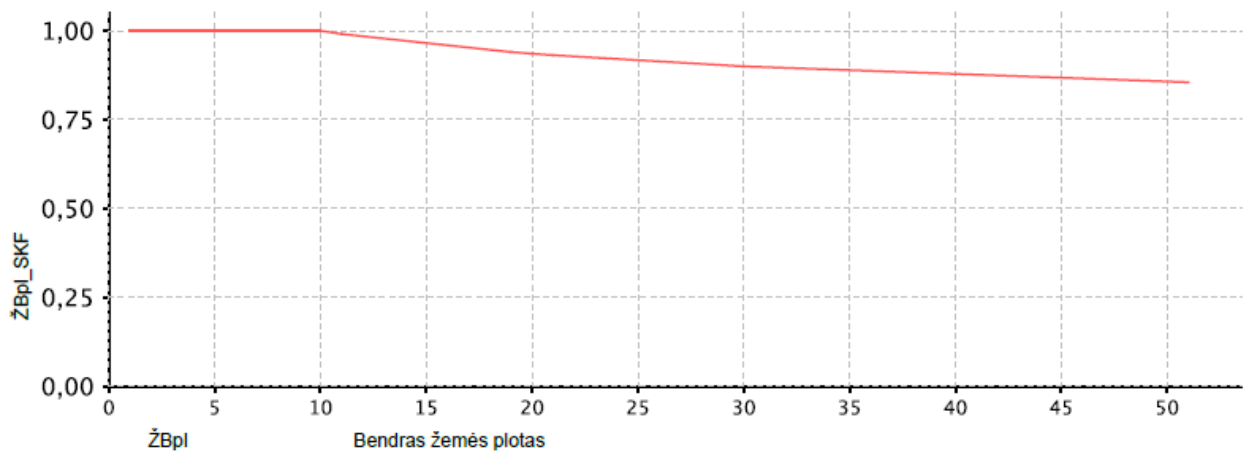
Rekreacinės teritorijos

1.0

Bendras žemės plotas

 $\check{Z}Bpl\_SKF$ 

Laipsnis: 0.888



27 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,896$ .Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 47.1.3, nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0,754$ .Naudojimo būdai – *rekreacinės teritorijos*, parenkama kintamojo  $Naub\_BIN$  reikšmė = 0 koeficientui 0,89.Užstatymo koeficiento  $Ku$  reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m =  $292,80/3127 = 0,09$ .  $Ku$  reikšmė = 0,90 nustatyta pagal 3 pavyzdyje pateiktoje lentelėje įvardintų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 31,27 a. $\check{Z}elektr.lin.$  = 0, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje  $VRV = \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,888)} \times Zona\_SKL^{(0,947)} \times (0,89)^{Naub\_BIN} \times (1706 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku = 0,896^{(0,888)} \times 0,754^{(0,947)} \times (0,89)^0 \times (1706 \times (31,27 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 0,907 \times 0,765 \times 1 \times (1706 \times (31,27 - 0 - 0)) \times 0,95$  su įstatytais kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 35164 Eur.

**Išvada.** Ventės g., Šilutės mieste esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, 31,27 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 35 164 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Pramonės g., Šilutė;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.1.1;
- sklypo paskirtis: kita (žemės);
- sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 55,70 a;
- sklypo užstatymo plotas: 0 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 10,12 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: -;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 0;

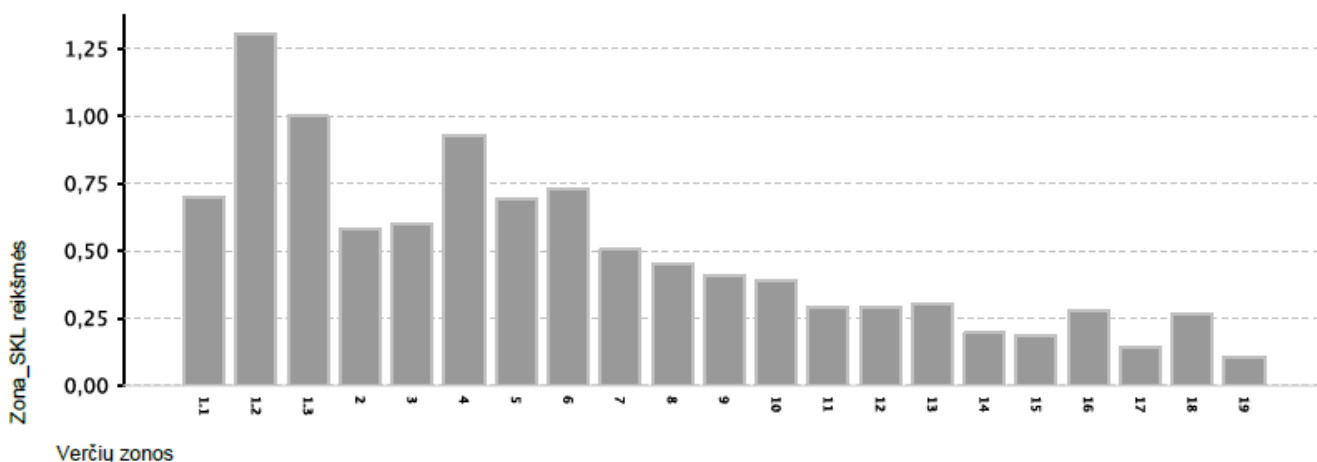
Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas pramonės ir sandėliavimo žemės vertinimo modelis.

**Modelis Nr.: 14941.**

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(0,816)} \times Zona\_SKL^{(0,924)} \times (0,63)^{Ktink\_BIN} \times (509 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$

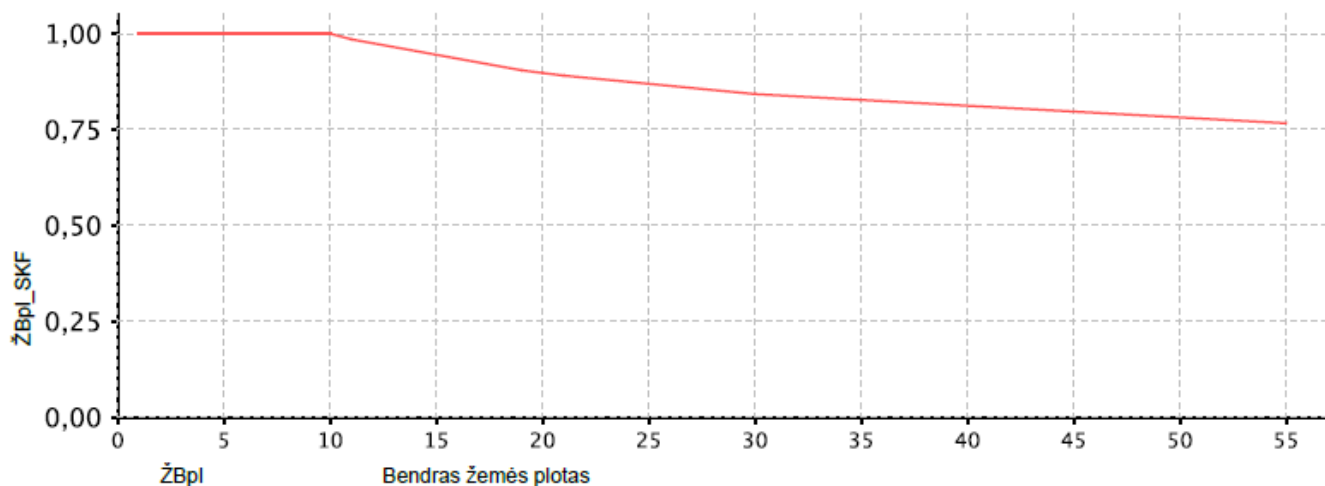
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\check{Z}elektr.lin$ ,  $\check{Z}duj.naf$ ,  $Ku$

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

|                               |                     |                 |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| Inžinerinių tinklų koridorius | Laipsnis: Ktink_BIN | Pagrindas: 0.63 |
| Inžinerinių tinklų koridorius | 1.0                 |                 |
| Bendras žemės plotas          | ŽBpl_SKF            | Laipsnis: 0.816 |



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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,765$

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 47.1.1 nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0,697$ .

Užstatyto ploto koeficientas  $K_u$  netaikomas, jis lygus 1.

Naudojimo būdai – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, parenkama kintamojo  $Ktink\_BIN$  reikšmė = 1 koeficientui 0,63.

Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 55,70 a.

Želektr. lin. = 10,12 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, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $VRV = \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,816)} \times Zona\_SKL^{(0,924)} \times (0,63)^{Ktink\_BIN} \times (509 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u = 0,765^{(0,816)} \times 0,697^{(0,924)} \times (0,63)^1 \times (509 \times (55,70 - 0,7 \times 10,12 - 0,7 \times 0)) \times 1 = 0,804 \times 0,716 \times 0,630 \times (509 \times (55,70 - 7,08 - 0)) \times 1$  su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 8975 Eur.

**Išvada.** Pramonės g., Šilutės mieste esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, 55,70 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 9 000 Eur.

## 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Šilutės 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](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp), vidutinės rinkos vertės – puslapyje [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp), ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Žemės mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

### ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A000616)

Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. 000013)

Sandra Kucinienė

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

25. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
30. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: [www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys\\_2011.pdf](http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys_2011.pdf);
31. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
32. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
33. Mass Appraisal and Multiple 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.

## **PRIEDAI**

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



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Valstybės įmonė Registrų centras  
GAUTA

2016-05-04 Nr. 9-10518

A. Paškevičienė

Boj

Valstybės įmonė Registrų centrai  
V. Kudirkos g. 18-3  
LT-03105 Vilnius

2016-04-29 Nr. 1SD-1297-(10.2.)  
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 urbanizuotą teritoriją, sukurtos infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, atlikdami naują masinį žemės vertinimą, teritorijos zonavimą atliks Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytą 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 įbraižytą žemės sklypų ribomis, ir neprieštaraujame, kad verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nebūtų pateikiami. Tačiau valstybės įmonė Registrų centras turi užtikrinti, kad duomenys apie ankstesniais metais buvusias žemės verčių zonų ribas būtų prieinami vėlesniais metais.

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

Pagarbiai

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

Aušra Kalantaite

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

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188704927



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



### VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Pagal adresatų sąrašą

2017-09-11

Nr. (1.1.31.)s- 7709

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

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

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

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

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

PPRIDEDAMA. 5 lapai.

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

Originalas nebus siunčiamas

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

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES  
SĄRAŠAS**

|                                                                                                                          |                           |                                              |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| Kauno m. / r.,<br>Kėdainių, Prienų,<br>Birštono, Jonavos,<br>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.,<br>Kretingos, Neringos,<br>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<br>Rūdos, Kalvarijos,<br>Šakių, Vilkaviškio,<br>Alytaus m. / r.,<br>Druskininkų, Lazdijų,<br>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.,<br>Biržų, Kupiškio,<br>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.,<br>Radvilišio, Pakruojo,<br>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,<br>Pagėgių, Jurbarko,<br>Raseinių                                                                     | Zenona Gedminaitė         | Zenona.Gedminaitė@registrucentras.lt         | (8 446) 62324  |
|                                                                                                                          | Albinas Olendras          | Albinas.Olendras@registrucentras.lt          | (8 446) 62324  |
| Telšių, Plungės,<br>Rietavo                                                                                              | Loreta Dūdienė            | Loreta.Dudiene@registrucentras.lt            | (8 444) 690 23 |
|                                                                                                                          | Tomas Ramanauskas         | Tomas.Ramanauskas@registrucentras.lt         | (8 444) 690 23 |
| Mažeikių, Akmenės,<br>Skuodo                                                                                             | Julijus Ukanis            | Julijus.Ukanis@registrucentras.lt            | (8 443) 98008  |
|                                                                                                                          | Jurgita Jagučanskienė     | Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt     | (8 443) 98008  |
| Utenos, Anykščių,<br>Molėtų, Visagino,<br>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.,<br>Elektrėnų, Širvintų,<br>Šalčininkų, Trakų,<br>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-7703 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](mailto:info@jurbarkas.lt);
19. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Raseinių rajono savivaldybės meras  
El. p. [savivaldybe@raseiniai.lt](mailto:savivaldybe@raseiniai.lt);
20. Birštono savivaldybės administracijos direktorius, Birštono savivaldybės meras  
El. p. [sekretore@birstonas.lt](mailto:sekretore@birstonas.lt);
21. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jonavos rajono savivaldybės meras  
El. p. [administracija@jonava.lt](mailto:administracija@jonava.lt);
22. Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kaišiadorių rajono savivaldybės meras  
El. p. [dokumentai@kaisiadorys.lt](mailto:dokumentai@kaisiadorys.lt);
23. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Kauno miesto savivaldybės meras  
El. p. [info@kaunas.lt](mailto:info@kaunas.lt);
24. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kauno rajono savivaldybės meras  
El. p. [info@krs.lt](mailto:info@krs.lt);
25. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kėdainių rajono savivaldybės meras  
El. p. [administracija@kedainiai.lt](mailto:administracija@kedainiai.lt);
26. Prienų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Prienų rajono savivaldybės meras  
El. p. [savivaldybe@prienai.lt](mailto:savivaldybe@prienai.lt);
27. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos miesto savivaldybės meras  
El. p. [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt);
28. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos rajono savivaldybės meras  
El. p. [savivaldybe@klaipedos-r.lt](mailto:savivaldybe@klaipedos-r.lt);
29. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kretingos rajono savivaldybės meras  
El. p. [savivaldybe@kretinga.lt](mailto:savivaldybe@kretinga.lt);
30. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Palangos miesto savivaldybės meras  
El. p. [administracija@palanga.lt](mailto:administracija@palanga.lt);
31. Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Neringos savivaldybės meras,  
El. p. [administracija@neringa.lt](mailto:administracija@neringa.lt);
32. Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilutės rajono savivaldybės meras  
El. p. [administracija@silute.lt](mailto:administracija@silute.lt);
33. Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Anykščių rajono savivaldybės meras  
El. p. [info@anyksciai.lt](mailto:info@anyksciai.lt);
34. Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ignalinos rajono savivaldybės meras  
El. p. [info@ignalina.lt](mailto:info@ignalina.lt);
35. Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Molėtų rajono savivaldybės meras  
El. p. [savivaldybe@moletai.lt](mailto:savivaldybe@moletai.lt);

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

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

### 3. ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ TEIKTAI SUSIPAŽINIMUI ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITAI, KOPIJA



#### ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Valstybės įmonei  
Registrų centrui

2017-10-06 Nr. R3-(4.1.11.)-6961  
[ 2017-09-11 Nr. (1.1.31.)s-7709

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

Šilutės rajono savivaldybės administracija neturi pastabų dėl žemės ir statinių masinio vertinimo.

Administracijos direktorius

Sigitas Šeputis

Daiva Thumat, (8 655) 94 796, el. p. daiva.thumat@silute.lt



P:\Siunciamu\_rastu\_projektai\2017\Spalis\Pavaduotojo\TUR10regKVPR.doc

Biudžetinė įstaiga  
Dariaus ir Girėno g. 1  
LT-99133 Šilutė

Tel. (8 441) 79 266  
Faks. (8 441) 51 517  
El. p. administracija@silute.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188723322

#### 4. ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKOS KOPIJA

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, valstybės įmonė Registrų centras 2017-09-11 raštu Nr. (1.1.31)s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ paprašė Šilutės r. savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Šilutės r. savivaldybė raštu informavo, kad pastabų neturi.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A000321)



Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A000186)



Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A000616)



Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. 000013)



Sandra Kucinienė

**5. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ  
VIEŠĄ SVARSTYMĄ KLAIPĖDOS M., PALANGOS M., KLAIPĖDOS R., KRETINGOS R.,  
ŠILUTĖS R. IR NERINGOS 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](http://www.registrucentras.lt).

**Klaipėdos m., Palangos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Šilutės r. ir Neringos 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 Klaipėdos filiale (Baltijos pr. 123-1, Klaipėda), 104 kabinete.**

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras



## 6. 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.    | Gimtas 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 |

[illegible]

**8. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS, SANTRAUKOS KOPIJA**

Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta, todėl pakitimai neatlikti.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A000321)



Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A000186)



Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A000616)



Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. 000013)



Sandra Kucinienė

**9. NACIONALINĖS 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 centrai  
V. Kudirkos g. 18  
LT-03105 Vilnius

2017-11- \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
I 2017-10-25 \_\_\_\_\_ Nr. (1.1.31.)s-9069

## DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTU TRŪKUMU

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 ataskairių 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 tikslia 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 (tačiau 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 36 666  
Tel. 8 706 35 003  
Faks. 8 706 36 949  
El. paštas [nzi@nzt.lt](mailto:nzi@nzt.lt)

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188704927



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

5. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų vertintojų.

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

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

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

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

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

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

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

13. Rietavo savivaldybės ataskaitos 5 pav. nurodyti duomenys apie veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje nesutampa su duomenimis, nurodytais šio paveikslą 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 paveikslą aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų (metų intervalų); 19 pav. grafinėje dalyje neįskaitomi vertikalios ašies duomenys; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

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

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

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

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

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

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

24. Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Kazlų Rūdos savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; 8 pav. pavadinimas neatitinka 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 paveikslą grafinėje dalyje nurodytais duomenimis; ataskaitoje, aprašant 12 pav., nurodytas iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų savivaldybių žemės sklypų skaičius skiriasi nuo paveikslą grafinėje dalyje nurodyto skaičiaus; ataskaitos 19 pav. „Kėdainių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra“ nėra įskaitomi duomenys.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagarbiai

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

Aušra Račkauskaitė

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

**10. 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 ataskaitosenustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, atliko taisymus ir papildymus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje, savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose, kituose masinio žemės vertinimo dokumentuose. Trūkumų santraukos ir kaip reaguota į juos pateikiama toliau lentelėje.

**17 lentelė.** Trūkumų santraukos ir trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas

| Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 p. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL 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. | <p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad <i>Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis.</i></p> <p>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</p> |

apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis.

Grafinė modelio atributų išraiška pilnai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš VĮ Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Skaičiavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutinės rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams, ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – <http://www.registrucentras.lt/p/460>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <http://www.regia.lt/zemelapis>.

Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, VĮ Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.

2014 m. VĮ Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiros žemės sklypo VRV apskaičiavimui arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.

Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, pilnai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | VRV apskaičiavimą, jų pateikimą arba/ir prieigą prie jų vartotojams.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2 p. Turėtų būti patikslinti ataskaitų paveikslų ir lentelių pavadinimai (nuo ataskaitų 4.3 papunkčių). | Į pastabą atsižvelgta, paveikslų ir lentelių pavadinimai užrašyti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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, ataskaitos sprendimo priėmimui teikiamos su jų rengėjų vertintojų parašais. |

#### ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A000321)



Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A000186)



Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A000616)



Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. 000013)



Sandra Kucinienė