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

PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA

2018-12-31 Nr. ŽVM-17

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Palangos 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

Ataskaitos lapų skaičius –95, iš jų priedų –21.

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....10
1.7. Ataskaitos surašymo data....10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai....10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS....10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas....10
2.2. Gyventojų skaičius....11
2.3. Gyventojų migracija....12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija....12
2.5. Įmonių skaičius....13
2.6. Nedarbo lygis....14
2.7. Investicijos....14
2.8. Statybos leidimai....16
2.9. Žemės fondo duomenys....17
2.10. Statistiniai rinkos duomenys....19
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS....21
3.1. Masinio vertinimo sistema....21
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos....22
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas....23
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas....24
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas....24
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas....26
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės....26
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės....28
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika....29
3.6.4. Laiko pataisa....30
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis....31
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r....33
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k....34
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4....34
3.6.9. Miškų pataisa MP....37
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP....37
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}....38
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$....39
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}....41
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d....41
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n....42
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u....43
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas....44
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas....45
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}....46
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa....48
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa....50
3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa....52
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}....53
3.6.24. Rinkos modeliavimas....53

3.6.25. Ekspertinis vertinimas 54
3.6.26. Modelių patikra 55
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 56
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. PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS RAŠTO „DĖL 2018 M. ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO REZULTATŲ“ KOPIJA..... 82
7.4. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA 83
7.5. 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.....84
7.6. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS 85
7.7. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA 87
7.8. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA88
7.9. 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 93

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 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.

Masinis žemės 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

Palangos miesto savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

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

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

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos m.	Nacionalinės žemės tarnybos	2013-08-01	2014-01-01

	savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
13.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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.	Palangos 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 PALANGOS 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.

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).[1]



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas[2]

[1] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[2] *Ibid.*

Palangos m. savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, (1 pav. žemėlapyje pažymėta balta spalva), vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose – su Klaipėdos, rytuose – su Kretingos rajonų savivaldybėmis. Palanga – tai vienas didžiausių Lietuvos kurortų ir turizmo centrų, įpusėjęs antrą rekreacinės veiklos šimtmetį. Kurorto reikmėms pastatytas tarptautinis oro uostas, už 15 km. Kretingos miestą kertantis geležinkelis didina poilsiautojų srautus iš vakarų ir rytų šalių. Atstumas nuo Palangos m. iki Vilniaus m. – 350 km., iki Kauno m. – 250 km., iki Klaipėdos m. – 25 km. Miškingumas 34 proc.

Palangos miestui yra suteiktas kurorto statusas, kuris įtvirtina Palangą kaip vieną didžiausių rekreacijos plėtojimo potencialą turinčių miestų. Palanga išsidėsčiusi unikalioje gamtinėje aplinkoje, kurios pagrindinis veiksnys – jūros akvatorija ir su ja susiję gamtiniai resursai. Svarbiausios gamtinės–klimatinės sąlygos: mineralinio vandens ir purvo šaltinių naudingąsias savybes nustelbia dideli, sausi pušynai, šiltas su druskos ir jodo priemaišomis Baltijos jūros vanduo, negilus pajūrio krantas, smėlio pliažas ir kopos, jodo prisotintas oras. Jūra ir paplūdimiai yra pagrindinis Palangos miesto traukos objektas. Palangos Botanikos parko paplūdimiui 2003 m. suteiktas Mėlynosios vėliavos statusas. Mėlynoji vėliava visame pasaulyje gerai žinomas ir plačiai pripažintas kokybės ženklas. Paplūdimiai, turintys Mėlynąją vėliavą, yra įtraukiami į tarptautinius turizmo katalogus kaip atitinkantys tarptautinius reikalavimus, keliamus šioms poilsio zonoms. Mėlynosios vėliavos paplūdimys – tai ne visas pajūris, o tam tikro ilgio ruožas, kuriame yra užtikrinami ES direktyvose numatyti reikalavimai.

Palangos miestas patenka į labai didelio potencialo nacionalinės svarbos Pajūrio rekreacinį arealą ir įvardintas kaip „kultūros paveldo reprezentacinis centras“ bei „regioninės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras“ (poilsio gamtoje, pažintinio turizmo ir kurortinio gydymo specializacijos)[3].

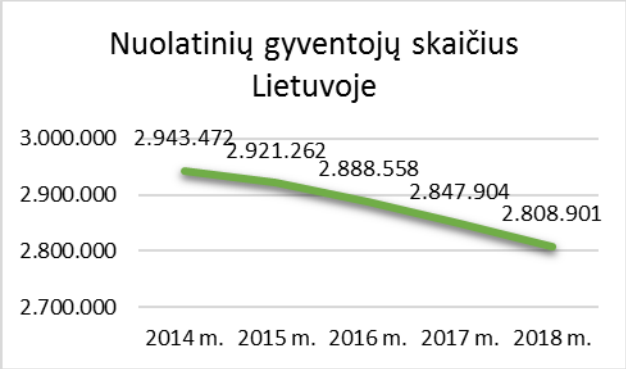
2.2. Gyventojų skaičius

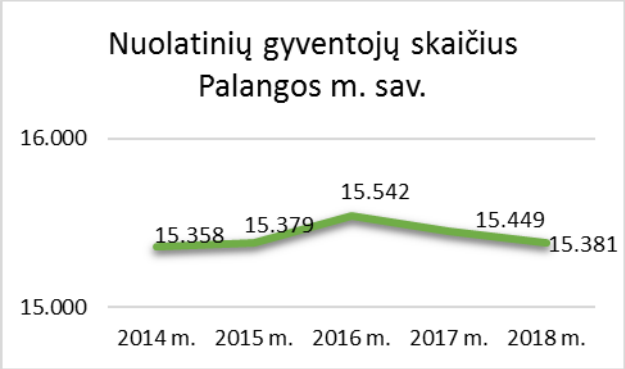
Lietuvos statistikos departamento duomenimis[4], 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 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).

[3] Palangos miesto savivaldybės strateginis plėtros planas iki 2020 metų [interaktyvus]. Palanga, 2015. *Palangos miesto savivaldybė* [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: http://www.palanga.lt/index.php?3798810714.

[4] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.



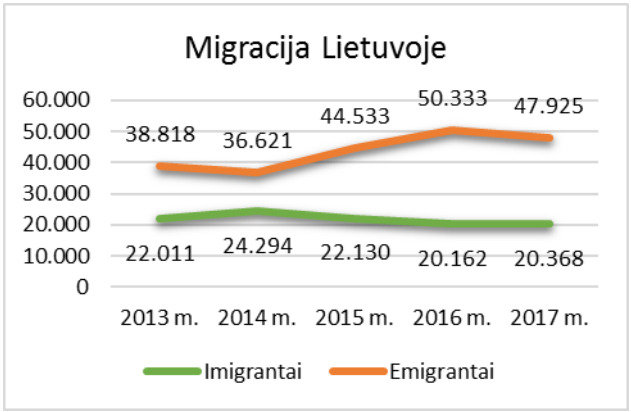


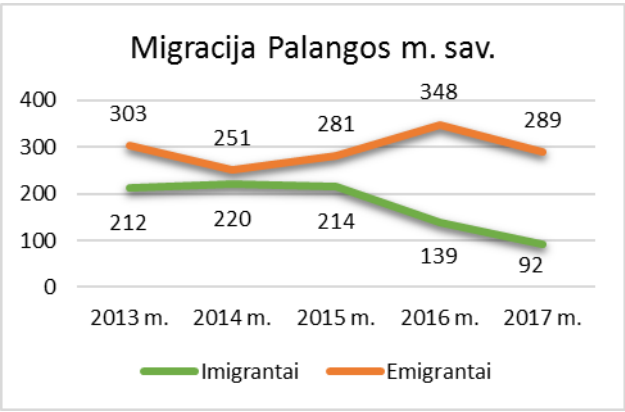
2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[5]

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 15 381 gyventojai, tai yra 68 gyventojais (0,44 proc.) mažiau nei 2017 m. Nors Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija, tačiau Palangos miesto savivaldybėje nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius padaugėjo 23 gyventojais (0,15 proc.).

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[6], 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.





3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[7]

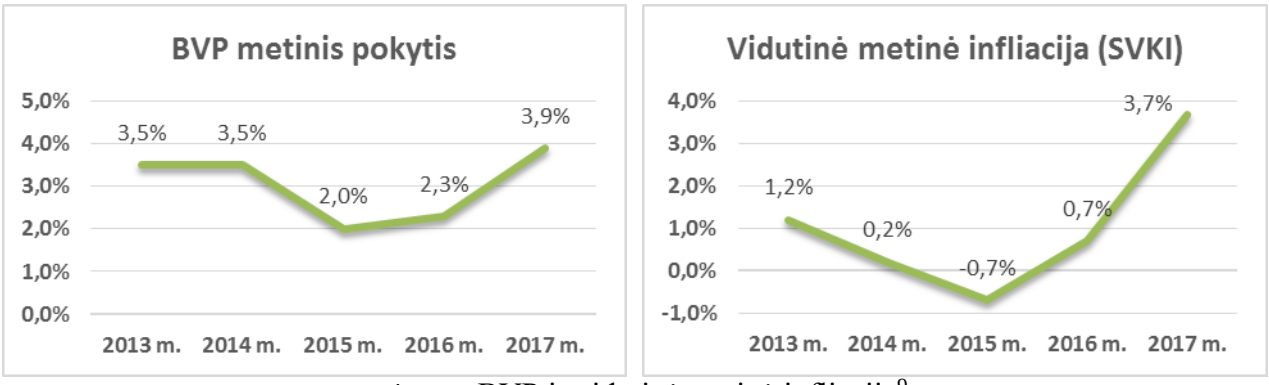
Palangos miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 metais iš savivaldybės emigravo 289 asmenys (17,0 proc. mažiau nei 2016 m.), imigravo 92 asmenys (33,8 proc. Mažiau nei 2016 metais).

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[8], 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.

---

[5] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[6] *Ibid*.
[7] *Ibid*.
[8] *Ibid*.

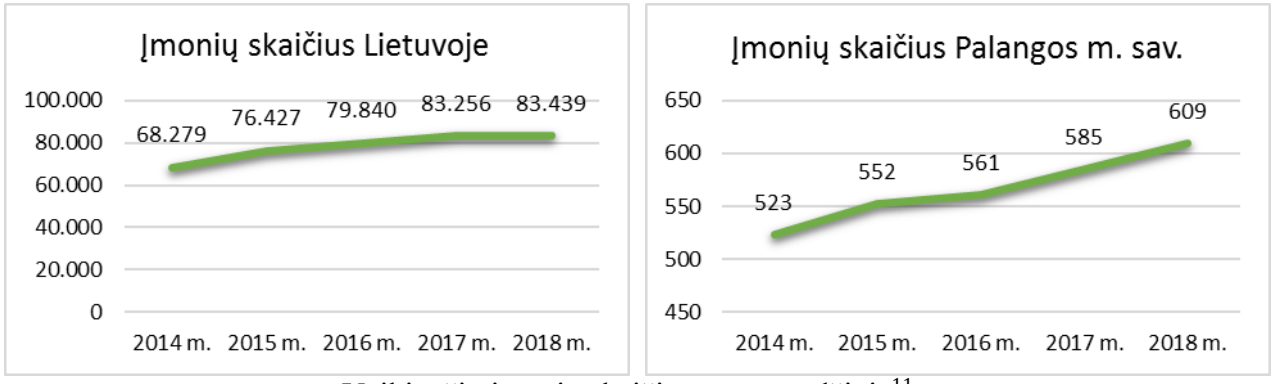


4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[9]

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[10], 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose 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[11]

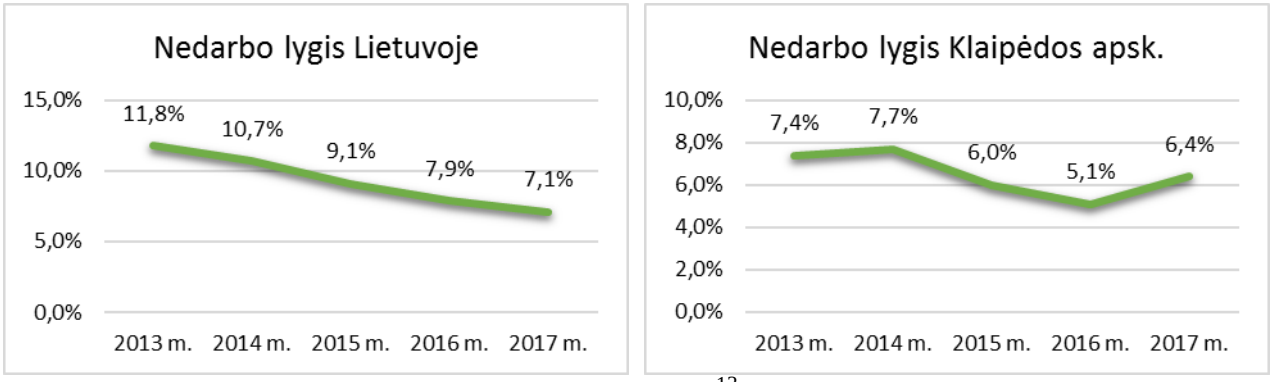
Įmonių skaičius Palangos miesto savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 609 įmonės (24 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 4 547 darbuotojai. Palangos miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (83,9 proc.) ir mažos įmonės (13,6 proc.). Vidutinės įmonės (nuo 50 darbuotojų) tesudaro 2,5 proc. Stambių įmonių, kuriose dirbtų daugiau nei 150 darbuotojų nėra.

[9] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[10] *Ibid*.
[11] *Ibid*.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[12], 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[13]

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. Palangos mieste 2017 m. buvo registruota 0,7 tūkst. bedarbių, tai sudaro 7,6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 6,6 proc.).

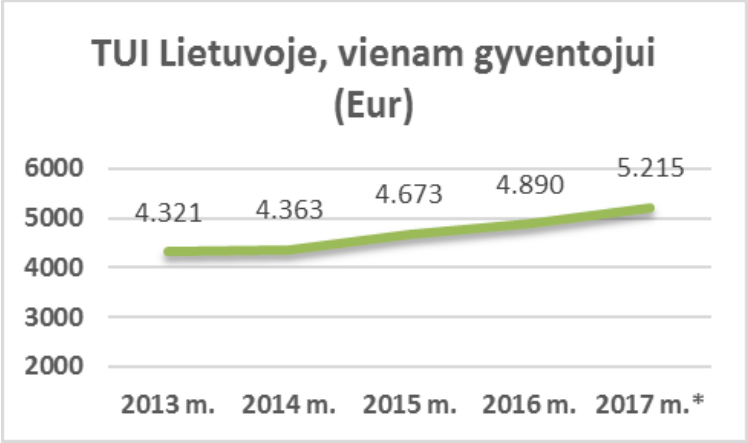
2017 metais Klaipėdos apskrityje buvo 149,8 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (67,6 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 18,2 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 6,5 proc., statyboje – 7,7 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[14], 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.

[12] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[13] Ibid.
[14] Ibid.
* Išankstiniai 2017 m. duomenys



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[15]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje TUI sudarė 2 273 Eur vienam gyventojui, tai yra beveik dvigubai daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 2 101 Eur. Tačiau miestui 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui perpus mažesnės nei šalies vidurkis (4 890 Eur).[16]

Palangos miesto savivaldybė 2017 m. Lietuvos savivaldybių indekse užėmė 3 vietą iš 54 mažųjų savivaldybių, surinkusi 65 balus iš 100. Labiausiai prie to prisidėjo geri „Investicijų ir plėtros“, „Transporto“ ir „Švietimo“ sričių vertinimai. Vienintelių „Komunalinių paslaugų“ ir „biudžeto“ vertinimai atsilieka nuo mažųjų savivaldybių vidurkių. Investicijų srities įvertinimas viršijo šalies vidurkį (45 balai) ir siekė 66 balus. Didelis investicijų kiekis yra viena ryškiausių priežasčių, kodėl Palanga reitinge yra taip aukštai. 2015 m. vienam gyventojui teko net 3556 eurai investicijų į ilgalaikį materialųjį turtą (vidurkis daugiau kaip per pus mažesnis), tai – net 957 eurais daugiau nei 2014 metais. 2016 metais Palangoje veikiančių ūkio subjektų skaičius viršijo 45, skaičiuojant 1000 gyventojų (vidurkis 21), o verslo liudijimus įsigijusių gyventojų skaičius 1000 gyventojų siekė pusantro šimto, kuomet vidurkis buvo daugiau nei tris kartus mažesnis. Tais pačiais metais išduotų statybos leidimų skaičius 1000 gyventojų buvo pats didžiausias tarp mažųjų savivaldybių.[17]

Palangos mieste nuolat siekiama į kurortą pritraukti didelius srautus turistų ir tokiu būdu naikinti vieną didžiausių problemų – sezoniškumą. Jau keletą metų mieste vykdomi ir planuojami įvairūs dideli projektai, gerinantys miesto infrastruktūrą, kultūrinę ir kraštovaizdžio aplinkas. Prieš 4 metus duris atvėrė Palangos universalus sporto kompleksas, 2015 metų pabaigoje Palangoje atidaryta nauja, itin moderniomis technologijomis pasižyminti Koncertų salė. 2017 m. Palangoje prasidėjo baseino su sveikatingumo centru statybos, kurios turėtų trukti apie 2 metus. Baseino projektavimas ir statybos kainuos apie 4,5 mln. eurų, tam bus panaudotos Savivaldybės ir valstybės lėšos. Šalia baseino su sveikatingumo centru pastato bus suprojektuoti privažiavimai, automobilių stovėjimo aikštelės, išspręsti mažosios architektūros elementų, teritorijos ir pastato fasado apšvietimo ir kiti klausimai. Visa pastato bei teritorijos infrastruktūra bus pritaikyta ir žmonėms, turintiems judėjimo ar regėjimo negalią. Palangos m. taip pat sparčiai plečiasi sveikatingumo kompleksai: statomos naujos sanatorijos, 2018 m. antroje pusėje planuojamos pradėti didelio viešbučio su SPA centru statybos netoli jūros, į kurias planuojama investuoti apie 20 mln. Eurų. Intensyviai gerinama miesto kelių infrastruktūra, per kelerius metus išasfaltuota daug miesto gatvių. 2018 m. pavasarį pradėta įvažiavimo į Palangą rekonstrukcija, turėtų trukti iki rudens. Šio projekto vertė – per 7 mln. eurų. Rekonstruojama Kretingos gatvė bus keturių eismo juostų, planuojama įrengti keturis žiedus. Bus pasodinta 1200 augalų, iš jų pušų 400. Tiesiami šaligatviai, dviračių takai, atnaujinta gatvė bus apšviesta.

---

[15] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

[16] *Ibid.*

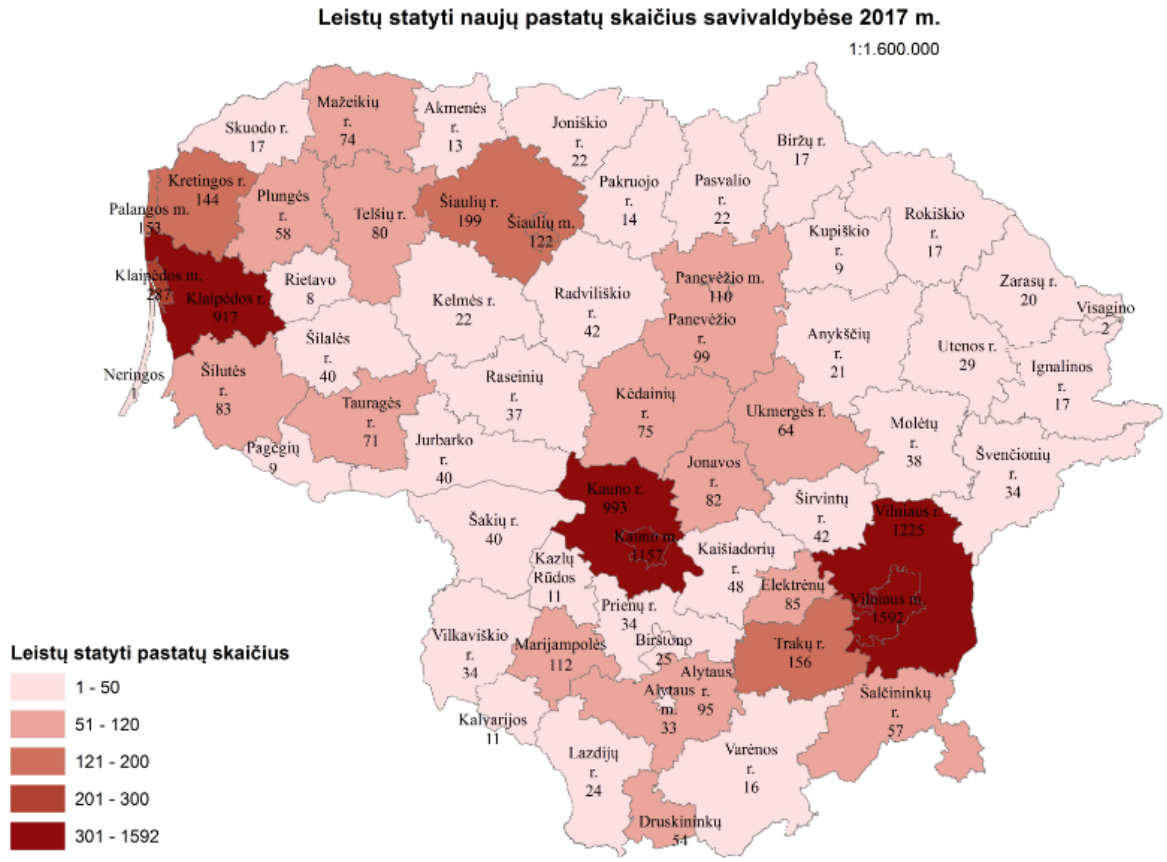
[17] Lietuvos laisvosios rinkos institutas [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: https://www.llri.lt/palangos-m-savivaldybe.

Žvelgiant į investicinę Palangos aplinką, privalumų yra nemažai: didelės investicijų apimtys kurorte per pastaruosius keletą metų, išplėtota apgyvendinimo paslaugų infrastruktūra (veikia daugiausia apgyvendinimo įstaigų, palyginti su kitais Lietuvos kurortais), maitinimo paslaugų infrastruktūra. Mieste taip pat pastebimas didelis verslumo lygis, sezono metu čia vyksta daug įvairių renginių, siūloma nemažai pramogų.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[18], 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 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.).

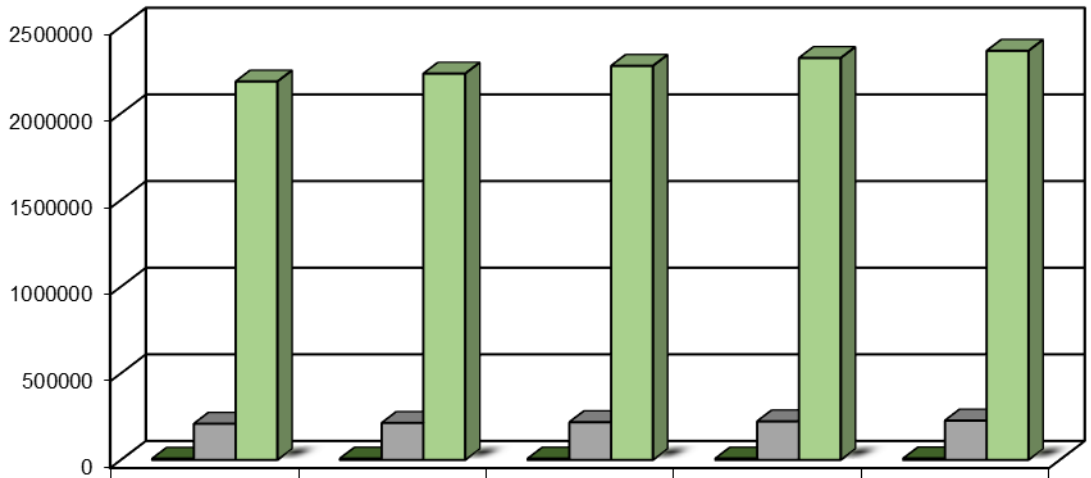


8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[19]

Palangos mieste 2017 iš viso leista statyti 153 naujus pastatus, iš jų 142 gyvenamuosius, ir 11 negyvenamųjų pastatų.

[18] Oficialiosios statistikos portalas. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[19] *Ibid*.

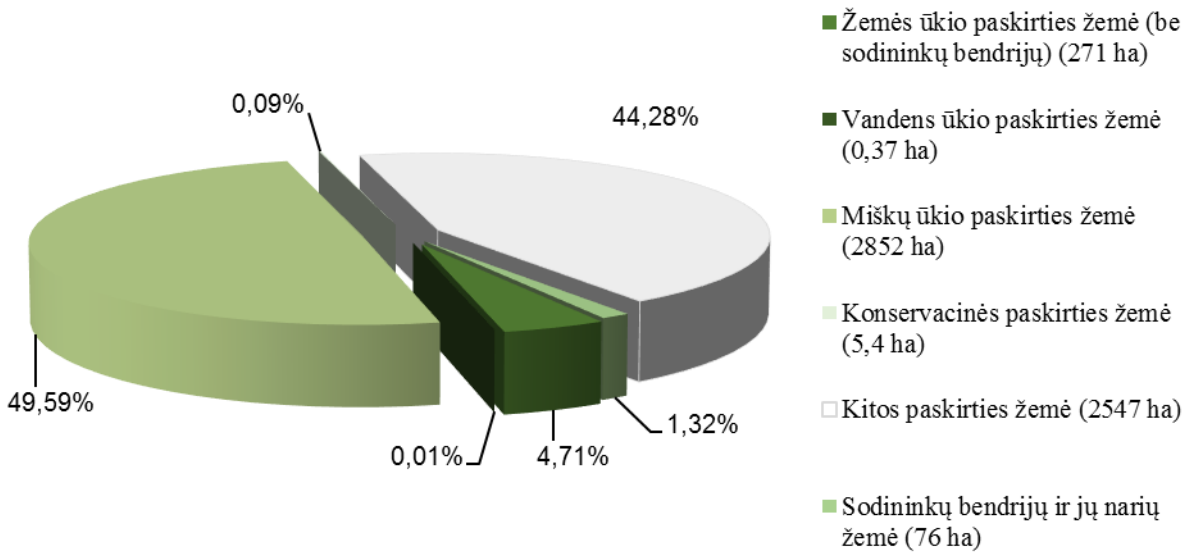
2.9. Žemės fondo duomenys



	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.
Iš viso Palangos m. sav.	7209	7546	7768	8080	8300
Iš viso Klaipėdos apsk.	208728	213232	217675	222452	226996
Iš viso Respublikoje	2184372	2230092	2274809	2319981	2361774

9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Palangos m. savivaldybėje, Klaipėdos apskrityje ir Lietuvos Respublikoje[20]

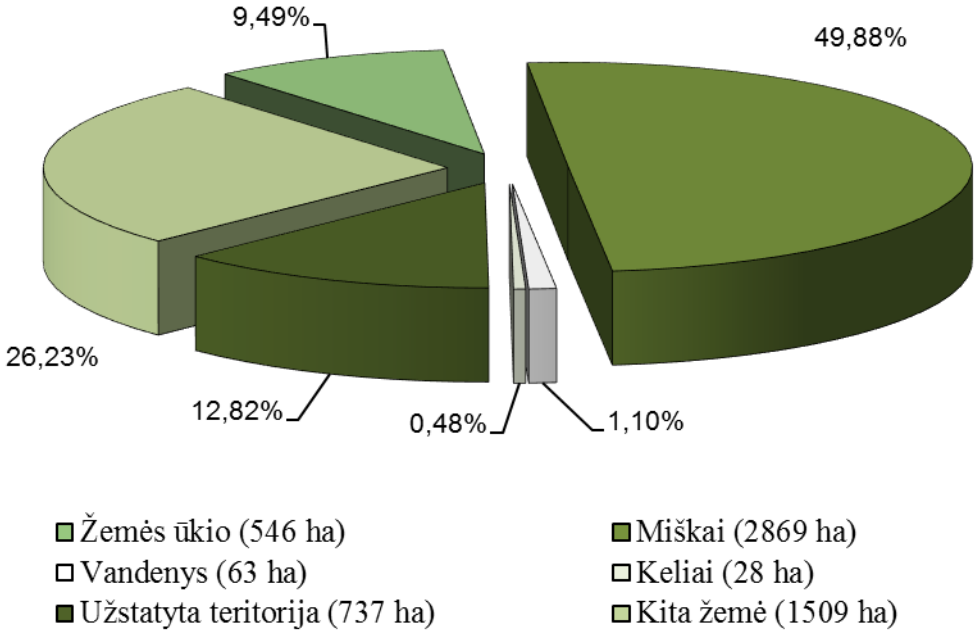
Nekilnojamojo turto registre iki 2018 m. sausio 1 d. įregistruoti Palangos m. savivaldybėje 8300, Klaipėdos apskrityje – 226996, Lietuvos Respublikoje – 2 361 774 sklypai. 2017 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo Palangos m. savivaldybėje apie 2,72 proc., Klaipėdos apskrityje – apie 2,04 proc., Lietuvos Respublikoje – apie 1,80 proc.



10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Palangos m. savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d.[21]

[20] Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2012–2018 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.
[21] *Ibid*.

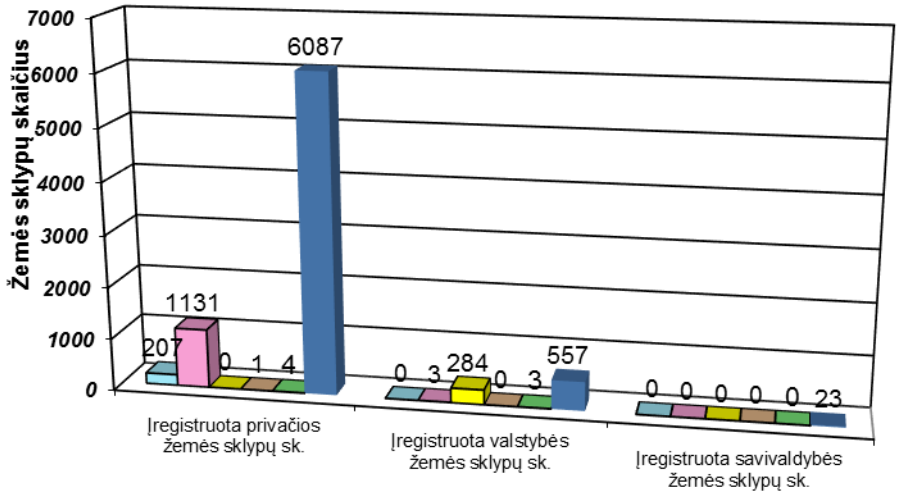
Žemės fondo pasiskirstymas Palangos m. savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d. pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų) – 4,71 proc. (270,5849 ha), miškų ūkio paskirties – 49,59 proc. (2852,3139 ha), kitos paskirties – 44,28 proc. (2546,8157 ha), konservacinės paskirties – 0,09 proc. (5,3524 ha), vandens ūkio paskirties – 0,01 proc. (0,3707 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 1,32 proc. (76,0684 ha).



11 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Palangos m. savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d.[22]

Palangos miesto savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas iki 2018 m. sausio 1 d. pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 9,49 proc. (545,7792 ha), miškai – 49,88 proc. (63,0999 ha), keliai – 0,48 proc. (27,5909 ha), užstatyta teritorija – 12,82 proc. (737,3994 ha), vandenys – 1,10 proc. (63,0999 ha), kita žemė – 26,23 proc. (1508,5323 ha).

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

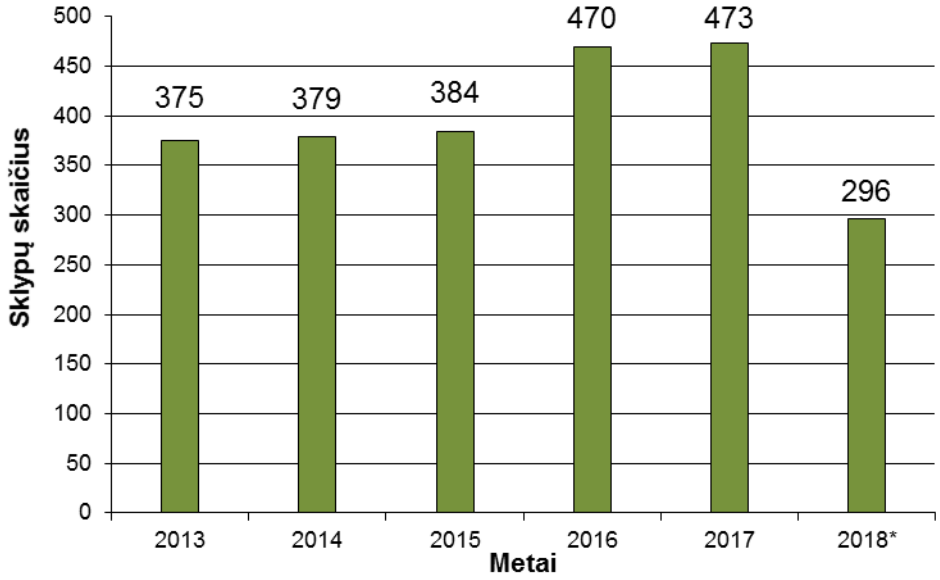


	Įregistruota privačios žemės sklypų sk.	*Įregistruota valstybės žemės sklypų sk.*	*Įregistruota savivaldybės žemės sklypų sk.*
Žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų)	*207*	*0*	*0*
Sodininkų bendrijų ir jų narių žemė	*1131*	*3*	*0*
Miško ūkio paskirties žemė	*0*	*284*	*0*
Vandens ūkio paskirties žemė	*1*	*0*	*0*
Konsevacinės paskirties žemė	*4*	*3*	*0*
Kitos paskirties žemė	*6087*	*557*	*23*

12 pav. Palangos m. savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius[23]

Iki 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (207 + 1131 + 0 + 1 + 4 + 6087) – 7430 sklypų, valstybės žemės (0 + 3 + 284 + 0 + 3 + 557) – 847 sklypai, savivaldybių žemės – 23 sklypai.

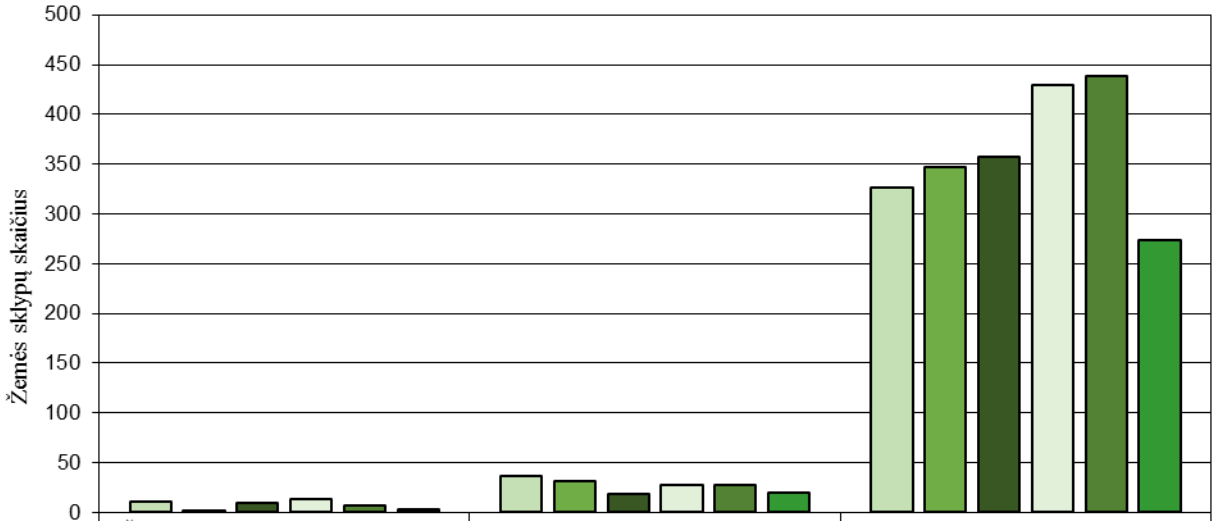
2.10. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2013–2018 m.*[24] laikotarpiu Palangos m. sav.

[23] Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2018 m. sausio 1 d., *Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas*.
[24] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė Registrų centras*. Vilnius, 2018.

Palangos m. savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2013 m. – 375, 2014 m. – 379, 2015 m. – 384, 2016 m. – 470, 2017 – 473, ir 2018 m.* – 296. Sklypų skaičius 2018 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



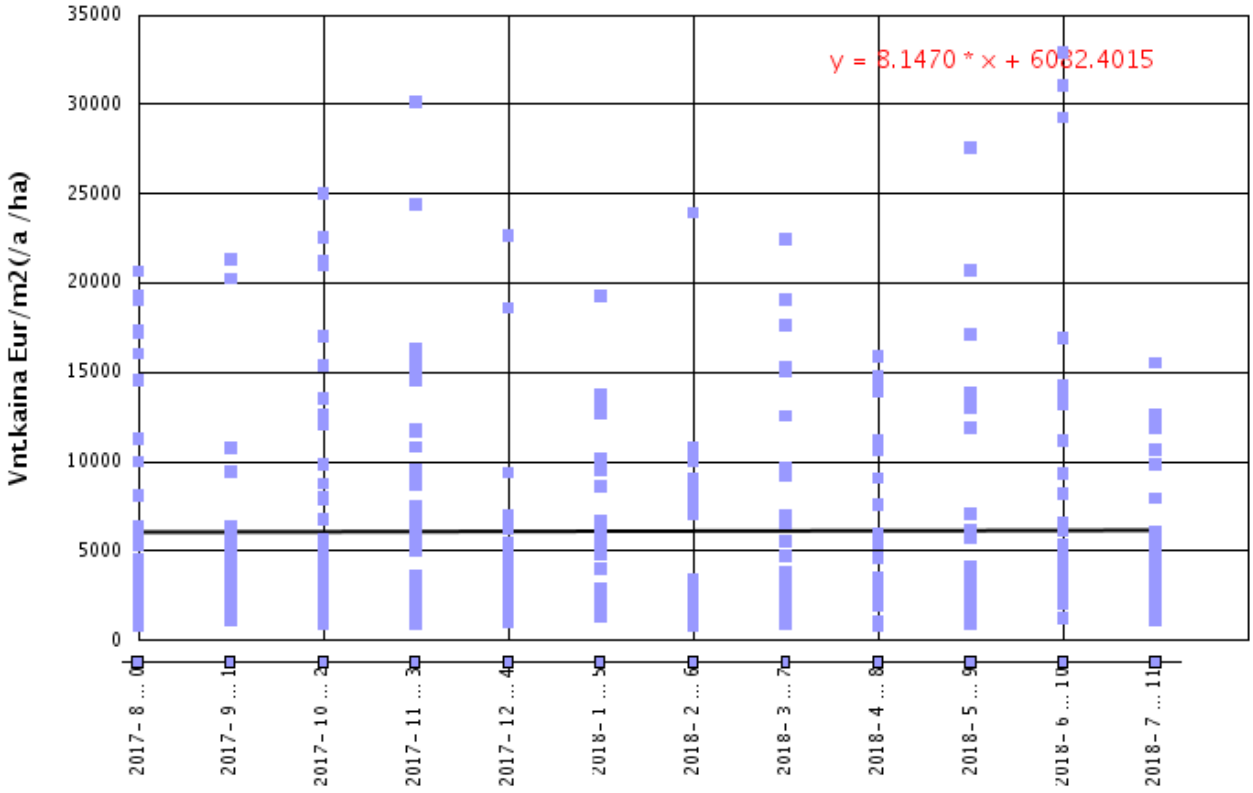
	Žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų)	Mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo	Kitos paskirties
2013	11	37	327
2014	1	31	347
2015	9	18	357
2016	13	28	429
2017	7	28	438
2018*	3	20	273

14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 ir 2018 m.*[25]

Palangos m. savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 2013 m. – (11 + 37 + 327) 375 sklypai, 2014 m. – (1 + 31 + 347) 379 sklypai, 2015 m. – (9 + 18 + 357) 384 sklypai, 2016 m. – (13 + 28 + 429) 470 sklypų, 2017 m. – (7 + 28 + 438) 473 sklypai, 2018* m. – (3 + 20 + 273) 296 sklypai. Sklypų skaičius 2018 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

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

Pardavimo kainų tendencija



15 pav. Palangos m. sav. kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31[26]

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 6091 Eur/a iki 6180 Eur/a, t. y. 1,47 proc.

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;

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

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

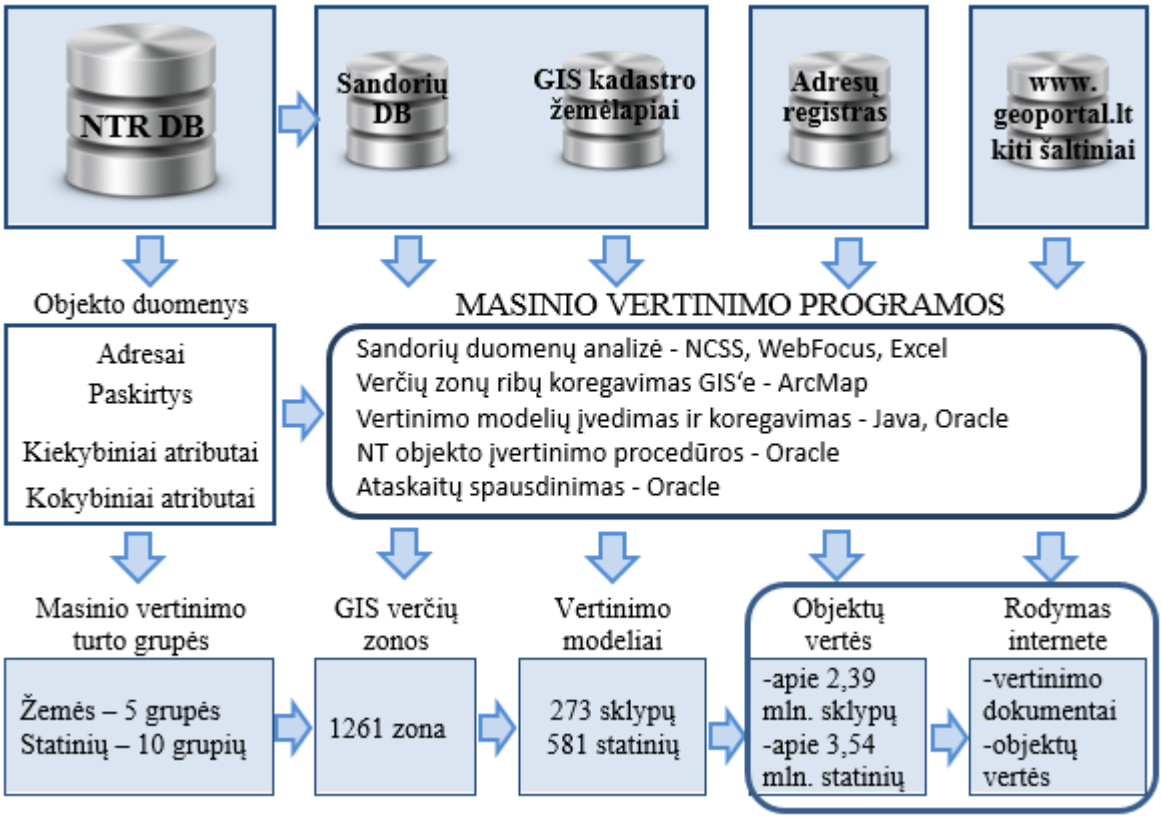
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl 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.

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

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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

RV = PK + PV, kur

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

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

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

Normalusis pasiskirstymas – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. 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 $\overline{S}$, taip pat kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\overline{S}$ aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

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

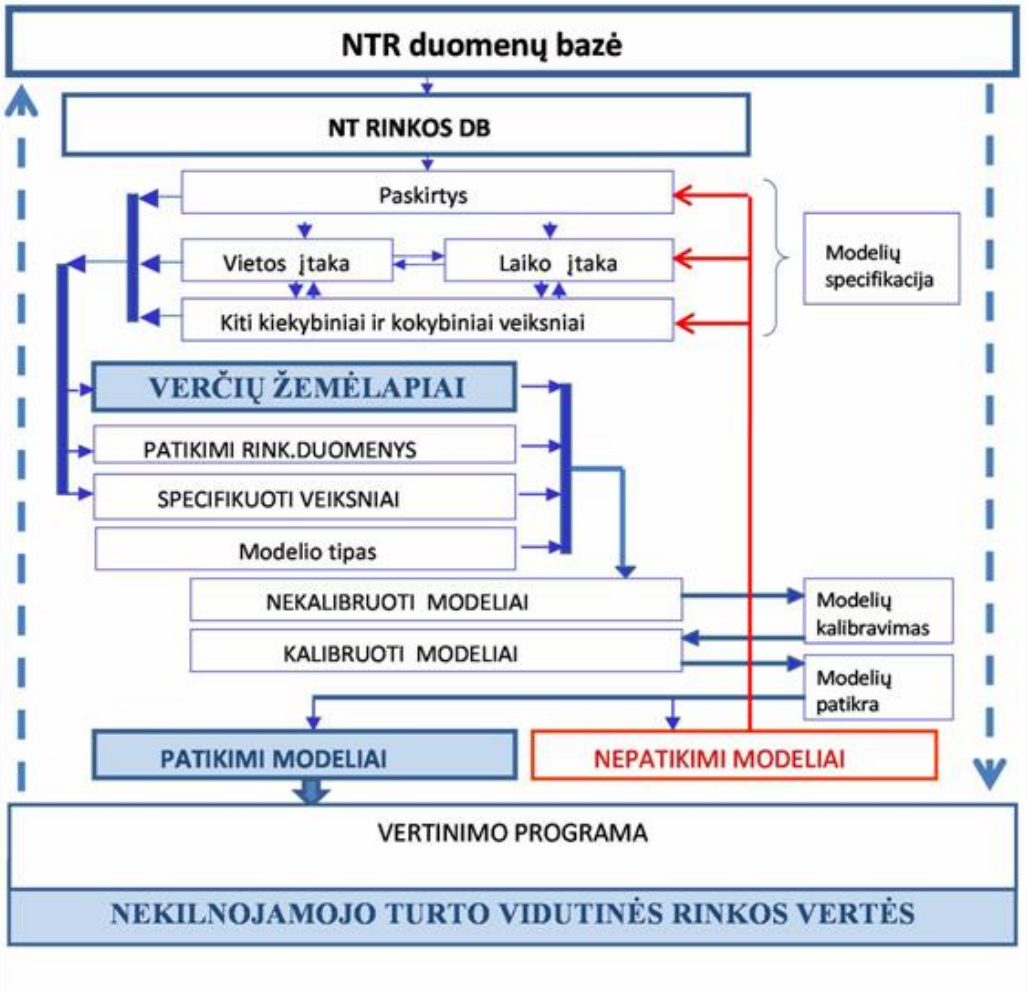
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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 sodų 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 sodų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mėgėjų sodų 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, atskiruųjų želdynų teritorijos;

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas, vnt. kaina, Eur	Maksimumas, vnt. kaina, Eur	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2014-01-01–2018-08-01 laikotarpiu						
1807	4413	2000	6014	0,01	52897	669
Komercinės žemės grupės sklypai 2014-01-01–2018-08-01 laikotarpiu						
494	5772	3097	7194	0,04	44985	277
Mėgėjų sodų žemės grupės sklypai 2014-01-01–2018-08-01 laikotarpiu						
127	2140	1585	1664	29	6698	62
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2014-01-01–2018-08-01 laikotarpiu						
46	915	544	986	0,38	4222	2
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2014-01-01–2018-08-01 laikotarpiu						
42	564	327	617	0,02	2768	

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.

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

3 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 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, Palangos m. 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. Palangos miesto savivaldybėje sudaryta 13 verčių zonų. Zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 30.1 Tai istorinė – senoji Palangos m. dalis, dauguma šios teritorijos statinių įrašyti į Kultūros vertybių apsaugos departamento registrą. Joje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, poilsio ir paslaugų centrai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Šioje zonoje aukštomis kainomis pasižymi J. Basanavičiaus gatvė, pagrindinė gatvė vedanti link Baltijos jūros. Čia susikoncentravusi didžioji dalis Palangos m. komercinių objektų. Centro zona nustatyta gana nedidelė, kadangi koncentruotas traukos centras čia yra – J. Basanavičiaus gatvė, paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai nedidelėje teritorijoje.

30.2 zona – antra pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Palangos miesto zona. Veiksniai, kurie įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje: apribojimai ir reikalavimai išlaikyti autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus, pastatų reikšmingumas, ribota žemės sklypų pasiūla, lokalizacija (miesto centras). Kainos 30.2 zonoje mažesnės apie 30 proc. lyginant su 30.1 zona, todėl 30.2 zona išskirta į atskirą zoną.

30.3 – 30.4 tai šalia centrinės miesto dalies esančios zonos. Šios zonos pasižymi aukštomis žemės kainomis, pagrinde dominuoja individualių namų kvartalai. Zonoje 30.4 pastatai senesnės statybos maždaug 1950 – 1980 m. Zonoje 30.3 statomi nauji pastatai. Esant ribotai žemės sklypų pasiūlai zonose 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, išlaikomos aukštos žemės sklypų kainos. Zonose įrengtos visos komunikacijos. Didesnių komercinės paskirties objektų šiose zonose nėra, vykdoma tik smulki komercinė veikla. Lyginant žemės vertę su zona 30.1 skirtumas sudaro daugiau nei 30 proc., todėl šios zonos išskirtos į atskiras verčių zonas.

30.5 zona išsidėsčiusi tarp centrinės ir šiaurinės Palangos m. dalių. Į šią zoną patenka senųjų gyvenviečių, Užkanavės, Monciškės, Kunigiškių, Kontininkų teritorijos. Žemesnę žemės sklypų vertę šioje zonoje įtakoja tai, kad dauguma sklypų teritorijos be komunikacijų ir nutolusios nuo centrinės miesto dalies. Nors kai kuriose gatvėse tiesiamos naujos komunikacijos. Žemės rinka zonoje, 2005 – 2007 atstačius nuosavybės teises į turėtą nekilnojamąjį turtą suaktyvėjo. Lyginant šią zoną su šalia esančia 30.7 zona, kainos žymiai mažesnės, todėl 30.5 zona išskirta į atskirą verčių zoną.

30.6 zonai priskiriama Šventosios gyvenvietė, kurioje įrengtos komunikacijos, visa tai lemia didesnes žemės vertes lyginant su zonų 30.5 ir 30.11 vertėmis, nors zonos išsidėsčiusios greta, tačiau 30.6 zona išskirta į atskirą zoną. Zonoje vykdomai smulkiai komercinei veiklai labai didelę įtaką daro sezoniškumas.

30.7 zona tęsiasi Baltijos pajūriu į šiaurę nuo centrinės Palangos m. dalies iki Šventosios gyvenvietės. Šioje zonoje žemės sklypų teritorijos išsidėsčiusios arti Baltijos pajūrio, vertės šiek tiek žemesnės nei 30.6 zonoje, todėl 30.7 zona išskirta į atskirą zoną.

30.8 zona išsidėsčiusi rytinėje Palangos m. dalyje. Ši zona didesniu atstumu nutolusi nuo pagrindinio traukos centro – Baltijos jūros. Nors šioje zonoje pastatai statyti 1970 - 1990 m., bet ne visur įrengtos komunikacijos. Žemės rinka šioje zonoje nėra aktyvi ir pasižymi 20 – 30 proc. žemesnėmis kainomis, lyginant su šalia esančia zona 30.4, todėl 30.8 zona išskirta į atskirą zoną. Arčiau centro esančios sodininkų bendrijos žemės sklypų vertės panašios, kaip ir namų valdų, kurios yra išsidėsčiusios miesto pakraštyje.

30.9 zonos žemės sklypai, paruošus detaliuosius planus suformuoti 2000 – 2004 m. Jie skirti nuosavybės teisių atstatymui į turėtą nekilnojamąjį turtą. Zonoje nėra komunikacijų, žemės vertės apie 20 proc. žemesnės už zonos 30.8 vertes, todėl 30.9 zona išskirta į atskirą zoną. Zonoje žemės rinka nelabai aktyvi.

30.10 zonos žemės vertė gana panašaus kainų lygio, kaip ir zonos 30.3. Skiriasi zonų išsidėstymas, zona 30.3 šiaurinėje Palangos miesto dalyje, zona 30.10 pietinėje miesto dalyje ir tęsiasi į pietus Baltijos pajūriu. Į zoną 30.10 patenka Palangos m. Botanikos parko, pajūrio regioninio parko teritorijos. Zonoje dalinai įrengtos komunikacijos. Šioje zonoje esančios namų valdų teritorijos dideliu atstumu nutolusios nuo centrinės miesto dalies. Gamybinės paskirties objektų zonoje nėra. Žemės sklypų nekilnojamojo turto registre įregistruota mažai. Visa tai lemia mažą rinkos aktyvumą. Atsižvelgiant į visa tai, ši zona išskirta į atskirą zoną.

30.11 Šioje zonoje sklypai suformuoti 2005 – 2007 metais, daugiausiai suformuota gyvenamosios paskirties sklypų. Dauguma sklypų be komunikacijų, nors po truputį atskirose gatvėse tiesiamos naujos komunikacijos. Zonoje komercinė, gamybinė veikla nėra vykdoma. Visa tai lemia mažą rinkos aktyvumą ir didelį žemės verčių skirtumą tarp šalia esančių zonų 30.5 ir 30.6, todėl 30.11 zona išskirta į atskirą zoną.

30.12 zona išsidėsčiusi šiaurinėje Palangos m. dalyje, ribojasi su Latvijos Respublika. Į šią zoną patenka Būtingės naftos terminalo teritorija. Nekilnojamojo turto kainos yra žemos, artimesnės 30.11 ir 30.13 zonai. Labai didelės teritorijos yra neužstatytos, plyti pelkės, todėl 30.12 zona išskirta į atskirą zoną.

30.13 zona – likusi Palangos m. savivaldybės dalis. Šios zonos teritorija gana didelė, nutolusi nuo miesto centrinės dalies, bei Baltijos jūros. Zonoje nėra komunikacijų. Visa tai nulemia mažesnes žemės vertes, nei kitose miesto zonose, todėl 30.13 zona išskirta į atskirą zoną.

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

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

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

K_r = Re1/VRV1, kur:

Re1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Palangos 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 pakankamai įvertinti verčių zonomis ir rekreacinės įtakos koeficientų nepateikia.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

K_k = 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 Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

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

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

K_4 = 4 a1/VRV1, kur:

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

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

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas ha	1 aro kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	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.

Palangos 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 Palangos 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 Palangos m. sav. žemės sklypų vertinimui.

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

MP = -VRV1×Žmiško×(1–KMŪ1/VRV1), kur:

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

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

MP = -Žmiško × Vbaz1 × 0,75.

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

MP = -Žmiško × Vbaz1 × ((Vbaz1 × 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 masinį žemės 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×(ŽNB - NB_{const})×VRV1, kur:

Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

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

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

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

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

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

NBP = Knb×(ŽNB - NBconst)×VRV1 × (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. K_{nb} – 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.

Masinio žemės vertinimo 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. Palangos m. žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo 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
						Aritmetinis 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 KBN koeficientas naudojamas vieną kartą, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$

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

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

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

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

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

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

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

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

K_{BP} = BP1/VRV1, kur:

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

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

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

Palangos m. savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T-317 "Dėl Palangos 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.

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

Palangos m. sav. teritorijoje 2018 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis *Kita*, naudojimo būdas *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* nėra užregistruota,

todėl nustatyti K_d nėra galimybės. Užregistravus verčių zonose anksčiau nurodytos paskirties ir naudojimo būdo žemės sklypus, jų vertinimui naudojamas paskirčių grupės *Gyvenamųjų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1,00.

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 K_n nustatomas pagal šią formulę:*

K_n = Nenaud1/VRV1, kur:

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

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

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

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

7 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 K_n 0,2.

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

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

K_u = Užst1/VRV1, kur:

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

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės vertės ir statinio vertės pasikeitimo dėl sklypo užstatymo. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: žemės sklypams žemės grupių – gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą K_u 0,95, o sklypams 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 K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 (=>1,5 iki <3) taikyti K_u 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.

8 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų	miestuose savivaldybėse K_u= 0,9, kitose vietovėse K_u=0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
	Ku prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	Prie 1-5 sąlygų: K_u = 0,85 K_u = 0,8 K_u = 0,7 K_u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>15 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, visuomeninės paskirties 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 skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

9 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.	20.2	Pirk.–pard.	1	Kita (visuom. pask.	5790	8885	0,65

sav.		sutartis		teritor.)			
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0,64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0,62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0,61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0,65
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0,57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0,6
Palangos m. sav	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0,61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0,56
						Aritm. vidurkis:	0,60

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

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

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

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

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

3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės žymiai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip

pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai paskirties – *kita*, naudojimo būdų – *pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo apribojimų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, sklypų vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų, lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

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

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

Savival-dybė	Gyven-vietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutar-tyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zo-nos Nr.	San-dorio suma, Eur	Įsigy-tas plotas, ha	1 aro kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita, (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.)	16.7	3678	0,0901	408

Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672
								Koeficientas1:	0,61
Telšių r. sav.	Viekš-naliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52
Telšių r. sav.	Medso-dis		Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92
								Koeficientas2:	0,56
Kėdai-nių r. sav.	Akade-mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdai-nių r. sav.	Akade-mija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
								Koeficientas3:	0,72
								Koeficientų vidurkis:	0,63

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

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

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

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

Palangos 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 Palangos 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 Palangos m. sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Palangos 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 zonų žemės vertės pataisa

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

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

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

- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

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

- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.

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

- įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

- įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

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

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

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

11 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-o sklypo apsaugos zonos plotas a:	1,16
Apsaugos zonos ploto 1 a kaina Eur (3836 Eur/1,16 a):	3307
Apsaugos zonos ploto vertės koeficientas Kelektr. lin. (3307 Eur / 11161 Eur):	0,30

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

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

- mėgėjų sodų žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio 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 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. × (ŽBpl - Kduj. naf. × 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. × (ŽBpl - Kužliej. piev. × Žužliej. piev.);

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

ŽBpl – žemės sklypo plotas žemės ūkio grupės ha;

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

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonų grafiniai duomenys

yra imami iš Žemės informacinės sistemos, apskaičiavimai atliekami analogiška tvarka kaip aprašyta šios ataskaitos *3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa,* poskyryje.

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

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

12 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
30.8	527	3620	0,15
30.8	550	3716	0,15
30.9	338	2027	0,17
30.9	377	2172	0,17
30.9	319	2252	0,14
30.11	322	2027	0,16
Žemės ūkio paskirties žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 30.1-30.7, 30.10, 30.12, 30.13			0,16
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 aro kainos (K1) Eur	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur	Koeficientas K = 2/3
30.8	2896	4650	0,62
30.8	2906	4900	0,59
30.5	1825	3049	0,59
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 30.1-30.3, 30.6, 30.7, 30.10-30.13			0,60
Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės 1 aro kainos (K1) Eur	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur	Koeficientas K = 2/3
30.11	1498	1097	1,36
30.11	1752	1259	1,39
30.13	1050	755	1,39
30.13	867	613	1,41
Komercinės žemės koeficientas verčių zonai Nr. 30.12			1,39

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

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

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

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

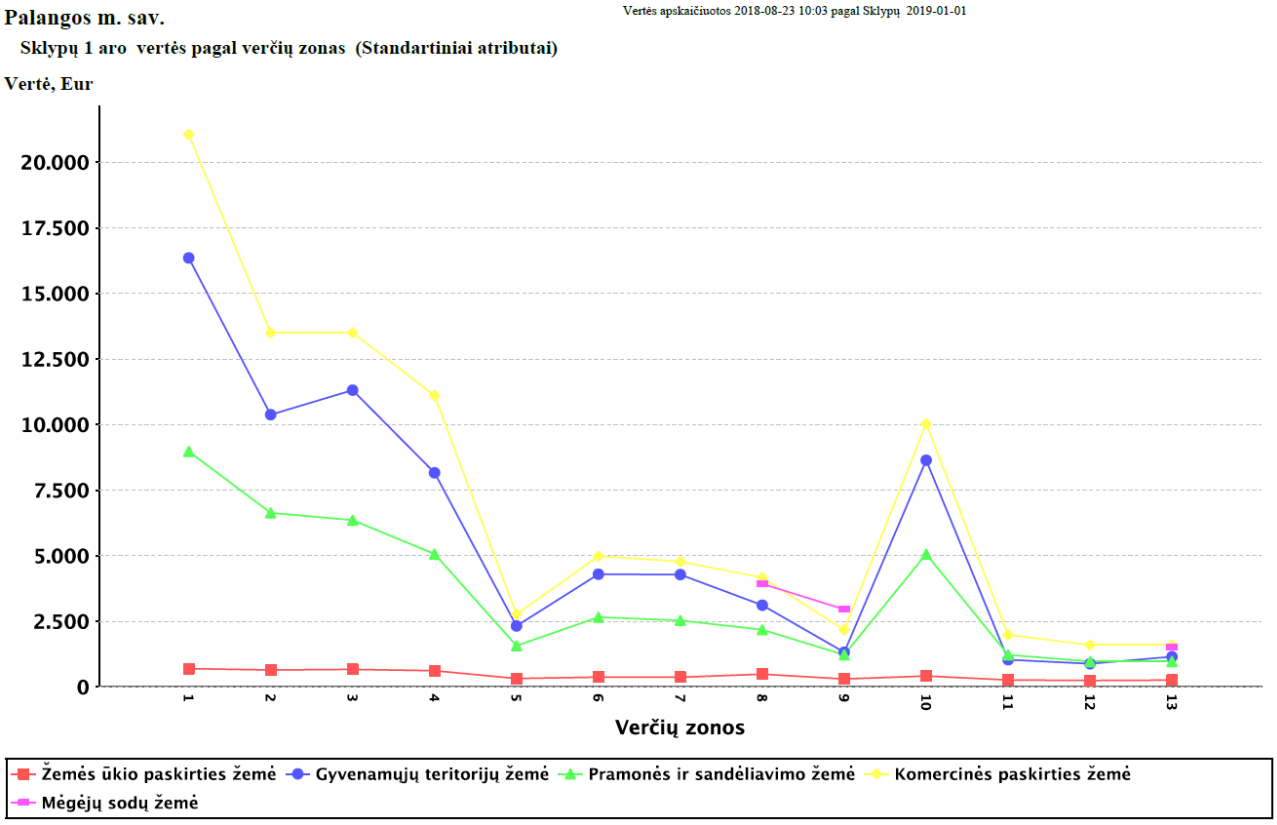
13 lentelė. Homogeniškų verčių zonų sujungimai

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Komercinės žemės grupės sklypai	30.12, 30.13	30.13
	30.2, 30.3	30.2, 30.3

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

3.6.26. Modelių patikra

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



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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų grafikų kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai, jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelio teisingumą.

Grafiko susikirtimo taškuose mėgėjų sodų grupės žemės vertės 30.9 verčių zonoje yra didesnės už komercinės grupės žemės vertes. Atsižvelgiant į tai, jog žemės sklypai sodų bendrijose turi išskirtines aplinkybes: kompaktišką išsidėstymą, sodų bendrijoje sukurta infrastuktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), sklypai nedideli, prižiūrimi, todėl žemės sklypai sodų bendrijose rinkoje parduodami didesnėmis kainomis nei komercinės paskirties objektų teritorijos paskirties žemės sklypai. Išvada: toks mėgėjų sodų ir komercinės grupės žemės sklypų vidutinių rinkos verčių

skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 30.9 verčių zonoje, todėl žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai.

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

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. 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.

14 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

TRUMPINYS	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.

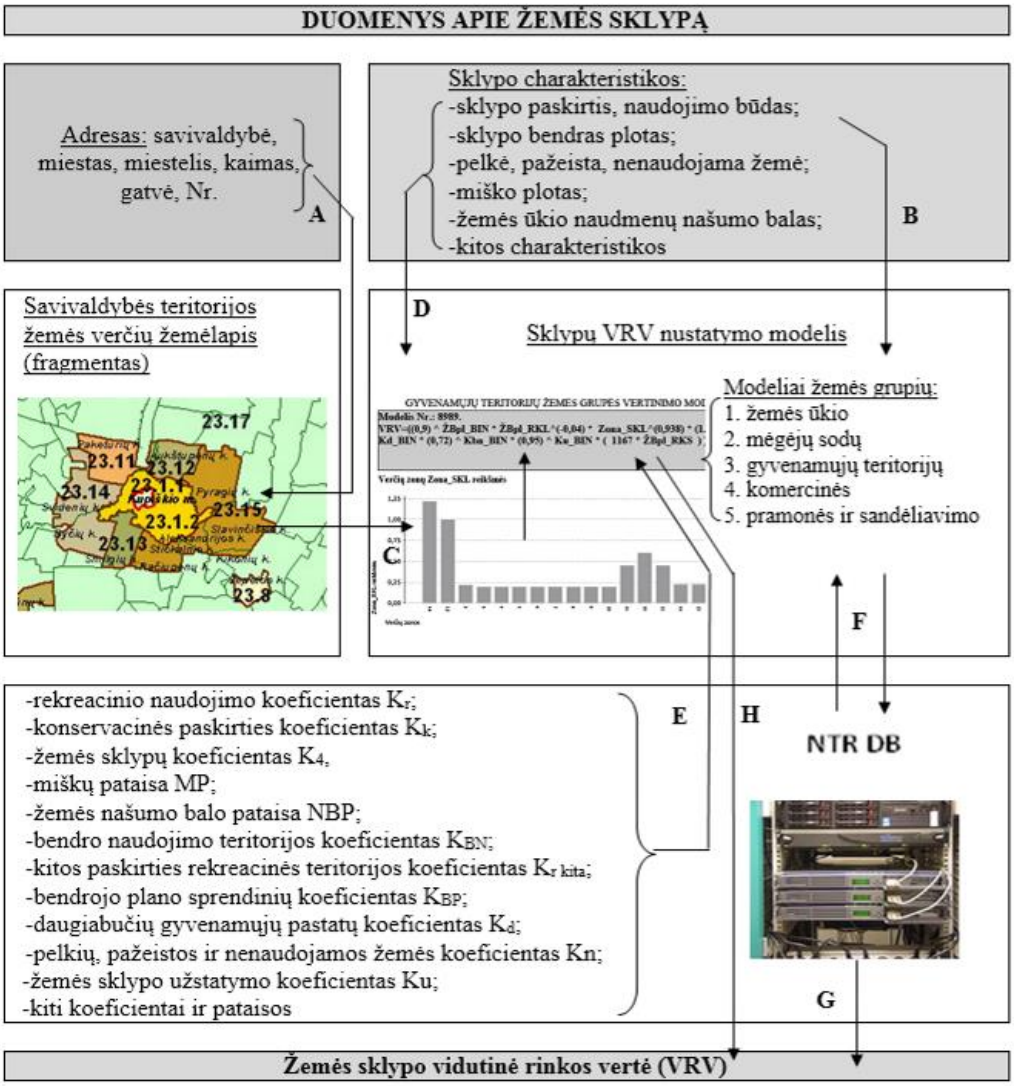
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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 (19 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 (19 paveiksle A rodyklė).
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (19 paveiksle D ir E rodyklės).
5. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (19 paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (19 paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (19 paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (19 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 ± 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: Vokiečių g., Palangos m. sav.;

– vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 30.9;

– paskirtis: žemės ūkio;

– naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

– žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38,1;

– žemės sklypo bendras plotas: 5,40 ha;

– naudingas plotas: 4,18 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: 0,02 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

– miško plotas: 1,2 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;*

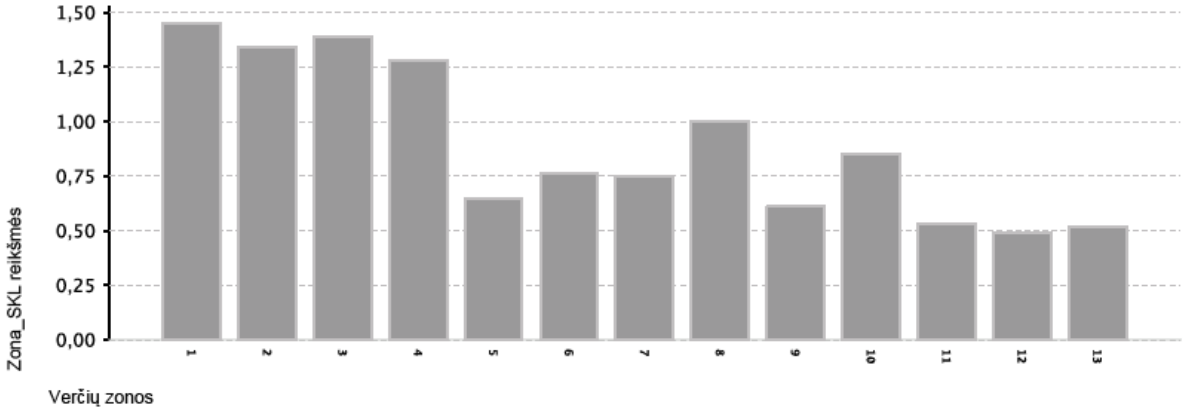
– sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0,5 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

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

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15973.
VRV=(ŽBpl_SKF^(0,82) x Zona_SKL^(0,96) x (0,8) ^ Pask_BIN x (55375 x (ŽBpl_RKS - 0,3 x Želektr.lin - 0,3 x Žduj.naf - 0,5 x Žužliej.piev))) + RP + NBP - NP - MP
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Žužliej.piev
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

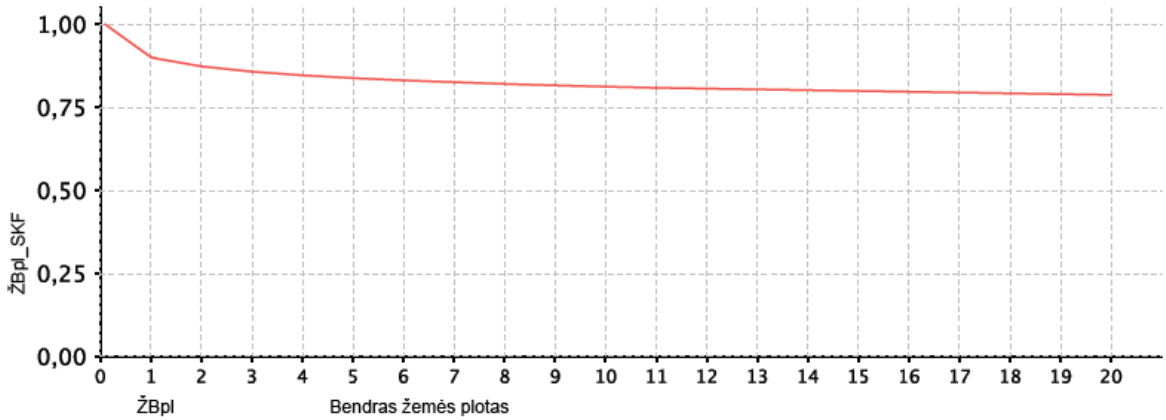
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.82



20 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

VRV = (ŽBpl_SKF^(0,82) x Zona_SKL^(0,96) x (0,8)^Pask_BIN x (55375 x (ŽBpl_RKS - 0,3 x Želektr.lin -0,3xŽduj.naf -0,5xŽužliej.piev)))+ RP + NBP - NP - MP.

Apskaičiuojame Vbaz: ŽBpl = 5,40 ha, ŽBpl_RKS = 5,40 ha, ŽBpl_SKF = 0,84. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje, sklypas yra 30.9 verčių zonoje, Zona_SKL = 0,61. Pask_BIN = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties. Atliekame aritmetinius veiksmus:

Vbaz = ŽBpl_SKF^(0,82) x Zona_SKL^(0,96) x (0,8)^Pask_BIN x (55375 x (ŽBpl_RKS - 0,3 x Želektr.lin -0,3xŽduj.naf -0,5xŽužliej.piev)) = 0,84^(0,82) x 0,61^(0,96) x (0,8)^0 x (55375 x (5,40 – 0,3x0,9 – 0,3x0 – 0,5x0,5)) = 0,86 x 0,62 x 1 x (55375 x (5,4 – 0,27 – 0 – 0,25)) = 144087 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 = 144087 Eur.
Vbaz1 vertė = 144087 Eur / 5,4 ha = 26683 Eur.

Iš aukščiau pateiktos lentelės apskaičiuojami pataisų koeficientai:

RP = 0, sklypas nėra rekreacinio naudojimo.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas Palangos miesto verčių zonoms nėra reikšmingas veiksnys, nors ir yra nurodytas žemės sklypo registro išraše, todėl yra nenaudojamas.
NBP = 0.

NP=(1-Kn) × Vbaz1 × Žnenaudojama;
Nenaudojamos žemės sklype yra 0,02 ha, atliekami skaičiavimai:
NP = (1-0,2) × 26683 × 0,02 = 427 Eur.

Vbaz1 = 26683> 1854 Eur, tai:
MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1)

Miško žemės sklype yra 1,2 ha, taikomi skaičiavimai:
MP = 1,2 × 26683 × ((26683 × 0,995-463)/ 26683) = 31304 Eur.

Apskaičiuojama žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) vidutinė rinkos vertė (VRV):
VRV = Vbaz + RP + NBP - NP – MP = 144087 + 0 + 0 – 427 – 31304 = 112356 Eur.

Išvada. Vokiečių g., Palangos m. sav. žemės ūkio paskirties 5,40 ha bendro ploto, žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 112 000 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: Būtingės g., Palangos m.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 30.11;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 37,2;
- 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^(0,82) x Zona_SKL^(0,96) x (0,8)^Pask_BIN x (55375 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, ŽBpl_SKF = 0,87. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje, sklypas yra verčių zonoje Nr. 30.11, *Zona_SKL* yra 0,53. *Pask_BIN* = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties.

Žemės sklypo bazinė vertė (Vbaz) apskaičiuojama taip:
Vbaz = ŽBpl_SKF^(0,82) x Zona_SKL^(0,96) x (0,8)^Pask_BIN x (55375 x (ŽBpl_RKS -0,3 x Želektr.lin -0,3xŽduj.naf -0,5xŽužliej.piev)) = 0,87^(0,82) x 0,53^(0,96) x (0,8)^0 x (55375 x (2,46 – 0,3x0 – 0,3x0 – 0,5x0)) = 0,89 x 0,54 x 1 x (55375 x (2,46 - 0 – 0 – 0)) = 65469 Eur.

Pastaba. Apskaičiuojant miškų ūkio paskirties žemės vidutinę rinkos vertę žemės našumo balo pataisa miško plotui neskaičiuojama, tai NBP = 0. Taip pat RP = 0; NP = 0.

Bazinė 1 ha vertė (Vbaz1) yra: 65469 Eur / 2,46 ha = 26613 Eur.

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

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 26613 Eur >1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1) = 2,46 x 26613 x ((26613 x 0,995-463)/26613) = 64002 Eur.

VRV = Vbaz + RP + NBP – NP – MP = 65469 + 0 + 0 – 0 – 64002 = 1467 Eur.

Išvada. Būtingės g., Palangos m. esančio miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo (be medynų) vidutinė rinkos vertė (VRV) yra 1470 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

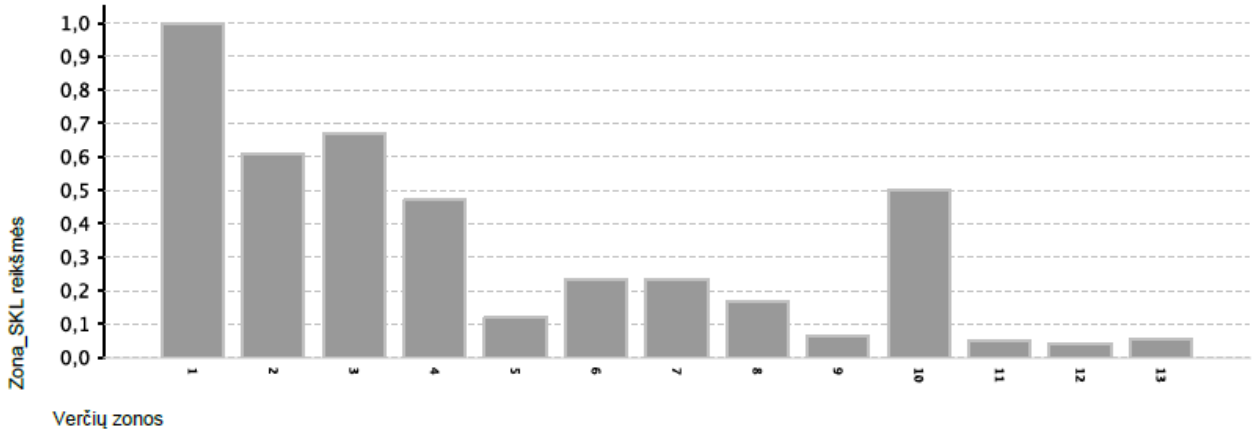
- sklypo adresas: Smilčių g., Palangos m. sav.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 30.1;
- sklypo paskirtis: kita
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 10,00 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,80 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,3 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: 90 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 183,40 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.: 15969.
VRV=((0,71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1,08) x Zona_SKL^(0,92) x (1.0) ^ Kd_BIN x (0,6) ^ Kbn_BIN x (18050 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



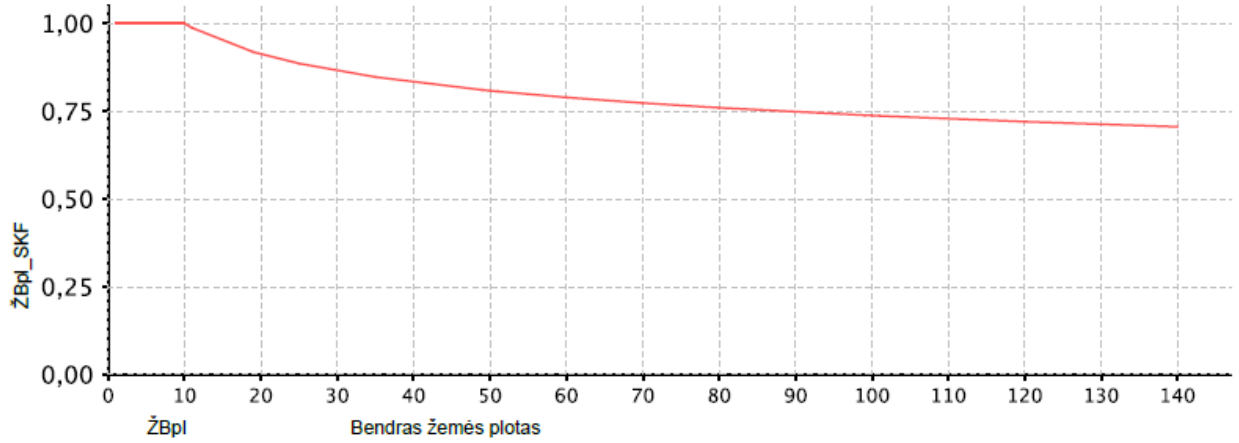
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Daugiabučių pastatų	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.0
Daugiaaukščių teritorija	1.0	

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.08



23 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

VRV = (0,71)^ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1,08) x Zona_SKL^(0,92) x (1,0)^Kd_BIN x (0,6)^Kbn_BIN x (18050 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 30.1, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1.

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 K_u reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 183,40/1000 = 0,18. K_u reikšmė = 0,9 nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

15 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų	miestuose savivaldybėse K_u= 0,9, kitose vietovėse 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: K_u = 0,85 K_u = 0,8 K_u = 0,7 K_u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 10,00.

Želektr. lin. = 0,3, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje VRV = (0,71)^ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1,08) x Zona_SKL^(0,92) x (1,0)^Kd_BIN x (0,6)^Kbn_BIN x (18050 x (ŽBpl_RKS – 0,7 x Želektr.lin – 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = (0,71)^0 x 1^(1,08) x 1^(0,92) x (1,0)^0 x (0,6)^0 x (18050 x (10 – 0,7 x 0,3 – 0,7 x 0)) x 0,9 = 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x (18050 x (10,00 – 0,21 – 0)) x 0,9 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 159039 Eur.

Išvada. Smilčių g., Palangos m. sav. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, 10,00 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 159 000 Eur.

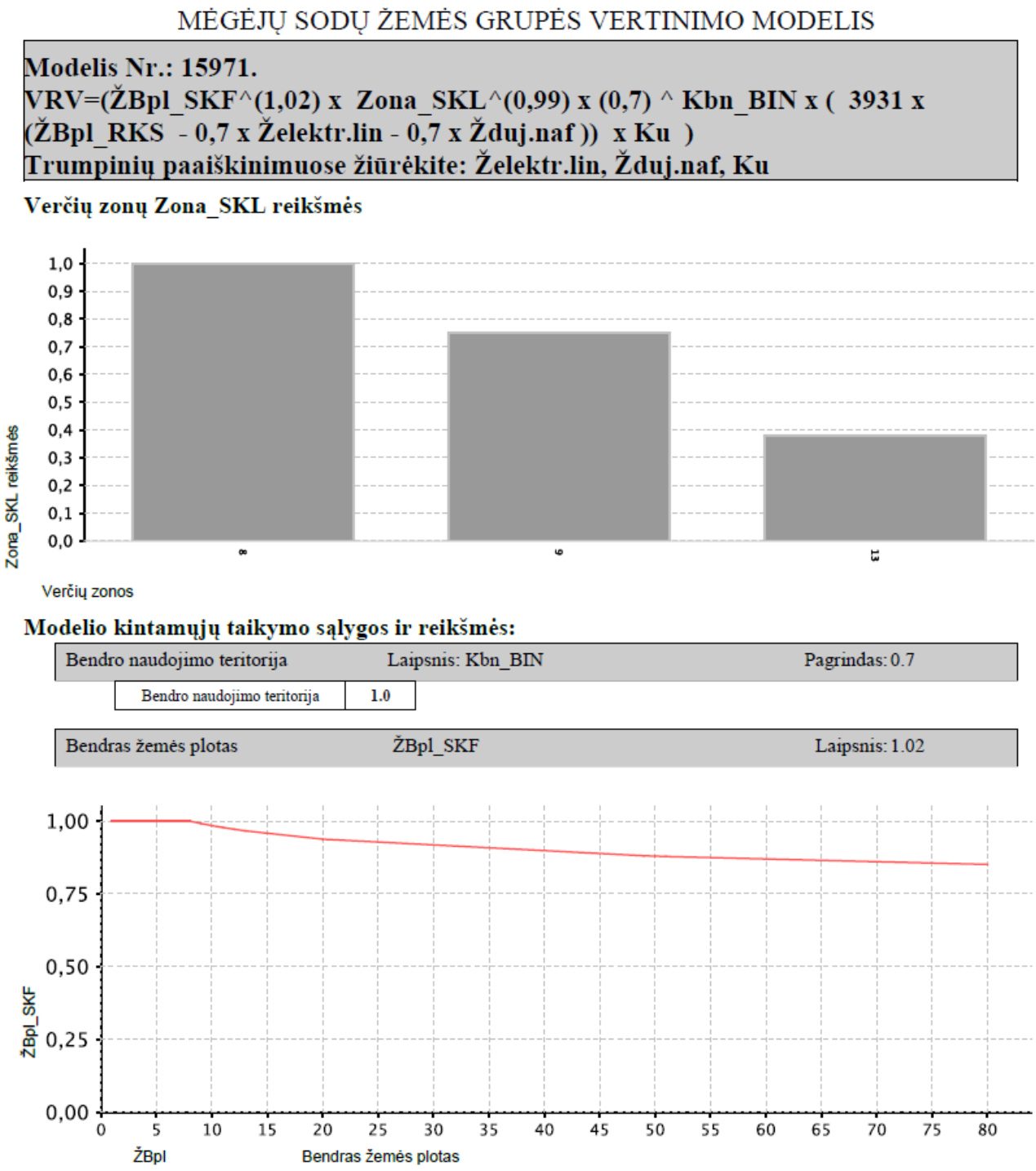
4 pavyzdys. Mėgėjų sodų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alyvų tak., Palangos m.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 30.8;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- sklypo naudojimo būdas: mėgėjų sodų 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.



24 pav. Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

VRV = ŽBpl_SKF^(1,02) x Zona_SKL^(0,99) x (0,7)^Kbn_BIN x (3931 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 30.8, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1.

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.

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^(1,02) x Zona_SKL^(0,99) x (0,7)^Kbn_BIN x (3931 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = 1^(1,02) x 1^(0,99) x (0,7)^0 x (3931 x (6 - 0,7x0,8 - 0,7x0)) x 1 = 1 x 1 x 1 x (3931 x (6 - 0,56 - 0)) x 1 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 21385 Eur.

Išvada. Alyvų tak., Palangos m. esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai, 6 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 21 400 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

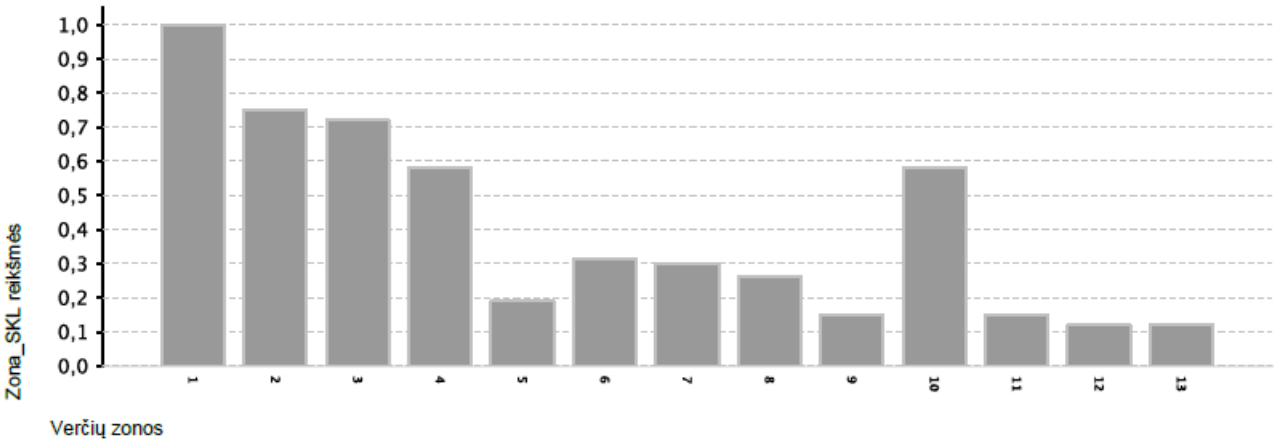
- sklypo adresas: Miško tak., Palangos m.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 30.11;
- sklypo paskirtis: kita (žemės);
- sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 45,30 a;
- sklypo užstatymo plotas: 0 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 8,90 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.: 15972.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1,1) x Zona_SKL^(1,05) x (0,63) ^ Ktink_BIN x (11080 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

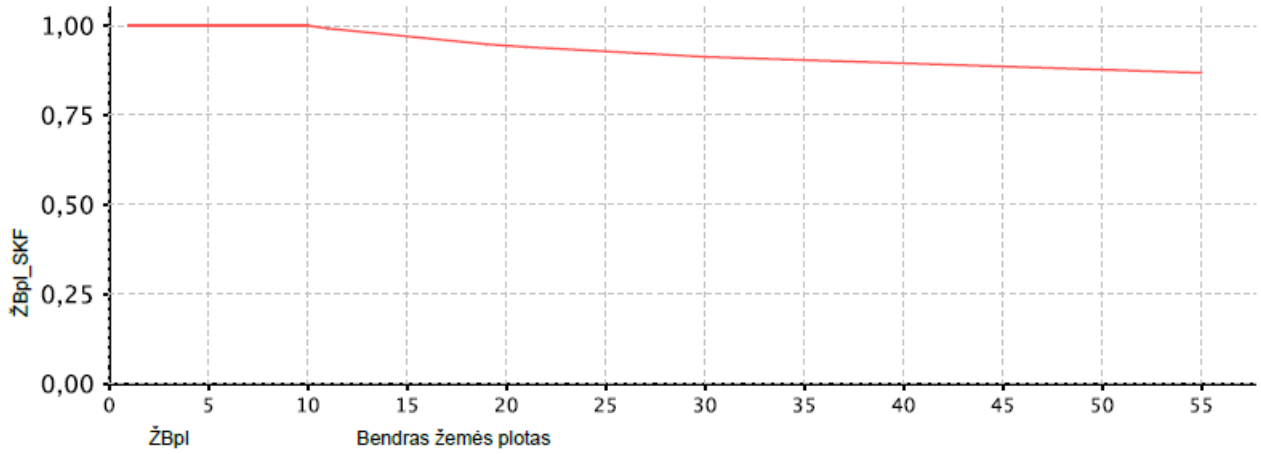


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63

Inžinerinių tinklų koridorius	1.0

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.1



25 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

VRV = ŽBpl_SKF^(1,1) x Zona_SKL^(1,05) x (0,63)^Ktink_BIN x (11080 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,88.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 30.11, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,15.

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 45,30 a.

Želektr. lin. = 8,9 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^(1,1) x Zona_SKL^(1,05) x (0,63)^Ktink_BIN x (11080 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = 0,88^(1,1) x 0,15^(1,05) x (0,63)^1 x (11080 x (45,30 - 0,7x8,9 - 0,7x0)) x 1 = 0,87 x 0,14 x 0,63 x (11080 x (45,30 - 6,23 - 0)) x 1 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 33 218 Eur.

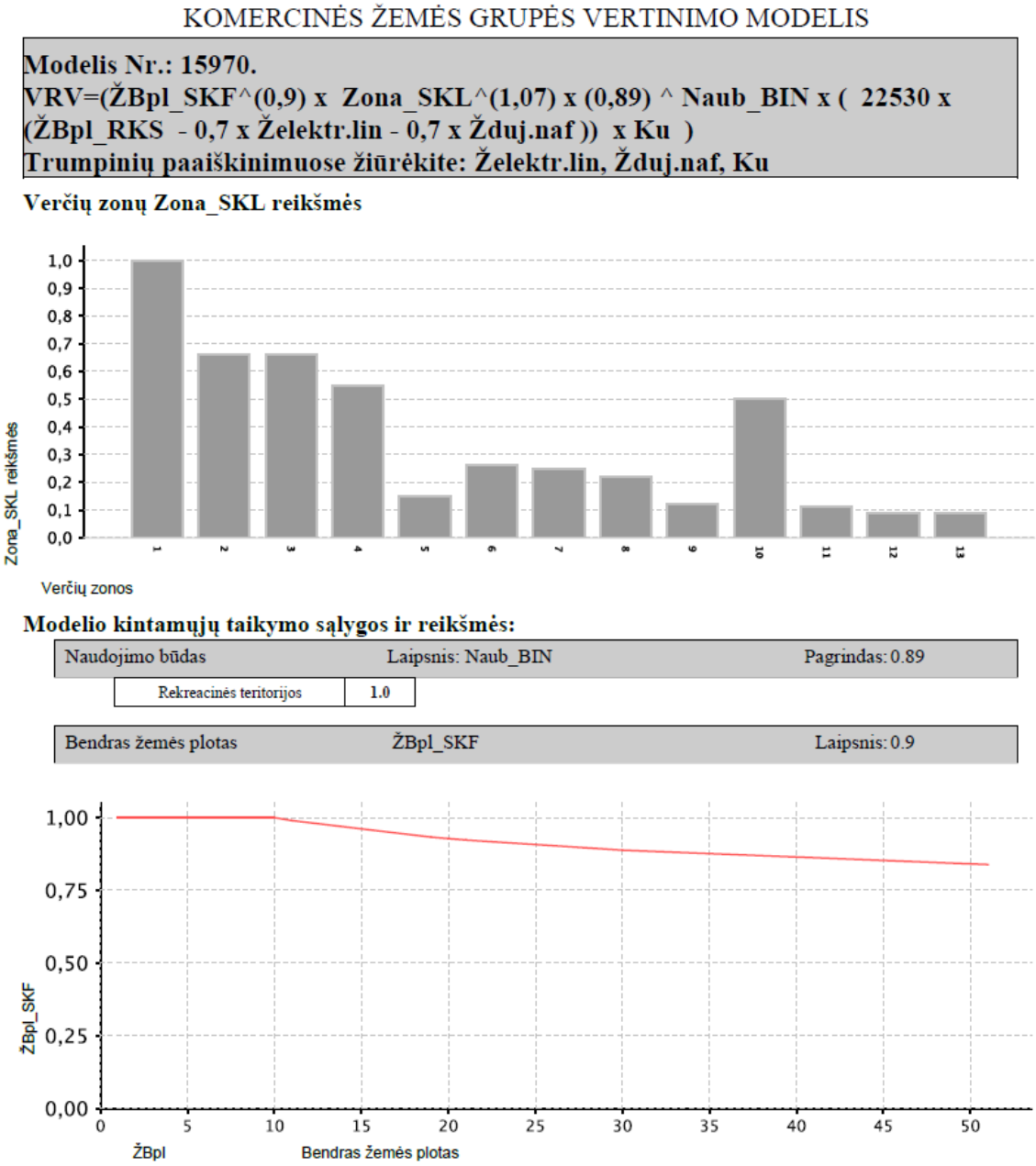
Išvada. Miško tak., Palangos m. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, 45,30 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 33 200 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šventosios g., Palangos m. sav.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 30.6;
- 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: 265,20 kv. m.

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



26 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

VRV= ŽBpl_SKF^(0,9) x Zona_SKL^(1,07) x (0,89)^Naub_BIN x (22530 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,88.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 30.6, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,26.

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 = 265,20/3127 = 0,08. Ku reikšmė = 0,9 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^(0,9) x Zona_SKL^(1,07) x (0,89)^Naub_BIN x (22530 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku = 0,88^(0,9) x 0,26^(1,07) x (0,89)^Naub_BIN x (22070 x (31,27 - 0,7x0 - 0,7x0)) x 0,9 = 0,89 x 0,25 x 1 x (22530 x (31,27 - 0 - 0)) x 0,9 su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 141 079 Eur.

Išvada. Šventosios g., Palangos m. sav. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, 31,27 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 141 000 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 patvirtintais Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus 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 IR 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 Multiple 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 Palangos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
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 Palangos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
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 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
3 priedas

7.3. PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS RAŠTO „DĖL 2018 M. ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO REZULTATŲ“ KOPIJA

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2018 10 08 Nr. g-26201

A. Paškevičienei
2018-10-08

PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vytauto g. 112, LT-00153 Palanga, tel. (8 460) 48 705, faks. (8 460) 40 217,
el. p. administracija@palanga.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 125196077

Valstybės įmonei Registrų centras
Vinco Kudirkos g. 18-3
03105 Vilnius

2018-10-05 Nr. (4.17)-D3-3113
Į 2018-09-07 Nr. (1.1.31.)s-8159

DĖL 2018 M. ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO REZULTATŲ

Palangos miesto savivaldybės administracija neturi galimybės pateikti pastabų dėl Valstybės įmonės Registrų centras atliktų miesto teritorijos masinio žemės ir statinių vertinimų, kadangi neturi specialistų, galinčių kompetentingai įvertinti šių vertinimų rezultatus.

Direktorė Akvilė Kilijonienė

E. Petravičienė, tel. (8 460) 48 704, el. p. biudzetas@palanga.lt

100 Atkurtai Lietuvai

2018-12-31 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
4 priedas

7.4. 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 – Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2018 m. rugsėjo 7 d. teikė savivaldybei susipažinti ir pastaboms pareikšti. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Palangos 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 Palangos miesto
savivaldybės teritorijos masinio žemės
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
5 priedas

7.5. 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 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
6 priedas

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

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	Vienybė	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 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
7 priedas

7.7. 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 Palangos 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 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. 3 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 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
8 priedas

7.8. 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. g-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 nuolatinių 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 – 13

2018-12-31 Palangos miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-17
9 priedas

7.9. 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 Palangos 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, Palangos 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.
4 p. 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.	Į pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose Palangos miesto verčių zonose besikertančios skirtingų paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių verčių zonose Nr. 30.9 aprašymai pateikti ataskaitos poskyryje – *3.6.26. Modelių patikra.*

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