



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA

2018-12-31 Nr. ŽVM-38

Objektas ir jo adresas	Žemės sklypai, Šiaulių rajono savivaldybė
Vertinimo data	2018-08-01
Ataskaitos surašymo data	2018-01-01 – 2018-11-30
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (i.k. 124110246)
Turto vertintojai	Irena Kučinskienė Jurgita Kavaliauskienė Vigita Nainienė Donata Markulė

Šiauliai, 2018

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	5
1.3. Vertinimas 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 dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS.....	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas.	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	12
2.5. Įmonių skaičius.....	13
2.6. Nedarbo lygis.....	13
2.7. Investicijos.....	14
2.8. Statybos leidimai	15
2.9. Žemės fondo duomenys	16
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	18
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	21
3.1. Masinio vertinimo sistema.....	21
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	21
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	23
3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	23
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	24
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	25
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	25
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės.....	27
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	28
3.6.4. Laiko pataisa.....	29
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....	30
3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas K_r	34
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	35
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	36
3.6.9. Miškų pataisa MP	38
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	38
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	39
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas K_r kita	40
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	42
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas K_d	42
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	43
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	44
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas.....	45
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	47
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	47
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa	49
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa ..	51
3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa ..	53

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	54
3.6.24. Rinkos modeliavimas	54
3.6.23. Ekspertinis vertinimas	55
3.6.26. Modelių patikra	56
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	58
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	58
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	60
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	61
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	75
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	76
7. PRIEDAI.....	78
7.1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO NR. 1SD-1297-(10.2.) „DÈL PAKLAUSIMO NAGRINÈJIMO“ KOPIJA	79
7.2. VALSTYBÈS ĮMONÈS REGISTRU CENTRO RAŠTO SAVIVALDYBÈMS „DÈL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTU SVARSTYMO“ KOPIJA 80	
7.3. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBÈS ADMINISTRACIJOS RAŠTO „DÈL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTU SVARSTYMO“ KOPIJA 86	
7.4. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTU DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA.....	87
7.5. SKELBIMO APIE 2018 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTU VIEŠĄ SVARSTYMĄ ŠIAULIŲ M., RADVILIŠKIO R., KELMÈS R., JONIŠKIO R., PAKRUOJO R. IR ŠIAULIŲ R. SAVIVALDYBÈSE TEKSTAS.....	88
7.6. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DÈL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS.....	89
7.7. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTU DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA.....	91
7.8. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DÈL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTU TRÙKUMU“ KOPIJA ... 92	
7.9. PAKEITIMU, ATLIKTU ATSIŽVELGIANTE I NACIONALINÈS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RASTE NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DÈL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTU TRÙKUMU“, NURODYTUS TRÙKUMUS, SANTRAUKOS KOPIJA	97

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatyta 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 parengiamas 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 zonas (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 Nekilnojamomojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d.).

Sudarant nekilnojamomojo turto vertinimo modelį (matematinę formulę) nekilnojamomojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamomojo turto verčių zonose, atsižvelgiant į Nekilnojamomojo 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.).

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamomojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma 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 Nekilnojamomojo 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 taisyklemis, 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 taisyklių), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo 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 taisykliše 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 straipsnio skyriuje yra priskiriamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais 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 mokesčinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metai, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui (Masinio žemės vertinimo taisyklių 44 p.). Kitiems tikslams masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną. (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

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

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

1. Valstybinės žemės nuomas mokesčiui skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisinei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo pakeitimo 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 taisyklose, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarime Nr. 1387 „Dėl žemės nuomas mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“, Nepasituričių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasituričių 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 nuomas sutarčių įregistruavimą / išregistruavimą ir naudojimą 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 nuomas sutarčių įregistruavimą/išregistruavimą ir naudojimą 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. rugėjo 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 numatytais sąlygas, taikomi nekilnojamojo turto apmokestinimo, turtinių santiukių, paslaugų kainų ir kitų klausimų tiek viešame, tiek privačiame sektoriuje, sprendimui.

1.3. Vertinimas turtas, jo buvimo vieta.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos žemės sklypai, registruoti Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ 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@registracentras.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:

Irena Kučinskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja, (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008);

Jurgita Kavaliauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė, (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001071);

Vigita Nainienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė, (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227);

Donata Markulė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja;

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius 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 vyriausasis 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 VI Registrų centro atlirkų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlirkai žemės masiniai vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01

5.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2012-01-01
10.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo	2014-08-01	2015-01-01

		dokumentų tvirtinimo“		
14.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01
16.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiamas asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO) ataskaitoje leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamomo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamomo turto masinį vertinimą naudota šiu 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, nekilnojamomo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
 Anders Muller, Nekilnojamomo turto mokesčių ekspertas, Danija;
 Jussi Palmu, nekilnojamomo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
 Aivar Tomson, nekilnojamomo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Richard D. Ward, nekilnojamomo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

1.6. Vertinimo data

2018 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

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

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas.

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

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



1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas (Šiaulių rajono savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva ir rodykle)¹

Šiaulių rajono savivaldybės teritorija glaudžiu žiedu juosia Šiaurės Lietuvos sostine vadinančią Šiaulių miestą. Jame įsikūręs ir Šiaulių rajono savivaldybės administracijos centras.

Šiaulių rajonas yra Lietuvos šiaurės vakarų dalyje, Rytų Europos lygumos pakraštyje, Lietuvos vidurio žemumoje. Šiaulių rajone susikerta 3 fizinių-geografinių rajonų ribos: Rytų Žemaitijos plynaukštės Žemaičių aukštumos slaito, Ventos vidurupio žemumos ir Mūšos-Nemunėlio žemumos ribos. Tad Šiaulių rajonas, nors čia ir vyrauja žemumos, fiziniu-geografiniu požiūriu gana įvairus – nuo kalvoto iki banguotų lygumų.

Aukščiausia rajono vieta – netoli Bubių esantis Girnikų kalnas – 183,4 m, žemiausia – Šakynos žemuma – 82 m virš jūros lygio.

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt..>

Rajono žemėmis teka Venta (41,7 km), Dubysa (17,2 km). Gana tankus upių ir upeliukų, dažniausiai įtekančių į Ventą ir Dubysą, tinklas. Natūraliomis ir melioratorių tiesintomis vagomis per rajoną teka 35 upės, kurių bendras ilgis – 474,4 km.

Tyvuliuoja 27 natūralūs ežerai, yra dirbtinai patvenktų ežerų (Talšos, Geluvos, Ginkūnų), 51 dirbtinis tvenkinys, veikia karpius auginantis žuvininkystės ūkis. Daugelio ežerų ir tvenkinių pakrantės mėgstamos poilsiautojų.

Miškingumas – 31,8 proc. Ošia dideli Gruzdžių, Gubernijos, Gulbinų, Rėkyvos miškai. Rajonas turtingas medžioklės ūkiui tinkamais miškais.

Kurtuvėnų regioninio parko, kurio dalis yra rajono teritorijoje, kraštovaizdis vertingas moksliniu, rekreaciniu ir pažintiniu požiūriu. Čia vystomas kaimo ir ekologinis turizmas, yra įsikūrės įvairias paslaugas teikiantis žirgynas, veikia jojimo mokykla.

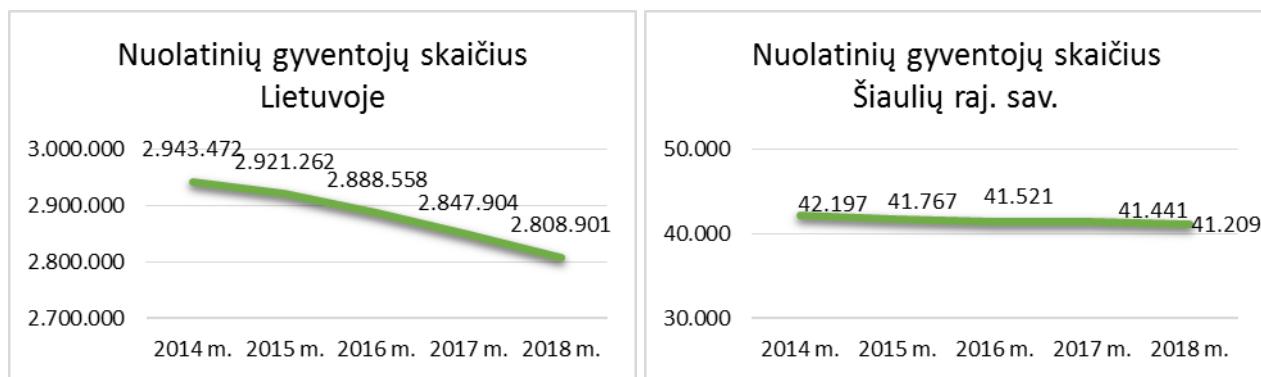
Rajonas ribojasi su kitais 6 administracinių vienetais: iš šiaurės vakarų – Akmenės, iš šiaurės rytų – Joniškio, iš vakarų – Telšių, iš pietvakarių – Kelmės, iš pietryčių – Radviliškio, iš rytų – Pakruojo rajonais.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos plotas – 1807 kvadratinių kilometrų, tai sudaro 2,8 proc. Lietuvos teritorijos. Vienintelis rajono miestas – Kuršėnai, yra 25 km nuo Šiaulių, abipus Ventos upės prie Šiaulių–Palangos plento ir prie svarbios geležinkelio atšakos į Vilnių, Klaipėdą ir Mažeikius. Miesto plotas – 1567 ha. Didesni miesteliai: Gruzdžiai, Meškučiai, Kužiai, Kairiai, Šakyna, Kurtuvėnai, Bazilionai. Stambesnės gyvenvietės: Ginkūnai, Aukštelkė, Bubiai, Raudėnai, Verbūnai, Naisiai, Bridai. Rajone yra 579 kaimai²

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 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. Neigama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigama 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 žmonės viename kvadratiniame kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁴

²Šiaulių rajono savivaldybė [interaktyvus]. Šiaulių rajonas [žiūrėta 2017-08-27]. Prieiga per internetą: <www.siauliai-r.sav.lt>

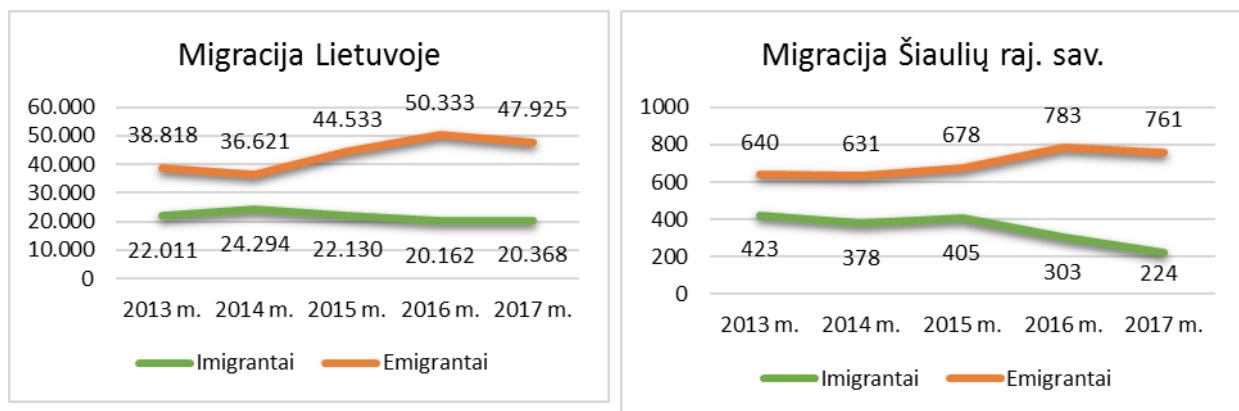
³Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁴Ibid.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis Šiaulių rajono savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 41209 gyventojai, t.y. 232 gyventojais (0,56 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Šiaulių rajono savivaldybėje sumažėjo 988 gyventojais (2,34 proc.). 2018 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 30 293 gyventojai (73,51 proc.), mieste – tik 10 916 (26,49 proc.).

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 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.

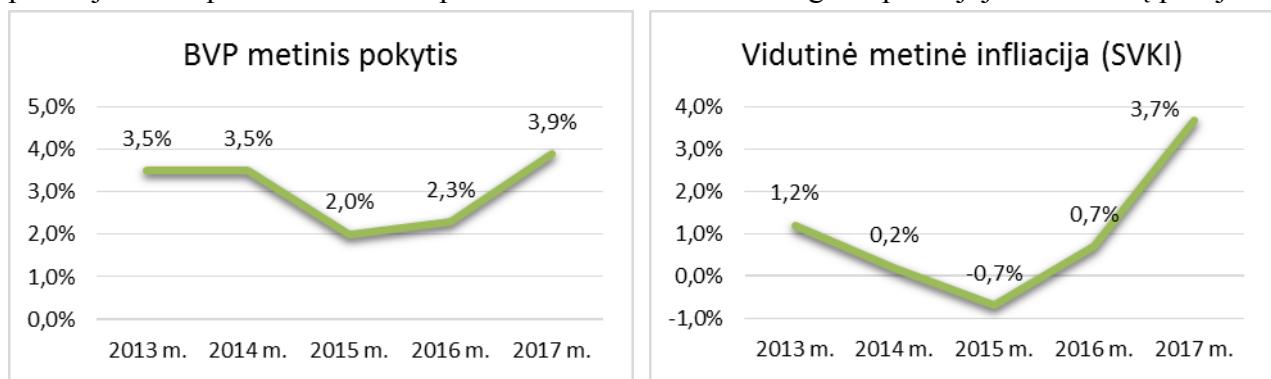


3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁶

Šiaulių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Nors 2017 metais iš savivaldybės emigravo 761 asmenys (2,8 proc. mažiau nei 2016 m.), tačiau tai yra vienės iš didžiausių emigracijos rodiklių savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 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 infliacija⁸

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

⁶ Ibid.

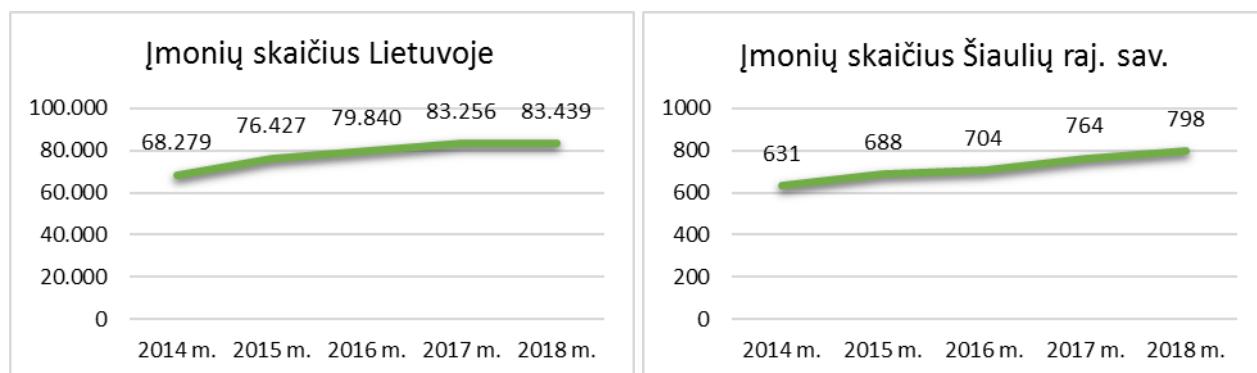
⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

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 duomenimis⁹, 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., Šiaulių – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisiinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁰

Įmonių skaičius Šiaulių r. savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 798 įmonės (34 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 6966 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja mažos ir vidutinės įmonės (99,88 proc.). Stambios įmonės sudaro tik 0,12 proc., tačiau jose dirba 7,52 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniai 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.

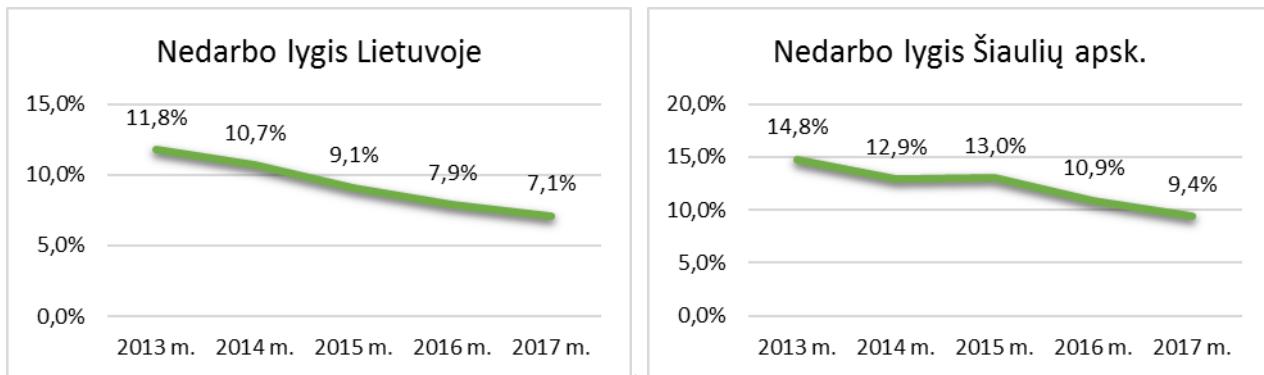
Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481 (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų 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.).¹²

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

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹² Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2018. Prieiga per internetą: <http://wwwldb.lt>.

**6 pav.** Nedarbo lygis¹³

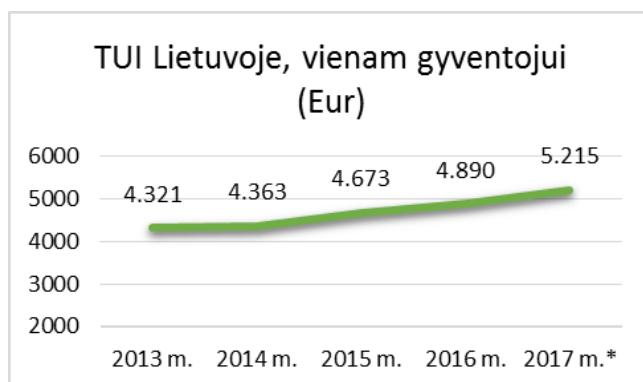
Šiaulių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims Nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 1,50 procentinio punkto nuo 10,9 proc. 2016 metais iki 9,4 proc. 2017 metais.

Šiaulių rajone 2017 m. buvo registratoria 2 tūkst. bedarbių, tai sudaro 7,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Šiaulių apskrityje šis rodiklis siekia 8,4 proc.). 2017 metais Šiaulių apskrityje buvo 165 tūkst. užimtujų.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁴, 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 pabaigoje¹⁵

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 m. duomenimis Šiaulių rajono savivaldybėje TUI sudarė 541 Eur vienam gyventojui, daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 408 Eur. Tačiau rajonui 2016 metais teko vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (4890 Eur).

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

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

* Išankstiniai 2017 m. duomenys

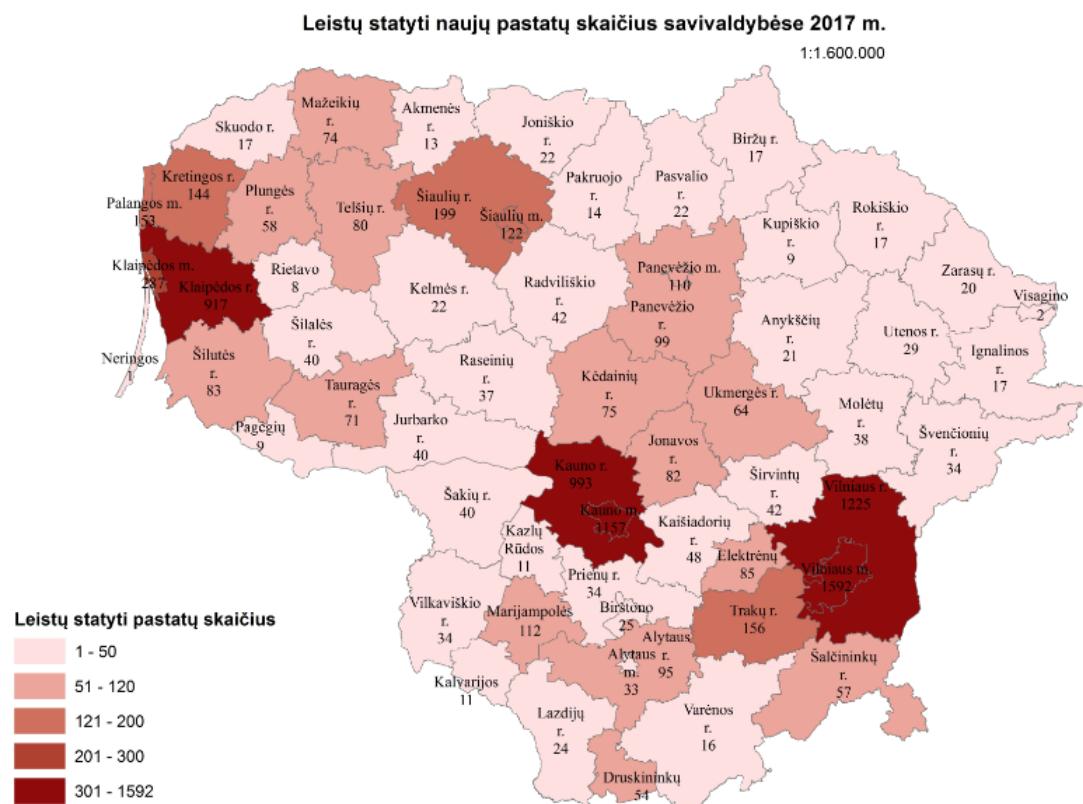
Nors geografinė Šiaulių rajono padėtis yra tikrai nebloga, gebėjimas pritraukti ir išsiavinti tiesiogines užsienio investicijas yra tikrai nepakankamas, nepasinaudojama apskrities centro kaimynyste.

Šiaulių rajono savivaldybė turi parengusi investuotojams tinkamų žemės sklypų, o investicijų kiekis, tenkantis vienam gyventojui, nuolat auga. Materialinės investicijos išankstiniais 2016 metų duomenimis Šiaulių rajono savivaldybėje siekė 45 509 eurų, o materialinių investicijų vienam gyventojui išankstiniais 2016 metų duomenimis teko keturis kartus mažiau nei šalies vidurkis (4890 Eur) ir šiek tiek mažiau nei apskrities vidurkis (1317 Eur) - 1097 Eur.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8953 pastatams statyti: 6414 leidimų 7728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1225 negyvenamiesiems pastatams statyti (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 daugabučius 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. m², t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamuųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).



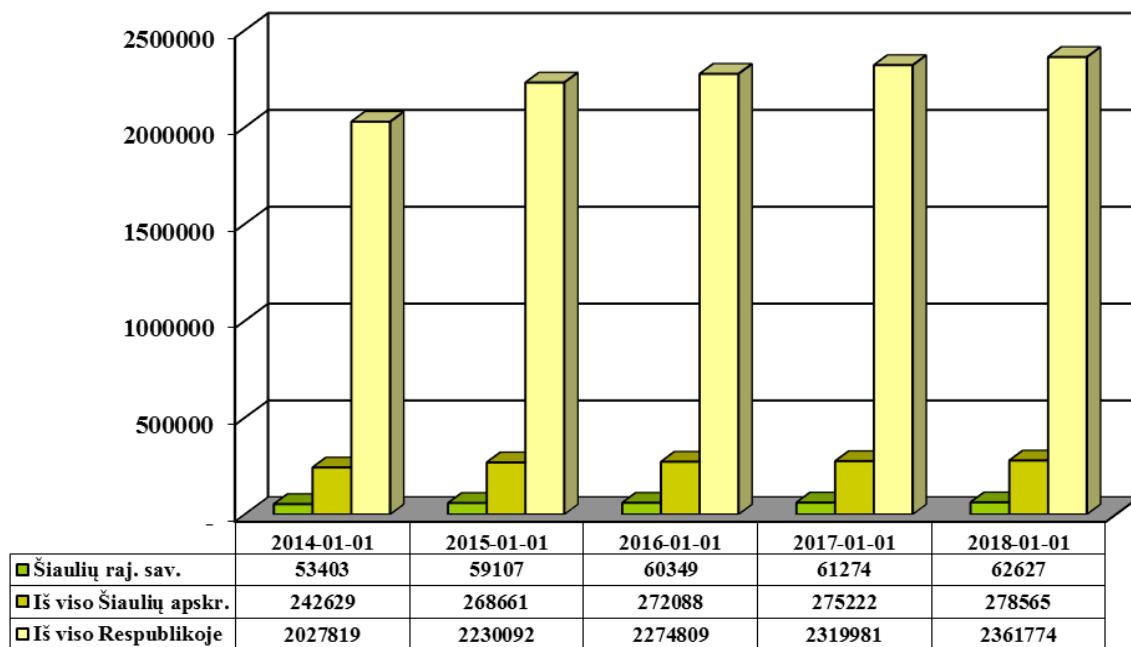
8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius¹⁷

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

¹⁷ Ibid.

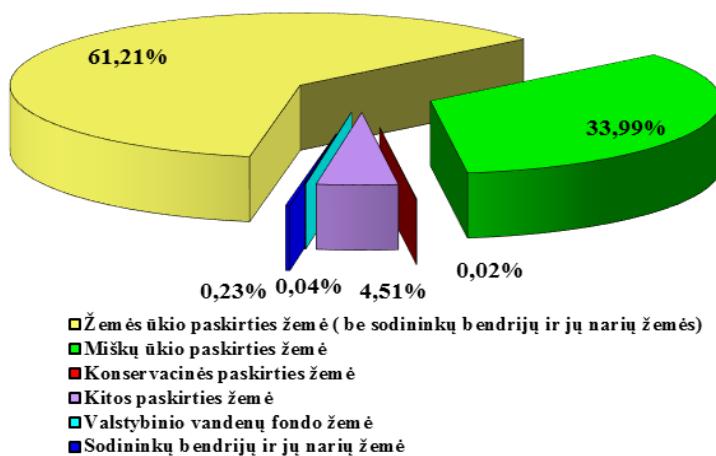
Šiaulių rajone 2017 iš viso leista statyti 199 naujus pastatus, iš jų 166 gyvenamuosius pastatus ir 33 negyvenamuosius pastatus.

2.9. Žemės fondo duomenys



9 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Šiaulių r. savivaldybėje, Šiaulių apskrityje ir Respublikoje¹⁸

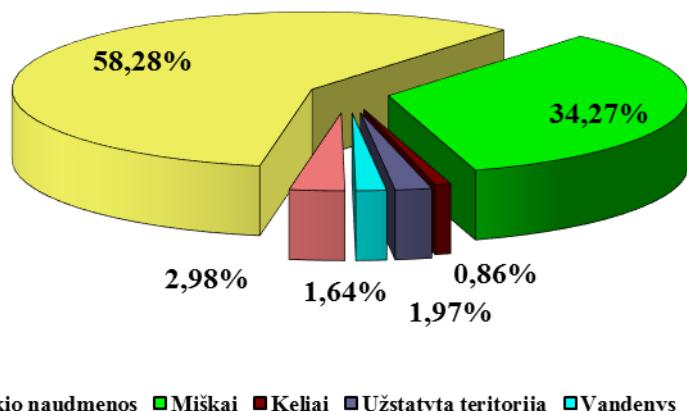
Nekilnoamojo turto registre iki 2018 m. sausio 1 d. įregistruoti šalyje 2 361 774, Šiaulių apskrityje 278 565, Šiaulių rajono savivaldybėje 62 627 sklypų. Registruojamų žemės sklypų skaičius 2017 metais šalyje padidėjo 1,80 proc., Šiaulių apskrityje – 1,21 proc., Šiaulių rajono savivaldybėje – 2,21 proc.



10 pav. Žemės fondo pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šiaulių r. 2018 m. sausio 1 d.¹⁹

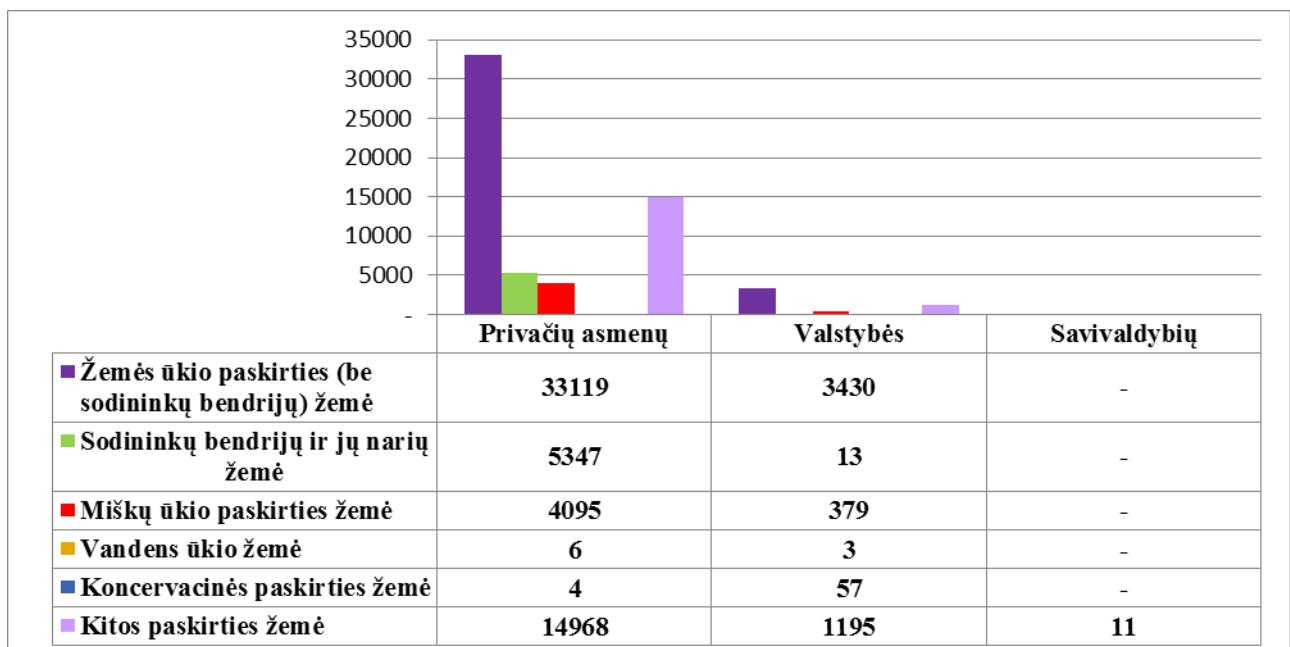
¹⁸ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2014-2018 m. Vilnius. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas

Šiaulių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 61,21 proc. (99945,3621 ha), miškų ūkio paskirties – 33,99 proc. (55498,6938 ha), kitos paskirties – 4,51 proc. (7368,7256 ha), konservacinės paskirties – 0,02 proc. (36,1307 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,23 proc. (373,1149 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 0,04 proc. (68,6668 ha).



11 pav. Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2018 m. sausio 1 d. (procentais)²⁰

Šiaulių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 58,28 proc. (95177,5396 ha), miškai – 34,27 proc. (55953,8212 ha), keliai – 0,86 proc. (1401,3133 ha), užstatyta teritorija – 1,97 proc. (3218,7508 ha), vandenys – 1,64 proc. (2678,6070 ha), kita žemė – 2,98 proc. (4860,6620 ha).



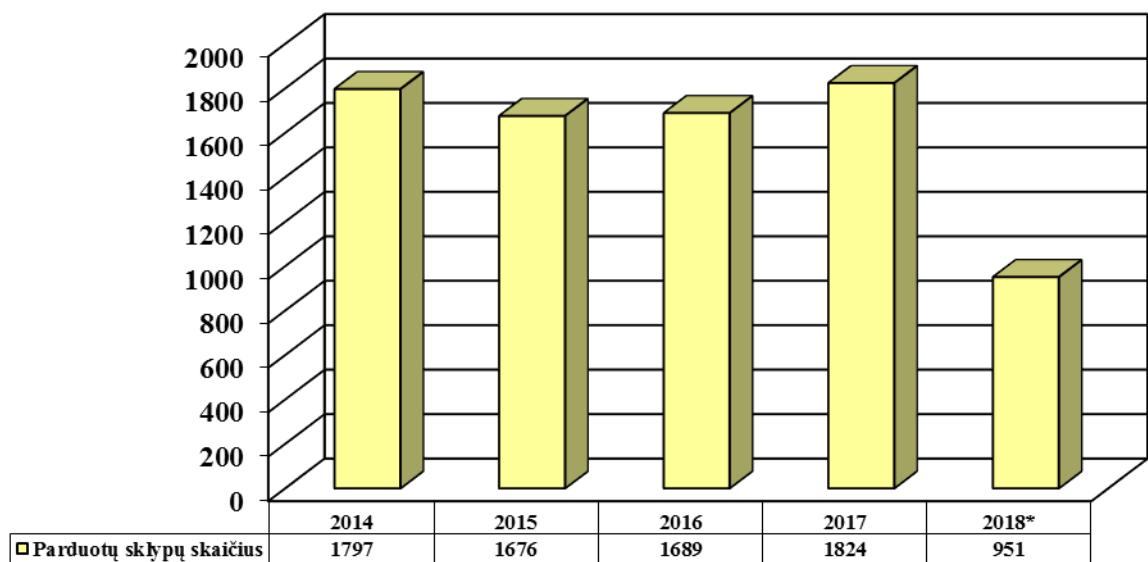
12 pav. Šiaulių r. savivaldybėje iki 2018 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius²¹

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

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

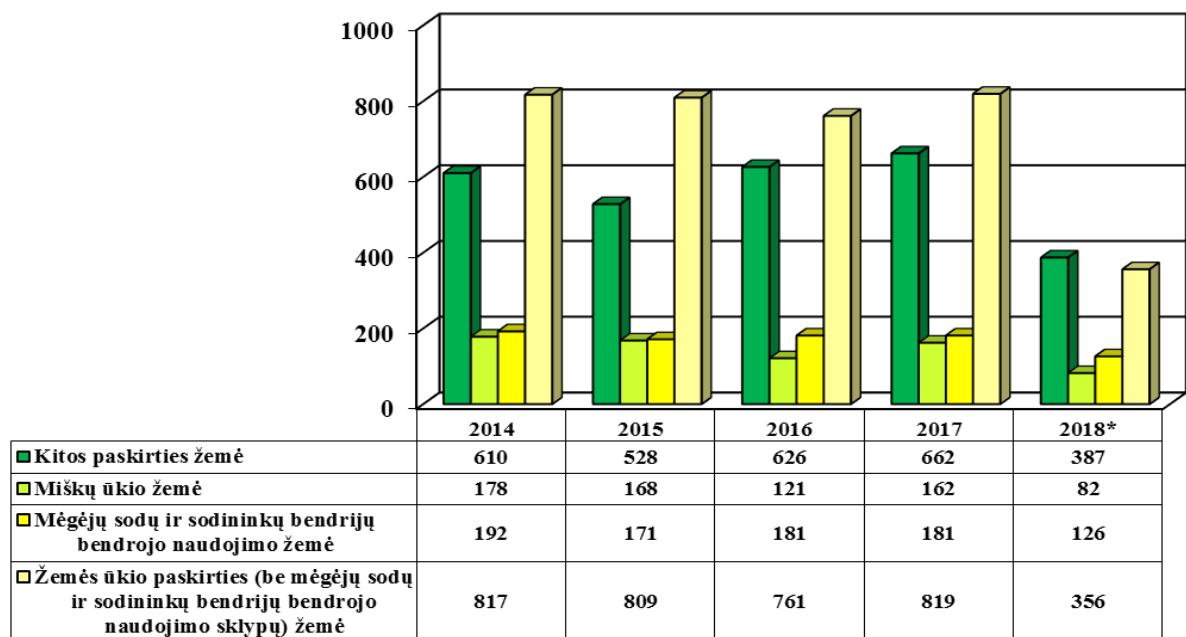
Iki 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (33119 + 5347 + 4095 + 6 + 4 + 14968) 57539 sklypai, valstybinės žemės (3430 + 13 + 379 + 3 + 57 + 1195) 5077 sklypai, savivaldybių žemės 11 sklypai.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2014 – 2018*m²²

Parduotų žemės sklypų skaičius 2014 m. – 1797, 2015 m. – 1676, 2016 m. – 1689, 2017 m. – 1824, ir 2018 m.* – 951. Sklypų skaičius 2018 m.* yra sausio-liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesniu pilnu metu žemės sklypų pardavimais.

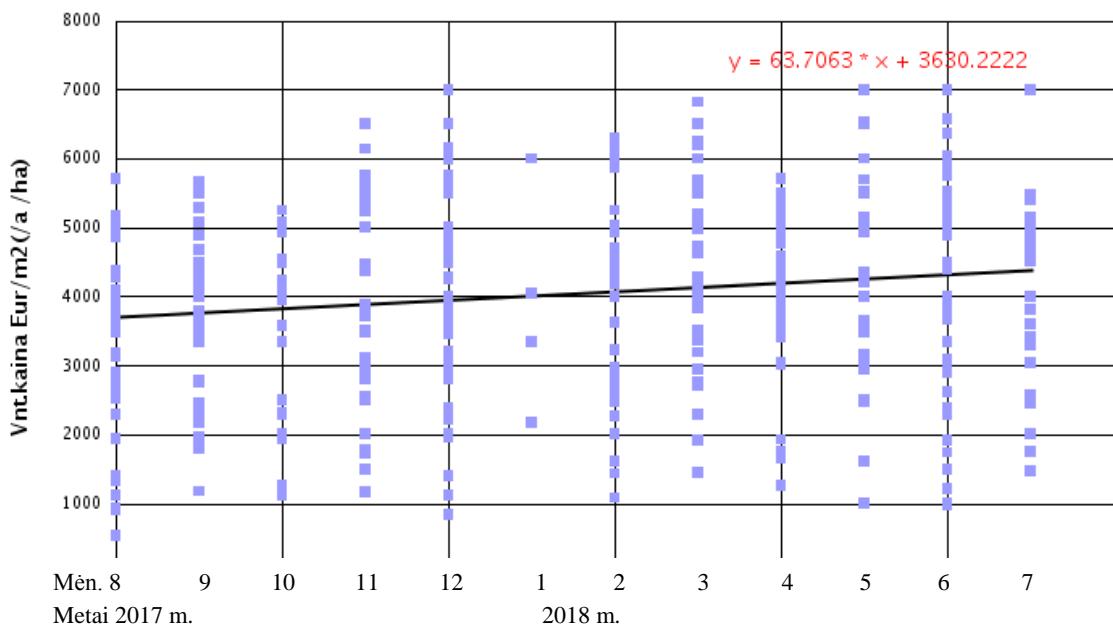


14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2014 – 2018*m²³

²¹ Ibid.

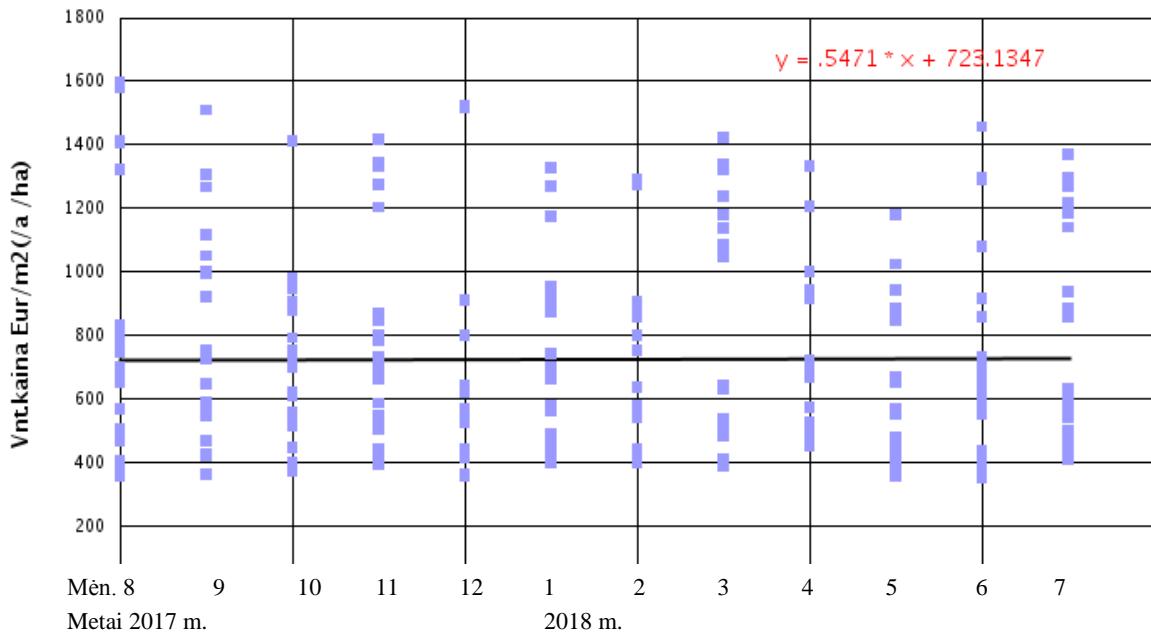
²² Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės Registrų centras. Vilnius, 2018.

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2014 m. (610+178+192+817) 1797 sklypai, 2015 m. (528+168+171+809) 1676 sklypai, 2016 m. (626+121+181+761) 1689 sklypai, 2017 m. (662+162+181+819) 1824 sklypai, ir 2018 m.* (387+82+126+356) 951 sklypai Sklypų skaičius 2018 m.* yra sausio-liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesniu pilnu metu žemės sklypų pardavimais.



15 pav. Šiaulių r. sav. žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31²⁴

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių trendo pokytis +18,97% (nuo: 3694 iki: 4395)



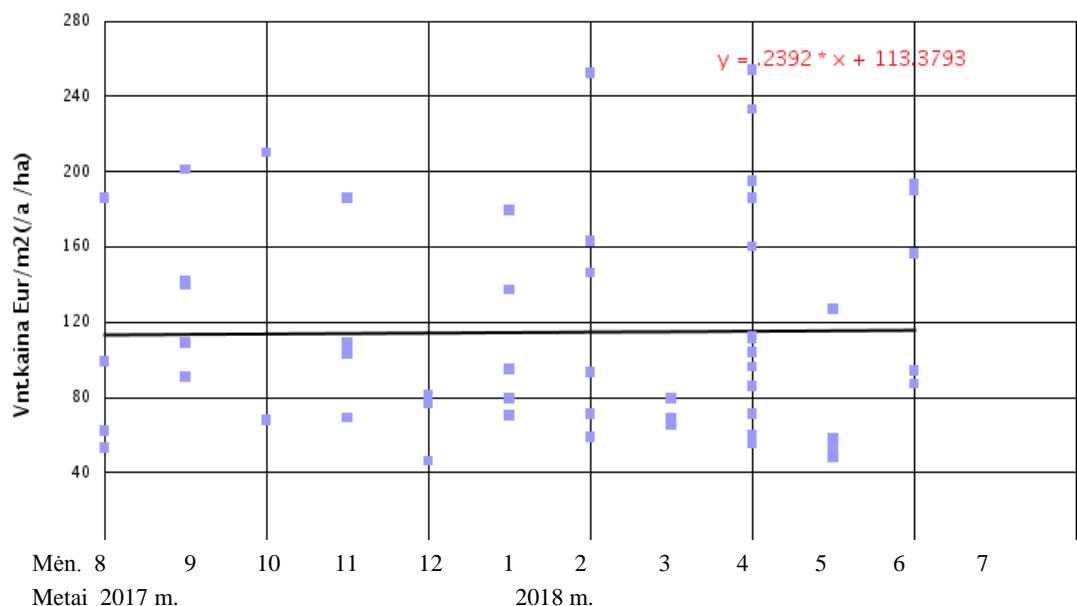
16 pav. Šiaulių r. sav. Kuršėnų miesto ir priemiestinių zonų (45.2 - 45.11, 45.21- 45.22, 45.27, 45.31, 45.33) kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31.²⁵

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių trendo pokytis +0,83% (nuo: 724 iki: 730)

²³ Ibid.

²⁴ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės Registrų centras. Vilnius, 2018.

²⁵ Ibid.



17 pav. Šiaulių r. sav. likusių zonų kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31.²⁶

Nuo 2017-08-01 iki 2018-07-31, 12 mėnesių trendo pokytis +2,32% (nuo: 114 iki: 116)

²⁶ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės Registru centrasis. Vilnius, 2018.

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

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

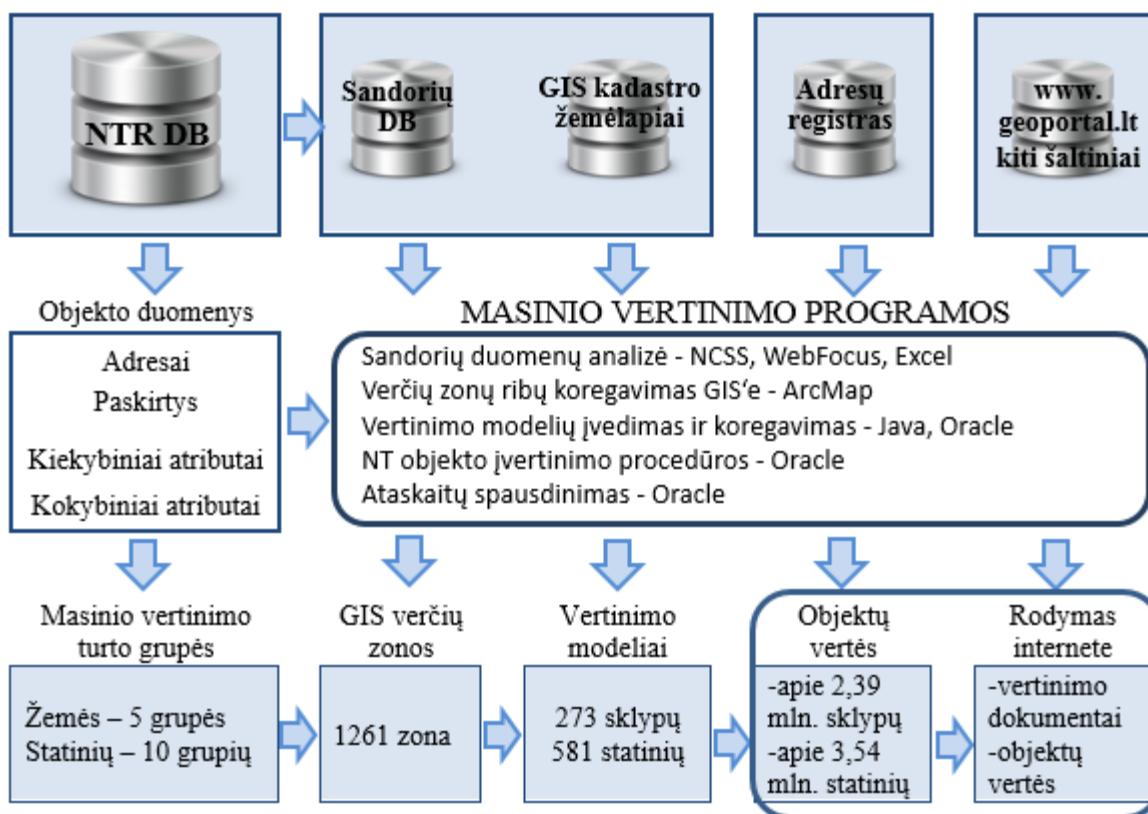
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktuose nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl jų apeliacijų, verčių ir su jomis susijusių duomenų statistinę analizę ir teisės aktuose numatytyų 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 www.geoportal.lt informacija, ir atitinkamos programos, skirtos atliliki masinio vertinimo darbus:

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

Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



18 pav. Masiniame žemės vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

1. nekilnojamoho turto kadastro žemėlapio duomenys;
 2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
 3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastre;
 4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje;
 5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kitų reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;
 6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
 7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis (juostomis), nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, pažymėtos Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
 8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
 9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamoho turto rinką ir atskirus jos komponentus;
 10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.
7. Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis turto vertinimo įmonei, tvarkančiai Nekilnojamoho turto kadastrą ir Nekilnojamoho 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 įvykusią analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietas, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

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

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

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 nuomas kainas) arba taikant kitus žemės rinkos modeliavimo būdus. Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 punktu masinio žemės vertinimo modelio koeficientai nustatyti žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

Atliekant masinį žemės vertinimą verčių zonomis 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 taisyklys – 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. I šį klausimą atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (ang. *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“ (ang. *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“ (ang. *Property Appraisal and Assessment Administration IAAO 1990, chapter 5*), kurio 543 puslapje nurodoma, jog 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, vadovaudamas pateiktų teisinių aktų nuostatomis ir atsižvelgdamas į turimą rinkos duomenų kiekį, masiniam žemės vertinimui naudoja iki 5 metų laikotarpio rinkos duomenis, nustatęs reikšmingą laiko įtaką, pardavimo kainas koreguoja laiko pataisomis.

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu 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 nuokrypi 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 susietu faktoriu. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar iš jų 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 (nebuvinis) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

Koreliacijos koeficientas – parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės $-1 \leq \rho(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamujų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente 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. Normaluji 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 lytyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiu, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasikliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamas statistiniuose vadovėliuose).

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamuų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryši lytyje (juos normuoja).

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

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

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

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

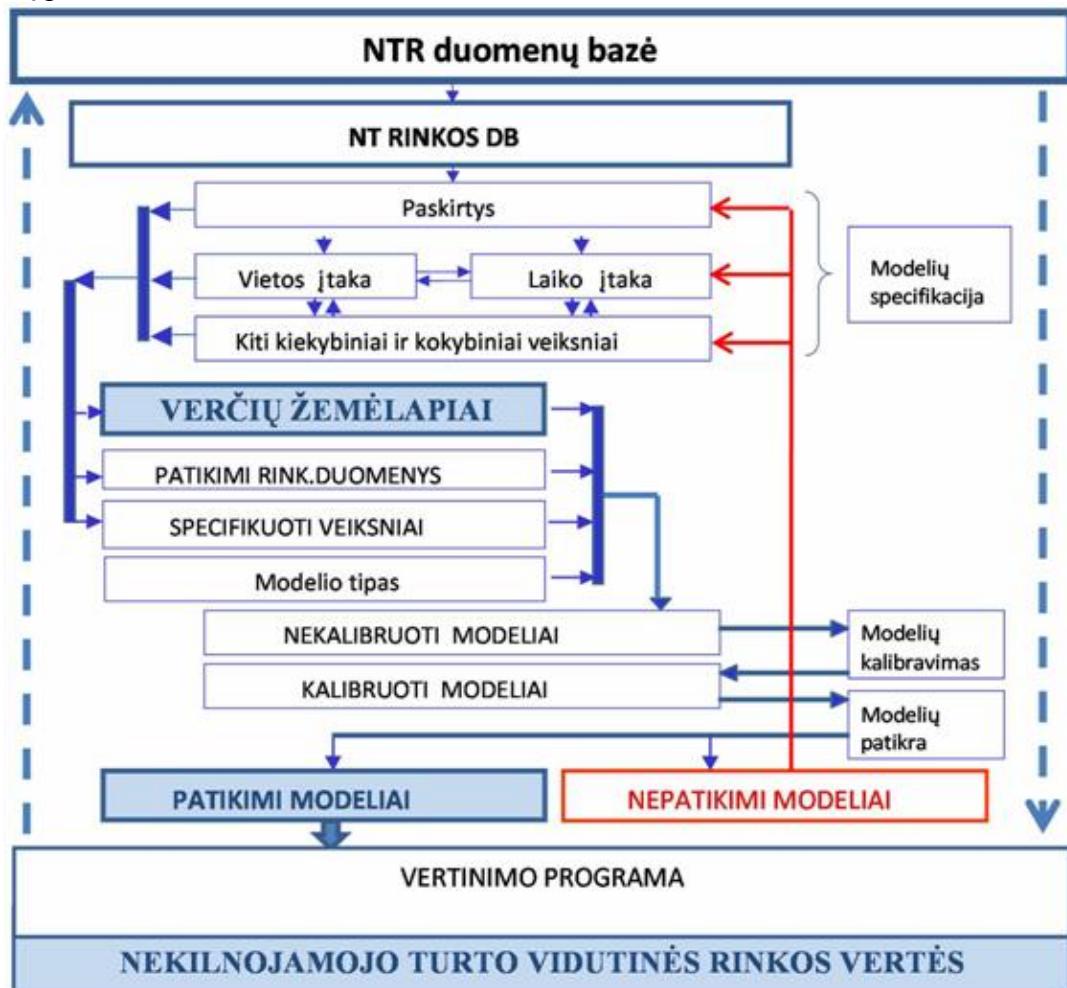
1. adityviniai modeliai, kurio forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$;
2. multiplikatyviniai modeliai, kurio forma: $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \dots \times X_p^{bp}$;
3. hibridiniai modeliai, kurio forma: $S = X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \dots \times X_i^{Xi} \times \dots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

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

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

- modelio kintamuų specifikacijos - nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamuųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykijų nustatymo);

- modelių kalibravimo – nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų veiksnių poveikio nustatymo rinkos modeliavimo ar ekspertiniu vertinimu;
- modelių patikros.



19 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

Modeliuose nustatyti turintys įtaką žemės sklypo vidutinei rinkos vertei šie Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastre įrašyti veiksnių (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 veiksnių.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 28 punktu žemės verčių zonose, kuriose nėra įregistruotų žemės grupė 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 veiksninių įtakos:

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;

2. žemės sklypui nustatyta servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonas 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 (ne įrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

Masinio žemės vertinimo modeliai sudaryti vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 punktu, kuriamo 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 sodožemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.3. gyvenamujų 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 taisyklose. Jų 15 punkte nurodoma, kad „*žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

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

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

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

15.4. komercinės žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų ir rekreacinių 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 (saugarynai) teritorijos“.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 punkte paaiškinama, kad žemės sklypai, nenurodyti šiu 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 skirtingu 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, vienos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaiškinimai pateikti tolimesniuose ataskaitos papunkčiuose.

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Paskirčių grupė/ Iš viso	Pardavimo kainų Eur 1aro, žemės ūkio grupės 1 ha ploto vieneto statistiniai rodikliai						Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana	
Mégėjų sodų žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	896	0,14	3522,62	663,65	16,34	563,85	470
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	2921	0,12	7937,00	492,33	10,54	327,21	1115
Komercinės paskirties žemės grupės sklypai 2014-01-01-2017-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	89	0,29	4473,38	632,40	93,48	384	31
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	487	0,25	2555,86	252,14	11,32	161	54
Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypai 2014-01-01-2018-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	3929	11	1200484	4587,129	506,8886	3000	223

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 zonombs 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 nekilnojamomo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisykliėse, nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius, nei 1 metų laikotarpyje įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2018 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti panaudoti šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė.
2. perpardavimų analizė.
3. pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.
4. daugianarė regresinė analizė.

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

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

čia KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo datą;
 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 poriniams pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai laiko pataisą būtina nustatyti kiekvienos zonos 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. Išsidėščiusius taškus aproksimuojanti kreivė ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat ir matematine išraiška.

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

Šiaulių 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 pateikioti toliau lentelėje.

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

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

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodų, gyvenamujų teritorijų, komercinės bei 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 vienos reikšmingumą. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliarais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamųjų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas.

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 zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti*“.

Žemės verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniiais 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 nekilnojamomojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamamojo 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 sodo teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinių sistemų (GIS) priemonėmis);

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

4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamamojo 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. Šiaisiai 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 Nekilnojamamojo 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 veiksnį įtakos ribas, ir vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016-04-23 rašto Nr. ISD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ (rašto kopija pateikiama ataskaitos priede) nuostatomis, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis, atsisakant ankstesniais metais gyvenamujų vietovių ribomis vykdymo kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Šiaulių 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, Nekilnojamamojo 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. Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant žemės rinkos duomenis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir bendro verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Šiaulių rajone sudaryta 36 verčių zonas, iš kurių Kuršėnų mieste keturios, likusioje savivaldybės dalyje – trisdešimt dvi, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

45.1.1 zona. Patį Kuršėnų miesto centrą apimanti verčių zona, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas, sutvarkytas gerbūvis, nėra susisiekimo problemų. Išvardinti veiksniai ypatingai užtikrina šioje teritorijoje esančio komercinio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukštesnės nei likusiose miesto dalyse jo pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija išskirta į aukštesnės vertės zoną.

45.1.2 zona. Pietinę Kuršėnų miesto dalį, apimanti verčių zona. Ji sudaryta remiantis užfiksuotomis nekilnojamojo turto pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis nei centrinėje ar šiaurinėje miesto dalyje. Žemesnes nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, didelių pramoninių teritorijų, tokų, kaip Pavenčiai ir Daugėliai, kaimynystė, todėl ši teritorija išskirta į žemesnės vertės zoną.

45.1.3 zona. Tai naujai suformuota Kuršėnų miesto verčių zona, atsiradusi po Ringuvėnų k., Ringuvėlės k., Užmiesčio k., Gergždelių k., Gaudžių kaimų dalių prijungimo prie Kuršėnų miesto.

45.1.4 zona. Šiaurinę Kuršėnų miesto dalį, atskirtą nuo pačio miesto centro, apimanti verčių zona. Ši teritorija buvo atskirta nuo 45.1.1 verčių zonas, dėl žemesnio komercinio nekilnojamojo turto kainų lygio, joje vyrauja individualių mažaaukščių gyvenamujų namų kvartalai, čia pagal Kuršėnų miesto bendrojo plano koncepciją numatoma ir pagrindinė gyvenamosios mažaaukštės statybos plėtros kryptis.

45.2 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Žaliūkių kaimas.

45.3 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Gegužių kaimas.

45.4 zona. Ginkūnų seniūnijos Ginkūnų kaimo centrinė ir senoji gyvenvietės dalis, nauji individualių gyvenamujų namų kvartalai prie Ginkūnų ežero ir Ginkūnų tvenkinio ir Salduvės parko.

45.5 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Vijolių kaimas

I šias zonas išskirti sparčiai besivystantys perspektyvūs kaimai, besiribojantys su Šiaulių miestu. Pvz. Žaliūkių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Architektų gatvė, Gegužių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Gegužių gatvė, Ginkūnų kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Talkšos ežeras, o Vijolių kaimas ribojasi su Šiaulių miesto Medelyno rajonu. Šių zonų kaimai išsiskiria aukščiausiomis žemės kainomis visame Šiaulių rajone ir prilygsta, o kartais ir viršija Šiaulių miesto žemės kainas. Šios teritorijos yra prie gerų asfaltuotų kelių, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu, privestos komunikacijos, aktyviai kuriasi individualių gyvenamujų namų kvartalai. Šiaulių miesto prieigose esantys žemės sklypai, sulaukia gyventojų susidomėjimo, dėl to, kad Šiaulių mieste mažai tuščių sklypų, skirtų gyvenamujų namų ar kitos paskirties objektų statybai. Šiose teritorijose fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose vietovėse, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

45.6 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Voveriškių, Paitaičių kaimai.

45.7 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Lieporių, Dainų kaimai.

45.8 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Verduliu, Verduliukų kaimai.

45.9 zona. Kairių seniūnijos Kairių miestelis, Kairių, Bertužių kaimai, Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aleksandrijos kaimas, Ginkūnų sen. Žuvininkų kaimas, Pročiūnų kaimo Pakrantės g., Kranto g. lyginiai numeriai, Aušros g.

45.10 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Vinkšnėnų, Sutkūnų kaimai.

45.6 – 45.8, 45.10 zonų kaimai taip pat ribojasi su Šiaulių miestu, 45.9 – 45.10 zonų kaimai yra prie europinių magistralių, tačiau juose užfiksuotos žemesnės nei 45.2 – 45.5 zonose žemės pardavimo kainos. Kai kurie 45.9 verčių zonos kaimai yra ramiose, gražiose vietovėse, ribojasi su vandens tvenkiniais, tačiau su šiomis vietovėmis šiek tiek blogesnis susisiekimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, kai kurios iš jų yra šiek tiek labiau nutolusios nuo Šiaulių miesto, todėl jose fiksuojamos žemesnės nei 45.2 – 45.5 zonose nekilnojamojo turto pardavimo kainos, dėl šių priežasčių jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

45.11. zona. Bubių seniūnijos Bubių, Meškių, Gervėnų, Visgirdų kaimai, Motaičių kaimo dalis (besiribojanti su Aukšteliškės kaimu ir einanti palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas), Lukšių kaimo Vandenvietės g., Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aukšteliškės, Juozapaičių, Raizgių kaimai, Kužių seniūnijos Jakštaičių, Jakštaičiukų, Jonelaičių kaimai. Šią zoną sudaro kaimai esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas, o taip pat kaimai, esantys patrauklioje gamtinėje aplinkoje, aplink Bubių tvenkinį. Tad, privatiems žemės ūkio paskirties žemės savininkams pakeitus paskirtį, sudalijus sklypus, formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesi komunikacijos. Nekilnojamojo turto kainų lygis nurodytose vietovėse yra žymiai aukštesnis, negu 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.12 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Micaičių kaimas.

45.13 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Ringuvėnų kaimas.

45.14 zona. Meškuičių seniūnijos Meškuičių miestelis.

45.15 zona. Meškuičių seniūnijos Naisių kaimas.

45.16 zona. Gruzdžių seniūnijos Gruzdžių miestelis, Gruzdžių vs.

45.17 zona. Bubių seniūnijos Bazilionų miestelis.

45.18 zona. Bubių seniūnijos Kurtuvėnų miestelis.

45.19 zona. Kužių seniūnijos Verbūnų kaimas.

45.20 zona. Kairių seniūnijos Žadžiūnų, Kalniškių kaimai.

Šią zoną kaimai ir miesteliai turi panašias žemės vertes Šiaulių rajone. Į šias zonas išskirti kaimai ir miesteliai, esantys toliau nuo pagrindinio apskrities centro – Šiaulių miesto, seniūnijų kultūros centrai. Nurodytose gyvenvietėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu 45.24, 45.26 verčių zonose, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

45.21 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos ir Toliočių kaimai, Kužių seniūnijos Lukšių k.

45.22 zona. Kužių seniūnijos Kužių miestelis.

Į atskiras zonas išskirti Kužių mstl. bei Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos, Toliočių kaimai, Kužių sen. Lukšių kaimas, kurie išsiskyrė aukštesnėmis gyvenamųjų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodo žemės rinkos kainomis, nei panašiuose miesteliuose, kaimuose ar aplinkinėse vietovėse. Manome, kad tai lėmė suprojektuotas naujas kvartalas netoli Lukšių, važiuojant į Kužius, o taip pat, kad šios gyvenamosios vietovės yra prie magistralės Šiauliai-Palanga, tai lemia geresnį susisiekimą.

45.23 zona. Raudėnų ir Šakynos seniūnijų kaimai, Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Agailių, Ivoškių, Kušleikių, Nugarių, Pakepštenių, Papalskių, Pusbaublių, Raganių, Rekčių, Smurgių, Vosbučių, Žilių kaimai.

Šakynos ir Raudėnų seniūnijos, bei dalis Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimų, besiribojančių su Raudėnų ir Šakynos seniūnijomis išskirtos į atskirą zoną, nes labiausiai nutolusios nuo rajono centro, taip pat dėl vietovės nepatrauklumo bei duomenų bazėje užfiksuotų žemesnių kitos paskirties žemės kainų nei likusioje savivaldybės dalyje.

45.24 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimai, išskyruis esančius 45.23 verčių zonoje, ir Gruzdžių seniūnijų kaimai.

Šią zoną sudaro likę Šiaulių rajono kaimai ir miesteliai, kur nekilnojamojo turto kainos yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvinimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, vietovės nepatrauklumas.

Ši zona buvo atskirta nuo 45.26 zonos tik dėl žemesnių žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodo žemės kainų. Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodo žemės sklypų sandorius, pastebėta, kad šioje rajono dalyje, kurią sudaro Kuršėnų ir Gruzdžių seniūnijos, žemės kainos žemesnės nei likusioje rajono dalyje (45.26). Kitos paskirties žemė turi panašias vertes, kaip ir 45.26 zonos žemė.

45.25 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Jurgeliškių, Pakarčiūnų kaimai.

Ši zona išskirta dėl Aukštakiuose veikiančio Šiaulių regiono nepavojingų atliekų sąvartyno. Dėl šios priežasties Aukštakiuose ir aplinkiniuose kaimuose kitos paskirties žemės sklypai neturi paklausos ir jų vertė ten labai maža.

45.26 zona – likę Šiaulių rajono kaimai, kur nekilnojamojo turto kainos kaip ir 45.24 zonoje yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvinimas, prastesnis gerbūvis ir

aprūpinimas paslaugomis. Tačiau žemės ūko paskirties žemė šioje zonoje turi aukštesnes vertes, nei 45.24 zonoje, o vaizdingose vietovėse, šalia vandens telkinių esantys mėgėjų sodo sklypai yra paklausūs rinkoje ir pasižymi žymiai aukštesnėmis rinkos kainomis, nei 45.24 zonoje esanti sodų žemė, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.27 zona – Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Pailių, Beržynės ir Daušiškių kaimai. Šie kaimai, esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas ir pietvakarinį Šiaulių aplinkelį, analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, išsiskyrė aukštesnėmis kainomis, nei 45.26 verčių zonoje, ir žemesnėmis, nei 45.11 ir priemiestinėse verčių zonose. Kainų lygi šiose vietovėse įtakoja geras susisiekimas su Šiaulių miestu ir prasidėjusi miesto plėtra Bubių link. Tad ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.28 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Drąsučių kaimas. Tai priemiestinis Kuršėnų miesto kaimas (iki Kuršėnų miesto 4 km), kuris buvo išskirtas iš 45.24 zonas į atskirą verčių zoną, dėl aukštesnių nekilnojamoho turto rinkos kainų, nei 45.24 zonoje.

45.29 zona. Kužių sen. Beržynės k.

45.30 zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Kadugių k., Kužių sen. Noreikių k.

45.29 ir 45.30 zonos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl jose esančių sodų bendrijų, kurių žemės sklypai turi aukštesnes kainas, nei mėgėjų sodo bendrijų žemės sklypai, esantys 45.26 verčių zonoje, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas. 45.30 zoną apimanti teritorija, virsta naujų individualių namų gyvenviete, nes ten sodininkų sklypuose, nekeičiant žemės sklypo paskirties, statomi nauji namai, privalumai: geras susisiekimas, visuomeninis transportas, šalia magistralė Šiauliai – Palanga.

45.31. zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Bridų k.

Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, Bridų k. buvo atskirtas iš 45.10. verčių zonos į atskirą verčių zoną dėl žemesnių nekilnojamoho turto rinkos kainų, nei 45.10. zonoje.

45.32. zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Sauginių k.

Tai seniūnaitijos centras, prie kelio Aukštélkė – Kuršenai esantis kaimas, kuris buvo išskirtas iš 45.26 verčių zonos dėl savo lokacijos (ribojas su Bubių tvenkiniu, tik yra kiek toliau nei į 45.11 verčių zoną išskirti kaimai), sutvarkytos infrastruktūros ir dėl aukštesnių nekilnojamoho turto rinkos kainų, nei 45.26 verčių zonoje.

45.33. zona. Ginkūnų seniūnijos Ginkūnų kaimo dalis, apimanti vakarinę, šiaurinę ir rytinę Ginkūnų gyvenvietės pakraščiuose esančią teritoriją, išskaitant sodų bendriją ir pramonines gyvenvietės teritorijas.

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapiai rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas 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 vietas 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 vietas identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapiais ir atlkti 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 zonas; sklypai*, paieškos laukoose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vietas informacija.

3.6.6. Rekreacnio naudojimo koeficientas Kr

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

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

$$K_r = Re1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Šiaulių r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad 45.11 ir 45.26. žemės verčių zonose žemės sklypai, kurių vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už žymiai didesnę ploto vieneto – 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 rekreacnio 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

Verčių zona	Re1 (1 ha Eur)	VRV1 (1 ha Eur)	Kr (2 skilties 1 ha kainų vidurkis / 3 skilties VRV)
1	2	3	4
45.11	10400		
	15500		
	27700		
	42900		
1 ha vidurkis:	24125	4522	5,34
45.26	9235		
	14315		
	13929		
	12500		
1 ha vidurkis:	12495	4522	2,76

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai, koeficientai 5,34 ir 2,76 pakankamai pagrįsti ir naudotini žemės naudojimo būdų - rekreacnio naudojimo žemės sklypai, ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonomis dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 2,76 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreaciniems savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas, išskyrus 45.25. verčių zoną, kur K_r koeficientas lygus 1.

Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų dalyje „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke Masinio vertinimo dokumentų paieška“, parinkus reikiama savivaldybę.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutines rinkos vertes, K_r koeficientu didinama modelio pagalba apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be K_r koeficiente. 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 sklypų, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas–rekreacioniai vandens telkiniai. Šiems naudojimo būdamas taikomas K_r koeficientas. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiškirančios aukštėniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapye yra išskirtos iš didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacinio naudojimo žemės sklypų, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacioniai 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 sklypų mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 45.1.1, 45.1.2, 45.1.3, 45.1.4. zonomis 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):

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

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 – gamtiniai 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 žemės 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 pagrasti. Atsižvelgiant iš šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčiu nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakyti argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas $K_k = 0,8$. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K₄

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 įsigytį gali būti suinteresuoti tik besiribojančią 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 K₄ taikomas mažesniems kaip 4 arų Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytiems žemės sklypams.

Koeficientas K₄ nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.3. papunktis):

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

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 K₄ nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

Registrų centras atliko tokių žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių 5 metų rinkos duomenis ir kainų skirtumą apskaičiavimus 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 ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0440	3291		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0.1298	3364	>4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0.1084	3206	3235	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0786	3272		0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0.0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0.0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0.0118	2037		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1050	2758		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0.1077	3093	>4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.0900	3218	2977	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0.1238	2737		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0.1008	3161		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0.2000	2896		0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0.0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0.0373	1988	<4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0.0306	2092	1985	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0.0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0.0306	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0.1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0.1953	1765	>4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0.1025	1865	1819	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0.1000	1709		

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0.1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0.1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0.0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0.0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0.1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0.1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0.0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0.0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0.0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0.0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	28962	0.1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	27514	0.1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0.1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	24618	0.1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	62268	0.1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0.1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	57924	0.1211	4783		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0.0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0.0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0.0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0.0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0.0287	2069		

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

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

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

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

Išvada. Šiaulių r. sav. teritorijos gyvenamujų 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. Koeficiente 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 – naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$$MP = -VRV1 \times \bar{Z}miško \times (1 - KMU1/VRV1), \text{ kur:}$$

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

KMU1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

Kai sklypo 1 ha vertė (Vbaz1), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisu koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama $Vbaz1 \leq 1854$ Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

$$MP = -\bar{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75.$$

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

$$MP = -\bar{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1),$$

Čia $\bar{Z}miško$ – 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 vietas, 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, išsauginami 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 aukštėsnės sandorių rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant masinį žemės vertinimą našumo balo įtaka įvertinama zonavimo pagalba. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimo pagalba našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir toje pačioje verčių zonoje esančių ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

$$NBP = Knb \times (\bar{ZN}B - NB_{const}) \times VRV1, \text{ kur:}$$

Knb – našumo balo koeficientas;

$\bar{ZN}B$ – žemės sklypo našumo balas;

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

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

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

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

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

$$NBP = Knb \times (\bar{ZN}B - NB_{const}) \times VRV1x (\bar{Z}B_{pl} - \bar{ZN}naudojama - \bar{ZN}miško), \text{ kur:}$$

$\bar{Z}B_{pl}$ - žemės sklypo plotas ha;

$\bar{ZN}naudojama$ – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

$\bar{ZN}miško$ - sklypo naudmena - miškas, ha;

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

Pataisos taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes 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 vyraujantį, 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 KBN

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

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 gyvenamujų 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 gyvenamujų teritorijų žemės kainų, nustatė kainų skirtumo koeficientą K_{BN} , panaudotus naujausius rinkos duomenis ir koeficiente apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

6 lentelė. Koeficiente 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 – gyvenamujų teritorijų žemės sklypų nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus, subjektyvumą. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

Išvada. Vadovaujantis atliku rinkos tyrimu apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį

vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomai pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas patekimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokių sklypų įvertinimui Taisyklių 26.7 papunktyje numatytais rekreacinis koeficientas K_r kita. Koeficientas K_r 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 zonose;

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

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

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

7 lentelė. Koeficiente K_r kita apskaičiavimas

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

Lentelės 7 skiltyje pateiktos žemės sklypų, vienos požiūriu panašiose teritorijose, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 8 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 7 skilties kainas dalinant iš 8 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 9 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės

kinta 0,79–0,91 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,87, mediana – 0,89. Siekiant objektyviausio rezultato, vertinimui tinkamiausia medianos reikšmė – 0,89, kuri eliminuoja ekstremalias koeficientų reikšmes.

Išvada. Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, taikomas vertę mažinantis koeficientas K_r kita 0,89. Koeficiente 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}

Nekilnojamoho 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, kuriamo, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdinė konsepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas). Bendrajį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštę teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams užstatyti. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą – panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytos aplinkybės įvertinimui žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} .

Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas parengtas ir patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-199. Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zoną ir jų reikšmingumo, vienos požiūriu, rodiklių nustatymą. Šiaulių rajono savivaldybės BP sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniame vertinime atskiru veiksniu nėra panaudoti.

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:

$$K_d = DG1/VRV1, \text{ kur:}$$

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 gyvenamujų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

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

Šiaulių r. sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ pardavimo sandorių iki 2017 m. rugpjūčio 1 d. yra per mažai užregistruota, todėl K_d priimtas 1,25 vadovaujantis Radviliškio r. savivaldybės 37.1.1 verčių zonoje užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų K_d , apskaičiavimas pateiktas toliau lentelėje.

8 lentelė. Koeficientų K_d apskaičiavimas

Verčių zonas Nr.	DG1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	K_d
37.1.1	1108	889	1,25

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdomas 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:*

$$K_n = \frac{\text{Nenaud}1}{\text{VRV}1}, \text{ kur:}$$

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, atlirkas 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 koeficiente K_n apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

9 lentelė. Koeficiente K_n apskaičiavimas

Nr.	Pelkės plotas ha	Nenau-doja-mos plotas ha	Zona	Sklypo plotas ha	Sando-rio suma Eur	1 ha kaina Eur	1 ha kainos Eur skirtu-mas 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 vietas 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. Apskaičiotą 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 pateikiamā lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 9 skilties nenaudojamas (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 galimiybės. Atsižvelgiant į žemės ūkio veikloje pažeistos žemės panaudojimo apsunkinimų panašumą į pelkės ir nenaudojamos žemės panaudojimo apsunkinimus, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti naudotinas vienodo dydžio koeficientas K_n 0,2.

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

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = Užst1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

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

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

10 lentelė. Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės

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

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

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
Kédainių 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 skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamą turto privalumus ir trūkumus, subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties apatinėje eilutėje.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - visuomeninės paskirties teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytais 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 ir jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t.y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdui, ir atskirai kitam būdui. Koeficiente taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį žemės naudojimo būdų - gyvenamujų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomą 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 vienos, žemės panaudojimo galimybės įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip 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 gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų 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 nustatytais kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - atskirų želdynų teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN}, ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, taip pat ir 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.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį žemės sklypai paskirties – kita, naudojimo būdų - pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo apribojimų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokį sklypą, taip pat ir statinių juose, nuoma, 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 vienos, žemės panaudojimo galimybės įvairovės ženkliai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami 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	Sando-rio data	Dokumen-to pavadinimas	Obj. sk. sutar-tyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	San-dorio suma Eur	Įsigytas plotas ha	1 aro kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	2013-04	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita, (Susic., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor)	16.7	3678	0.0901	408
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	2013-05	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0.1034	672
Koefficientas1: 0,61										
Telšių r. sav.	Viekšnaliai	Bažnyčios g.	2010-05	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor)	51.15	466	0.0894	52
Telšių r. sav.	Medsodis		2014-02	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0.0478	92
Koefficientas2: 0,56										
Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	2013-12	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor)	19.2	2330	0.4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	2013-06	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76
Koefficientas3: 0,72										
Aritmetinis vidurkis = (0,61, 0,56, 0,72)/3: 0,63										

Lentelėje pateikta skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, ir kai pardavimas vyko tik 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 įregistruimas Nekilnojamomojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomojo turto registre registruojami naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, todėl jų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiente Ktink nustatymui yra pagristas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

Kita (Susic., 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 - Koefficientas1, Koefficientas2, Koefficientas3 verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomojo turto privalumus ir trūkumus, subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateiktas lentelės paskutinėje eilutėje.

Vertintojas, vadovaudamas ta aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiente dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagristas, 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 tokiem sklypams taikomas koeficientas Ktink = 0,63.

Šiaulių r. sav. teritorijos žemės naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, vertės skirtumo koeficiente nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra apsunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad tokį žemės sklypų panaudojimas, užstatymo ribojimai Šiaulių r. sav. teritorijoje yra analogiški kaip atliktų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertę sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytais koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Šiaulių r. sav. žemės sklypų vertinimui.

Įsvada. Šiaulių 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 Ktink 0,63. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (galiojanti aktuali redakcija) (toliau – Sąlygos) VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonas“ 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 zonas plotis nustatomas atsižvelgiant į linijos įtampą. Sąlygų 18 punkte nustatytais 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 zonas plotis. Sąlygų 20 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
- vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
- važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
- rengti gyvulių laikymo aikštėles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.

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

- įrengti žaidimų aikštėles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikštėles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
- įrengti savytynus, teršti gruntu 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 eksplotavimo 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 nustatytais tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai. Vykdant bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo elektros oro linijų apsaugos zonose, ir atsižvelgdamas į Sąlygų 20, 21 ir 22 punktuose numatytais žemės naudojimo draudimais, 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, patenkančią 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 koeficiente apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

13 lentelė. Koeficiente Kelektr.lin apskaičiavimas

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

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

Išvada: Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatyta vertė patikslinant koeficientas Kelektr.lin. – 0,3.

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

- gyvenamųjų teritorijų žemės grupei – 0,3;
- mėgėjų sodų žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandeliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio sklypų grupei – 0,7;

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

$$\text{VRV} = \text{VRV be pat.} \times (\text{ŽBpl} - \text{Kelektr. lin.} \times \text{Želektr. lin.})$$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

Kelektr. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

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

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

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

3.6.21. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonas 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 dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonas“ 25 punkte magistralinių dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonas 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 dujotiekų ir naftotiekų įrenginius – 25 metrų pločio žemės juosta aplink nurodytų 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 vamzdymų avarijos atveju – 100 metrų pločio žemės juosta aplink vamzdyną).

26. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonose be raštiško juos ekspluatuojančių įmonių (organizacijų) sutikimo draudžiama:

26.1. statyti pastatus ir įrenginius;

26.2. sodinti medžius ir krūmus, vykdyti pagrindinius kirtimus;

26.3. sandėliuoti pašarus, trąšas bei medžiagas;

26.4. krauti į stirtas šieną ir šiaudus;

26.5. įrengti buomus arkliams rišti, laikyti gyvulius;

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

26.7. įrengti girdyklas, kapoti bei pjaustyti ledą;

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

26.9. vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;

26.10. vykdyti sprogdinimo darbus, lyginti gruntą;

- 26.11. daryti geologines nuotraukas, vykdyti paiešką, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ēmimu;
- 26.12. perstatyti, užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus, kontrolinius matavimo punktus;
- 26.13. atidaryti neaptarnaujamąjį kabelinio ryšio punktą, katodinės ir drenažinės apsaugos stočių, stebėjimo šolinių ir kitų linijinių įrenginių angas, vartus ir duris, atsukti ir užsukti čiaupus, sklendes, išjungti arba ijjungti vamzdynų ryšio, elektros tiekimo ir telemechanikos įtaisus;
- 26.14. įrengti savytynus, pilti rūgštis, šarmus bei druskų skiedinius;
- 26.15. ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės bei kitus įrenginius, saugančius dujotiekį ar naftotiekį nuo pažeidimų, o šalia esančią teritoriją – nuo dujų išsiveržimo ar naftos išsiliejimo avarijos atveju;
- 26.16. mesti ir vilkti vandens telkiniuose inkarus, grandines, vilkikus ir tralus, gilinti vandens telinių dugnų, 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, eksplotuojančioms 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 kitiemis 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 nustatytaja 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 nuoteką, turi nedelsdamas apie tai pranešti dujotiekį ar naftotiekį eksplotuojančiai įmonei (organizacijai).

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė magistralinių dujotiekų ir naftotiekų 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 dujotiekų ir naftotiekų 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 numatytais žemės naudojimo draudimais, 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 dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonas 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:

$$\text{VRV} = \text{VRV be pat. } x (\text{ŽBpl} - \text{Kduj. naf. } x \text{ Žduj. naf.})$$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

Žduj. naf. – mėgėjų sodo, gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypams žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas. Žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas, nesikertantis su natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų plotu.

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių 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 apibrežtos natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos ir ganyklos taip: *tai pievos ir ganyklos, kurios nesausinamos ir neariamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai.*

Pagal specialiųjų žemės naudojimo sąlygas tokiose zonose draudžiama *sausinti, suartti 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 galimiybės. Dėl nurodytos priežasties Kužliej. piev. nustatytais atlikus atestuotą ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Salygų 129 punkte numatytais žemės naudojimo draudimais, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl žemės ūkio paskirties sklypų grupės vertės mažinimo koeficiente. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio sklypų grupės sklypų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonai vertinti nustatytais koeficientas Kužliej. piev. 0,50.

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

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

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

ŽBpl – žemės sklypo plotas žemės ūkio grupės ha;

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

nesikertantis su magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu Kužliej. piev.– natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos koeficientas.

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį žemės naudojimo būdų – mēgėjų sodo žemės sklypų, ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų, vertinami vienu mēgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomą vidutinių rinkos verčių sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokią sklypų vertės analizę 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 mēgėjų sodų žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mēgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas K_{BN} 0,7.

Įsvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų, vertę, naudojamas mēgėjų sodų žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K_{BN} 0,7. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomas kainų, tarp skirtingu žemės grapių (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 Šiaulių r. savivaldybės nekilnojamomojo turto nuomas rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomas raštinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomas kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamomo turto nuomas kainų, todėl, vertintojų nuomone, Šiaulių r. savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui panaudotas žemės verčių tarp skirtingu jos paskirčių priklausomybės, modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skiltumas tarp skirtingu žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokų pat naudojimo būdų verčių (kainų), skiltumą. Taigi, nustačius bent vienoje (keliose) verčių zonose tokią

priklausomybę, pavyzdžiui 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 kitą zoną, 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 zona, 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
45.2	1507	1400	
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.3, 45.4			
45.32	128	120	1,08
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.23, 45.24			
45.11	842	755	1,07
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.22, 45.31			
45.14	119	107	1,12
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.1.2, 45.5, 45.33			
45.26	82,43	77,67	1,11
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.10, 45.25			
Verčių zona, Nr.	Pramonės ir 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
45.5	739	934	
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 45.2 – 45.4, 45.22, 45.31, 45.7 – 45.8, 45.1.2			
45.6	556	714	0,79
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonai: 45.1.1			
			0,78

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

3.6.23. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamoji turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamoji turto vertinimas, kai remiantis atskiru nekilnojamuoju 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*, autorij, 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 lyginamąjį arba pajamų metodą“.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos atskirose zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių nėra užfiksuota, ar 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. Zoną apjungimai pateikti toliau lentelėje.

15 lentelė. Homogeniškų verčių zonų sujungimai neaktyvios rinkos verčių zonose

Paskirtis	Sujungtos homogeniškos verčių zonas	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Komercinės žemės grupės sklypai	45.12, 45.18, 45.32, 45.1.3	45.32
Komercinės žemės grupės sklypai	45.26, 45.29 – 45.30	45.26
Komercinės žemės grupės sklypai	45.6, 45.9	45.9
	45.1.4, 45.11	45.11
Komercinės žemės grupės sklypai	45.1.1, 45.7 – 45.8	45.1.1, 45.7
Komercinės žemės grupės sklypai	45.13 – 45.17, 45.19 – 45.20, 45.28	45.14, 45.16 – 45.17
Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypai	45.26, 45.29 – 45.30	45.26
Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypai	45.10, 45.11, 45.1.4	45.10, 45.11
Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypai	45.13 – 45.17, 45.19 – 45.20, 45.28	45.14, 45.16, 45.28
Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypai	45.12, 45.18, 45.32, 45.1.3	45.12, 45.32
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.8, 45.21	45.21
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.2 – 45.5	45.2, 45.5
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.1.1 – 45.1.4, 45.13, 45.17, 45.19, 45.24, 45.28	45.1.3, 45.13, 45.17, 45.19, 45.24, 45.28
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.12, 45.16, 45.18, 45.22 – 45.23	45.12, 45.16, 45.22 – 45.23
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.11, 45.14, 45.20, 45.26, 45.29 – 45.30, 45.32	45.11, 45.20, 45.26, 45.29 – 45.30, 45.32
Mégėjų sodų žemės grupės sklypai	45.22, 45.29	45.29
Mégėjų sodų žemės grupės sklypai	45.26, 45.5	45.26

Sujungtoms verčių zonomis vertės koeficientai nustatyti panaudojant tą zoną (lentelės 3 skilties VRV), kuriose yra užfiksotų 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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos)

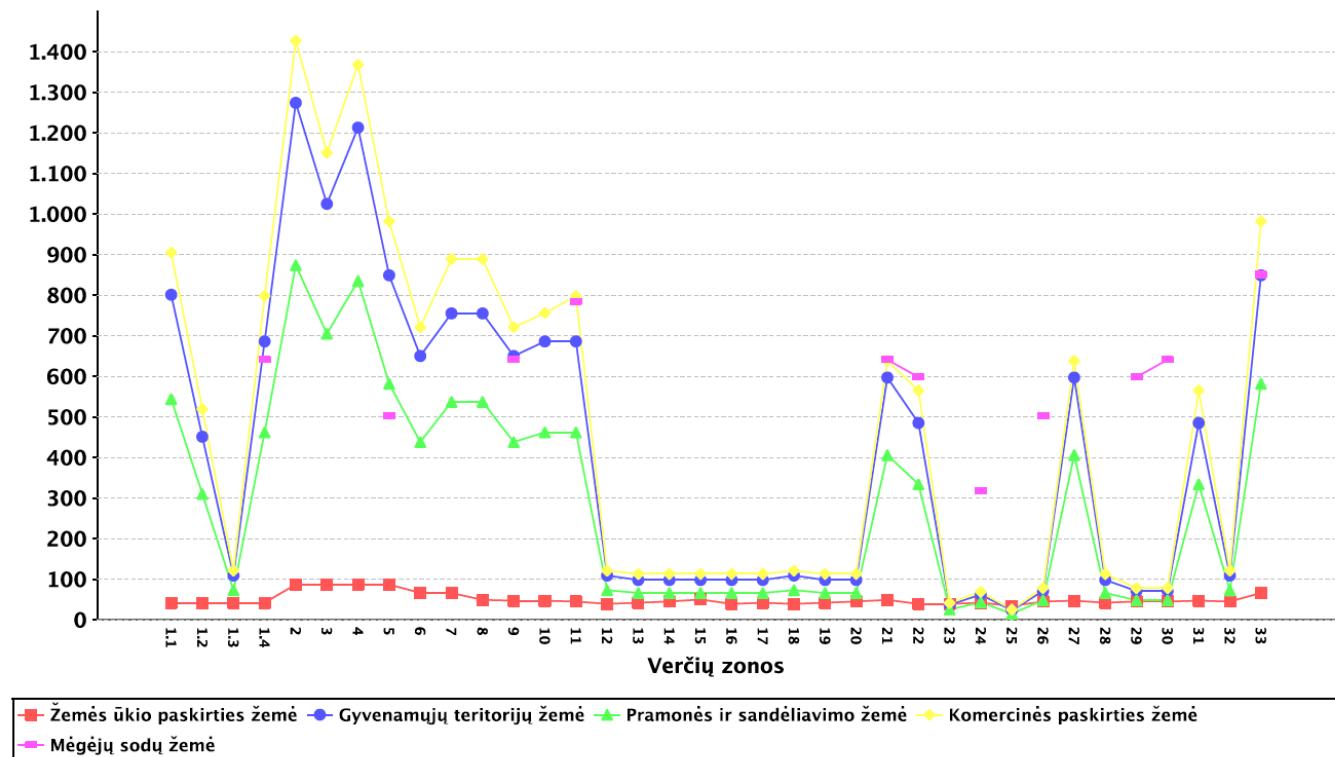
koeficiente, variacijos koeficiente, verčių ir kainų santykio reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.5 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta toliau paveiksle.

Šiaulių r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2018-09-04 10:03 pagal Sklypų 2019-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (Standartiniai atributai)

Vertė, Eur



20 pav. Šiaulių raj. savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra.

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikaloje ašyje – vidutinės 1 aro 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.

45.11, 45.21, 45.22, 45.24, 45.26, 45.29, 45.30, 45.33 verčių zonoje mēgėjų sodo žemės grupės žemės sklypų vertės nustatytos didesnės už tose pačiose verčių zonoje, esančių gyvenamujų teritorijų, pramonės bei sandėliavimo ar komercinės žemės grupių vertes dėl šių aplinkybių: žemės sklypai sodo bendrijose turi išskirtines aplinkybes: kompaktišką išsidėstymą, daugeliu atveju sodo bendrijose sukurta infrastruktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), sklypų nedideli, prižiūrimi, nedidelis atstumas iki Šiaulių miesto, vaizdinga aplinka, šalia esantys vandens telkiniai, todėl žemės sklypų sodo bendrijose rinkoje parduodami didesnėmis kainomis nei greta esančių kaimų kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) paskirties žemės sklypai. Toks mēgėjų sodo ir gyvenamujų teritorijų, pramonės bei sandėliavimo ar komercinės žemės grupių žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis.

45.25 verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų vertė nustatyta didesnė, nei toje pačioje verčių zonoje, esančių gyvenamujų teritorijų, pramonės bei sandėliavimo ar komercinės žemės grupių vertes. Dėl šioje verčių zonoje esančio Šiaulių regiono nepavojingų atliekų sąvartyno, kitos paskirties žemės sklypai neturi paklausos ir jų vertė ten labai maža, o žemės ūkio paskirties žemės vertei, tokios didelės įtakos veikiantis sąvartynas neturi.

Išvada: žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 45.11, 45.21, 45.22, 45.24, 45.25, 45.26, 45.29, 45.30 ir 45.33 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai.

Šiaulių r. savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinius/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente *Vertinimo modeliai*, grafiuke *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. Žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. vertės zonas, 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 vietas bendrojo plano sprendiniai;
13. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
14. sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonas plotas;
15. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas;
16. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
17. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
18. sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma;
19. kitos charakteristikos.

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

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

16 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

TRUMPINYS	PAAIŠKINIMAS
VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonas numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreištas funkcijos pagalba
Zona_SKL	-verčių zonas koeficientas
K ₄	-gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente 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 koeficiente laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiente laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiente Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypų gyvenamujų 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 koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiente 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 koeficiente laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacino 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 pataisu
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisu
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Kn	-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, įrengtuotas 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
Ženkrai	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.registracentras.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 veiksny) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje http://www.am.lt/VI/rubric.php?rubric_id=1495, apsaugos zonų plotai – SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinyje, kuriamo 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 tame esamus statinius – Nekilnojamomo turto registre arba aktualiaiame Nekilnojamomo turto registro išraše.

Nekilnojamomo 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 Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapje ar Žemės informacinių sistemoje GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

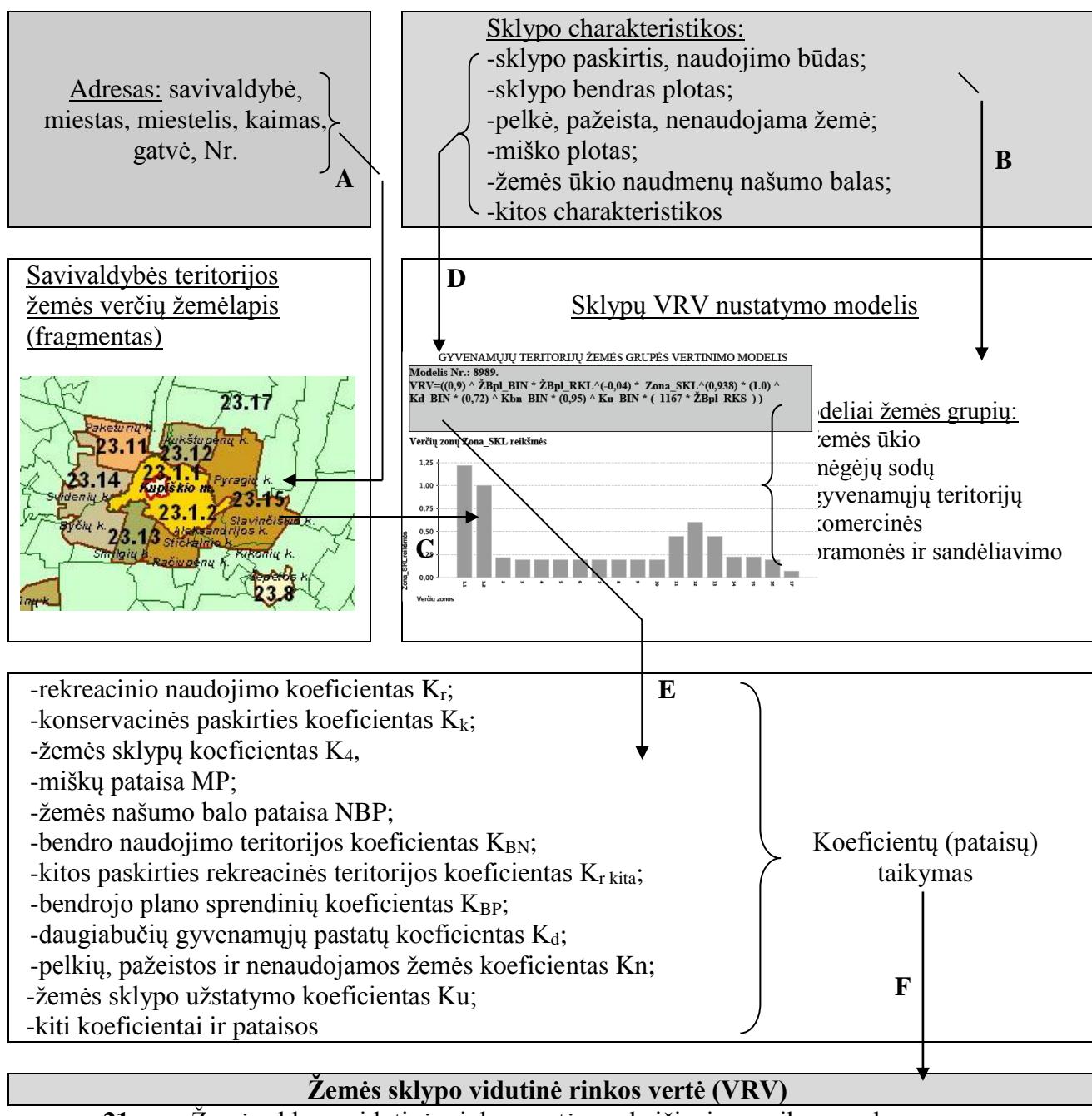
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamomo turto registro pažymoje, nustatoma žemės grupė (žr. 21 paveikslą, B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveikslė B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“;
3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveikslė A rodyklė).
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveikslė D ir E rodyklės).
5. I modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomos vietas reikšmingumo skaičius (paveikslė C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveikslė D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveikslė. E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveikslė F rodyklė).
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.
8. Bendra žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo formulė yra:

$$VRV = V \cdot K \pm P, \text{ čia}$$

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



21 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

1 pavyzdys. Žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypa:

- adresas – Šiaulių r. sav., Vinkšnėnų k.;
 - paskirtis – žemės ūkio;
 - naudojimo būdas – rekreacinis;

- žemės ūkio naudmenų našumo balas – 49;
- žemės sklypo bendras plotas – 3,9 ha;
- naudingas plotas – 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatyto, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas – 0,5 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 aukštėsnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

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

2019 m. masinės vertinimai

Šiaulių r. sav.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

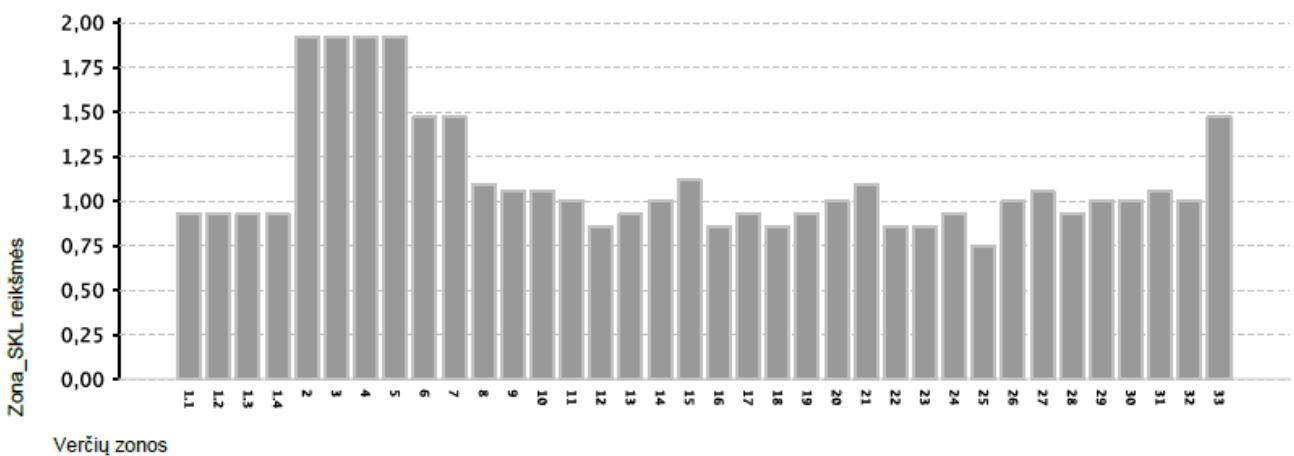
Modelis Nr.: 16064.

VRV=($\check{Z}_{Bpl_SKF}^{(0,95)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0,8)^{\wedge} Pask_BIN \times (4522 \times (\check{Z}_{Bpl_RKS} - 0,3 \times \check{Z}_{Elektr.lin} - 0,3 \times \check{Z}_{duj.naf} - 0,5 \times \check{Z}_{užliej.piev})) + RP + NBP - NP - MP$)

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

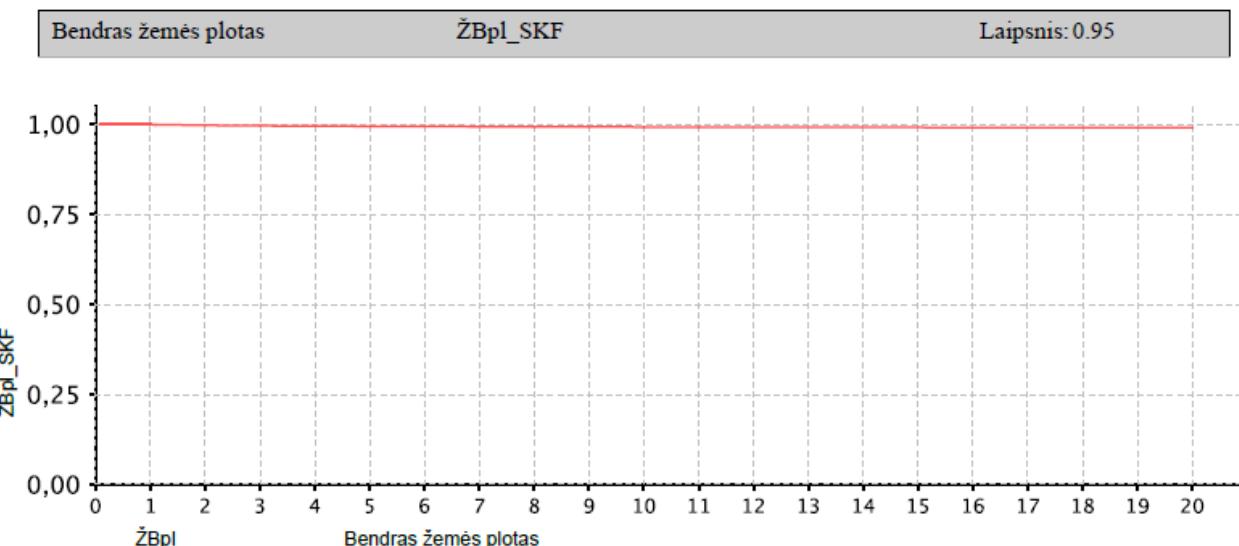
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	



22 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 3,9.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,996.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 45.10, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,053.

Paskirčiai – *koncervacinié*, parenkama kintamojo Pask_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,8.

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

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

Žužliej. Piev.= 0, – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas.

Apskaičiuojama žemės sklypo bazinė vertė:

$$V_{baz} = 0,996^{0,95} \times 1,053^1 \times 0,8^0 \times (4522 \times (3,9 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) = 18\ 500 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojame V_{baz1} , žemės rekreacinio naudojimo pataisą, žemės našumo balo pataisą, nenaudojamos žemės, pelkės ir pažeistos žemės pataisą, miškų pataisą. Apskaičiavimo formulė ir našumo balo vidurkiai pagal zonas pateikiami dokumente „Verčių pataisos ir rekreacioniai koeficientai“, fragmentas pateikiamas žemiau.

Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Šiaulių r. sav.

2019 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimu; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai 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
	$NBP = Knb \times (\bar{N}B - NB_{const}) \times V_{bаз1} \times (\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista $NP = (1-Kn) \times V_{bаз1} \times \bar{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
Vbaz1 <=1854 Eur	$MP = \bar{Z}miško \times V_{bаз1} \times 0,75$
Vbaz1 >1854 Eur	$MP = \bar{Z}miško \times V_{bаз1} \times ((V_{bаз1} \times 0,995-463)/V_{bаз1})$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB _{const})	Našumo balo koefi ciantas (Knb)	Žemės sklypų rekreaciniis koefi ciantas (Kr)	Vandens telkiniių rekreaciniis koefi ciantas (Kr)	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB _{const})	Našumo balo koefi ciantas (Knb)	Žemės sklypų rekreaciniis koefi ciantas (Kr)	Vandens telkiniių rekreaciniis koefi ciantas (Kr)
45.1.1		0,010			45.18	44,70	0,010	2,760	2,760
45.1.2		0,010			45.19	43,88	0,010	2,760	2,760
45.1.3		0,010			45.20	45,01	0,010	2,760	2,760
45.1.4		0,010			45.21	46,36	0,010	2,760	2,760
45.2	51,30	0,010	2,760	2,760	45.22	44,70	0,010	2,760	2,760
45.3	51,30	0,010	2,760	2,760	45.23	44,70	0,010	2,760	2,760
45.4	51,30	0,010	2,760	2,760	45.24	43,88	0,010	2,760	2,760
45.5	51,30	0,010	2,760	2,760	45.25	43,72	0,010	1,000	1,000
45.6	47,56	0,010	2,760	2,760	45.26	45,01	0,010	2,760	2,760
45.7	47,56	0,010	2,760	2,760	45.27	47,16	0,010	2,760	2,760
45.8	46,36	0,010	2,760	2,760	45.28	43,88	0,010	2,760	2,760
45.9	47,16	0,010	2,760	2,760	45.29	45,01	0,010	2,760	2,760
45.10	47,16	0,010	2,760	2,760	45.30	45,01	0,010	2,760	2,760
45.11	45,01	0,010	5,340	5,340	45.31	47,16	0,010	2,760	2,760
45.12	44,70	0,010	2,760	2,760	45.32	45,01	0,010	2,760	2,760
45.13	43,88	0,010	2,760	2,760	45.33	47,56	0,010	2,760	2,760
45.14	45,01	0,010	2,760	2,760					
45.15	55,38	0,010	2,760	2,760					
45.16	44,70	0,010	2,760	2,760					
45.17	43,88	0,010	2,760	2,760					

23 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Apskaičiuojama Vbaz1 vertė: = 18 500 Eur / 3,9 ha = 4744 Eur.

Pataisos NBP apskaičiavimas:

$$\text{NBP} = (\text{NBsklypo-NBvidurkis}) * \text{Knb} * \text{Vbaz1} * (\text{ŽBpl-Žnenaudojama-Žmiško})$$

Vidutinis našumo balas (Nbvidurkis) 45.10 verčių zonai 47,16.

Apskaičiuojame pataisą įstatydam reikšmes į formulę:

$$\text{NBP} = (49-47,16) * 0,01 * 4740 * (3,9-0,5-0,8) = 227 \text{ Eur.}$$

Pataisos NP apskaičiavimas

$$\text{NP} = (1-\text{Kn}) * \text{Vbaz1} * \text{Žnenaudojama} \quad (\text{Kn}=0,2)$$

Nenaudojamos žemės sklype yra 0,5 ha, atliekami skaičiavimai:

$$\text{NP} = (1-0,2) * 4744 * 0,5 = 1898 \text{ Eur.}$$

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$\text{Vbaz1} = 4740 \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur, tai:}$$

$$\text{MP} = \text{Žmiško} * \text{Vbaz1} * ((\text{Vbaz1} * 0,995-463) / \text{Vbaz1})$$

Miško žemės sklype yra 0,8 ha, taikomi skaičiavimai:

$$\text{MP} = 0,8 * 4744 * ((4744 * 0,995-463) / 4744) = 3406 \text{ Eur.}$$

Pataisos RP apskaičiavimas:

$$\text{VbazRP} = 0,996^0,95 \times 1,053^1,0 \times 0,8^0 \times (4522 \times (3,9 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) + 227 -$$

$$1898 - 3406 = 0,996 * 1,053 * 1 * 4522 * 3,9 + 227 - 1898 - 3406 = 13419 \text{ Eur.}$$

$$\text{VbazRP1} = 13419 / 3,9 = 3441 \text{ Eur.}$$

$$\text{RP} = (\text{Kr}-1) * \text{VbazRP1} * 3$$

$$\text{RP} = (2,76-1) * 3441 * 3 = 18 168 \text{ Eur.}$$

Suskaičiuojame vidutinę rinkos vertę (VRV) pagal formulę:

$$\text{VRV} = 0,996^0,95 \times 1,053^1,0 \times 0,8^0 \times (4522 \times (3,9 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) + 227 - 1898 -$$

$$3406 = 0,996 * 1,053 * 1 * 4522 * 3,9 + 227 - 1898 - 3406 + 18168 = 31 587 \text{ Eur, suapvalinus} - 31 600 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 3,9 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 31 600 Eur.

2 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypuose vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Šiaulių r. sav., Vinkšnėnų k.;
- paskirtis – miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas – 1,89 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštėsnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonas plotas – 0 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, pateiktas 21 paveiksle.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 1,89.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,998.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 45.10, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,053.

Paskirčiai – *koncervacine*, parenkama kintamojo Pask_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,8.

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

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

Žužliej. Piev.= 0, – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas.

Apskaičiuojama žemės sklypo bazinė vertė:

$$Vbaz = 0,998^{0,95} \times 1,053^{1,0} \times 0,8^0 \times (4522 \times (1,89 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) = 8\ 982 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojame Vbaz1

$$Vbaz1 = 8\ 982 \text{ Eur} / 1,89 \text{ ha} = 4\ 752 \text{ Eur.}$$

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

Pataisos MP apskaičiavimas:

Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
Vbaz1<=1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1x0,75
Vbaz1>1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1)

24 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Tais atvejais, kai žemės Vbaz1 1 ha vertė didesnė už 1 854 Eur, šiuo atveju

Vbaz1 = 4752 Eur > 1 854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

$$MP = \bar{Z}_{miško} * Vbaz1 * ((Vbaz1 * 0,995 - 463) / Vbaz1)$$

$$MP = 1,89 * 4752 * ((4752 * 0,995 - 463) / 4752) = 8\ 061 \text{ Eur}$$

$$VRV = 0,998^{0,95} \times 1,053^{1,0} \times 0,8^0 \times (4522 \times (1,89 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) - 8061 = 0,998 * 1,053 * 1 * 4522 * 1,89 - 8061 = 8982 - 8061 = 921 \text{ Eur, suapvalinus} - 921 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 1,89 ha bendro ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 921 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių rajono savivaldybė, Lukšių k., Žemaičių g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 45.21;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 25 a;
- sklypo užstatymo plotas: 7,71 a ;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: -;

- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: -;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 155,87 kv.m;

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2019 m. masinis vertinimas

Šiaulių r. sav.

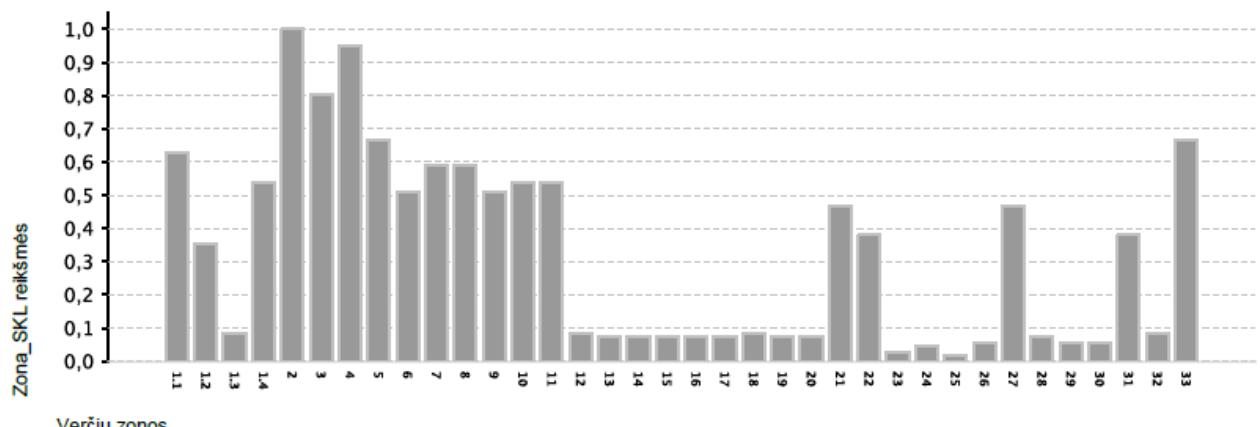
GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16060.

VRV=((0,71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1,05) x Zona_SKL^(0,997) x (1,25) ^ Kd_BIN x (0,6) ^ Kbn_BIN x (1400 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)

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

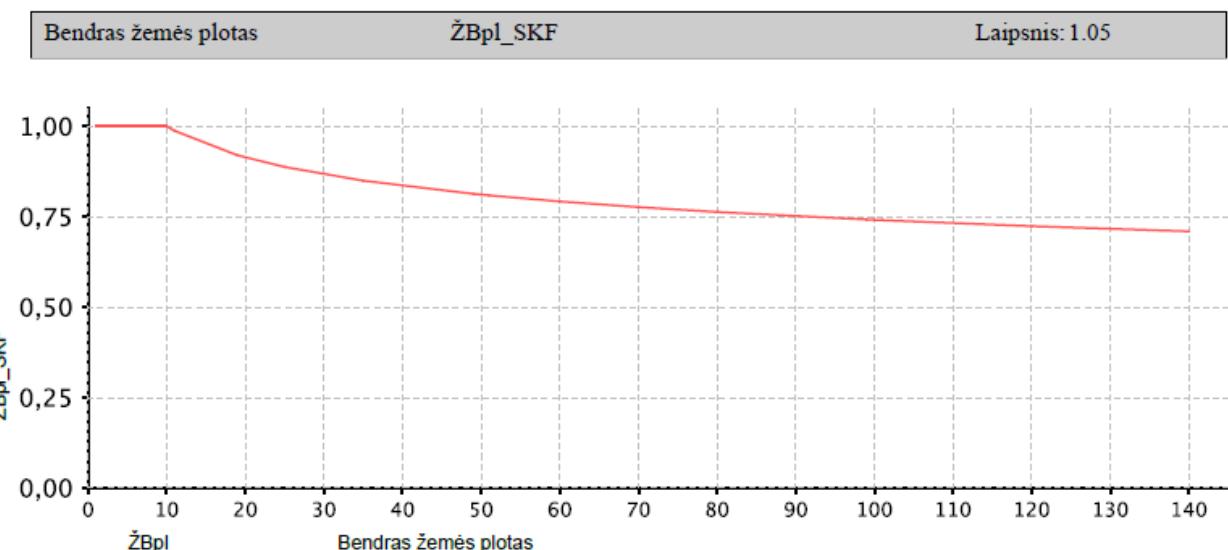
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonas

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,000001-3,9999999	1.0	4-1000000
Daugiabučių pastatų	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.25
Daugiaaukštų teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	



25 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,887.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 45.21, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,468.

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

Naudojimo būdu – *bendro naudojimo teritorija*, parenkama kintamojo Kbn_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 155,87/2500 = 0,062. Ku reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

10 lentelė. Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės

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

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 25.

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

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = ((0,71) \wedge 0 \times 0,887 \wedge (1,05) \times 0,468 \wedge (0,997) \times (1,25) \wedge 0 \times (0,6) \wedge 0 \times (1400 \times (25 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times (0,95) = 13\ 751 \text{ Eur, suapvalinus} - 13\ 800 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. sav., Lukšių kaime, Žemaičių g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamuju teritorijų, 25 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 13 800 Eur.

4 pavyzdys. Komercinės žemės grupės žemės sklypu vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių rajono savivaldybė, Kairiai., Plento g.;
 - vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 45.9;
 - sklypo paskirtis: kita;
 - sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
 - sklypo bendras plotas: 43,35 a;
 - sklypo užstatymo plotas: 43,35 a ;
 - sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: -;
 - sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų iрenginių apsaugos zonas plotas: -;
 - didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
 - didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100;
 - sklype esančių visų pastatų plotų suma: 451,24 kv.m;

Pagal paskirtj dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Komercinės žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2019 m. masinis vertinimas

Šiauliai r. sav.

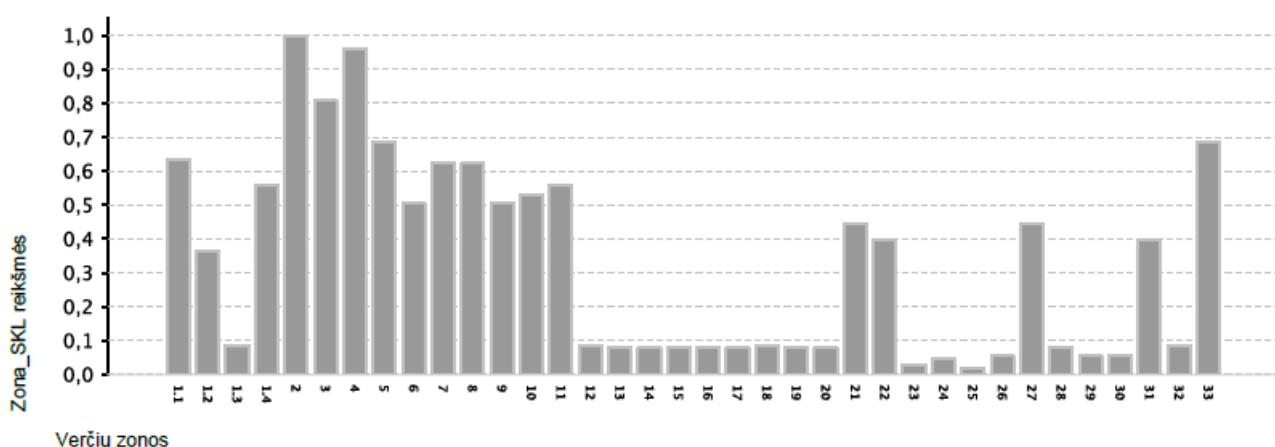
KOMERCIJINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16063.

VRV=(\check{Z} Bpl_SKF^(0,85) x Zona_SKL^(1,0) x (0,89) ^ Naub_BIN x (1507 x (\check{Z} Bpl_RKS - 0,7 x \check{Z} elektr.lin - 0,7 x \check{Z} duj.naf)) x Ku)

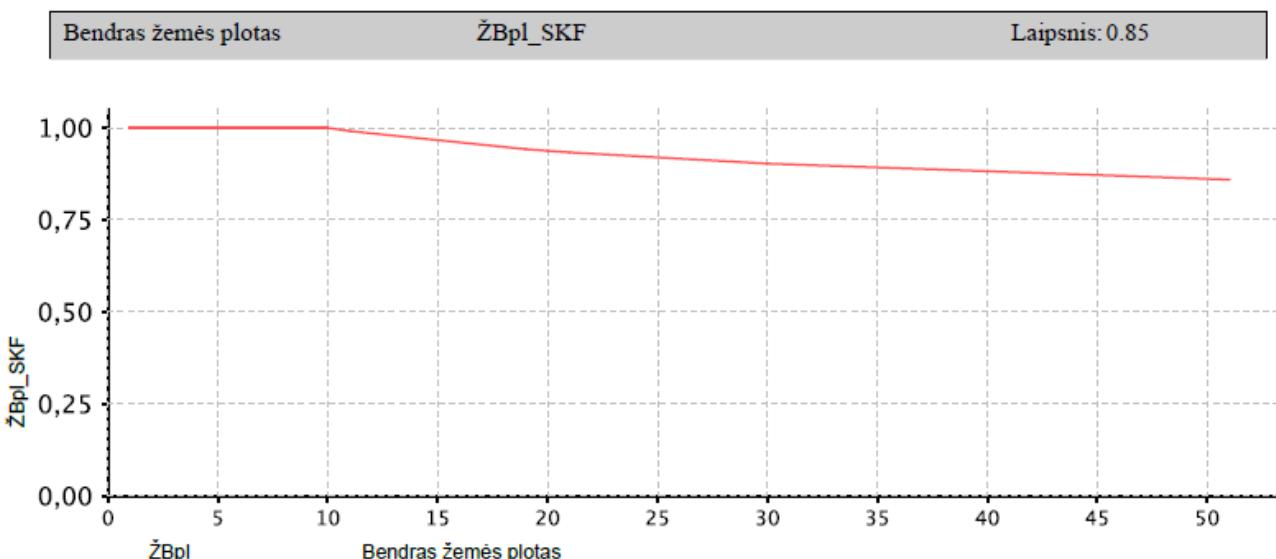
Trumpinių paaiškinimiuose žiūrėkite: Želektrolin. Žduj.naf. Ku

Verčių zonų Zona SKL reikšmės



Modelio kintamuju taikymo salygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinių teritorijos	1.0	



26 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,872.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 45.9, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,505.

Naudojimo būdui –*rekreacinės teritorijos*, parenkama kintamojo Naub_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89, kadangi sklypas nepriklauso rekreacinei teritorijai.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m = 451,24/4335 = 0,104. Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiam poskyryje 10 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 43,35.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = (0,872 \wedge 0,85) \times 0,505 \wedge (1,0) \times (0,89)^0 \times (1507 \times (43,35 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 27\ 897 \text{ Eur, suapvalinus} - 27\ 900 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. sav., Kairių mstl., Plento g.; esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijų, 43,35 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 27 900 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių rajono savivaldybė, Ginkūnų k., Daržyno g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 45.33;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 69,12 a;
- sklypo užstatymo plotas: 62,12 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: -;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: -;

- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 101,52 kv.m;

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2019 m. masinio vertinimas

Šiaulių r. sav.

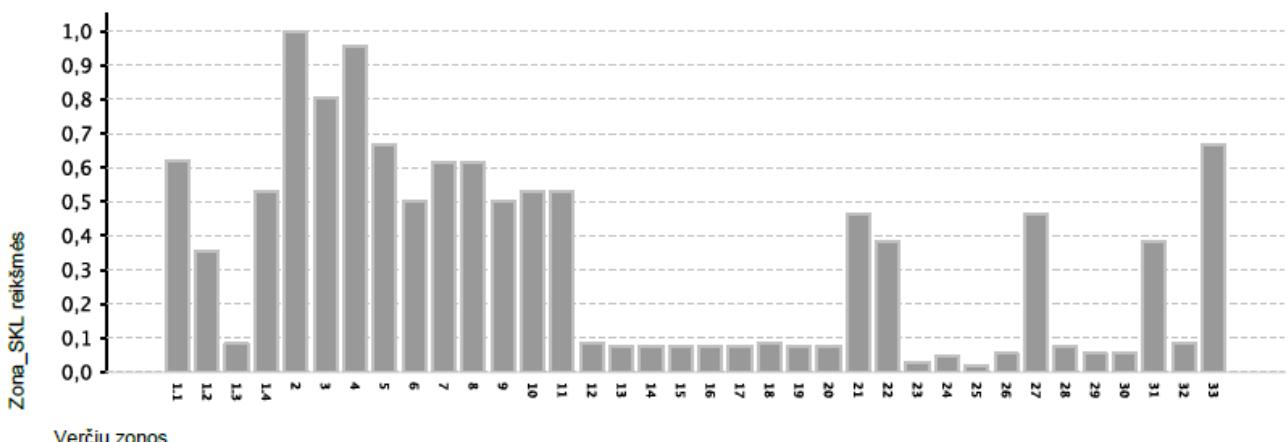
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16061.

VRV=($\check{Z}_{Bpl_SKF}^{(1,1)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times Ktink_BIN \times (1109 \times (\check{Z}_{Bpl_RKS} - 0,7 \times \check{Z}_{elektr.lin} - 0,7 \times \check{Z}_{duj.naf}) \times Ku)$

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

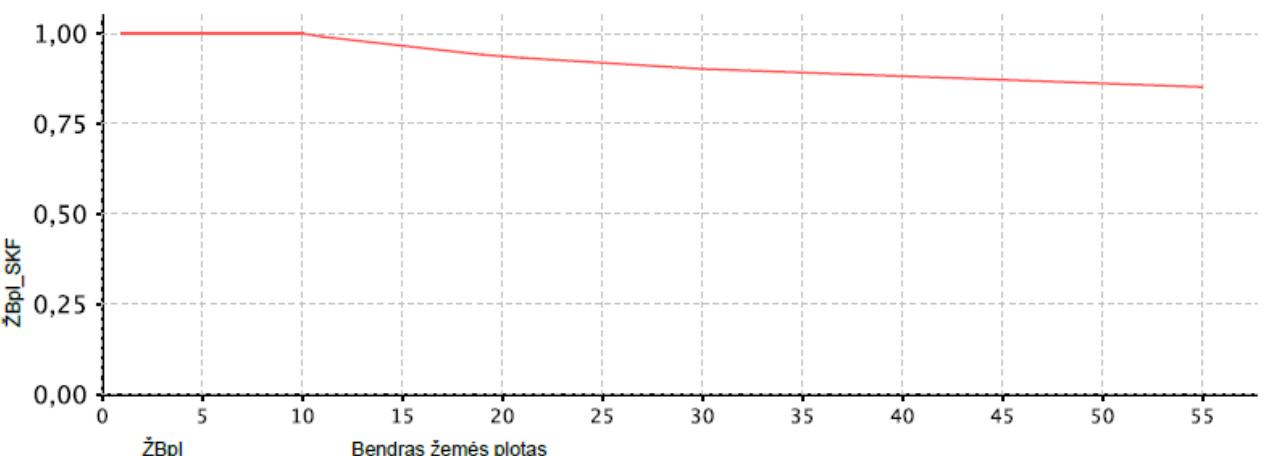
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
Inžinerinių tinklų koridorius	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.1
----------------------	----------	---------------



27 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}_{Bpl_SKF} = 0,834$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 45.33, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,666.

Naudojimo būdai – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, parenkama kintamojo Ktink_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m = 101,52/6912 = 0,015. Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 10 lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 69,12.

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

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = (0,834 \wedge (1,1) \times 0,666 \wedge (1,0) \times (0,63)^{\wedge}0 \times (1109 \times (69,12 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95) = 39 \\ 721 \text{ Eur, suapvalinus} - 39\ 700 \text{ Eur}$$

Išvada. Šiaulių r. sav., Ginkūnų kaime, Daržyno g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų, 69,12 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 39 700 Eur.

6 pavyzdys. Mégėjų sodų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių rajono savivaldybė, Gervėnų k.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 45.11;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- sklypo naudojimo būdas: mēgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 10,42 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,13 a ;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: -;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: -;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 81,09 kv.m;

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Mégėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis“(modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2019 m. masinis vertinimas

Šiaulių r. sav.

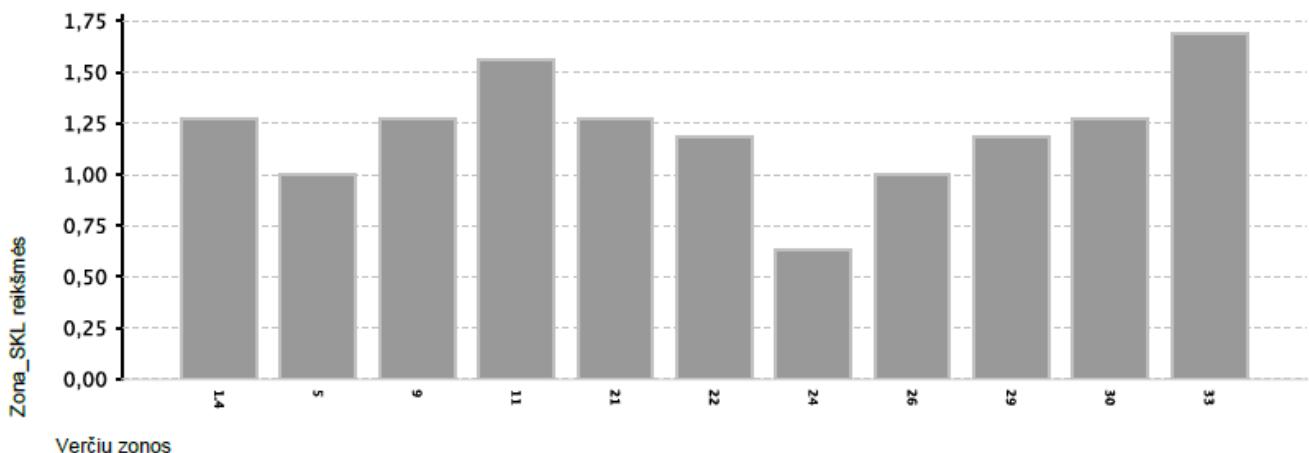
MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 16062.

**VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.0) x (0,7) ^(0,7) x Kbn_BIN x (503 x
(ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)**

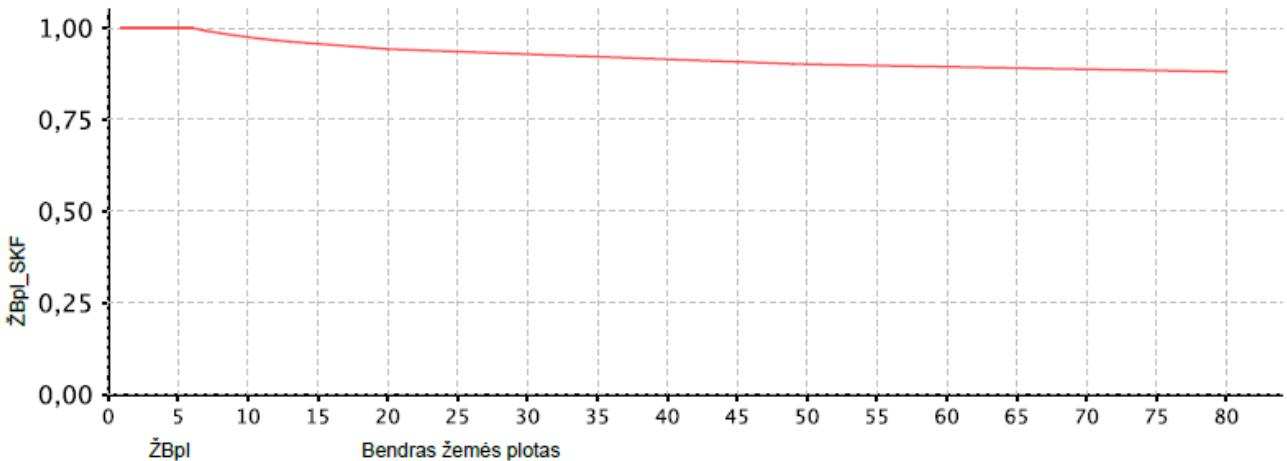
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0



28 pav. Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,973.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 45.11, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,560.

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

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 81,09/1042 =

0,078. K_u reikšmė = 0,95 nustatyta pagal šiame poskyryje 10 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 10,42.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = (0,973 \wedge 1,0) \times 1,560 \wedge 1,0 \times (0,7)^{\wedge} 0 \times (503 * (10,42 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times (0,95) = 7 \\ 558 \text{ Eur, suapvalinus} - 7\ 560 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. sav., Gervėnų kaime, esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mègėjų sodo, 10,42 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 7 560 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 patvirtintais Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės skelbiamas Registrų centro interneto puslapyje http://www.registracentras.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 apibréžimu, pateikiamu Žemės mokesčio įstatymo 4 straipsnyje: *mokesčio objektas yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymu ir kitu teisės aktu 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 nekilnojamomo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertinimo įmonė teikia žemės sklypų Nekilnojamamojo turto registro ir Nekilnojamamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutines rinkos vertes žemės mokesčiui vertinimo įmonės ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI IR VERTINTOJAI

L.e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius pareigas



Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamomo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Irena Kučinskienė

Jurgita Kavaliauskienė

Vigita Nainienė

6. LITERATŪROS SĀRAŠAS

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;
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 Šiaulių rajono savivaldybės
teritorijos masinio žemės vertinimo
ataskaitos Nr. ŽVM-38
1 priedas

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



Valstybės įmonei Registrų centras
GAUTA
2016-05-04 Nr. g-10518

A. Paklausimo

Dalyk

**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

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

2016-04-29 Nr. 1SD-1297-(10.2.)
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 žemėlapiai sudarymui metodiskai 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 išrašytų kaimo pavadinimų, neatitinkančių žemės sklypų vietas pagal gyvenamųjų vietovių ribas, nustatytas Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapje, apskaičiuojamos neteisingos vidutinės rinkos vertės, ir siekdamis, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau, jvertinančių urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, atlikdami naujų masinį žemės vertinimą, teritorijos zonavimą atliks Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapje išraižytų žemės sklypų ribomis, atsisakydami ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdymo 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 Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapje išraižytų žemės sklypų ribomis, ir nepriestaraujame, 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 Nekilnojamomo turto kadastro skyriaus vyriausioji specialistė Justina Tropikaitė, tel. 8 706 85 181 arba el. paštu Justina.Tropikaite@nzt.lt.

Pagarbiai

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

Aušra Kalantaitė

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

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927



2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės
teritorijos masinio žemės vertinimo
ataskaitos Nr. ŽVM-38
2 priedas

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



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registracentras.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 DOKUMENTU 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 išstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 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. rugpjūčio 12 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registracentras.lt/ntr/vertinimas.

Prašome iki š. m. spalio 12 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Kilus klausimų, malonai 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 nebūs siunčiamas

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

100 Atkurtais
Lietuvai

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES
SĄRAŠAS**

Birštono sav., Jonavos sav., Kaišiadorių sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių sav., Prienų sav.	Martynas Bukelis Algimantas Bubliauskas Mindaugas Saldauskas	Martynas.Bukelis@registracentras.lt Algimantas.Bubliauskas@registracentras.lt Mindaugas.Saldauskas@registracentras.lt	(8 37) 78 78 24 (8 37) 78 78 25 (8 37) 78 78 67
Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos sav., Neringos sav., Palangos sav., Šilutės sav.	Romas Petrauskas Sandra Kucinienė Indrė Rubežienė	Romas.Petrauskas@registracentras.lt Sandra.Kuciniene@registracentras.lt Indre.Rubeziene@registracentras.lt	(8 46) 46 62 59 (8 46) 46 62 59 (8 46) 46 62 59
Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Lazdijų sav., Marijampolės sav., Šakių sav., Varėnos sav., Vilkaviškio sav.	Alma Cikockienė Nijolė Valaitienė Zita Savukaitienė Gintarė Matulienė	Alma.Cikockiene@registracentras.lt Nijole.Valaitiene@registracentras.lt Zita.Savukaitiene@registracentras.lt Gintare.Matuliene@registracentras.lt	(8 343) 97 708 (8 343) 97 708 (8 343) 97 708 (8 343) 97 708
Biržų sav., Kupiškio sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio sav., Rokiškio sav.	Diana Jakutytė Nijolė Bieliauskienė	Diana.Jakutyte@registracentras.lt Nijole.Bieliauskiene@registracentras.lt	(8 45) 50 23 63 (8 45) 50 23 63
Joniškio sav., Kelmės sav., Pakruojo sav., Radviliškio sav., Šiaulių m. / r. sav.	Irena Kučinskienė Jurgita Kavaliauskienė Vigita Nainienė	Irena.Kucinskiene@registracentras.lt Jurgita.Kavaliauskiene@registracentras.lt Vigita.Nainiene@registracentras.lt	(8 41) 59 82 70 (8 41) 59 82 71 (8 41) 59 82 71
Jurbarko sav., Pagėgių sav., Raseinių sav., Šilalės sav., Tauragės sav.	Zenona Gedminaitė Albinas Olendras	Zenona.Gedminaite@registracentras.lt Albinas.Olendras@registracentras.lt	(8 446) 62 324 (8 446) 62 324
Plungės sav., Rietavo sav., Telšių sav.	Loreta Dūdienė Tomas Ramanauskas	Loreta.Dudiene@registracentras.lt Tomas.Ramanauskas@registracentras.lt	(8 444) 69 023 (8 444) 69 023
Akmenės sav., Mažeikių sav., Skuodo sav.	Julijus Ukanis Jurgita Jagučanskienė	Julijus.Ukanis@registracentras.lt Jurgita.Jagucanskiene@registracentras.lt	(8 443) 98 008 (8 443) 98 008
Anykščių sav., Ignalinos sav., Molėtų sav., Utenos sav., Visagino sav., Zarasų sav.	Aušra Aginienė Diana Séjūnienė	Ausra.Aginiene@registracentras.lt Diana.Sejuniene@registracentras.lt	(8 389) 63 959 (8 389) 63 959
Elektrėnų sav., Šalčininkų sav., Širvintų sav., Švenčionių sav., Trakų sav., Ukmergės sav., Vilniaus m. / r. sav.	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Migle Lazauskaitė	Veronika.Valentinaviciene@registracentras.lt Bozena.Sinickaja@registracentras.lt Kristina.Bakaniene@registracentras.lt Migle.Lazauskaite@registracentras.lt	(8 5) 219 2642 (8 5) 219 2641 (8 5) 266 2151 (8 5) 266 2151

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRU CENTRO 2018-09-~~OF~~^Y RAŠTO
NR. (1.1.31.)s-8159 ADRESATŲ SĄRAŠAS**

1. Elektrėnų savivaldybės administracijos direktorius, Elektrėnų savivaldybės meras
El. p. administracija@elektrenai.lt; meras@elektrenai.lt;
2. Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Širvintų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sirvintos.lt; meras@sirvintos.lt;
3. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šalčininkų rajono savivaldybės meras
El. p. priimamasis@salcininkai.lt; zdzislav.palevic@salcininkai.lt;
4. Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Švenčionių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@svencionys.lt; meras@svencionys.lt;
5. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Trakų rajono savivaldybės meras
El. p. info@trakai.lt; meras@trakai.lt;
6. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ukmergės rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@ukmerge.lt; meras@ukmerge.lt;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus miesto savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilnius.lt; meras@vilnius.lt;
8. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus rajono savivaldybės meras
El. p. vrsa@vrsa.lt; marija.rekst@vrsa.lt;
9. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Akmenės rajono savivaldybės meras
El. p. info@akmene.lt; meras@akmene.lt;
10. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Mažeikių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@mazeikiai.lt; meras@mazeikiai.lt;
11. Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Skuodo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@skuodas.lt; petras.pusinskas@skuodas.lt;
12. Plungės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Plungės rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@plunge.lt; audrius.klisonis@plunge.lt;
13. Telšių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Telšių rajono savivaldybės meras
El. p. info@telsiai.lt; petras.kuizinas@telsiai.lt;
14. Rietavo savivaldybės administracijos direktorius, Rietavo savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@rietavas.lt; meras@rietavas.lt;
15. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Tauragės rajono savivaldybės meras
El. p. savivalda@taurage.lt; meras@taurage.lt;
16. Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilalės rajono savivaldybės meras
El. p. info@silale.lt; jonas.gudauskas@silale.lt;
17. Pagėgių savivaldybės administracijos direktorius, Pagėgių savivaldybės meras
El. p. info@pagegiai.lt; meras@pagegiai.lt;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 36.Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Utenos rajono savivaldybės meras
El. p. info@utena.lt; alvydas.katinas@utena.lt;
- 37.Visagino savivaldybės administracijos direktorius, Visagino savivaldybės meras
El. p. visaginas@visaginas.lt; mere@visaginas.lt;
- 38.Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Zarasų rajono savivaldybės meras
El. p. info@zarasai.lt; meras@zarasai.lt;
- 39.Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorius, Kazlų Rūdos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kazluruda.lt; vytautas.kanevicius@kazluruda.lt;
- 40.Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius, Kalvarijos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kalvarija.lt; vincas.plikaitis@kalvarija.lt;
- 41.Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius, Marijampolės savivaldybės meras
El. p. administracija@marijampole.lt; meras@marijampole.lt;
- 42.Šakių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šakių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sakiai.lt; edgaras.pilypaitis@sakiai.lt;
- 43.Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilkaviškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilkaviskis.lt; meras@vilkaviskis.lt;
- 44.Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus miesto savivaldybės meras
El. p. info@alytus.lt; vytautas.grigaravicius@alytus.lt;
- 45.Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus rajono savivaldybės meras
El. p. info@arsa.lt; meras@arsa.lt;
- 46.Druskininkų savivaldybės administracijos direktorius, Druskininkų savivaldybės meras
El. p. info@druskininkai.lt; meras@druskininkai.lt;
- 47.Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Lazdijų rajono savivaldybės meras
El. p. info@lazdijai.lt; meras@lazdijai.lt;
- 48.Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Varėnos rajono savivaldybės meras
El. p. info@varena.lt; meras@varena.lt;
- 49.Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių miesto savivaldybės meras
El. p. info@siauliai.lt; meras@siauliai.lt;
- 50.Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių rajono savivaldybės meras
El. p. prim@siauliuraj.lt; meras@siauliuraj.lt;
- 51.Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Radviliškio rajono savivaldybės meras
El. p. informacija@radviliskis.lt; meras@radviliskis.lt;
- 52.Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pakruojo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@pakruojis.lt; meras@pakruojis.lt;
- 53.Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Joniškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@joniskis.lt; gediminas.ceplulis@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 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-38
3 priedas

7.3. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ KOPIJA



ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai,
tel.: (8 41) 59 66 42/55, faks. (8 41) 52 38 86, el. p. prijmamasis@siauliuraj.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188726051

Valstybės įmonei Registrų centrai
info@registracentras.lt

2018-10- Nr.
I 2018-09-07 Nr. (1.1.31.)s-8159

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Susipažinome su valstybės įmonės Registrų centras atlikto žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais. Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio vertinimo ataskaitos pastabų neturime.

Administracijos direktorius

Gipoldas Karklelis

2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-38
4 priedas

7.4. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITOS KOPIJA

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-38
5 priedas

7.5. SKELBIMO APIE 2018 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ŠIAULIŲ M., RADVILIŠKIO R., KELMĖS R., JONIŠKIO R., PAKRUOJO R. IR ŠIAULIŲ R. SAVIVALDYBĖSE TEKSTAS

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdymada 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 www.registracentras.lt.

Šiaulių m., Radviliškio r., Kelmės r., Joniškio r., Pakruojo r. ir Šiaulių r. savivaldybių 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 Šiaulių filiale (Paukščių takas 2, Šiauliai), 204 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras

Nuorašas tikras

Vatrininko, valstybei užtmeius dujams
nu uai rojti verti iuto je
Jana Lucimkui
2018-10-05



2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-38
6 priedas

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

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

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

2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės
teritorijos masinio žemės vertinimo
ataskaitos Nr. ŽVM-38
7 priedas

7.7. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITOS KOPIJA

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, atliko Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene, procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietas visuomenės informavimo priemonėse. Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko né vienas suinteresuotas asmuo.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamomo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Irena Kučinskienė

Jurgita Kavaliauskienė

Vigita Nainienė

2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-38
8 priedas

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

Elektroninio dokumento nuorašas



Valstybės įmone Registrų centras
GAUTA

2018-11-19 Nr. g-30039

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

2018-11- _____ Nr. _____
I 2018-10-26 Nr.(1.1.31.)s-9691

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMU

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 antraštiame lape nenurodytos ataskaitų parengimo datos.
3. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonu Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemes sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente 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 gramatininių 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 nurodyti duomenys.
12. Kupiškio rajono savivaldybės ataskaitos 10 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio paveikslė grafinėje dalyje nurodytų duomenų (procentai). Šio paveikslė grafinėje dalyje nurodyti procentai nesudaro 100 %.

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodus 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 rekreacinių naudojimo koeficiente 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 néra.

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 pavyzdžyje nurodyti skirtinti 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 pavyzdžyje nurodyti skirtinti gatvės, kuriame yra vertinamas žemės sklypas, pavadinimai.

19. Radviliškio rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės ataskaitų 4.3 papunkčiuose pateikuose gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiuose nurodyti skirtinti 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 pavyzdžyje nurodyti skirtinti vertinamo žemės sklypo plotai.

21. Tikslintina Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos paveikslų numeracija.

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

23. Kelmės rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės ataskaitų 2.1 papunkčiuose yra gramatinijų 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 nuolatinį gyventojų skaičius; 14 pav. aprašomojoje dalyje tikslinja 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 vartojaama Masinio žemės sklypo vertinimo taisykliés, kitur – tik Taisykliés); 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų, 79 psl. nenurodytas lentelės pavadinimas; 80 psl. nenurodytas teikiama duomenų pavadinimas. Anykščių rajono savivaldybės žemės sklypų sandorių žemėlapyje rinkos aktyvumas zonose procentais grafinėje dalyje nurodytas neaiškiai, t. y. ne visur aišku, kurių 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 nuolatinį 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 pavyzdžyje „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės



apskaičiavimas“ skirtinai 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 nuolatinį 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 verčiu zonų numerių (12.1.1 – 12.1.3, 12.12. – 12.13.) priskyrimą verčiu 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 nuolatinį 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 pavyzdys „Mégėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtinai 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 apskritie; 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; koeficiente K4 aprašomosios dalies išvadoje nėra nurodytas rajono savivaldybės pavadinimas; 5 pavyzdys „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtinai 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 nuolatinį gyventojų skaičius; 6 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas nedarbo lygio sumažėjimas per metus Telšių apskritie; 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 pavyzdys „Mégėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtinai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 pavyzdys „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtinai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 punkte nėra ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų.

KOPIJA

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

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

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

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

37. Telšių rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Telšių rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinių gyventojų skaičius; 2.8 papunktyje tikslinti 2017 m. išduotų statybos leidimų bendrą sumą; 9 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas 2017 m. Telšių rajono savivaldybėje registrojamų 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.



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 Skuncikaitė, tel. 8 706 85 194, el. p. Jolita.Skuncikaite@nzt.lt
 Juta Boguslavskaja, tel. 8 706 85 180, el. p. Juta.Boguslavskaja@nzt.lt
 Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt



KOPJA TIKRA
Rašinės vadėja

Žydrė Noreikiienė
2018 - 11 - 23

2018-12-31 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr. ŽVM-38
9 priedas

7.9. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIAINT I NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTE NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTU TRŪKUMU“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKOS KOPIJA

PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIAINT I NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2018-11-16 RAŠTE NR. 1SD-3872-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTU TRŪKUMU“, 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 nustatyti trūkumų“, nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir kaip reaguota į juos pateikiamą 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 Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinti teikiame po jos 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, Šiaulių rajono 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 koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente 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 taisykliemis (toliau – Taisyklių), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietas įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiamą trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2019 metams, kaip ir ankstesniais metais, parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant,

	<p>kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vienos reikšmė 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Registru centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su Nekilnojamomojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Skaičiuojant panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registracentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikių 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.</p> <p>2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamomojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą.</p>
--	--

	<p>Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</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>
4 p. <<< ... >>> Šiaulių rajono <<< ... >>> savivaldybių modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.	<p>I pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose Šiaulių rajono verčių zonose besikertančios skirtingų paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių 45.11, 45.21, 45.22, 45.24, 45.25, 45.26, 45.29, 45.30 ir 45.33 verčių zonose aprašymai pateikti ataskaitos poskyryje – 3.6.26. <i>Modelių patikra</i>.</p>
34 p. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 1.7 papunktyje reikia tikslinti ataskaitos surašymo datą; 2 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas laikotarpis, per kurį Šiaulių rajono savivaldybėje sumažėjo nuolatinį 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 pavyzdyste „Gyvenamujų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.“ skirtinai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 4 pavyzdyste „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ skirtinai nurodytas vertinamo žemės sklypo adresas; 5 pavyzdyste „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.“ skirtinai 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.	<p>I pastabas atsižvelgta: 1.7. papunktyje patikslinta ataskaitos surašymo data, įrašyta: 2018 m sausio 1 d. – 2018 m. lapkričio 30 d.; 2 pav. aprašomojoje dalyje atliktas laikotarpio, per kurį sumažėjo nuolatinį gyventojų skaičius, aprašymo tikslinimas; 2.8. papunktyje patikslinta 2017 m. išduotų statybos leidimų bendra suma; 15 pav., 16 pav., 17 pav. pavadinimuose ir aprašomojoje dalyje patikslintas nurodytas laikotarpis, įrašyta: 2017-08-01 iki 2018-07-31; 3 pvz. „Gyvenamujų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ klaida ištaisyta; 4 pvz. „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ klaida ištaisyta; 5 pvz. „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ klaida ištaisyta. Dėl ataskaitos rengėjų ir vertintojų parašų, paaiškiname, kad Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinti teikiame po jų taisymo. I pastabą atsižvelgta, sprendimui priimti ataskaita teikiama su jų rengėjų vertintojų parašais. Reaguodami į pastabą, informuojame, kad savivaldybių Žemės sklypų sandorių žemėlapių grafinėje dalyje pateikiama parduotų sklypų vietas vizualioji informacija ir papildomi rinkos aktyvumo</p>

	duomenys nurodomi žemėlapių legendoje – lentelėje, kurioje kiekvienai zonai pateiktas sklypų skaičius ir rinkos aktyvumas procentais. Atkreipiame dėmesį, kad žemėlapiai pateikiami atskiru dokumentu JPG formatu, kuris leidžia žemėlapį peržiūrėti išsididintą iki kokybiškos, pakankamos raiškos žemėlapio informacijai nuskaityti ir ją priskirti zonom. Dar didesnis Šiaulių rajono savivaldybės Žemės sklypų sandorių žemėlapio JPG raiškos didinimas gerokai padidintų dokumento skaitmeninę apimtį, dėl ko gali būti sunkiau ji paskelbtį Teisės aktų registre, kituose interneto portaluose, todėl šiuo atveju nėra priimtinė.
--	---

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Irena Kučinskienė

Jurgita Kavaliauskienė

Vigita Nainienė