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

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA

2018-12-31 Nr. ŽVM-14

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Klaipėdos miesto savivaldybė
Vertinimo data	2018-08-01
Ataskaitos surašymo data	2018-01-01–2018-11-30
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Romas Petrauskas Sandra Kucinienė Indrė Rubežienė

Klaipėda, 2018

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 10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 10

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 10

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas 10
2.2. Gyventojų skaičius 11
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 16
2.10. Statistiniai rinkos duomenys 18

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 32
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas Kk 33
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4 33
3.6.9. Miškų pataisa MP 36
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 Kr kita 38
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} 40
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d 40
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n 41
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas Ku 42
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas 43
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas 45
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink 45
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa 47
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa 49
3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa 51
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN} 52

3.6.25. Ekspertinis vertinimas 54
3.6.24. Modelių patikra 54

4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS 55

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 56
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 58
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai 59

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 71

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS 72

7. PRIEDAI 74

7.1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO" KOPIJA 75
7.2. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO RAŠTO SAVIVALDYBĖMS „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ KOPIJA 76
7.3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA 82
7.4. SKELBIMO APIE 2018 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ KLAIPĖDOS M., PALANGOS M., KLAIPĖDOS R., KRETINGOS R., ŠILUTĖS R. IR NERINGOS SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS 83
7.5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS 84
7.6. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA 86
7.7. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA 87
7.8. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTE NR. 1SD-3872-(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 žemėlapiai ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, pagal kuriuos įvertinami žemės sklypai ir parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimo ataskaita (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 4 d.).

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu ir parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2017 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1R-332 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 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 nustatytiems 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., ir nustatytos 2017 m. nuo 2018 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Klaipėdos miesto 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.

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“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

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

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

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

Sandra Kucinienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000175).

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas (nuo 2018-08-28);

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), 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);

Mariana Makovskė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja (iki 2018-09-28);

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

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

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

Atliekant masinį žemės vertinimą naudota valstybės įmonės Registrų centro atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Klaipėdos m. savivaldybės 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.	Klaipėdos m. savivaldybės 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.	Klaipėdos m. savivaldybės 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.	Klaipėdos m. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus	2005-10-01	2006-07-01

	teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
5.	Klaipėdos m. savivaldybės 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.	Klaipėdos m. savivaldybės 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 dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Klaipėdos m. savivaldybės 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.	Klaipėdos m. savivaldybės 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.	Klaipėdos m. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Klaipėdos m. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Klaipėdos m. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Klaipėdos m. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-	2013-08-01	2014-01-01

	žemės vertinimo ataskaitos	417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
13	Klaipėdos m. 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	Klaipėdos m. 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	Klaipėdos m. 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
16	Klaipėdos m. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO) ataskaitoje 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

2018 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2018 m. sausio 1 d.–2018 m. lapkričio 30 d.

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

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

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

1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas[1]

Klaipėdos miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorija 1 paveiksle pažymėta balta spalva. Miestas vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Bendras miesto plotas – 9800 ha (0,15 proc. šalies teritorijos ploto). Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos

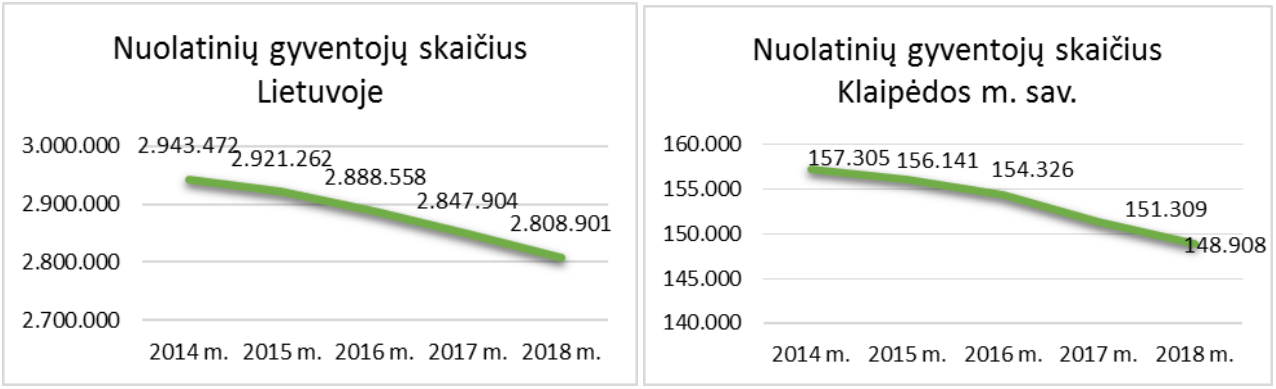
[1] Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. Vilnius, 2018. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-03]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

jūros regione. Tai neužšąlantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. - 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km.

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[2], 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, kai šalis neteko 40 654 gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 446 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 29,35 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. pradžioje 67,10 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,90 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2018 m. pradžioje sudarė 1 731 456 arba 61,64 proc. visų Lietuvos gyventojų. Gyventojų skaičiumi mažiausios – Tauragės, Utenos, Telšių. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmogaus viename kvadratiniame kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



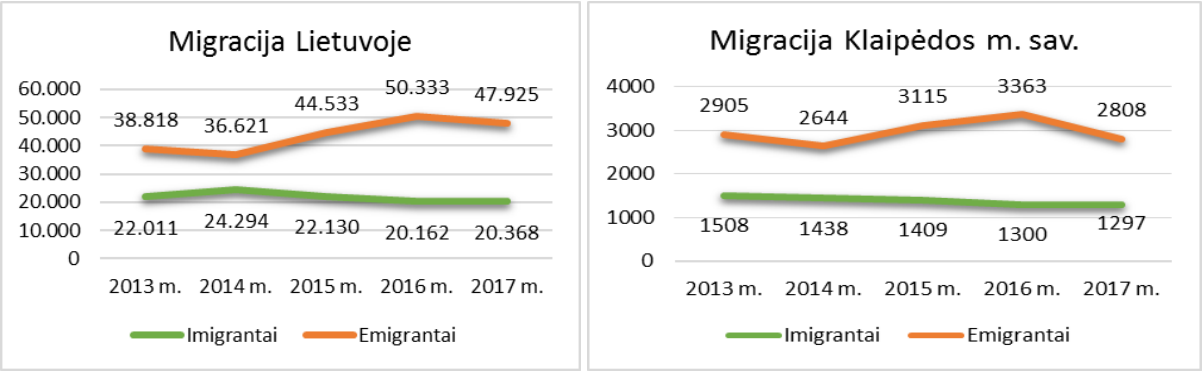
2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[3]

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 148908 gyventojai, tai yra 2401 gyventoju (1,59 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje sumažėjo 8 397 gyventojais (5,34 proc.).

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[4], 2017 metais iš šalies emigravo 47 925 gyventojai, t. y. 4,8 proc. mažiau nei 2016 metais, imigravo – 20 368 asmenys, t. y. 1,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

[2]Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[3] *Ibid.*
[4] *Ibid.*

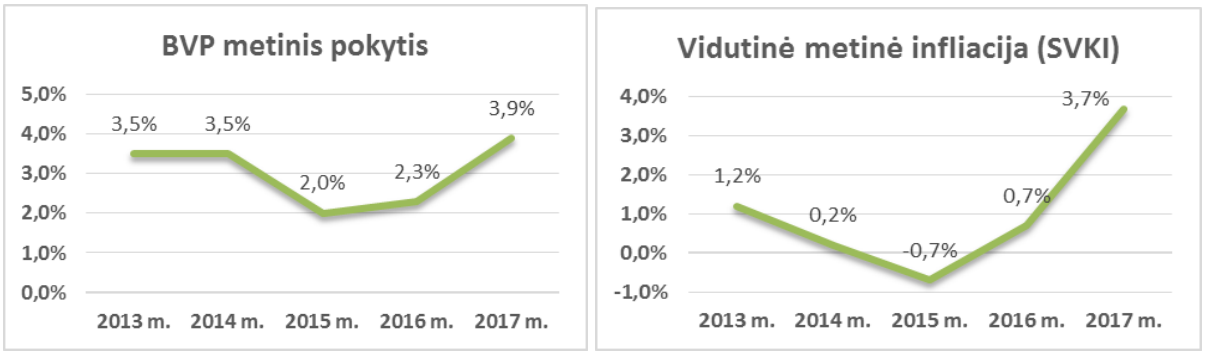


3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[5]

Klaipėdos miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais iš savivaldybės emigravo 2808 asmenys (16,5 proc. mažiau nei 2016 m.).

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[6], Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[7]

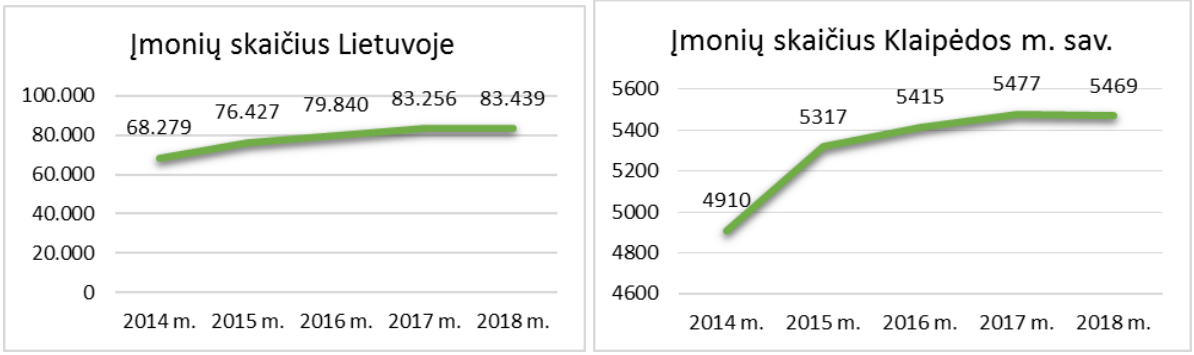
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei infliacijai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinių ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[8], 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose

[5] Lietuvos statistikos departamento duomenys. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[6] *Ibid.*
[7] *Ibid.*

įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



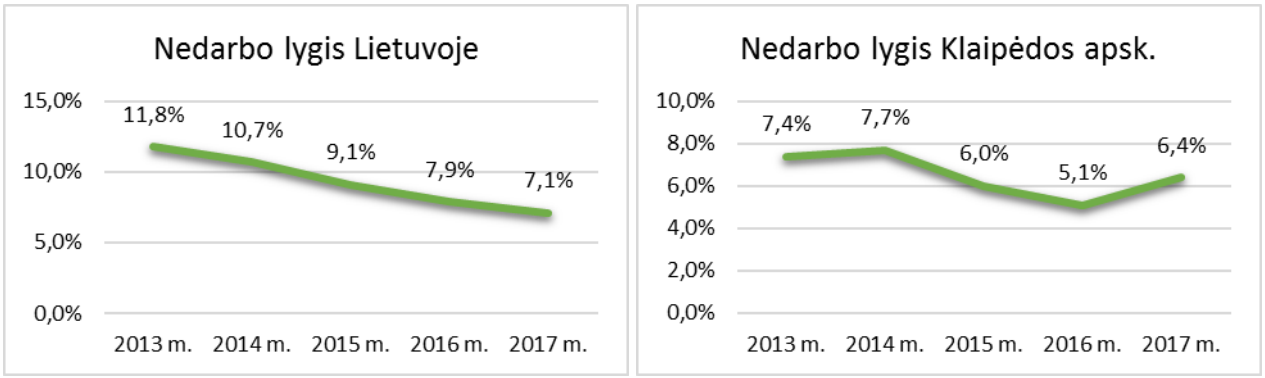
5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[9]

Įmonių skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje kito nedaug. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 5469 įmonės (8 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 60435 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (60,4 proc.), kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai ir mažos įmonės (20,3 proc.) kuriose dirbo nuo 5 iki 9 darbuotojų. Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 19,3 proc., bet jose dirba 77,4 proc. visų mieste įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[10], nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniais punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481. (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota beveik 38,5 tūkst.).



6 pav. Nedarbo lygis[11]

---

[8] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

[9] *Ibid.*

[10] *Ibid.*

[11] *Ibid.*

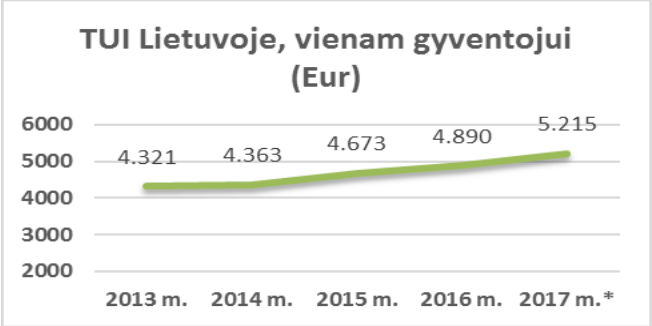
Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis apskrityje per metus padidėjo 1,30 procentinio punkto nuo 5,1 proc. 2016 metais iki 6,4 proc. 2017 metais. Klaipėdos mieste 2017 m. buvo registruota 6,0 tūkst. bedarbių, tai sudaro 6,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 6,6 proc.).

2017 metais Klaipėdos apskrityje buvo 149,8 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (67,6 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 18,2 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 6,5 proc., statyboje – 7,7 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[12], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2017 m. pabaigoje siekė 14 655,55 mln. Eur, t. y. 5,24 proc. daugiau nei prieš metus (2016 m. pabaigoje TUI sudarė 13 925,59 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios 2017 m. pabaigoje TUI buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse.



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[13]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. Klaipėdos miesto savivaldybėje TUI sudarė 5475 Eur vienam gyventojui, tai yra 103 Eur mažiau nei 2015 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 45578 Eur. Miestui 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai viršijo šalies vidurkį (4890 Eur).

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[14], 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1225 negyvenamiesiems pastatams statyti (žr. 8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti

* Išankstiniai 2017 m. duomenys

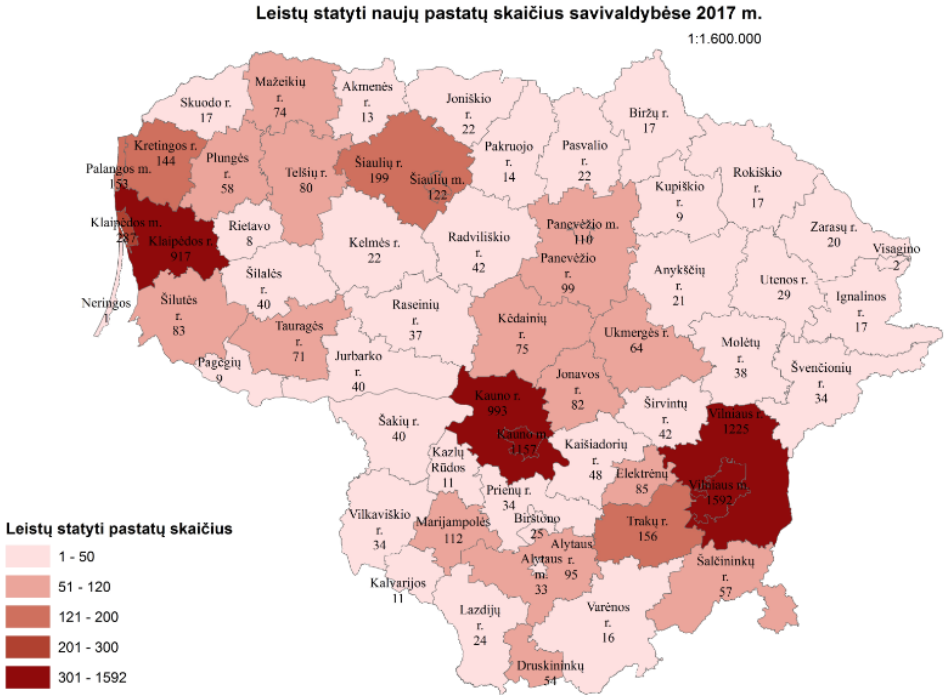
[12] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [Žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

[13] *Ibid.*

[14] *Ibid.*

butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m^2, t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).

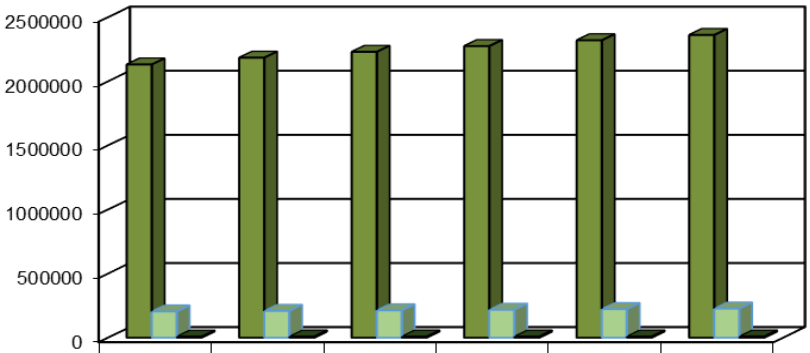


8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[15]

Klaipėdos mieste 2017 metais kaip ir 2016 metais iš viso leista statyti 287 gyvenamuosius ir negyvenamuosius pastatus. Pagal 2017 m. išduotus statybos leidimus planuojami 253 gyvenamieji pastatai (iš jų 240 vieno ir dviejų būstų pastatai) ir 34 negyvenamieji pastatai (2016 metais išduoti leidimai statyti 200 ir 87 pastatus atitinkamai).

[15] Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

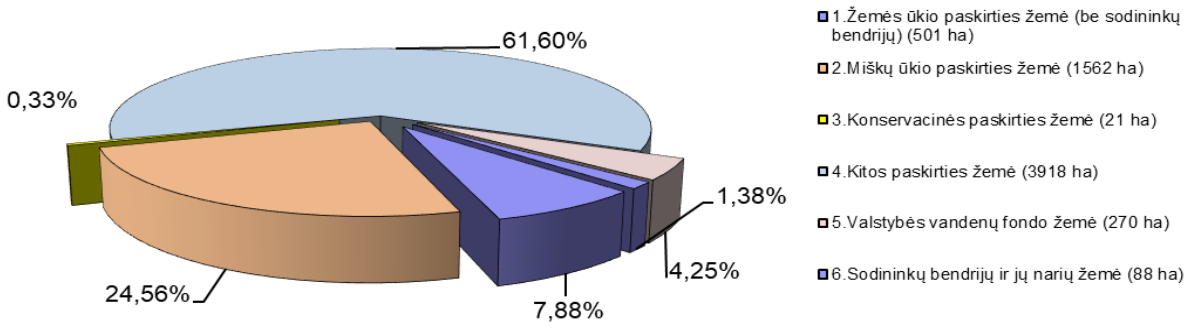
2.9. Žemės fondo duomenys



	2013 m. sausio 1 d.	2014 m. sausio 1 d.	2015 m. sausio 1 d.	2016 m. sausio 1 d.	2017 m. sausio 1 d.	2018 m. sausio 1 d.
Respublikoje	2131734	2184372	2230092	2274809	2319981	2361774
Klaipėdos apsk.	204140	208728	213232	217675	222452	226996
Klaipėdos m. sav.	8216	8392	8455	8597	8770	9097

9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Lietuvoje, Klaipėdos apskrityje ir Klaipėdos miesto savivaldybėje[16]

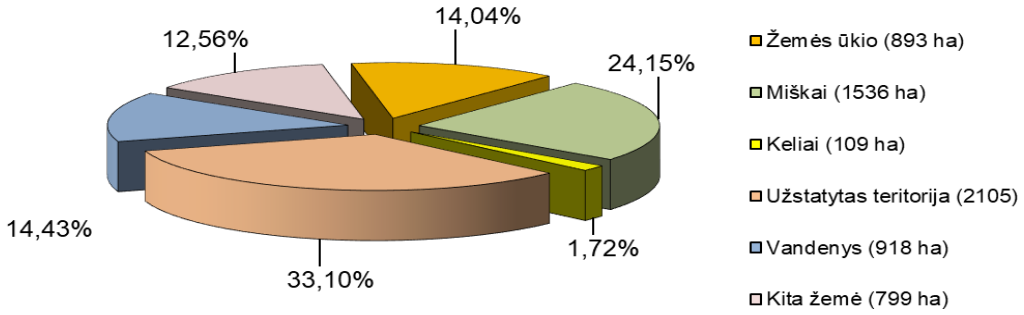
Nekilnojamojo turto registre iki 2018 m. sausio 1 d. įregistruoti šalyje 2 361 744, Klaipėdos apskrityje 226 996, Klaipėdos m. savivaldybėje 9 097 sklypai. Per 2017 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo šalyje apie 1,8 proc., Klaipėdos apskrityje apie 2,0 proc., Klaipėdos m. savivaldybėje apie 3,7 proc.



10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Klaipėdos m. savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d.[17]

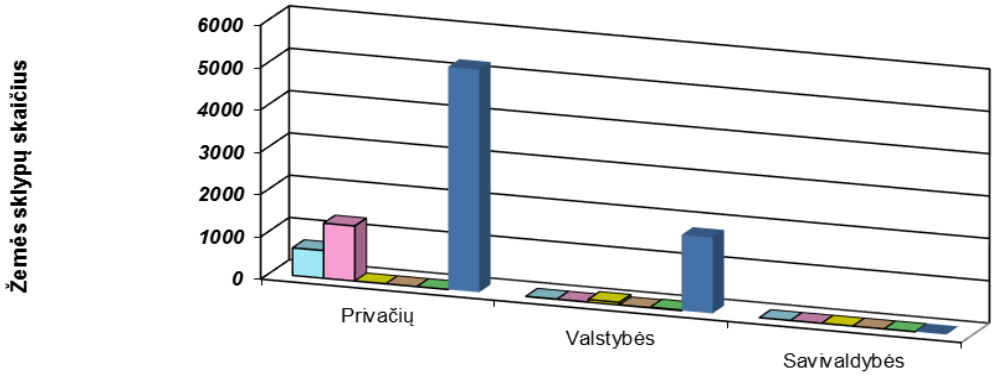
Žemės fondo pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 7,88 proc. (501 ha), miškų ūkio paskirties – 24,56 proc. (1562 ha), konservacinės paskirties – 0,33 proc. (21 ha), kitos paskirties – 61,60 proc. (3918 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 4,25 proc. (270 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 1,38 proc. (88 ha).

[16] Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2013–2018 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.
[17] Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.



11 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Klaipėdos miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d.[18]

Klaipėdos miesto savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 14,04 proc. (893 ha), miškai – 24,15 proc. (1536 ha), keliai – 1,72 proc. (109 ha), užstatyta teritorija – 33,10 proc (2105 ha), vandenys – 14,43 proc. (918 ha), kita žemė – 12,56 proc. (799 ha).



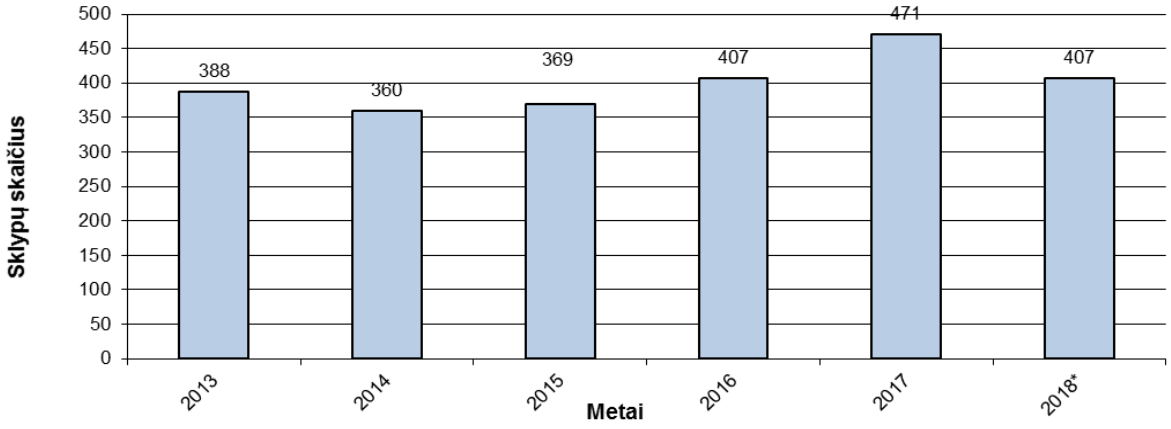
	Privačių	*Valstybės*	*Savivaldybės*
Žemės ūkio (be sodininkų bendrijų)	*652*	*4*	*0*
Sodininkų bendrijų ir jų narių žemė	*1300*	*1*	*0*
Miško ūkio	*0*	*59*	*0*
Vandens ūkio	*0*	*1*	*0*
Konsevacinės	*0*	*13*	*0*
Kitos paskirties	*5258*	*1790*	*14*

12 pav. Klaipėdos m. savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius[19]

Iki 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (652 + 1300 + 0 + 0 + 0 + 5258) – 7210 sklypų, valstybinės žemės (4 + 1 + 59 + 1 + 13 + 1790) – 1868 sklypai, savivaldybių žemės 14 sklypų.

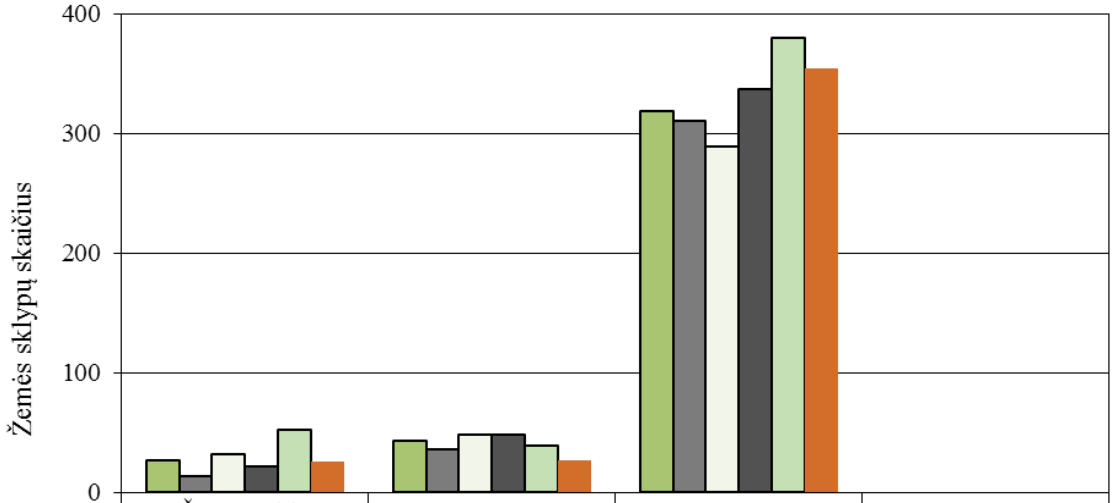
[18] Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.
[19] *Ibid.*

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2013 – 2018* m. [20]

Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2013 m. – 388, 2014 m. – 360, 2015 m. – 369, 2016 m. – 407, 2017 m. –471 ir 2018 m.* – 407. Sklypų skaičius 2018 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



	Žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų)	Mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo	Kitos paskirties	Miškų ūkio paskirties
2013	27	43	318	0
2014	14	36	310	0
2015	32	48	289	0
2016	22	48	337	0
2017	52	39	380	0
2018*	26	27	354	0

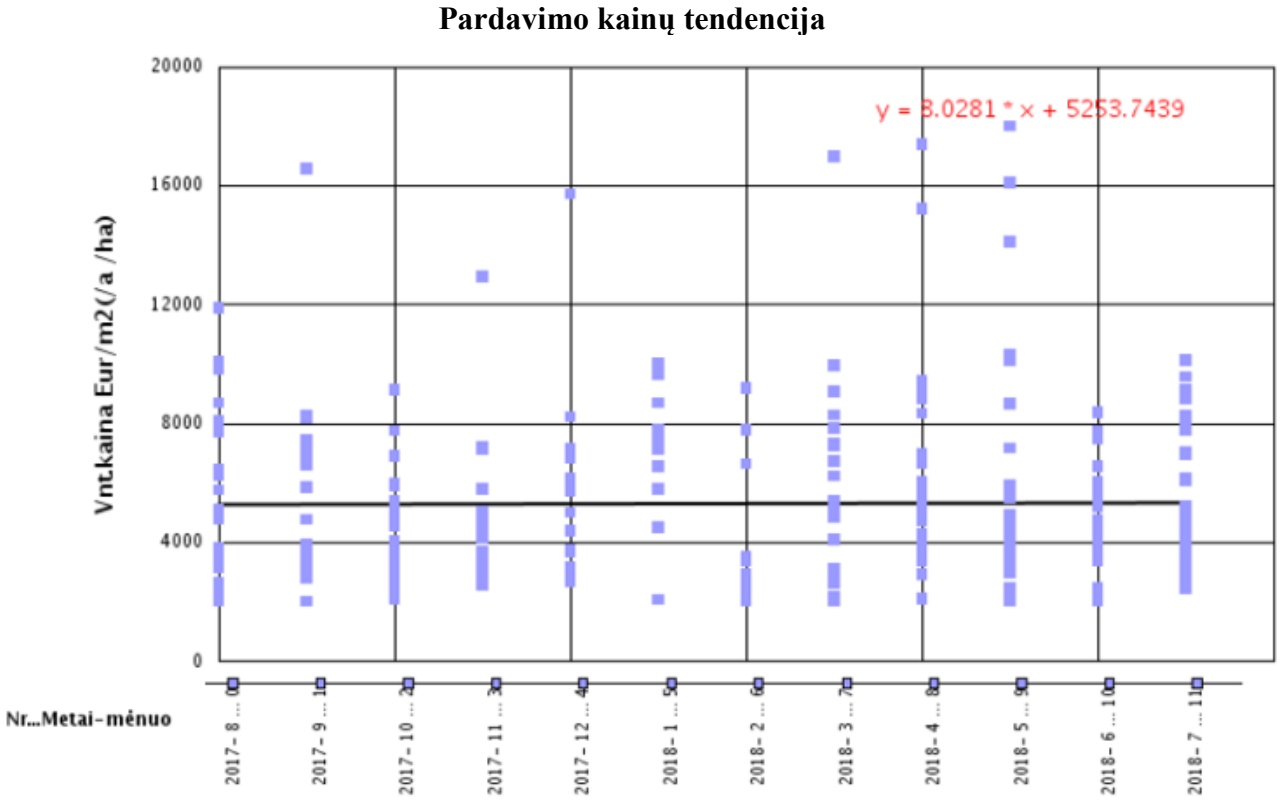
14. pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 - 2018 m.[21]

[20] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2013-2018.

[21] *Ibid.*

* Sandoriai įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 2013 m. – (27 + 43 + 318 + 0) 388 sklypai, 2014 m. – (714 + 36 + 310 + 0) 1060 sklypų, 2015 m. – (32 + 48 + 289 + 0) 369 sklypai, 2016 m. – (22 + 48 + 337+ 0) 407 sklypai, 2017 m. – (52 + 39 + 380 + 0) 471 sklypas, 2018* m. – (26 + 27 + 354 + 0) 407 sklypai. Sklypų skaičius 2018 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



15 pav. Klaipėdos m. sav. kitos paskirties paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31[22]

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių trendo pokytis nuo 5262 Eur/a iki 5350 Eur/a, t. y. 1,68 proc.

[22] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė registrų centras*. Vilnius, 2018.

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

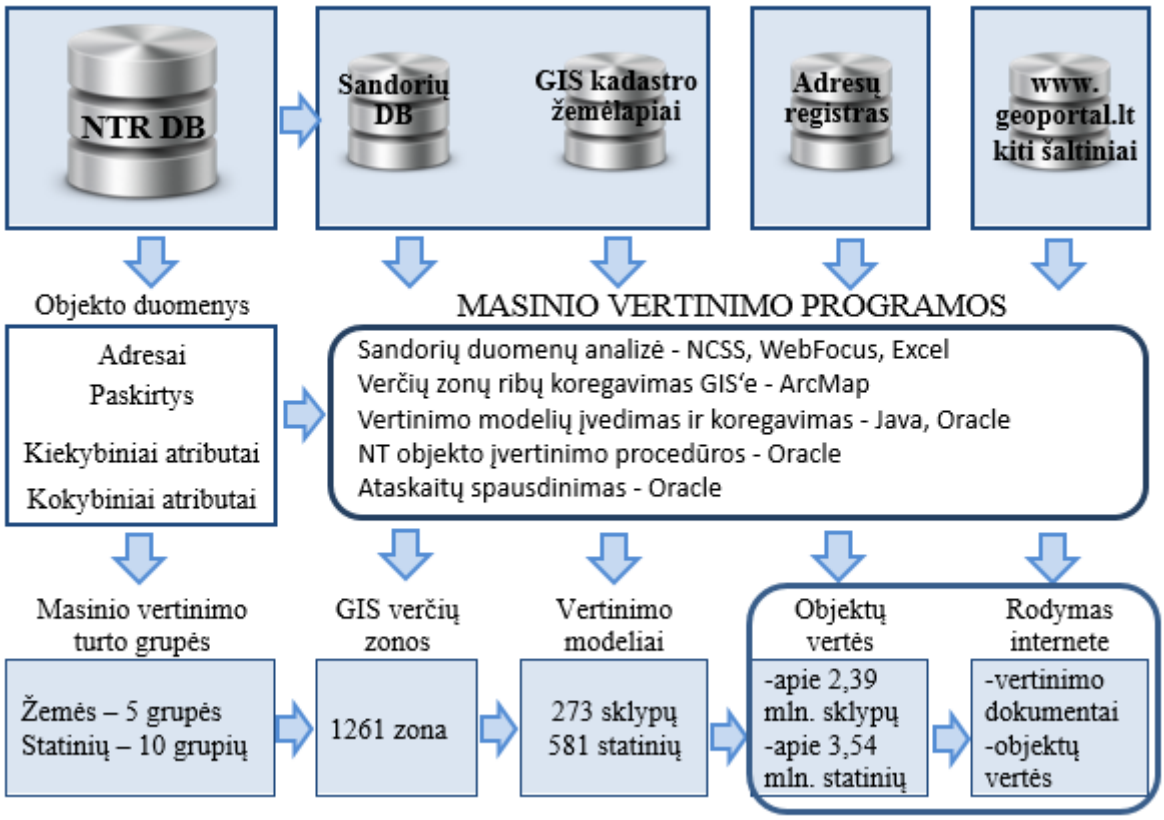
1. *duomenų valdymo*, kuri apima turto vertei nustatyti reikalingos pirminės informacijos surinkimą. Vertinant naudojami aktualūs Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



16 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

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

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

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

RV = PK + PV, kur

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

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

3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio 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 Oficers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (angl. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January*, 2014), „5.1. Rinkos duomenys“ skyrius, reglamentuojantis nekilnojamojo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, *chapter* 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki 5 metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikyti atskiroms turto grupėms, nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 veiksnius. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis*.

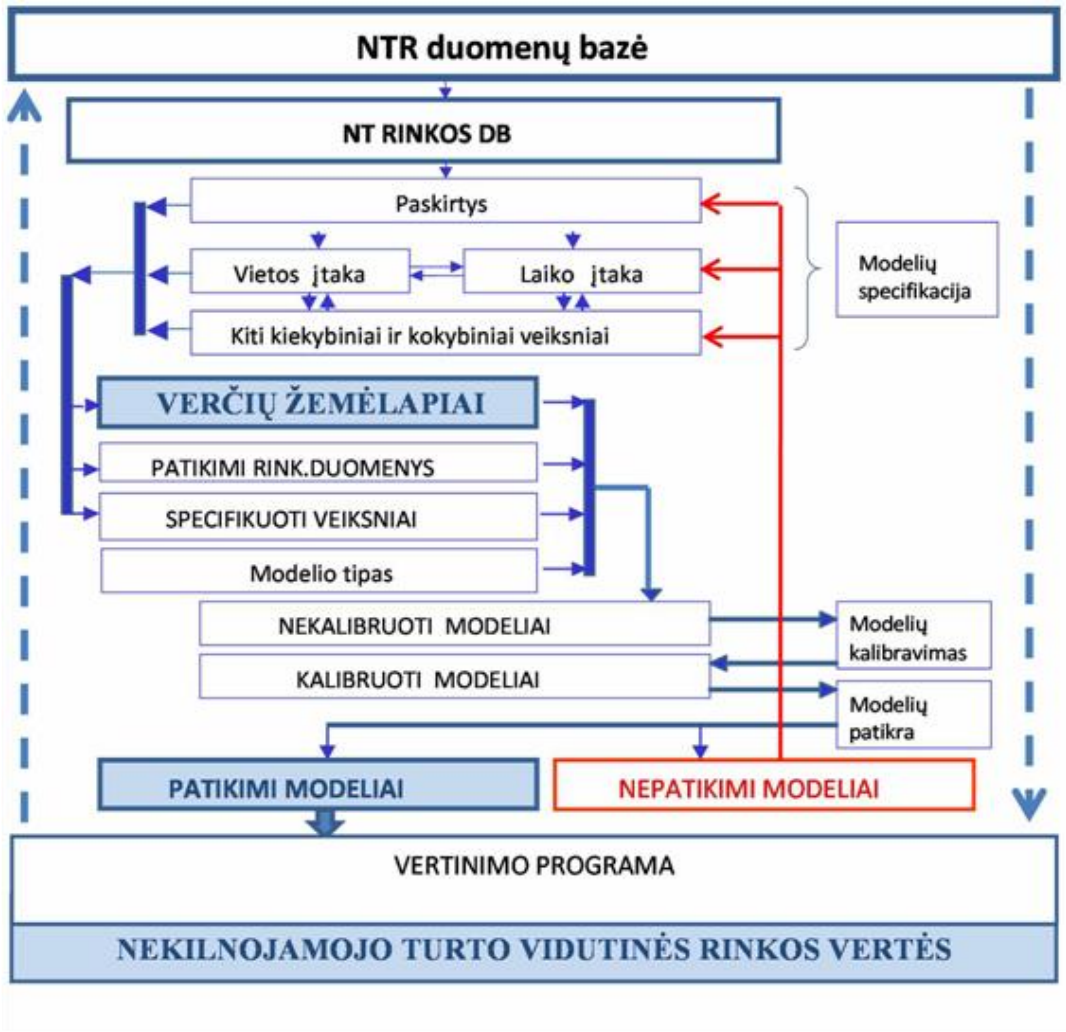
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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

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

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



17 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

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

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

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

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

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

Klaipėdos miesto 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
Žemes 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 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpio						
1512	4927	4058	3995	1	47000	946
Komercinės žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpio						
71	8066	5881	7289	1	36799	39
Mėgėjiškų sodų grupės žemės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpio						
195	2825	2472	1591	178	12806	99
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpio						
72	1005	621	1246	1	5425	16
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpio						
147	484	260	583	10	3333	4

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 2018 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.

Klaipėdos miesto savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2018-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2018-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

3 lentelė. Žemės grupių žemės sklypų kainų laiko pataisų nustatymo rezultatai

Žemės grupės pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p.	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 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

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

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

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

1. žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų vidurkis pagal žemės grupę nuo gretimos žemės verčių zonos vidutinės rinkos vertės skiriasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas (toliau – kainų vidurkis);

2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

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

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, ir vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės

ūkio ministerijos 2016-04-29 rašto Nr. 1SD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ (rašto kopija pateikiama ataskaitos priede) nuostatomis, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis, atsisakant ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *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

Klaipėdos miesto savivaldybėje sudarytos 34 verčių zonos.

20.1 zona. Seniausi miesto rajonai, kuriuose pačios aukščiausios nekilnojamojo turto vertės. Ši zona problematiškiausia masinio vertinimo požiūriu, nes rinkos vertės skiriasi labai dideliu intervalu.Tuščių žemės sklypų yra labai mažai. Teritorija aprūpinta visomis komunikacijomis. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausiausias ir didžiausios jo pardavimo kainos, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą vertės zoną.

20.2 zona. Tai senamiesčio pakraštys. Teritorija tankiai užstatyta, tuščių sklypų nedaug. Žemės sklypų kainos, lyginant su centrine senamiesčio dalimi, žemesnės, tačiau lyginant su kita, šalia esančiai teritorija, aukštesnės. Didesnis skirtumas tarp komercinės paskirties žemės sklypų.

20.3 zona. Gyvenamieji rajonai ir poilsio zonos, išsidėsčiusios šiaurinėje miesto dalyje palei Baltijos jūros pakrantę. Tai rekreacinė zona, kurioje ribotai vykdoma individualių gyvenamųjų namų statyba. Gyvenamosios paskirties žemės sklypai, pastatai ir patalpos šioje zonoje yra vieni iš brangiausių Klaipėdoje. Teritorija aprūpinta visomis komunikacijomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra didesnis negu šale esančioje verčių zonoje Nr. 20.4, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.4 zona. Melnragės gyvenvietė. Gyvenamieji rajonai ir poilsio zonos, išsidėsčiusios šiaurinėje miesto dalyje palei Baltijos jūros pakrantę. Teritorija, lyginant su 20.5 zona, yra arčau Klaipėdos uosto, todėl nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje mažesnės, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.5 zona. Girulių gyvenvietės dalis, atskirta geležinkeliu nuo jūros pusės. Dauguma žemės sklypų yra gyvenamosios paskirties. Teritorija aprūpinta tik dujotiekiu. Sklypų kainai neigiamą įtaką daro šalia esantis geležinkelis ir televizijos bokštas. Žemės sklypų kainos šioje teritorijoje mažesnės už šalia esančios 20.3 zonos sklypų kainas, todėl ši teritorija išskirta į atskirą 20.5. žemės vertės zoną.

20.6 zona. Teritorija, apimanti žemės sklypus, išsidėsčiusius iš abiejų pusių Taikos prospekto - vienos iš pagrindinių Klaipėdos gatvių. Zona prasideda nuo senamiesčio ir tęsiasi iki Baltijos prospekto. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausesnis, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą vertės zoną. Didelę įtaką nekilnojamojo, ypač komercinės paskirties, turto kainoms turi šioje teritorijoje esantis prekybos ir pramogų centras “Akropolis”.

20.7 zona. Tai zonos 20.6 tęsinys. Kadangi sklypai šioje zonoje daugiau nutolę nuo miesto centro, tai sklypų kainos, lyginant su 20.6 zona, yra mažesnės, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.8 zona. Tai rajonas šiaurinėje miesto dalyje, išsidėsčiusioje išilgai Liepojos plento, rytinėje dalyje ribojama Danės upės, vakarinėje – Pajūrio regioninio parko, geležinkeliu atskirta nuo likusios miesto dalies. Šioje zonoje -populiariausi individualiųjų namų kvartalai, sukoncentruotos mokslo ir gydymo įstaigos. Lyginant su šalia esančia verčių zona 20.22, šioje zonoje nekilnojamojo tirto kainos didesnės.

20.9 zona. Prestižinis homogeniškas gyvenamųjų mūrinių daugiabučių namų kvartalas miesto šiaurinėje dalyje. Palyginus aukštos butų kainos, lyginant su kitais “miegamaisiais” rajonais, kurias šiame rajone nulemia šiuolaikinis butų išplanavimas ir patogi padėtis. Rajonas išsidėstęs šalia miesto parko, patogus susisiekimas su pajūrio pliažais ir miesto centru. Individualių, gyvenamosios paskirties sklypų nėra. Atlikus rinkoje parduoto nekilnojamojo turto rinkos kainų analizę šioje teritorijoje nustatytas aukštesnis kainų lygis negu gretimoje verčių zonoje Nr. 20.8, ir mažesnis negu verčių zonoje Nr. 20.2, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

20.10 zona. Labai nevienalytis rajonas tiek savo užstatymo pobūdžiu, tiek statinių paskirtimi ir statybos metais. Tai daugiabučių namų kvartalas. Nekilnojamasis turtas šioje zonoje yra paklausus, nes rajonas išsidėstęs visai šalia centro, todėl nekilnojamojo turto kainos didesnės, lyginant su šalia, toliau nuo miesto centro esančiomis zonomis.

20.11 zona. Zona, savo užstatymo pobūdžiu bei sklypų kainomis panaši į 20.10 zoną. Šias verčių zonas skiria verčių zona 20.6, kurioje nekilnojamojo turto kainos didesnės.

20.12 zona. Tai nedidelis, nuošalus rajonas, Klaipėdos rytinėje dalyje. Yra daugiabučių ir individualių gyvenamųjų namų, rytinėje rajono dalyje - sodininkų bendrija. Lyginant su 20.10 verčių zona, šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos mažesnės.

20.13 zona. Šioje zonoje vyrauja daugiabučių namų kvartalai įvairių metų statybos, įvairių sienų medžiagų, su prekybos centrais ir socialinės paskirties objektais. Pagrindinis traukos objektas – naujoji turgavietė. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.14 zona. Tai daugiabučių gyvenamųjų namų rajonas. Namai statyti 1970 - 1980 metais. Yra keletas naujos statybos namų. Privačių sklypų nedaug. Iš jų didesnioji dalis komercinės paskirties. Atlikus rinkoje parduoto nekilnojamojo turto rinkos kainų analizę šioje teritorijoje nustatytas aukštesnis kainų lygis negu gretimoje verčių zonoje 20.16 ir mažesnis negu verčių zonoje 20.7, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną

20.15 zona. Tai naujausi gyvenamųjų daugiabučių namų rajonai miesto pietinėje dalyje. Formuojami ir parduodami sklypai komerciniai paskirčiai, bei daugiabučiams namams statyti. Lyginant su šalia esančiomis 20.16 ir 20.14 verčių zonomis, šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos didesnės.

20.16 zona. Šie rajonai labiausiai nutolę nuo miesto centro. Nors daugiabučiai gyvenamieji namai yra nauji, gero išplanavimo, tačiau dėl rajono vietos, nekilnojamojo turto vertės lygis yra žemesnis, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.17 zona. Tai miesto pietinio pakraščio dalis, išsidėsčiusi abipus Taikos prospekto. Rajonas mažai užstatytas, tačiau šiuo metu ruošiami detalieji planai dėl jo užstatymo. Nekilnojamojo turto vertės mažesnės, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis, tačiau didesnės, lyginant su pietinėje miesto dalyje esančia teritorija, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.18 zona. Rajonas esantis šalia uosto teritorijos, pietinėje miesto dalyje. Labai nevienalytis rajonas tiek savo užstatymo pobūdžiu, tiek statinių paskirtimi ir statybos metais. Yra ir daugiabučių namų ir gana didelių, pramoninės paskirties objektų. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su šalia esančia verčių zona 20.13, mažesnės.

20.19 zona. Nedidelis, nuošalus rajonas tarp šiaurinės Jūrų uosto teritorijos ir geležinkelio. Rajonas užstatytas daugiabučiais ir individualiais gyvenamaisiais namais. Tuščių, neužstatytų sklypų nėra. Neigiamą įtaką nekilnojamojo turto kainoms šioje zonoje daro netoliese įsikūręs jūrų uostas.

20.20 zona. Pagrindą sudaro pramonės zonos palei Danės upę ir geležinkelį. Žemė pramoninės paskirties, sklypų pardavimų nėra.

20.21 zona. Zona specifinė, sudaro Jūrų uosto teritorija. Vyrauja pramoninės, sandėliavimo administracinės paskirties pastatai. Šioje zonoje susitelkusios svarbiausios jūrinės pramonės ir transporto įmonės. Žemės sklypų pardavimų šioje zonoje nevyksta, žemė pramoninės paskirties.

20.22 zona. Šis rajonas 1995 m. prijungtas prie Klaipėdos miesto teritorijos. Buvusi nedidelė gyvenvietė šiuo metu greitai plečiasi. Šiuo metu didžioji teritorijos dalis užstatoma individualiais gyvenamaisiais namais. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra didesnis negu šale esančioje verčių zonoje Nr. 20.23 ir mažesnis negu zonoje Nr. 20.8,todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną

20.23 zona. Tai mažai apgyvendinti rajonai ir tuščios (neužstatytos) teritorijos, kurių pagrindą sudaro prie Klaipėdos miesto 1995 metais najai prijungtos teritorijos. Šiose teritorijose nėra išvystytos infrastruktūros, jų užstatymas numatytas tik perspektyviniuose miesto planuose. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su šalia esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.24 zona. Zonos pagrindą sudaro nedidelis individualių ir daugiabučių namų rajonas rytinėje miesto dalyje, 1995 metais prijungtas prie Klaipėdos ir rajonai prisišlieję prie jo.

20.25 zona. Tai senų individualių namų rajonas, įsikūręs šalia pramoninio rajono. Šiame rajone stovi seni individualūs namai, įvairios dirbtuvės, garažai, smulkaus verslo įmonėlės. Gyvenamųjų namų rajonas be miesto komunikacijų. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su šalia esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

20.26 zona. Tai senas pramoninis rajonas. Žemės sklypų rinka nėra didelė. Dauguma sklypų dideli, užstatyti pramoninės paskirties objektais.

20.27 zona. Tai laisvai ekonominei zonai skirta teritorija. Vyrauja pramoninės paskirties žemės sklypai.

20.28 zona. Toliausiai nuo miesto centro nutolusi gyvenvietė, 1995 m. prijungta prie Klaipėdos miesto teritorijos. Pagrindą sudaro gyvenamosios paskirties užstatyti žemės sklypai. Yra keletas komercinės bei pramoninės paskirties sklypų.

20.29 zona. Į šią zoną patenka neužstatyta Labrenciškių dalis bei Girulių miško teritorija, per kurią eina geležinkelis. Žemės sklypų šioje zonoje nedaug.

20.30 zona. Tai zona, kurią nuo likusios miesto dalies atkerta Kuršių marios. Joje vyrauja komerciniai pastatai. Gyvenamosios paskirties pastatų šioje zonoje mažai. Rinkos praktiškai nėra. Žemė – valstybinė. Tai daugiausia poilsiui skirta zona. Nekilnojamojo turto vertę šioje zonoje įtakoja visai kiti veiksniai, negu kitose Klaipėdos miesto zonose. Skaičiuojant turto rinkos vertę buvo vadovautasi 4 zonos (Melnragės) ir Neringos miesto nekilnojamojo turto rinkos tyrimo duomenimis.

20.31 zona. Tai patraukli savo vieta pramoninės – komercinės paskirties zona, kurioje senų gamyklų teritorijose statomi komerciniai objektai. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną dėl joje vyraujančių žemės sklypų paskirties – tai pramoninis rajonas.

20.32 zona. Tai piečiausia Klaipėdos miesto dalis, kurios vystymas numatytas tik miesto perspektyviniuose planuose. Dauguma įregistruotų žemės sklypų yra žemės ūkio paskirties.

20.33 zona. Tai rajonas šiaurinėje miesto dalyje, išsidėsčiusioje išilgai Liepojos plento kairiąja puse. Ši teritorija mažai užstatyta, vos kelios sodybos. Lyginant su šalia esančia verčių zona 20.8, šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos mažesnės.

20.34 zona. Klaipėdos miesto rytinė dalis, ribojasi su Klaipėdos raj. savivaldybe. Teritorija mažai užstatyta. Dėl nepakankamo infrastruktūros išvystymo, didesnio nuotolio nuo miesto centro žemės sklypai yra mažiausiai paklausūs.

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

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

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

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

Klaipėdos 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

sklypų naudojimo būdas - rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypams naudojimo būdas - 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 nepateikia.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas Kk

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

K_k = Kons1/VRV1, kur:

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

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

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

Žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdo – 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 atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k – 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose, atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs dėl statybų ribojimo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokių žemės sklypų panaudojimo ir paklausos ribotumo jų rinkos vertė yra žemesnė, lyginant su „normaliais“ žemės sklypais.

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

K_4 = 4 a1/VRV1, kur:

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

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

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius		Dalis	Paskirtis	Sandorio suma Eur	Sklypo plotas ha	1 aro kaina Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koefici-entas K4zon (<4a/>4a)
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1		1	Kita (žemės)	14481	0.0440	3291		
Vilnius	57.22	1		1	Kita (žemės)	43663	0.1298	3364	>4a	
Vilnius	57.22	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0.1084	3206	3235	
Vilnius	57.22	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0845	3044		
Vilnius	57.22	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0786	3272		0,69
Vilnius	57.22	1		1	Kita (žemės)	9181	0.0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0.0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0.0118	2037		
Vilnius	57.23	1		1	Kita (žemės)	28962	0.1050	2758		
Vilnius	57.23	1		1	Kita (žemės)	33306	0.1077	3093	>4a	
Vilnius	57.23	1		1	Kita (žemės)	28962	0.0900	3218	2977	
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0.1238	2737		
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0.1008	3161		
Vilnius	57.23	1		1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0.2000	2896		0,67
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0.0383	2125		
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0.0373	1988	<4a	
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0.0306	2092	1985	
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0.0381	1856		
Vilnius	57.23	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0.0306	1865		
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791		
Vilnius	57.28	1		1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0.1551	1737		
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0.1953	1765	>4a	
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0.1025	1865	1819	
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0.1000	1709		
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1025	1836		
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0.1123	1883		
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0.1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1		1	Kita (žemės)	5039	0.0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0.0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0.0383	1286		
Vilnius	57.30	1		1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255		
Vilnius	57.30	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1		1	Kita (žemės)	14481	0.0978	1481		
Vilnius	57.30	1		1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1		1	Kita (žemės)	3591	0.0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1		1	Kita (žemės)	3475	0.0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1		1	Kita (žemės)	956	0.0102	937		
Vilnius	57.30	1		1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0.0107	758		
Vilnius	57.32	1		1	Kita (žemės)	28962	0.1446	2003		
Vilnius	57.32	1		1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0.1466	1975		
Vilnius	57.32	1		1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0.1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1		1	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847	2023	

Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0.1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0.1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	62268	0.1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0.1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0.1211	4783		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0.0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0.0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0.0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0.0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0.0287	2069		

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

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

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

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

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

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

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

MP = -VRV1×Žmiško×(1–KMŪ1/VRV1), kur:

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

Kai sklypo 1 ha vertė (Vbaz1), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama Vbaz1<=1854 Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

MP = -Žmiško x Vbaz1 x 0,75.

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

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

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

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

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

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

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

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

Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

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

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į 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 = Knb×(ŽNB–NBconst)×VRV1x (ŽBpl – Žnenaudojama – Žmiško), kur:

ŽBpl – žemės sklypo plotas ha;

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

Žmiško – sklypo naudmena – miškas, ha;

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

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

Taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad našumo balo pataisa (NBP) netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Klaipėdos miesto sav. žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Taisyklių nurodyto punkto nuostatą, todėl tokios žemės vertinimui šioje savivaldybėje našumo balo pataisa nėra taikoma.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

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

K_{BN} = BN1/VRV1, kur:

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

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

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

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

5 lentelė. Koeficiento K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (BN1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	BN1/ VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m. sav.	15.12	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1555	2470	0,63
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	549	960	0,57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1364	2188	0,62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	576	960	0,60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	292	559	0,52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	100	176	0,57
						Aritm.vidurkis:	0,60

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

Išvada. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti keli naudojimo būdai – bendro naudojimo teritorijos, visuomenės teritorijos, atskirų želdynų teritorijos (arba du tokie būdai), tai tokiu atveju K_{BN} koeficientas naudojamas vieną kartą, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas Kr kita

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

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

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

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

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

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

6 lentelė. Koeficiento $K_{r\ kita}$ apskaičiavimas

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

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

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

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme bendrasis planas apibrėžiamas taip: 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. 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. Nurodytos aplinkybės įvertinimui žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}. Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

K_{BP} = BP1/VRV1, kur:

BP1 – teritorijose, kuriose bendro plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirties keitimo galimybę, žemės sklypų 1 ha kainų lygis;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 ha vidutinė rinkos vertė teritorijose, kuriose bendro plano sprendiniai nenumato žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirties keitimo galimybės.

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

Klaipėdos miesto savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-05-05 sprendimu Nr. T2-110 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksniu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

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

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypatingai didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis „Kita“, naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties „Kita“, naudojimo būdo „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinimui taikomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d. Koeficientas K_d nustatomas pagal šią formulę:

K_d = DG1/VRV1, 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.

Vadovaujantis anksčiau pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata Klaipėdos miesto sav. teritorijos verčių zonose, kuriose yra užregistruoti žemės sklypai naudojimo būdo „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, atliktas žemės rinkos tyrimas, nustatyti žemės sklypų vertę koreguojantys koeficientai K_d. Koeficientų K_d apskaičiavimas ir jų reikšmės pateikti toliau lentelėje.

7 lentelė. Koeficientų K_d, apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	DG1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	K_d
20.13	27088	16945	1,60
20.3	50386	38773	1,30
20.8	32930	18668	1,76
20.22	22820	13400	1,70
20.22	21919	13562	1,62
		Vidurkis	1,60

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos kainoje, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto panaudojimo sklypo dalį, ir dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 papunktis: *žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, įvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą K_n. Koeficientas Kn nustatomas pagal šią formulę:*

Kn = 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 Kn. Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento Kn apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

8 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Nr.	Pelkės plotas, ha	Nenaudojamos plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sandorio suma, Eur	1 ha kaina, Eur	1 ha kainos 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
1		0,28	16.12	0,8235	5000	6072			
1-1			16.12	1,1200	10720	9571	3499	980	**0,2**
2		0,06	16.29	1,4000	1595	1139			
2-1			16.29	1,3700	9000	6569	5430	326	**0,2**
2-2			16.29	1,2500	8750	7000	5861	352	**0,22**
3	0,10		18.13	0,9000	1000	1111			
3-1			18.13	0,5000	1500	3000	1889	189	**0,189**
3-2			18.13	0,8325	2500	3003	1892	189	**0,189**
4	0,15		2.12	1,3200	2000	1515			
4-1			2.12	2,0800	8300	3990	2475	371	**0,19**
5		0,34	21.19	0,5000	1000	2000			
5-1			21.19	1,1300	3000	2655	655	223	**0,22**

6		0,07	21.22	0,5300	1300	2453			
6-1			21.22	1,2000	8000	6667	4214	295	**0,23**
7		1,00	23.17	4,3500	8700	2000			
7-1			23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748	**0,20**
7-2			23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846	**0,21**
8	5,34		8.21	5,4930	6000	1092			
8-1		0,06	8.21	5,0700	6600	1302	210	1121	**0,19**

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-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, 7 skilties 1 ha 9571 Eu kainos atimant 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur įrašytas 8 skiltyje. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,189–0,22 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

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

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su tokiomis naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės panaudojimo apsunkinimai yra analogiški visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertę mažinantis koeficientas Kn 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas Ku

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

K_u = Užst1/VRV1, kur:

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

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės vertės ir statinio vertės pasikeitimo dėl sklypo užstatymo. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo

pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento Ku reikšmės ir taikymo sąlygos: žemės sklypams žemės grupių – gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas „Užstatyta teritorija“, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą K_u = 0,95, o sklypams miestų savivaldybių teritorijose K_u = 0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 procentai ir didesnis, ir sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 (=>1 iki <1,5) taikyti Ku 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 (=>1,5 iki <3) taikyti Ku 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 (=>3 iki <5) taikyti Ku 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 (=>5) taikyti Ku 0,6. Koeficiento taikymo sąlygos detaliau pateikiamos toliau lentelėje.

9 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 Ku= 0,9, kitose vietovėse Ku=0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
	Ku prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	Prie 1-5 sąlygų: Ku = 0,85 Ku = 0,8 Ku = 0,7 Ku = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1.5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

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

3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės žymiai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai paskirties – kita, naudojimo būdų – pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo 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

Savival-dybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. Sutarty-je	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.	Viekšnaliai	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. Panaudotų analizėje žemės naudojimo būdo „Kita (infrastruktūros teritor.)“, sklypų įregistravimas Nekilnojamojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamojo turto registre registruojami naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, todėl jų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiento Ktink nustatymui yra pagrįstas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

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

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

Klaipėdos m. 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 Klaipėdos m. 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 Klaipėdos m. sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Klaipėdos m. sav. teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5. papunktyje, sklypų, naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė, vertinimui, modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas Ktink 0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes 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 mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.

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

- įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
- įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

- sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

Sąlygų 22 punkte elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytąja tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai. Vykdant bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93 "Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo" 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 Kelektr.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 Kelektr.lin. (3307 Eur/11161 Eur):											0,30

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

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

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

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

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

Kelektr. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 "Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo" objektams nustatytas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus. Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant" kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su ŽIS SŽNS_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui" naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtingų grupių (pavadinimų) apsaugos zonoms, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą metuose, pagal ŽIS SŽNS_DR10LT duomenų būklę **rugpjūčio 1 d.** ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo sausio 1 dienos visus metus iki naujo Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

ŽIS SŽNS_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo".

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

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

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

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

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

25.4. aplink rezervuarus kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti, požeminius rezervuarus naftos produktams, kondensatui ir suskystintiesiems angliavandeniliams išleisti avarijos atveju – 50

metrų pločio žemės juosta aplink nurodytus objektus (naftotiekio ir naftos produktų vamzdynų avarijos atveju – 100 metrų pločio žemės juosta aplink vamzdyną).

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

26.1. statyti pastatus ir įrenginius;

26.2. sodinti medžius ir krūmus, vykdyti pagrindinius kirtimus;

26.3. sandėliuoti pašarus, trąšas bei medžiagas;

26.4. krauti į stirtas šieną ir šiaudus;

26.5. įrengti buomus arkliams rišti, laikyti gyvulius;

26.6. skirti žuvininkystės plotus, žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;

26.7. įrengti girdyklas, kapoti bei pjaustyti ledą;

26.8. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių transporto, traktorių bei kitos technikos aikšteles;

26.9. vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;

26.10. vykdyti sprogdinimo darbus, lyginti gruntą;

26.11. daryti geologines nuotraukas, vykdyti paieškų, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ėmimu;

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

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

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

26.15. ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės bei kitus įrenginius, saugančius dujotiekį ar naftotiekį nuo pažeidimų, o šalia esančią teritoriją – nuo dujų išsiveržimo ar naftos išsiliejimo avarijos atveju;

26.16. mesti ir vilkti vandens telkiniuose inkarus, grandines, vilkikus ir tralus, gilinti vandens telkinių dugną, kasti bei siurbti žemę;

26.17. deginti ugnį ir įrengti atvirus arba uždarus ugnies šaltinius;

26.18. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro.

27. Įmonėms ir organizacijoms, eksploatuojančioms magistralinius dujotiekius ir naftotiekius, leidžiama:

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

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

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

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

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

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

sandėliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekių ir naftotiekių apsaugos zonos koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,30.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

VRV = VRV be pat. x (ŽBpl – Kduj. naf. x Žduj. naf.);

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš Žemės informacinės sistemos, apskaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos *3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa,* poskyryje.

3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXXI skyriaus „Natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos bei ganyklos“ 129 punkte yra apibrėžtos natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos ir ganyklos taip: *tai pievos ir ganyklos, kurios nesausinamos ir neariamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai.*

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

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

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

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

VRV = VRV be pat. x (ŽBpl – Kužliej. piev. x Žužliej. piev.);

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

ŽBpl – žemės sklypo plotas žemės ūkio grupės ha;

Žužliej. piev. – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

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

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

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}

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 sodų žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodų 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 sodų žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K_{BN} 0,7. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp

žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Klaipėdos miesto 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, Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui panaudotas žemės verčių tarp skirtingų paskirčių priklausomybės, modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokių pat naudojimo būdų verčių (kainų), skirtumą. Taigi, nustačius bent vienoje (keliose) verčių zonose tokią priklausomybę tarp gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų grupės ir komercinės žemės, ar pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, ar žemės ūkio paskirties žemės grupės, galima šią priklausomybę panaudoti kitų zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, verčių nustatymui. Priklausomybės (koeficientų) nustatymui panaudoti rinkos duomenys ir apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje Koeficientas (priklausomybės santykis) nustatytas pagal šią formulę:

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

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

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

13 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės 1 aro kainos (K1)Eur	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur	Koeficientas K = 2/3
1	2	3	4
20.22	561	3566	0,16
20.22	511	3742	0,14
20.22	439	3011	0,15
20.23	522	3448	0,15
20.24	633	4630	0,14
Žemės ūkio paskirties žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 20.1-20.5, 20.17, 20.27, 20.29			0,15
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 aro kainos (K1) Eur	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur	Koeficientas K = 2/3
20.4.	5171	9013	0,57
20.24	1937	3685	0,53
20.24	2004	3874	0,52
20.28	1634	2903	0,56
20.28	1618	2903	0,56
20.28	1834	2878	0,64
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 20.1-20.5, 20.9-20.17, 20.30			0.56
Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės 1 aro kainos (K1) Eur	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur Lt	Koeficientas K = 2/3
20.4.	11915	9446	1,26
20.8.	7166	5565	1,29
20.22	4959	4048	1,23
Komercinės žemės koeficientasverčių zonoms Nr. 20.9, 20.16, 20.17 20.20, 20.23			1,26

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: E*kspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (lyginamuosius 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.*

Klaipėdos miesto 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.

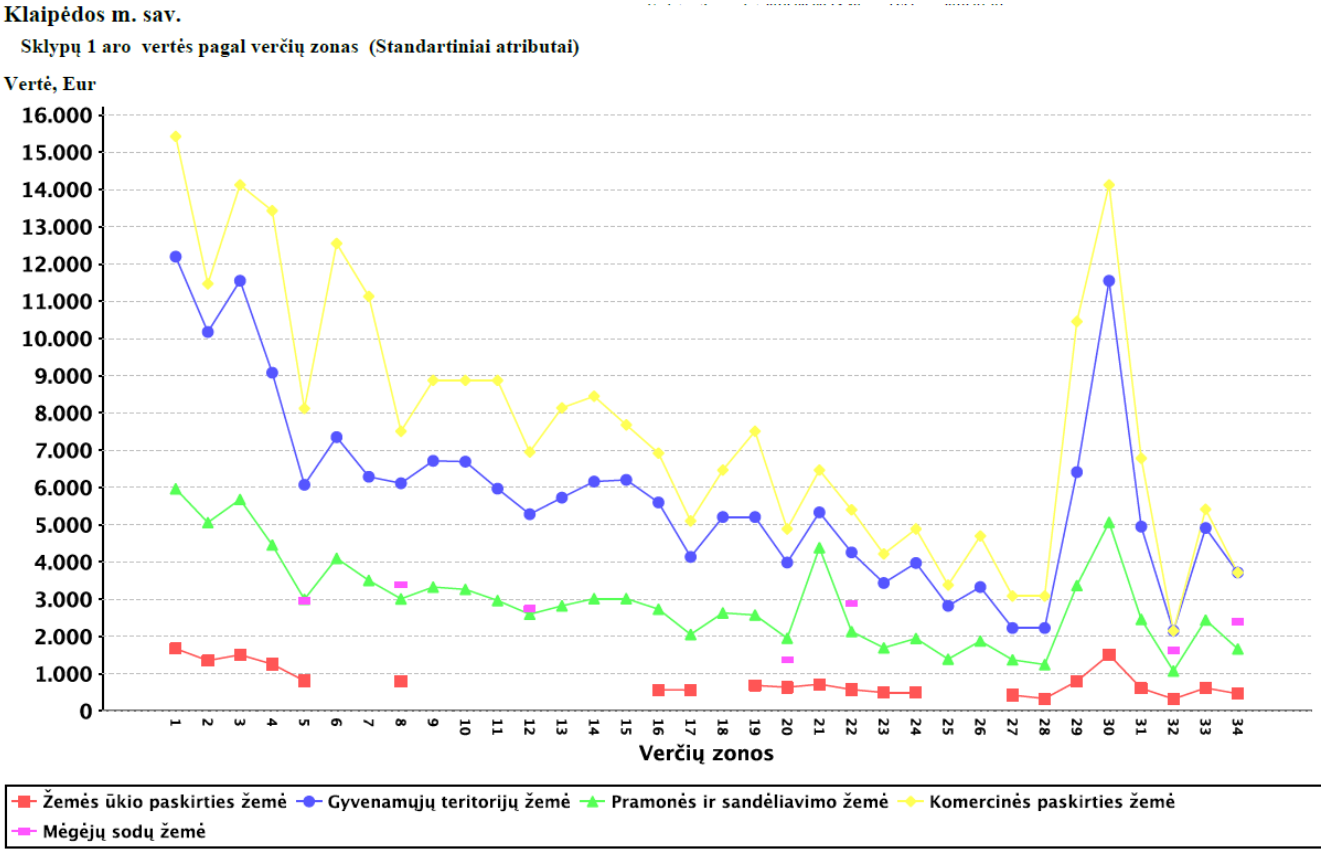
14 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Komercinės žemės grupės sklypai	20.9, 20.10, 20.11	20.11
Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai	20.14, 20.15	20.14
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	20.23, 20.24	20.23
	20.8, 20.29	20.8

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

3.6.24. 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.



18 pav. Klaipėdos miesto savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu.

Verčių zonoje 20.22, 20.32 ir 20.34 mėgėjų sodų žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonos vertinimo modelių patikra. Šios verčių zona yra išsidėsčiusi atokiau nuo Klaipėdos miesto centrinės dalies, ribojasi su Klaipėdos rajono savivaldybės teritorija, vietovės nepasižymi infrastruktūra reikalinga pramonės ir sandėliavimo veiklos vystymui, tai lemia kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra pigesni nei sodų paskirties žemė. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodų paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą šiose verčių zonose. Atliktus papildomą žemės sklypų modelių patikrą bei sandorių analizę, nustatyta, jog modeliai sudaryti teisingai.

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

4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

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

Duomenų ir jų panaudojimo žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui paaiškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

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 naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

SANTRUMPA	PAAIŠKINIMAS
VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcijos pagalba
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K_4	-gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis

Ku	-žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo, ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	-miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma
Kn	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr. lin.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas
Žužliej. piev.	-žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
Ženklai	x daugybos; ^ -kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

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

Bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra numatyti vertinimo modelyje kaip atskiras veiksnys) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje http://www.am.lt/VI/rubric.php3?rubric_id=1495, apsaugos zonų plotai – SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu

Nr. 343 “Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo” objektams nustatyti specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir apsaugos zonų plotai, duomenys apie žemės sklypą ir jame esamus statinius – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiame Nekilnojamojo turto registro išraše.

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

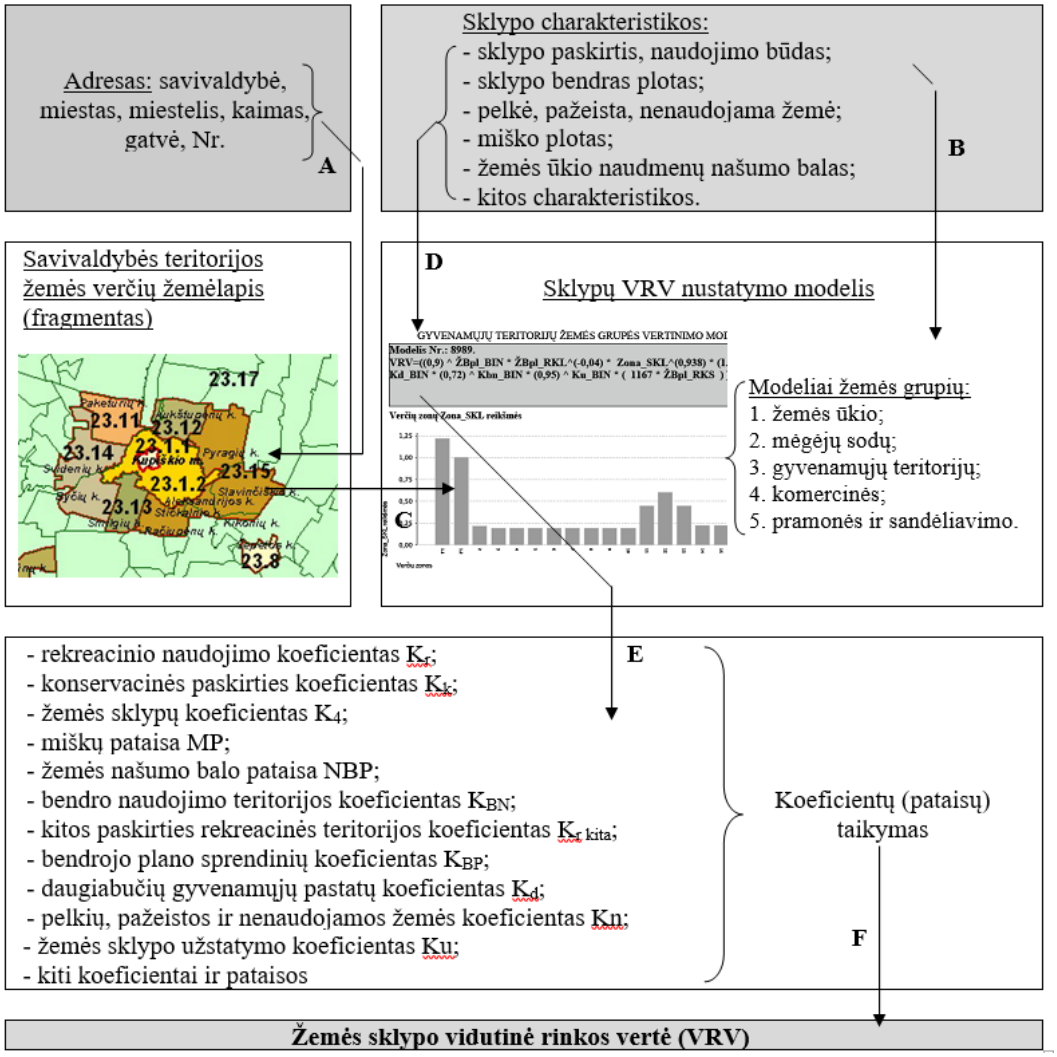
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma žemės grupė (žr. 19 paveikslą, B rodyklė).
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 D ir E rodyklės).
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:

$VRV = V*K \pm P$, čia

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



19 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: Klaipėdos m. savivaldybė, Barškių g;
– vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 20.34;
– paskirtis: žemės ūkio;
– naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
– žemės ūkio naudmenų našumo balas: 41;
– 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 išraše);
– nenaudingas plotas: 0,05 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
– miško plotas: 9,5 ha, nurodytas registro išraše;

– 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;*

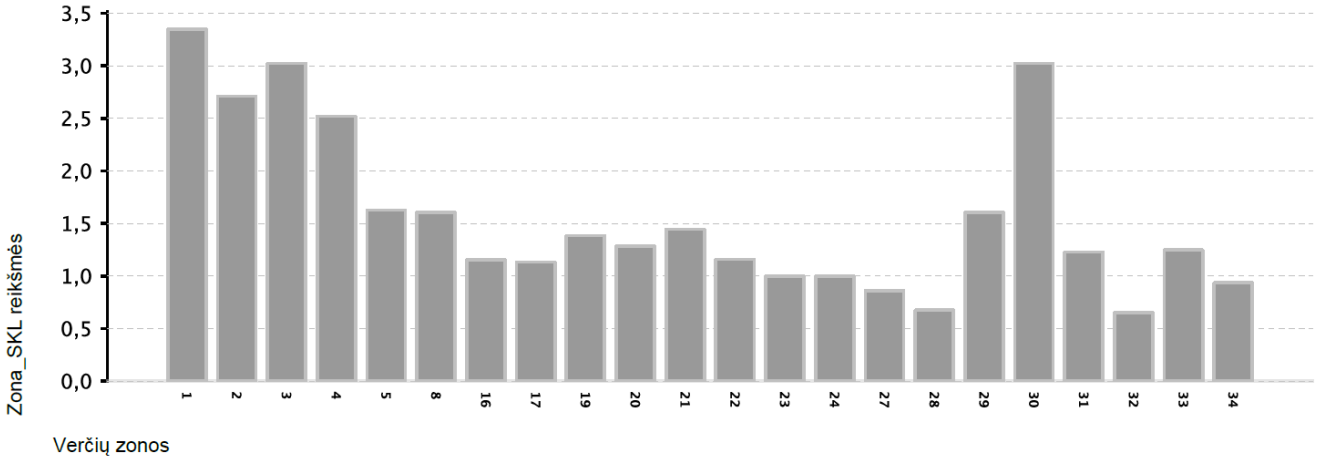
– sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0,5 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

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

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

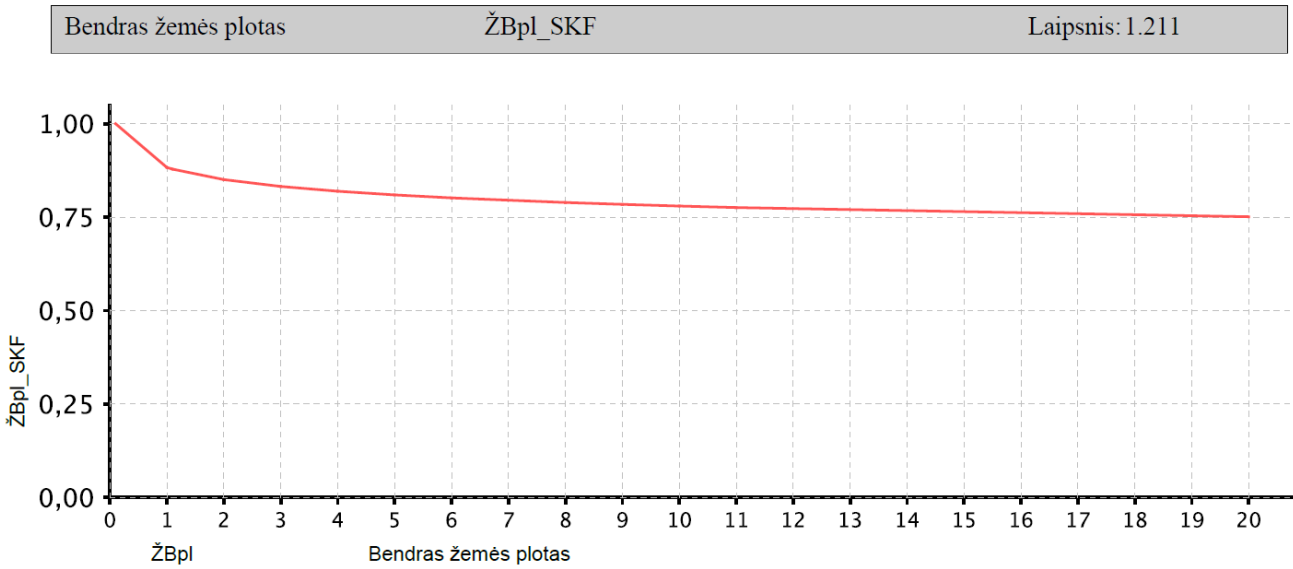
Modelis Nr.: 15963.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1,211) x Zona_SKL^(1,004) x (0,8) ^ Pask_BIN x (62199 x (ŽBpl_RKS - 0,3 x Želektr.lin - 0,3 x Žduj.naf - 0,5 x Žužliej.piev))) + RP + NBP - NP - MP
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Žužliej.piev
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	**1.0**	



20 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka.

Apskaičiuojame Vbaz: ŽBpl = 22,30 ha, ŽBpl_RKS = 22,30 ha. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje, sklypas yra 20.34 verčių zonoje, Zona_SKL = 0,935. Pask_BIN = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties. Atliekame aritmetinius veiksmus:

Vbaz = ŽBpl_SKF^(1,211) x Zona_SKL^(1,004) x (0,8)^Pask_BIN x (62199 x (ŽBpl_RKS -0,3 x Želektr.lin -0,3xŽduj.naf -0,5xŽužliej.piev)) = 0,747^(1,211) x 0,935^(1,004) x (0,8)^0 x (62199 x (22,30 – 0,3x0,9 – 0,3x0 – 0,5x0,5)) = 0,702 x 0,935 x 1 x (62199 x (22,30 – 0,27 – 0 – 0,25)) = 889181 Eur.

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
ŽBpl <=3 ha	RP = (Kr-1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl >3 ha	RP = (Kr-1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	NBP=Knb x (ŽNB -NBconst) x Vbaz1 x (ŽBpl – Žnenaudojama- Žmiško)
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	NP=(1-Kn) x Vbaz1 x Žnenaudojama
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
Vbaz1<=1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1x0,75
Vbaz1>1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1)

21 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Apskaičiuojame Vbaz1.
Vbaz vertė = 889181 Eur.
Vbaz1 vertė = 889181 Eur / 22,30 ha = 39874 Eur.
Žemės ūkio naudmenų našumo balas 41,00 verčių zonai nėra reikšmingas veiksnys, todėl nors ir yra žemės sklypo charakteristika, šiuo atveju nenaudojamas. **NBP** = 0.

Iš aukščiau pateiktos lentelės apskaičiuojami pataisų koeficientai:

RP = 0, sklypas nėra rekreacinio naudojimo.

NP=(1-Kn) × Vbaz1 × Žnenaudojama;
Nenaudojamos žemės sklype yra 0,05 ha, atliekami skaičiavimai:
NP = (1-0,2) × 39874 × 0,05 = 1595 Eur.

Vbaz1 = 39874 > 1854 Eur, tai:
MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1)
Miško žemės sklype yra 9,5 ha, taikomi skaičiavimai:
MP = 9,5 × 39874 × ((39874 × 0,995-463)/ 39874) = 357 358 Eur.

Apskaičiuojama žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) vidutinė rinkos vertė (VRV):
VRV = Vbaz1 + RP + NBP - NP – MP = 889181 + 0 + 0 – 1 595 – 357358 = 530 228 Eur, suapvalinus – 530 000 Eur.

Išvada. Barškių g., Klaipėdoje esančio žemės ūkio paskirties 22,3 ha bendro ploto, 41 žemės ūkio naudmenų našumo balo, žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 530 000 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: Klaipėda
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 20.3;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- 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 20 paveiksle.

VRV = (ŽBpl_SKF^(1,211) x Zona_SKL^(1,004) x (0,8)^Pask_BIN x (62199 x (ŽBpl_RKS - 0,3 x Želektr.lin -0,3xŽduj.naf -0,5xŽužliej.piev)))+ RP + NBP - NP - MP.

Apskaičiuojame Vbaz: ŽBpl = 2,46 ha, ŽBpl_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. 20.3, *Zona_SKL* yra 3,023. *Pask_BIN* = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties.

Žemės sklypo bazinė vertė (Vbaz) apskaičiuojama taip:

Vbaz = ŽBpl_SKF^(1,211) x Zona_SKL^(1,004) x (0,8)^Pask_BIN x (62199 x (ŽBpl_RKS -0,3 x Želektr.lin -0,3xŽduj.naf -0,5xŽužliej.piev)) = 0,841^(1,211) x 3,023^(1,004) x (0,8)^0 x (62199 x (2,46 – 0,3x0 – 0,3x0 – 0,5x0)) = 0,811 x 3,036 x 1 x (62199 x (2,46 – 0 – 0 – 0)) = 376 739 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 (Vbaz1) yra: 376 739 Eur / 2,46 ha = 153 146 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
Vbaz1<=1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1x0,75
Vbaz1>1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1)

22 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa.

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė nei 1854 Eur, šiuo atveju 153 146 Eur >1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1) = 2,46 x 153 146 x ((153 146 x 0,995-463)/ 153 146 = 373 716 Eur.

VRV = Vbaz + RP + NBP – NP – MP = 376 739 + 0 + 0 – 0 – 373 716 = 3023 Eur, suapvalinus – 3 000 Eur.

Išvada. Klaipėdos mieste esančio miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo (be medynų) vidutinė rinkos vertė (VRV) yra 3 000 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Klaipėda, Žolynų g;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 20.8;
- sklypo paskirtis: kita
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 6,26 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;

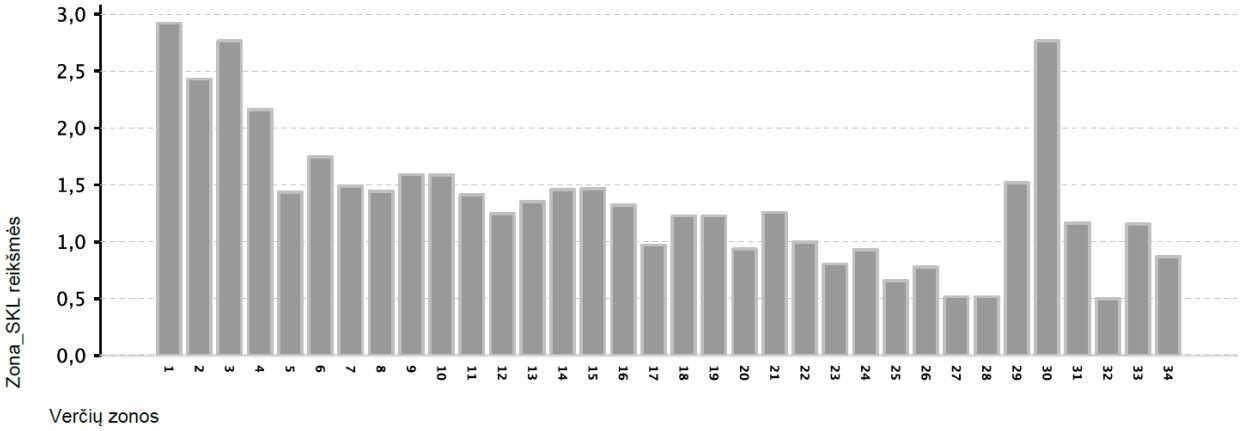
– didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 90 proc.;
– sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 210,50 kv. m.

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.: 15960.
VRV=((0,71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(0,942) x Zona_SKL^(0,981) x (1,59) ^ Kd_BIN x (0,6) ^ Kbn_BIN x (4595 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



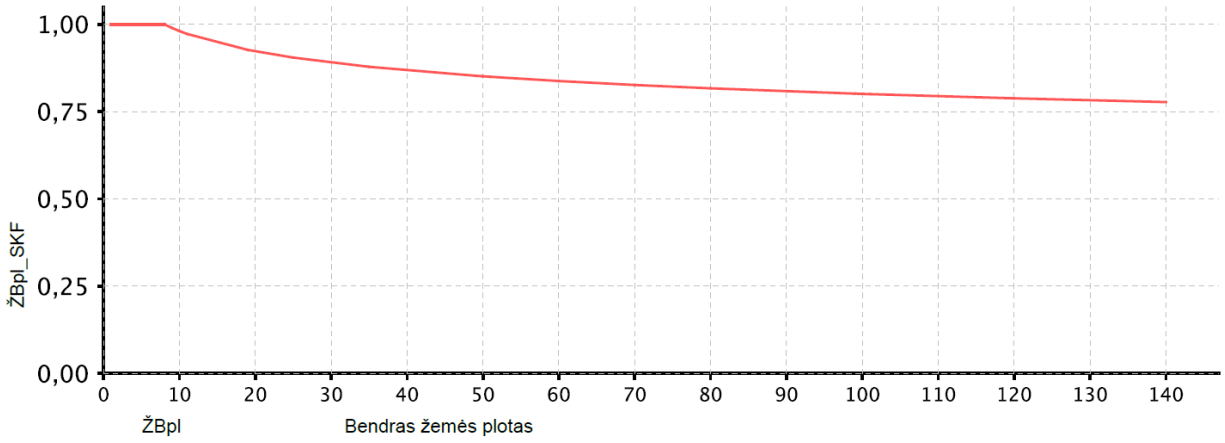
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Daugiabučių pastatų	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.59
Daugiaaukščių teritorija	**1.0**	

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.942



23 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka.

Pagal sklypo plotą > 4 a, parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,947.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 20.8, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,446.

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

Naudojimo būdui – *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) = 210,50/626 = 0,34 Ku reikšmė = 0,9 nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktų 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 Ku= 0,9, kitose vietovėse Ku=0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
	Ku prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	Prie 1-5 sąlygų: Ku = 0,85 Ku = 0,8 Ku = 0,7 Ku = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1.5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 6,26.

Želektr. 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)^ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(0,942) x Zona_SKL^(0,981) x (1,59)^Kd_BIN x (0,6)^Kbn_BIN x (4595 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = ((0,71)^0 x 1^(0,942) x 1,446^(0,981) x (1,6)^0 x (0,6)^0 x (4595 x (6,26 – 0,7 x 0 – 0,7 x 0,5)) x 0,95 = 1 x 1 x 1,436 x 1 x 1 x (4595 x (6,26 – 0 – 0,35)) x 0,95 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 37 047 Eur, suapvalinus – 37 000 eur.

Išvada. Žolynų g., Klaipėdos m. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, 6,26 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 35 100 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Raganių 1-oji g. Klaipėda;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 20.34;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;

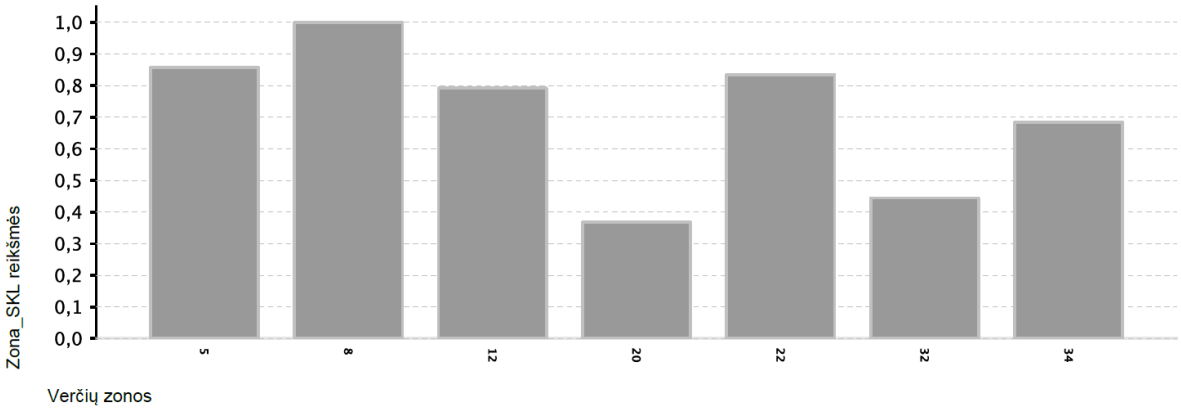
- sklypo naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6,00 a;
- sklypo užstatymo plotas: 0 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,8 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos 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.

MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15962.
VRV=(ŽBpl_SKF^(0,907) x Zona_SKL^(0,907) x (0,7) ^ Kbn_BIN x (3396 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

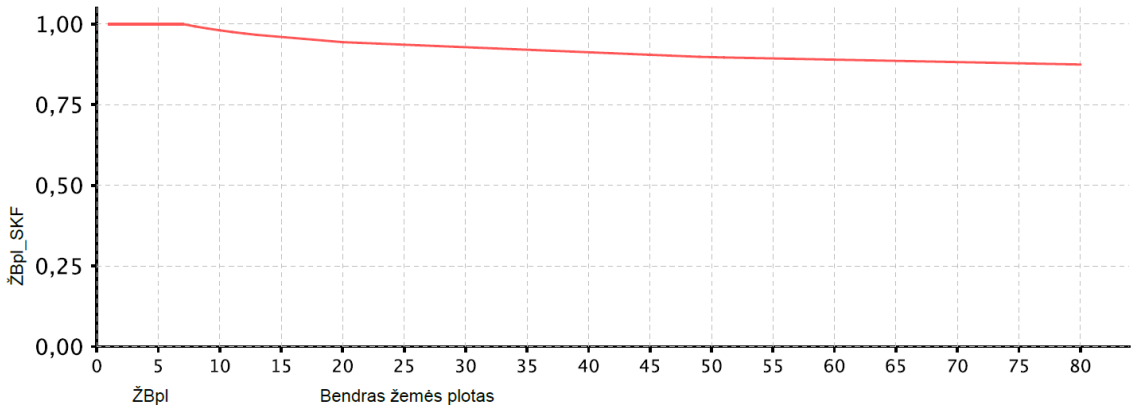


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7

Bendro naudojimo teritorija	1.0

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.907



24 pav. Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 20.34, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,684

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

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

Kintamasis 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 VRV = ŽBpl_SKF^(0,907) x Zona_SKL^(0,907) x (0,7) ^ Kbn_BIN x (3396 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = 1^(0,907) x 0,667^(0,907) x (0,7) ^ 0 x (3396 x (6 – 0,7 x 0,8 – 0,7 x 0)) x 1 = 1 x 0,693 x 1 x (3396 x (6 – 0,56 – 0)) x 1 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 12 802 Eur, suapvalinus – 12 800 Eur.

Išvada. Raganių 1-oji g., Klaipėdoje esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai, 6 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 12 800 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

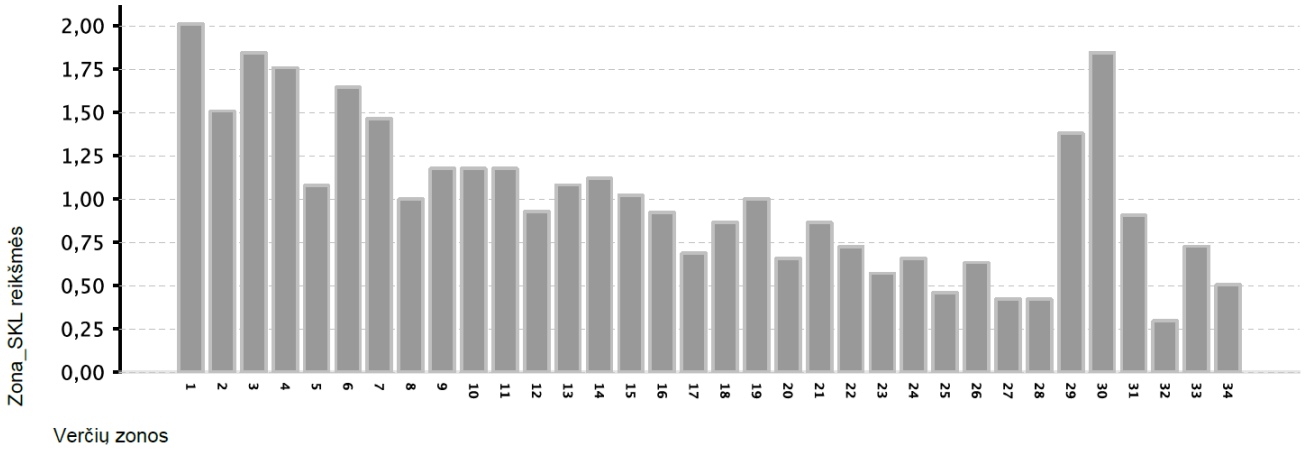
- sklypo adresas: Debreceno g. Klaipėda;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 20.14;
- sklypo paskirtis: kita (žemės);
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 31,27 a;
- sklypo užstatymo plotas: 31,27 a;
- sklypą kertančios 6 kV 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.: 15961.
VRV=(ŽBpl_SKF^(0,918) x Zona_SKL^(1,03) x (0,89) ^ Naub_BIN x (7969 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

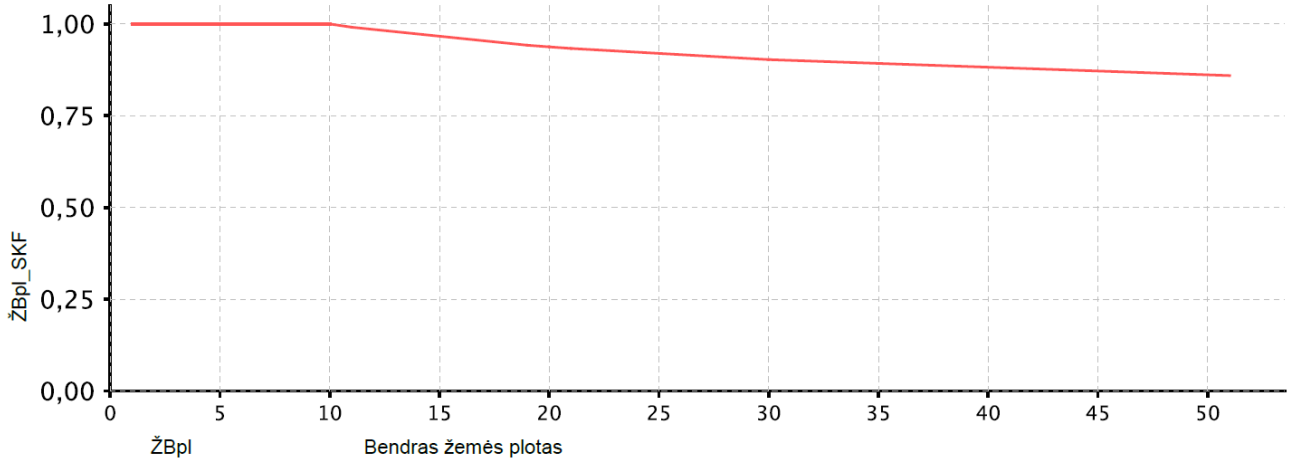
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	**1.0**	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.918



25 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,899.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 20.14, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1.121.

Naudojimo būdui – *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 ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 31,27 a.

Želektr. 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 = ŽBpl_SKF^(0,918) x Zona_SKL^(1,03) x (0,89)^Naub_BIN x (7968 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku 0,899^(0,918) x 1,121^(1,03) x (0,89)^0 x

(7969 x (31,27 – 0,7 x 0 – 0,7 x 0)) x 0,9 = 0,907 x 1,125 x 1 x (7969 x (31,27 – 0 – 0)) x 0,9 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 228 841 Eur, suapvalinus – 229 000 Eur.

Išvada. Debreceno g. Klaipėdoje esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, 31,27 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 229 000 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

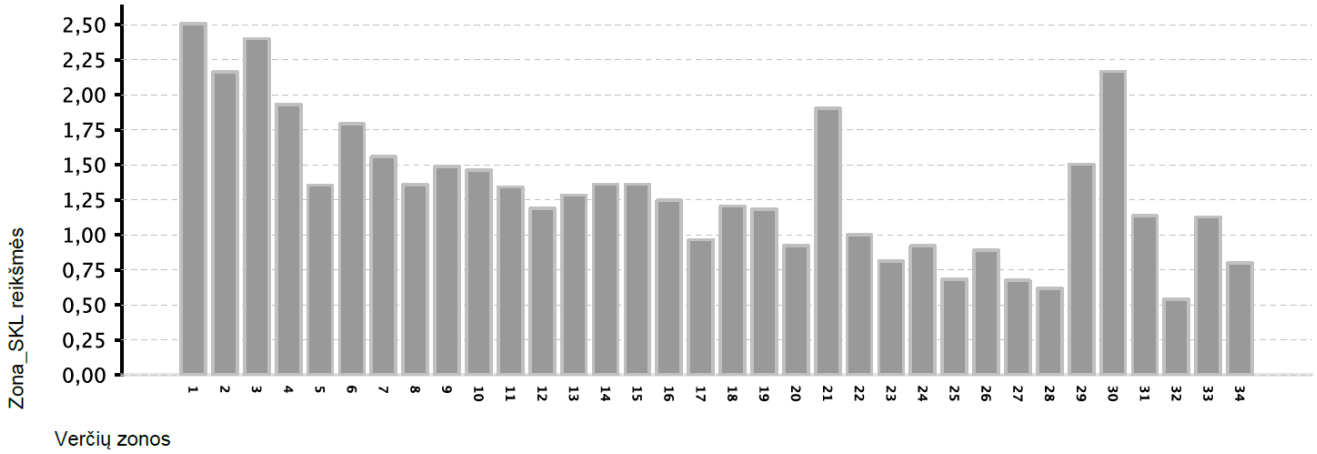
- sklypo adresas: Šilutės pl. Klaipėda;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 20.26;
- sklypo paskirtis: kita (žemės);
- sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 55,70 a;
- sklypo užstatymo plotas: 0 a;
- sklypą kertančios 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.

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15964.
VRV=(ŽBpl_SKF^(0,988) x Zona_SKL^(1,117) x (0,63) ^ Ktink_BIN x (2749 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

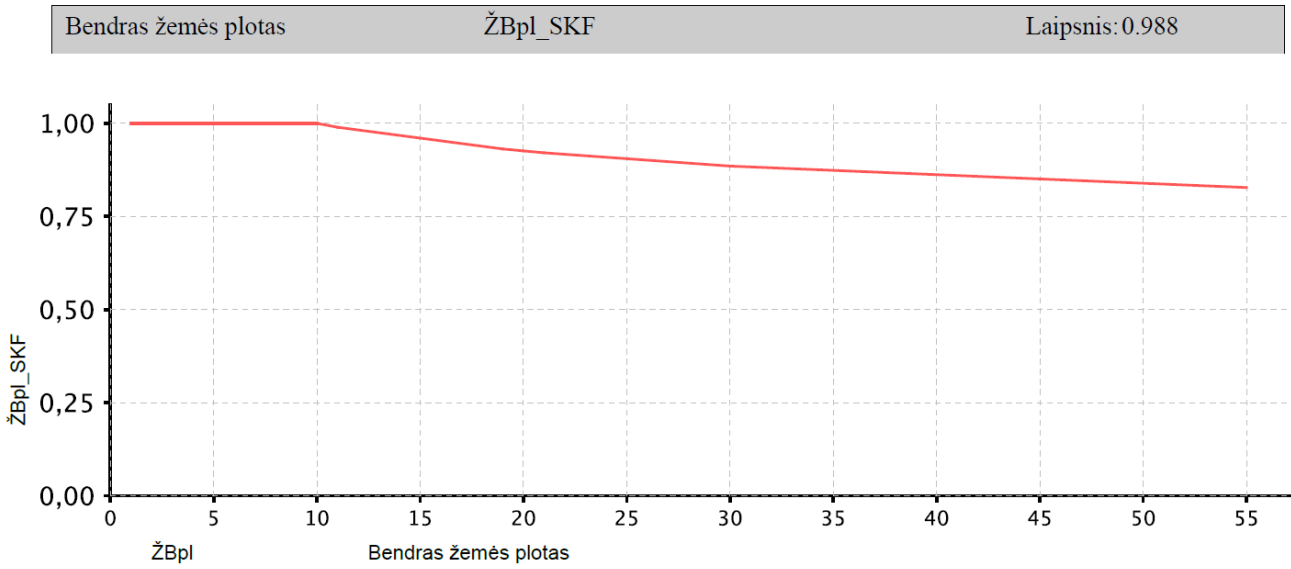
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63

Inžinerinių tinklų koridorius	1.0



26 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,826

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 20.26, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,893.

Užstatyto ploto koeficientas Ku netaikomas, jis lygus 1.

Naudojimo būdui – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių,* parenkama kintamojo Ktink_BIN reikšmė = 1 koeficientui 0,63.

Kintamasis ŽBpl_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 = ŽBpl_SKF^(0,988) x Zona_SKL^(1,117) x (0,63)^Ktink_BIN x (2749 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = 0,826^(0,988) x 0,893^(1,117) x (0,63)^1 x (2749 x (55,70 – 0,7 x 10,12 – 0,7 x 0)) x 1 = 0,828 x 0,966 x 0,630 x (2497 x (55,70 – 7,08 – 0)) x 1 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 61 424 Eur, suapvalinus – 61 400 Eur.

Išvada. Dubysos g. Klaipėdoje esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, 55,70 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 61 400 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal patvirtintą ataskaitą apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje http://www.regia.lt/zemelapis/, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams apskaičiuojamos vadovaujantis žemės mokesčio objekto apibrėžimu, pateikiamu Žemės mokesčio įstatymo 4 straipsnyje: *mokesčio objektas yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.* Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto nekilnojamojo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertinimo įmonė teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutines rinkos vertes žemės mokesčiui vertinimo įmonės ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas — Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis 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 vertintoja (pažymėjimo Nr. 000175) — 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 piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas;
7. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“;
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
10. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
11. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“,
13. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf;
14. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf;
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013;
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014;
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015;
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016;
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017;
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018;
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2018. Valstybės įmonė Registrų centras;
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009;
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
25. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;

26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;

27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;

28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;

29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;

30. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010;

31. 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;

32. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;

33. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

34. Mass Appraisal and MuEuriple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;

35. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;

36. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

7. PRIEDAI

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
1 priedas

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

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2016-05-04 Nr. 9-10518
A. Paškevičienei

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

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

DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO

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

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

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

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

Pagarbiai

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

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

Biudžetinė įstaiga
Gedimino pr. 19,
01103 Vilnius
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

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
2 priedas

7.2. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO RAŠTO SAVIVALDYBĖMS „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ KOPIJA

REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams 2018-09-07 Nr. (1.1.31.)s-8159

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi 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 ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatomis, parengusi savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, teikia juos susipažinti ir derinti savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo gali pareikšti pastabas.

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugsėjo 12 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas.

Prašome iki š. m. spalio 12 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Kilus klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąraše.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

L. e. direktoriaus pavaduotojo
teisių registrams pareigas Kazys Maksvytis

Originalas nebus siunčiamas

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

100 Atkurtai Lietuvai

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Birštono sav., Jonavos sav., Kaišiadorių sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių sav., Prienų sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 24
	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 25
	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 67
Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos sav., Neringos sav., Palangos sav., Šilutės sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Lazdijų sav., Marijampolės sav., Šakių sav., Varėnos sav., Vilkaviškio sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Zita Savukaitienė	Zita.Savukaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Biržų sav., Kupiškio sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio sav., Rokiškio sav.	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 63
	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 63
Joniškio sav., Kelmės sav., Pakruojo sav., Radviliškio sav., Šiaulių m. / r. sav.	Irena Kučinskienė	Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 70
	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
Jurbarko sav., Pagėgių sav., Raseinių sav., Šilalės sav., Tauragės sav.	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaite@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
Plungės sav., Rietavo sav., Telšių sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
	Tomas Ramanauskas	Tomas.Ramanauskas@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
Akmenės sav., Mažeikių sav., Skuodo sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
Anykščių sav., Ignalinos sav., Molėtų sav., Utenos sav., Visagino sav., Zarasų sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Elektrėnų sav., Šalčininkų sav., Širvintų sav., Švenčionių sav., Trakų sav., Ukmergės sav., Vilniaus m. / r. sav.	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

VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO 2018-09-04 RAŠTO NR. (1.1.31.)s-8159 ADRESATŲ SĄRAŠAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
3 priedas

7.3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 papunkčiu, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras – Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2018 m. rugsėjo 7 d. teikė savivaldybei susipažinti ir pastaboms pareikšti. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Klaipėdos miesto savivaldybės meras ir administracija pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis 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 vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175) Sandra Kucinienė

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
4 priedas

7.4. SKELBIMO APIE 2018 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ KLAIPĖDOS M., PALANGOS M., KLAIPĖDOS R., KRETINGOS R., ŠILUTĖS R. IR NERINGOS SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS

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 17 d.–rugsėjo 28 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje 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 18 d. ir rugsėjo 20 d. 8–12 val. bei rugsėjo 25 d. ir rugsėjo 27 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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A000186) Romas Petrauskas

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
5 priedas

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

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	Vienybė	2018-09-05
Alytaus m. sav.	Alytaus naujienos	2018-09-04
Alytaus r. sav	Alytaus naujienos	2018-09-04
Anykščių r. sav.	Anykšta	2018-09-04
Birštono sav.	Gyvenimas	2018-09-15
Biržų r. sav.	Šiaurės rytai	2018-09-04
Druskininkų sav.	Druskonis	2018-09-07
Elektrėnų sav.	Elektrėnų žinios	2018-09-07
Ignalinos r. sav.	Mūsų Ignalina	2018-09-04
Jonavos r. sav.	Naujienos	2018-09-04
Joniškio r. sav.	Sidabrė	2018-09-05
Jurbarko r. sav.	Šviesa	2018-09-05
Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorių aidai	2018-09-07
Kalvarijos sav.	Suvalkietis	2018-09-11
Kauno m. sav.	Kauno diena	2018-09-03
Kauno r. sav.	Kauno diena	2018-09-03
Kazlų Rūdos sav.	Suvalkietis	2018-09-11
Kelmės r. sav.	Šiaulių kraštas	2018-09-06
Kėdainių r. sav.	Rinkos aikštė	2018-09-04
Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	2018-09-03
Klaipėdos r. sav.	Banga	2018-09-05
Kretingos r. sav.	Pajūrio naujienos	2018-09-07
Kupiškio r. sav.	Kupiškėnų mintys	2018-09-04
Lazdijų r. sav.	Lazdijų žvaigždė	2018-09-07
Marijampolės sav.	Suvalkietis	2018-09-11
Mažeikių r. sav.	Būdas žemaičių	2018-09 07
Molėtų r. sav.	Vilnis	2018-09-04
Neringos sav.	Pajūrio naujienos	2018-09-07
Pagėgių sav.	Šilokarčema	2018-09-04
Pakruojo r. sav.	Auksinė varpa	2018-09-05
Palangos m. sav.	Vakarinė Palanga	2018-09 05
Panevėžio m. sav.	Panevėžio balsas	2018-09-03
Panevėžio r. sav.	Panevėžio balsas	2018-09-03
Pasvalio r. sav.	Darbas	2018-09 04
Plungės r. sav.	Plungė	2018-09-04
Prienų r. sav.	Gyvenimas	2018-09-15
Radviliškio r. sav.	Radviliškio naujienos	2018-09-07

Raseinių r. sav.	Alio, Raseiniai	2018-09-06
Rietavo sav.	Plungė	2018-09-04
Rokiškio r. sav.	Gimtasis Rokiškis	2018-09-04
Skuodo r. sav.	Mūsų žodis	2018-09-04
Šakių r. sav.	Draugas	2018-09-04
Šalčininkų r. sav.	Šalčios žinios	2018-09-07
Šiaulių m. sav.	Šiaulių naujienos	2018-09-04
Šiaulių r. sav.	Šiaulių kraštas	2018-09-06
Šilalės r. sav.	Šilalės artojas	2018-09-04
Šilutės r. sav.	Šilutės naujienos	2018-09-04
Širvintų r. sav.	Širvintų kraštas	2018-09-04
Švenčionių r. sav.	Švenčionių kraštas	2018-09-05
Tauragės r. sav.	Tauragės kurjeris	2018-09-04
Telšių r. sav.	Telšių žinios	2018-09-07
Trakų r. sav.	Trakų žemė	2018-09-07
Ukmergės r. sav.	Ukmergės žinios	2018-09-04
Utenos r. sav.	Utenos apskrities žinios	2018-09-05
Varėnos r. sav.	Giružis	2018-09 07
Vilkaviškio r. sav.	Santaka	2018-09-07
Vilniaus m. sav.	Sostinė	2018-09-08
Vilniaus r. sav.	Sostinė	2018-09-08
Visagino sav.	Sugardas	2018-09-06
Zarasų r. sav.	Zarasų kraštas	2018-09-04

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
6 priedas

7.6. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, atliko Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene, procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietos visuomenės informavimo priemonėse. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. Du interesantai, domėjusieji vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu, pastabų ir pasiūlymų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis 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 vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175) Sandra Kucinienė

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
7 priedas

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

Elektroninio dokumento
nuorašas

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2018-11-19 Nr. 9-30039

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

2018-11- Nr.

Į 2018-10-26 Nr. (1.1.31.)s-9691

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2018-10-26 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Visos savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų ir vertintojų.
2. Visų savivaldybių, išskyrus Kazlų Rūdos, Marijampolės, Lazdijų rajono, Plungės rajono ir Rietavo savivaldybes, ataskaitų antraštiniame lape nenurodytos ataskaitų parengimo datos.
3. 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.
4. Palangos miesto, Skuodo rajono, Kalvarijos, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Šilutės rajono, Šakių rajono, Marijampolės, Alytaus rajono, Jonavos rajono, Kaišiadorių rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kėdainių rajono, Lazdijų rajono, Biržų rajono, Joniškio rajono, Panevėžio rajono, Pasvalio rajono, Radviliškio rajono, Vilkaviškio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Jurbarko rajono, Šilalės rajono, Mažeikių rajono, Plungės rajono, Rietavo, Telšių rajono, Anykščių rajono, Ignalinos rajono, Zarasų rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Vilniaus rajono, Vilniaus miesto savivaldybių modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.
5. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 34 puslapio pirmoje pastraipoje palikti per dideli tarpai.
6. Turėtų būti patikslinti Prienų rajono savivaldybės ir Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitose 24 – 27 pav. pavadinimai, nes po du kartus įrašytas žodis „pav.“.
7. Klaipėdos rajono ir Neringos savivaldybių ataskaitose, atitinkamai 16 ir 11 lentelėse, yra gramatinių klaidų.
8. Klaipėdos rajono savivaldybės ataskaitoje 24 ir 25, 26 ir 27, 28 ir 29 pav. ir Neringos savivaldybės 16 ir 17, 20 ir 21, 23 ir 24 pav. vienodi pavadinimai, kurie turėtų būti apjungti į vieną.
9. Neringos savivaldybės ataskaitoje nėra „Pradinių žemės rinkos duomenų statistika“ poskyrio.
10. Valstybės teritorijos ataskaitos 3 paveiksle neįskaitomi vertikalios ašies duomenys.
11. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos 2.9 pav. pateikti duomenys apie iki 2018-01-01 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičių Biržų rajono savivaldybėje neatitinka aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.
12. Kupiškio rajono savivaldybės ataskaitos 10 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio paveikslo grafinėje dalyje nurodytų duomenų (procentai). Šio paveikslo grafinėje dalyje nurodyti procentai nesudaro 100 %.

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

KOPIJA

13. Rokiškio rajono savivaldybės ataskaitos 10 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas sodininkų bendrijų ir jų narių žemės procentas neatitinka grafinėje dalyje nurodyto procento.

14. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 4 lentelėje pateikti duomenys apie rekreacinio naudojimo koeficiento Kr dydį neatitinka ataskaitos priede „Žemės ūkio žemės vertės grupės vertės pataisos" pateiktų duomenų.

15. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 papunktyje minimas 2.1 pav., kurio šioje ataskaitoje nėra.

16. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 9 pav. diagramoje pateikti duomenys apie iki 2016-01-01 ir iki 2017-01-01 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičių Lietuvos Respublikoje nesutampa su kitose ataskaitose pateiktais minėtais duomenimis.

17. Akmenės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti skirtingi kaimo, kuriame yra vertinamas žemės sklypas, pavadinimai.

18. Joniškio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodų paskirties žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti skirtingi gatvės, kuriame yra vertinamas žemės sklypas, pavadinimai.

19. Radviliškio rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės ataskaitų 4.3 papunkčiuose pateiktuose gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiuose nurodyti skirtingi gatvių, kuriuose yra vertinami žemės sklypai, pavadinimai.

20. Radviliškio rajono savivaldybės 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodų paskirties žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti skirtingi vertinamo žemės sklypo plotai.

21. Tikslintina Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos paveikslų numeracija.

22. Akmenės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje yra gramatinių klaidų.

23. Kelmės rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės ataskaitų 2.1 papunkčiuose yra gramatinių klaidų.

24. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 14 pav. aprašomojoje dalyje yra aritmetinių klaidų (2017 m. duomenys).

25. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 4 lentelėje yra aritmetinių klaidų (neteisingai apskaičiuoti lentelės 2 stulpelyje pateiktų skaičių vidurkiai).

26. Anykščių rajono savivaldybės ataskaitos 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Anykščių rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 14 pav. aprašomojoje dalyje tikslinga nurodyti vietą, kurioje analizuojami duomenys apie parduotus privačius žemės sklypus pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį; 16 pav. aprašomojoje dalyje patikslinti trendo pokyčio procentinę išraišką; 1.7 papunktyje tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2.7 papunktyje nėra aišku, kuriame laikotarpyje nurodytas vienam Lietuvos gyventojui tenkantis TUI 5215 Eur; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; ataskaitoje tikslinti „Masinio žemės vertinimo taisyklių" trumpinio vartojimą (vienur vartojama Masinio žemės sklypo vertinimo taisyklės, kitur – tik Taisyklės); 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų, 79 psl. nenurodytas lentelės pavadinimas; 80 psl. nenurodytas teikiamų duomenų pavadinimas. Anykščių rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje nurodytas neaiškiai, t. y. ne visur aišku, kuriai zonai priskirtas.

27. Ignalinos rajono savivaldybės ataskaitoje 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Ignalinos rajono savivaldybėje sumažėjo nuclatinių gyventojų skaičius; 2.7 papunktyje ne pilnai pateikta informacija antroje pastraipoje; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 14 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas 2017 m. ir 2018 m. parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 3 pavyzdyje „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės

KOPIJA

apskaičiavimas“ skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Ignalinos rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

28. Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Jurbarko rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 metais išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Jurbarko rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapyje sudėtinga suprasti verčių zonų numerių (12.1.1 – 12.1.3, 12.12. – 12.13.) priskyrimą verčių zonų riboms. Jurbarko rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

29. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 metais išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 20 pav. suskaidytas per du lapus; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Mažeikių rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

30. Pagėgių savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Pagėgių savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 4 pavyzdyje „Mėgėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Pagėgių savivaldybės ataskaitoje nėra pridėto savivaldybės rašto, kuriame būtų nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtos ataskaitos, arba savivaldybės rašto, kuriame nurodyta, kad pastabų dėl parengtos ataskaitos savivaldybė neturi. Zonų žemėlapyje netiksli Panemunės m. vieta.

31. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 5 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas įmonių sumažėjimas metų laikotarpyje; 6 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas nedarbo lygio sumažėjimas per metus Telšių apskrityje; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 metais išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 9 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas 2017 m. Plungės rajono savivaldybėje registruojamų žemės sklypų skaičiaus didėjimas procentais; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; koeficiento K4 aprašomosios dalies išvadoje nėra nurodytas rajono savivaldybės pavadinimas; 5 pavyzdyje „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Plungės rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

32. Rietavo savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Rietavo savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 6 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas nedarbo lygio sumažėjimas per metus Telšių apskrityje; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 9 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas 2017 m. Rietavo savivaldybėje registruojamų žemės sklypų skaičiaus didėjimas procentais; 11 pav. aprašomojoje ir grafinėje dalyse nesutampa kitos žemės procentinė reikšmė; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; neteisingai nurodytas 22 pav. pavadinimas; 4 pavyzdyje „Mėgėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 pavyzdyje „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų.

KOPIJA

33. Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Šiaulių miesto savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 15 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Šiaulių miesto savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

34. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Šiaulių rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 15 pav., 16 pav. ir 17 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 3 pavyzdyje „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas." skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 4 pavyzdyje „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas" skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 pavyzdyje „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas." skirtingai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Šiaulių rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

35. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 1 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodyta Šilalės rajono savivaldybės gretimybė pietų dalyje; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Šilalės rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 14 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų skaičius 2017 m.; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitoje nėra pridėto savivaldybės rašto, kuriame būtų nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtos ataskaitos, arba savivaldybės rašto, kuriame nurodyta, kad pastabų dėl parengtos ataskaitos savivaldybė neturi.

36. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Tauragės rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitoje nėra pridėto savivaldybės rašto, kuriame būtų nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtos ataskaitos, arba savivaldybės rašto, kuriame nurodyta, kad pastabų dėl parengtos ataskaitos savivaldybė neturi. Tauragės rajono savivaldybės verčių pataisų rodiklių ir koeficientų lentelėje nėra duomenų apie verčių zoną Nr. 50.4.

37. Telšių rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Telšių rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 9 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas 2017 m. Telšių rajono savivaldybėje registruojamų žemės sklypų skaičiaus didėjimas procentais; 15 pav. ir 16 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių laikotarpis nesutampa su grafinėje dalyje nurodyta informacija; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų; 5 priede neteisingai nurodytas Telšių rajono savivaldybės verčių zonų numeravimas. Telšių rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje neaiškiai nurodytas.

38. Visagino savivaldybės ataskaitos 14 pav. grafinėje dalyje nurodyti duomenys apie parduotų privačių žemės sklypų skaičių pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį neatitinka 14 pav. aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.

KOPIJA

39. Zarasų rajono savivaldybės ataskaitos 14 pav. grafinėje dalyje nurodyti duomenys apie 2017 m. ir 2018 m. parduotų privačių žemės sklypų skaičių pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį neatitinka 14 pav. aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.

40. Širvintų rajono savivaldybės ataskaitos 5 pav. nurodyti duomenys apie veikiančių įmonių skaičių Lietuvoje neatitinka Valstybės teritorijos masinio vertinimo ataskaitos 5 pav. nurodytų duomenų.

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.

Direktoriaus pavaduotojas,
pavaduojantis direktorių Algis Bagdonas

Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Malvina Likienė, tel. 8 706 85 191, el. p. Malvina.Likiene@nzt.lt
Jolita Skunčikaitė, tel. 8 706 85 194, el. p. Jolita.Skuncikaite@nzt.lt
Juta Boguslavskaja, tel. 8 706 85 180, el. P. Juta.Boguslavskaja@nzt.lt
Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt

100 Atkurtai Lietuvai
KOPIJA TIKRA
Raštinės vedėja
Žydrė Noreikienė
2018 – 11 – 23

2018-12-31 Klaipėdos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-14
8 priedas

7.8. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTE NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKOS KOPIJA

PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTE NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKA

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2018-11-16 rašte Nr. 1SD-3872-(10.7E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir kaip reaguota į juos pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Trūkumų santraukos ir trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų vertintojų.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad Klaipėdos m. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinti teikiame po jų taisymo, t. y atsižvelgus į Nacionalinės žemės tarnybos pastabas. Į pastabą atsižvelgta, sprendimui priimti ataskaita teikiama su jų rengėjų vertintojų parašais.
2 p. Visų savivaldybių, išskyrus Kazlų Rūdos, Marijampolės, Lazdijų rajono, Plungės rajono ir Rietavo savivaldybes, ataskaitų antraštiniame lape nenurodytos ataskaitų parengimo datos.	Į pastabą atsižvelgta, Klaipėdos m. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje įrašyta ataskaitos parengimo data 2018-12-31.
3 p. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2019 metams, kaip ir ankstesniais metais, parengtose savivaldybių teritorijų masinio

	žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo 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 funkcija, 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. Grafiniams modeliams atvaizduoti neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Skaičiuojant panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį

	ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti 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, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis 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 vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000175) Sandra Kucinienė