

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO
SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA**

2019 m. spalio 3 d. Nr. SVM-45 (7.21)

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2019 m. rugsėjo 16 d. iki rugsėjo 27 d. pristatė Utenos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2019 m. rugpjūčio 28 d. buvo paskelbta leidinyje „Utenos apskrities žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Utenos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus vyriausioji specialistė
vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintoja (kval. paž. Nr. 000208)

Aušra Aginienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kval. paž. Nr. A 001869)

Diana Sėjūnienė

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

2019 m. spalio 21 d. Nr. SVM-120 (7.21)

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2019-09-10 raštu Nr. S-57481 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Utenos rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Utenos rajono savivaldybės administracija 2019-10-10 raštu Nr. (3.17)S-2423 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pateikė pastabą.

Pareikštos pastabos ir trumpos (ne)atliktų pakeitimų paaiškinimas:

Pastaba. Dėl 54.22 verčių zonos patikslinimo, sukuriant naują verčių zoną, kurios ribos sutaptų su Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros teritorijos specialiojo plano galiojimo ribomis.

Pastabos paaiškinimas. Reaguojant į pastabą atlikus papildomą, 54.22 verčių zonoje esančios teritorijos, pažymėtos Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros teritorijos specialiajame plane, ir 54.22 verčių zonos likusios dalies, nekilnojamojo turto rinkos kainų analizę, pagrindo verčių žemėlapių zonos Nr. 54.22 koregavimui nenustatyta. Visi ataskaitoje pateikti vertinimo sprendiniai atitinka Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatas ir vertinimo metu fiksuotą nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, todėl nėra taisytini.

Utenos rajono savivaldybės raštas pridedamas.

Turto vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus vyriausioji specialistė
vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintoja (kval. paž. Nr. 000208)



Aušra Aginienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kval. paž. Nr. A 001869)



Diana Sėjūnienė



UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖ

Utenio a. 4, 28503 Utena. Tel. (8 389) 61 600, faks. (8 389) 61 615.

El. p. info@utena.lt, www.utena.lt.

Valstybės įmonė Registrų centrai
Lvovo g. 25-101
09320 Vilnius

2019-10-10 Nr. 317/S-2423

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Informuojame, kad Utenos rajono savivaldybės administracija susipažino su Valstybės įmonės Registrų centras atlikto žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais. Pažymime, kad nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapyje verčių zonoje Nr. 54.22 yra parengtas Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros teritorijos specialusis planas, patvirtintas Utenos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. TS-298 „Dėl Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros teritorijos specialiojo plano patvirtinimo“. Siekiant paskatinti verslo ir gamybos plėtrą nustatant skirtingus žemės mokesčio tarifus, būdingus tik šiai verčių zonai, ir kurie nedarytų įtakos kitose verčių zonose esančių žemės sklypų žemės mokesčio tarifams, prašome patikslinti Utenos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zoną 54.22, įtraukiant naują verčių zoną, kurios ribos sutaptų su minėto specialiojo plano galiojimo ribomis.

Atkreipiame dėmesį, kad nustatant žemės mokesčio tarifą 2020 m. mokestiniam laikotarpiui, buvo vadovautasi 2018 m. rugpjūčio 1 d. sudarytu Utenos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapiu.

PRIDEDAMA:

1. Utenos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 28 d. sprendimo Nr. TS-298 „Dėl Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros teritorijos specialiojo plano patvirtinimo“ kopija, 1 lapas.
2. Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros specialiojo plano galiojimo ribos planas, 1 lapas.
3. Utenos miesto teritorijos bendrojo plano ištrauka su planuojamos teritorijos vieta, 1 lapas.

Savivaldybės meras

Alvydas Katinas

Evaldas Rimas, tel. (8 389) 64030, el. p. evaldas.rimas@utena.lt



UTENOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL UTENOS PRIEMIESČIO VERSLO IR GAMYBOS PLĖTROS TERITORIJOS SPECIALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. spalio 28 d. Nr. TS- 298

Utena

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr.55-1049; 2008, Nr.113-4290; 2010, Nr.86-4525) 16 straipsnio 3 dalies 8 punktu, Utenos rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Patvirtinti Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtros teritorijos specialųjį planą (pridedama pagrindinis brėžinys ir aiškinamasis raštas).

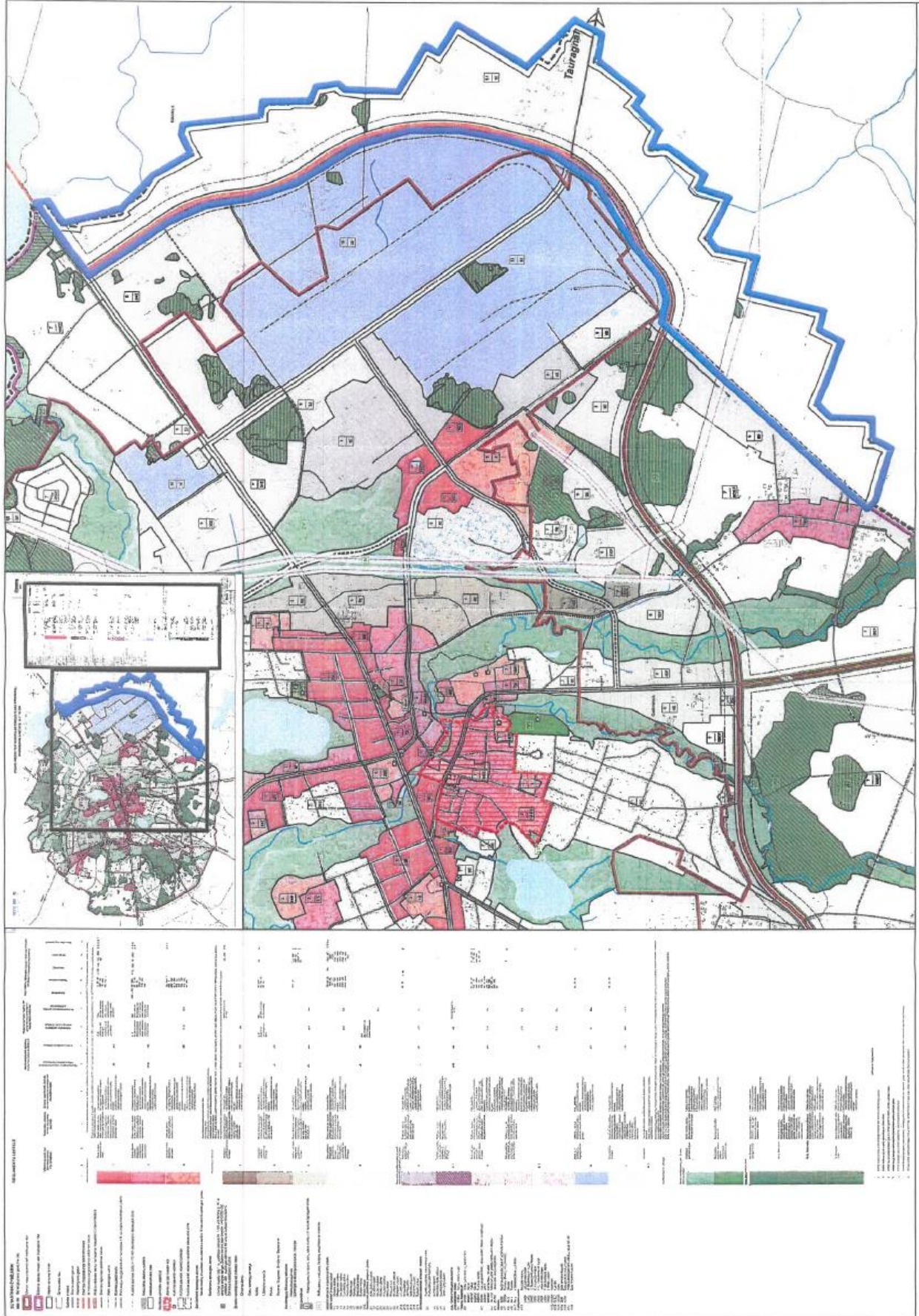
Planavimo organizatorius – Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras



Alvydas Katinas



Planuojamos teritorijos vieta

UTENOS MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA

MASTELIS 1:18000



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Utenos rajono savivaldybės merui	2019-10-	Nr.
Alvydui Katinui	į 2019-10-10	Nr. (3.17)S-2423
Utenio a. 4,		
28503 Utena		
El. p. info@utena.lt		

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) 2019-10-11 gavo Utenos rajono savivaldybės mero raštą, kuriame prašoma 54.22 verčių zonoje sukurti naują verčių zoną, kurios ribos sutaptų su Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtos teritorijos specialiojo plano galiojimo ribomis, patvirtintomis Utenos rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. TS-298 „Dėl Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtos teritorijos specialiojo plano patvirtinimo“.

Reaguodami į prašymą informuojame Jus, kad turto vertinimo įmonė – Registrų centras, atlikdama teritorijos suskirstymą į žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) skirtingo vertingumo verčių zonas (taip pat ir verčių zonas koreguojant pagal turto savininkų ir savivaldybės pastabas), privalo vadovautis 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“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 14.1 papunkčiu – *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), ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7.1 papunkčiu – *nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenį, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.**

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Siekdami, kad zonų koregavimas turėtų metodinį pagrindimą, atlikome papildomą 54.22 verčių zonos žemės ir statinių rinkos tyrimą, vadovaudamiesi anksčiau nurodytų teisės aktų nuostatomis, apsvairstėme šios verčių zonos padalijimo galimybes, atsižvelgdami į specialiojo plano sprendinius. Informuojame Jus, kad tarp 54.22 verčių zonoje esančios teritorijos, pažymėtos Utenos priemiesčio verslo ir gamybos plėtos teritorijos specialiajame plane, ir 54.22 verčių zonos likusios dalies paskutinių 5 metų aktyvios rinkos turto grupių (gyvenamųjų teritorijų paskirties, žemės ūkio paskirties, vieno-dviejų butų namų paskirties) kainų lygių skirtumo, didesnio kaip 15 procentų, nenustatėme. Kitų paskirčių (mėgėjų sodo; komercinės; pramonės ir sandėliavimo; butų;

bendrabučių; garažų; administracinės ir gydymo; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatų; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; pagalbinio ūkio pastatų; pagalbinio ūkio patalpų) žemės ir statinių rinka analizuojamoje teritorijoje neaktyvi ir nesudaro pagrindo naujos verčių zonos sudarymui. Dėl anksčiau išvardytų aplinkybių padalyti 54.22 verčių zoną, kaip yra siūloma rašte, šiais metais neturime galimybių.

Taip pat informuojame, kad kasmet atliekamame verčių zonų ribų koregavime yra naudojami paskutinių metų sandoriais papildyti rinkos duomenys. Nustačius didesnius kaip 15 procentų nekilnojamojo turto rinkos kainų skirtumus, 54.22 verčių zonoje bus atliekama jos (taip pat ir kitų zonų) ribų korekcija arba sudaromos papildomos tikslesnės žemės ir statinių pakitusią rinkos konjunktūrą atitinkančios verčių zonos.

Atkreipiame dėmesį, kad pagal Taisyklių 44 punktą – *Žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metai, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui, ir susiklosčiusią praktiką žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti 5 metus bus naudojamos 2018 metų vidutinės rinkos vertės, o nuo 2023 metų – 2023 metų vidutinės rinkos vertės.*

L. e. Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovo pareigas
Nekilnojamojo turto registro departamento vadovė

Daiva Raupytė

Diana Sėjūnienė, tel. (8 389) 63 959, el. p. Diana.Sejuniene@registrucentras.lt
Antanas Tumelionis, tel. (8 5) 268 8238, el. p. Antanas.Tumelionis@registrucentras.lt

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2019-10-23 16:04 Nr. S-71606 (7.18 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Raupytė L.e. Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovės pareigas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2019-10-23 13:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2019-10-23 13:51
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	VI Registrų Centras RCSC (IssuingCA-A)
Sertifikato galiojimo laikas	2017-11-29 13:34 - 2019-11-29 13:34
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Danguolė Noreikevičiūtė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2019-10-23 16:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2019-10-23 16:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-05-21 15:02 - 2020-05-20 15:02
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	1
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokobit ADoc v1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2019-10-23 16:17 nuorašą suformavo Diana Sejūnienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-