



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRU CENTRAS

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

ŠILALĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA

Nr. ŽVM-205 (7.20 E)

| | |
|--|---|
| Vertinamas turtas ir jo adresas | Žemės sklypai, Šilalės rajono savivaldybė |
| Vertinimo data | 2019-08-01 |
| Ataskaitos surašymo data | 2019-01-01–2019-12-04 |
| 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 (jm. k. 124110246) |
| Turto vertintojai | Romas Petrauskas Zenona Gedminaitė Albinas Olendras |

Tauragė, 2019

Ataskaitos lapų skaičius – 104 lapai, iš jų priedų – 26.

TURINYS

| | |
|--|-----------|
| 1. BENDROSIOS NUOSTATOS | 4 |
| 1.1. Masinio vertinimo samprata | 4 |
| 1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas | 5 |
| 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta..... | 6 |
| 1.4. Užsakovas..... | 6 |
| 1.5. Vertintojas | 6 |
| 1.6. Vertinimo data | 9 |
| 1.7. Ataskaitos surašymo data | 10 |
| 1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai | 10 |
| 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠILALĖS 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..... | 13 |
| 2.5. Įmonių skaičius..... | 13 |
| 2.6. Nedarbo lygis..... | 14 |
| 2.7. Investicijos..... | 15 |
| 2.8. Statybos leidimai | 16 |
| 2.9. Žemės fondo duomenys..... | 17 |
| 2.10. Statistiniai rinkos duomenys..... | 19 |
| 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS | 21 |
| 3.1. Masinio vertinimo sistema..... | 21 |
| 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos | 22 |
| 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas | 23 |
| 3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas | 24 |
| 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas..... | 24 |
| 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas..... | 26 |
| 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės | 26 |
| 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės | 28 |
| 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika | 29 |
| 3.6.4. Laiko pataisa..... | 30 |
| 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis..... | 31 |
| 3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas K_r | 33 |
| 3.6.7. Konservacinių paskirties koeficientas K_k | 35 |
| 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4 | 35 |
| 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 bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN} | 54 |
| 3.6.24. Rinkos modeliavimas | 55 |
| 3.6.25. Ekspertinis vertinimas | 56 |
| 3.6.26. Modelių patikra | 57 |
| 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS..... | 59 |
| 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys | 59 |
| 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas..... | 61 |
| 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai..... | 62 |
| 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS | 75 |
| 6. LITERATŪROS SARAŠAS..... | 76 |
| 7. PRIEDAI | 78 |

1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai

2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas

3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas

4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas

5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas

6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas

7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas

8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 14 lapų

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomo 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 parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimo ataskaita (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 4 d.).

Žemės verčių zonų žemėlapis – žemėlapis, kuriame, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtinę 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 Nekilnojamomo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d.).

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

Nekilnojamomo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamomo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdymada 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 2019 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. 1R-69 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamomo 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 taisyklys), Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Turto ir verslo vertinimo metodika ir kitais teisės aktais.

Masinio žemės vertinimo ataskaitoje vartojamos savokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Masinio žemės vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Žemės vertinimas, atliekamas masiniu vertinimo būdu, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. yra priskiriamas įstatymui ir kitų teisės aktų nustatytam vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

Masinio žemės vertinimo dokumentus, kuriuos parengia Turto vertinimo įmonė, sudaro (Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p.):

1. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita (ataskaitos rengiamos kiekvienos savivaldybės teritorijai) skaitmenine forma (PDF formatu);
2. valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita skaitmenine forma (PDF formatu) (užsakovo pageidavimu ši ataskaita gali būti parengiama spausdintine forma);
3. žemės vidutinės rinkos vertės skaičiuoklė.

Žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., 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 Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., 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. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamomo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitaais atvejais.

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, 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 / polis Nr. PCAD 056652/ST-17, galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 056653/ST-18, galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

Romas Petruskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr.A 000186);

Zenona Gedminaitė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000183);

Albinas Olendras, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000382).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Lina Kanišauskienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui.

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

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

1 lentelė. Registrų centro atliki žemės masiniai vertinimai

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

| | | | | |
|-----|--|--|------------|------------|
| | | „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | | |
| 5. | Šilalės 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. | Šilalės 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 | Šilalės 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. | Šilalės 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. įsakymu Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2009-12-01 | 2010-01-01 |
| 9. | Šilalės 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 | 2011-01-01 |
| 10. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2011-08-01 | 2012-01-01 |
| 11. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 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. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 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. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ | 2014-08-01 | 2015-01-01 |
| 14. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ | 2015-08-01 | 2016-01-01 |
| 15. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ | 2016-08-01 | 2017-01-01 |
| 16. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ | 2017-08-01 | 2018-01-01 |
| 17. | Šilalės rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ | 2018-08-01 | 2019-01-01 |

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

Atliekant nekilnojamomo turto masinį vertinimą naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
 Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Knut Mattsson, 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

2019 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2019 m. sausio 1 d. – 2019 m. gruodžio 4 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 8 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas, kuriuo tvirtinami žemės vertinimo masiniu būdu dokumentai, pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠILALĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

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

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



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas²

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-06]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

² Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialius statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-26]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Šilalės rajono savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Šilalės rajono savivaldybės teritorija 1 paveiksle pažymėta balta spalva. Vakaruose ji ribojasi su Šilutės ir Klaipėdos, šiaurėje - su Rietavo ir Telšių, pietuose – su Tauragės, Pagėgių, rytuose – su Kelmės rajonu savivaldybėmis. Šilalės rajono savivaldybės administracinis centras yra Šilalės miestas. Tai trečias pagal dydį Tauragės apskritys miestas, išsišęstęs abipus Lokystos upės ir esantis 9 km į pietus nuo magistralės Vilnius – Klaipėda. Rajone nėra geležinkelio. Per rajoną teka upė Jūra su intakais Lokysta ir Akmena, Aitra. Telkšo 7 ežerai, didžiausias iš jų Paršežeris. Stūkso 33 piliakalniai, iš kurių didžiausias Medvėgalis (234 m.). Pro Šilalės miestą teka Lokysta (Jūros upės intakas) – ji teka vakarinėje dalyje. Per miestą iš rytų į vakarus teka Lokystos intakas – Ašutis, kuris mieste praplėtė sudarydamas tvenkinį. Šiauriniame miesto pakraštyje prigludęs gražus pušynas. Šilalės pušynas tai graži vieta ramiam pasivaikščiojimui, sportui ir laisvalaikiui.

Automagistralė A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda yra ne tik Šilalės rajono savivaldybės bet Lietuvos pagrindinė transporto ašis, jungianti Klaipėdos jūros uostą ir Pajūrio centrą su stambiausiais šalies miestais - Kaunu ir Vilniumi, o taip pat su Minsku ir Kijevu. Krašto kelias Kryžkalnis – Rietavas – Vėžaičiai, dubliuoja automagistralę Vilnius – Klaipėda ir jungia Rietavą, Laukuvą, Bilionius, Kaltinėnus ir Bijotus. Tai puiki trasa šiaurinės dalies vietiniams susisiekimui ir visuomeninio transporto organizavimui.

Aktyvaus turizmo mėgėjai gali keliauti Aukšttagirės pėsčiųjų ir dviratininkų taku, kurio ilgis 23 km. Keliautojai turi galimybę susipažinti su gamtinėmis ir kultūrinėmis pietinės Varnių regioninio parko dalies vertybėmis: Bilionių, Medvėgalio istoriniaiš-archeologiniai kompleksais, Požerės architektūros objektais. Turistus traukia Medvėgalio kalnas, Padievyčio, Treigių, Burbiškių, Kunigiškių, Bilionių ir kiti piliakalniai, Laukuvos ir Kvėdarnos miesteliai, Bardžių vandens malūnas, Upynos liaudies amatų muziejus. Šilalės rajone, Bijotuose, yra ir pirmasis Lietuvoje – Dionizo Poškos Baublių muziejus

Pagal Lietuvos Respublikos bendrojo plano sprendinius, Šilalės rajono savivaldybės vakarinė dalis priskirama V potencailo Žemaitijos plynaukščių, rytinė dalis – VI Žemaitijos kalvyno agrarinei zonai. Šilalės rajono savivaldybės teritorija žemės ūkiui įsavinta daugiau nei vidutiniškai šalyje, tačiau žemė naudojama ekstensyviau, nes mažo našumo iki 32 balų žemės rajono teritorijoje užima – 46 413 ha (68,61 % nuo bendro žemės ūkio naudmenų ploto), Lietuvoje – 42,30. Nusausintos žemės plotas 2006 metais - 57 628,70 ha, t.y. 48,20 %.

Miškai Šilalės rajone užima 30 193,40 ha plotą ir sudaro 25,42 proc. viso bendro rajono ploto. Didžiąją dalį miško sudaro eglynai, yra pušynų ir beržynų. Didžiausi rajono miškai - Pagramančio, Barsukinės, Šventų. Valstybiniai miškai užima 16 553,27 ha plotą. Rajono savivaldybės teritorijoje vyrauja spygliuočių miškai. Didesnę dalį medynų sudaro eglynai, antroje vietoje – minkštieji lapuočiai: beržai, juodalksniai, drebulės ir baltalksniai. Ir tik vos keletą šimtų hektarų užima ąžuolynai ir uosynai.

Šilalės rajono savivaldybės teritorios plotas 118,8 tūkst. ha, t. y. 26,95 proc. Tauragės apskritys teritorijos. Savivaldybėje yra tik vienas miestas – Šilalė, 7 miesteliai: Kaltinėnai, Kvėdarna, Laukuva, Pajūris, Teneniai, Upyna ir Žvingiai bei 435 kaimai. Rajono teritorija suskirstyta į 14 seniūnijų: Bijotų, Bilionių, Didkiemio, Kaltinėnų, Kvėdarnos, Laukuvos, Pajūrio, Palentinio, Šilalės kaimiškoji, Šilalės miesto, Tenenių, Traksėdžio, Upynos, Žadeikių.

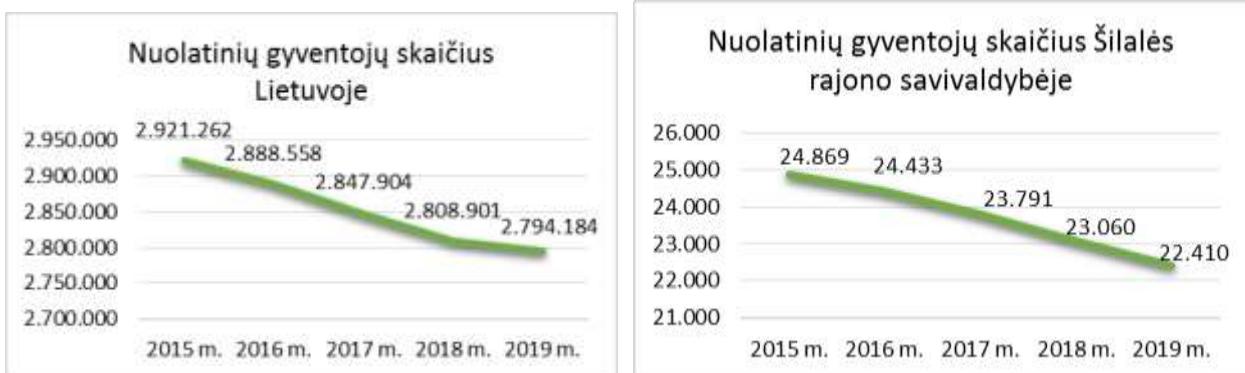
2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 184 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2015m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 127 078 gyventojais. Per 2018 m. gyventojų skaičius sumažėjo 14 717 gyventojų – tai 62,3 proc. mažiau nei per 2017 m., kai šalis neteko 39 003 gyventojų. 2018 m. pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – natūrali gyventojų kaita. Neigiamo natūrali gyventojų kaita (mirė 11 425 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) sudarė 77,6 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus

³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

mažėjimo, neigama neto tarptautinė migracija (3 292 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) – 22,4 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2019 m. pradžioje 67,1 proc. gyventoju gyveno miestuose, 32,9 proc. – kaimuose. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2019 m. pradžioje sudarė 1 721 700 arba 61,6 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2019 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre.



2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Šilalės rajono savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 22 410 gyventojų, tai yra 650 gyventojais (2,82 proc.) mažiau nei 2018 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Šilalės rajono savivaldybėje sumažėjo 2 459 gyventojais (9,89 proc.). Mažėja ir darbingo amžiaus gyventojų skaičius, 2019 m. pradžiai Šilalės rajone – 13 899 žmonės. 2019 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų gyvena kaimiškoje savivaldybės dalyje – 17 688 gyventojai (78,93 proc.), mieste – tik 4 722 (21,07 proc.). Šilalės rajone yra tik vienas miestas – Šilalė, tai savivaldybės centras. 2019 m. pradžioje gyventojų tankis rajone buvo 18,9 žmogaus viename kvadratiniame kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 2018 m. iš šalies emigravo 32 206 gyventojai, t. y. 32,8 proc. mažiau nei 2017 m., imigravo – 28 914 asmenys, t. y. 42,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2014–2018) Lietuva neteko 95 750 nuolatinių gyventojų.



3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

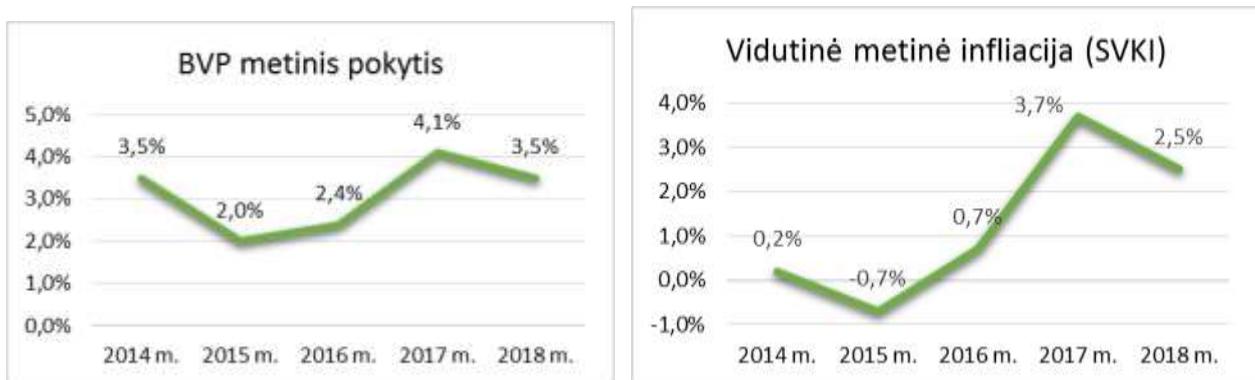
⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

Šilalės rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2014–2018 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2018 m. šis rodiklis pagerėjo, iš savivaldybės emigravo 239 asmenys (16,48 proc. mažiau nei 2017 m.). Šilalės rajoną per penkerius metus (2014–2018) paliko 1115 nuolatinių gyventojų.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2018 m. buvo 3,5 proc. Nepaisant lėčiau didėjusios išorės paklausos, Lietuvos ekonomikos augimo tempas 2018 m. buvo spartus. Prie spartaus ekonomikos augimo daugiausia prisidėjo vidaus paklausa – ypač namų ūkių vartojimas. Pastarajam didžiausių įtaką darė sparčiai didėjusios namų ūkių disponuojamosios pajamos. 2018 m. ūkio augimą sulėtino mažėjusi žemės ūkio sektoriaus pridėtinė vertė, kitų ekonominį veiklų pridėtinė vertė didėjo tolygiu tempu.¹⁰



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹¹

Pagal Europos Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2018 m. buvo mažesnė nei 2017 m. ir sudarė 2,5 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui Lietuvoje 2018 m. darė gana stabilių kilusios paslaugų kainos. Pastarosios kartu su pramonės prekėmis jau keletą metų lemia apie pusę visos bendrosios inflacijos.¹²

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, 2019 m. pradžioje buvo 84 890 veikiančios įmonės, t. y. 1,74 proc. daugiau nei 2018 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,1 proc., Kaune – 14,0 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliouose – 3,5 proc., Panevėžyje – 3,0 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,4 proc., individualiosios įmonės – 11,9 proc., ir mažosios bendrijos – 6,1 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

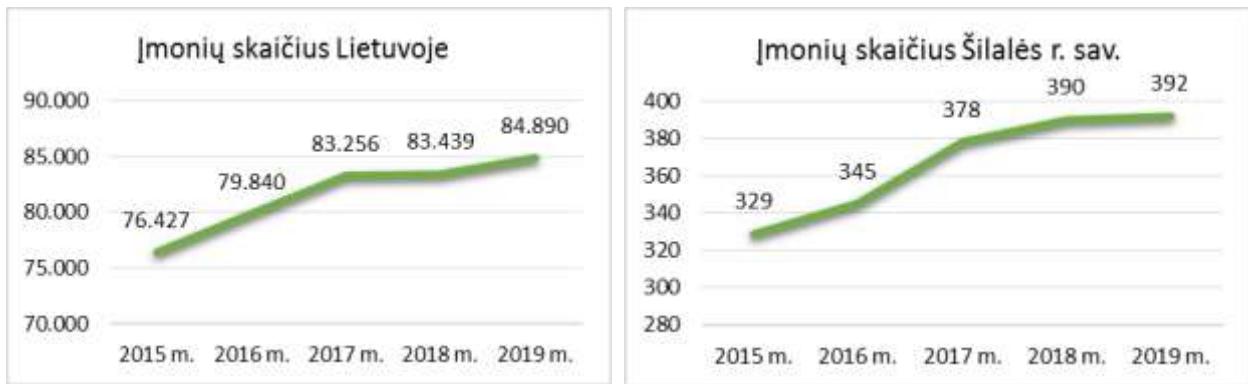
⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

Įmonių skaičius Šilalės rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje kas metus didėja. 2019 m. pradžioje buvo įregistruota 392 įmonės (2 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės, kuriose dirba iki 9 darbuotojų – 302 (79,89 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro vos 0,79 proc. Šilalės rajono savivaldybės veikiančiose įmonėse dirba 3209 darbuotojai.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, nedarbo lygis 2014–2018 m. laikotarpiu sumažėjo 4,6 procentiniai punktais – nuo 10,7 proc. 2014 m. iki 6,1 proc. 2018 m. Mieste 2018 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 4,8 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 9,1 proc.

Užimtumo tarnybos duomenimis, registruotų bedarbių skaičius 2019 m. sausio 1 d. sudarė 154 430 (2,0 tūkst. arba 1,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 16 iš 60 šalies savivaldybių, 37 – augo, 7 – nepakito. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,0 proc.¹⁶



6 pav. Nedarbo lygis¹⁷

Tauragės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis Tauragės apskrityje per metus sumažėjo 0,9 procentinio punkto nuo 8,5 proc. 2018 m. iki 7,6 proc. 2019 m. Tieki Tauragės apskrityje, tiek Šilalės rajono savivaldybėje santykinių labai didelė gyventojų dalis, palyginti su Lietuvos vidurkiu, dirba žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje (12,1 tūkst. gyv.), mažiau pramonėje (7,2 tūkst. gyv.),

¹⁴Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵Ibid.

¹⁶Lietuvos darbo rinka skaičiais 2018 [interaktyvus]. Užimtumo tarnyba, 2019 kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/statistikos-leidiniu-katalogas?eventId=206005>>.

¹⁷Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

statyboje (2,9 tūkst. gyv.) ir paslaugų srityje (20,9 tūkst. gyv.). Šilalės rajono savivaldybėje 2018 m. buvo registratoriai 1,0 tūkst. bedarbių, tas pats skaičius buvo ir 2017 m. 2019 m. pradžiai Šilalės rajono savivaldybėje registratoriai 13 899 darbingi nuolatiniai gyventojai.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁸, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2018 m. pabaigoje siekė 15 500,38 mln. Eur, t. y. 4,6 proc. daugiau nei prieš metus (2017 m. pabaigoje TUI sudarė 14 816,47 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2018 m. pabaigoje buvo 5 548 Eur arba 5,2 proc. didesnės nei prieš metus. 2018 m., pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 689,8 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 093,73 mln. Eur), Estija (investuota 1 171,36 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 148,59 mln. Eur), Kipras (investuota 1 117,96 mln. Eur), Lenkija (investuota 956,24 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2017 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 984 Eur), Klaipėdos (3 790 Eur), Telšių (3 150 Eur), Kauno (2 775 Eur) apskrityse.



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁹

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. duomenimis, Šilalės rajono savivaldybėje TUI sudarė 2 eurai vienam gyventojui, tai yra vis šis tas, kai 2016 m., kada TUI vienam rajono gyventojui buvo 0. Tauragės apskričiai 2017 m. tekusios TUI vienam gyventojui laikotarpio pabaigoje buvo 302 eurai. Tai gerokai atsiliko nuo kitų apskričių ir šalies vidurkio (5 275 Eur).

Šilalės rajonas pasirengęs draugiškai priimti siekiančius kurti savo verslą ir kurti darbo vietas. Čia palanku ūkininkauti, kurti smulkiuosius ir vidutinio dydžio verslus. Nuolat gerinama infrastruktūra: tvarkomi keliai ir gatvės, viešosios paskirties pastatai ir viešosios erdvės, tiesiamis dviračių takai, atnaujinami sporto, laisvalaikio ir turizmo objektai. Todėl didėja šiuolaikiškų apgyvendinimo ir maitinimo vietų, kultūrinio laisvalaikio organizavimo, turizmo, sveikatinimo ir kitų naujų paslaugų poreikis. Dar šiaisiai metais Pajūrio miestelyje įsikurs naujas karinis padalinys – artilerijos batalionas, todėl minėtų paslaugų poreikis tik augs. Praėjusiais metais Šilalės rajone padaugėjo privačių investicijų. Atidaryta nauja Šilalės autobusų stotis su prekybos centru „Norfa“. Duris atvėrė žemės ūkio kooperatyvo „Šilalės Agro“ parduotuvė. Pastaroji investicija neša dvigubą naudą, nes vienos ūkininkams taip pat suteikiama daugiau galimybų įsigyti žemės ūkio technikos ir žemės ūkio paskirties prekių.

Pagrindinės Šilalės rajono žemės ūkio kryptys: pienininkystė, mėsinė gyvulininkystė, grūdų ir daržovių auginimas. Ateityje vystantis prekiniam ūkiams bei jiems stambėjant, neišvengiamai turės

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

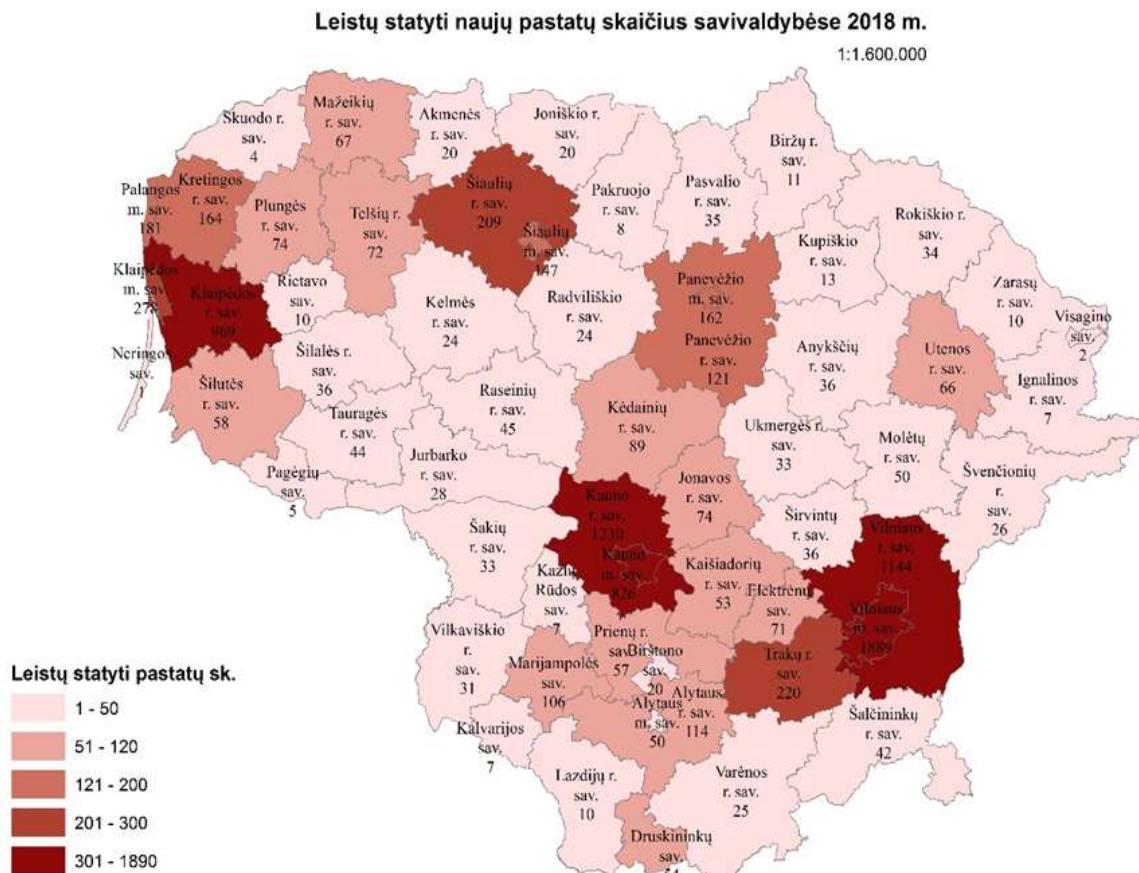
¹⁹ Ibid.

* Išankstiniai 2018 m. duomenys.

mažėti žemės ūkyje dirbančių žmonių skaičius. Tai gali sukelti papildomas užimtumo kaimo problemas. Šiuo tikslu numatoma skatinti rajono tradicinių gyvulininkystės šakų plėtrą, ūkius, užsiimančius perspektyvia, intensyviai remiama žemės ūkio veikla, padėti jiems išnaudoti narystės ES teikiamas galimybes bei atispirti grėsmėms. Bus remiamas žemės ūkio pertvarkymas, kaimo plėtra, žemės ūkio produktų gamyba ir rinkodara. Prioritetas bus teikiamas projektams, numatantiesiems investicijas į ekologinio ūkio plėtrą.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁰, 2018 m. iš viso šalyje buvo išduoti 7 625 leidimai 9 282 pastatams statyti: 6 655 leidimai 8 082 gyvenamiesiems ir 970 leidimai 1 200 negyvenamiesiems pastatams statyti (8 pav.). 2018 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 4,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 16 658 butus – 3,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leista statyti 7 764 individualiuosius namus, 314 daugiabučių namų ir 4 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2018 m. išduota 2,5 proc. mažiau leidimų nei 2017 m., tačiau numatytas jų bendrasis plotas 10,9 proc. didesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,3 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).



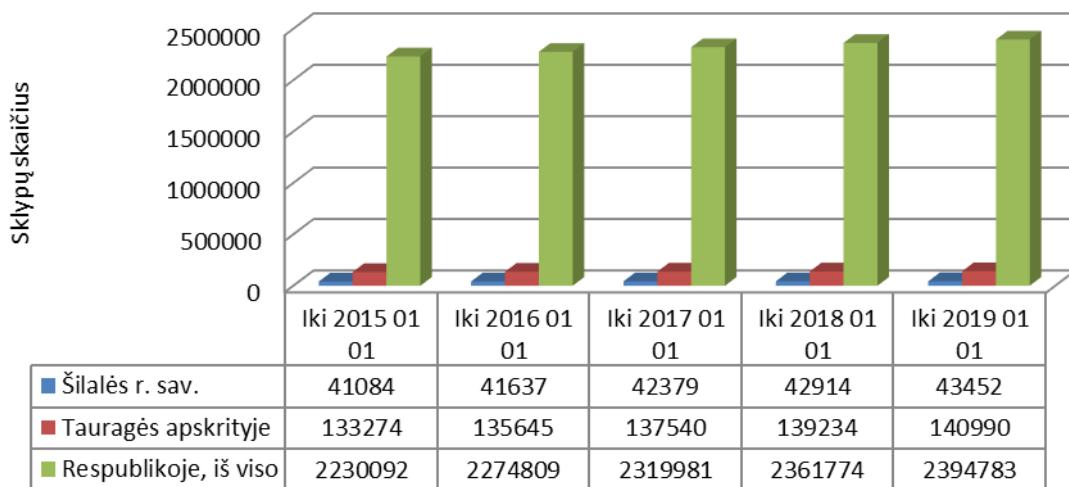
8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²¹

Šilalės rajone 2018 m. iš viso leista statyti 36 naujus pastatus, iš jų 20 gyvenamujų ir 16 negyvenamujų pastatų.

²⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

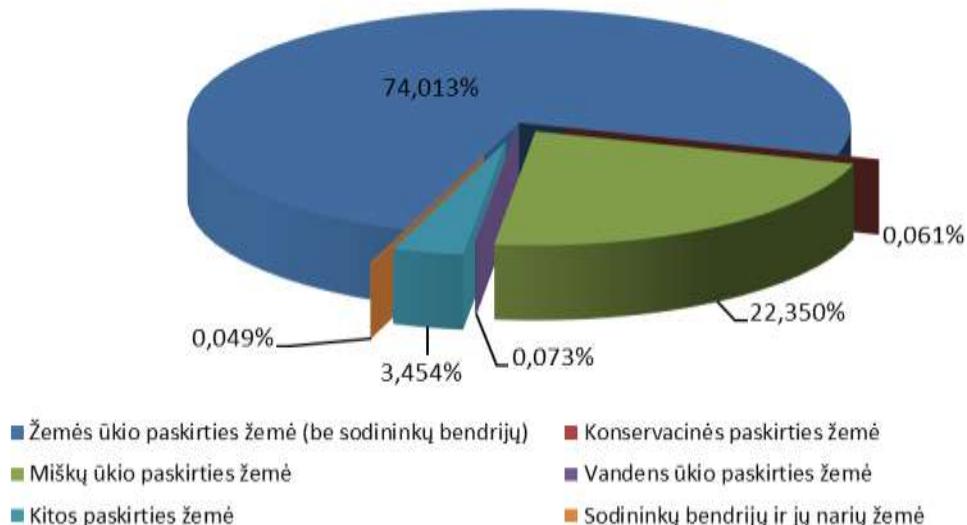
²¹*Ibid.*

2.9. Žemės fondo duomenys



9 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01 ir 2019-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Šilalės rajono savivaldybėje, Tauragės apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²²

Nekilnoamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruoti Šilalės rajono savivaldybėje – 43452 sklypai, Tauragės apskrityje – 140990 sklypų, Lietuvos Respublikoje – 2394783 žemės sklypai. Per 2018 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo Šilalės rajono savivaldybėje – apie 1,24 proc., Tauragės apskrityje – apie 1,25 proc., Lietuvos Respublikoje – apie 1,4 proc.



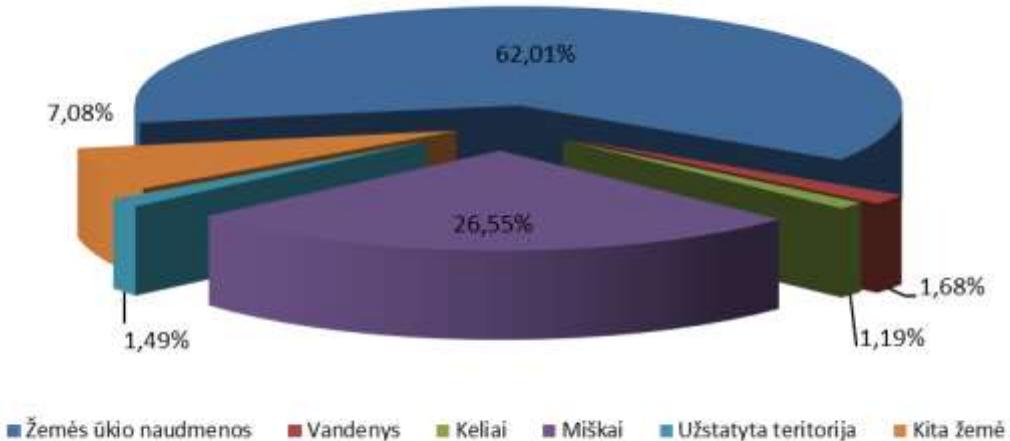
10 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2019-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį procentais Šilalės rajono savivaldybėje²³

Nekilnoamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Šilalės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 74,013 proc. (80073,1691 ha), miškų ūkio paskirties – 22,35 proc.

²² Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2015–2019 m., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

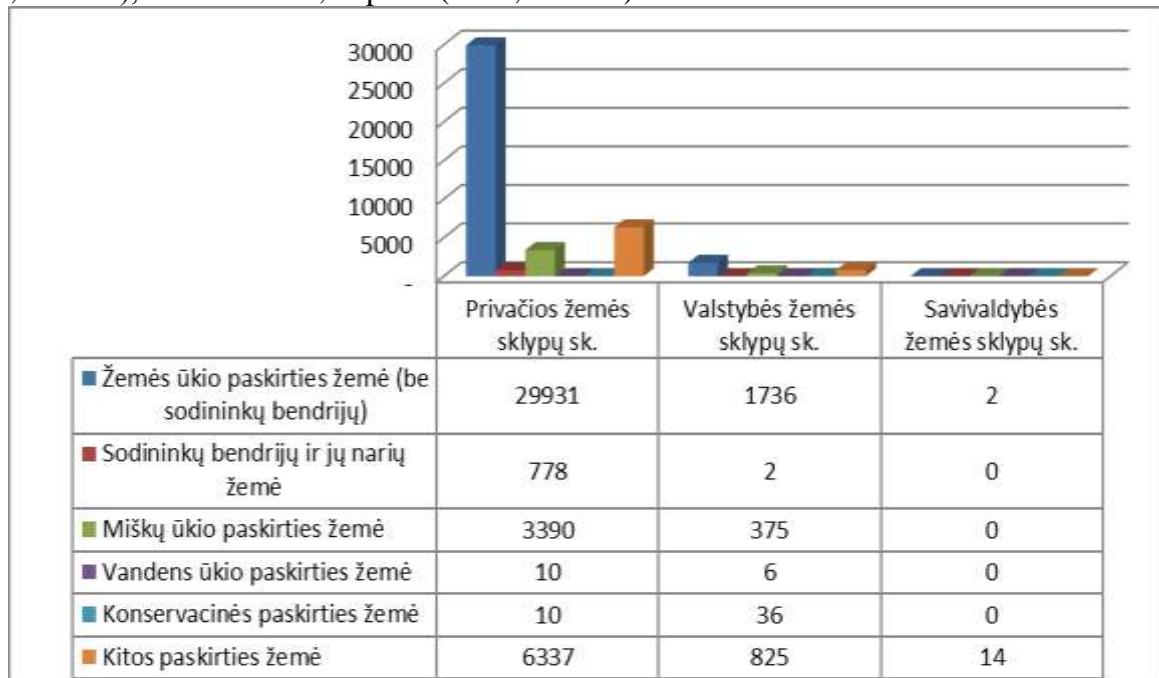
²³ Ibid.

(24178,2565 ha), kitos paskirties žemė – 3,454 proc. (3737,2101 ha), konservacinių paskirties – 0,061 proc. (65,6502 ha), laisvos valstybinės žemės fondas - nėra, vandens ūkio paskirties žemė – 0,073 proc. (79,4182 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė - 0,049 proc. (52,9389 ha).



11 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2019-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais Šilalės rajono savivaldybėje²⁴

Nekilnoamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Šilalės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais ir ha yra: žemės ūkio naudmenos – 62,01 proc. (67094,6015 ha), miškai (miško žemė) – 26,55 proc. (28720,4671 ha), keliai – 1,19 proc. (1287,9432 ha), užstatyta teritorija – 1,49 proc. (1611,3916 ha), vandenys – 1,68 proc. (1813,8741 ha), kita žemė – 7,08 proc. (7656,3655 ha).



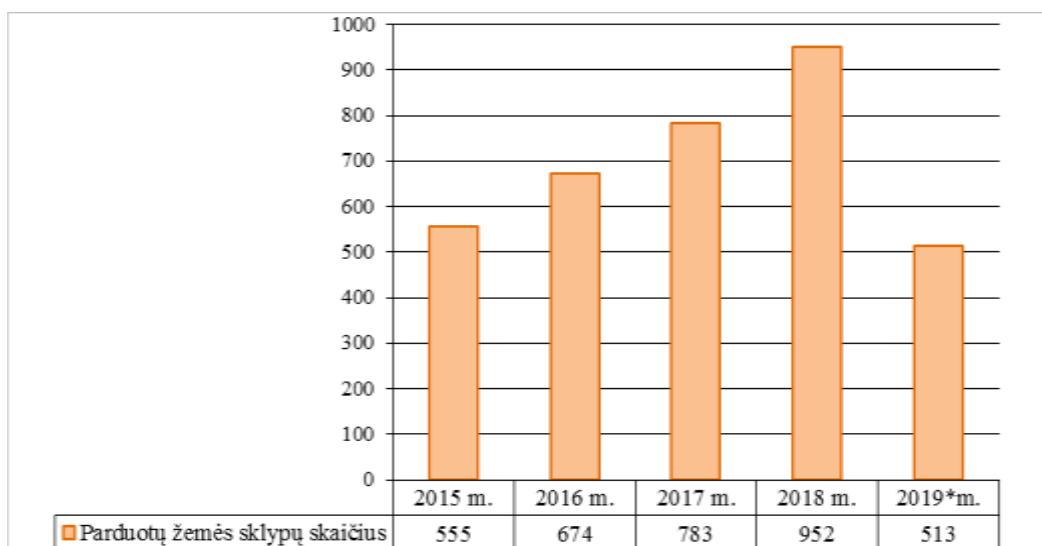
12 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2019-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Šilalės rajono savivaldybėje²⁵

²⁴ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

²⁵Ibid.

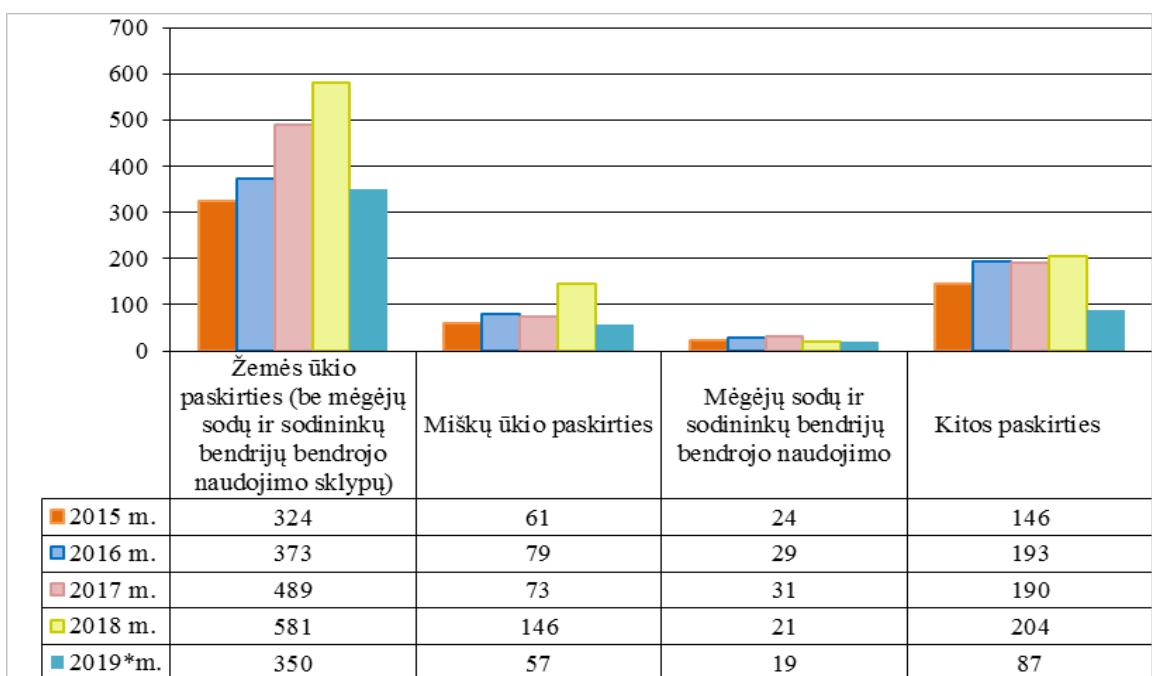
Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. Šilalės rajono savivaldybėje įregistruota privačios žemės (29931+778+3390+10+10+6337) – 40456 sklypai, valstybės nuosavybės žemės – (1736+2+375+6+36+825) – 2980 sklypai ir savivaldybių žemės (2+14) – 16 sklypų.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2015 –2019* m.²⁶ Šilalės rajono savivaldybėje

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2015 m. – 555, 2016 m. – 674, 2017m. – 783, 2018 m. – 952, o 2019*m. – 513. Sklypų skaičius 2019* m. yra sausio - liepos mėnesio laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais.

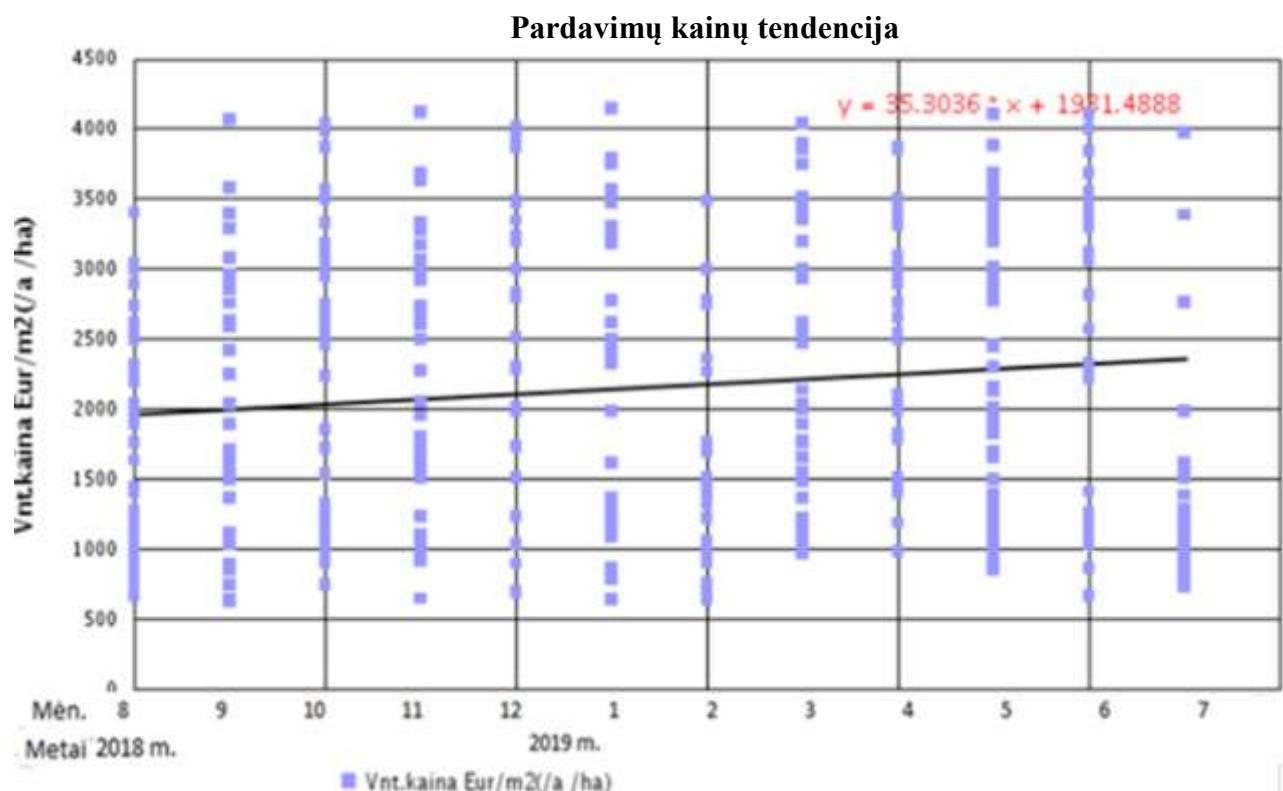


14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Šilalės rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2015, 2016, 2017, 2018 ir 2019 m.*²⁷

²⁶ Valstybės įmonė Registrų centras. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2015–2019* m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

²⁷ Ibid.

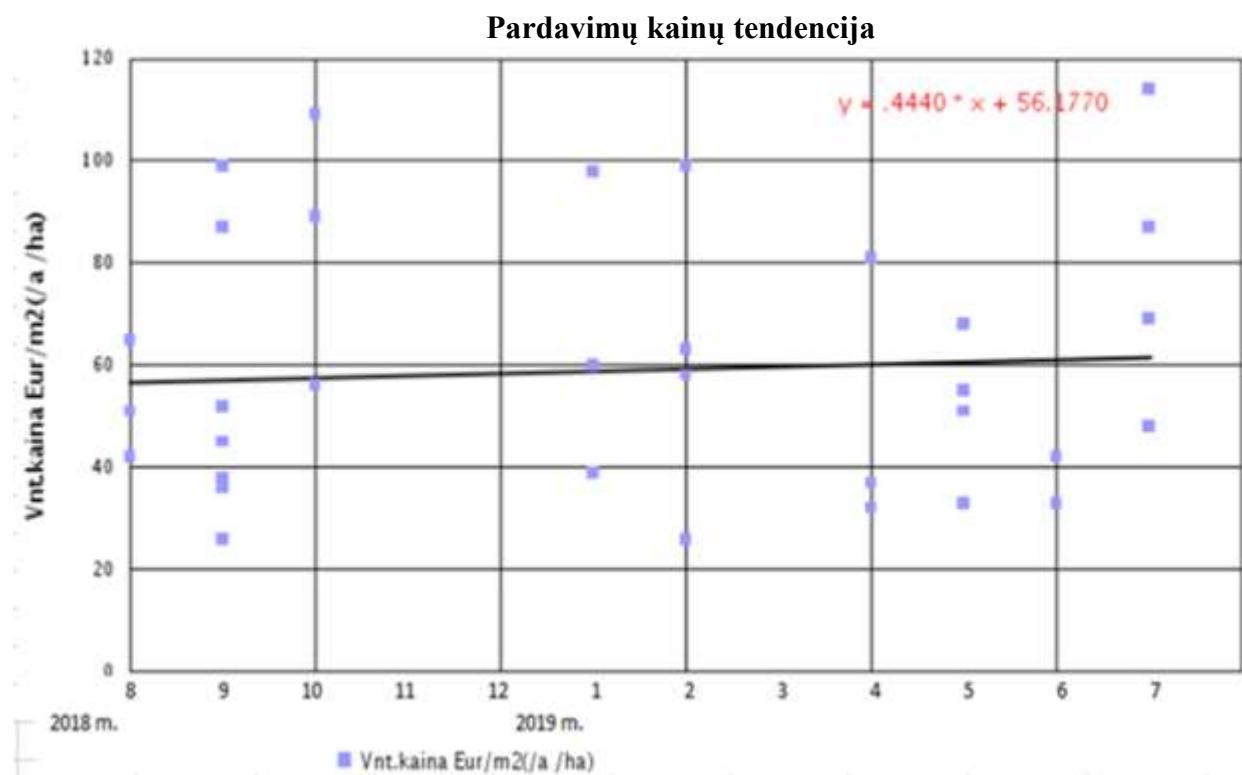
Šilalės rajono savivaldybėje 2015–2019* m. laikotarpiu pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties žemės (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo sklypų) (324+373+489+581+350) – 2117 sklypų, miškų ūkio paskirties 61+79+73+146+57) – 416 sklypų, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės 24+29+31+21+19) – 124 sklypai, kitos paskirties žemės (146+193+190+204+87) – 820. Sklypų skaičius 2019* m. yra sausio - liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesniu pilnų metų žemės sklypų pardavimais.



15 pav. Šilalės rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2018-08-01 iki 2019-07-31²⁸

Nuo 2018-08-01 iki 2019-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 1967 Eur/ha iki 2355 Eur/ha, t. y. 19,74 proc.

²⁸ Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2015–2019 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.



16 pav. Šilalės rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2018-08-01 iki 2019-07-31²⁹

Nuo 2018-08-01 iki 2019-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 57 Eur/a iki 62 Eur/a, t. y. 8,63 proc.

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, savykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapiai sudarymą. Verčių žemėlapiai sudaromi naudojant nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;

²⁹ Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2015–2019 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

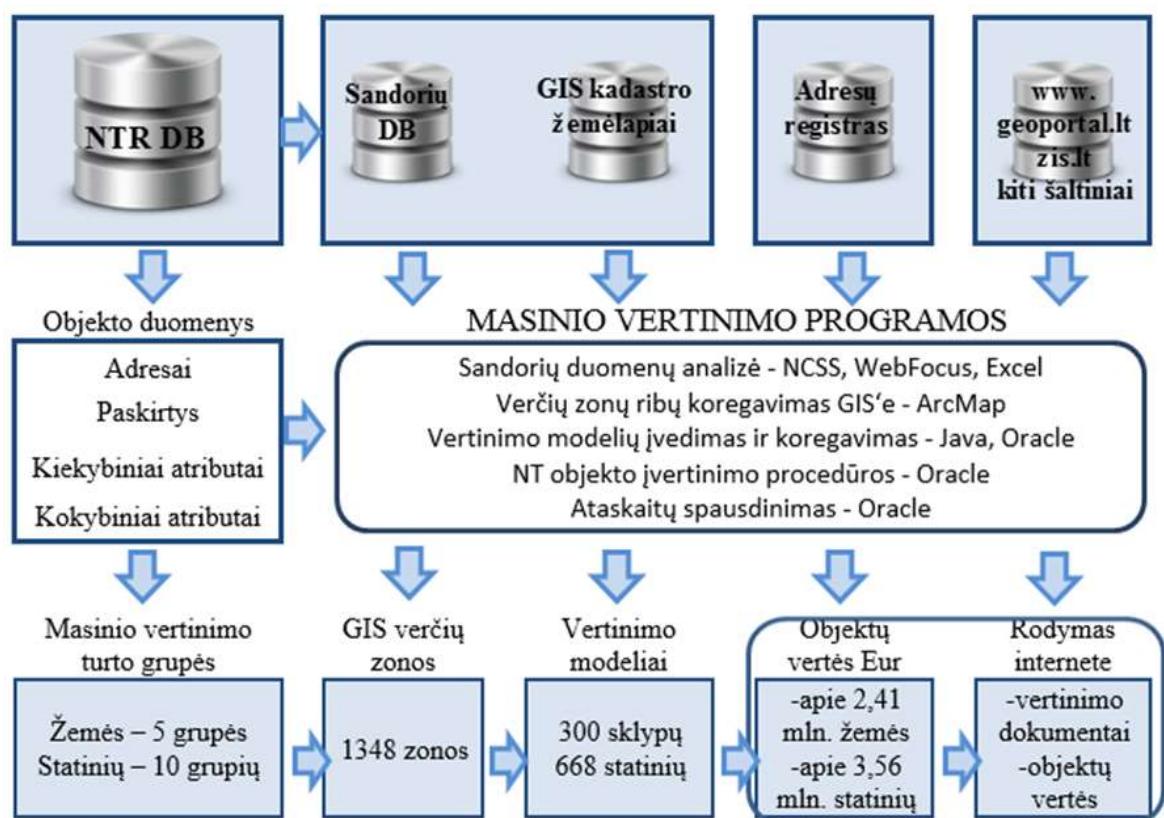
4. *administracine*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktuose nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

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



17 pav. Masiniame žemės vertinime panaudotų informaciinių priemonių schema

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

1. nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių 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 prie Žemės ūkio ministerijos;

5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;

6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;

7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis (juostomis), nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;

8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;

9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;

10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo 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 nulemia Masinio žemės vertinimo taisyklių 5 p.: *Žemės vidutinė rinkos vertė nustatoma lyginamuju 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 žinomas turto vertintojui. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusiu 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, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančiu vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksniai (plotas, paskirtis, naudojimo būdas, žemės naudmenos 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:

$$RV = PK + PV,$$

čia 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 p., masinio žemės vertinimo modelio koeficientai nustatyti žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

Atliekant masinių 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 taisyklės – rinkos duomenų apimčiai išplėsti rekomenduoja naudoti ilgesnio nei vienerių metų laikotarpio (nenurodo maksimalaus laikotarpio) nekilnojamojo turto pardavimo sandorius, o laiko įtaką pardavimo kainoms ižvertinti laiko pataisomis.

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniams vertinimui atliliki 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 skyrius „Rinkos duomenys“, 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 puslapyje nurodoma, jog atliekant nekilnojamojo turto masinių vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki penkerių metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikiyi 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 str. 3 d. 4 p., kuris nurodo, kad turto arba verslo vertė gali būti nustatoma ir pagal kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Vertintojas, vadovaudamasis aptartų teisės aktų nuostatomis ir atsižvelgdamas į turimą rinkos duomenų kiekį, masiniams žemės vertinimui naudoja iki penkerių 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 žemėlapiai, vertinimo modelių, ir gautų vertinimo rezultatų patikimumui ižvertinti panaudota statistika. Jos rodiklių trumpą apžvalgą pateikiama 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 išsisisklaidymo 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 nuokrypių nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar 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 (nebuviama) 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 kintamųjų 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 vieną 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 neesminiu priežasciu 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 lytyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklivovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamas statistiniuose vadoveliuose).

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį 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 , – modeliu remiantis 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 kinas, 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, imituojas pasiūlos ir paklausos veiksnius. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d. žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

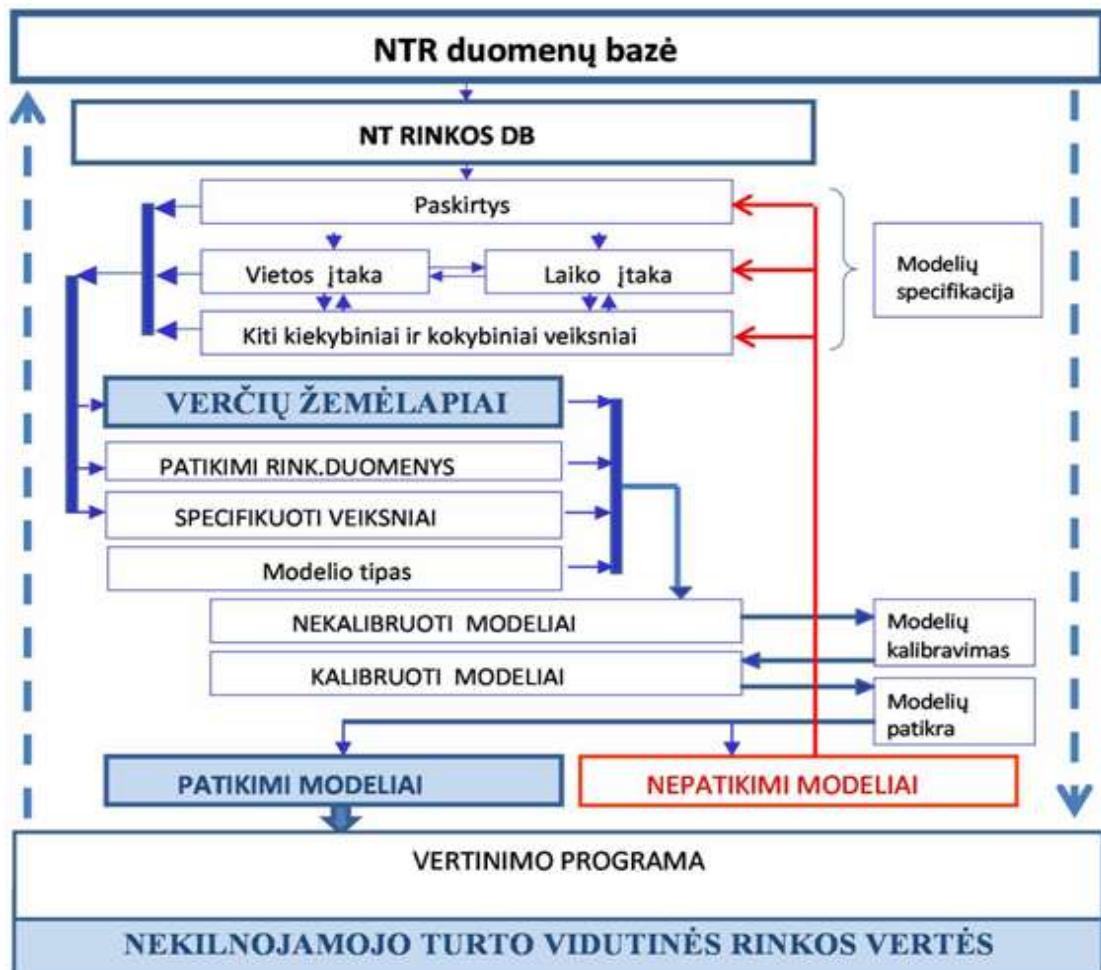
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. adityviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p$;
2. multiplikatyviniai modeliai, kurio forma: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$;
3. hibridiniai modeliai, kurio forma: $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i^{X_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$.

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

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

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



18 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

Naudojantis koreliacine analize 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 prienamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prienami – 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 patikumas 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 išrašyti veiksnių (duomenys):

1. vieta;
2. žemės sklypo plotas;
3. sklypo ploto dydis;
4. žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas;
5. žemės naudmenos;

6. žemės ūkio naudmenų našumo balas, vertinant žemės sklypus, priskirtus žemės ūkio sklypų grupei, išskyrus miškų ūkio paskirties, ir kitos paskirties žemės sklypus;

7. kiti veiksnių.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 28 p. 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 p. nuostatomis žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose neatsižvelgta į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos:

1. žemės sklype esančių naudingų iškasenų;

2. žemės sklypui nustatyti servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonas arba rekreacinių 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 priežascių;

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 p., kuriami nurodoma, kad Taikant Taisyklių 17 punkte nurodytų tipų modelius (arba vieną iš jų) ir statistiniai metodai atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (žemės grupės, nurodytos šių taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, pateiktos tolimesniame ataskaitos poskyryje):

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

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

18.3. 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, lemiantys žemės sklypo naudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas jungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklėse. Jų 15 p. 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 sodo 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 naudingų 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. gyvenamujų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamujų 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 rekreacinės teritorijos;

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 p. paaiškinama, kad žemės sklypai, nenurodyti Taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, vertinami pagal žemės verčių zonoje vyraujančią žemės grupę, parinktą atsižvelgiant į vertinamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą. Kai žemės sklypas turi kelis žemės naudojimo būdus, pagal kuriuos jis gali būti priskirtas prie kelių 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 p. nuostatas, šių duomenų kainoms laiko įtaka, vienos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaiškinimai pateikti tolimesniuose ataskaitos poskyriuose.

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

| Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius | Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai | | | | | Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius |
|--|--|---------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimu- mas vnt. kaina, Eur | Maksimu- mas vnt. kaina, Eur | |
| Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai 2015-01-01-2019-08-01 laikotarpiu | | | | | | |
| 879 | 123 | 30 | 247 | 2 | 2960 | 319 |
| Komercinės žemės grupės sklypai 2015-01-01-2018-08-01 laikotarpiu | | | | | | |
| 51 | 493 | 230 | 713 | 9 | 3641 | 18 |
| Mégėjų sodo grupės žemės sklypai 2015-01-01-2019-08-01 laikotarpio | | | | | | |
| 128 | 278 | 195 | 268 | 14 | 1580 | 90 |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2015-01-01-2019-08-01 laikotarpiu | | | | | | |
| 71 | 176 | 81 | 218 | 1 | 1000 | 3 |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2015-01-01-2019-08-01 laikotarpiu | | | | | | |
| 2641 | 2057 | 1368 | 3059 | 28 | 95700 | 190 |

Pastaba. Miškų ūkio paskirties žemės sklypai yra parduodami su medynais, todėl į rinkos duomenų lentelę néra įtraukti.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 13 p., 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 neatskiriamas 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 taisyklėse nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius, nei vienerių metų laikotarpyje įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2019 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 taikomi 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, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

čia KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;
 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 tokią formulę:

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

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

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

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. Su aproksimuojančia kreive nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinateje – ploto vieneto kainos. Išsidėščiusius taškus aproksimuojanti kreivė ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA, nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietas, vietas 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.

Šilalės rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2019-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2019-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

3 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

| Žemės grupės pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p. ³⁰ | Laiko pataisai nustatyti naudotas 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, mēgėjų sodo, gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2019-08-01 vertinmui 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 kintamujų, turinčių svarbią įtaka žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas.

Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d. 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 veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama žemės verčių zonų žemėlapyje.

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

14.1. 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 skiriiasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kinas (toliau – kainų vidurkis);

14.2. 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 (mēgėjų sodo teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės zonoms galimas geografinės informacinių sistemos (GIS) priemonėmis);

14.3. 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 rinkos vertės apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais žemės verčių zonos, iš kurų patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo

14.4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų ir (ar) susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir kartu žemės verčių zonos riba. Šiaisiai atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais žemės verčių zonos, iš kurų patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo

turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonas, iš kurių patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 metų balandžio 29 d. rašto Nr. 1SD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ nuostatomis: rengiant naujus masinio vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas atliekamas Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Šilalės 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, Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Šilalės rajono savivaldybėje sudarytos 9 verčių zonas, iš kurių Šilalės mieste – dvi, likusioje savivaldybės teritorijoje – 7, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

46.1.1 verčių zonai priklauso Šilalės miesto centrinė dalis – nedidelė, gan kompaktiškai išsidėsčiusi, turinti gana tolygiai išvystytą infrastruktūrą ir paslaugų tenkinimo sferą, o paklausumą ir vertę didinantis veiksniai išsidėstę gana tolygiai zonas teritorijoje. Miesto centre susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir administracinės įstaigos, bankai, prekybos ir maitinimo įstaigos bei Šilalės sporto mokykla su baseinu. Čia fiksuojamos aukštesnės turto pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija sudaro brangesnės vertės zoną.

46.1.2 verčių zona. Likusi Šilalės miesto dalis. Ji sudaryta vadovaujantis registre užregistruotomis nekilnojamomo turto pardavimo ir nuomos kainomis, kurių lygis šiek tiek žemesnis už centrinės miesto dalies kainų lygi. Žemesnes vertes šioje zonoje formuoja didesnis atstumas iki miesto centro, nepakankama gatvių kokybė, jų priežiūra, prastesnis aprūpinimas įvairiomis paslaugomis.

Skirtingai nuo daugelio Lietuvos miestų, Šilalės miesto savivaldybės teritorijoje nėra aiškiai išreikštų susisiekimo problemų, kurias artimiausioje perspektyvoje reikėtų neatidėlioti nai spręsti. Mieste suformuota aiški aplinkkelį sistema, kuri leidžia išvengti bet kokių tranzitinių srautų, atskiria miesto centrą ir gyvenamąsias zonas nuo pramonės teritorijų. Nedidelis gyventojų skaičiaus augimas neiššaukia didelių transporto srautų, o daugelio gatvių ir sankryžų laidumas turi rezervus perspektyvai. Mieste yra įmonių užsiimančių elektros darbais, komunalines paslaugų teikimu, naftos produktais prekyba.

46.2 zonai priklauso teritorija, apimanti Šilalės priemiesčio kaimus. Gyventojai turi patogų susisiekimą su rajono centru, geri kelialai, didesnis darbo jėgos poreikalavimas mėsos perdirbimo įmonėse, duonos, pyrago kepinių ir medienos apdirbimo įmonėse, esančiose šios zonas teritorijoje salygojo aukštesnį žemės kainų lygi, negu kituose, nuošalesniuose kaimuose.

46.3, 46.4, 46.5 ir 46.6 verčių zonų grupė, kuriai priklauso didesnieji Šilalės rajono savivaldybės miesteliai: Kvėdarna, Pajūris, Laukuva ir Kaltinėnai su Pelkių kaimo dalimi. Šiemis miesteliams būdinga vienoda infrastruktūra, gyventojų skaičius pagal socialines grupes ir užimtumo lygis. Šioje miestelių grupėje nustatyta kitokios žemės sklypų savybės (pvz. sklypų plotas, jų išsidėstymas, įvairūs apribojimai ir pan.), negu kitose zonose. Jų išskyrimą į atskiras zonas apsprendė, kad nekilnojamas turtas: žemė ir statiniai, čia turi didesnę paklausą ir aukštesnės parduodamų gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų ir komercinės paskirties žemės sklypų kainos, negu kituose, nuošalesniuose kaimuose.

46.7 verčių zonai priklauso likusi savivaldybės dalis, kur užfiksotas žemiausias nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis. Tokią rinkos konjunktūrą šioje zonoje suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, didelis nedarbo lygis, žemas gyventojų išsimokslinimo lygis, amžius, emigracija. Dauguma gyventojų verčiasi iš žemdirbystės ir gyvulininkystės, todėl

žemės ūkio paskirties žemės paklausa aktyvi. Dėl išvardytų aplinkybių šioje teritorijoje vyrauja žemesnės nekilnojamojo turto pardavimo kainos, negu miesteliuose ar priemiestyje. Turizmas Šilalės rajono kaimuose turi gana dideles perspektyvas, nes rajono apylinkėse yra daug turizmui patrauklių vietovių.

46.8 zona, kuriai priklauso Upynos miestelis, esantis už 21 km. į rytus nuo Šilalės miesto. Seniūnijos centras. Šio miestelio išskyrimą į atskirą zoną apsprrendė, kad nekilnojamas turtas: žemė ir statiniai turi didesnę paklausą ir aukštesnės parduodamų gyvenamujų teritorijų žemės sklypų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainos, negu likusioje kaimiškoje teritorijoje (46.7 verčių zona).

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vienos 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 vienos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstyto aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 4 priede, detaliau su šiuo dokumentu susipažinti ir atliliki žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – verčių zonas; sklypai, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamas verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vienos informacija.

3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas K_r

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 p. 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.

Rekreacinių naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacinių naudojimo žemės sklypų, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacioniai vandens telkiniai. Koeficientas K_r konkrečiai 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 rekreacionėse teritorijoje per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių nerekreacionėse teritorijoje, 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 Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 46.2; 46.3 – 46.6, 46.8 ir 46.7 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha ploto, palyginanti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už gerokai 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 rekreacinio 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 vertinimo modelių pagalba. Koeficientų K_r apskaičiavimai pagal verčių zonas pateikti toliau lentelėje.

4 lentelė. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zona | Re1 (1 ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | K_r (2 skilties 1 ha kainų vidurkis/ 3 skilties VRV1) |
|---------------------|----------------|-----------------|--|
| 46.2 | 3760 | 2700 | 1,6 |
| | 5600 | | |
| | 4400 | | |
| | 3200 | | |
| | 3200 | | |
| | 5740 | | |
| 1ha vidurkis | 4317 | | |
| 46.3 | 2950 | 2295 | 1,8 |
| | 5300 | | |
| 1ha vidurkis | 4125 | | |
| 46.4 | 2000 | 1480 | 1,8 |
| | 1600 | | |
| | 2700 | | |
| | 5340 | | |
| | 1700 | | |
| 1ha vidurkis | 2668 | | |
| 46.7 | 3870 | 1560 | 1,9 |
| | 4740 | | |
| | 2580 | | |
| | 2900 | | |
| | 3500 | | |
| | 2200 | | |
| | 2000 | | |
| | 3420 | | |
| | 2400 | | |
| | 1940 | | |
| 1ha vidurkis | 2955 | | |

Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede.

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 modeliu 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 taikomas 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 fiksuojanas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – *rekreacioniai vandens telkiniai*.

Šiems naudojimo būdams 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 išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės sklypų naudojimo būdo – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, 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 46.1.1, 46.1.2 verčių zonomis nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinių paskirties koeficientas K_k

Konservacinių paskirties koeficientas K_k taikomas konservacinių 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):

$$K_k = K_{k1}/VRV_1, \text{ kur:}$$

K_{k1} – konservacinių 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 konservacinių paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdo – *gamtiniai rezervatų ir kultūros paveldo objektų* - žemės sklypai, dėl žemės naudojimo suvaržymų 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 konservacinių paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinių paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinių paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytius argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatytas konservacinių paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arų žemės sklypų koeficientas K_4

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

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

$$K_4 = 4 a_1/VRV_1, \text{ kur:}$$

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 tokį žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių metų rinkos duomenis ir kainų skirtumų skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

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

| Miestas | Zonos Nr. | Sklypų skaičius | Dalis | Paskirtis | Sandorio suma, Eur | Sklypo plotas ha | 1 aro kaina, Eur | 1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a) | 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 | >4a 3235 0,69 | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 43663 | 0,1298 | 3364 | | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 34754 | 0,1084 | 3206 | | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 25718 | 0,0845 | 3044 | | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 25718 | 0,0786 | 3272 | | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 9181 | 0,0399 | 2301 | | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 6285 | 0,0262 | 2399 | | |
| Vilnius | 57.22 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 2404 | 0,0118 | 2037 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 28962 | 0,1050 | 2758 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 33306 | 0,1077 | 3093 | >4a 2977 0,67 | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 28962 | 0,0900 | 3218 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 33886 | 0,1238 | 2737 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 31858 | 0,1008 | 3161 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.) | 57924 | 0,2000 | 2896 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 8138 | 0,0383 | 2125 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 7414 | 0,0373 | 1988 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 6401 | 0,0306 | 2092 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 7074 | 0,0381 | 1856 | | |
| Vilnius | 57.23 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 5706 | 0,0306 | 1865 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 16624 | 0,0928 | 1791 | >4a 1819 0,71 | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.) | 26935 | 0,1551 | 1737 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 34465 | 0,1953 | 1765 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 19115 | 0,1025 | 1865 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17088 | 0,1000 | 1709 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 18825 | 0,1025 | 1836 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 21141 | 0,1123 | 1883 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 22057 | 0,1120 | 1969 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 5039 | 0,0340 | 1482 | | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 2751 | 0,0246 | 1119 | <4a 1296 | |
| Vilnius | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4924 | 0,0383 | 1286 | | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.) | 18825 | 0,1500 | 1255 | | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17377 | 0,1200 | 1448 | >4a 1369 0,70 | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 18825 | 0,1340 | 1405 | | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 14481 | 0,0978 | 1481 | | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.) | 18825 | 0,1500 | 1255 | | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 3591 | 0,0300 | 1197 | | |
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 3475 | 0,0373 | 932 | | |
| Pagiriai | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 956 | 0,0102 | 937 | | |

| | | | | | | | | | |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-----|--------|-----|--|--|
| Vilnius | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 811 | 0,0107 | 758 | | |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-----|--------|-----|--|--|

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

| | | | | | | | | | |
|---------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|------|--|
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (žemės) | 31134 | 0,0645 | 4827 | >4a | |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.) | 62268 | 0,1290 | 4827 | 5113 | |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 78197 | 0,1300 | 6015 | | |
| Vilnius | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.) | 57924 | 0,1211 | 4783 | | |
| 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 | |
| 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 m. 57.22, 57.23, 57.28, 57.30, 57.32, 57.57 ir 57.73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su apskaičiavimų sekomis, yra pateikti 5 lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusiu 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 vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 5 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K_4 0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Šilalės rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente K_4 reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo ribojimai Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus

mieste žemės sklypams nustatytas koeficientas K₄ 0,71 pagrįstai taikytinas ir Šilalės rajono savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės teritorijos gyvenamujų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypų, mažesnių kaip 4 arai, žemės sklypų vertinimui modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K₄ 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 pataisą MP skaičiuojama šių Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.1 papunktyje nurodytiems žemės sklypams – *miškų ūkio, žemės ūkio, vandens ūkio, konservaciniés paskirties, kitos paskirties naudojimo būdų – naudingųjų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas*. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

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

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

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

\bar{Z} miško – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamomojo turto registre.

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

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

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

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

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

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, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštėsnės sandorių rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą našumo balo įtaka įvertinama zonavimu. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimu 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 modeliu 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, pelkė, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

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

Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

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

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodytą pataisą.

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

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

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

$$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times VRV1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško}), \text{ kur:}$$

ŽBpl - žemės sklypo plotas ha;

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

Žmiško - sklypo naudmena - miškas, ha;

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

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

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį žemės naudojimo būdų – gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypai 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 įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.6 papunktyje numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} . Šiame papunktyje nurodoma, kad bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos koeficientas K_{BN} taikomas žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Koeficientas K_{BN} nustatomas pagal šią formulę:

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

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

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių 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} , naudotus 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 |
| | | | | | | | Aritm. vidurkis: 0,60 |

Žemės naudojimo būdo – *bendro naudojimo teritorijos*, žemės sklypų pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1 apskaičiuoti lentelės 8 skiltyje, nustatyta, kad tokie žemės sklypų rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 procentų mažesnėmis kainomis lyginant su naudojimo būdo – *gyvenamujų teritorijų žemės* sklypų nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vienos įvairovės ir sandorio pusės požiūrio į nekilnojamomojo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. 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 atlirkos rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – *bendro naudojimo teritorijos*, vertę, taikomas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti keli naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos* (arba du tokie būdai), tai tokiu atveju K_{BN} koeficientas taikomas vieną kartą, 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.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį *kitos paskirties žemės sklypų*, 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 sklypų yra mažiau vertingi dėl jiems taikomų papildomomų užstatymo sąlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiems sklypams numatomų pravažiavimo, praėjimo servitutų, viešo patekimo. 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 Masinio žemės

vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas K_r kita. Koeficientas K_r kita nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

Lentelės 7 skiltyje pateiktos žemės sklypų, 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 verčių, 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 panaikina 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}

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksniių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės naudojimas. Žemės naudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas).* 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, kurios efektyvesnis ir paklausesnis naudojimas gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti yra draudžiamas (ribojamas). Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojamą *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei 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 – teritorijoje, 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.

Panaudotus rinkos duomenis ir koeficiente apskaičiavimus vertintojas pateikia savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose.

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

Šilalės rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) parengtas ir patvirtintas Šilalės rajono savivaldybės tarybos 2008-03-27 sprendimu Nr. T2-81, T2-82. Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zoną ir jų reikšmingumo, vietas požiūriu, rodiklių nustatymą. Šilalės rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui néra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu néra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač 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 gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, I aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje 2019 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nėra įregistruota, todėl nustatyti K_d nėra galimybės. Įregistravus verčių zonose anksčiau nurodytos paskirties ir naudojimo būdo žemės sklypus, jų vertinimui taikomas paskirčių grupės – gyvenamujų teritorijų žemė, masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1 (vienetas).

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

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

$$K_n = \frac{Nenaud1}{VRV1}, \text{ kur:}$$

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

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

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

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

8 lentelė. Koeficiente K_n apskaičiavimas

| Nr. | Pelkės plotas, ha | Nenaudojamos plotas, ha | Zona | Sklypo plotas, ha | Sandorio suma, Eur | 1 ha kaina, Eur | 1 ha kainos skirtumas dėl pelkės, Eur | 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 | 0,20 |
| 7-2 | | | 23.17 | 3,3800 | 13000 | 3846 | 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. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 9 skilties 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 K_n 0,2.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė*, sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai įregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pažeistos, pelkės ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai 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 naudojimo efektyvumas yra analogiškas visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertę mažinantis koeficientas K_n 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiente taikymas, skaičiuojant 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 statinių žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniu) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybiinių ir kokybiinių) 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 taisyklos 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 – *gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mègėjų sodo*, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą Ku 0,95, o sklypams miestų savivaldybių teritorijose 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 ($=>1$ iki $<1,5$) taikyti Ku 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ($=>1,5$ iki <3) taikyti Ku 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ($=>3$ iki <5) taikyti Ku 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ($=>5$) taikyti Ku 0,6. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiamas toliau lentelėje.

9 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, mègėjų sodo | 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 - *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų* žemės sklypų, atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus panaudojimo ir statybos aprūpimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, panaudotus naujausius rinkos duomenis ir apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

10 lentelė Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

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

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų skliauda pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomojo turto privalumas 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, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu KBN, 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 taikomas 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. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdu - *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų*, atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštą nurodytos grupės modeliu nustatomą vidutinių rinkos verčių *atskirųjų 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 ribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės panaudojimo galimybų įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizę atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirųjų želdynų teritorijų žemės panaudojimo suvaržymų 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 0,60 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų* vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Skaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - *atskirųjų želdynų teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas *bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams*, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai įvertinami vienu koeficientu K_{BN} 0,60. Žemės sklypui įregistruavus visus arba du anksčiau nurodytus naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiente taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypų paskirties – *kita, naudojimo būdu - 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 ribojimų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės naudojimo būdo - *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, sklypų vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų, lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

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

11 lentelė. Žemės sklypų naudojimo būdo - *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, rinkos kainų skirtumų apskaičiavimas

| Savivaldybė | Gyvenvietė | Gatvė | Dokumento pavadinimas | Obj. sk. sutartyje | Paskirtis, naudojimo būdas | Zonos Nr. | Sandorio suma Eur | Įsigytas plotas ha | 1 aro kaina Eur |
|-----------------------------|-------------|------------------|---------------------------------------|--------------------|---|-----------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Kauno r. sav. | Garliava | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1 | Kita, (susis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor.) | 16.7 | 3678 | 0,0901 | 408 |
| Kauno r. sav. | Garliava | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1 | Kita (pramoniniams statiniams) | 16.7 | 6951 | 0,1034 | 672 |
| Koefficientas1: 0,61 | | | | | | | | | |
| Telšių r. sav. | Viekšnaliai | Bažnyčios g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1 | Kita (infrastruktūros teritor.) | 51.15 | 466 | 0,0894 | 52 |
| Telšių r. sav. | Medso-dis | | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1 | Kita (pramoniniams statiniams) | 51.15 | 442 | 0,0478 | 92 |
| Koefficientas2: 0,56 | | | | | | | | | |
| Kėdainių r. sav. | Akademija | Jaunimo g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1 | Kita (infrastruktūros teritor.) | 19.2 | 2330 | 0,4247 | 55 |
| Kėdainių r. sav. | Akademija | Dvaro g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1 | Kita (pramoniniams statiniams) | 19.2 | 3620 | 0,4766 | 76 |
| Koefficientas3: 0,72 | | | | | | | | | |
| Koefficientų vidurkis: 0,63 | | | | | | | | | |

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

Kainų savykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vienos įvairovės ir sandorio pusė požiūrio į nekilnojamą 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 pagrįstas, negu nustatytas ekspertiškai – 0,6, daro išvadą, kad žemės sklypų naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, vertės, yra 37 procentais mažesnės lyginant su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientas K_{tink} 0,63.

Šilalės rajono savivaldybės teritorijos žemės naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės skirtumo koeficiente nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, kad tokį žemės sklypų panaudojimas, užstatymo sąlygos ir galimybės Šilalės rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški, kaip atlirkę rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Šilalės rajono savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypų, naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė*, vertinimui, modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_{tink} 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 VI skyriuje *Elektros linijų apsaugos zonas* 18 p. 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 p. nustatytas 6 ir 10 kV elektros oro linijai – po 10 metrų; 35 kV – po 15 metrų; 110 kV – po 20 metrų, 330 ir 400 kV – po 30 metrų apsaugos zonas plotis. Sąlygų 20 p. 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 p. nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

- irengti 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 medžiagias;

- irengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

- irengti sąvartynus, 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 p. elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant ekspluatavimo 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 nustatyta 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 p. numatytyus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV linijų žemės apsaugos juostų žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus. Atlikus pardavimo kainų analizę žemės sklypų, patenkančių į naudojimo draudimo zonas, ir be naudojimo draudimų, nustatė gyvenamųjų teritorijų žemės elektros oro linijos apsaugos zonos žemės vertės pataisos koeficientą. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiente skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

12 lentelė. Koeficiente Kelektr.lin skaičiavimas

| Sklypo Nr. | Zonos Nr. | Miestas | Dalis | Sklypo plotas ha | Elektros linijos apsaugos zonos plotas ha | Pasta-tų sk. | Skly-pų sk. | Sando-rio summa 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 (sklypai be naudojimo ribojimų): 11161

1 sklypo 1 a kaina Eur (sklypas su naudojimo ribojimu 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: Gyvenamujų 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 sodo, komercinės, pramonės ir sandeliavimo žemės grupių sklypams dėl sklypų su elektros linijų apsaugos juostomis rinkos duomenų trūkumo arba dėl užfiksuotų pardavimo kainų prieštaragingumo apskaičiuoti Kelektr.lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelektr.lin. nustatyta atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčų nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytais argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatyti tokie Kelektr.lin. koeficientai:

- žemės ūkio sklypų grupei – 0,7;
- mėgėjų sodo žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandeliavimo žemės grupei – 0,3.

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

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

čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

Kelektr. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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 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“ patvirtintose Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose objektams nustatytas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus. Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su Žemės informacinės sistemos (toliau – ŽIS) SŽNS_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiskai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtingu grapių (pavadinimų) apsaugos zonomis, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, 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 direktorius 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“.

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

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

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

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

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

25.4. aplink rezervuarus kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti, požeminius rezervuarus naftos produktams, kondensatui ir suskystintiesiems angliavandeniliams išleisti avarijos atveju – 50 metrų pločio žemės juosta aplink nurodytus objektus (naftotiekio ir naftos produktų vamzdynų avarijos atveju – 100 metrų pločio žemės juosta aplink vamzdyną).

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

- 26.1. statyti pastatus ir įrenginius;
 - 26.2. sodinti medžius ir krūmus, vykdyti pagrindinius kirtimus;
 - 26.3. sandėliuoti pašarus, trąšas bei medžiagas;
 - 26.4. krauti į stirtas šieną ir šiaudus;
 - 26.5. įrengti buomus arkliams rišti, laikyti gyvulius;
 - 26.6. skirti žuvininkystės plotus, žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;
 - 26.7. įrengti girdyklas, kapoti bei pjaustyti ledą;
 - 26.8. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių transporto, traktorių bei kitos technikos 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 (išskyru 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 įjungti vamzdynų ryšio, elektros tiekimo ir telemechanikos įtaisus;
 - 26.14. įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus bei druskų skiedinius;
 - 26.15. ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės bei kitus įrenginius, saugančius dujotiekį ar naftotiekį nuo pažeidimų, o šalia esančią teritoriją – nuo dujų išsiveržimo ar naftos išsiliejimo avarijos atveju;
 - 26.16. mesti ir vilkti vandens telkiniuose inkarus, grandines, vilkikus ir tralus, gilinti vandens telkinių dugną, kasti bei siurbti žemę;
 - 26.17. deginti ugnį ir įrengti atvirus arba uždarus ugnies šaltinius;
 - 26.18. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro.
27. Įmonėms ir organizacijoms, eksploatuojančioms magistralinius dujotiekius ir naftotiekius, leidžiama:
- 27.1. privažiuoti automobiliais ir kita technika prie vamzdynų pagal privažiavimo schemą, suderintą su žemės savininku ir (ar) naudotoju;
 - 27.2. apsaugos zonoje prižiūrėti ir remontuoti vamzdynus, pjauti žolę, kirsti krūmus ir atlikti kitus vamzdynų trasos priežiūros darbus;
 - 27.3. kasti apsaugos zonoje iškasas vamzdynų izoliacijos kokybei ir jų elektrocheminės apsaugos nuo korozijos įrenginių būklei tikrinti bei kitiems darbams atlikti, suderinus (ne vėliau kaip prieš 5 parą) šiuos darbus su žemės savininkais ir (ar) naudotojais;
 - 27.4. kirsti miškus, įvykus avarijai miško masvyuose, vėliau nustatyta 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 eksploatuojančiai 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 priemonėmis nustatė magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zoną žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje. Sandorių bazėje per penkerius paskutinius metus nesant užfiksotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, tokios žemės vertės skirtumo

koeficientas nustatytas atlikus valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Sąlygų 25–28 p. numatytais žemės naudojimo draudimais, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamųjų teritorijų, mègėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandeliavimo, 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 zonos koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,30.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

- gyvenamųjų teritorijų žemės grupei – 0,3;
- mègėjų sodo žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandeliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,7.

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

$VRV = VRV \text{ be pat. } x (\bar{Z}_{Bpl} - Kd_{\text{d}} \text{ naf. } x \bar{Z}_{d_{\text{d}}} \text{ naf.})$, čia

VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

\bar{Z}_{Bpl} be pat. – žemės sklypo vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros linijų apsaugos zonos aprībojimus, žemės ūkio grupės sklypams ir į vertės pataisą;

$\bar{Z}_{d_{\text{d}}}$ – žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais;

Kd_{d} naf. – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekų ir naftotiekų 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 dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS, skaičiavimai 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 p. yra apibrėžtos natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos ir ganyklos taip: *tai pievos ir ganyklos, kurios nesausinamos ir neariamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai*.

Pagal specialiųjų žemės naudojimo sąlygas tokiose zonose draudžiama *sausinti, suartinti 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 priemonėmis 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 penkerius paskutinius metus sklypų su natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonomis pardavimų užregistruota nedaug, ir dėl tokių sandorių kainų nenuoseklumo apskaičiuoti koeficientą Kužiej. piev. nėra galimybės. Dėl

nurodytos priežasties Kužliej. piev. nustatytais atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Sąlygą 129 p. – numatytais žemės naudojimo draudimus, 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. taikomas taip:

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

čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur,

$VRV \text{ be pat.}$ – žemės sklypo vertė pagal modelį, neatsižvelgus į apsaugos zonų apribojimus ir į vertės pataisą;

$\check{Z}Bpl$ – 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 dujotiekiių ir naftotiekiių 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 skaičiuoti naudojami natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS, skaičiavimai atliekami analogiška tvarka kaip aprašyta šios ataskaitos 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*, poskyryje.

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

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

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo* žemės sklypai, vertę, taikomas mēgėjų sodo 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 nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatoma žemės vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, kuri taikoma neįvertintos žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės parametrams nustatyti.

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

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

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

$K_{prikl.} = K_1 (VRV1)/K_2 (VRV2)$, kur:

$K_1 (VRV1)$ – neaktyvios rinkos (žemės ūkio, komercinės, ar pramonės ir sandėliavimo paskirčių) žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje žemės sklypų 1 aro kaina arba vidutinė rinkos vertė;

$K_2 (VRV2)$ – žemės verčių zonoje gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų 1 aro rinkos kaina arba vidutinė rinkos vertė.

Taikant koeficientą $K_{prikl.}$ apskaičiuojama verčių zonoje neaktyvios rinkos turto grupės ploto vieneto kaina pagal formulę:

$\text{Ploto vieneto kaina} = K_{prikl.} \times K_2 (VRV2)$.

Verčių zonas vietas reikšmingumo skaliaras Zon_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuojamas tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonas kainas dalinant iš visų verčių zonų pasirinktos vienos verčių zonas kainos. Skaliarai, taikomi vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

13 lentelė. Priklausomybės koeficiente tarp skirtinčių paskirčių žemės kainų skaičiavimas

| Verčių zonos Nr. | Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1) | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2) | $K_{prikl.}$ (VRV1/VRV2) |
|--|---|---|--------------------------|
| 46.2 | 14,5 | 250 | 0,058 |
| 50.2 | 30,0 | 535 | 0,056 |
| $\bar{Z}_{emės ūkio paskirties žemės K_{prikl.} koeficientas verčių zonoms Nr. 46.1.1-46.1.2}$ | | | 0,057 |

| Verčių zonos Nr. | Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1) | Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2) | Kpikl. (VRV1/VRV2) |
|--|--|---|--------------------|
| 46.1.2 | 301 | 490 | 0,61 |
| 46.2 | 147 | 250 | 0,59 |
| 46.7 | 23 | 39 | 0,59 |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės Kpikl. koeficientas verčių zonoms Nr. 46.1.1, 46.1.2, 46.2 – 46.8 | | | 0,6 |
| Verčių zonos Nr. | Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1) | Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2) | Kpikl. (VRV1/VRV2) |
| 46.1.2 | 600 | 490 | 1,22 |
| 46.5 | 96 | 80 | 1,2 |
| 50.1.4 | 1080 | 905 | 1,19 |
| Komercinės žemės Kpikl. koeficientas verčių zonoms Nr. 46.1.1-46.1.2, 46.2-46.8 | | | 1,2 |

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

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

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration*, autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibréžimą: *ekspertinis vertinimas - tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius rodiklius) remiantis atskiru 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.*

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

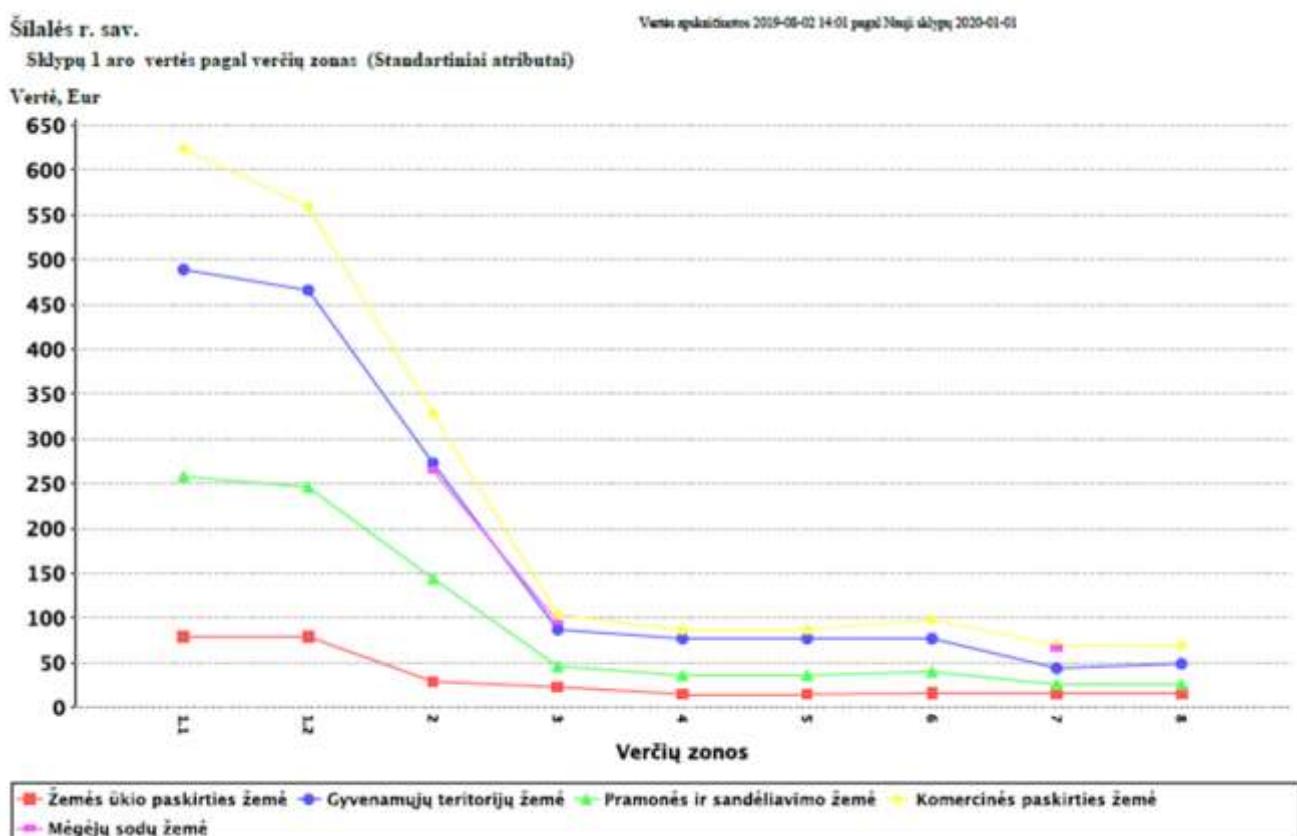
14 lentelė. Homogeniškų verčių zonų sujungimai

| Paskirtis | Sujungtos homogeniškos verčių zonas | Zona (zonos), kurios (ių) sandoriai naudoti vertinimui |
|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai | 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.8, | 46.3, 46.4, 46.5 |
| Miegėjų sodo grupės žemės sklypai | 46.2, 46.3, 46.7 | 46.2, 46.3 |
| Komercinės žemės grupės sklypai | 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8 | 46.2, 46.5, 46.6, 46.7 |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai | 46.1.1, 46.1.2, 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8 | 46.1.2, 46.2, 46.7 |

Sujungtoms verčių zonomis vertės koeficientai nustatyti panaudojant tą zoną (lentelės 3 skilties VRV), kuriose yra užfiksuotų patikimų sandorių, pardavimo kainas.

3.6.26. Modelių patikra

Sudarius vertinimo modelį ir jo koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikumas. 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 šios ataskaitos 3.5 skyriuje. Grafinė modelių patikra pateikta toliau paveiksle.



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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikaloje ašyje – verčių zonas vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2019 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu.

Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio teisingumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mégėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 46.3 ir 46.7 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodų masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už mégėjų sodo sklypų vertes.

46.7 verčių zonoje atvirkščiai – mégėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta veveik vienoda nei komercinės paskirties žemės sklypų, kadangi ši vietovė nepasižymi infrastruktūra reikalinga komercinės veiklos vystymui, tai lemia, kad komercinės paskirties žemės sklypai yra tokios pačios kainos kaip ir mégėjų sodo sodo paskirties žemė. Toks komercinės paskirties ir mégėjų sodo

paskirties žemės sklypų VRV panašumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 46.7 verčių zonose.

Išvada: Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 46.3 ir 46.7 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

Šilalės rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Skaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė 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 (pvz., 544≈544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pvz., 8 294≈8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296≈95 300);
4. daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294≈775 000).

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. sklypo adresas;
5. sklypo paskirtis;
6. sklypo naudojimo būdas;
7. sklypo bendras plotas;
8. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
9. sklypo miško plotas;
10. sklypo užstatymo plotas;
11. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
12. sklypo 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. kiti, nurodyti vertinimo modelyje.

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

Žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas pagal vertinimo modelyje nustatytą algoritmą vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

15 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimas

| TRUMPINYS | PAAIŠKINIMAS |
|---------------------------------|--|
| VRV | -žemės sklypo vidutinė rinkos vertė |
| Zonas Nr. | -verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje |
| ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL) | -žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais |
| ŽBpl_SKF | -žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija |
| Zona_SKL | -verčių zonos koeficientas |
| K ₄ | -gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas |

| | |
|----------------|---|
| ŽBpl_BIN | -gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis |
| Kbn | -bendrojo naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas |
| Kbn_BIN | -bendrojo naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo 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 gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, 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 | -konservacinių paskirties žemės vertinimo koeficientas |
| Pask_BIN | -konservacinių 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 rekreacinių naudojimo vertinimo pataisa |
| NBP | -žemės našumo balo vertinimo pataisa |
| NP | -nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa |
| MP | -miško žemės vertinimo pataisa |
| Vbaz | -vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų |
| Vbaz1 | -1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų |
| ŽNB | -žemės sklypo našumo balas |
| NBconst | -modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis |
| Knb | -našumo balo koeficientas |
| Žnenaudojama | -žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma |
| Kn | -žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas |
| Žmiško | -miško plotas, įregistruotas NTR |
| Želektr. lin. | -žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu |
| Žduj. naf. | -žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas |
| Žužliej. piev. | -žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu |

| | |
|---------|---|
| Ženklai | x daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties |
|---------|---|

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

Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimui reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos prieduose, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Apsaugos zonų plotai pateikti SŽNS DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiuju žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinyje, kuriamė saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiuju žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintose Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygose objektams nustatyti specialiuju žemės ir miško naudojimo sąlygų ir apsaugos zonų plotai.

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

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas:

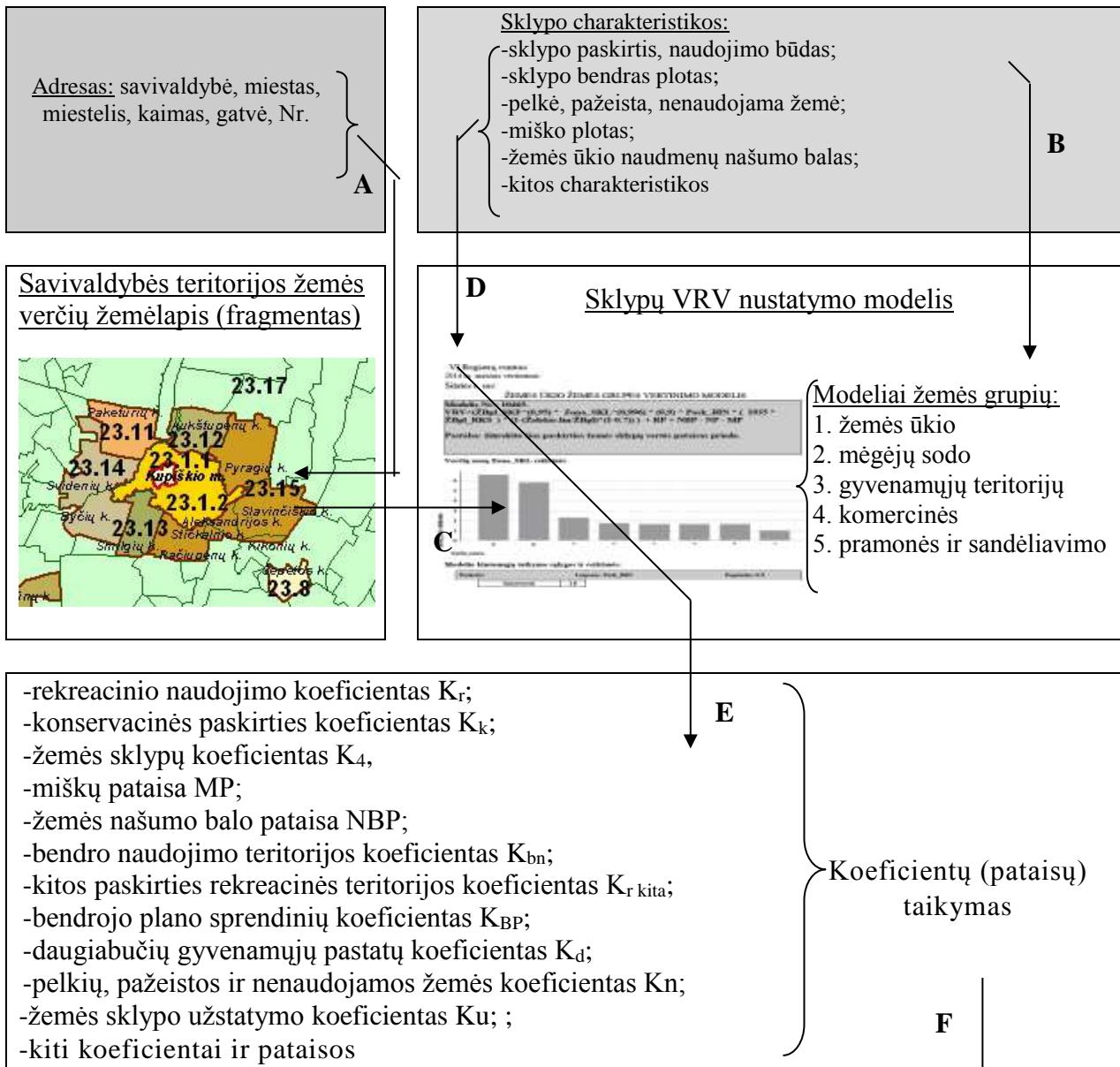
1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 19 paveikslą, B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti Tauragės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.
3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojanas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė).
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle D ir E rodyklės).
5. I modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietas reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė).
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

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

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

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



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV)

20 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimo pavyzdžiai

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

1 pavyzdys. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Šilalės rajono savivaldybė, Kaltinėnų seniūnija, Orvydiškės k.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 36;
- žemės sklypo bendras plotas: 3,9 ha;
- naudingas plotas: 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodo, 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;
- sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės 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 dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų 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*.

Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*, parinktas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis pateiktas toliau.

2020 m. masinis vertinimas

Šilalės r. sav.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

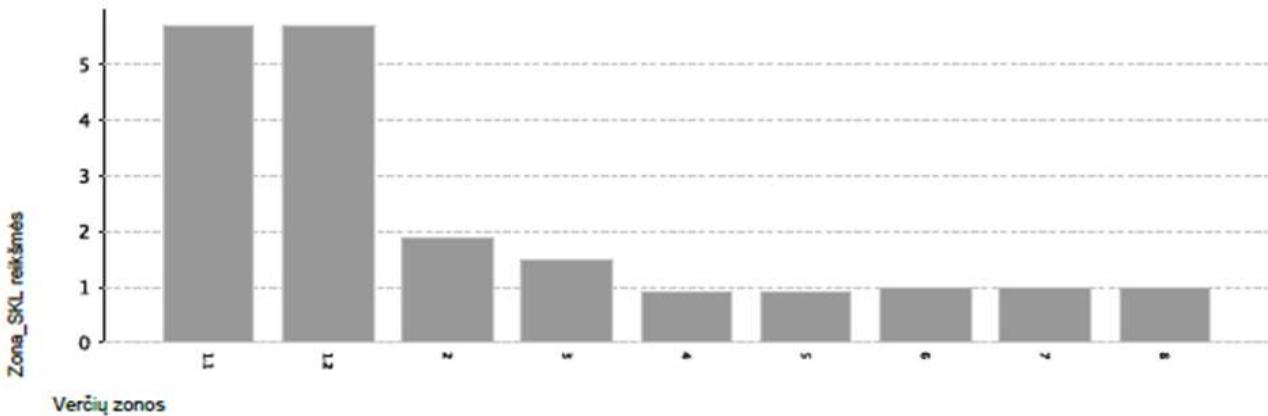
Modelis Nr.: 17074.

VRV=($\bar{Z}_{Bpl_SKF}^{(0,72)} \times Zona_SKL^{(0,9)} \times (0,8)^{Pask_BIN} \times (1647 \times (\bar{Z}_{Bpl_RKS} - 0,3 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0,3 \times \bar{Z}_{Duj.naf} - 0,5 \times \bar{Z}_{Uzliej.piev})) + RP + NBP - NP - MP$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: **$\bar{Z}_{Elektr.lin}$, $\bar{Z}_{Duj.naf}$, $\bar{Z}_{Uzliej.piev}$**

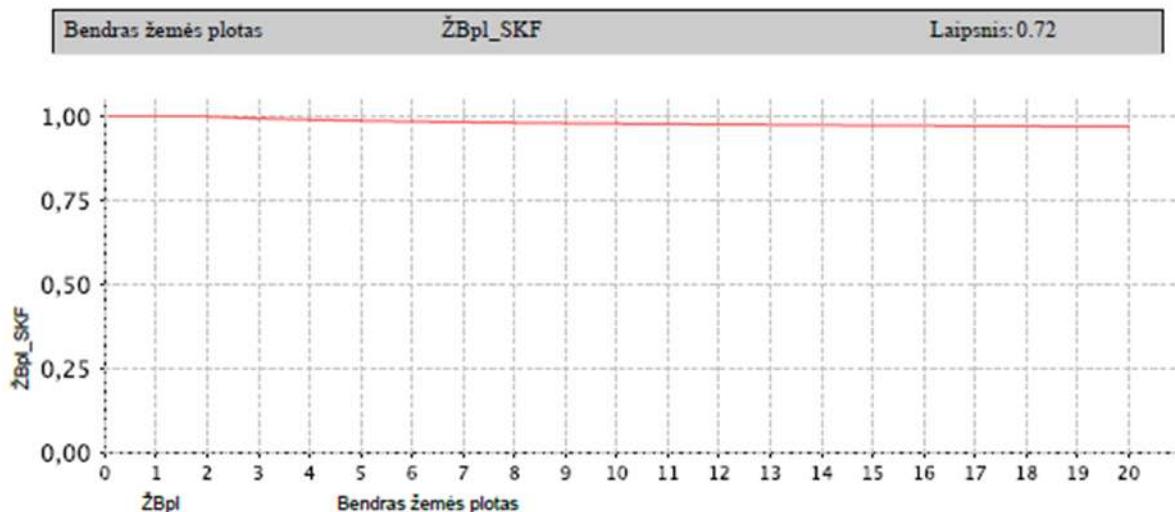
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Paskirtis | Laipsnis: Pask_BIN | Pagrindas: 0.8 |
|---------------|--------------------|----------------|
| Konservacinié | 1.0 | |



21 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Skaičiuojame Vbaz (bazine sklypo 1 ha vertė be pataisų): ŽBpl_SKF (gauname iš aukščiau pateiktos grafiko funkcijos) = 0,9915, kai ŽBpl_RKS = 3,9 ha. Žemė ne konservacinių paskirties Pask_BIN = 0. Pagal žemės sklypo adresą, žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 46.7 verčių zonoje (Šilalės rajono savivaldybės Orvydiškės k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 46.7 aprašyme), Zona_SKL = 1,0.

$$\begin{aligned} \text{Vbaz} &= (0,9915^{(0,72)} \times 1,0^{(0,9)} \times (0,80)^0 \times (1647 \times (3,9 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0))) \\ &= (0,99 \times 1,0 \times (1647 \times (3,9 \times 1))) = 6359 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Šilalės r. sav.

2020 m. masinis vertinimas

| Pataisos RP apskaičiavimas: | |
|------------------------------|---|
| Taikymo sąlygos: | - paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai |
| ŽBpl <= 3 ha | RP = (Kr-1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis |
| ŽBpl > 3 ha | RP = (Kr-1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis |
| Pataisos NBP apskaičiavimas: | |
| Taikymo sąlygos: | - paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė |
| | NBP=Kn _b x (ŽNB -Nb _{const}) x Vba _{z1} x (ŽBpl - Žnenaudojama - Žmiško) |
| Pataisos NP apskaičiavimas: | |
| Taikymo sąlygos: | - paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista |
| | NP=(1-Kn) x Vba _{z1} x Žnenaudojama |
| Pataisos MP apskaičiavimas: | |
| Taikymo sąlygos: | - žemės naudmena - miško žemė |
| Vba _{z1} <=1854 Eur | MP = Žmiško x Vba _{z1} x0,75 |
| Vba _{z1} >1854 Eur | MP = Žmiško x Vba _{z1} x ((Vba _{z1} x 0,995-463)/Vba _{z1}) |

22 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas (Knb) | Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr) | Vandens telkinijų rekreacinis koeficientas (Kr) |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|--|---|
| 46.1.1 | | | | |
| 46.1.2 | | | | |
| 46.2 | 34,10 | 0,010 | 1,600 | 1,600 |
| 46.3 | 35,30 | 0,010 | 1,800 | 1,800 |
| 46.4 | 34,15 | 0,010 | 1,800 | 1,800 |
| 46.5 | 31,50 | 0,010 | 1,800 | 1,800 |
| 46.6 | 31,35 | 0,010 | 1,800 | 1,800 |
| 46.7 | 33,60 | 0,010 | 1,900 | 1,900 |
| 46.8 | 33,63 | 0,010 | 1,900 | 1,900 |

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

Skaičiuojame žemės sklypo pataisas miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniams veiksniui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisų skaičiavimo formulės pateiktos Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientų*, ištauka pateikiama aukščiau.

Apskaičiuojame bazine 1 ha vertę Vbaz1:

$$Vbaz1 = 6359 \text{ Eur} / 3,9 \text{ ha} = 1630 \text{ Eur.}$$

Pataisos NBP apskaičiavimas:

$$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NBconst) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$$

$$NBconst 46.7 \text{ verčių zonai } 33,60, \text{ o sklypo } \bar{ZNB} - 36.$$

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (36 - 33,60) \times 1630 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = 0,01 \times 2,40 \times 1630 \times 2,6 = 102 \text{ Eur.}$$

Pataisos NP apskaičiavimas

$$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama} \quad (Kn = 0,2)$$

Vertinamo sklypo nenaudingas plotas $\bar{Znenaud} = 0,5 \text{ ha}$, nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės koeficientas $Kn = 0,2$. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 1630 \times 0,5 = 652 \text{ Eur.}$$

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times 0,75$$

Vertinamo sklypo miško 978 Eur.

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojame Vbaz ir Vbaz_RP ir Vbaz_RP1:

$$Vbaz_RP = 6359 + 102 - 652 - 978 = 6461 - 1630 = 4831 \text{ Eur.}$$

$$Vbaz_RP1 = 4831 / 3,9 = 1239 \text{ Eur.}$$

Pataisos RP apskaičiavimas:

$$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3;$$

$$RP = (1,9 - 1) \times 1239 \times 3 = 3345 \text{ Eur.}$$

Suskaičiuojame žemės sklypo vidutinė rinkos vertę (VRV):

$$VRV = (0,9915^{(0,72)} \times 1,0^{(0,9)} \times (0,80)^0 \times (1647 \times (3,9 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0))) \\ + 3105 + 85 - 545 - 817 = 6359 + 3345 + 102 - 652 - 978 = 8176 \text{ Eur, suapvalinus} - 8180 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės, Orvydiškės k. esančio žemės ūkio paskirties žemės 3,9 ha bendro ploto, 36 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,5 ha nenaudingu plotu, 0,8 ha miško plotu), vidutinė rinkos vertė yra 8180 Eur. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės.

Tais atvejais, kai $Vbaz1 > 1854$ Eur, priimkime šiame pavyzdje $Vbaz1 = 3000$ Eur.

Pataisos NBP apskaičiavimas:

$$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NBconst) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$$

Vidutinis našumo balas ($NBconst$) 46,7 verčių zonai 33,60.

Skaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (36 - 33,60) \times 3000 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = 0,01 \times 2,4 \times 3000 \times 2,6 = 187 \text{ Eur.}$$

Pataisos NP apskaičiavimas

$$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama} \quad (Kn = 0,2);$$

$$NP = (1 - 0,2) \times 3000 \times 0,5 = 1200 \text{ Eur.}$$

Skaičiuojama miškų pataisa MP, $Vbaz1 > 1854$ EUR:

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

$$MP = 0,8 \times 3000 \times (3000 \times 0,995 - 463)/3000 = 2016 \text{ Eur.}$$

Pataisos RP skaičiavimas:

$$Vbaz_RP = 3000 \times 3,9 + 187 - 1200 - 2016 = 11700 + 187 - 1200 - 2016 = 8671 \text{ Eur.}$$

$$Vbaz1_RP1 = 8671/3,9 = 2223 \text{ Eur.}$$

$$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$$

$$RP = (1,9 - 1) \times 2223 \times 3 = 6002 \text{ Eur.}$$

Skaičiuojame vidutinę rinkos vertę (VRV) pagal formulę:

$$VRV = 11700 + 6002 + 187 - 1200 - 2016 = 14673 \text{ Eur, suapvalinus} - 14\ 700 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės, Kaltinėnų seniūnijos, Orvydiškės k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo 3,9 ha bendro ploto, 36 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 14700 Eur. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės.

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

Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimui duomenys pateikiami žemiau:

- sklypo adresas: Šilalės rajono savivaldybė, Maldūnų k.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris 46,7;
- sklypo paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- sklypo bendras plotas: 2,46 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės 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 dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas 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 zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonas žemės vertės pataisa.*

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Šilalės rajono savivaldybės, Maldūnų k. yra verčių zonoje Nr. 46.7, Zona_SKL yra 1,00, Pask_BIN = 0, kadangi sklypas nėra konservacinių paskirties (zonų numeriai ir zonų skaliarų, paskirties – *konservacinię*, koeficientų lentelė pateikta toliau).

Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*, parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelių, kuris pateiktas 21 paveiksle.

Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 46.7 verčių zonoje Zona_SKL = 1,0, ŽBpl_SKF = 0,996. Žemės sklypo bazine vertė skaičiuojama taip:

$$\begin{aligned} Vbaz &= (0,996^2 \cdot 0,72) \times 1,0^2 \cdot (0,9)^2 \times (0,80)^2 \times (1647 \times (2,46 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)) \\ &= (1,0 \times 1,0 \times (1647 \times (2,46 \times 1))) = 1,0 \times 1,0 \times (1647 \times (2,46 \times 1)) = 4052 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

Skaičiuojame 1 ha Vbaz1 vertę, netaikant pataisų:

$$Vbaz1 = 4052 \text{ Eur} / 2,46 \text{ ha} = 1647 \text{ Eur.}$$

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

Miško žemės vertės pataisos skaičiavimui taikoma formulė pateikta Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*, ištauka pateikiama toliau.

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

24 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazine 1 ha vertė mažesnė arba lygi 1854 Eur, šiuo atveju 1647 Eur < 1854 Eur, pataisa skaičiuojama taip:

$$MP = 2,46 \times 1647 \times 0,75 = 3038 \text{ Eur.}$$

Žemės sklypo vertė yra: VRV = 4052 Eur – 3038 Eur = 1014 Eur, suapvalinus – 1010 Eur.

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės, Maldūnų k., miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1010 Eur.

Tais atvejais, kai žemės bazine 1 ha vertė (Vbaz1) didesnė už 1854 Eur, priimkime šiuo atveju Vbaz1 = 3 000 Eur > 1854 Eur, pataisa skaičiuojama taip:

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

$$MP = 2,46 \times 3000 \times ((3000 \times 0,995 - 463) / 3000) = 7380 \times 0,84 = 6199 \text{ Eur.}$$

$$VRV = (3000 \times 2,46) - 6199 = 7380 - 6199 = 1181 \text{ Eur, suapvalinus – 1180 Eur.}$$

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės, Maldūnų k., miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1180 Eur.

3 pavyzdys. Mégėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypų adresas: Šilalės rajono savivaldybė, Struikų k., Alyvų g.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 46.2;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mēgėjų sodo žemės sklypų;
- sklypo bendras plotas: 6 a;

- sklypo užstatymo plotas: 1,0 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.

Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 25 paveikslė.

Sklypas Struikų k. Alyvų g. yra 46.2. verčių zonoje – Zona_SKL yra 1,32 (vertinimo modelis su lentelėmis pateiktas žemiau).

2020 m. masinis vertinimas

Šilalės r. sav.

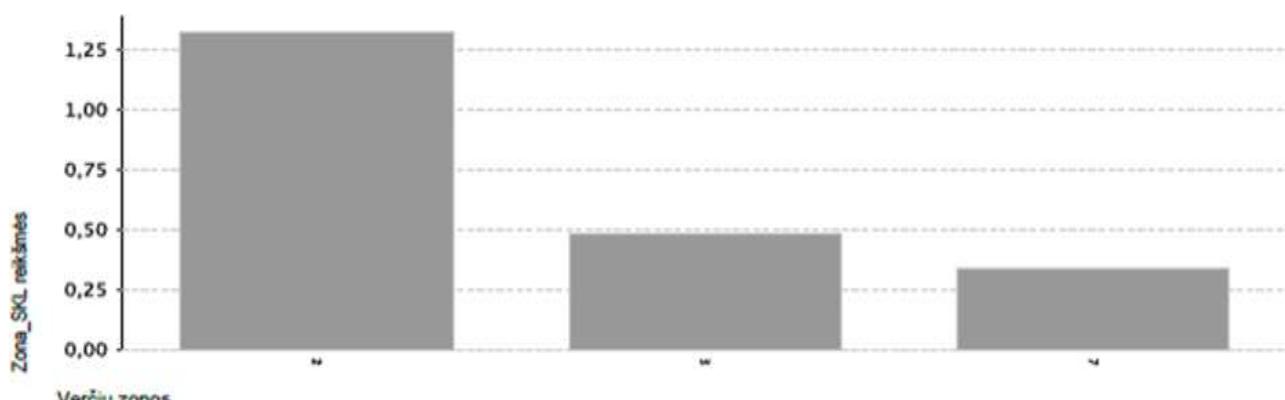
MËGËJU SODU ŽEMËS GRUPËS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 17073.

VRV=(ŽBpl_SKF^{0,97}) x Zona_SKL^{1,01} x (0,7) ⁺ Kbn_BIN x (200 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)

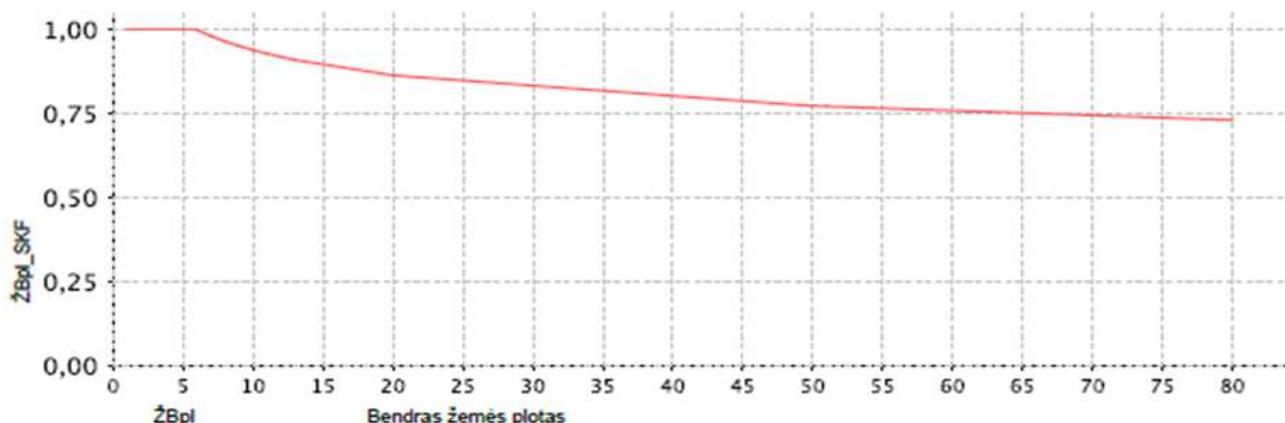
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Bendro naudojimo teritorija | Laipsnis: Kbn_BIN | Pagrindas: 0.7 |
|-----------------------------|-------------------|----------------|
| Bendro naudojimo teritorija | 1.0 | |
| Bendras žemės plotas | ŽBpl_SKF | Laipsnis: 0.97 |



25 pav. Mëgëjų sodo žemës grupës vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą skaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1,00.

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

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti skaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 100/600 = 0,17. Ku reikšmė kitose vietovėse = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančią vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais - 6.

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 skaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = (1^{(0,97)} \times 1,32 ^{(1,01)} \times 0,7^{(0,95)} \times (200 \times (6 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95);$$

$$\text{VRV} = 1 \times 1,32 \times 1200 \times 0,95 = 1505 \text{ Eur, suapvalinus} - 1500 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės Struikų k. Alyvų g., esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgejų sodo, 6 a užstatyto žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1500 Eur.

4 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šilalės miestas, Vakario g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris 46.1.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 11,16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,56 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 0;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 0;
- bendro naudojimo teritorijos nėra.

Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 26 paveiksle. Šilalės mieste Vakario g. yra 46.1.2 verčių zonoje – *Zona_SKL* yra 1 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Šilalės r. sav.

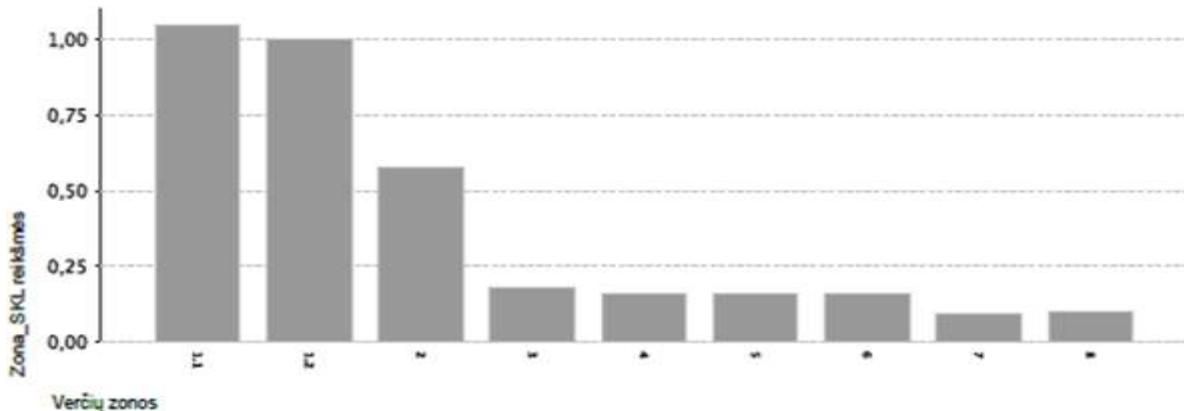
GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 17070.

VRV=((0,71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(0,85) x Zona_SKL^(0,98) x (1.0) ^ Kd_BIN x (0,6) ^ Kbn_BIN x (502 x (ŽBpl_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku)

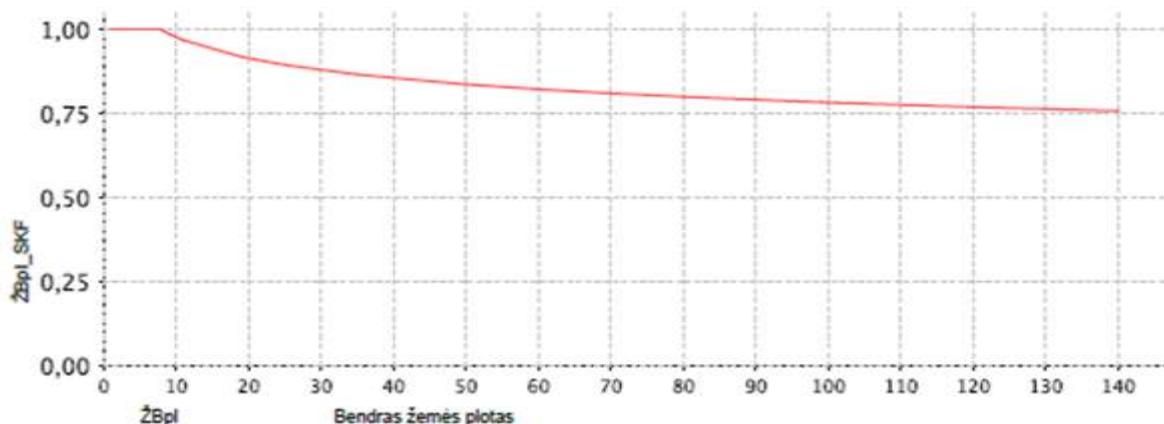
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

| | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------------|
| Bendras žemės plotas | Laipsnis: ŽBpl_BIN | Pagrindas: 0.71 |
| .000001-3,9999999 | 1.0 | 4-1000000 0.0 |
| Daugiaabučių pastatų | Laipsnis: Kd_BIN | Pagrindas: 1.0 |
| Daugiaaukštų teritorija | 1.0 | |
| Bendro naudojimo teritorija | Laipsnis: Kbn_BIN | Pagrindas: 0.6 |
| Bendro naudojimo teritorija | 1.0 | |
| Bendras žemės plotas | ŽBpl_SKF | Laipsnis: 0.85 |



26 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą > 4 a, parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0, koeficientui 0,71.
Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,968.

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

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

Užstatymo koeficiente K_u (šio koeficiente komponentų paaiškinimai pateikiti šios ataskaitos papunktyje 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 156/1116 = 0,14. K_u reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

16 lentelė. Koeficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

| Nr. | Sąlygos pavadinimas | Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas | Koeficientas K_u |
|---------------------------|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Sąlyga 1 | Žemės grupė | Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo | Miestuose savivaldybėse $K_u=0,9$, kitose vietovėse $K_u=0,95$ |
| Sąlyga 2 | Sklypo NTR užstatymo plotas | $\neq 0$ | |
| Ku prie papildomų sąlygų: | | | |
| Sąlyga 3 | Didžiausio ploto pastato sklype | Aukštų skaičius = >4 | Pri 1-5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$ |
| Sąlyga 4 | Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas | 95–100 proc. | |
| Sąlyga 5 | Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendruju 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 arais – 11,16.

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

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė VRV skaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = ((0,71^0 \times 0,968^{(0,85)} \times (1)^{(0,98)} \times 1^0 \times 0,6^0 \times 0,95^0 \times (502 \times (11,16 - 0,7 \times 0,7 \times 0)) \times 0,95);$$

$$\text{VRV} = 1 \times 0,97 \times 1 \times 1 \times 1 \times 5602 \times 0,95 = 5163 \text{ Eur, suapvalinus} - 5160 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilalės rajono savivaldybės, Šilalės mieste, Vakario g., 46.1.2 zonoje esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, 11,16 arų užstatyto žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5160 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šilalės miestas, M.Valančiaus g.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris 46.1.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas arais: 11,38;
- sklypo užstatymo plotas: 3,55 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių duotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 0.

Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *komercinės žemės grupės žemės* vertinimo modelis pateiktas 27 paveiksle.

Šilalės mieste M. Valančiaus g. yra 46.1.2 verčių zonoje – *Zona_SKL* yra 1, *ŽBpl_SKF*=0,9667, *Naub_BIN*=0.

2020 m. masinis vertinimas

Šilalės r. sav.

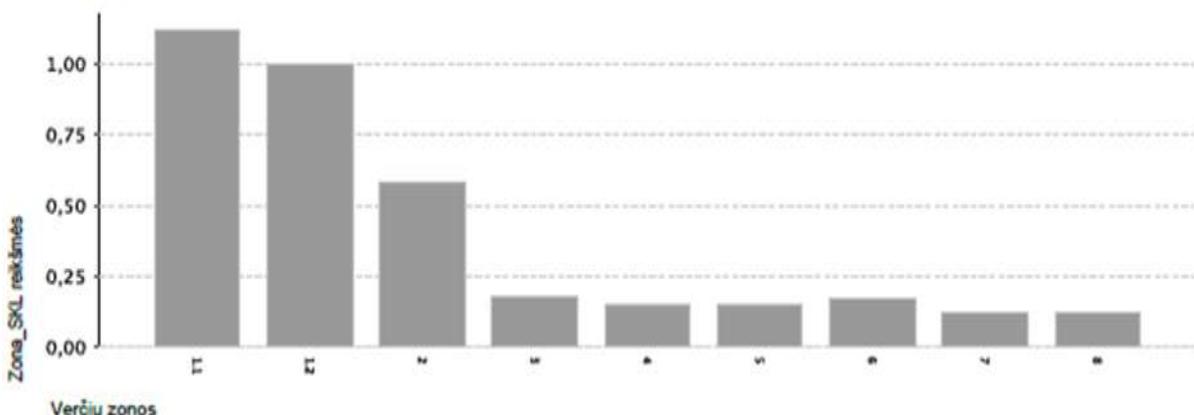
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 17071.

VRV=($\bar{Z}_{Bpl_SKF}^{(0,85)} \times Zona_SKL^{(0,98)} \times (0,89)^{Naub_BIN} \times (602 \times (\bar{Z}_{Bpl_RKS} - 0,7 \times Želektr.lin - 0,7 \times Žduj.naf)) \times Ku$)

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

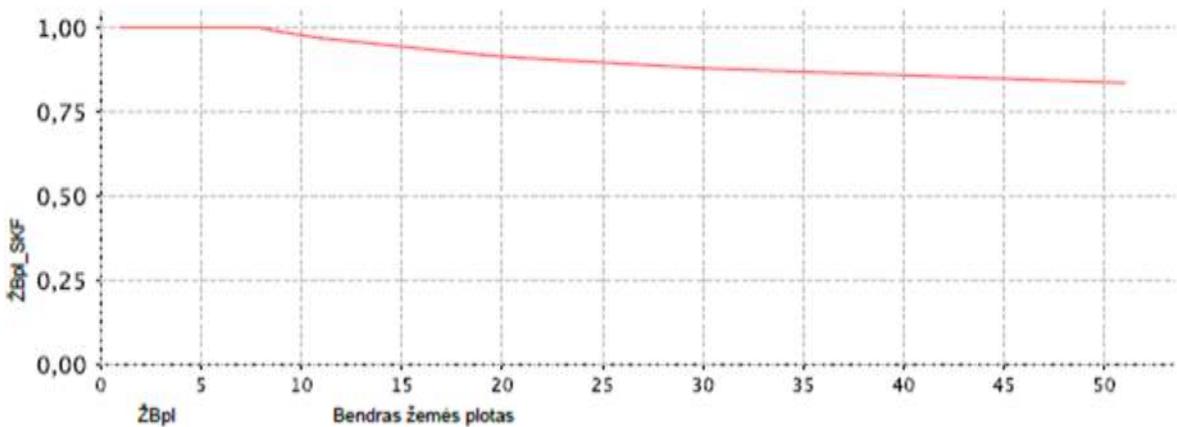
Verčių zonų *Zona_SKL* reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Naudojimo būdas | Laipsnis: <i>Naub_BIN</i> | Pagrindas: 0,89 |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|
| Rekreacinių teritorijos | 1.0 | |

| Bendras žemės plotas | <i>ŽBpl_SKF</i> | Laipsnis: 0,85 |
|----------------------|-----------------|----------------|
|----------------------|-----------------|----------------|



27 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv. m. = 355/1138 = 0,31. Ku reikšmė miestuose = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 11,38.

Želektr. lin. = 0, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantį su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių 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 bazine vertė apskaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = (0,9667^{\wedge}(0,85) \times 1^{\wedge}(0,98) \times 0,89^{\wedge}0 \times (602 \times (11,38 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0))) \times 0,95;$$

$$\text{VRV} = ((0,97 \times 1 \times 1 \times (6850,76)) \times 0,95 = 6312 \text{ Eur, suapvalinus} - 6310 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilalės mieste M.Valančiaus g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, 11,38 a užstatyto žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 6310 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šilalės miestas, Draugystės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris 46.1.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija;
- sklypo bendras plotas: 25,44 a;
- sklypo užstatymo plotas: 5 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių pastatų bendrų plotų suma 500 kv.m.

Šilalės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 28 paveiksle.

2020 m. masinis vertinimas

Šilalės r. sav.

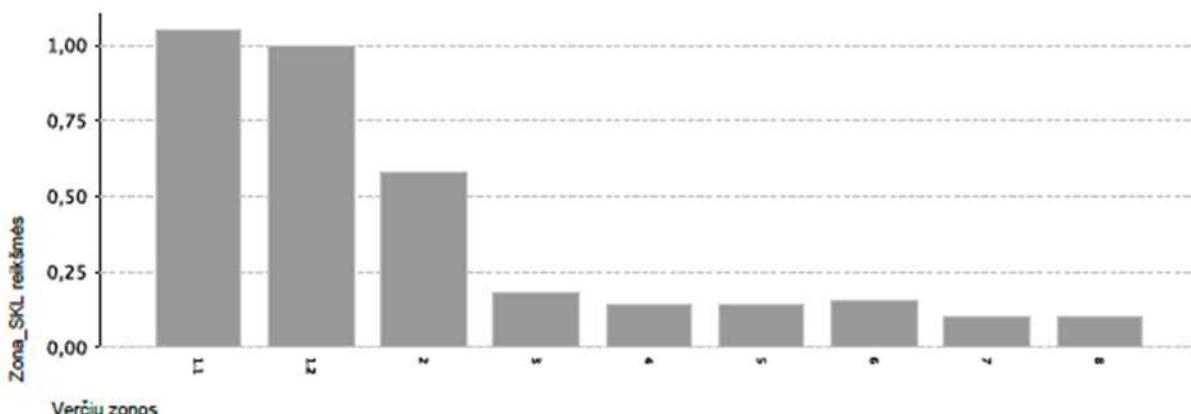
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

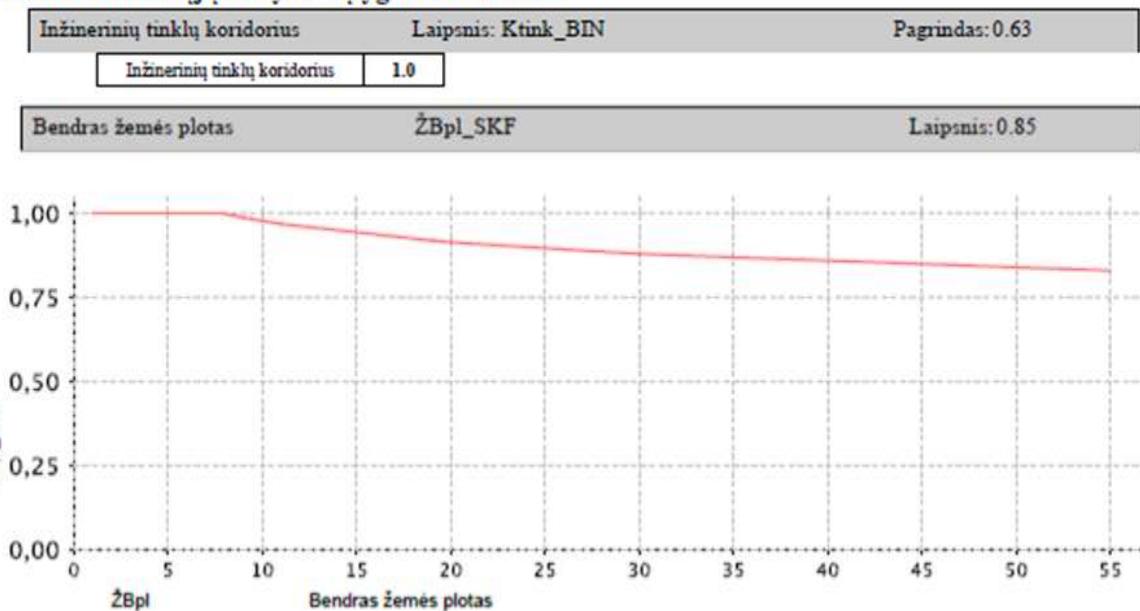
Modelis Nr.: 17072.

VRV=(ŽBpl_SKF^{0,85} x Zona_SKL^{0,98} x (0,63)¹ x Ktink_BIN x (302 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:


28 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo plotą skaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,8949.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 46.1.2, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m = 500/2544 = 0,20. Ku reikšmė = 0,95 nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 25,44.

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

Želektr. lin. = 0, 6 kV ir aukštėsnės 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 skaičiuojama taip:

$$\text{VRV} = ((0,8949^0,85) \times 1^{0,98} \times (0,63)^0 \times (302 \times (25,44 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0))) \times 0,95;$$

$$\text{VRV} = (0,91 \times 1 \times (7683)) \times 0,95 = 6642 \text{ Eur, suapvalinus} - 6640 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilalės mieste, Draugystės gatvėje esančio kitos paskirties, esančio *kitos* paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės*, 25,44 a užstatyto žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 6640 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės kitais teisės aktų nustatytais tikslais apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintais Šilalės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams apskaičiuojamos vadovaujantis žemės mokesčio objekto apibrėžimu, pateikiamu Žemės mokesčio įstatymo 4 str.: *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 kitų teisės aktų nustatyta tvarka.* Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto nekilnojamomo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras teikia žemės sklypų Nekilnojamomo turto registro ir Nekilnojamomo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertes žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas ekspertas,
nekilnojamomo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petruskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausasis specialistas vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

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 nepasituriintiems 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: <https://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/IVS-2017-LT2red.pdf>.
14. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <https://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2019. Valstybės įmonė Registrų centras;
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.

25. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
30. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
31. Tumelionis, A. Nekilnojamojos turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: <<https://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.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

Ataskaitos priedai pateikti Registru centro interneto puslapyje <<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>>, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <<https://www.e-tar.lt>>.