



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

# ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA

**2018-12-31 Nr. ŽVM-54**

|                                            |                                                                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>     | Žemės sklypai, Šalčininkų rajono savivaldybė                                                |
| <b>Vertinimo data</b>                      | 2018-08-01                                                                                  |
| <b>Ataskaitos surašymo data</b>            | 2018-01-01–2018-11-30                                                                       |
| <b>Vertinimo atvejis</b>                   | Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas) |
| <b>Vertinimo tikslas</b>                   | Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais |
| <b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b> | Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)                                         |
| <b>Turto vertintojai</b>                   | Veronika Valentinavičienė<br>Božena Sinickaja<br>Kristina Bakanienė<br>Miglė Lazauskaitė    |

Vilnius, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 101, iš jų priedų – 20.

## TURINYS

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ĮVADAS.....                                                                                             | 4  |
| 1.1. Masinio vertinimo samprata.....                                                                       | 4  |
| 1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas .....                                                               | 5  |
| 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....                                                               | 6  |
| 1.4. Užsakovas .....                                                                                       | 6  |
| 1.5. Vertintojas .....                                                                                     | 6  |
| 1.6. Vertinimo data.....                                                                                   | 9  |
| 1.7. Ataskaitos surašymo data .....                                                                        | 9  |
| 1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....                  | 9  |
| 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS<br>TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....       | 10 |
| 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas .....                                           | 10 |
| 2.2. Gyventojų skaičius .....                                                                              | 13 |
| 2.3. Gyventojų migracija .....                                                                             | 14 |
| 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....                                                               | 15 |
| 2.5. Įmonių skaičius .....                                                                                 | 15 |
| 2.6. Nedarbo lygis .....                                                                                   | 16 |
| 2.7. Investicijos .....                                                                                    | 17 |
| 2.8. Statybos leidimai .....                                                                               | 18 |
| 2.9. Žemės fondo duomenys .....                                                                            | 19 |
| 2.10. Statistiniai rinkos duomenys .....                                                                   | 21 |
| 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....                                                                 | 23 |
| 3.1. Masinio vertinimo sistema .....                                                                       | 23 |
| 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....                                                | 23 |
| 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....                                                       | 25 |
| 3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....                         | 25 |
| 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....                                                               | 26 |
| 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas .....                                                               | 28 |
| 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....                                                | 28 |
| 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės.....                                                           | 30 |
| 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....                                                      | 30 |
| 3.6.4. Laiko pataisa .....                                                                                 | 31 |
| 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....                                                                   | 32 |
| 3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$ .....                                                      | 36 |
| 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....                                                   | 37 |
| 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....                                          | 38 |
| 3.6.9. Miškų pataisa $MP$ .....                                                                            | 40 |
| 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa $NBP$ .....                                                              | 40 |
| 3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....                                           | 41 |
| 3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ .....              | 43 |
| 3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....                                              | 44 |
| 3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$ .....                                            | 44 |
| 3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....                                   | 45 |
| 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....                                                    | 47 |
| 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas.....                                                | 48 |
| 3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....                                                       | 49 |
| 3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{\text{tink}}$ .....                   | 49 |
| 3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.....                                        | 51 |
| 3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa ..... | 53 |
| 3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa.....      | 55 |
| 3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....                     | 56 |
| 3.6.24. Rinkos modeliavimas .....                                                                          | 57 |
| 3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....                                                                       | 59 |
| 3.6.26. Modelių patikra .....                                                                              | 60 |

|                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....                                                                                                                                                                                    | 61 |
| 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....                                                                                                                                                                    | 61 |
| 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas .....                                                                                                                                                                | 63 |
| 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai .....                                                                                                                                                                        | 65 |
| 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....                                                                                                                                                                                                          | 78 |
| 6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....                                                                                                                                                                                                              | 79 |
| 7. PRIEDAI.....                                                                                                                                                                                                                          | 81 |
| 7.1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA.....                                                                                             | 82 |
| 7.2. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO RAŠTO SAVIVALDYBĖMS „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ KOPIJA .....                                                                                          | 83 |
| 7.3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA .....                                                                                                                                                   | 89 |
| 7.4. SKELBIMO APIE 2018 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ELEKTRŲNŲ, ŠALČININKŲ R., ŠIRVINTŲ R., ŠVENČIONIŲ R., TRAKŲ R., UKMERGĖS G., VILNIAUS M. IR VILNIAUS R. SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS.....             | 90 |
| 7.5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS .....                                                                                                           | 91 |
| 7.6. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA .....                                                                                                                                                     | 93 |
| 7.7. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTO NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA .....                                                            | 94 |
| 7.8. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTE NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKA ..... | 99 |

## 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.

Žemės masinis vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., ir nustatytos 2017 m. nuo 2018 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginių 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl

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

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

### **1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta**

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

### **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

### **1.5. Vertintojas**

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

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

Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

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

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

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165);

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

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

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

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

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

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaitos                                                                              | Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimas (paskelbimas)                                                                                                            | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 4.       | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006-05-17 įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“  | 2005-10-01     | 2006-07-01     |
| 5.       | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007-03-14 įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“  | 2006-06-01     | 2007-05-01     |
| 6.       | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-01-31 įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“  | 2007-06-01     | 2008-05-01     |
| 7.       | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-18 įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2008-06-01     | 2009-02-01     |
| 8.       | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2009-12-01     | 2010-01-01     |
| 9.       | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“             | 2010-08-01     | 2011-01-01     |
| 10.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011-11-22 įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“       | 2011-08-01     | 2012-01-01     |
| 11.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2012-08-01     | 2013-01-01     |
| 12.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013-12-20 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2013-08-01     | 2014-01-01     |
| 13.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-22 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-495 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2014-08-01     | 2015-01-01     |
| 14.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015-12-22 įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2015-08-01     | 2016-01-01     |
| 15.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016-12-20 įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“           | 2016-08-01     | 2017-01-01     |
| 16.      | Šalčininkų r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017-12-15 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 ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai**

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

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

### 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

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

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

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

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

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



1 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

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

Šalčininkų rajone įregistruotos 523 įmonės sukonzentruotos rajono miestuose – Šalčininkuose, Baltojoje Vokėje, Jašiūnuose ir Eišiškėse. Daugiausia įmonių veikia Šalčininkų seniūnijoje: čia veikia 48,2 proc. visų rajono įmonių. Pagal įmonių koncentraciją po Šalčininkų seniūnijos yra Jašiūnų seniūnija, nedaug atsilieka Eišiškių seniūnija. Svarbiausios pramonės produkcijos rūšys Šalčininkų rajone – apdorota mediena, odos apdirbimas, trikotažo gaminiai, maisto pramonės produktai. Todėl daugiausiai rajono gyventojų yra įdarbinta transporto ir logistikos paslaugas teikiančiose įmonėse, žemės ūkio ir maisto produktus gaminančiose įmonėse, firmose, dirbančiose su mediena bei kt.

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

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

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

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

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

*Butrimonių* gyvenvietė yra pusiaukelėje tarp Šalčininkų ir Eišiškių. Butrimonių seniūnijos plotas – 92 km<sup>2</sup>. Jai priklauso 29 kaimai. Butrimonių seniūnijoje veikia žemės ūkio bendrovė „Butrimonys“ – vienas iš nedaugelio Respublikos ūkių, veikiančių nuo Sovietų laikų. Šiandien bendrovė „Butrimonys“ yra viena didžiausių žemės ūkių Šalčininkų rajone. Jos plotas siekia 1000 ha, bendrovėje, ypač sezono metu, įdarbinta nemažai gyventojų.

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

*Dieveniškių seniūnijos* plotas – 207 km<sup>2</sup>. Seniūnijos centras – Dieveniškės. Dieveniškių miestelis yra 27 km į pietryčius nuo Šalčininkų, prie Nemuno intako Gaujos. Dieveniškių seniūnijai priklauso 65 vietovės. Kai kuriose jų, pavyzdžiui Papiškėse arba Vilkiškėse gyvena vos po dvi šeimas, Mendzisargiuose liko tik vienas gyvenamasis namas, o Gureliai iš viso liko be gyventojų. 1992 m. įsteigtas Dieveniškių istorinis regioninis parkas, kurio plotas – 108 km. Vienas įdomiausių Dieveniškių apylinkių kaimų – Žižmai. Dieveniškių seniūnijoje trūksta bet kokios pramonės. Pagrindinis gyventojų pragyvenimo šaltinis – darbas mažesniame ar didesniame žemės ūkyje bei paslaugų sferoje. Dieveniškėse veikia trys kavinės bei keletas parduotuvių.

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

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

*Jašiūnų seniūnijos* plotas – 280 km<sup>2</sup>. Tai didžiausia pagal plotą ir trečioji pagal gyventojų skaičių seniūnija Šalčininkų rajone. Jai priklauso 38 kaimai. Seniūnijos centras – Jašiūnai yra Šalčininkų rajono šiaurės vakaruose, Rūdninkų girios pakraštyje, prie Vilniaus – Lydos plento. Rūdninkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masyvų. Šis milžiniškas kompleksas – viena vertingiausių Šalčininkų rajono teritorijų. Rūdninkų girioje yra 3 ežerai: Kernavo (81 ha), Šulnio (1,5 ha) ir Gulbino. Jašiūnų kraštas – istorijos ir architektūros paminklų lobis. Jašiūnų miestelio kaimynystėje yra Jašiūnų geležinkelio stoties gyvenvietė. Jašiūnų seniūnija yra didžiausia pagal jos teritorijoje užregistruotų ūkio įmonių skaičių – 35. Didžiausios jų yra AB „Actas“, vienintelė Lietuvoje actą gaminanti bendrovė, UAB „Polivektris“, didžiausia pagal darbuotojų įdarbinimo skaičių rajono įmonė, užsiimanti plastiko ir gumos atliekų perdirbimu, UAB „Olkusjana“, gaminanti mėsos gaminius, UAB „Merkio agrofirma“, auginanti kiaules, UAB „Evaldo daržovės“, užsiimanti daržovių ir prieskoninių žolelių auginimu, UAB „Olkusjana“ – mėsos gaminiai, ŽŪK „Agroimpulsas“ – žemės ūkis, UAB „Polywood“, gaminanti parketą, UAB „Magna Charta“ – medinių namelių gamyba. Dauguma Jašiūnų gyventojų dirbavietos įmonėse. Kai kurie dirba jojimo sporto klube „Pasaga“ bei žirginio sporto klube „Mustangas“. Nemažai seniūnijos gyventojų dirba Vilniuje.

*Kalesninkų seniūnijos* plotas – 104 km<sup>2</sup>. Seniūnijos centras – Kalesninkai. Kalesninkai išsidėstę prie kelio Eišiškės-Varėna, 10 km į vakarus nuo Eišiškių, netoli sienos su Baltarusija. Seniūnijai priklauso 42 kaimai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Kalesninkai, Daugidonys, Didžiosios Zubiškės, Mantviliškės, Purvėnai, Matuizos. Kalesninkų seniūnijoje pramonės įmonių labai nedaug. Stambiausia yra UAB „Tradita“, gaminanti mėsos gaminius ir turinti savo firmines parduotuves ir veikianti jau 19 metų. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ir miškų ūkiu. Tarp mažų šeimos ūkių yra ir stambių ūkininkų.

*Pabarės seniūnijos* plotas – 250 km<sup>2</sup>. Seniūnijai priklauso 35 kaimai. Seniūnijos centras – Pabarė. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Pabarė, Tetėnai, Navakonys, Balandžiai, Gėlūnai. Seniūnijoje vyrauja lygumos, pietinė jos dalis – miškinga. Pabarės seniūnijos miškai užima apie 40

proc. teritorijos, bei tinka rekreacijai. Seniūnijos teritorijoje yra šie draustiniai: Valstybinis Navakonių geologinis draustinis (plotas 6 ha), Valstybinis Šalčios hidrografinis draustinis (plotas 757 ha), Žygantiškių valstybinis geomorfologinis draustinis (2236 ha). Pabarės apylinkių kaimų žemė nėra derlinga, todėl žemės ūkių yra nedaug. Gera perspektyva žuvų auginimui: tam palankus švarus Šalčios, Visinčios bei Maltupio upių vanduo. Į Maltupio upę paleisti upėtakiai bei įrengtos uždarnosios žuvų auginimo sistemos.

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

*Šalčininkų seniūnija.* Šalčininkų miestas yra prie Šalčios upės, nuo kurios ir gavo savo vardą. Šalčininkų miesto plotas – 2,98 km<sup>2</sup>. Šalčininkai yra 45 km nuo Vilniaus, prie Vilniaus – Lydos plento. 1972 m. į Šalčininkus iš Eišiškių perkėlus rajono centrą, Šalčininkuose prasidėjo statybos. Per trumpą laiką iškilo daug visuomeninės paskirties ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų. Šalčininkų seniūnijos teritorijoje, panašiai kaip ir visame rajone, yra pramonės įmonių stoka. Dauguma smulkesnių įmonių teikia įvairias paslaugas: krovininių pervežimo, statybos, staliaus darbų bei medienos perdirbimo, transporto priemonių aptarnavimo, komercinių paslaugų bei kosmetinės priežiūros srityse. Didžiausios įmonės seniūnijos teritorijoje: sulčių gamintojas UAB „Tyras lašas“, langų ir durų gamybos įmonė UAB „Plastita“, statybos bendrovės UAB „Namesta“ bei UAB „Šalčininkų statyba“, UAB „Spartukas“ ir UAB „Peltakėlis“, teikiančios siuvimo paslaugas, bendrovė, užsiimanti energijos tiekimu „Elstatas“, transporto įmonė „Lotos Baltica“, UAB „Dailitransa“ – logistika, sandėliavimas, muitinių paslaugos, UAB „Šalmesta“ – melioracija, apželdinimas, aplinkos tvarkymas, UAB „Lotos Baltica“ – logistikos paslaugos, – siuvimo paslaugos, UAB „Hogo transport“ – transporto paslaugos, UAB „Sontransa“ – logistikos, transporto paslaugos, UAB „Šaltauta“ – autoservisas, UAB „ESKADRA“ – transportas, UAB „Straikas“ – maisto produktų gamyba ir eksportas, UAB „MEDBALT“ – medienos gaminiai.

Tačiau pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio sektorius. Seniūnijos teritorijoje yra užregistruota 204 žemės ūkiai.

*Turgelių seniūnijos* plotas – 119 km<sup>2</sup>. Ją sudaro 66 gyvenvietės, tai tankiausiai apgyvendinta rajono teritorija. Jos centras – Turgeliai, kurie yra 18 km į šiaurę nuo Šalčininkų, prie kelio Šalčininkai-Medininkai. Į pietryčius nuo Turgelių yra Mikniškių kaimas, kuris – sena dvarvietė. Turgeliuose veikia lietuvių vidurinė mokykla bei Tabariškių mokykla – daugiafunkcinis centras, kuriame nuo 2008 metų veikia Šalčininkų rajono savivaldybės įsteigtas liaudies tapytojos Anos Krepštelės muziejus. Pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio.<sup>2</sup>

## 2.2. Gyventojų skaičius

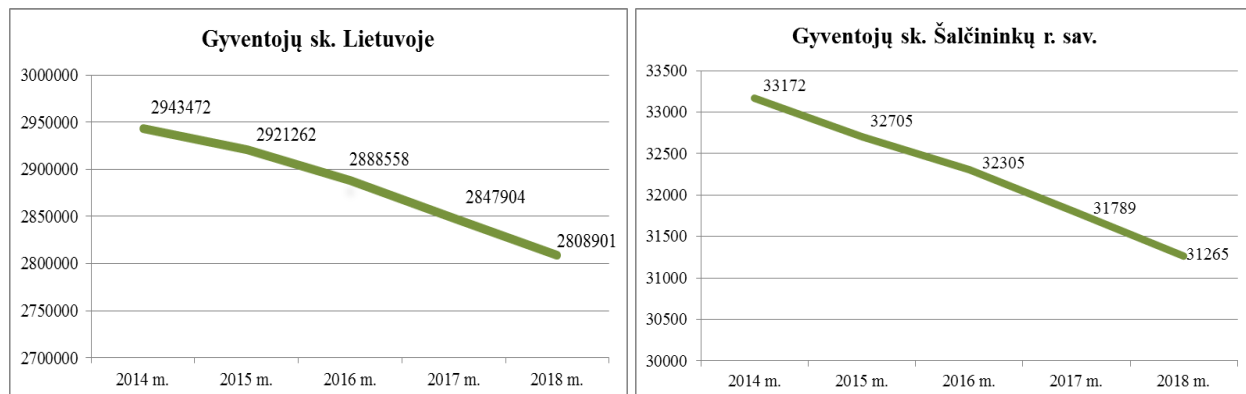
Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>3</sup>, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei 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.

<sup>2</sup> Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Šalčininkai, 2018. *Šalčininkų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: < <http://www.salcininkai.lt> >.

<sup>3</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

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. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmonės viename kvadratiniam kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniam kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



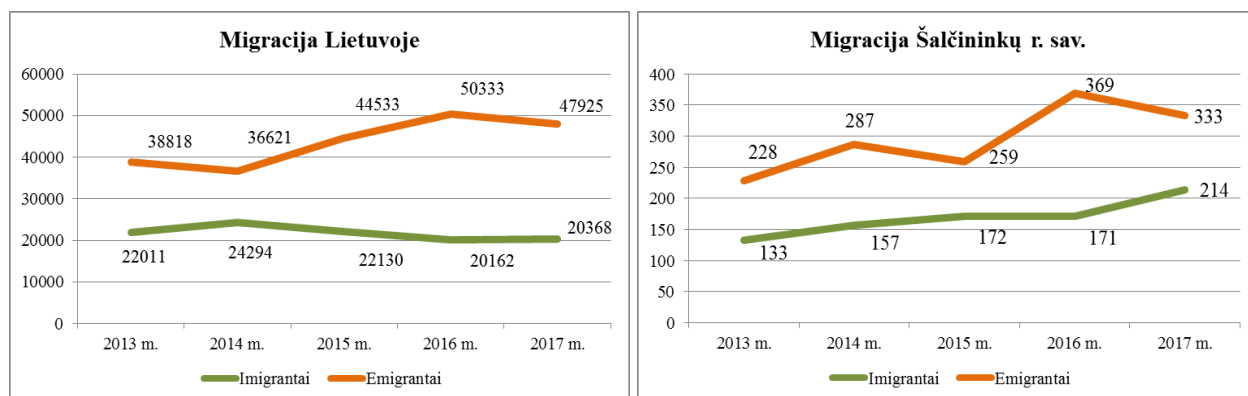
2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>4</sup>

Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Statistikos departamento duomenimis, Šalčininkų rajono savivaldybėje nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios gyventojų skaičius sumažėjo 1 907 gyventojais, t. y. 5,75 proc.

2018 metų pradžioje Šalčininkų rajono savivaldybėje gyveno 31 265 gyventojai, iš jų: Šalčininkų mieste – 6 607 (21,13 proc.), Eišiškių mieste – 3 113 (9,96 proc.), Baltojoje Vokėje – 1 051 (3,36 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 20 494 gyventojai (65,55 proc.). Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 20,9 žm./km<sup>2</sup>.

### 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>5</sup>, 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<sup>6</sup>

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

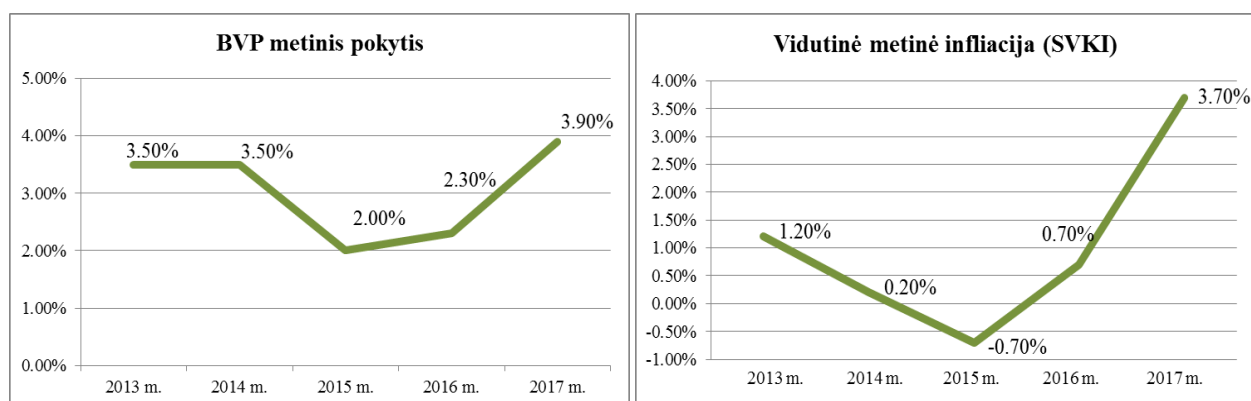
<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup>*Ibid.*

Šalčininkų rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2017 metais siekė 333, t. y. 9,76 proc. mažiau negu 2016 metais, o imigracijos rodiklis – 214, t. y. 43 gyventojais daugiau nei ankstesniais metais. Rajono imigracijos rodiklis nuo 2013 metų išaugo, tačiau neto migracijos rodiklis išlieka neigiamas. 2017 metais neigiama neto migracija siekė 119, palyginus su 2016 metais skaičius sumažėjo du kartus.

## 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>7</sup>, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>8</sup>

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

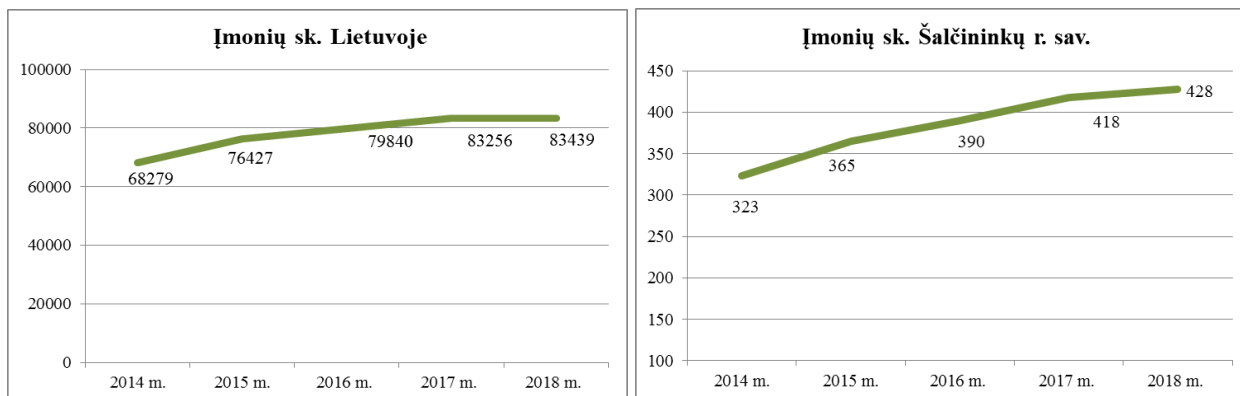
Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>9</sup>, 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios 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.

<sup>7</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*





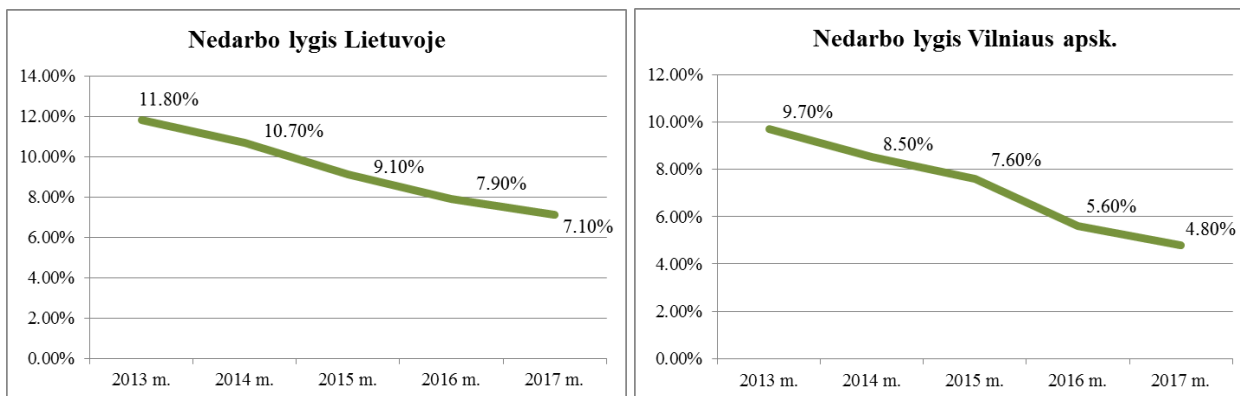
5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>10</sup>

Statistikos departamento duomenimis, 2018 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 089 įmonės, iš kurių Šalčininkų rajono savivaldybėje – 428, t. y. 1,22 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2017 metus Šalčininkų rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 10 įmonių, t.y. 2,39 proc. Didžioji dalis (80,14 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kuriose darbuotojų skaičius didesnis nei 100, veikia tik viena. Daugiausiai Šalčininkų rajone veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto, transporto ir saugojimo bei apdirbamosios gamybos veiklos rūšies įmonių.

## 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>11</sup>, 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<sup>12</sup>

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2017 metais sumažėjo iki 4,80 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2017 metais Vilniaus apskrityje buvo 34,6 tūkst. bedarbių, iš jų – Šalčininkų rajono savivaldybėje 1,8 tūkst. 2017 metais Vilniaus apskrityje buvo 429,5 tūkst. užimtųjų, iš jų: 2,58 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 77,20 proc. – paslaugų sferoje; 6,19 proc. – statyboje ir 14,03 proc. – pramonėje.

<sup>10</sup> Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>11</sup> *Ibid.*

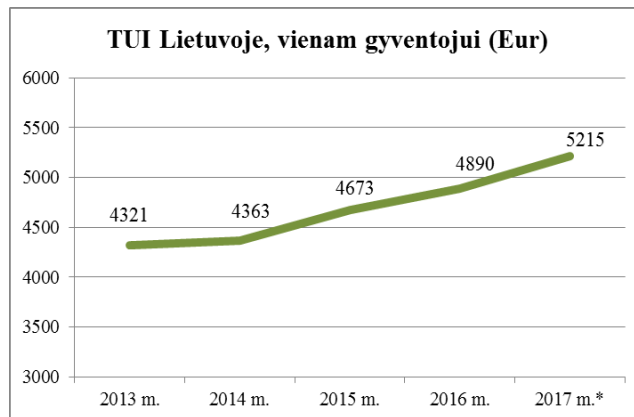
<sup>12</sup> *Ibid.*



## 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>13</sup>, 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 TUI 2017 m. pabaigoje buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).

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



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>14</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2017 metais pagal savivaldybes. 2016 m. duomenimis Šalčininkų rajono savivaldybėje TUI sudarė 23 Eur vienam gyventojui, tai yra 43,75 proc. daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 16 Eur. Šalčininkų rajonui 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies (4890 Eur) ir Vilniaus apskrities (12282 Eur) vidurkių. Bendra TUI suma šioje savivaldybėje 2016 m. pabaigoje sudarė 0,73 mln. Eur.

Savivaldybei priklausančių įstaigų pastatų remontas, rekonstrukcija bei renovacija 2017 m. buvo finansuojama iš savivaldybės ir valstybės biudžetų bei ES struktūrinių fondų lėšų.

2017 m. galutinai užbaigti du valstybės investicijų programos projektai: projektas „Baltosios Vokės „Šilo“ gimnazijos pastato modernizavimas“ (682 000 Eur) ir projektas „Šalčininkų rajono kultūros centro pastato modernizavimas“ (869 149 Eur). 2017 metais savivaldybė tęsė 17 projektų įgyvendinimą, kurių bendra vertė 12173,08 tūkst. Eur.

2017 m. Šalčininkų rajono savivaldybė ir toliau siekė efektyvesnės kelių priežiūros, norėdama užtikrinti, kad rajono gyvenvietės, kaimai ir viensėdžiai būtų patogesni gyventi, taptų lengviau pasiekiami sutvarkytais keliais ir gatvėmis, kad gyvenvietėse būtų skiriama daugiau dėmesio eismo dalyvių saugumui. Per metus buvo remontuotas 41 kelio ruožas, prižiūrėti kelių ženklai bei ženklinamos gatvės. Kelių priežiūros ir plėtros programos lėšomis 2017 m. savivaldybėje buvo atlikta kelių tvarkymo darbų už 1083,9 tūkst. Eur.

Įgyvendinant verslo plėtros priemones, rajone buvo organizuojami susitikimai su verslo atstovais, pasirašomos bendradarbiavimo sutartys, vykdomos viešinimo ir informacijos sklaidos priemonės.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>14</sup> Ibid.

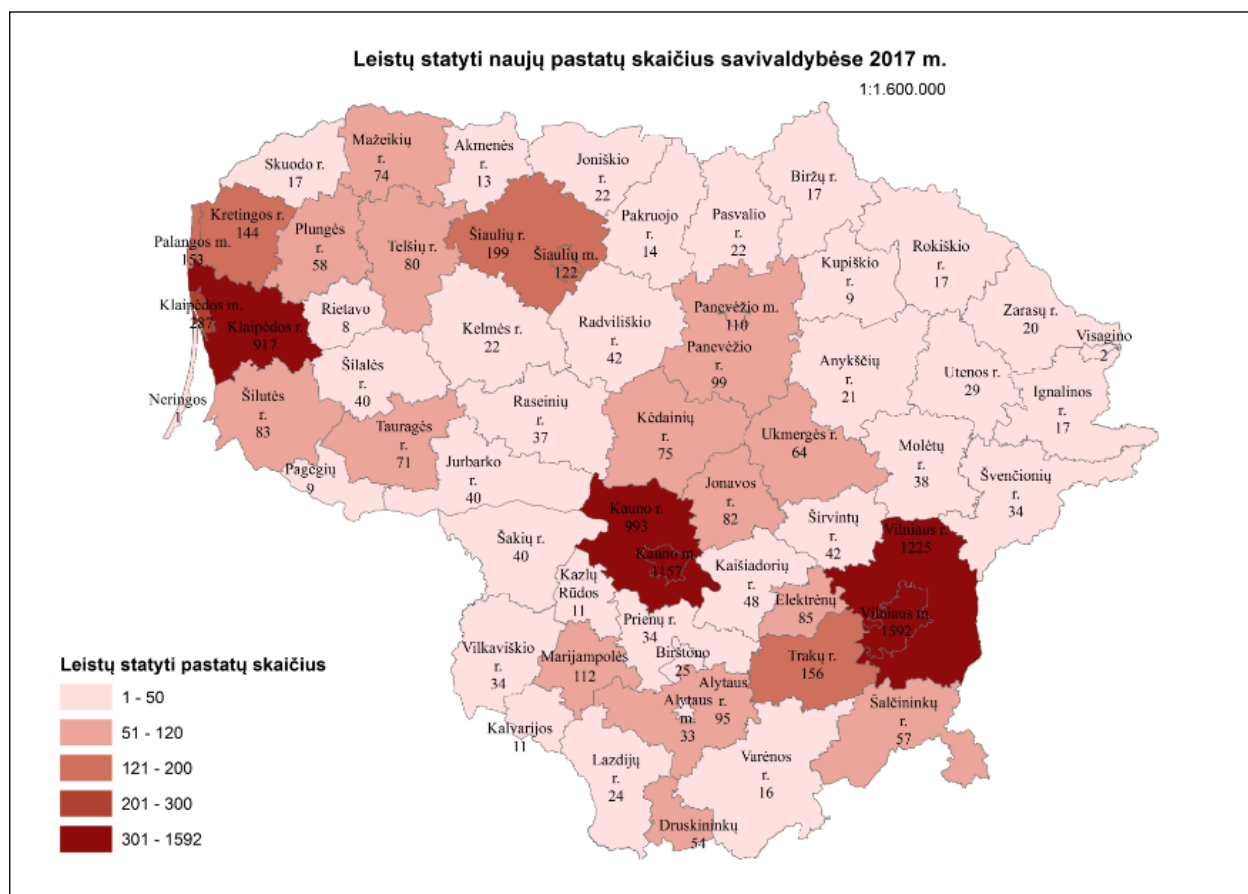
<sup>15</sup> Šalčininkų rajono savivaldybės mero 2017 metų veiklos ataskaita. [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-24]. Prieiga per internetą: < <http://www.salcininkai.lt/lit/Mero-ataskaita/432> >.

\* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

## 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>16</sup>, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti (žr. 8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. 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<sup>2</sup>, 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.).



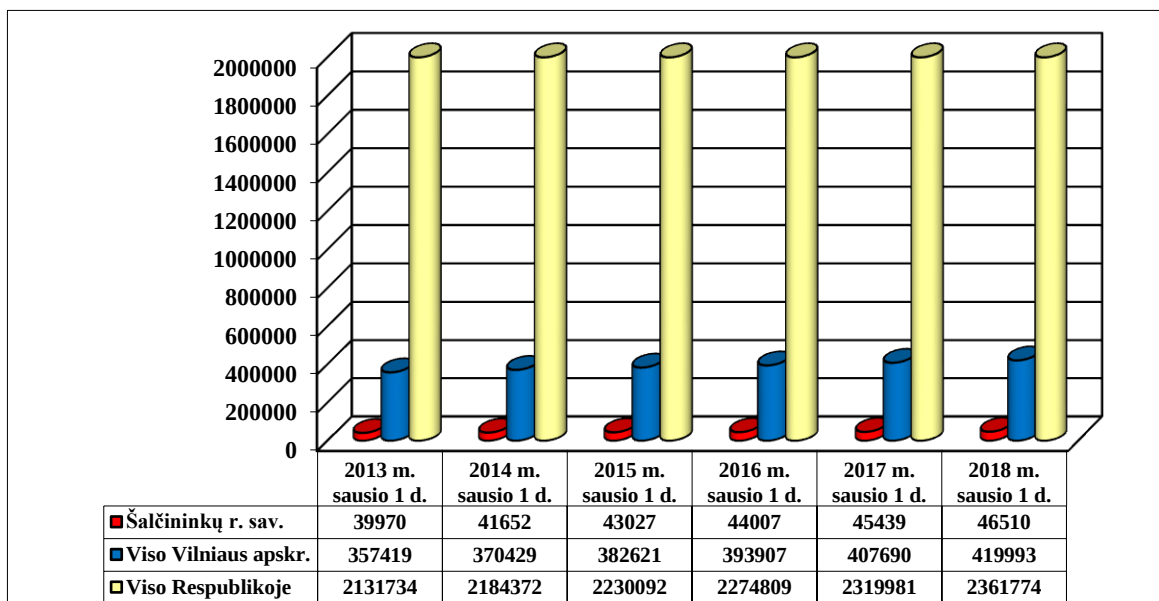
8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>17</sup>

Šalčininkų rajone 2017 m. iš viso leista statyti 57 naujus pastatus, iš jų 45 gyvenamuosius pastatus ir 12 negyvenamųjų pastatų.

<sup>16</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

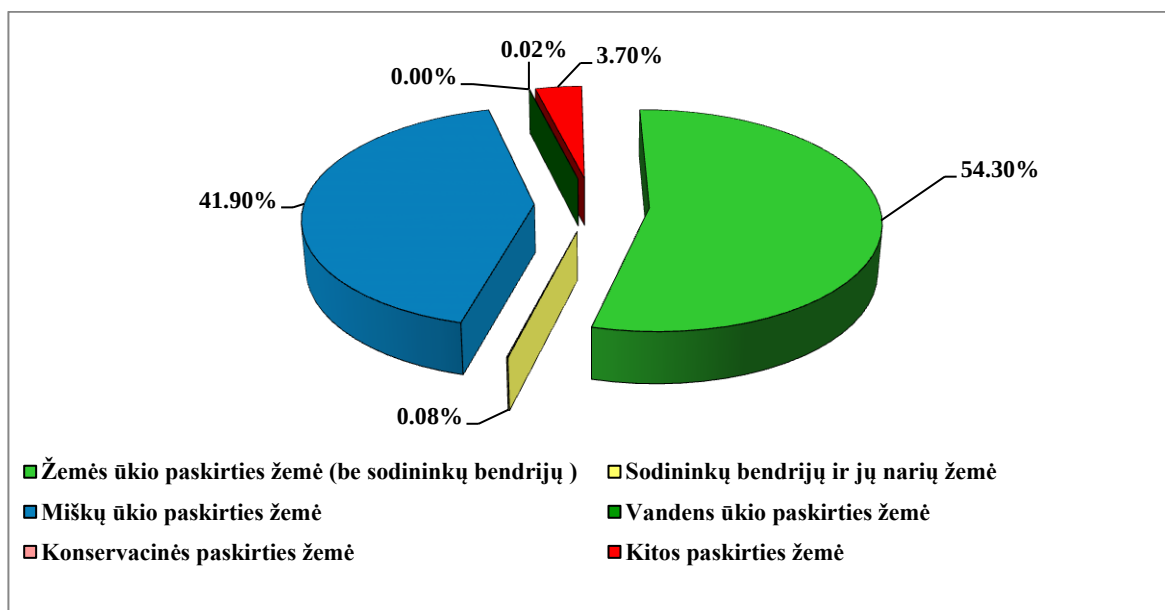
<sup>17</sup> *Ibid.*

## 2.9. Žemės fondo duomenys



9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Šalčininkų rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje ir Respublikoje<sup>18</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2018 m. sausio 1 d. visoje šalyje buvo įregistruoti 2 361 774 žemės sklypai, Vilniaus apskrityje – 419 993, o Šalčininkų rajono savivaldybėje – 46 510. Per 2017 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius šalyje padidėjo 1,80 proc., Vilniaus apskrityje – 3,02 proc., Šalčininkų rajono savivaldybėje – 2,36 proc.



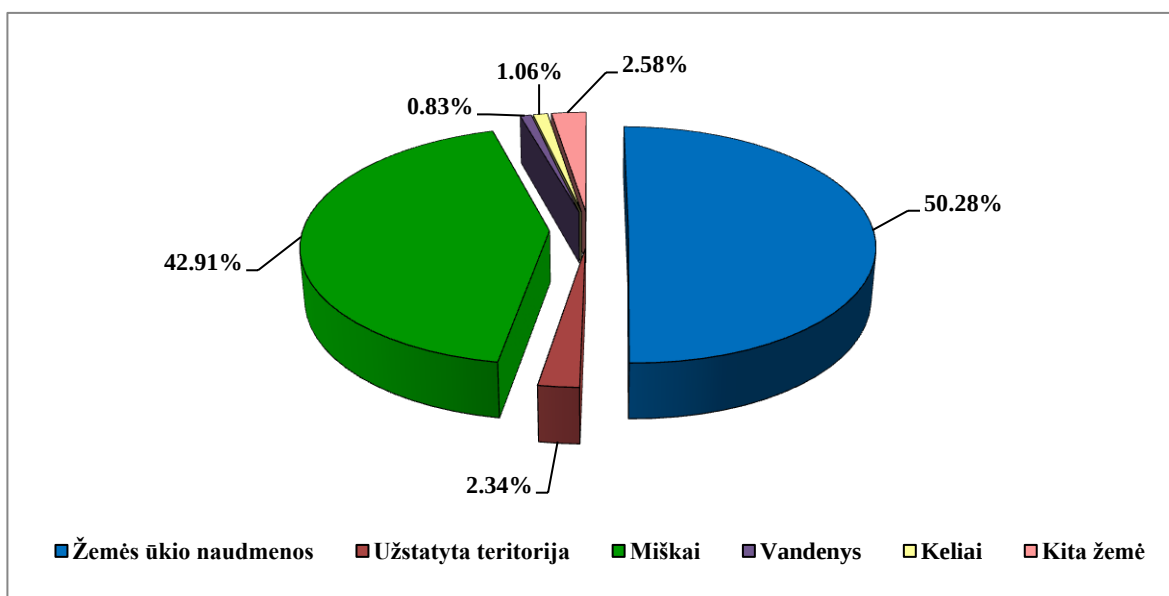
10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šalčininkų rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d.<sup>19</sup>

Žemės fondo pasiskirstymas 2018 m. sausio 1 d. Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų) žemė – 54,30 proc. (65 315,27 ha), miškų ūkio paskirties – 41,90 proc. (50 391,89 ha), kitos paskirties –

<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2013–2018 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

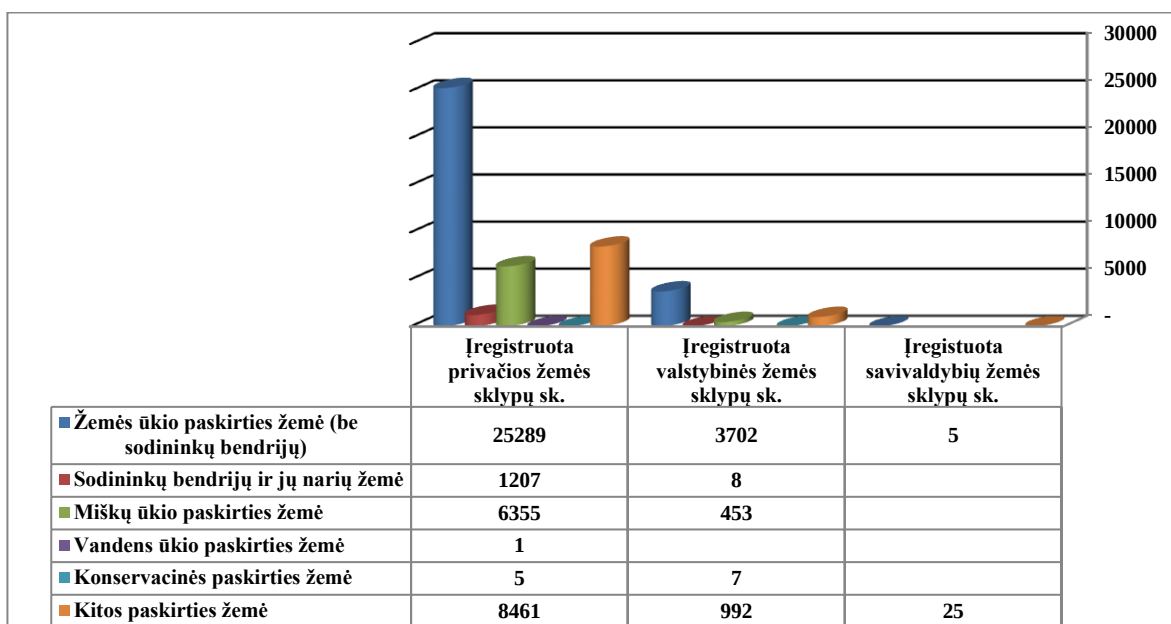
<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

3,70 proc. (4 455,74 ha), konservacinės paskirties – 0,02 proc. (25,67 ha), vandens ūkio paskirties – 0,00 proc. (1,82 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,08 proc. (90,89 ha).



11 pav. Įregistruotų žemės sklypų fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Šalčininkų rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d.<sup>20</sup>

Šalčininkų rajono savivaldybėje įregistruotų žemės sklypų fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas 2018 m. sausio 1 d.: žemės ūkio naudmenos – 50,28 proc. (60 475,92 ha), miškai – 42,91 proc. (51 615,17 ha), keliai – 1,06 proc. (1 278,18 ha), užstatyta teritorija – 2,34 proc. (2 811,97 ha), vandenys – 0,83 proc. (996,62 ha), kita žemė – 2,58 proc. (3 103,41 ha).



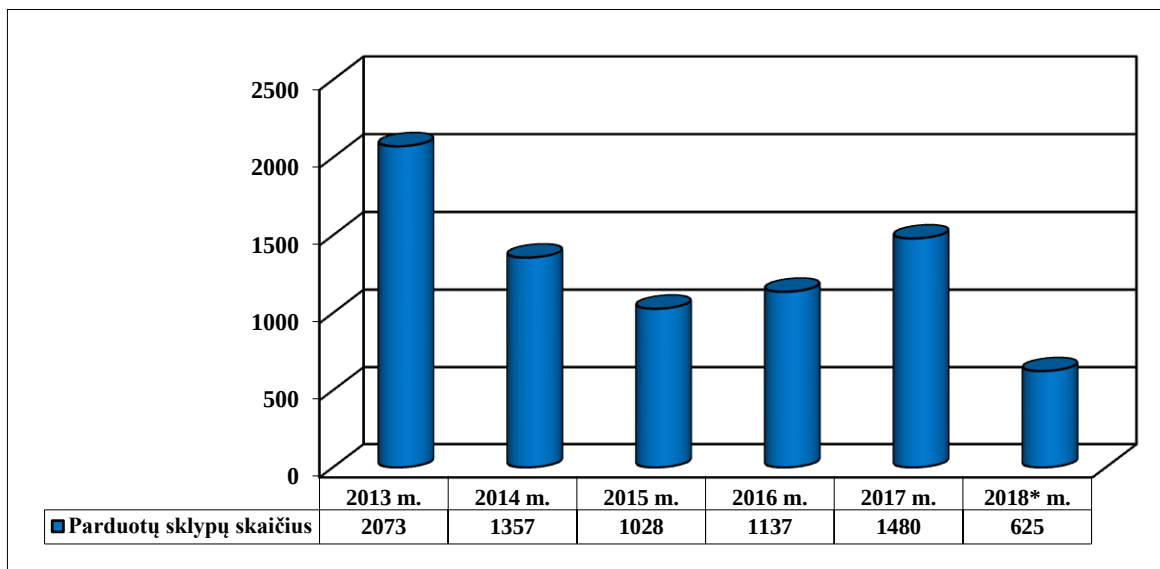
12 pav. Šalčininkų rajono savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisėmis įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal paskirtis<sup>21</sup>

Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis, iki 2018 m. sausio 1 d. Šalčininkų rajono savivaldybėje daugiausiai buvo įregistruota privačios žemės – 41 318 sklypų, valstybinės žemės sklypų – 5 162, savivaldybių žemės sklypų – 30.

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

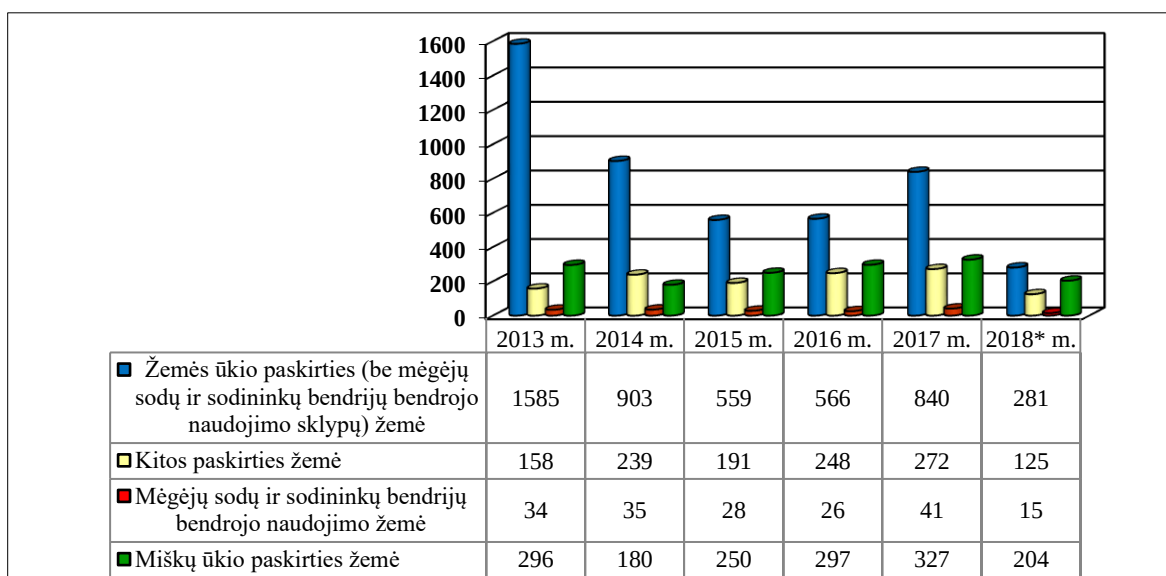
<sup>21</sup> *Ibid.*

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2013–2018 m.\* laikotarpiu<sup>22</sup>

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2013 m. buvo 2 073, 2014 m. – 1 357, 2015 m. – 1 028, 2016 m. – 1 137, 2017 m. – 1 480 ir 2018 m.\* – 625. Sklypų skaičius 2018 m.\* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

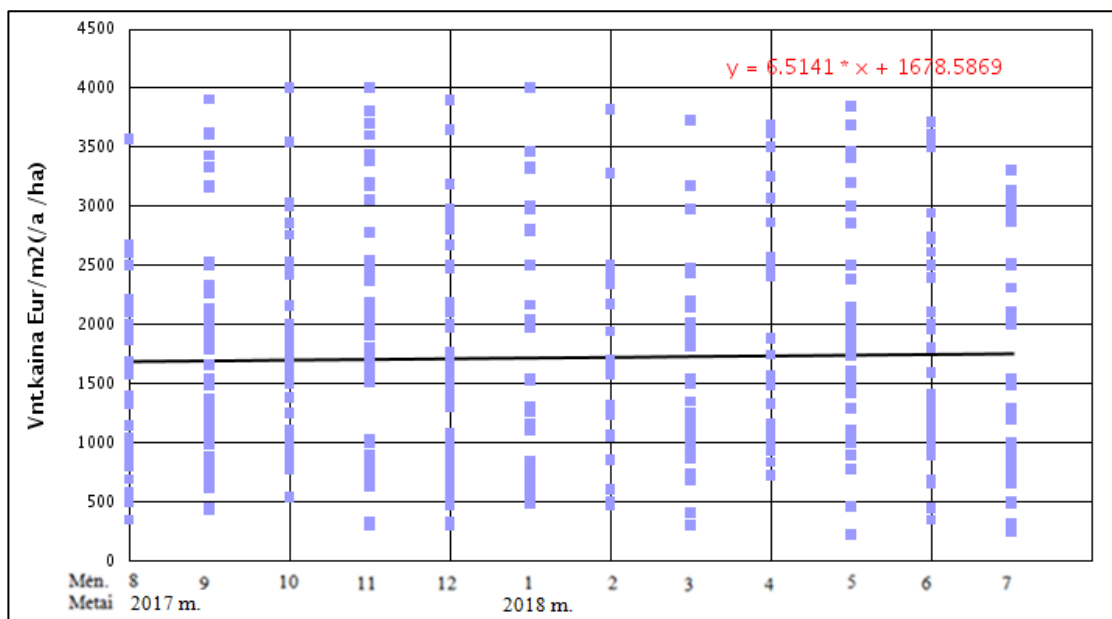


14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 ir 2018 m.\*<sup>23</sup>

Parduotų privačių kitos paskirties žemės sklypų skaičius 2013 m. buvo 158, 2014 m. – 239, 2015 m. – 191, 2016 m. – 248, 2017 m. – 272 ir 2018\* m. – 125. Mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų 2013 m. buvo parduota 34, 2014 m. – 35, 2015 m. – 28, 2016 m. – 26, 2017 m. – 41 ir 2018\* m. – 15. Miškų ūkio paskirties žemės sklypų 2013 m. buvo parduota 296, 2014 m. – 180, 2015 m. – 250, 2016 m. – 297, 2017 m. – 327 ir 2018\* m. – 204. Žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) žemės sklypų 2013 m. buvo parduota 1 585, 2014 m. – 903, 2015 m. – 559, 2016 m. – 566, 2017 m. – 840 ir 2018\* m. – 281. 2018\* m. sklypų skaičius yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais. Iš grafiko matyti, kad daugiausiai yra parduodama žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

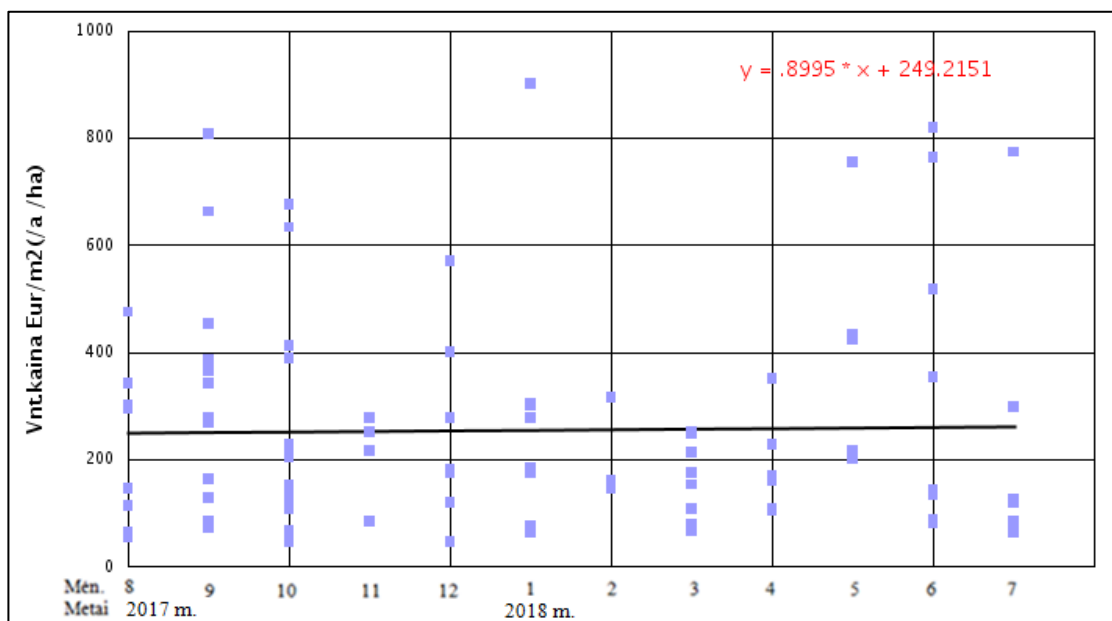
<sup>22</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.

<sup>23</sup> *Ibid.*



15 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31<sup>24</sup>

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 1 685 Eur/ha iki 1 757 Eur/ha, t. y. 4,27 proc.



16 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31<sup>25</sup>

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 250 Eur/a iki 260 Eur/a, t. y. 4,00 proc.

<sup>24</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.

<sup>25</sup> Ibid.

### 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

#### 3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

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

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

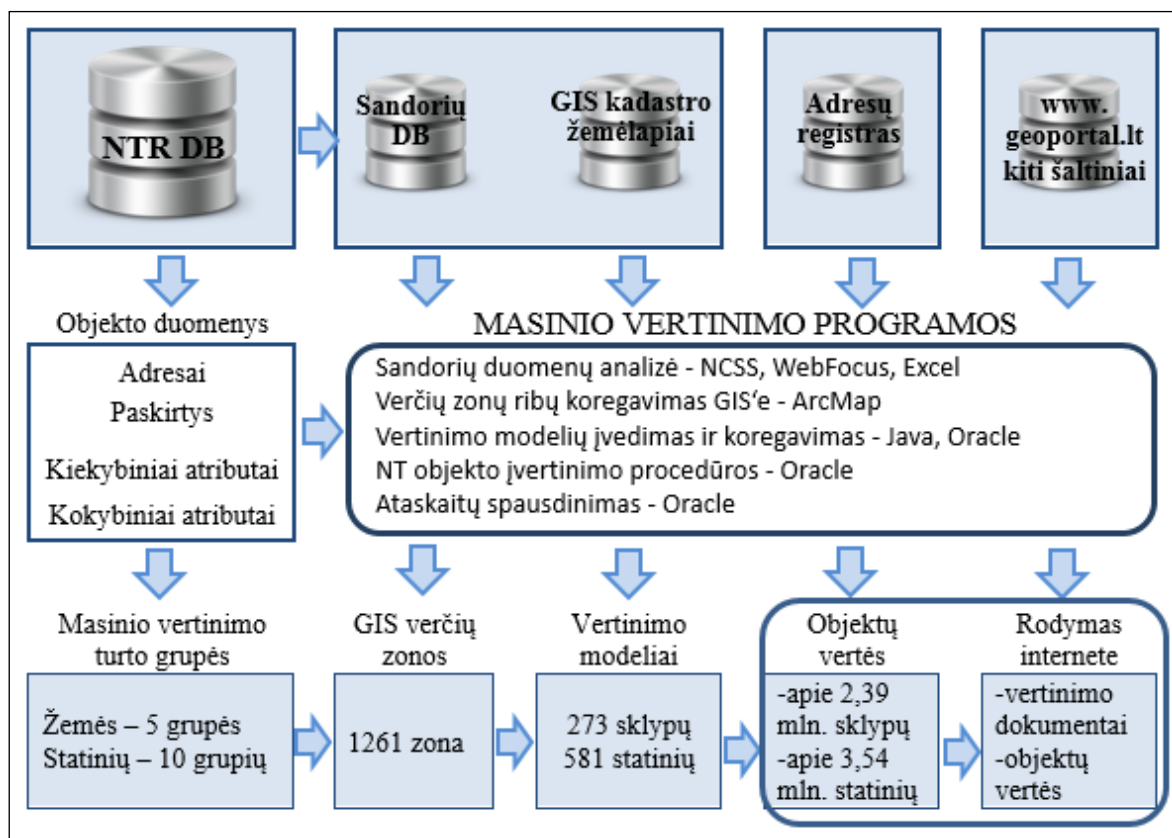
#### 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.





17 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

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

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 įvykčius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$RV = PK + PV$ , kur

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

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

### 3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

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

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

### 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Koreliacijos koeficientas** – parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiento galimos reikšmės  $-1 \leq \rho(S, Z) \leq 1$ . Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos

koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

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

**Normalusis pasiskirstymas** – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. 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 pasiklovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

čia  $\hat{S}_i$ , – modelio pagalba nustatyta kaina.

$R$  gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai  $R = 0$ , modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis  $\bar{S}$ , taip pat kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai  $R^2 = 1$ , visi nukrypimai nuo  $\bar{S}$  aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

### 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

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

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

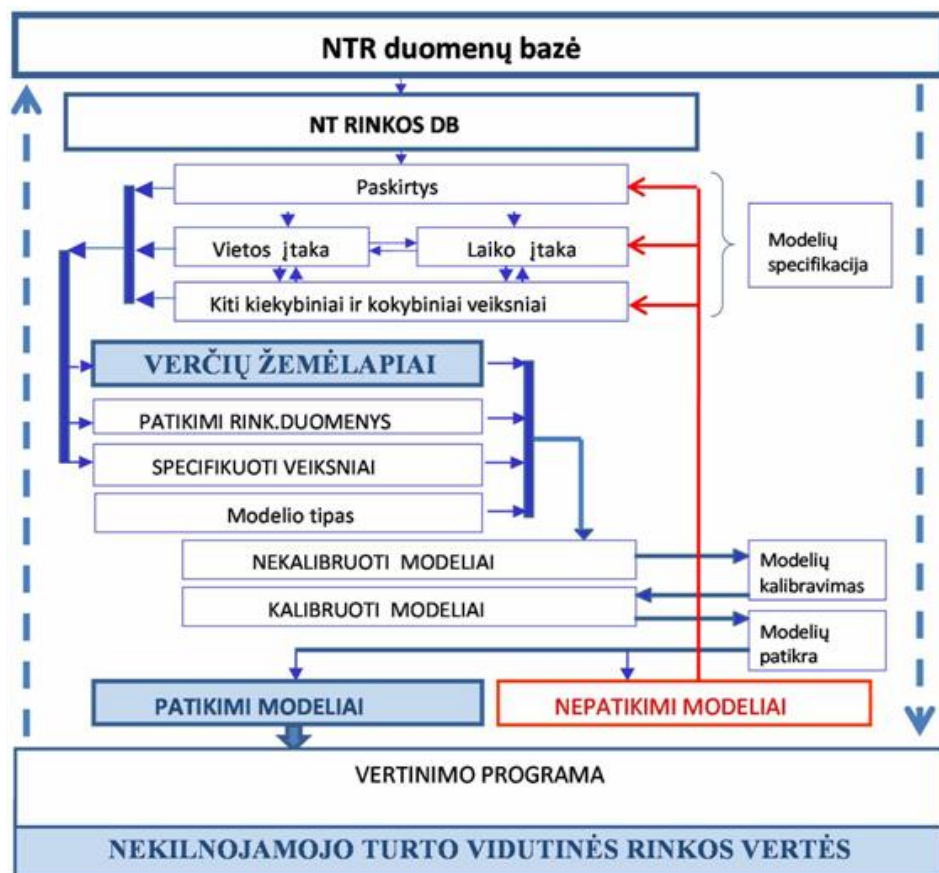
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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

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

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



18 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika**

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

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

| Žemės sklypų<br>be statinių ir<br>su statiniais<br>sandorių<br>skaičius           | Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai |         |                                       |                         |                          | Žemės sklypų<br>su pastatais<br>sandorių<br>skaičius |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                   | Aritmetinis<br>vidurkis                                                  | Mediana | Vidutinis<br>kvadratinis<br>nuokrypis | Minimumas<br>vnt. kaina | Maksimumas<br>vnt. kaina |                                                      |
| Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2014-01-01 – 2018-08-01 laikotarpiu    |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 1121                                                                              | 159                                                                      | 68      | 233                                   | 1                       | 1824                     | 446                                                  |
| Komerčinės žemės grupės sklypai 2014-01-01 – 2018-08-01 laikotarpiu               |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 39                                                                                | 253                                                                      | 94      | 315                                   | 7                       | 1400                     | 16                                                   |
| Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2014-01-01 – 2018-08-01 laikotarpiu              |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 165                                                                               | 612                                                                      | 483     | 651                                   | 6                       | 4586                     | 48                                                   |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2014-01-01 – 2018-08-01 laikotarpiu |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 47                                                                                | 97                                                                       | 95      | 74                                    | 4                       | 379                      | 9                                                    |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2014-01-01 – 2018-08-01 laikotarpiu               |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 3444                                                                              | 1288                                                                     | 900     | 2234                                  | 10                      | 72200                    | 198                                                  |

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 laikotarpį 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.** Atrinkami nekilnojamajam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

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

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

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

**Perpardavimų analizė.** Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

**Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.** Naudojant aproksimuojančią kreivę nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat ir matematine išraiška.

**Daugianarė regresinė analizė (DRA).** Taikant DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Šalčininkų rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 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 punktą | Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas | Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| Žemės ūkio paskirties                                          | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Mėgėjų sodų                                                    | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Gyvenamųjų teritorijų                                          | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Komercinės                                                     | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Pramonės ir sandėliavimo                                       | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 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 skaliariais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamųjų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

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

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

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

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

2. *žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių*



*priskyrimas atskiroms žemės verčių 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, Šalčininkų rajono 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. Šalčininkų rajono savivaldybėje sudarytos 30 verčių zonų, iš kurių Šalčininkų mieste – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 27, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

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

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

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

43.2 verčių zona – Baltosios Vokės miesto tipo gyvenvietė – viena jauniausių Šalčininkų rajono gyvenviečių, įkurta 1950 m., čia pastačius durpių fabriką. Šalia daugiabučių gyvenamųjų

namų išaugo ligoninė, vaistinė, parduotuvės, valgykla, kultūros namai, dvi vidurinės mokyklos, vaikų darželis. Iš privačių pastatų – dominuoja namų valdos, užstatytos mediniais gyvenamaisiais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Dėl lokalizacijos – randasi atokiau nuo pagrindinių magistralinių kelių, supančių miškų, nekilnojamas turtas šioje zonoje tampa paklausus, todėl Baltoji Vokė išskirta į atskirą verčių zoną.

43.3 verčių zona – Jašiūnų miestelis, esantis strategiškai geroje vietoje: abipus automagistralės Vilnius – Lyda, 35 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Šios verčių zonos centrine dalimi vingiuoja upė Merkys, iš visų pusių supa miškai. Miestelis žinomas kaip praėjusio amžiaus kultūros centras: Jašiūnų dvaro ansamblis sutraukia nemažą turistų. Miestelyje veikia daug Šalčininkų rajono įmonių: keramikos gamykla, keletas mėsos ir medienos apdirbimo įmonių ir kt. Miestelio pakraštyje yra Jašiūnų geležinkelio stotis. Iš gyvenamosios paskirties objektų dominuoja senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti žemės sklypai. Dėl išvardintų aplinkybių, taip pat dėl būsimos plėtros (numatytas nemažas užstatymas verslo, komerciniais objektais) nekilnojamas turtas šiame miestelyje turi ir ateityje turės paklausą.

43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.12, 43.13, 43.14, 43.15, 43.16 verčių zonos – Turgelių, Šalčininkėlių kaimai, Eišiškių m., Kalesninkų, Dainavos, Pabarės, Gerviškių, Butrimonių, Rūdninkų, Tabariškių, Akmenynės, Poškonų kaimai, Dieveniškių miestelis - seniūnijų administraciniai centrai – didesniu ar mažesniu atstumu (iki 40 km) nutolę nuo rajono centro – Šalčininkų miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: smulkios privačios įmonės, vykdoma socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, vyrauja smulkus ir vidutinis žemės ir miškų ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, grybai, uogos, medienos ruošos. Šie kaimai ir gyvenvietės užstatyti senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių NT kainos, išskyrus esančius prie vandens telkinių, dėl infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Dėl minimalios infrastruktūros, geresnio susisiekimo su Vilniaus bei Šalčininkų miestais, aukščiau išvardinti kaimai išskirti į atskiras verčių zonas.

43.17 ir 43.25 verčių zonos – Šalčininkų rajono pietinė teritorija, aplink Šalčininkų miestą ir besiribojanti su valstybine siena – Baltarusijos pasieniu, išsidėsčiusios abipus automagistralės Vilnius - Lyda. Didesnės gyvenvietės: Naujakiemio, Didžiųjų ir Mažųjų Baušių, Milvydų, Karalinos, Čiužakampio, Tribonių. Šioje teritorijoje koncentruojasi valstybinės svarbos objektai – muitinės, pasienio terminalai. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai tiek pastatai tampa paklausūs. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai, yra didelis Tribonių tvėnkynys. Dėl patogaus išsidėstymo bei neblogų vystymosi perspektyvų, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

43.19 verčių zona – Šalčininkų rajono savivaldybės centrinė dalis, kurios beveik visą teritoriją užima Rūdininkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masių. Rūdininkų girioje yra ir 3 ežerai, teka upė Visinčia. Šioje teritorijoje vykdoma smulki paslaugų ir rekreacinė veikla, dominuoja didžiuliai miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas nėra labai paklausus, išskyrus esantį prie vandens telkinių. Dėl išvardintų faktorių šios miškingos vietovės išskirtos į atskirą verčių zoną.

43.20 ir 43.21 verčių zonos – atokiausiai nutolusios teritorijos, esančios pietiniuose Šalčininkų rajono pakraščiuose, panašios savo lokalizacija bei nekilnojamojo turto kainomis. 43.20. zona ribojasi su Varėnos rajonu bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika, 43.21. zona atrodo kaip įsiterpusi į kaimyninės valstybės teritoriją. Didesni kaimai: Jančiūnai, Giviniškės, Matuizos, Naujadvaris, Dailidės, Smališkės, Straičionys, Žižmos. Šiose teritorijose dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ir miškų ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių, infrastruktūros nebuvimo šiose zonose vyrauja žemiausios Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

43.26 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės centrinėje dalyje, juosianti didelį Šalčininkėlių kaimą iš šiaurinės pusės. Didesni kaimai: Zavišonys, Žališkės. Šioje zonoje yra ir sodų bendrija, dominuoja ariamos žemės sklypai. Šios vietovės perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu dėl savo lokalizacijos: išsidėsčiusios pagal automagistralę Vilnius – Lyda; rajono bendrajame plane numatyta šių teritorijų urbanizavimas. Dėl išvardintų veiksnių teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

43.28. verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono šiaurėje, besiribojanti su Vilnius rajono riba, šalia Vilnius – Lyda automagistralės, - Marazų ir Pamarazų kaimai. Šie kaimai išskirti į atskirą verčių zoną dėl pastaraisiais metais keičiamos žemės sklypų paskirties, statomų naujų gyvenamųjų kvartalų. Žemės sklypų kainos ir gyvenamųjų namų kainos čia aukštesnės už greta Vilniaus rajono savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto kainas.

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapi, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS 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 žemėlapių žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

### 3.6.6. Rekreatinio naudojimo koeficientas $K_r$

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

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

$K_r = Re1/VRV1$ , kur:

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Šalčininkų r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už žymiai didesnę ploto vienetą – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreatinio naudojimo koeficientai  $K_r$ . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

4 lentelė. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zona                          | Re (1 ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | K <sub>r</sub> (2 skilties 1 ha kainų vidurkis / 3 skilties VRV) |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| 1                                    | 2             | 3               | 4                                                                |
| 43.19                                | 5972          | 1103            | 4,05                                                             |
| 43.19                                | 5481          |                 |                                                                  |
| 43.19                                | 3915          |                 |                                                                  |
| 43.19                                | 2500          |                 |                                                                  |
| 1 ha vidurkis:                       | 4467          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 8896          | 1155            | 4,22                                                             |
| 43.20                                | 8400          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 5778          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 4333          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 3772          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 3677          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 3200          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 2900          |                 |                                                                  |
| 43.20                                | 2896          |                 |                                                                  |
| 1 ha vidurkis:                       | 4872          |                 |                                                                  |
| 43.21                                | 3500          | 848             | 4,07                                                             |
| 43.21                                | 3405          |                 |                                                                  |
| 1 ha vidurkis:                       | 3453          |                 |                                                                  |
| 43.17                                | 9300          | 1558            | 3,67                                                             |
| 43.17                                | 6100          |                 |                                                                  |
| 43.17                                | 1774          |                 |                                                                  |
| 1 ha vidurkis:                       | 5725          |                 |                                                                  |
| Koeficientų K <sub>r</sub> vidurkis: |               |                 | 4,00                                                             |

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 3,67 – 4,22 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas  $K_r$  4,00 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės naudojimo būdų – rekreacinio naudojimo žemės sklypai ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

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

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutinės rinkos vertės,  $K_r$  koeficientu didinama modelio pagalba apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be  $K_r$  koeficiento. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui pritaikomas  $K_r$  koeficientas.

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės naudojimo būdo – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – *rekreaciniai vandens telkiniai*, žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 43.1.1 zonai nepateikia.

### 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$

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

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

Kons1 – konservacinės paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių 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, ekspertiskai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas  $K_k = 0,80$ . Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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.

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

| Miestas | Zonos Nr. | Sklypų skaičius | Dalis | Paskirtis               | Sandorio suma, Eur | Sklypo plotas ha | 1 aro kaina, Eur | 1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a) | Koeficientas $K_{4zon}$ (<4a/>4a) |
|---------|-----------|-----------------|-------|-------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1       | 2         | 3               | 4     | 5                       | 6                  | 7                | 8                | 9                                 | 10                                |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 14481              | 0,0440           | 3291             | >4a<br>3235                       | 0,69                              |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 43663              | 0,1298           | 3364             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 34754              | 0,1084           | 3206             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 25718              | 0,0845           | 3044             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 25718              | 0,0786           | 3272             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 9181               | 0,0399           | 2301             | <4a<br>2246                       | 0,69                              |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 6285               | 0,0262           | 2399             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 2404               | 0,0118           | 2037             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,1050           | 2758             | >4a<br>2977                       | 0,67                              |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 33306              | 0,1077           | 3093             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,0900           | 3218             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 33886              | 0,1238           | 2737             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 31858              | 0,1008           | 3161             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 57924              | 0,2000           | 2896             | <4a<br>1985                       | 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             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 6401               | 0,0306           | 2092             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 7074               | 0,0381           | 1856             |                                   |                                   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 5706               | 0,0306           | 1865             |                                   |                                   |

| Miestas | Zonos Nr. | Sklypų skaičius | Dalis | Paskirtis               | Sandorio suma, Eur | Sklypo plotas ha | 1 aro kaina, Eur | 1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a) | Koeficientas K4zon (<4a/>4a) |
|---------|-----------|-----------------|-------|-------------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1       | 2         | 3               | 4     | 5                       | 6                  | 7                | 8                | 9                                 | 10                           |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 16624              | 0,0928           | 1791             | >4a<br>1819                       | 0,71                         |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 26935              | 0,1551           | 1737             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 34465              | 0,1953           | 1765             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 19115              | 0,1025           | 1865             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 17088              | 0,1000           | 1709             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 18825              | 0,1025           | 1836             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 21141              | 0,1123           | 1883             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 22057              | 0,1120           | 1969             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 5039               | 0,0340           | 1482             | <4a<br>1296                       |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 2751               | 0,0246           | 1119             |                                   |                              |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 4924               | 0,0383           | 1286             |                                   |                              |

|          |       |   |   |                         |       |        |      |             |      |
|----------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|-------------|------|
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 18825 | 0,1500 | 1255 | >4a<br>1369 | 0,70 |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17377 | 0,1200 | 1448 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 18825 | 0,1340 | 1405 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 14481 | 0,0978 | 1481 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 18825 | 0,1500 | 1255 |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 3591  | 0,0300 | 1197 | <4a<br>956  |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 3475  | 0,0373 | 932  |             |      |
| Pagiriai | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 956   | 0,0102 | 937  |             |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 811   | 0,0107 | 758  |             |      |

|         |       |   |   |                         |       |        |      |             |      |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|-------------|------|
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 28962 | 0,1446 | 2003 | >4a<br>2023 | 0,73 |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 28962 | 0,1466 | 1975 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 27514 | 0,1500 | 1834 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 18825 | 0,1019 | 1847 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 23239 | 0,1003 | 2317 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 23170 | 0,1007 | 2301 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 24618 | 0,1339 | 1839 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 38519 | 0,1863 | 2068 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 2809  | 0,0172 | 1633 | <4a<br>1471 |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4634  | 0,0321 | 1443 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 1883  | 0,0139 | 1354 |             |      |
| Vilnius | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 4228  | 0,0291 | 1453 |             |      |

|         |       |   |   |                         |       |        |      |      |      |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|------|------|
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 31134 | 0,0645 | 4827 | >4a  | 0,72 |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 62268 | 0,1290 | 4827 | 5113 |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 78197 | 0,1300 | 6015 |      |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 57924 | 0,1211 | 4783 |      |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4278  | 0,0118 | 3626 | <4a  |      |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 14423 | 0,0387 | 3727 | 3676 |      |

|         |       |   |   |                         |       |        |      |      |      |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|------|------|
| Vilnius | 57.73 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17377 | 0,0609 | 2853 | >4a  | 0,75 |
| Vilnius | 57.73 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 21722 | 0,0765 | 2839 | 2846 |      |
| Vilnius | 57.73 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 5358  | 0,0249 | 2152 | <4a  |      |
| Vilnius | 57.73 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 5039  | 0,0235 | 2144 | 2122 |      |
| Vilnius | 57.73 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 5937  | 0,0287 | 2069 |      |      |

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

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

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti 5 lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K<sub>4</sub> zon apskaičiuoti 5 lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

$K_4 \text{ zon} = 9$  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 požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 5 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas  $K_4 = 0,71$  pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

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

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

### 3.6.9. Miškų pataisa MP

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

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

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

$KM\bar{U}1$  – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

$\text{Žmiško}$  – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamojo turto registre.

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

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

Kai sklypo 1 ha vertė ( $V_{baz1}$ ), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama  $V_{baz1} \leq 1854$  Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

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

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

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

Čia  $\text{Žmiško}$  – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypams, ir kituose sklypuose – miško sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip *miško plotas*.

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

### 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės



savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštesnės sandorių rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama zonavimo pagalba. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimo pagalba našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir toje pačioje verčių zonoje esančių ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

$$NBP = K_{nb} \times (\check{ZNB} - NB_{const}) \times VRV1, \text{ kur:}$$

$K_{nb}$  – našumo balo koeficientas;

$\check{ZNB}$  – 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:

$$NBP = K_{nb} \times (\check{ZNB} - NB_{const}) \times VRV1 \times (\check{ZBpl} - \check{Z}_{nenaudojama} - \check{Z}_{miško}), \text{ kur:}$$

$\check{ZBpl}$  – žemės sklypo plotas ha;

$\check{Z}_{nenaudojama}$  – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

$\check{Z}_{miško}$  – sklypo naudmena, miškas, ha;

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

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis.

Nurodytai aplinkybei įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.6 papunktyje numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas  $K_{BN}$ . Šiame papunktyje nurodoma, kad bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos koeficientas  $K_{BN}$  taikomas žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Koeficientas  $K_{BN}$  nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

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

6 lentelė. Koeficiento  $K_{BN}$  apskaičiavimas

| Savivaldybė           | Zonos Nr. | Dokumento pavadinimas | Sklypų skaičius | Paskirtis                    | 1 aro kaina, Eur (BN1) | 1 aro VRV, Eur (VRV1) | BN1/VRV1 |
|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|
| 1                     | 2         | 3                     | 4               | 5                            | 6                      | 7                     | 8        |
| Kauno m. sav.         | 15.12     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1555                   | 2470                  | 0,63     |
| Palangos m. sav.      | 30.13     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 549                    | 960                   | 0,57     |
| Palangos m. sav.      | 30.5      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1158                   | 1792                  | 0,65     |
| Palangos m. sav.      | 30.5      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1364                   | 2188                  | 0,62     |
| Palangos m. sav.      | 30.5      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 1158                   | 1792                  | 0,65     |
| Palangos m. sav.      | 30.13     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (bendro naud. teritor.) | 576                    | 960                   | 0,60     |
| Utenos r. sav.        | 54.1.4    | Pirk.–pard. 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 požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 lentelė. Koeficiento  $K_{r\text{ kita}}$  apskaičiavimas

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

Vidurkis  
0,87

Mediana  
0,89

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

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

### 3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas). Bendrąjį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus*. Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą – panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$ . Koeficientas  $K_{BP}$  nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

Šalčininkų rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) parengtas ir patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2008-02-14 sprendimu Nr. TS-19. Šalčininkų rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksniu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas.

Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zonų ir jų reikšmingumo, vietos požiūriu, rodiklių nustatymą.

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

Žemės rinkoje, ypatingai didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties – kita, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų*

*pastatų teritorijos. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinimui taikomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas  $K_d$ . Koeficientas  $K_d$  nustatomas pagal šią formulę:*

$K_d = DG1/VRV1$ , kur:

*DG1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;*

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

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

Šalčininkų r. sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, pardavimo sandorių iki 2018 m. rugpjūčio 1 d. yra per mažai užregistruota, todėl  $K_d$  priimtas 1,30, vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės 8.1 ir 8.2 verčių zonose užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų  $K_d$  apskaičiavimas pateiktas toliau lentelės 4 skiltyje.

8 lentelė. Koeficientų  $K_d$  apskaičiavimas

| Verčių zonos Nr.                     | DG1 (1 aro Eur) | VRV1 (1 aro Eur) | K <sub>d</sub> (2/3) |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| 1                                    | 2               | 3                | 4                    |
| 8.1                                  | 1 816.00        | 1 122            | 1,30                 |
|                                      | 1 635.00        |                  |                      |
|                                      | 1 608.00        |                  |                      |
|                                      | 1 429.00        |                  |                      |
|                                      | 1 417.00        |                  |                      |
|                                      | 1 379.00        |                  |                      |
|                                      | 1 224.80        |                  |                      |
|                                      | 1 200.00        |                  |                      |
| 1 a vidurkis                         | 1 463,60        |                  |                      |
| 8.2                                  | 1 429.00        | 973              | 1,30                 |
|                                      | 1 184.84        |                  |                      |
|                                      | 1 167.00        |                  |                      |
| 1 a vidurkis                         | 1 260,28        |                  |                      |
| Koeficientų K <sub>d</sub> vidurkis: |                 |                  | 1,30                 |

Apskaičiuojant „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš VRV, apskaičiuotos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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, sulygdomos 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  $K_n$ . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento  $K_n$  apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

9 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 Eur 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 apskundimais yra analogiški visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertę mažinantis koeficientas  $K_u$  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 vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$

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

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

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

$VRV1$  – žemės sklypų, neužstatytų statiniais,  $I$  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. Apklauskos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento  $K_u$  reikšmės ir taikymo sąlygos: žemės sklypams žemės grupių – gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas „Užstatyta teritorija“, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą  $K_u = 0,95$ , o sklypams Šalčininkų miesto teritorijoje  $K_u = 0,90$ , ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 procentai ir didesnis, ir sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ( $\Rightarrow 1$  iki  $<1,5$ ) taikyti  $K_u 0,85$ , kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ( $\Rightarrow 1,5$  iki  $<3$ ) taikyti  $K_u 0,8$ , kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ( $\Rightarrow 3$  iki  $<5$ ) taikyti  $K_u 0,7$ , ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ( $\Rightarrow 5$ ) taikyti  $K_u 0,6$ . Koeficiento taikymo sąlygos detalčiau pateikiamos toliau lentelėje.

10 lentelė. Koeficiento  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

| Nr.                          | Sąlygos pavadinimas                                                                                    | Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas                                                                        | Koeficientas $K_u$                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | 2                                                                                                      | 3                                                                                                       | 4                                                                                             |
| Sąlyga 1                     | Žemės grupė                                                                                            | gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų                                | miestų savivaldybių ir miestų teritorijose<br>$K_u = 0,90$ , kitose vietovėse<br>$K_u = 0,95$ |
| Sąlyga 2                     | Sklypo NTR užstatymo plotas                                                                            | $\neq 0$                                                                                                |                                                                                               |
| $K_u$ prie papildomų sąlygų: |                                                                                                        |                                                                                                         |                                                                                               |
| Sąlyga 3                     | Didžiausio ploto pastato sklype                                                                        | aukštų skaičius $\geq 4$                                                                                | Prie 1-5 sąlygų:<br>$K_u = 0,85$<br>$K_u = 0,8$<br>$K_u = 0,7$<br>$K_u = 0,6$                 |
| Sąlyga 4                     | Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas                                                              | 95-100 proc.                                                                                            |                                                                                               |
| Sąlyga 5                     | Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) | $\Rightarrow 1$ iki $<1,5$<br>$\Rightarrow 1,5$ iki $<3$<br>$\Rightarrow 3$ iki $<5$<br>$\Rightarrow 5$ |                                                                                               |

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

### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, 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.

11 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

| Savivaldybė       | Zonos Nr. | Dokumento pavadinimas | Sklypų skaičius | Paskirtis                     | 1 aro kaina, Eur (VPT1) | 1 aro VRV, Eur (VRV1) | VPT1/VRV1 |
|-------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|
| 1                 | 2         | 3                     | 4               | 5                             | 6                       | 7                     | 8         |
| Alytaus m. sav.   | 1.2       | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 812                     | 1219                  | 0,67      |
| Alytaus r. sav.   | 2.7       | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 43                      | 72                    | 0,6       |
| Jonavos r. sav.   | 10.7      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 87                      | 155                   | 0,56      |
| Kelmės r. sav.    | 18.13     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 11,6                    | 20,2                  | 0,57      |
| Klaipėdos m. sav. | 20.2      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 5030                    | 9197                  | 0,55      |
| Klaipėdos m. sav. | 20.2      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 5790                    | 8885                  | 0,65      |
| Klaipėdos r. sav. | 21.1      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 532                     | 833                   | 0,64      |
| Klaipėdos r. sav. | 21.22     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 56                      | 90                    | 0,62      |
| Klaipėdos r. sav. | 21.22     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 60                      | 98                    | 0,61      |
| Kretingos r. sav. | 22.1      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 197                     | 303                   | 0,65      |
| Kėdainių r. sav.  | 19.16     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 37                      | 65                    | 0,57      |
| Rokiškio r. sav.  | 40.23     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 10,7                    | 17,7                  | 0,6       |
| Palangos m. sav.  | 30.1      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 7916                    | 12179                 | 0,65      |
| Skuodo r. sav.    | 41.1.1.   | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 273                     | 446                   | 0,61      |
| Šiaulių r. sav.   | 45.1.2    | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 251                     | 450                   | 0,56      |
| Aritm. vidurkis:  |           |                       |                 |                               |                         |                       | 0,60      |

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu 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 būdai ir atskirai kitam būdai. Koeficiento taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės 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 vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai paskirties – *kita*, naudojimo būdų – *pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo apribojimų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant

juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, sklypų vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų, lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

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

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

| Savivaldybė           | Gyvenvietė   | Gatvė            | Dokumento pavadinimas                 | Obj. sk. sutartyje | Paskirtis, naudojimo būdas                                        | Zonos Nr. | Sandorio suma, Eur | Įsigytas plotas, ha | 1 aro kaina, Eur |
|-----------------------|--------------|------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|------------------|
| 1                     | 2            | 3                | 4                                     | 5                  | 6                                                                 | 7         | 8                  | 9                   | 10               |
| Kauno r. sav.         | Garliava     | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita, (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.) | 16.7      | 3678               | 0,0901              | 408              |
| Kauno r. sav.         | Garliava     | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 16.7      | 6951               | 0,1034              | 672              |
| Koeficientas1:        |              |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                    |                     | 0,61             |
| Telšių r. sav.        | Vieکش-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  $K_{\text{tink}}$  nustatymui yra pagrįstas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_{1, 2, 3} = \text{Kita (Infrastruktūros teritor.); (Susis., inž. tinklų kor. ter.)} / \text{Kita (pramoniniams statiniams)}$ , 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 požiūriu 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  $K_{\text{tink}}$  0,63.

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

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

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

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

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

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

- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

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

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

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

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

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

- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

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

- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;
- sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

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

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

13 lentelė. Koeficiento Kelekt. 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 Kelekt. lin. (3307 Eur / 11161 Eur): |           |         |       |                   |                                            |             |            |                    |                      |          | 0,30           |

**Išvada.** Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekt. 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 prieštaravimo apskaičiuoti Kelekt. lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelekt. lin. nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatyti tokie Kelekt. lin. koeficientai:

- mėgėjų sodų žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3;

- žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,7.

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

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

$\check{Z}elektr. lin.$  – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

Kelekt. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinį 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 specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus. Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapių žemės sklypų ribų 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 vienasluoksni projekcija.

Masiniams 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 buonus 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 esančių teritorijų – 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 nustatytą 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:

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

$\check{Z}duj. \text{ naf.}$  – žemės sklypo specialųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

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

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

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

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

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

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

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

nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Sąlygų 129 punkte numatytus žemės naudojimo draudimus, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl žemės ūkio paskirties sklypų grupės vertės mažinimo koeficiento. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio sklypų grupės sklypų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonai vertinti nustatytas koeficientas Kužliej. piev. 0,50.

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

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

$VRV = VRV \text{ be pat. } x (\check{Z}Bpl - \text{Kužliej. piev. } x \check{Z}užliej. \text{ piev.});$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės naudojimo būdų – *mėgėjų sodo žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo* – žemės sklypai, vertinami vienu mėgėjų 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 vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.



### 3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

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

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

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

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

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

14 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

| Verčių zonos Nr.                                                                   | Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1), EUR | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2), EUR | Koeficientas $K=2/3$ |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1                                                                                  | 2                                                                  | 3                                                                             | 4                    |
| 49.1.2                                                                             | 239                                                                | 239                                                                           | 1,00                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.1, 43.1.2, 43.1.3, 43.26, 43.28  |                                                                    |                                                                               |                      |
| 58.32                                                                              | 173                                                                | 169                                                                           | 1,02                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.3, 43.6, 43.18, 43.23, 43.25       |                                                                    |                                                                               |                      |
| 8.11                                                                               | 235                                                                | 229                                                                           | 1,03                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.24 |                                                                    |                                                                               |                      |
| 43.17                                                                              | 218                                                                | 209                                                                           | 1,04                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.19                                 |                                                                    |                                                                               |                      |
| 52.2                                                                               | 1567                                                               | 1495                                                                          | 1,05                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.2, 43.13, 43.14                    |                                                                    |                                                                               |                      |
| 43.4                                                                               | 218                                                                | 204                                                                           | 1,07                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.20                                 |                                                                    |                                                                               |                      |
| 8.1                                                                                | 1236                                                               | 1122                                                                          | 1,10                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.15, 43.16, 43.22                   |                                                                    |                                                                               |                      |
| 8.4                                                                                | 391                                                                | 349                                                                           | 1,12                 |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 43.21                                 |                                                                    |                                                                               |                      |

| Verčių zonos Nr.                                                               | Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1), EUR | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2), EUR | Koeficientas K=2/3 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1                                                                              | 2                                                                                | 3                                                                             | 4                  |
| 43.22                                                                          | 152                                                                              | 195                                                                           | 0,78               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.22               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.2                                                                           | 152                                                                              | 209                                                                           | 0,73               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.21               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 48.27                                                                          | 112                                                                              | 161                                                                           | 0,70               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.24               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.25                                                                          | 112                                                                              | 164                                                                           | 0,68               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.7, 43.10, 43.9   |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 48.20                                                                          | 119                                                                              | 182                                                                           | 0,65               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.12, 43.8, 43.11  |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.17                                                                          | 134                                                                              | 209                                                                           | 0,64               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.17               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.28                                                                          | 152                                                                              | 240                                                                           | 0,63               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.20               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 52.6                                                                           | 96                                                                               | 156                                                                           | 0,62               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.15, 43.16, 43.26 |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.18                                                                          | 119                                                                              | 195                                                                           | 0,61               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.27               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.4                                                                           | 119                                                                              | 204                                                                           | 0,58               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.6, 43.23         |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 52.16                                                                          | 152                                                                              | 273                                                                           | 0,56               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.19               |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 8.3                                                                            | 192                                                                              | 349                                                                           | 0,55               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.13, 43.14        |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.5                                                                           | 128                                                                              | 240                                                                           | 0,53               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.5                |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.3                                                                           | 152                                                                              | 346                                                                           | 0,44               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.1              |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.1.2                                                                         | 209                                                                              | 517                                                                           | 0,40               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.2              |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.1.3                                                                         | 152                                                                              | 404                                                                           | 0,38               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.3              |                                                                                  |                                                                               |                    |
| Verčių zonos Nr.                                                               | Žemės ūkio žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1), EUR               | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2), EUR | Koeficientas K=2/3 |
| 1                                                                              | 2                                                                                | 3                                                                             | 4                  |
| 43.3                                                                           | 21                                                                               | 346                                                                           | 0,06               |
| Žemės ūkio žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.1                            |                                                                                  |                                                                               |                    |
| 43.1.3                                                                         | 34                                                                               | 404                                                                           | 0,08               |
| Žemės ūkio žemės koeficientas verčių zonoms: 43.1.2                            |                                                                                  |                                                                               |                    |

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

### 3.6.25. Ekspertinis vertinimas

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

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

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

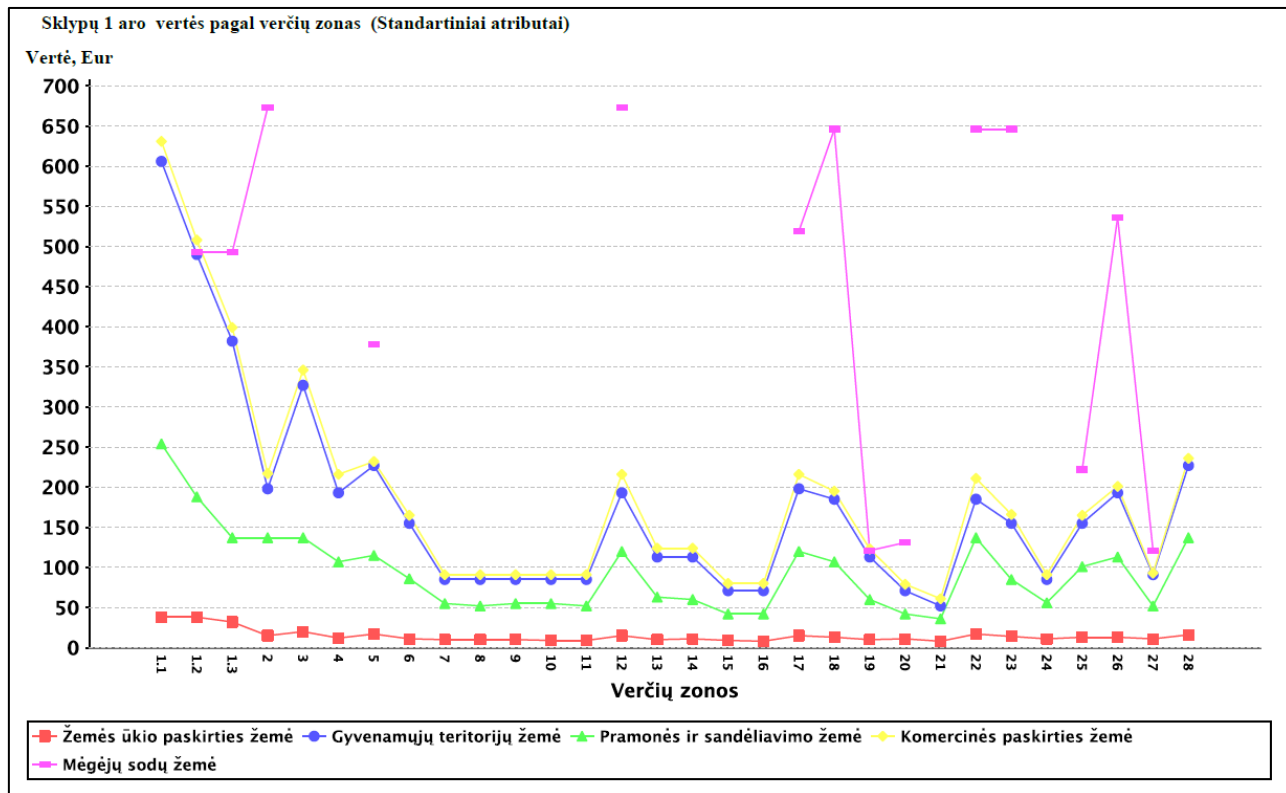
15 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai

| Paskirtis                                     | Sujungtos homogeniškos verčių zonos                                 | Zona (zonos). kurios sandoriai panaudoti vertinimui |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                             | 2                                                                   | 3                                                   |
| Komercinės žemės grupės sklypai               | 43.4, 43.5, 43.12, 43.17, 49.2, 52.24                               | 43.4, 43.17, 49.2                                   |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai | 8.16, 8.24, 43.1.2, 48.29                                           | 8.16, 43.1.2                                        |
|                                               | 43.3, 43.28, 48.10, 52.9, 43.2, 43.22, 48.12, 52.16, 43.1.3, 49.1.2 | 43.2, 43.22, 48.12, 52.16, 43.1.3, 49.1.2           |
|                                               | 43.12, 43.17                                                        | 43.17                                               |
|                                               | 43.5, 48.25, 49.2, 52.5                                             | 49.2, 52.5                                          |
|                                               | 43.4, 48.20, 49.1.3, 43.18, 48.15                                   | 43.18, 48.15                                        |
|                                               | 49.11, 49.20, 43.6, 52.15                                           | 43.6, 52.15                                         |
| Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai    | 43.17, 43.2                                                         | 43.17, 43.2                                         |
|                                               | 43.12, 43.26, 43.4                                                  | 43.12, 43.26, 43.4                                  |
|                                               | 43.18, 43.22                                                        | 43.18, 43.22                                        |
|                                               | 43.23, 43.25, 43.6                                                  | 43.23, 43.25, 43.6                                  |
|                                               | 43.14, 43.13, 43.19                                                 | 43.13, 43.19                                        |
|                                               | 43.7, 43.11, 43.24, 43.8, 43.9, 43.10                               | 43.11, 43.24, 43.8, 43.9, 43.10                     |
|                                               | 43.15, 43.16, 43.20                                                 | 43.15, 43.16, 43.20                                 |
| Paskirtis                                     | Sujungtos homogeniškos verčių zonos                                 | Zona (zonos). kurios sandoriai panaudoti vertinimui |
| 1                                             | 2                                                                   | 3                                                   |
| Mėgėjų sodų grupės žemės sklypai              | 43.12, 43.2                                                         | 43.12, 43.2                                         |
|                                               | 43.18, 43.23, 43.22                                                 | 43.22                                               |
|                                               | 43.1.2, 43.1.3                                                      | 43.1.3                                              |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai               | 43.22, 43.5                                                         | 43.22, 43.5                                         |
|                                               | 43.12, 43.17, 43.2                                                  | 43.12, 43.17, 43.2                                  |
|                                               | 43.18, 43.25, 43.26                                                 | 43.18, 43.25, 43.26                                 |
|                                               | 43.14, 43.24, 43.27, 43.6, 43.20                                    | 43.14, 43.24, 43.27, 43.6, 43.20                    |
|                                               | 43.13, 43.7, 43.8, 43.9                                             | 43.13, 43.7, 43.8, 43.9                             |
|                                               | 43.11, 43.15, 43.10                                                 | 43.11, 43.15, 43.10                                 |

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

### 3.6.26. Modelių patikra

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



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

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

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 43.1.3, 43.2, 43.5, 43.12, 43.17, 43.18, 43.19, 43.20, 43.22, 43.23, 43.25, 43.26 ir 43.27, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio teisingumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mėgėjų sodų žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 43.1.3, 43.2, 43.5, 43.12, 43.17, 43.18, 43.19, 43.20, 43.22, 43.23, 43.25, 43.26 ir 43.27 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masių sklypų lokalizacijos (šalia miestų ir miestelių), nedidelio sklypų skaičiaus, kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masių esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

**Išvada:** žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 43.1.3, 43.2, 43.5, 43.12, 43.17, 43.18, 43.19, 43.20, 43.22, 43.23, 43.25, 43.26 ir 43.27 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

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

## 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisyklės (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridamas 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 bendrą 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.

16 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŽBpl_BIN       | - gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kbn            | - bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                          |
| Kbn_BIN        | - bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                   |
| Kd             | - daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kd_BIN         | - daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kr kita        | - komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Naub_BIN       | - komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ku             | - žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo, ir sklypo užstatymo intensyvumo                                                                  |
| Kk             | - konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Pask_BIN       | - konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kbp            | - bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kbp_BIN        | - bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kr             | - žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ktink          | - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ktink_BIN      | - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| RP             | - žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NBP            | - žemės našumo balo vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NP             | - nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| MP             | - miško žemės vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vbaz           | - vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vbaz1          | - 1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ŽNB            | - žemės sklypo našumo balas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NBconst        | - modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Knб            | - našumo balo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Žnenaudojama   | - žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kn             | - žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Žmiško         | - miško plotas, įregistruotas NTR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Želektr. lin.  | - žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu                                                                                                                                                             |
| Žduj. naf.     | - žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Žužliej. piev. | - žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu |
| Ženkilai       | x daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

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

Bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra numatyti vertinimo modelyje kaip atskiras veiksnys) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje [http://www.am.lt/VI/rubric.php3?rubric\\_id=1495](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 erdviųjų 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. 20 paveikslą, B rodyklę).

2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“.

3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė).

4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle D ir E rodyklės).

5. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.

6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė).

7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

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

$$VRV = V * K \pm P, \text{ čia}$$

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

**DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ**

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

**B** Sklypo charakteristikos:

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

**C** Savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapis (fragmentas)

**D** Sklypų VRV nustatymo modelis

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MOČ

Modelis Nr.: 8989.

$$VRV = ((0,9) \wedge \dot{Z}Bpl\_BIN \wedge \dot{Z}Bpl\_RKL \wedge (-0,04) \wedge Zona\_SKL \wedge (0,938) \wedge (1, Kd\_BIN \wedge (0,72) \wedge Kbn\_BIN \wedge (0,95) \wedge Ku\_BIN \wedge (1167 \wedge \dot{Z}Bpl\_RKS)))$$

Verčių zonų Zona\\_SKL reikšmės

**E** Modeliai (žemės grupių):

1. žemės ūkio;
2. mėgėjų sodų;
3. gyvenamųjų teritorijų;
4. komercinės;
5. pramonės ir sandėliavimo.

**F** Koeficientų (pataisų) taikymas

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

**Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV)**

20 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema



### 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

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

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 38;

Žemės sklypo bendras plotas – 3,3 ha;

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

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

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

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

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

Sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0,1 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa.*

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

I modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 43.20 verčių zonoje (Šalčininkų r. sav., Pabarės sen., Buivydų k.) –  $Zona\_SKL = 1,000$ ,  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,942$ ,  $\check{Z}Bpl\_RKS = 3,3$  ha. Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė ( $V_{baz}$ ):

$$\begin{aligned} V_{baz} &= 0,942 \wedge 1,012 \times 1,000 \wedge 1,000 \times 0,80 \wedge 0 \times 1155 \times (3,3 - 0,3 \times 0,5 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0,1) = \\ &= 0,941 \times 1,000 \times 1,0 \times 1\,155 \times 3,1 = 3\,370 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

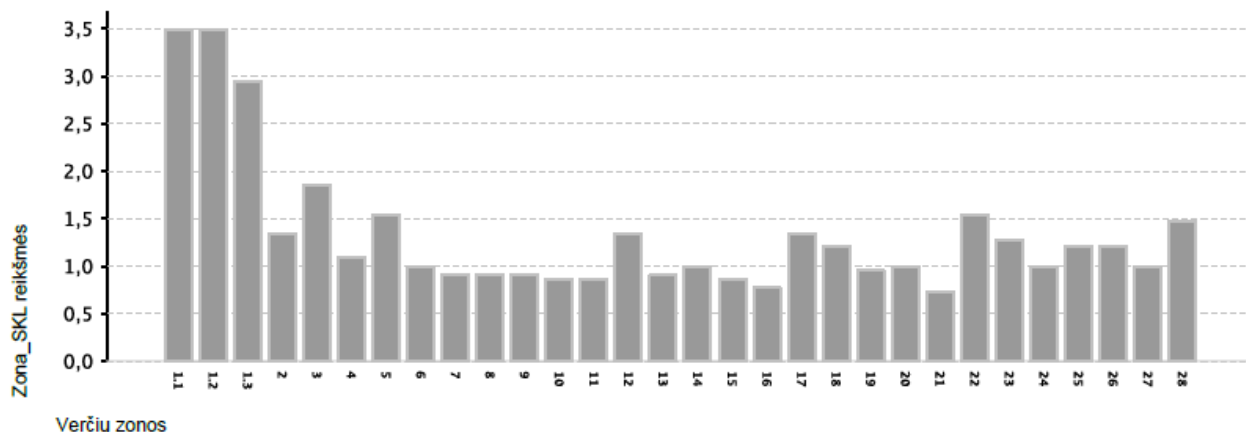
Modelis Nr.: 16148.

$VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1,012)} \times \text{Zona\_SKL}^{(1.0)} \times (0,8)^{\text{Pask\_BIN}} \times (1155 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,3 \times \text{Želektr.lin} - 0,3 \times \text{Žduj.naf} - 0,5 \times \text{Žužliej.piev}))) + \text{RP} + \text{NBP} - \text{NP} - \text{MP}$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Žužliej.piev

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis

Laipsnis: Pask\_BIN

Pagrindas: 0.8

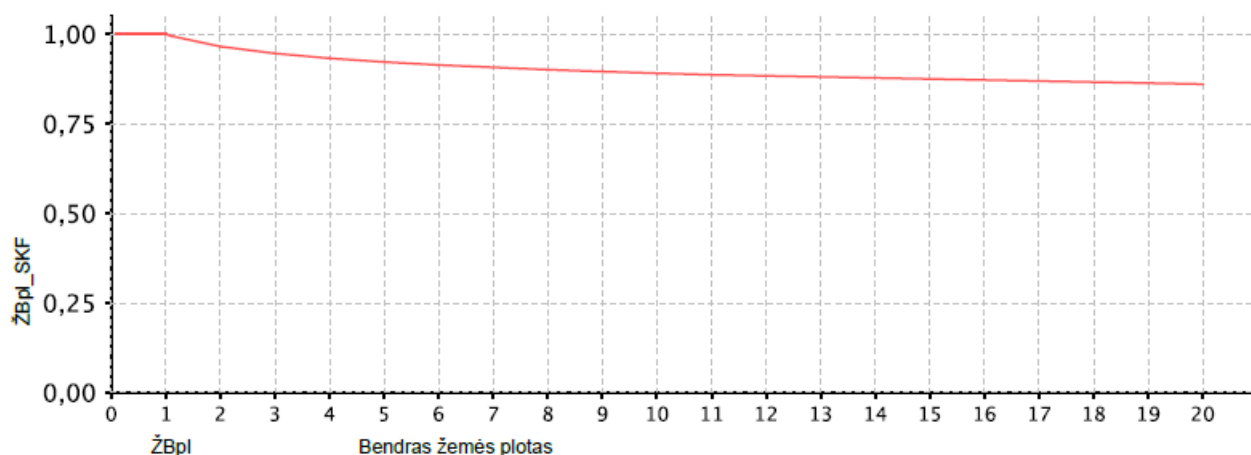
Konservacinė

1.0

Bendras žemės plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.012



21 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

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

## Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Šalčininkų r. sav.

2019 m. masinis vertinimas

| Pataisos RP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo;<br>- paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai |
| ŽBpl ≤ 3 ha                  | $RP = (Kr-1) \times VRV\_RP$ , čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis                                                       |
| ŽBpl > 3 ha                  | $RP = (Kr-1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis                                       |
| Pataisos NBP apskaičiavimas: |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė                                                     |
|                              | $NBP = K_{nb} \times (\bar{Z}_{NB} - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\bar{Z}_{Bpl} - \bar{Z}_{nenaudojama} - \bar{Z}_{miško})$               |
| Pataisos NP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista                                                                         |
|                              | $NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \bar{Z}_{nenaudojama}$                                                                                    |
| Pataisos MP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - žemės naudmena - miško žemė                                                                                                                    |
| $V_{baz1} \leq 1854$ Eur     | $MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$                                                                                               |
| $V_{baz1} > 1854$ Eur        | $MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$                                                         |

22 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

### Pataisų rodikliai ir koeficientai:

| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas (Knb) | Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr) | Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr) | Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas (Knb) | Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr) | Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr) |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 43.1.1    |                                  |                                |                                            |                                                | 43.19     | 34,91                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.1.2    |                                  | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.20     | 37,24                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.1.3    |                                  | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.21     | 35,00                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.2      | 32,78                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.22     | 37,63                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.3      | 30,83                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.23     | 35,29                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.4      | 37,50                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.24     | 32,70                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.5      | 37,28                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.25     | 39,64                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.6      | 42,30                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.26     | 33,78                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.7      | 34,54                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.27     | 36,97                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.8      | 41,93                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          | 43.28     | 32,82                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |
| 43.9      | 38,30                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.10     | 36,06                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.11     | 40,00                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.12     | 31,39                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.13     | 32,10                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.14     | 34,97                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.15     | 36,92                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.16     | 28,20                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.17     | 38,10                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |
| 43.18     | 27,37                            | 0,010                          | 4,000                                      | 4,000                                          |           |                                  |                                |                                            |                                                |

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

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 3\,370 \text{ Eur} / 3,3 \text{ ha} = 1\,021 \text{ Eur}.$$

Pataisos NBP apskaičiavimas:

Vidutinis našumo balas 43.20 verčių zonoje 37,24.

$$NBP = (NB_{sklypo} - NB_{vidurkis}) \times K_{nb} \times V_{baz1} \times (\check{Z}B_{pl} - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško);$$

$$NBP = (38 - 37,24) \times 0,01 \times 1\,021 \times (3,3 - 0,4 - 0,8) = 16 \text{ Eur}.$$

Pataisos NP apskaičiavimas:

$$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama (K_n = 0,2);$$

$$NP = (1 - 0,2) \times 1\,021 \times 0,4 = 327 \text{ Eur}.$$

Pataisos MP apskaičiavimas:

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

$$MP = 0,8 \times 1\,021 \times 0,75 = 613 \text{ Eur}.$$

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 3\,370 + 16 - 327 - 613 = 2\,446 \text{ Eur, suapvalinus} - 2\,450 \text{ Eur}.$$

**Išvada:** Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (3,3 ha bendro ploto), esančio Buivydų k., Pabarės sen., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė (be miško medynų turio vidutinės rinkos vertės) yra 2 450 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Rudnios k., Baltosios Vokės sen., Šalčininkų r. sav.;

Paskirtis – miškų ūkio;

Naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai;

Žemės sklypo bendras plotas – 2,46 ha.

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

Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 43.18 verčių zonoje (Rudnios k., Baltosios Vokės sen., Šalčininkų r. sav.) – Zona\_SKL = 1,214,  $\check{Z}B_{pl\_SKF} = 0,956$   $\check{Z}B_{pl\_RKS} = 2,46$  ha. Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (Vbaz):

$$V_{baz} = 0,956^{1,012} \times 1,214^{1,000} \times 0,80^{1,0} \times 1155 \times 2,46 =$$
$$= 0,955 \times 1,214 \times 1,0 \times 1\,155 \times 2,46 = 3\,294 \text{ Eur}$$

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

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

| <b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b> |                                                                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Taikymo sąlygos:                   | - žemės naudmena - miško žemė                                                           |
| $V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$   | $MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$                                       |
| $V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$      | $MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$ |

24 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 3\,294 \text{ Eur} / 2,46 \text{ ha} = 1\,339 \text{ Eur}$$

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 1 854 Eur, šiuo atveju  $1\,339 \text{ Eur} < 1\,854 \text{ Eur}$ , pataisa apskaičiuojama taip:

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = 2,46 \times 1\,339 \times 0,75 = 2\,470 \text{ Eur}$$

Apskaičiuota pataisa koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 3\,294 - 2\,470 = 824 \text{ Eur, suapvalinus} - 824 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Miškų ūkio paskirties žemės sklypo (2,46 ha bendro ploto), esančio Rudnios k., Baltosios Vokės sen., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 824 Eur.

Tais atvejais, kai žemės bazinė 1 ha vertė (Vbaz1) didesnė už 1 854 Eur, šiuo atveju priimama  $V_{baz1} = 3\,000 \text{ Eur} > 1\,854 \text{ Eur}$ , pataisa apskaičiuojama taip:

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

$$MP = 2,46 \times 3\,000 \times ((3\,000 \times 0,995 - 463) / 3\,000) = 6\,204 \text{ Eur}$$

$$VRV = (3\,000 \times 2,46) - 6\,204 = 1\,176 \text{ Eur, suapvalinus} - 1\,180 \text{ Eur.}$$

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus g., Dieveniškių mstl., Šalčininkų r. sav.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 11 a;

Sklypo užstatytas plotas: 2 a;

Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,5 a;

Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;

Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;

Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;

Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 310 kv. m.

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

2019 m. masinis vertinimas

Šalčininkų r. sav.

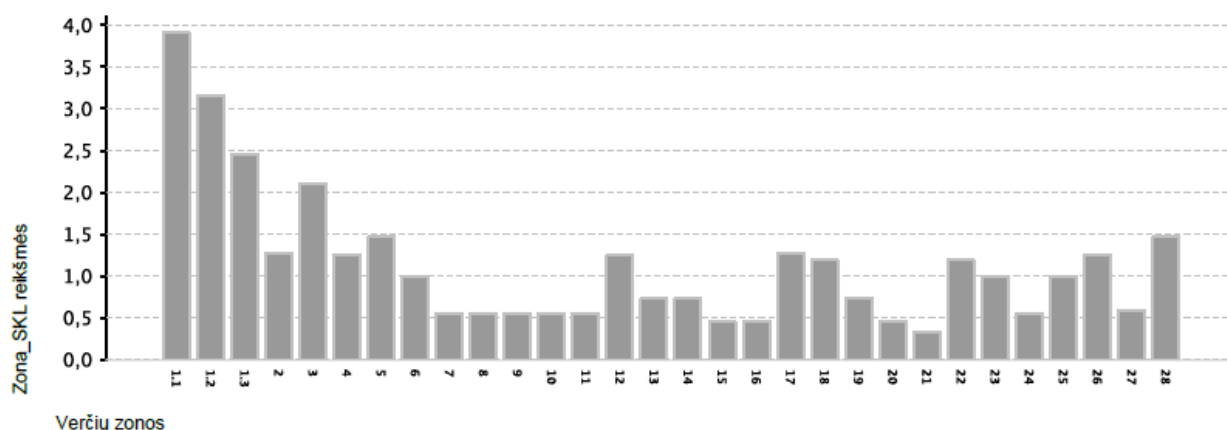
### GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16147.

$$VRV = ((0,71)^{\text{ŽBpl\_BIN}} \times \text{ŽBpl\_SKF}^{(0,993)} \times \text{Zona\_SKL}^{(1,0)} \times (1,3)^{\text{Kd\_BIN}} \times (0,6)^{\text{Kbn\_BIN}} \times (164 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku})$$

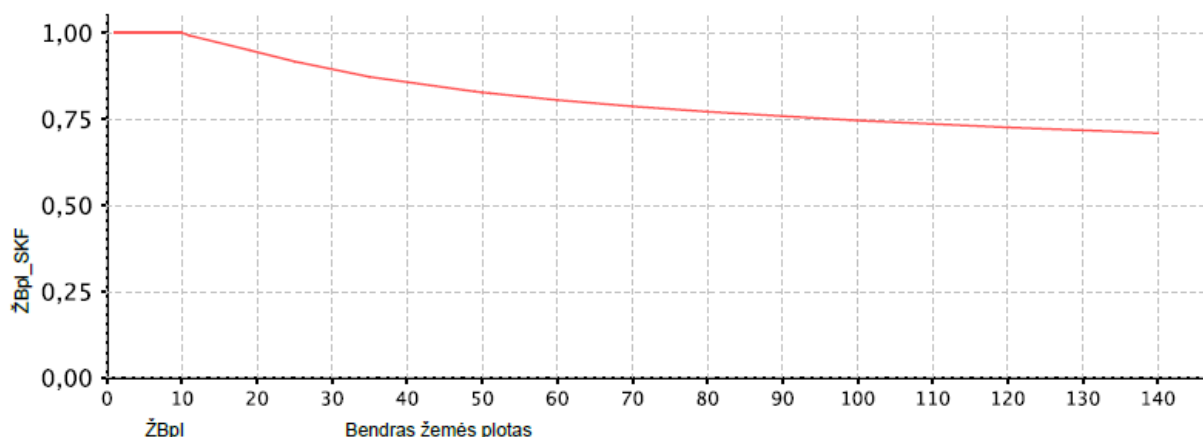
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                             |                             |                    |           |                 |  |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--|
| Bendras žemės plotas        |                             | Laipsnis: ŽBpl_BIN |           | Pagrindas: 0.71 |  |
|                             | .000001-3,9999999           | 1.0                | 4-1000000 | 0.0             |  |
| Daugiabučių pastatų         |                             | Laipsnis: Kd_BIN   |           | Pagrindas: 1.3  |  |
|                             | Daugiaaukščių teritorija    | 1.0                |           |                 |  |
| Bendro naudojimo teritorija |                             | Laipsnis: Kbn_BIN  |           | Pagrindas: 0.6  |  |
|                             | Bendro naudojimo teritorija | 1.0                |           |                 |  |
| Bendras žemės plotas        |                             | ŽBpl_SKF           |           | Laipsnis: 0.993 |  |



25 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą > 4 a, parenkama kintamojo ŽBpl\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,992.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.16, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,456.

Naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo  $K_d\_BIN$  reikšmė = 0 koeficientui 1,3.

Naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija*, parenkama kintamojo  $K_{bn\_BIN}$  reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

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

17 lentelė. Koeficiento  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

| Nr.                          | Sąlygos pavadinimas                                                                                      | Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas                                                                        | Koeficientas $K_u$                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | 2                                                                                                        | 3                                                                                                       | 4                                                                                       |
| Sąlyga 1                     | Žemės grupė                                                                                              | gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų                                | miestų savivaldybių ir miestų teritorijose $K_u = 0,90$ , kitose vietovėse $K_u = 0,95$ |
| Sąlyga 2                     | Sklypo NTR užstatymo plotas                                                                              | $\neq 0$                                                                                                |                                                                                         |
| $K_u$ prie papildomų sąlygų: |                                                                                                          |                                                                                                         |                                                                                         |
| Sąlyga 3                     | Didžiausio ploto pastato sklype                                                                          | aukštų skaičius $\geq 4$                                                                                | Prie 1-5 sąlygų:<br>$K_u = 0,85$<br>$K_u = 0,8$<br>$K_u = 0,7$<br>$K_u = 0,6$           |
| Sąlyga 4                     | Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas                                                                | 95-100 proc.                                                                                            |                                                                                         |
| Sąlyga 5                     | Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) | $\Rightarrow 1$ iki $<1,5$<br>$\Rightarrow 1,5$ iki $<3$<br>$\Rightarrow 3$ iki $<5$<br>$\Rightarrow 5$ |                                                                                         |

Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 11 a.

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

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

Formulėje:  $VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl\_BIN \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,993)} \times Zona\_SKL^{(1,0)} \times (1,3)^{Kd\_BIN} \times (0,6)^{K_{bn\_BIN}} \times (164 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,71 \wedge 0 \times 0,992 \wedge 0,993 \times 0,456 \wedge 1,0 \times 1,3 \wedge 0 \times 0,60 \wedge 0 \times 164 \times (11 - 0,7 \times 0,5 - 0,7 \times 0) \times 0,95 = 1,0 \times 0,992 \times 0,456 \times 1,0 \times 1,0 \times 164 \times 10,65 \times 0,95 = 751$  Eur, suapvalinus – 751 Eur.

**Išvada.** Kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo (11 a bendro ploto), esančio Vilniaus g., Dieveniškių mstl., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 751 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

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

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai;

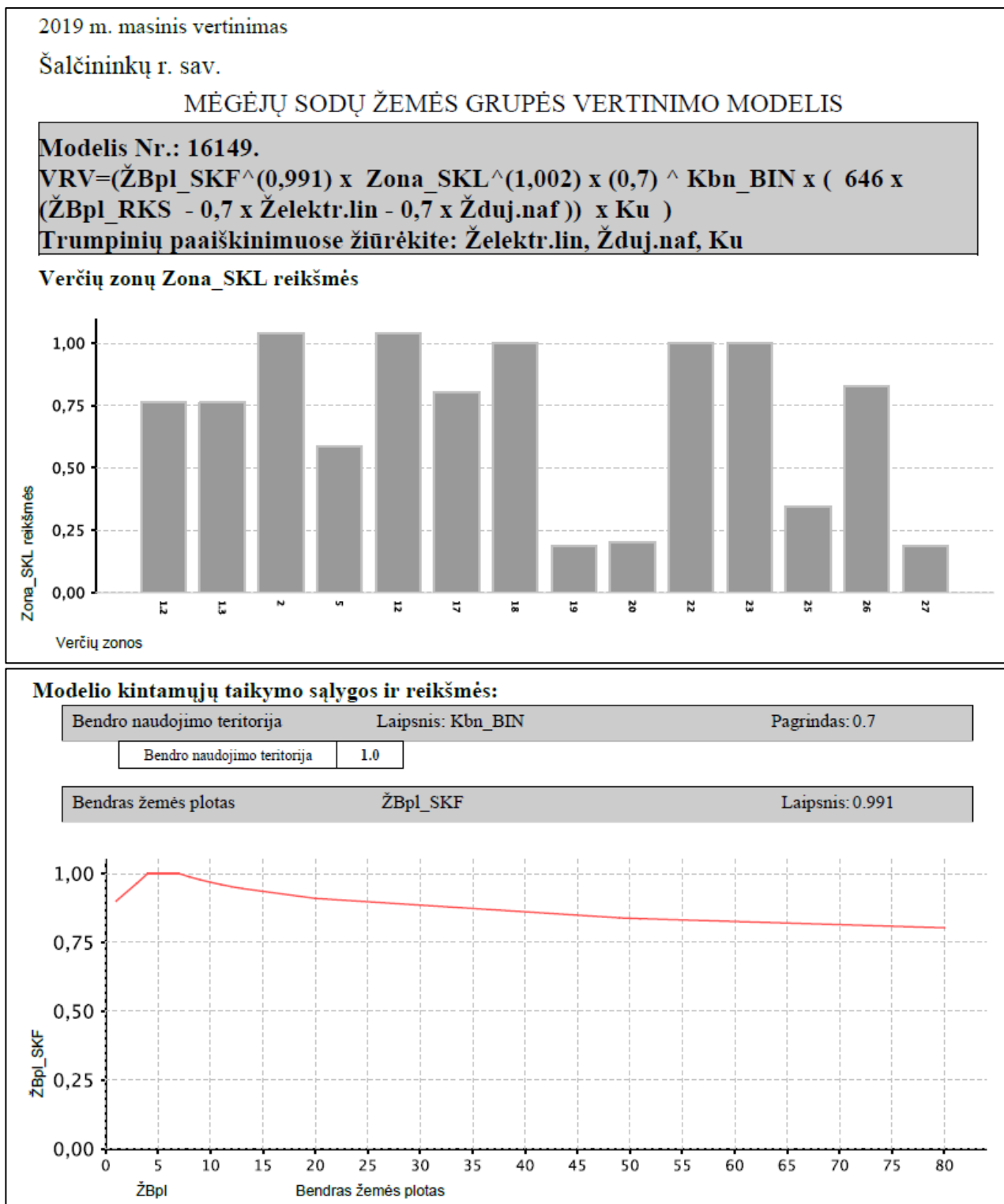
Žemės sklypo bendras plotas – 6 a.

Sklypo užstatytas plotas: 1,1 a;

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

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

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



26 pav. Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka



Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF = 1,00$ .

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.20, nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0,204$ .

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

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

Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 6 a.

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

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

Formulėje:  $VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(0,991)} \times Zona\_SKL^{(1,002)} \times (0,7)^{Kbn\_BIN} \times (646 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 1,00^{0,991} \times 0,204^{1,002} \times 0,7^0 \times 646 \times (6 - 0,7 \times 0,2 - 0,7 \times 0) \times 0,95 = 1,0 \times 0,203 \times 1,0 \times 646 \times 5,86 \times 0,95 = 730$  Eur, suapvalinus – 730 Eur.

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, užstatyto statiniais žemės sklypo (6 a bendro ploto), esančio Pušyno g., Pašalčio k., Gerviškių sen., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 730 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Nepriklausomybės g., Šalčininkų m., Šalčininkų sen., Šalčininkų r. sav.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 30 a.

Sklypo užstatytas plotas: 3,15 a;

Sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 1 a;

Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;

Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;

Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;

Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 622 kv. m.

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

2019 m. masinis vertinimas

Šalčininkų r. sav.

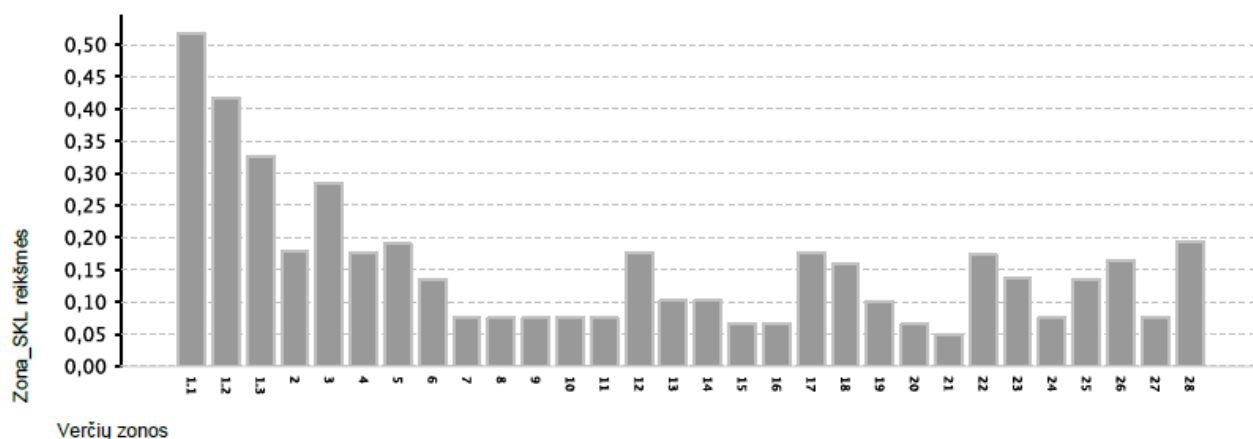
### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16142.

$$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,015)} \times Zona\_SKL^{(1.0)} \times (0,89)^{Naub\_BIN} \times (1236 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u)$$

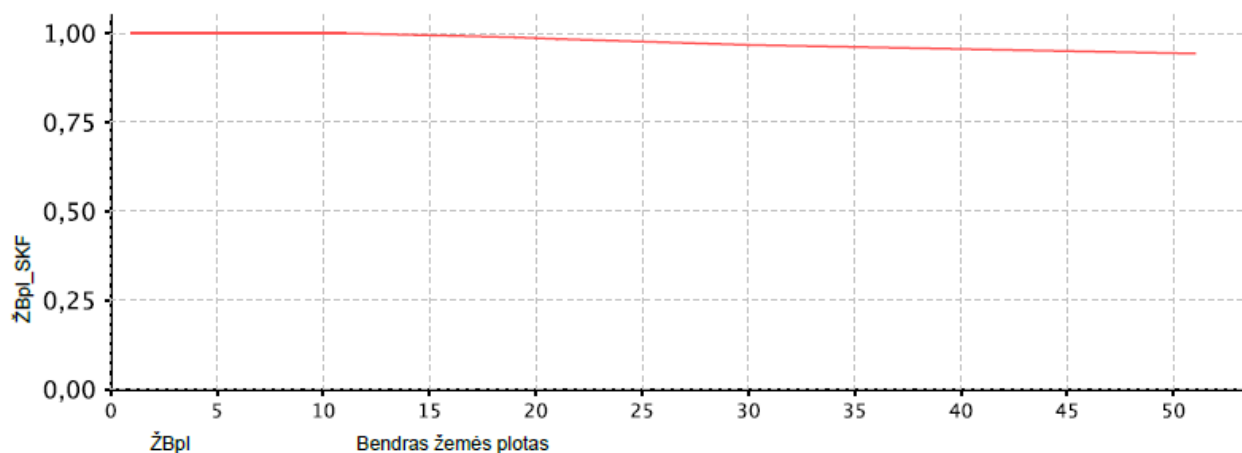
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\check{Z}elektr.lin$ ,  $\check{Z}duj.naf$ ,  $K_u$

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                         |                     |                 |
|-------------------------|---------------------|-----------------|
| Naudojimo būdas         | Laipsnis: Naub_BIN  | Pagrindas: 0.89 |
| Rekreacinės teritorijos | 1.0                 |                 |
| Bendras žemės plotas    | $\check{Z}Bpl\_SKF$ | Laipsnis: 1.015 |



27 pav. Komerčinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,967$ .

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonų Nr.: 43.1.3, nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0,327$ .

Naudojimo būdai – *rekreacinės teritorijos*, parenkama kintamojo  $Naub\_BIN$  reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

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

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 30 a.

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

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

Formulėje:  $VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1,015)} \times \text{Zona\_SKL}^{(1,0)} \times (0,89)^{\text{Naub\_BIN}} \times (1236 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times Ku)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,967 \wedge 1,015 \times 0,327 \wedge 1,0 \times 0,89 \wedge 0 \times 1\ 236 \times (30 - 0,7 \times 1 - 0,7 \times 0) \times 0,90 = 0,967 \times 0,327 \times 1,0 \times 1\ 236 \times 29,3 \times 0,90 = 10\ 306$  Eur, suapvalinus – 10 300 Eur.

**Išvada.** Kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo (30 a bendro ploto), esančio Nepriklausomybės g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 10 300 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Pramonės g., Šalčininkų m., Šalčininkų sen., Šalčininkų r. sav.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 50 a.

Sklypo užstatytas plotas: 9 a;

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

Sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0 a;

Didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;

Didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;

Sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 820 kv. m.

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

2019 m. masinis vertinimas

Šalčininkų r. sav.

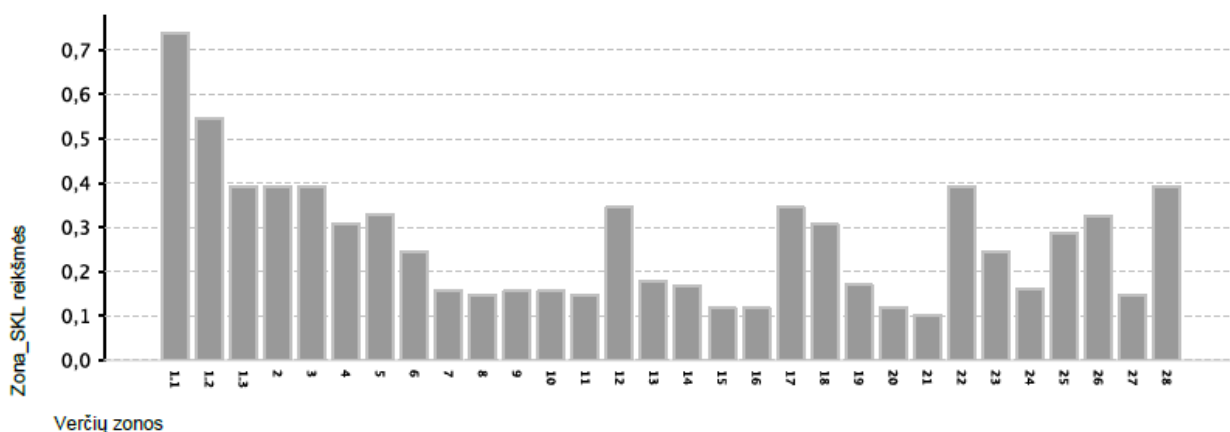
### PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16143.

$$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,012)} \times Zona\_SKL^{(0,983)} \times (0,63)^{Ktink\_BIN} \times (380 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$$

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

Verčių zonų  $Zona\_SKL$  reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius

Laipsnis:  $Ktink\_BIN$

Pagrindas: 0.63

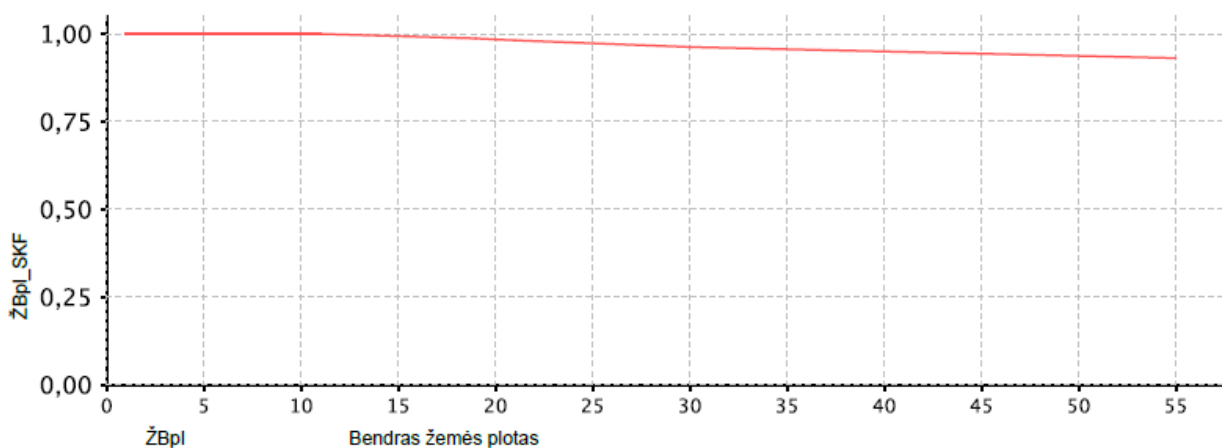
Inžinerinių tinklų koridorius

1.0

Bendras žemės plotas

$\check{Z}Bpl\_SKF$

Laipsnis: 1.012



28 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,95$ .

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 43.1.2, nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0,545$ .

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

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

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 50 a.

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

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

Formulėje:  $VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,012)} \times Zona\_SKL^{(0,983)} \times (0,63)^{Ktink\_BIN} \times (380 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,936 \wedge 1,012 \times 0,545 \wedge 0,983 \times 0,63 \wedge 0 \times 380 \times (50 - 0,7 \times 2 - 0,7 \times 0) \times 0,90 = 0,935 \times 0,551 \times 1,0 \times 380 \times 48,6 \times 0,90 = 8\,563 \text{ Eur, suapvalinus} - 8\,560 \text{ Eur.}$

**Išvada.** Kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo būdo, užstatyto statiniais žemės sklypo (50 a bendro ploto), esančio Pramonės g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 8 560 Eur.

## 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre [www.e-tar.lt](http://www.e-tar.lt). Pagal patvirtintą ataskaitą apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](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 fiziniam ir juridiniam asmeniui 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 vidutinės rinkos vertės 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 vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)

Božena Sinickaja

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

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Miglė Lazauskaitė



## 6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas;
7. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“;
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
10. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
11. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
13. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>;
14. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>;
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 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. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
30. 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](http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys%202011.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 Šalčininkų rajono  
savivaldybės teritorijos masinio žemės  
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-54  
1 priedas

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

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Valstybės įmonė Registrų centras<br/><b>GAUTA</b><br/>2016-05-04 Nr. 8-10518<br/><i>A. Paškevičienė</i><br/><i>Bogal</i></div> |
| <b>NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA<br/>PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS</b>                 |                                                                                                                                                                                                           |
| Valstybės įmonei Registrų centrui<br>V. Kudirkos g. 18-3<br>LT-03105 Vilnius      | 2016-04-29 Nr. 1SD-1297-(10.2.)<br>I 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 Kalantaite

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

|                                                         |                                                               |                                                           |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Biudžetinė įstaiga<br>Gedimino pr. 19,<br>01103 Vilnius | Tel. 8 706 86 666<br>Tel. 8 706 85 003<br>Faksas 8 706 86 666 | Duomenys kaupiami ir saugomi<br>Juridinių asmenų registre |  |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

2018-12-31 Šalčininkų rajono  
savivaldybės teritorijos masinio žemės  
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-54  
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](http://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.Gaubaitė@registrucentras.lt](mailto:Dovile.Gaubaitė@registrucentras.lt)

100 Atkurtai  
Lietuvai

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES  
SĄRAŠAS**

|                                                                                                                                                                          |                              |                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Birštono sav.,<br>Jonavos sav.,<br>Kaišiadorių sav.,<br>Kauno m. / r. sav.,<br>Kėdainių sav.,<br>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.,<br>Kretingos sav.,<br>Neringos sav.,<br>Palangos sav.,<br>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.,<br>Druskininkų sav.,<br>Kalvarijos sav., Kazlų<br>Rūdos sav., Lazdijų sav.,<br>Marijampolės sav.,<br>Šakių sav., Varėnos sav.,<br>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.,<br>Kupiškio sav.,<br>Panevėžio m. / r. sav.,<br>Pasvalio sav.,<br>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.,<br>Kelmės sav.,<br>Pakruojo sav.,<br>Radviliškio sav.,<br>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.,<br>Pagėgių sav.,<br>Raseinių sav.,<br>Šilalės sav.,<br>Tauragės sav.                                                                                      | Zenona Gedminaitė            | Zenona.Gedminaitė@registrucentras.lt         | (8 446) 62 324  |
|                                                                                                                                                                          | Albinas Olendras             | Albinas.Olendras@registrucentras.lt          | (8 446) 62 324  |
| Plungės sav.,<br>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.,<br>Mažeikių sav.,<br>Skuodo sav.                                                                                                                           | Julijus Ukanis               | Julijus.Ukanis@registrucentras.lt            | (8 443) 98 008  |
|                                                                                                                                                                          | Jurgita Jagučanskienė        | Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt     | (8 443) 98 008  |
| Anykščių sav.,<br>Ignalinos sav.,<br>Molėtų sav., Utenos sav.,<br>Visagino sav.,<br>Zarasų sav.                                                                          | Aušra Aginienė               | Ausra.Aginiene@registrucentras.lt            | (8 389) 63 959  |
|                                                                                                                                                                          | Diana Sėjūnienė              | Diana.Sejuniene@registrucentras.lt           | (8 389) 63 959  |
| Elektrėnų sav.,<br>Šalčininkų sav.,<br>Širvintų sav.,<br>Švenčionių sav.,<br>Trakų sav.,<br>Ukmergės sav.,<br>Vilniaus m. / r. sav.                                      | Veronika<br>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 2018-09-07 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@kaišiadorys.lt; meras@kaišiadorys.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 Šalčininkų rajono  
savivaldybės teritorijos masinio žemės  
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-54  
3 priedas

### **7.3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA**

#### **MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA**

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

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Veronika Valentinavičienė

 Božena Sinickaja

 Miglė Lazauskaitė

2018-12-31 Šalčininkų rajono  
savivaldybės teritorijos masinio žemės  
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-54  
4 priedas

**7.4. SKELBIMO APIE 2018 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO  
DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ELEKTRĖNŲ, ŠALČININKŲ R., ŠIRVINTŲ R.,  
ŠVENČIONIŲ R., TRAKŲ R., UKMERGĖS G., VILNIAUS M. IR VILNIAUS R.  
SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Valstybės įmonė Registrų centras</b></p> <p style="text-align: center;"><b>organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą</b></p> <p>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 24 d.–spalio 5 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje <a href="http://www.registrucentras.lt">www.registrucentras.lt</a>.</p> <p><b>Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m. ir Vilniaus r. savivaldybių</b> žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 25 d. ir rugsėjo 27 d. 8–12 val. bei spalio 2 d. ir spalio 4 d. 13–17 val. Registrų centro Vilniaus filiale (Lvovo g. 25, Vilnius), 136 ir 137 kabinetuose.</p> <p>Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.</p> <p>Valstybės įmonė Registrų centras</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

 Veronika Valentinavičienė

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

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

|                     |                          |            |
|---------------------|--------------------------|------------|
| Raseinių r. sav.    | Alio, Raseiniai          | 2018-09-06 |
| Rietavo sav.        | Plungė                   | 2018-09-04 |
| Rokiškio r. sav.    | Gimtas Rokiškis          | 2018-09-04 |
| Skundo 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 Šalčininkų rajono  
savivaldybės teritorijos masinio žemės  
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-54  
6 priedas

## **7.6. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA**

### **MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITA**

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, atliko Šalčininkų rajono 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 Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo.

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

 Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)

 Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Miglė Lazauskaitė

2018-12-31 Šalčininkų rajono  
savivaldybės teritorijos masinio žemės  
vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-54  
7 priedas

## 7.7. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTO NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA

Elektroninio dokumento  
nuorašas



Valstybės įmonė Registrų centras  
GAUTA

2018-11-19 Nr. 9-30039

### NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

2018-11- \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

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](mailto: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. Tikslinti Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos paveikslų numeraciją.

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 „Komerčinės 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 „Komerčinės 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 data; 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 data; 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 „Komerčinės 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 data; 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 data; 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 data; 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. Jutta.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  
201. 8 - 11 - 23

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

Registru 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 Šalčininkų r. 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, Šalčininkų r. 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.<br>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 vidutinės rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – [www.registrucentras.lt/p/460](http://www.registrucentras.lt/p/460), ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – [www.regia.lt/zemelapis](http://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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>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.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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



Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)



Božena Sinickaja

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



Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Miglė Lazauskaitė