

ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO**ATASKAITA Nr. ŽVM-220 (7.20 E)****Vertinamas turtas ir jo adresas**

Žemės sklypai, Alytaus miesto savivaldybė

Vertinimo data

2021-08-01

Ataskaitos surašymo data

2021-01-01 – 2021-12-06

Vertinimo atvejis

Įstatymų ir kitų teisés aktų nustatytais atvejais (privalomos turto arba verslo vertinimas)

Vertinimo tikslas

Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisés aktų nustatytais tikslais

Turtą įvertino ir ataskaitą parengėValstybės įmonė Registrų centras
(jm. k. 124110246)**Turto vertintojai**Veronika Valentinavičienė
Alma Cikockienė
Nijolė Valaitienė
Gintarė Matulienė
Dovilė Karlonė

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	10
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	14
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Žemės fondo duomenys	19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys.....	21
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	23
3.1. Masinio vertinimo sistema	23
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas	23
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	25
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	25
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	26
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas.....	27
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....	27
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	29
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	30
3.6.4. Laiko pataisa	31
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....	32
3.6.6. Rekreacino naudojimo koeficientas K_r	35
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	35
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	36
3.6.9. Miškų pataisa MP	39
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	40
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	40
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$	41
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	42
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas K_d	43
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	44
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	45
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	46
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	47
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	48
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	49
3.6.21. Magistralinių duotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	53
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	56
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	57

3.6.24. Rinkos modeliavimas	57
3.6.25. Ekspertinis vertinimas.....	59
3.6.26. Modelių patikra	59
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	61
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	61
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eliškumas	63
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.....	64
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	75
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	76
7. PRIEDAI	78
1 priedas. Vertinimo modeliai, 5 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. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 22 lapai.	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatyta laiką, taikant bendrą metodologiją ir statistines duomenų analizės ir vertinimo technologijas, sudaromi žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, pagal kuriuos įvertinami žemės sklypai ir 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 skirtinė vidutinė vertė turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.).

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

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

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamomojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavedas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2021 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. 1R-137 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Masinis žemės vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – Masinio žemės vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamomojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Žemės vertinimas, atliekamas masinio vertinimo būdu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnyje yra priskiriamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

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

1. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita (rengiamos kiekvienos savivaldybės teritorijos ataskaitos) 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 penkerius metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Lietuvos Respublikos 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 apskaičiuoti;
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 ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje 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“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo 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 santykiių, paslaugų kainų ir kitų klausimų tiek viešame, tiek privačiame sektoriuose, sprendimui.

▼ 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

▼ 1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

▼ 1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras (toliau – 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 068769, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 068768, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

Veronika Valentinavičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050);

Alma Cikockienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144);

Nijolė Valaitienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001252);

Gintarė Matulienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 0000211);

Dovilė Karlonė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui.

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);

Rūta Aguarrab, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

Masinis žemės vertinimas atliskas 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 atlirkų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlirkai masiniu žemės vertinimu

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direkторiaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 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.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo	2007-06-01	2008-05-01

	masinio žemės vertinimo ataskaitos	masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"		
7.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktooriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktooriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 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.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų 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.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų 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.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų 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.	Alytaus miesto savivaldybės	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos	2015-08-01	2016-01-01

	teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
15.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų 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.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų 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.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
18.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-404-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
19.	Alytaus miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01

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 šiu užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

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

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

▼ **1.6. Vertinimo data**

2021 m. rugpjūčio 1 d.

▼ **1.7. Ataskaitos surašymo data**

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos ir kt., pateikiami ataskaitos 7 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas, kuriuo tvirtinami masinio žemės vertinimo dokumentai, pateikiamas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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 (2.1 pav.).

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



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Alytus – didžiausias Pietų Lietuvos miestas (2.1 pav. teritorija pažymėta pasvirais brūkšniais) šalia Nemuno, 69 km į pietus nuo Kauno ir 105 km į pietvakarius nuo Vilniaus, iki Klaipėdos m. – 294 km, iki Lenkijos sienos – 56 km, iki Baltarusijos sienos – 65 km, iki Latvijos sienos – 270 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 100 km.

Alytus įsikūrės strategiškai patogioje vietoje – trijų didelių rinkų – Lenkijos, Baltarusijos ir Rusijos – sankirtoje. 69 kilometrai skiria Alytų nuo transeuropinių koridorių tinklo: koridorius Nr. 1 – autostrados „Via Baltica“ ir geležinkelio „Rail Baltic“; Talinas – Ryga – Saločiai – Panevėžys – Kaunas – Kalvarija –

¹ Adresų registro 2021 m. duomenys.

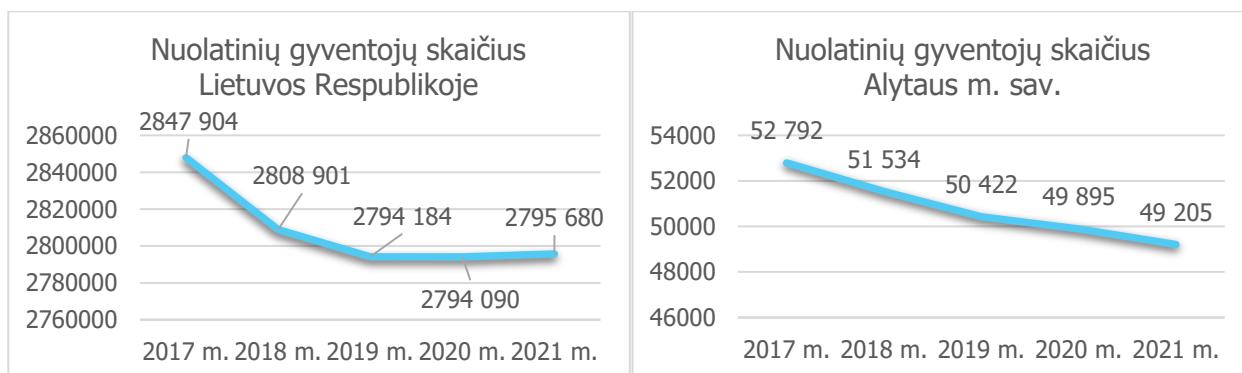
Varšuva koridoriaus Nr. IX atšakos, Nr. IX B: Kijevas – Minskas – Vilnius – Klaipėda ir atšakos Nr. IX D – Kaunas – Kaliningradas.

Alytus – apskrities, rajono, miesto savivaldybės ir seniūnijos centras, turintis savivaldybės statusą. Didžiausias Dzūkijos miestas, laikomas neformalia šio etnografinio regiono sostine. Alytus – tai miestas parke, įsikūręs natūralaus miško apsuptyje. Miestas įsikūręs abipus Nemuno upės. Dešiniajame krante esanti miesto dalis vadinama Pirmuoju Alytumi, kairiajame krante esančioje dalyje įsikūręs miesto centras, Pramonės rajonas, kurortas, taip pat miegamieji rajonai – Dainava, Likiškėliai, Likiškiai, Panemunė, Putinai ir Vidzgiris. Alytaus miesto teritorijoje yra botaninis draustinis, kurio plotas 452 ha. Daugiau kaip 30 proc. miesto teritorijos užima miškai ir parkai. Alytaus miesto savivaldybė yra mažiausia pagal užimamą plotą Lietuvoje. Jos teritorijos plotas sudaro 3,945 tūkst. ha t. y. 0,73 proc. Alytaus apskrities teritorijos ir 0,06 proc. Lietuvos teritorijos².

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2021 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 795 680 nuolatinių gyventojų. Nuo 2017 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 52 224 gyventojais. Per 2020 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (padidėjimą 1 590 gyventojų) sudarė teigiamą neto tarptautinę migraciją – 19 993 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 18 403 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2021 m. pradžioje 67,5 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,5 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,0 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Alytaus miesto savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 49 205 nuolatiniai gyventojai, tai yra 690 gyventojų (1,38 proc.) mažiau nei 2020 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Alytaus miesto savivaldybėje sumažėjo 3 587 gyventojais (6,79 proc.). 2021 m. pradžioje darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 61,34 proc. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Alytaus miesto savivaldybėje buvo 1230,1 žmonių viename kvadratiname kilometre.

² Alytaus miesto savivaldybė [interaktyvus] [žiūrėta 2020-07-25]. Prieiga per internetą: <www.alytus.lt/>.

³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

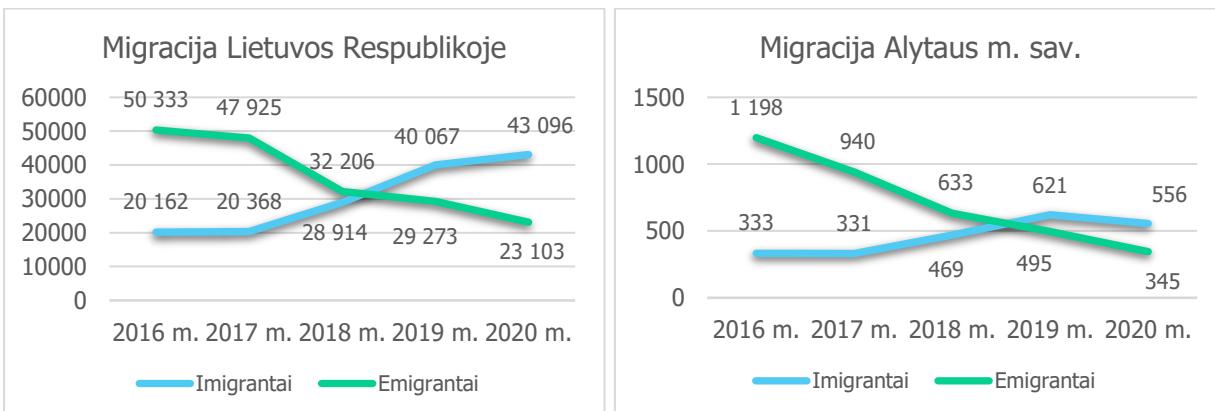
⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, Lietuvoje 2019 ir 2020 m. užfiksuotas teigiamas migracijos balansas (2.3 pav.) – 10 794 ir 19 993 gyventojai. 2020 m. iš šalies emigravo 23 103 gyventojai, t. y. 21,1 proc. mažiau nei 2019 m., imigravo – 43 096 asmenys, t. y. 7,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2016–2020) Lietuva neteko 30 233 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Alytaus miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2020 m. iš Alytaus miesto emigravo 345 gyventojai, imigravo – 556 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigama – 211 žmonių.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

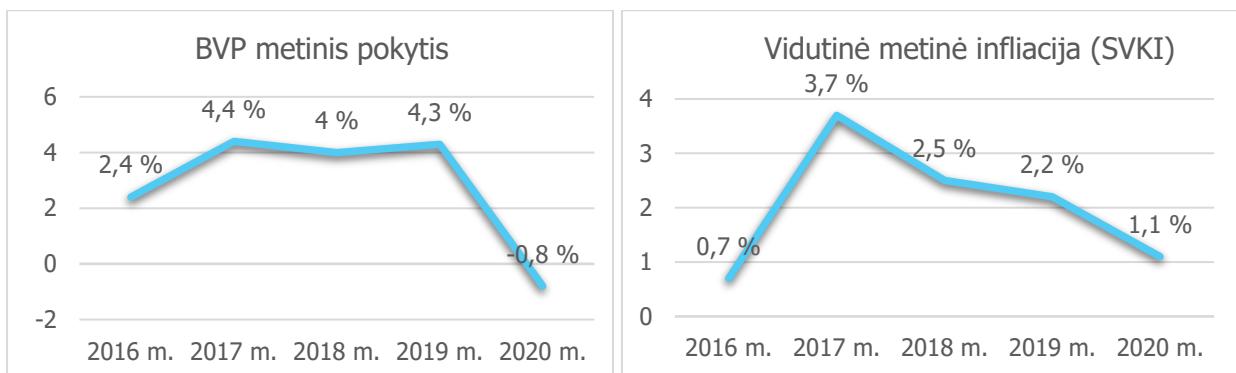
Lietuvos statistikos departamento⁹ ir Lietuvos banko duomenimis¹⁰, 2020 m. Lietuvos BVP buvo tik 0,8 proc. mažesnis nei prieš metus – tai vienas mažiausių kryčių ES. Tokiam greitam Lietuvos ekonomikos atsigavimui didelę įtaką padarė valdžios sektoriaus parama, nedidelė pirmoji COVID-19 pandemijos banga, sėkminga eksportuotojų veikla ir santykinai maža ekonomikos priklausomybė nuo labiausiai apribotų ir paveiktu ekonominių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis neapibrėžumas dėl tolesnės COVID-19 pandemijos raidos ir su ja susijusių aplinkybių, pavyzdžiui, kaip sėkmingai bus skiepijami gyventojai, galimas naujų protrūkių atsiradimas ir ribojimo priemonių įvedimas, naujų viruso atmainų atsiradimas ir jų atsparumas skiepams. Tai gali lemti tiek geresnius, tiek blogesnius, nei šiuo metu tikimasi, ekonomikos raidos scenarijus.

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹¹

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurais, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąjį infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonominė raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonominė raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad pagal Europos Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2020 m. sudariusi 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.¹²

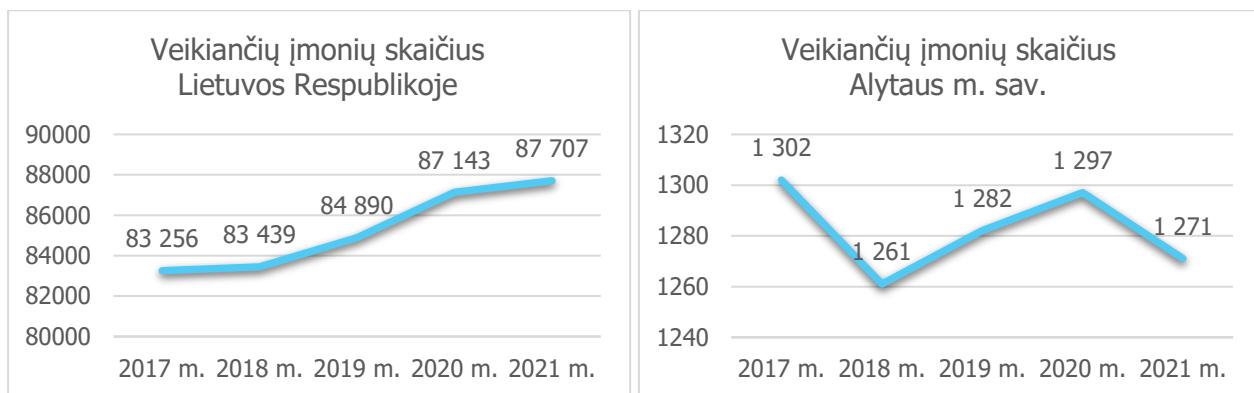
2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, 2021 m. pradžioje šalyje buvo 87 707 veikiančios įmonės, t. y. 0,6 proc. daugiau nei 2020 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,7 proc., Klaipėdoje – 6,3 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 79,4 proc., individualiosios įmonės – 10,0 proc. ir mažosios bendrijos – 8,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro apie 2,3 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

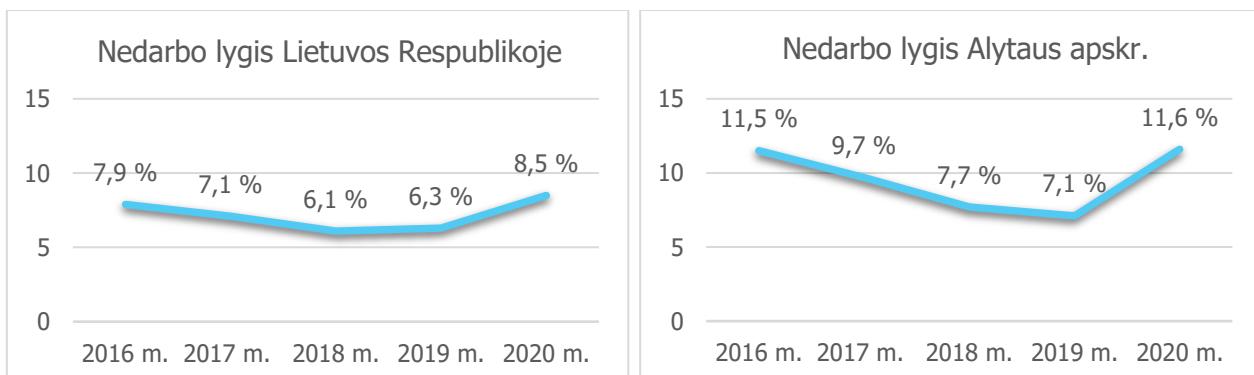
Alytaus miesto savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruota 1 271 įmonė (26 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 13 797 darbuotojai. Alytaus miesto savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (82,3 proc.) ir mažos įmonės (13,92 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,78 proc., jose dirba 55,17 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, Lietuvoje nedarbo lygis 2020 m. buvo 8,5 proc., 2019–2020 m. laikotarpiu padidėjo 2,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2020 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 7,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 11,4 proc. 2020 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 1,9 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 2,9 procentinio punkto.

Lietuvoje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 216 187 (49,2 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 12,6 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2020 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų didėjo visose savivaldybėse.¹⁶

Nedarbas daugiausia didėjo dėl atleistų prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo veiklos darbuotojų. Per pandemiją labiausiai išaugo jaunimo nedarbas, tačiau 2020 m. pabaigoje šios grupės nedarbas ir mažėjo labiausiai. 2021 m. nedarbo lygis turėtų būti panašus kaip 2020 m. ir sudaryti 8,4 proc.¹⁷



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

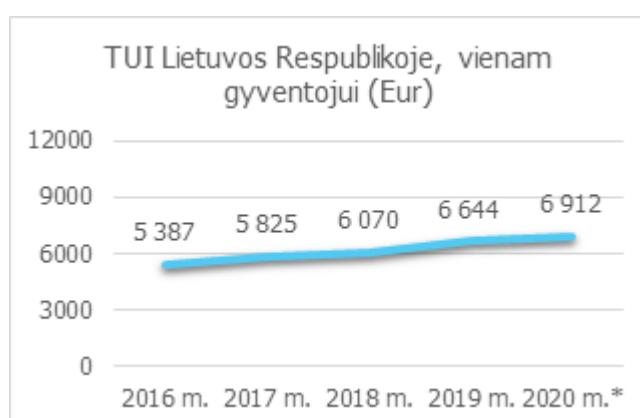
Alytaus apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, nedarbo lygis Alytaus apskrityje per metus padidėjo 4,5 procentinio punkto nuo 7,1 proc. 2019 m. iki 11,6 proc. 2020 m. Alytaus mieste 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 4,32 tūkst., tai sudarė 14,1 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Alytaus apskrityje šis rodiklis siekia 14,6 proc.).

2020 m. Alytaus apskrityje buvo 60,6 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (62,9 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 21,3 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 8,9 proc., statyboje – 6,9 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2020 m. pabaigoje siekė 19 320,93 mln. Eur, t. y. 4,1 proc. daugiau nei prieš metus (2019 m. pabaigoje TUI sudarė 18 563,74 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2020 m. pabaigoje buvo 6 912 Eur (2.7 pav.) arba 4,0 proc. didesnės nei prieš metus. 2020 metais pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 581,02 mln. Eur), Estija (investuota 2 772,48 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 149,23 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 395,96 mln. Eur), Kipras (investuota 1 292,9 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 181,4 mln. Eur), Lenkija (investuota 992,32 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2019 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (13 391,45 mln. Eur), Kauno (1 797,19 mln. Eur), Klaipėdos (1 474,78 mln. Eur), Telšių (513,07 mln. Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²¹

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. duomenimis, Alytaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 1 709 Eur vienam gyventojui, tai yra 5,1 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 1 626 Eur. Tačiau miestui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies – 6 644 Eur.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Alytaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 1 644 Eur vienam gyventojui, tai yra 264 Eur daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 1380 Eur.

LEZ galimybų studiją rengė Vilniuje įsikūrusi įmonė „Smart Continent“. Kaip potencialiausią teritoriją LEZ steigimui galimybų studijos rengėjai nurodė 102,5 ha ploto užimantį Alytaus aerodromą.

¹⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

Buvo pasitelkti argumentai, esą tai vientisa, daugiau kaip šimtą hektarų apimanti vieta, tai valstybinė žemė, kurios, priešingai nei kitose galimybių studioje analizuojamose vietovėse, nereikėtų išpirkinėti privačių sklypų. Esant poreikiui, šią teritoriją galima būtų išplėsti iki 119,3 ha, mat aplink yra laisvos valstybinės žemės. Esą ši teritorija, lyginant su kitomis, atsieity mažiausiai investicijų ir laiko kaštų. Analizujant aerodromo teritoriją kaip potencialiausią vietą LEZ steigimui, studijos rengėjai pabrėžė, kad didžiausią investicijų dalį sudaro investicijos, nereikalaujančios finansinių mokėjimų.

Sklypų šalia aerodromo įsigijimui reikėtų apie 73,6 tūkst. eurų, infrastruktūrai – 2,08 mln. eurų. Investuojamos žemės vertė įvertinama 11,8 mln. eurų. Numatoma, jog tiesioginės investicijos į LEZ galėtų siekti nuo 10,55 mln. iki 66,34 mln. eurų.

Galimybių studijos rengėjai pabrėžė, kad įsteigus LEZ, Alytus ir aplinkiniai regionai gautų didelęs naudos – būtų sukuriama nuo 151 iki 1138 darbo vietų, o kartu su tiekėjų įmonėmis – nuo 393 iki 2958 darbo vietų. Galimybių studioje prognozuojama, kad nedarbas Alytaus regione sumažėtų maždaug 3 procentais, o darbo užmokestis padidėtų apie 5 procentus.

Taip pat prognozuojama, kad Alytaus LEZ galėtų būti užsiimama mašinų, įrenginių, baldų gamyba, medienos apdirbimu, pramone, kur būtų taikomos modernios technologijos. Pasak LEZ galimybių studijų rengėjų, Alytaus LEZ reikalingų investicijų į infrastruktūrą suma sudarys 10,7 mln. Eur, o įvertinus valstybinių sklypų vertę, bendra investicijų suma sudarys 18,5 mln. Eur Studioje teigama, kad įsteigus Alytaus LEZ ekonominė-socialinė nauda būtų 14 kartų didesnė nei patiriamos išlaidos.²²

2.8. Statybos leidimai

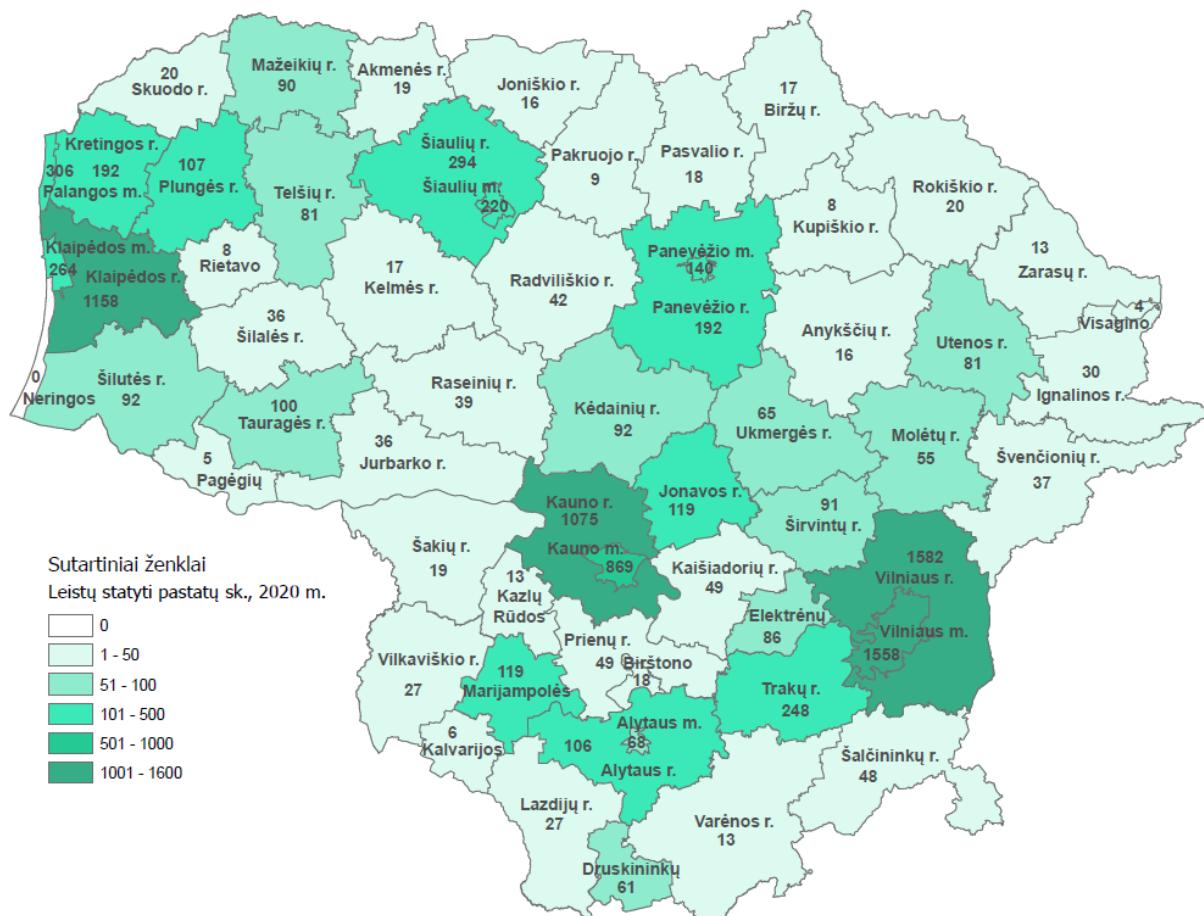
Lietuvos statistikos departamento duomenimis²³, 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius).

2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamuų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).²⁴

²² Dzūkijos veidas. [žiūrėta 2021-08-09]. Prieiga per internetą: <<https://dzukijosveidas.lt/2020/05/20/i-sventa-alytaus-vieta-nusitaikiusiai-lez-galimybiu-studijai-kritikos-lavina/>>.

²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Informaciniai pranešimai - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%B3+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be>.

²⁴ Ibid.



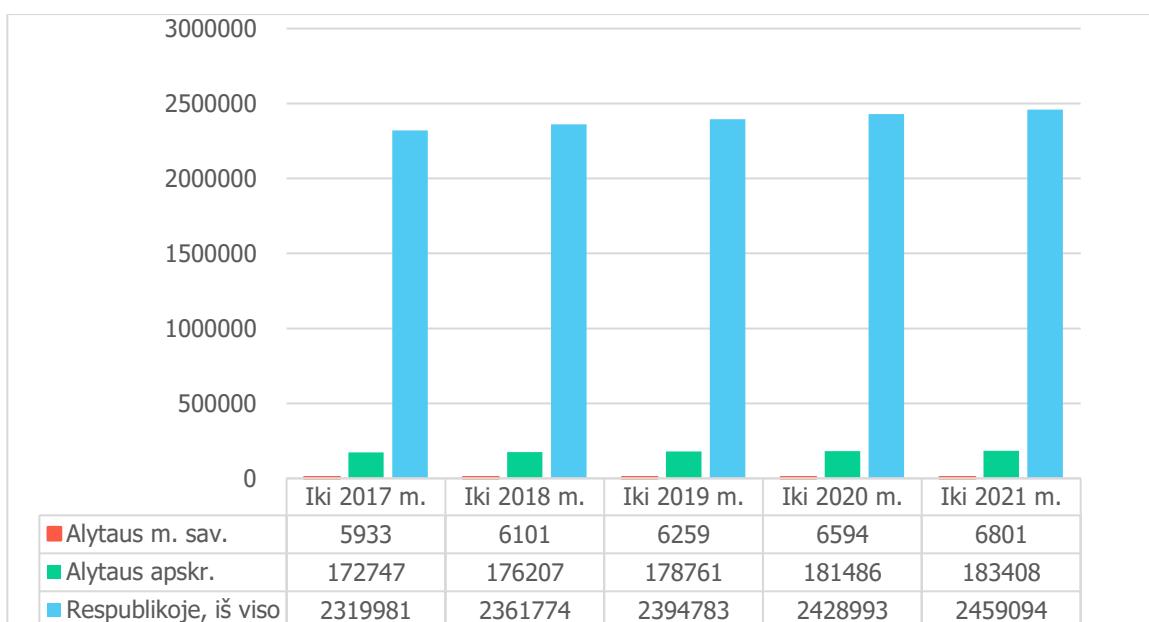
© VĮ Registru Centras

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

Alytaus mieste 2020 m. iš viso leista statyti 68 naujus pastatus, iš jų 63 gyvenamuosius ir 5 negyvenamuosius pastatus.

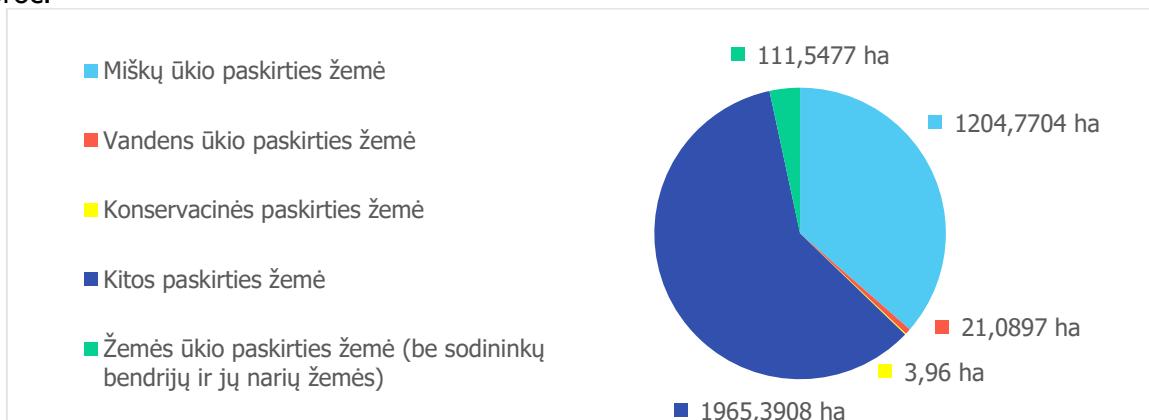
²⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01 ir iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Alytaus miesto savivaldybėje, Alytaus apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁶

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Alytaus miesto savivaldybėje įregistruota 6 801 sklypas, Alytaus apskrityje – 183 408, Respublikoje – 2 459 094. Per 2020 m. regiszruojamų žemės sklypų skaičius didėjo savivaldybėje 3,14 proc., Alytaus apskrityje – 1,06 proc., Respublikoje – 1,24 proc.

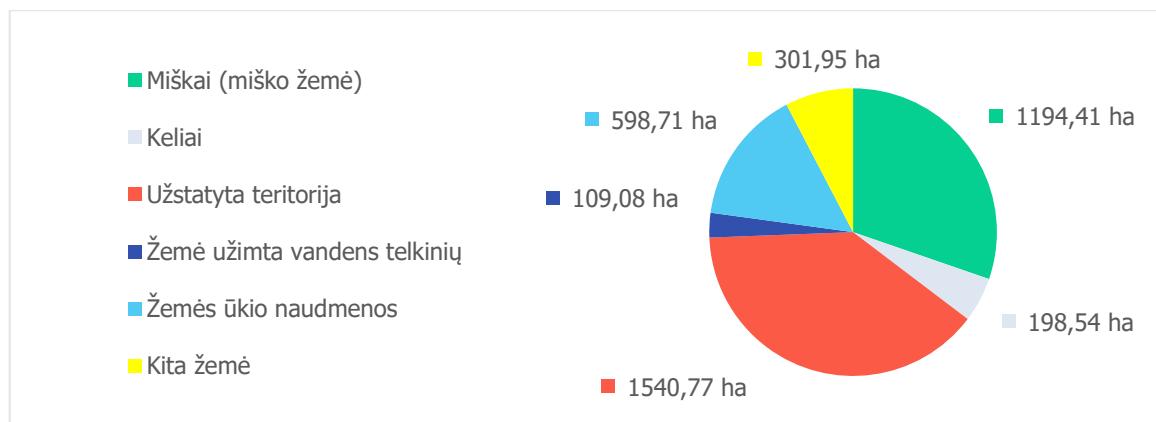


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto ha pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Alytaus miesto savivaldybėje²⁷

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Alytaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 111,5477 ha, miškų ūkio paskirties – 1204,7704 ha, kitos paskirties – 1965,3908 ha, konservacinės paskirties – 3,96 ha, vandens ūkio paskirties – 21,0897 ha.

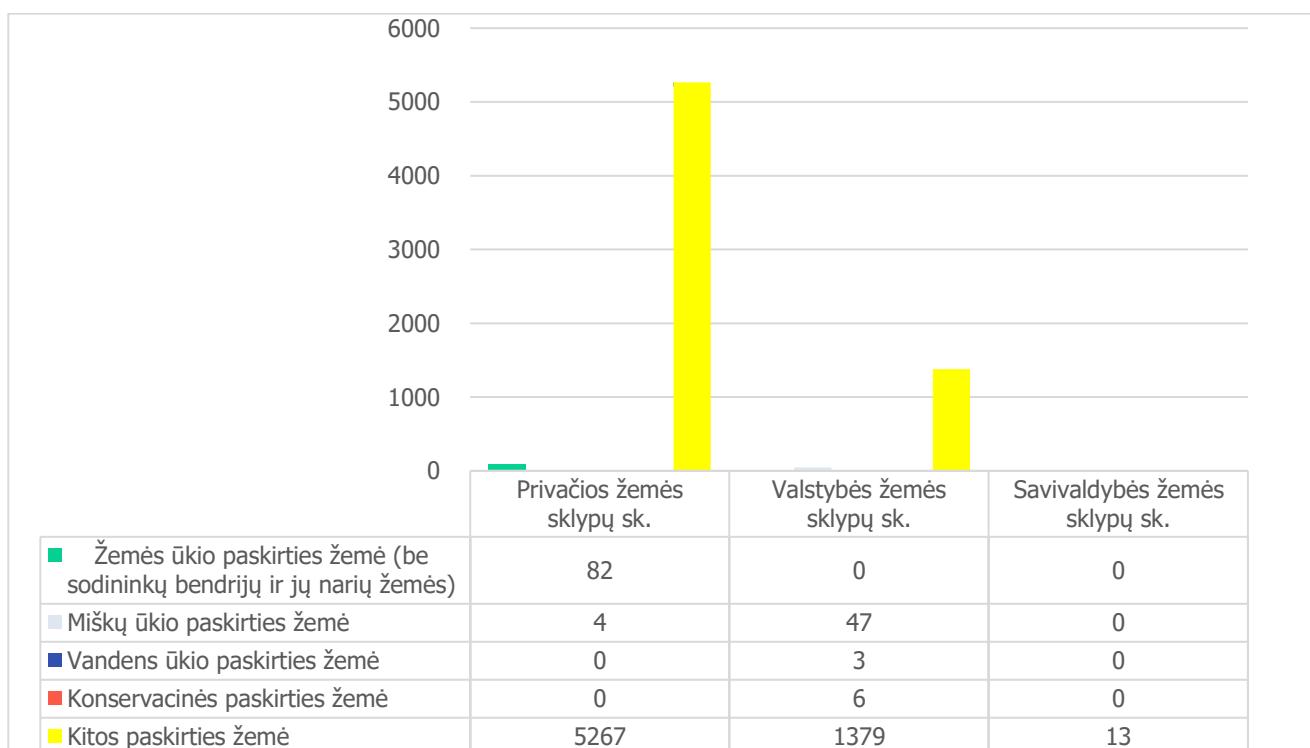
²⁶ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

²⁷ Ibid.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto ha pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Alytaus miesto savivaldybėje²⁸

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruoti žemės sklypų Alytaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 598,71 ha, miškai (miško žemė) – 1194,41 ha, keliai – 198,54 ha, užstatyta teritorija – 1540,77 ha, žemė užimta vandens telkinių – 109,08 ha, kita žemė – 301,95 ha.



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Alytaus miesto savivaldybėje²⁹

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Alytaus miesto savivaldybėje įregistruoti (82+4+5267) – 5 353 privačios žemės sklypai, valstybės žemės (47+3+6+1379) – 1 435 sklypai, savivaldybės žemės – 13 sklypų. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie

²⁸ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

²⁹ Ibid.

duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2017–2021 m.* Alytaus miesto savivaldybėje³⁰

Alytaus miesto savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2017 m. – 180, 2018 m. – 179, 2019 m. – 219, 2020 m. – 220, ir 2021 m.* – 173. Sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos mén. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.

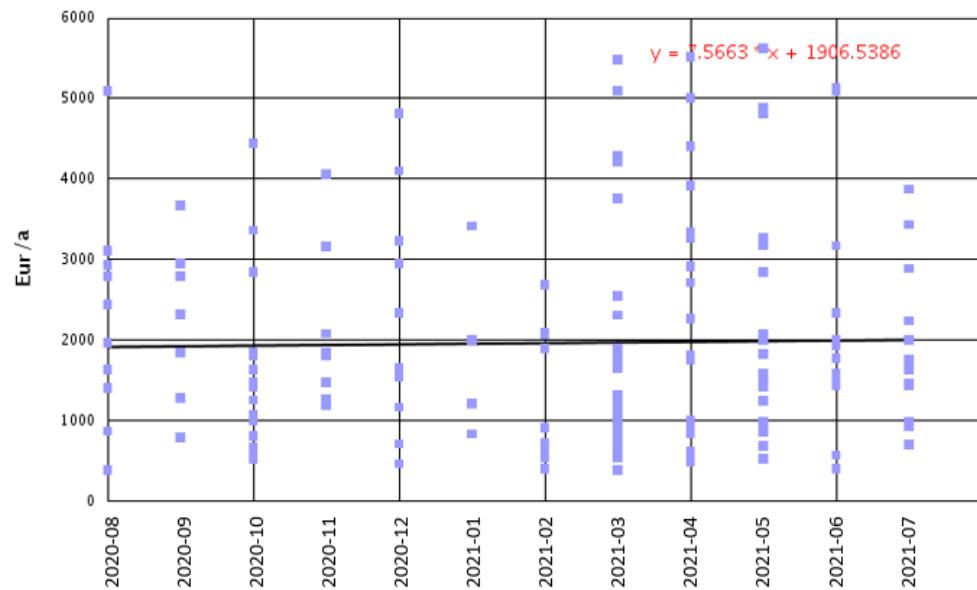


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Alytaus miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2017, 2018, 2019, 2020 ir 2021 m.*³¹

³⁰ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

³¹ Ibid.

Alytaus miesto savivaldybėje 2017–2021 m.* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) (2+1) – 3 sklypai, kitos paskirties (180+178+219+218+172) – 967 sklypai, miškų ūkio paskirties – 1 sklypas. Sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Alytaus miesto savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31³²

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 1934 Eur/a iki 2012 Eur/a, t. y. 4,01 proc.

³² Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

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 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 Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama ir viešai skelbiama informacija;

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

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

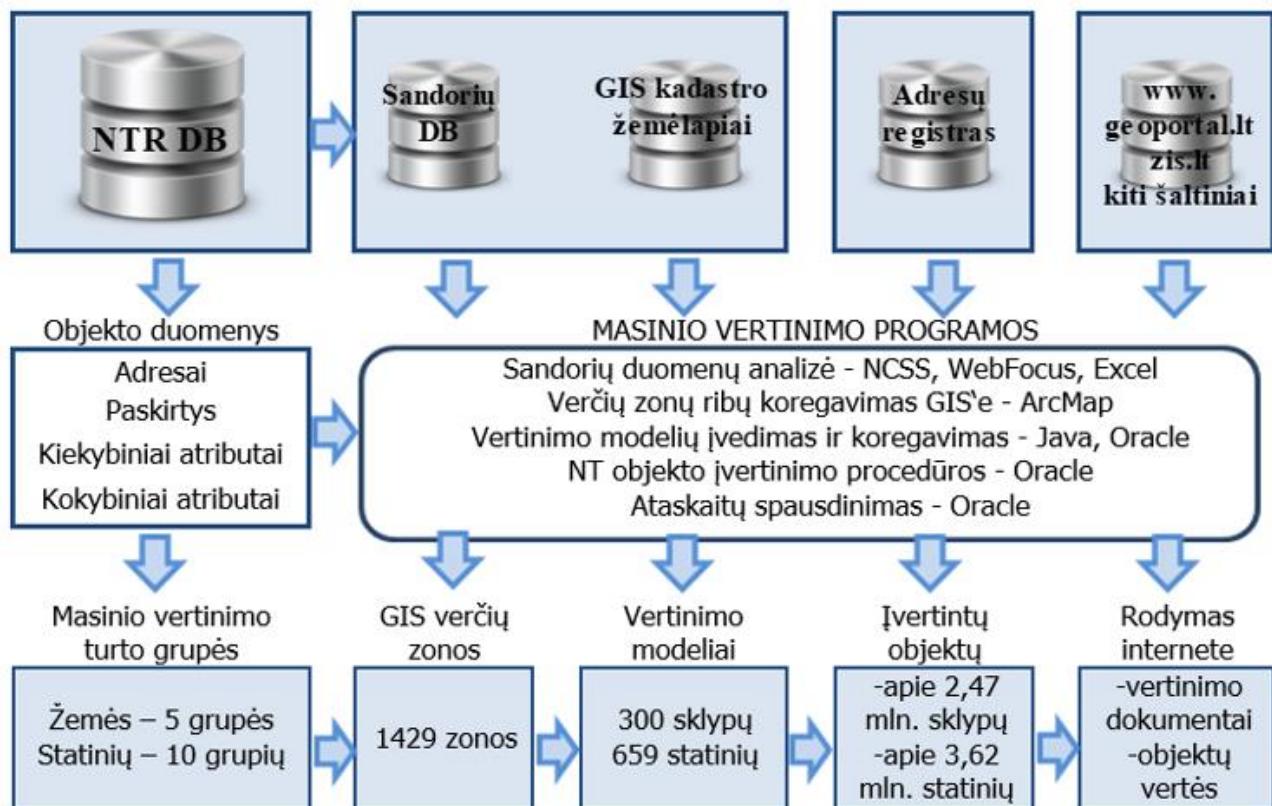
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisés aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl jų apeliacijų, verčių ir su jomis susijusių duomenų statistinę analizę ir teisés aktuose numatytyų 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 atlikti masinio vertinimo darbus:

1. sandorių duomenų analizę;
2. verčių zonų ribų koregavimą;
3. vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
4. nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
5. ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

- 6.1. Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapio duomenys;
- 6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- 6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;
- 6.4. duomenys apie aplieistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
- 6.5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;
- 6.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
- 6.7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis, nustatytomis vadovaujant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapyje ar žemės informacinėje sistemoje;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamomojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- 6.10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis Registrų centriui 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 masinj žemės vertinimą.*

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusią analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančią vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.* Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksnių (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 apskaičiavimo 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 nekilnojamomo 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. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

Tarptautinių standartų nuostatų taikymas šalies nekilnojamomo 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 nustatyti turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Vertintojas, vadovaudamas aptartų teisės aktų nuostatomis ir atsižvelgdamas į turimą rinkos duomenų kiekį, masiniam 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 žemėlapių, vertinimo modelių ir gautų vertinimo rezultatų patikimumui įvertinti panaudota statistika. Jos rodiklių trumpa apžvalga 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 išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypj 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) parodo, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (nebuvinas) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

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

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

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

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

Daugianarė regresijos lygtis – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. Sudarant regresijos lygtį neesminiu priežasčiu 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 pasiklivimo laipsniui randama lentelėse (pateikiama statistiniuose vadovėliuose).

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

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

Modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficientas R^2 nurodo, koks pardavimo kainų pasiskirstymo procentas yra paaškinamas 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 nepaaškinama. 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, imituojant 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, kurių forma: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$;
 3. hibridiniai modeliai, kurių forma: $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_i^{b_i} \times \dots \times (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$,
- čia: S – apskaičiuojama vertė,
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,

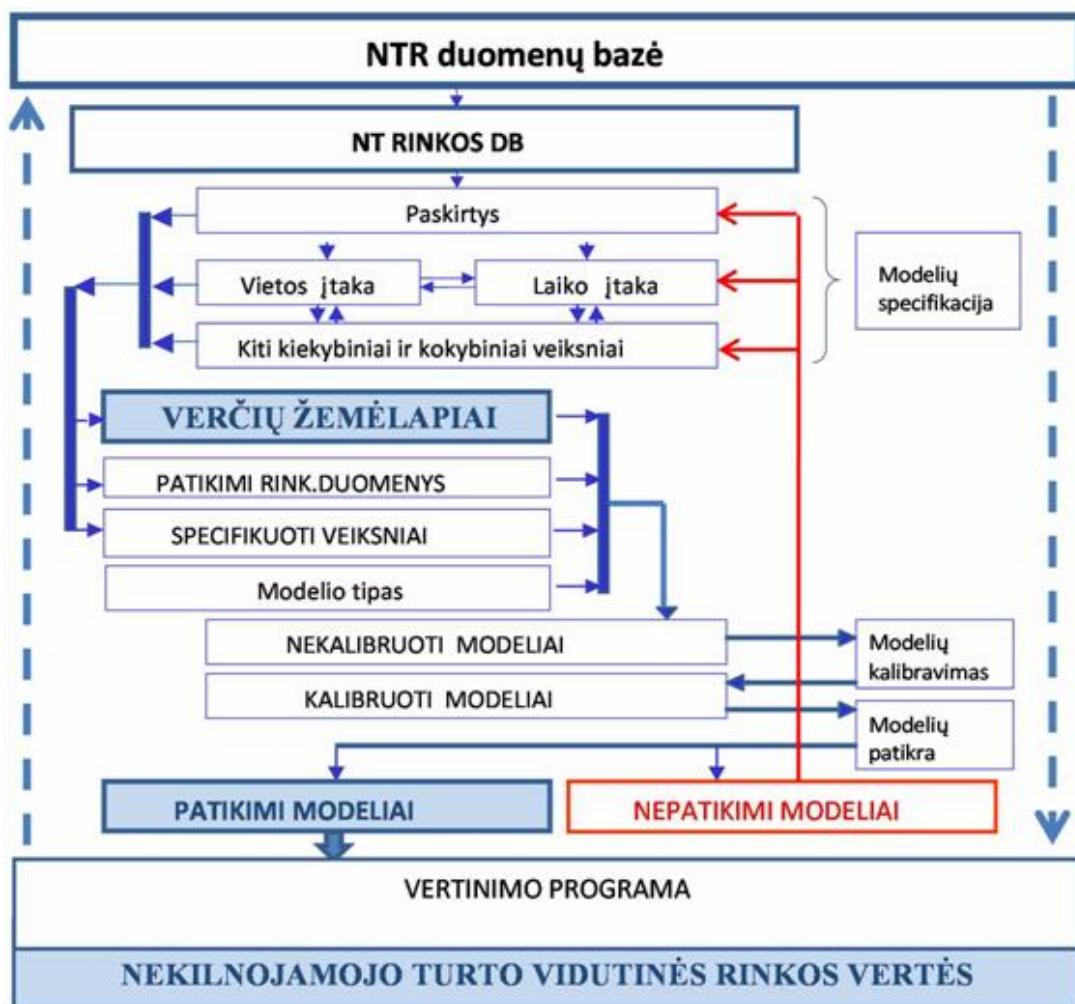
p – nepriklausomų kintamujų skaičius,

b_0 – konstanta,

b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamujų koeficientai.

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

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



3.2 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.

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA) – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų

charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

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

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

- 18.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.2. mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.4. komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.5 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti.

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, lemiantys žemės sklypo naudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas jungiant į grupes

reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisykliėse. 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 sodų ir sodininkų bendrijų bendojo naudojimo žemės sklypus*). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės 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 bendojo naudojimo žemės sklypai;

15.3. gyvenamujų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra vienbuciu ir dvibuciu gyvenamujų pastatų teritorijos, daugiabuciu gyvenamujų pastatų ir bendrabuciu teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendo 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 (savartynai) teritorijos.

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 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	
Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
708	1488	1123	1257	52	11954	315
Komercinės žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
58	2438	2016	2473	72	13006	12
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
67	922	351	1679	4	7222	11
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
3	3301	3021	519	2983	3900	0

Pastaba. Miškų ūkio paskirties žemės sklypai yra parduodami su medynais, todėl j rinkos duomenų lentelę nėra 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 neatskiriamą nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2021 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą priynginant 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. Atnenkami 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 formulę:

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

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

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

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

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

Alytaus miesto savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2021-08-01 vertnimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2021-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikiami toliau lentelėje.

3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2021-08-01 vertnimui pakoreguotos laiko pataisa.

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime parengtas žemės verčių zonų žemėlapis įvertina vietos reikšmingumą. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliarais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamujų, turinčiu svarbią įtaką 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.*

Nekilnoamojo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnoamojo turto vertinimo taisykliu³³ 3 p.: *nekilnoamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnoamojo turto kadastro 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

³³ Nekilnoamojo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnoamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas (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 (mégėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonomis 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 skirtinę teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijų ribomis;

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 zonas riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodikliais. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau jvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtu 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 Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytyje žemės sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Alytaus miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis taikant įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Alytaus miesto savivaldybėje sudaryta 12 verčių zonų, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

1.1. verčių zona – tai centrinė miesto dalis. Joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis, todėl išskirta į atskirą zoną. Aukštą žemės vertę šioje verčių zonoje suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centralai, bankai, ligoninė, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Ši verčių zona apima centrinę ir kurortinę miesto dalis, kuriose vyrauja vienaaukščiai gyvenamieji namai, o centrinėje miesto dalyje yra ir daugiaaukščių pastatai.

1.2. verčių zona apima – Putinų, Dainavos, Vidzgirio ir Likiškelių mikrorajonus. Jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine miesto dalies verčių zona, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Teritoriją riboja pramonės rajonas, individualių namų kvartalas ir centrinė miesto dalis. Šioje zonoje yra ir individualių gyvenamujų namų salelės, daugiaaukščiai garažai, miesto poliklinika, parduotuvų centralai, sporto rūmai, miesto turgavietė.

1.3 verčių zonai priklauso Panemunės gyvenamas kvartalas. Ji sudaryta remiantis žemesnėmis žemės sklypų pardavimo kainomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Kvartalo vertę mažina ribojimasis su pramonės rajonu, nutiestos naujos gatvės, kuriamą infrastruktūrą. Nekilnojamojo turto kainai didelę įtaką turi sklypo buvimo vieta, jo aprūpinimas požeminėmis komunikacijomis. Paklausiausi sklypai yra kvartalo pakraščiuose, kadangi lengviau prisijungti prie šalia esančių miesto komunikacijų.

Vakarinėje miesto dalyje išskirta 1.4 verčių zona – individualių gyvenamujų namų rajonas. Šioje teritorijoje žemesnį kainų lygi, lyginant su šalia esančiomis verčių zonomis, nulémė blogas susisiekimas

su miesto centru, nebuvinas komercinių objektų, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Per šią verčių zoną eina sutvarkyta Punsko gatvė. Tai pagrindinis kelias, kuriuo nukreiptas sunkusis transporto eismas iš pramonės rajono, todėl dėl intensyvaus eismo, padidėjęs triukšmingumas. Šiuo laikotarpiu sklypų kainoms įtakos turi vieta, kurioje jis yra, todėl verčių zonas pakraščiuose žemė ne tokia paklaus. Svarbus faktorius yra galimybė prisijungti prie miesto komunikacijų. Suprojektuoti nauji komercinės paskirties žemės sklypai.

1.5 verčių zona – tai pramoninė miesto zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Ši verčių zona suformuota atsižvelgiant į tai, kad joje nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su šalia besiribojančiomis verčių zonomis. Joje mažesnę žemės vertę įtakoja pramoniniai objektai, didesnis atstumas iki miesto centro. Šioje verčių zonoje sukonzentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklių. 1.5 verčių zona ribojasi su Panemunės gyvenamuoju rajonu, daugiabučių gyvenamujų namų Putinų kvartalu ir individualių gyvenamujų namų kvartalu geležinkelio rajone.

1.6 verčių zonai priklauso pietinė miesto dalis, užstatyta vienaukščiais gyvenamaisiais namais, iš vienos pusės ribojama Gardino gatve, o iš kitos pusės botaniniu Vidzgirio draustiniu. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine miesto dalies verčių zona. Teritorijoje vykdoma tik smulki komercinė veikla, yra ir pramonės įmonių- tai AB mašinų gamykla „Astra“, AB „Dainava“, įsiterpę miesto kapinės, kareivinės. Įrengtos miesto komunikacijos, yra bažnyčia, geras susisiekimas su miesto centru, mokyklomis. Iš visų pusų verčių zoną juosia miškas. Suprojektuotas naujas gyvenamujų namų kvartalas Gardino gatvės rajone, pastatytas naujas prekybos centras, VŠĮ darbo rinkos mokymo centro teorinio ir praktinio mokymo pastatas.

1.7. verčių zona – tai teritorija, esanti dešinėje Nemuno pusėje, vadinamu I Alytumi. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis verčių zonomis, išskyrus centrinę miesto dalį. Šioje verčių zonoje vyrauja senos statybos namai, pakraščiuose pastatyti nauji statiniai. Išvedžiotos miesto inžinierinės komunikacijos, teritorijoje yra miesto kapinės, bažnyčia, pastatytas „IKI“ prekybos centras, mokykla.

1.8 verčių zonai priklauso naujai statomas Domantonių kvartalas. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančiu I Alytumi t.y. 1.7. verčių zona. Labai didelę įtaką nekilnojamomo turto kainoms turi didelis atstumas iki miesto centro, blogas susisiekimas visuomeniniu transportu, didelis atstumas iki mokyklų, prekybos centrų, pagrindinių įstaigų.

1.9 verčių zona įsikūrusi kitoje Nemuno pusėje. Žemesnį kainų lygi suformavo nemažas atstumas iki miesto centro, pramonės įmonių buvimas. Tai mažai apstatyta teritorija, kuri yra rytinėje miesto pusėje. Zonoje yra pramonės įmonės: AB „Alita“, AB „Alytaus chemija“. Šiuo metu nutiestas aplinkkelis į pramonės rajoną, kainos šioje verčių zonoje panašios į 1.5 verčių zonos (pramonės rajono) kainas.

1.10 verčių zona tai pietinė miesto dalis. Šią zoną suformavo žemesnis kainų lygis. Tam įtakos turėjo tai, kad ši teritorija buvo prijungta iš rajono savivaldybės, be to didelis atstumas iki centro, nepatogus susisiekimas su juo. Verčių zona mažai apstatyta, nemažą dalį jos užima botaninis Vidzgirio draustinis.

1.11 verčių zona sukurta atsižvelgiant į naujai pastatyta tiltą, tai pat numatomą statyti prie buvusios Bakšių gyvenvietės naują individualių gyvenamujų namų kvartalą, tiesiamus vandentiekio, kanalizacijos tinklus Panemunės rajone. Žemės rinkos vertės šioje verčių zonoje aukštesnės lyginant su šalia esančiu pramonės rajonu, tačiau žemesnės lyginant su kitomis besiribojančiomis zonomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Tam turėjo įtakos tolimesnis atstumas iki miesto centro ir mažiau išvystyta infrastruktūra. Sukūrus naują verčių zoną, sumažinamas skirtumas tarp gretimų besiribojančių verčių zonų.

1.12 verčių zona. Atsižvelgiant į gyventojų pastabas, bei atlikus paskutinių metų sandorių analizę, be to siekiant sumažinti rinkos verčių skirtumą tarp gretimų verčių zonų, sukurta nauja 1.12 verčių zona, atskiriant iš 1.1 verčių zonos dalį teritorijos ir prijungiant iš 1.11 verčių zonos esančią medelyno teritoriją.

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti

vertinimo modelyje. GIS priemonių naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registrojami 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 geografinei vietai identifikuoti. Dėl anksčiau išdėstytyų 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. Rekreacinio 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.

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

čia: *Re1* – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreaciniše teritorijoje per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių nerekreaciniše 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.

Alytaus miesto teritorijos, pasižyminčios rekreaciniems savybėmis ir išsiskiriančios aukštėsniu 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, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinių vandens telkiniai*, rekreacinių savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčiu žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreaciniems savybėmis, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis, ir rekreacinių įtakos koeficientų nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

$$K_k = Kons1/VRV1,$$

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinių paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – gamtiniai rezervatų ir kultūros paveldo objekty žemės, 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 per pastaruju 5 m. laikotarpi yra įregistruoti konservacinių paskirties 52 sklypų pardavimai, iš jų 11 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 9 objektų), 32 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusiu sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinių paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrasti. Atnižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinių paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakyti 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 suvaržymo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokių žemės sklypų panaudojimo suvaržymų 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):

$$K_4 = 4 a_1 / VRV1,$$

čia: $4 a_1$ – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, mažesnių kaip 4 arai, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Registrų centras atliko tokių žemės sklypų rinkos tyrimą, pastaruju metų rinkos duomenys ir kainų skirtumų apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364	>4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206	3235	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272		0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		

Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093	>4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218	2977	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0,1238	2737		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0,1008	3161		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,2000	2896		0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988	<4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092	1985	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865		

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0,1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765	>4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865	1819	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0,1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883		

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		
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	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	57924	0,1211	4783		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	

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

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

1 aro kainų skirtumams nustatyti žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesniu kaip 4 arai ir didesniu 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 skaiciavimų sekomis yra pateikiami šio poskyrio lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose jvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaiciavimai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K_4 zon apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

$$K_4 \text{ zon} = 9 \text{ skilties verčių zonoje } <4a \text{ sklypų kainų vidurkis}/9 \text{ skilties verčių zonoje } >4a \text{ sklypų kainų vidurkis}.$$

Apskaičiuotų koeficientų K_4 zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas jvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektivumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant šio poskyrio lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K_4 0,71 pateikiamas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Alytaus miesto savivaldybės teritorijos mažesniu kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente K_4 reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesniu kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Alytaus miesto 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 K_4 0,71 pagrįstai taikytinas ir Alytaus miesto savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Išvada. Alytaus miesto savivaldybės teritorijos gyvenamujų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypams, mažesniems kaip 4 arai, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_4 0,71. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

$$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{miško} \times (1 - KMŪ1/VRV1),$$

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

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

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

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

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

$$MP = -\text{Žmiško} \times Vbaz1 \times 0,75.$$

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

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

čia Žmiško – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypuose, 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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad našumo balo pataisa (NBP) netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos néra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Alytaus miesto savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, todėl tokiai žemei vertinti šioje savivaldybėje našumo balo pataisa néra taikoma.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos žemės sklypai*, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Nurodytai aplinkybei įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.6 papunktyje numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} . Siame 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 formulę:*

$$K_{BN} = BN1 / VRV1,$$

čia: 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 dvibucčių 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} , naudoti naujausi rinkos duomenys ir koeficiente apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.4 lentelė. Koeficiente K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zono Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (BN1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m. sav.	15.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1555	2470	0,63
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	549	960	0,57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65

Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1364	2188	0,62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	576	960	0,60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	292	559	0,52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0,57
Aritmetinis vidurkis:							0,60

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos*, pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1, apskaičiuoti lentelės 8 skiltyje, rodo, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 proc. mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

Išvada. Vadovaujantis atliku rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos*, vertę, taikomas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Jeigu būtų įregistruoti keli žemės sklypo naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorijos, visuomenės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos* (arba du tokie būdai), 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 sklypai*, kurių naudojimo būdai yra *komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau vertingi dėl jiems taikomų papildomų užstatymo sąlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiems sklypams numatomų pravažiavimo, praėjimo servitutų, viešo patekimo. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokiems sklypams įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytais rekreacinius koeficientas $K_{r\ kita}$. Koeficientas $K_{r\ kita}$ nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

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

3.5 lentelė. Koeficiente K_r kita apskaičiavimas

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

Lentelės 7 skiltyje pateikiamos žemės sklypų, vietas požiūriu esančių panašiose teritorijose, kurių naudojimo būdas – *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 dalijant iš 8 skilties verčių, skaičiavimų rezultatai pateikiami 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, kurių paskirtis – *kita, naudojimo būdas – 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 veiksnių yra planuojančios ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės naudojimas. Žemės naudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, pagal teritorijų planavimo*

lygmenj ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai.

Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kurios efektyvesnis ir paklausesnis naudojimas gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti yra draudžiamas. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojimą *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei jvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytais vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} . Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Alytaus miesto savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. T-169. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui néra prieinami, todél masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu néra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

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

3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parduodami daug didesnėmis kainomis negu žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos*. Nurodytos aplinkybės jvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: *žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, jvertinti taikomas daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas K_d nustatomas pagal formulę:*

$$K_d = DG1/VRV1,$$

čia: DG1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *daujiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Alytaus miesto savivaldybės teritorijoje iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypu, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daujiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, Sandorių duomenų bazėje yra per mažai įregistruota, todél nustatyti K_d néra galimybės. Tokiems sklypams vertinti taikomas paskirčių grupės – *gyvenamujų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1 (vienetas).

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdomos dėl kainos, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto naudojimo 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 formulę:*

$$K_n = \text{Nenaud1}/\text{VRV1},$$

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

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

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

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

3.6 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	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		0,20
2	0,06	16.29	1,4000	1595	1139				
2-1		16.29	1,3700	9000	6569	5430	326		0,20
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		0,19
3-2		18.13	0,8325	2500	3003	1892	189		0,19
4	0,15	2.12	1,3200	2000	1515				
4-1		2.12	2,0800	8300	3990	2475	371		0,19
5	0,34	21.19	0,5000	1000	2000				
5-1		21.19	1,1300	3000	2655	655	223		0,22
6	0,07	21.22	0,5300	1300	2453				
6-1		21.22	1,2000	8000	6667	4214	295		0,23
7	1,00	23.17	4,3500	8700	2000				
7-1		23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748		0,20
7-2		23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846		0,21
8	5,34	8.21	5,4930	6000	1092				
8-1		0,06	8.21	5,0700	6600	1302	210	1121	0,19

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateikiamos pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų apskaičiuotas iš panašaus pagal vietos ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 7 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atėmus

1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur jrašytas 8 skiltyje. Apskaičiuota 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, pateikiama 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalijant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė* Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai įregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pelkės, pažeistas ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas K_u 0,2.

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 proc. 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 vertė mažinantis koeficientas K_u 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.11 papunktis numato užstatymo koeficiente K_u taikymą vertinant žemės sklypus, užstatytus pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal formulę:

$$K_u = Užst1/VRV1,$$

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

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

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 statiniaių užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniaių žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamomo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės sklypo užstatymo aplinkybės daromos įtakos sklypų kainoms. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisykliés nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamomo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausą. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiente K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliaivimo, mėgėjų sodo*, kurių Nekilnojamomo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą K_u 0,95, o sklypų miestų savivaldybių teritorijose – K_u 0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 proc. ir didesnis, o sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ($=>1$ iki $<1,5$), taikyti K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ($=>1,5$ iki <3), taikyti K_u 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ($=>3$ iki <5), taikyti K_u 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ($=>5$), taikyti K_u 0,6. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiama toliau lentelėje.

3.7 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	Gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Alytaus m. savivaldybėje $K_u = 0,9$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
K _u prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendruju 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 priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Rinkos duomenys ir apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (VPT1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
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 sklypai, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, rinkoje parduodami nuo 35 iki 45 proc. mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pagal formulę VPT1/VRV1 pateikiami lentelės 8 skiltyje. Formulės trumpiniai:

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamą turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiamą lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

Išvada. Apkaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} ir jvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti žemės sklypo naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdu ir atskirai kitam būdu. 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 papunktą, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamuosios teritorijos*, *visuomeninių teritorijų*, *bendro naudojimo teritorijos*, *atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų 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 suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybų įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė lyginant su gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų teritorijų žemės vertė. 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, 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis

rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagristas ir taikytinas *atskirujų želdynų teritorijų žemės sklypams* vertinti gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *atskirujų želdynų teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai įvertinami vienu koeficientu K_{BN} 0,60. Įregistruavus visus arba du anksčiau nurodytus žemės sklypo naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vieneticinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficientei taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita, naudojimo būdai – 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, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo suvaržymų, neužtikrintos kapitalo gražos per tokį sklypą, 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 sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, 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 proc., 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 naudojimo galimybų įvairovės gerokai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksoti Nekilnojamomo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, rinkos kainų skirtumų apskaičiavimas

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirk.–pard. 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. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672
Koeficientas1:									0,61
Telšių r. sav.	Viekšnaliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52

Telšių r. sav.	Medso- dis		Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92
Koeficientas2:									0,56
Kėdai-nių r. sav.	Akade- mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdainių r. sav.	Akade- mija	Dvaro g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
Koeficientas3:									0,72
Koeficientų vidurkis:									0,63

Lentelėje pateikiama skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Naudotų analizėje žemės naudojimo būdo – *kita (infrastruktūros teritor.)*, sklypų įregistruojamas 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 koridorų teritorijos*, todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficientui Ktink nustatyti yra pagristas. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$$K_{1, 2, 3} = \frac{\text{Kita (infrastruktūros teritor.)}; (\text{susis., inž. tinklų kor. ter.}) / \text{Kita (pramoniniams statiniams)}}{\text{Kita (pramoniniams statiniams)}},$$

čia: Kita (susis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor.) – dominuojančio žemės naudojimo būdo – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorų 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 vietas įvairovės ir sandorio pusė požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateikiamas lentelės paskutinėje eilutėje.

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

Alytaus miesto savivaldybės teritorijos žemės, kurios naudojimo būdas – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorų teritorijos*, vertės skirtumo koeficiente nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, kad tokiai žemės sklypų naudojimas, užstatymo sąlygos Alytaus miesto savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip atliktų 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 Alytaus miesto savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Išvada. Alytaus miesto savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypams, kurių naudojimo būdas – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorų teritorijos žemė*, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas Ktink 0,63. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros oro linijų apsaugos zonas reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros*

tinklų apsaugos zonas ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šio skirsnio 24 ir 25 straipsniai, nustatantys oro linijų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

1. Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą:

- 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;*
- 2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;*
- 3) 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metrų;*
- 4) 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metrų;*
- 5) 330 ir 400 kV įtampos oro linijoms – po 30 metrų;*
- 6) 750 kV įtampos oro linijoms – po 40 metrų.*

2. Oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos.

3. Požeminiai kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminiai kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

4. Oro linijos apsaugos zona ir oro kabelių linijos apsaugos zona išilgai šių linijų ir kabelių sankirtos su vandens telkiniais (upėmis, kanalais, ežerais ir kitaip vandens telkiniais) – oro erdvė virš vandens telkinių paviršiaus, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių laidų ar kabelių: laivybiniam vandens telkiniam – 100 metrų atstumu, nelaivybiniam vandens telkiniam – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

5. Povandeninių kabelių linijų apsaugos zona – žemės (dugno) juosta išilgai povandeninės kabelių linijos, kurios ribos yra po 100 metrų į abi puses nuo šios linijos kabelių inžinerinio statinio išorinių ribų (jeigu kabelių inžinerinio statinio nėra, – nuo šios linijos kraštinių kabelių), ir vanduo virš šios juostos.

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiai užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonas nenustatomos.

7. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų plotio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomajį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.

25 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonose.

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinių, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikštėles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, savartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštėles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gauti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidoti aitvarus ir skraidymo aparatu sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laidų, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lektuvų ir kitų skraidymo aparatu trąšas ir chemikalas ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštus temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) iрengti iрenginius, išskyrus statinius ir iрenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpu) ar inžinerinio statinio paskirtj;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti iрenginius;

4) iрengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atliki jvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistytu žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnj ir atliki ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) iрengti visų rūsių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbtis smūginiiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugnų siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) jvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavoju aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV elektros oro linijų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlirkus žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas ir nepatenkančių į apsaugos zonas, pardavimo kainų analizę, nustatytas gyvenamujų teritorijų žemės elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiente apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.10 lentelė. Koeficiente Kelektr. lin apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas, ha	Elektros linijos apsaugos zonas plotas, ha	Pastatų sk.	Sklypų sk.	Sandorio suma, Eur	Paskirtis	Sandoris	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0,0684	0,0116	0	1	50104	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0,0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0,0653	-	0	1	73129	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	11199

Apsaugos zonas ploto vertės koeficiente apskaičiavimas:

2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Eur (sklypai be naudojimo suvaržymų): 11161

1 sklypo 1 a kaina Eur (sklypas su naudojimo suvaržymais 1,16 a plotui): 7325

2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 Eur–7325 Eur): 3836

1-o sklypo apsaugos zonas plotas a: 1,16

Apsaugos zonas ploto 1 a kaina Eur (3836 Eur/1,16 a): 3307

Apsaugos zonas ploto vertės koeficientas Kelektr. lin. (3307 Eur/11161 Eur): 0,30

Įšvada. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatyta vertė patikslinantis koeficientas Kelektr. lin. 0,3.

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

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

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

$$VRV = VRV_1 \times (\bar{Z}_{Bpl} - \bar{Z}_{elektr. lin.} \times (1 - \text{Kelektr. lin.}))$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV₁ – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros oro linijų, magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių), natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų draudimus, reglamentuotus Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, žemės ūkio grupės sklypams – ir jų vertės pataisas;

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

$\bar{Z}_{elektr. lin.}$ – žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu;

Kelektr. lin. – elektros oro linijų apsaugos zonų koeficientas.

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

Masino žemės vertinimo programe žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti elektros oro linijų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SZNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytais specialiasias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiemis 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 skaiciuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiskai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamos sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtingoms apsaugos zonomis, joms įvertinti plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokį 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 direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“. Duomenys viešai prieinami internetu <http://zis.lt/duomenys/>.

3.6.21. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus penktajame skirsnyje – *magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 27, 28 straipsniai, nustatantys apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

27 straipsnis. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų dydis

1. *Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) vamzdyno apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 25 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, virš šios juostos esanti oro erdvė, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šio juostos ir po ja.*

2. *Apsaugos zona talpyklos kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti – 50 metrų pločio žemės juosta aplink talpyklą, virš šios juostos esanti oro erdvė ir žemė po šia juosta.*

3. *Kitų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) įrenginių ir statinių (stocią, uždarymo įtaisų, valymo ir diagnozavimo įtaisų paleidimo ir priėmimo kamerų, slėgio ribojimo mazgų) apsaugos zona – žemės juosta, kurios ribos yra 25 metrų atstumu aplink teritorijos, kurioje yra šie įrenginiai ar statiniai, aptvėrimą, virš šios juostos esanti oro erdvė ir žemė po šia juosta.*

28 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose

1. *Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose draudžiama:*

1) *statyti pastatus, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodytus atvejus;*

2) *statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų aikštėles, stadionus, turgavietes, lauko teatrus ir kitus viešam susibūrimui skirtus inžinerinius statinius ir įrenginius;*

3) *statyti ir (ar) įrengti degalines, pavojingų medžiagų talpyklas, saugyklos ir savyartynus;*

4) *statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštėles, taip pat tiesi kelius ir geležinkelį kelius išilgai vamzdyno trasos, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 4 punkte nurodytus atvejus;*

5) *įrengti turistines stovyklavietes, taip pat statyti ir (ar) įrengti bei laikyti vagonėlius, kilnojamuosius namelius, kemperius, palapines ir medžioklės bokštelius;*

6) *3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi kitus inžinerinius tinklus, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 5 punkte nurodytus atvejus;*

7) 6 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno ašies, taip pat 6 metrų atstumu aplink talpyklą kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti ir (arba) šio įstatymo 27 straipsnio 3 dalyje nurodytų kitų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių aptvėrimą sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;

8) sandėliuoti bet kokias medžiagas (išskyrus pašarus, energetikos ministro nustatyta tvarka gavus magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininko ar valdytojo pritarimą ir medžiagas, skirtas magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgiliintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

9) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti magistraliniams dujotiekui ar naftotiekui (produktotiekui), atliekas;

10) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų);

11) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti ir naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinas lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 15 punkte nurodytą atvejį;

12) ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės ir kitus įrenginius, saugančius magistralinį dujotiekį ar naftotiekį (produktotiekį) nuo pažeidimų;

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

14) nuleisti įnkarus, plaukti su nuleistais įnkariais ir kitaip vandens telkinį dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgiliintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

15) sustoti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) apsaugos zonų susikirtimuose su valstybinės reikšmės keliais, išvažinęti žemę, suformuojant vėžes (provėžas), važiuoti esamomis vėžėmis (provėžomis) bet kokiomis transporto priemonėmis ir jų junginiais. Šis reikalavimas netaikomas, kai magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininkas ar valdytojas atlieka magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) eksploatacijos, remonto ar statybos darbus ir kai priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos atlieka gaisrų gesinimo ar kitus žmonių paieškos ir gelbėjimo darbus arba pasirengimą šiemis darbams;

16) medžiojant naudoti šaunamuosius ginklus, kai magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) trasa eina virš žemės paviršiaus ir (ar) yra įrengta perpumpavimo stotis.

2. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus šių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama (draudžiamas) pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti pastatus;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius, keisti pastato (patalpos, patalpu) ar inžinerinio statinio paskirtį;

4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) įrengti transporto priemonių sustojimo vietas, transporto priemonių ar kitų mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštėles, taip pat tiesių kelius ir geležinkelio kelius išilgai vamzdyno trasos;

5) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi drenažo vamzdžius;

6) naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes, vykdyti vandens telkinį gilinimo ir valymo darbus;

7) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su grėžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių ēmimu;

8) krautti į stirtas šieną, šiaudus, šakas, medieną;

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

10) skirti žuvininkystės plotus, pramoniniu būdu žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

12) vykdyti žemės melioravimo, drékinimo ir sausinimo, kasybos, užtvindymo darbus;

-
- 13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpliti papildomą grunto sluoksnį);
- 15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 16) dirbtis smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmiais;
- 17) vykdyti sprogdinimo darbus;
- 18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;
- 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 20) būti aptvertų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių teritorijose;
- 21) važiuoti krovininėmis transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

3. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavoju aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

4. Šio straipsnio 1 ir 2 dalyse nurodyti draudimai netaikomi magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio), kurio atžvilgiu nustatyta magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zona, savininkui tiek, kiek tai reikalinga magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) statybai, rekonstravimui, remontui, modernizavimui, naudojimui, techninei priežiūrai, eksploatavimui, apsaugai ir (ar) kitoms magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininkui įstatymais priskirtoms funkcijoms vykdyti.

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytas sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamujų teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

$$VRV = VRV_1 \times (\bar{Z}_{Bpl} - \bar{Z}_{duj. naf.} \times (1 - K_{duj. naf.}))$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV₁ – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros oro linijų, magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų), natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų draudimus, reglamentuotus Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, žemės ūkio grupės sklypams – ir į vertės pataisas;

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

$\bar{Z}_{duj. naf.}$ – magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotas;

$K_{duj. naf.}$ – magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS. Duomenys saugomi, atnaujinami ir apsaugos zonų plotų apskaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos poskyryje *3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės sumažinimo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijoje, atliko šioms teritorijoms taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, jų grafinių duomenų ir žemės rinkos analizę, ji pateikiama toliau.

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 23 punkte: *natūralios pievos ir ganyklos – neariamieji, nesausinami, nepersėjamieji žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei*. Tokioms zonombs taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos šio įstatymo VI skyriaus ketvirtojo skirsnio 96 straipsnyje – *natūralias pievas ir ganyklas draudžiama suartti, sausinti arba kitaip keisti jų žolynų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniais ar įveisťi mišką*.

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje: *didelės tikimybės potvynis – 10 procenčių pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokią pat charakteristiką potvynis gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metus*, 2 straipsnio 16 dalyje: *mažos tikimybės potvynis – 0,1 procenčio pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokią pat charakteristiką potvynis gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metus*, 2 straipsnio 53 dalyje: *vidutinės tikimybės potvynis – 1 procenčio pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokią pat charakteristiką potvynis gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metus*; ir VI skyriaus dešimtojo skirsnio 103 ir 104 straipsniuose:

103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.

Potvynių grėsmės teritorijos sudaro:

1) didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos didelės tikimybės potvyniu;

2) vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos vidutinės tikimybės potvyniu;

3) mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos mažos tikimybės potvyniu.

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijoje.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

1) iрengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuves;

2) statyti statinius ir iрengti iрenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų iрenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomas pavojingos medžiagos;

2) statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;

2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomas pavojingos medžiagos.

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ŽIS SŽNS_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grēsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

Atlikus Alytaus miesto savivaldybės teritorijos žemės ūkio paskirties žemės sklypų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijų apsaugos zonose ir ne apsaugos zonose lyginamają analizę, žemės naudojimo skirtumų, kurie darytų įtaką žemės vertei, nenustatyta. Apsaugos zonose žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra įregistruota, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ar porinio lyginimo būdais yra neįmanomas.

Įšvada. Atsižvelgiant į anksčiau nurodytas aplinkybes, Alytaus miesto savivaldybės teritorijos žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas K_{BN} nenustatomas ir netaikomas.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktą, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokų sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytaus argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 proc. mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų vertė. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas K_{BN} 0,7.

Įšvada. Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo, vertę, taikomas mėgėjų 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 nekilnojamomojo turto rinkos analizę nustatoma žemės vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, kuri taikoma neįvertintos žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės parametrams nustatyti.

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose vertinamos grupės (paskirties) objektų nebuvvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomas kainų, tarp skirtinų 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 Alytaus miesto savivaldybės nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo turto nuomas kainų, todėl, vertintojų

nuomone, Alytaus miesto savivaldybės teritorijos žemės jvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės jvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtingu paskirčiu priklausomybės modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingu žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijoje 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 naudoti kitų zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, verčių nustatymui.

Alytaus miesto savivaldybės 1.1 – 1.12 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 1.3, 1.7 – 1.11 verčių zonose komercinės žemės grupės, 1.3, 1.6 – 1.12 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaškinami Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarams Zon_SKL apskaičiuoti žemės kainos nustatyti modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprikl. Kprikl. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atliki skaičiavimai pateikiami toliau lentelėje.

3.11 lentelė. Priklausomybės koeficiente tarp skirtingu paskirčiu žemės kainų apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
2.22	138	21	0,15
2.22	175	27	0,15
2.22	183	28	0,15
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,15
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms Nr. 1.1 – 1.12 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,15
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Komercinės žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1.2	1629	2337	1,43
1.2	1271	1714	1,35
1.12	2074	2781	1,34
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,37
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 1.3, 1.7, 1.8 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,37
1.6	2489	2967	1,19
1.6	1809	2000	1,11
1.6	1760	2055	1,17
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,16
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 1.9 – 1.11 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,16
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1.4	212	116	0,55
1.4	460	244	0,53
1.4	250	127	0,51
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,53
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 1.3, 1.6 – 1.12 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,53

Pagal rinkos ir modeliavimo būdu nustatytas kainas apskaičiuoti Zon_SKL, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelyje, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zony Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

▼ 3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turą*.³⁴

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

Ekspertinio vertinimo taikymo atvejai yra nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1 – 26.12 papunkčiuose. Alytaus miesto savivaldybės teritorijos masiniame žemės vertinime ekspertinio vertinimo taikymas yra aprašytas šios ataskaitos ankstesniuose papunkčiuose.

▼ 3.6.26. Modelių patikra

Sudarius vertinimo modelį ir nustačius 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 paaškinimas pateikiamas šios ataskaitos 3.5 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikiama toliau paveiksle.

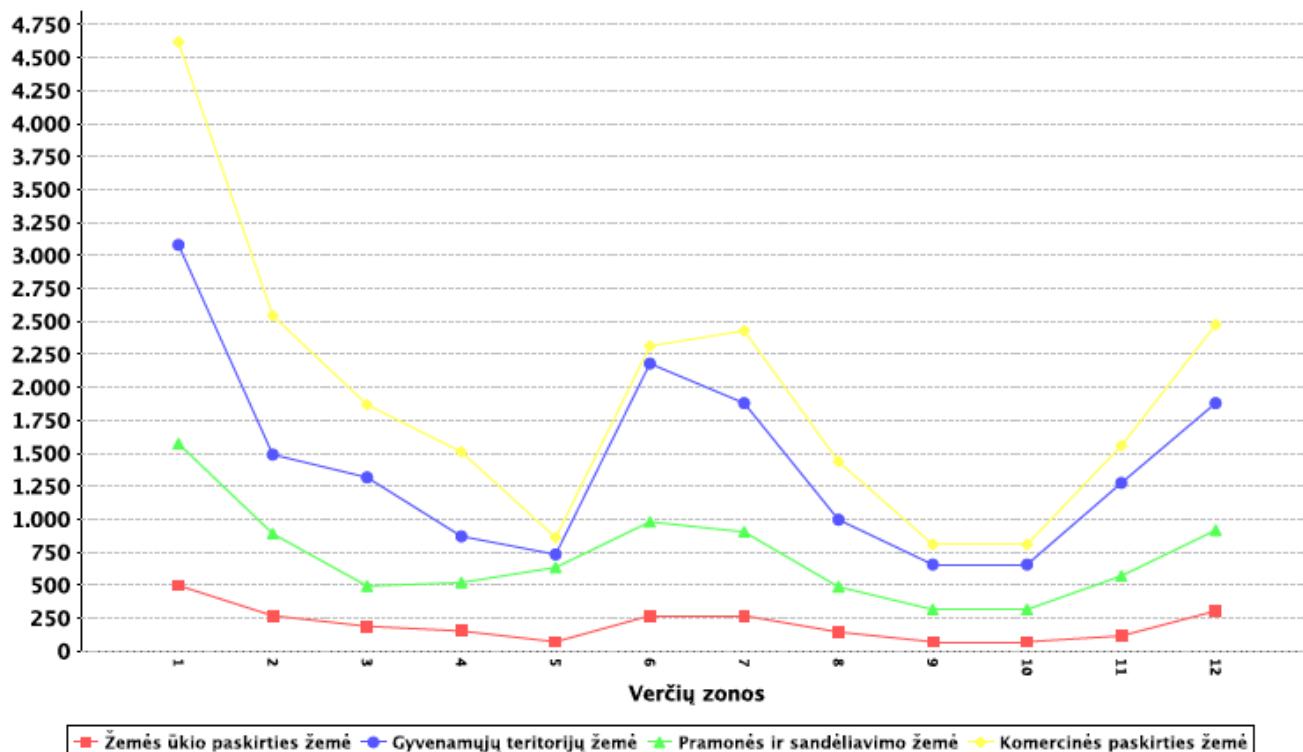
³⁴ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

Alytaus m. sav.

Vertės apskaičiuotos 2021-08-01 14:41 pagal (temos) nauji nuo 2022-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)

Vertė, Eur



3.3 pav. Alytaus miesto savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikaloje ašyje – verčių zinos vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2021 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų žemės paskirčių grupių požiūriu.

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai.

Alytaus miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

▼ 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

▼ 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. sklypo adresas;
5. sklypo paskirtis;
6. sklypo naudojimo būdas;
7. sklypo bendras plotas;
8. sklypo pelkės, pažeistas, 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 aukštėsnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
14. sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas;
15. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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 naudojimo žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti paaiškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

Žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas pagal vertinimo modelyje nustatyta algoritmą vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

Trumpinių paaiškinimas:	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonas numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių – arais
ŽBpl_SKF	žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	verčių zonas koeficientas
K ₄	gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis

Kbn	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų 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 gyvenamujų 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	susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	susiseikimo 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, pelkių 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, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	miško plotas, iregistruotas NTR
Želektr. lin.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPl_RKS	žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Kpot	natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas

| Ženkli

| ×(*) 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 vidutinėms rinkos vertėms apskaičiuoti reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikiami šioje ataskaitoje ir jos prieduose, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, žemės apsaugos zonų plotai – SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotas žemės apsaugos zonas ir jose taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas.

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 žemėlapyje ar ŽIS GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

▼ 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), išrašytą Nekilnojamojo turto registro išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle, B rodyklė).

2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiami Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.

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

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

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

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

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

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

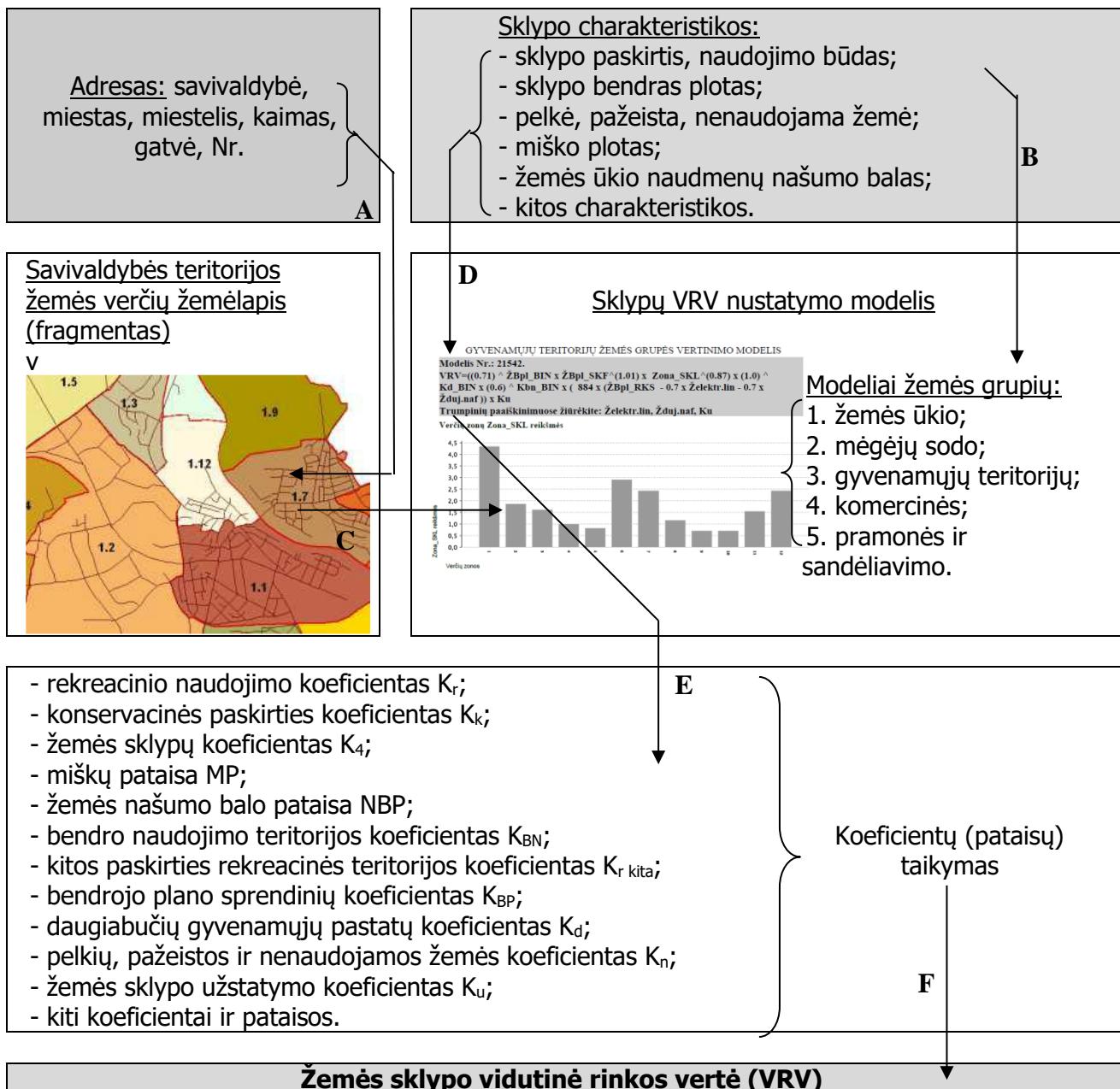
$$VRV = V \times K \pm P,$$

čia: V – vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę neatsižvelgus į pataisas;

K – pataisų koeficientai;

P – pataisos, gali būti su pliuso arba su minuso ženklu.

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

- Duomenys apie žemės sklypą:
- adresas: Alytaus miestas, Pašilio g.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 49;

- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- naudingas plotas: 2,2 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatyto žemės, vandenų, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas: 0,15 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,15 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vienos bendrojo plano sprendiniai: yra;
- 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 (produktotiekių) apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21.
- *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių)* apsaugos zonas žemės vertės pataisa;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis pateikiamas toliau.

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus m. sav.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

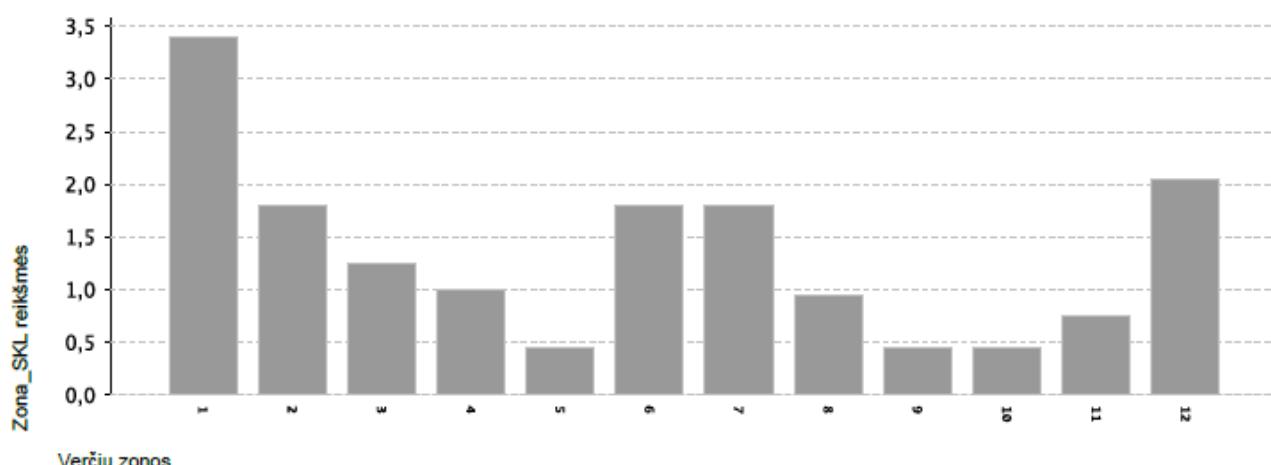
Modelis Nr.: 21545.

VRV=($\bar{Z}_{Bpl_SKF}^{(1.08)} \times Zona_SKL^{(0.97)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (17125 \times \bar{Z}_{Bpl_RKS} - 0.3 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf}) + RP + NBP - NP - MP$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\bar{Z}_{Elektr.lin}$, $\bar{Z}_{duj.naf}$, \bar{Z}_{Pl_RKS}

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

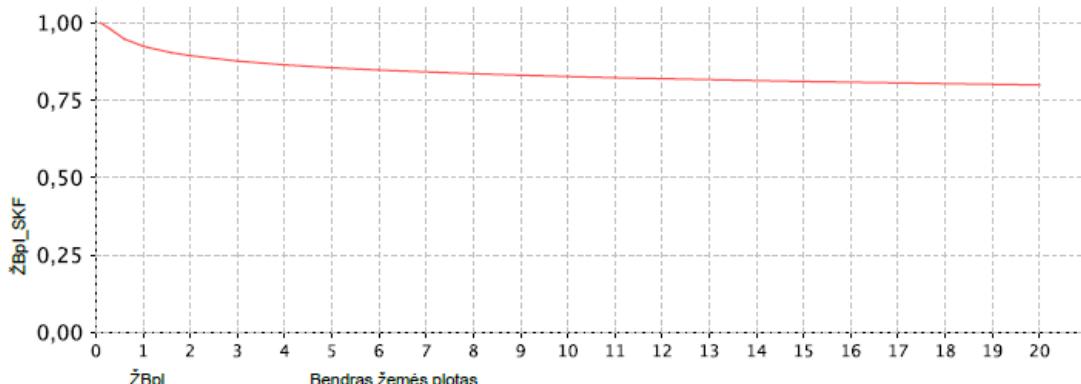
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sėlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.08
----------------------	----------	----------------



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazarinė sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės –

$\bar{Z}Bpl_{RKS} = 2,5$ ha, tada $\bar{Z}Bpl_{SKF} = 0,89$ (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinių paskirties Pask_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 1.3 verčių zonoje, Zona_SKL = 1,25, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,89^{(1,08)} \cdot 1,25^{(0,97)} \cdot (0,8)^0 \cdot (17125 * (2,5 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0)) = 46872 \text{ (Eur).}$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazarinę 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 46872 / 2,5 = 18749 \text{ (Eur/ha).}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiamos Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Alytaus m. sav.

2022 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, naudojimo būdas - rekreacinio naudojimo; - paskirtis - vandens ūkio, naudojimo būdas - rekreacioniai vandens telkiniai
$\bar{Z}Bpl \leq 3$ ha	$RP = (Kr-1) \times VRV_{RP}$, čia VRV_{RP} – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\bar{Z}Bpl > 3$ ha	$RP = (Kr-1) \times VRV_{RP1} \times 3$, čia VRV_{RP1} – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = Knb \times (\bar{Z}NB - NB_{const}) \times Vbaz1 \times (\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$Vbaz1 \leq 6400$ Lt	$MP = \bar{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75$
$Vbaz1 > 6400$ Lt	$MP = \bar{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 1600) / Vbaz1)$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

Masino žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrastos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Alytaus miesto savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masino žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb nėra nustatytas, tokios žemės vertinimui šioje savivaldybėje našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1-K_n) * Vbaz1 * \text{Žnenaudojama}.$$

$K_n = 0,2$ ($K_n = 0,2$ nustatymas pateikiamas ataskaitos 3.6.15 papunktyje *Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas Kn.*)

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,15 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1-0,2) * 18749 * 0,15 = 2250 \text{ (Eur)}.$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

$$\text{Kai } Vbaz1 \text{ Eur} \leq 1854 \text{ Eur, tai } MP = \text{Žmiško} * Vbaz1 * 0,75.$$

$$\text{Kai } Vbaz1 \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur, tai } MP = \text{Žmiško} * Vbaz1 * ((Vbaz1 * 0,995 - 463) / Vbaz1).$$

Vertinamo sklypo Vbaz1 = 18749 Eur > 1854 Eur, taikoma tokia formulė:

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

$$\text{Miško žemės sklype yra } 0,15 \text{ ha, MP} = 0,15 * 18749 * ((18749 * 0,995 - 463) / 18749) = 2729 \text{ (Eur)}.$$

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama Vbaz ir gaunama VRV:

$$VRV = 46872 - 2250 - 2729 = 41893 \text{ (Eur)}.$$

$$VRV \approx 41900 \text{ (Eur)}.$$

Išvada. Alytaus miesto savivaldybės Pašilio g. žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *kiti žemės ūkio paskirties sklypai*, 2,5 ha bendrojo ploto, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,15 ha nenaudingu plotu, 0,15 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 41 900 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Alytaus miesto savivaldybės Pašilio g.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštėsnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje;
- *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas* žemės vertės pataisa;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22 poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas* žemės vertės pataisa.

Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.2 paveiksle.

Apskaičiuojama Vbaz: kai $\check{Z}_{Bpl_RKS} = 2,5$ ha, tada $\check{Z}_{Bpl_SKF} = 0,89$. Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (sklypo adresą), sklypas yra 1.3 verčių zonoje, Zona_SKL = 1,25. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,89^{(1,08)} \cdot 1,25^{(0,97)} \cdot (0,8)^0 \cdot (17125 \cdot (2,5 - 0,3 \cdot 0 - 0,3 \cdot 0)) = 46872 \text{ (Eur).}$$

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

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisu):

$$Vbaz1 = 46872 / 2,5 = 18749 \text{ (Eur/ha).}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisai apskaičiuoti taikoma formulė pateikiama Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientų*, ištrauka 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)

4.4 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazine 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip: $MP = \check{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995-463) / Vbaz1)$;

$$MP = 2,5 \cdot 18749 \cdot ((18749 \times 0,995-463) / 18749) = 45481 \text{ (Eur).}$$

$$VRV = 46872 - 45481 = 1391 \text{ (Eur);}$$

$$VRV \approx 1390 \text{ (Eur).}$$

Išvada. Alytaus miesto savivaldybės Pašilio g. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,5 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1400 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus miestas, Pašilio g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 1.3;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 8 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,5 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 4;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 150 kv. m.

Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.5 paveiksle.

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus m. sav.

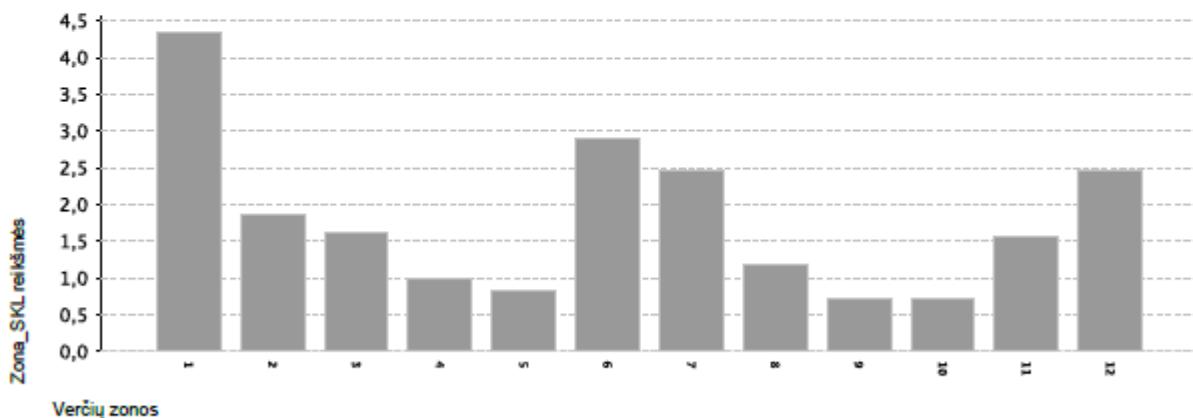
GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21542.

$VRV=((0.71)^{\wedge} \text{ŽBpl_BIN} \times \text{ŽBpl_SKF}^{\wedge}(1.01) \times \text{Zona_SKL}^{\wedge}(0.87) \times (1.0)^{\wedge} \text{Kd_BIN} \times (0.6)^{\wedge} \text{Kbn_BIN} \times (884 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

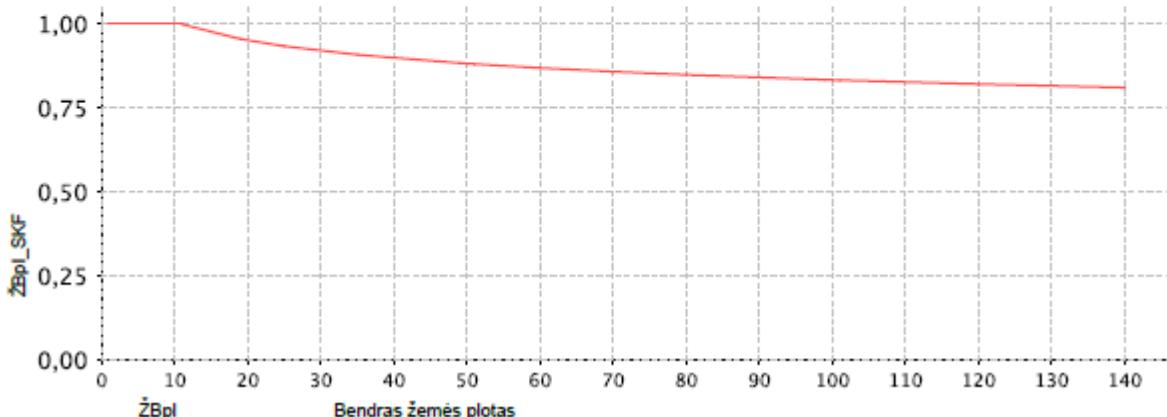
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
.000001-3,9999999	1.0	4-1000000
Daugiaabučių pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.0
Daugiaaukiščių teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.01



4.5 pav. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.5 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:

pagal sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;
 pagal sklypo plotą 8 a apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1;
 pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas numeris 1.3, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,62;
 naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,0;
 naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija* parenkama kintamojo Kbn_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiente K_u (šio koeficiente komponentų paaškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) = 150/800 = 0,19. K_u reikšmė = 0,9, nustatyta pagal toliau paveiksle surašytas 1, 2, 3, 4 ir 5 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibréžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Alytaus m. savivaldybėje $K_u = 0,9$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
K_u prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendruju plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

4.6 pav. Koeficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 8.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

VRV = ((0,71^0*1^(1,01)*1,62^(0,87)*(1)^0*(0,60)^0*(884*(8-0,7*0-0,7*0)))*0,9) = 9684 (Eur). Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 9680 (Eur).

Išvada. Alytaus mieste, Pašilio g. esančio kitos paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos*, 8 arų vidutinė rinkos vertė yra 9 680 Eur.

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

Mėgėjų sodų žemės sklypų Alytaus miesto teritorijoje nėra, modelis nėra sudarytas, skaičiavimo pavyzdys nepateikiamas.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus miestas, Pramonės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 1.5;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 900 kv. m.

Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.7 paveiksle.

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus m. sav.

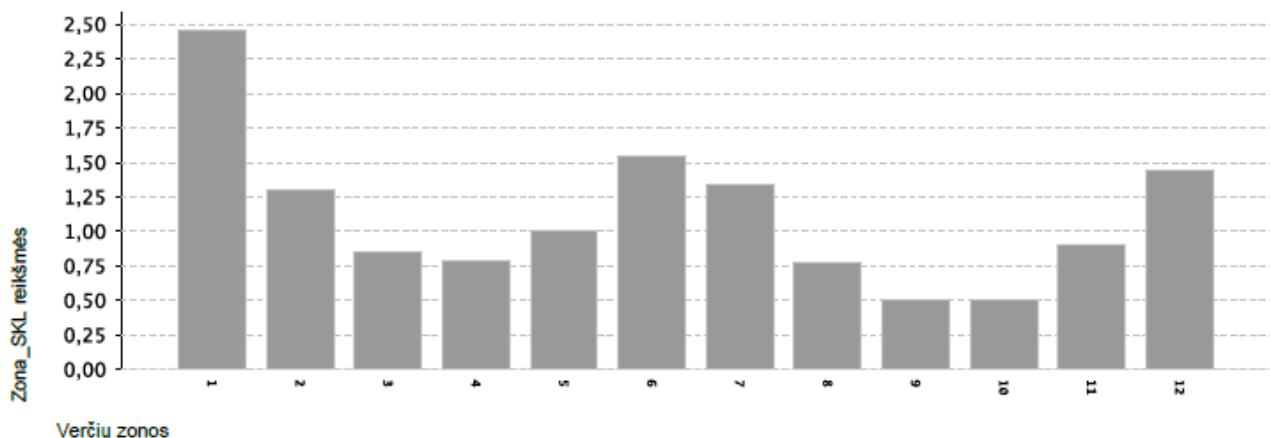
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21543.

VRV=(ŽBpl_SKF^(0.86) x Zona_SKL^(1.0) x (0.63)[^] Ktink_BIN x (726 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

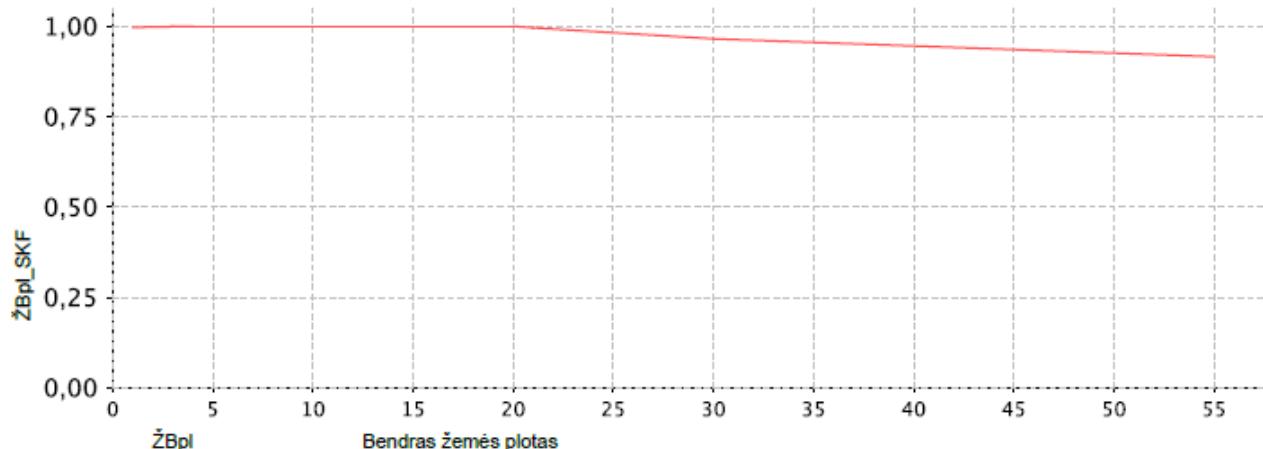
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0,86
----------------------	----------	----------------



4.7 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 1.5, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 3.10 lentelės *Koefficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės* 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,9.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 16.

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 (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = ((1^{(0,86)} * 1,00^{(1,0)} * (0,63)^{0} * (726 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9) = 10454$ (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 10500 (Eur).

Išvada. Alytaus mieste, Pramonės g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 16 arų vidutinė rinkos vertė yra 10 500 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus miestas, Vilties g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 1.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objekto teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;

- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 900 kv. m.

Alytaus miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateikiamas toliau paveiksle.

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus m. sav.

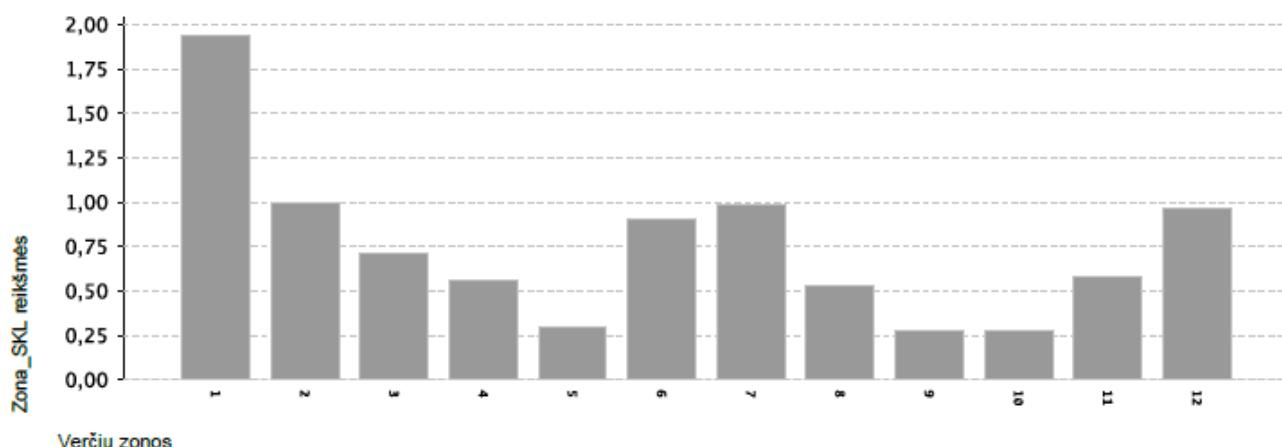
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21544.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.1}) x Zona_SKL^{0.9} x 0.89 x Naub_BIN x (2465 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

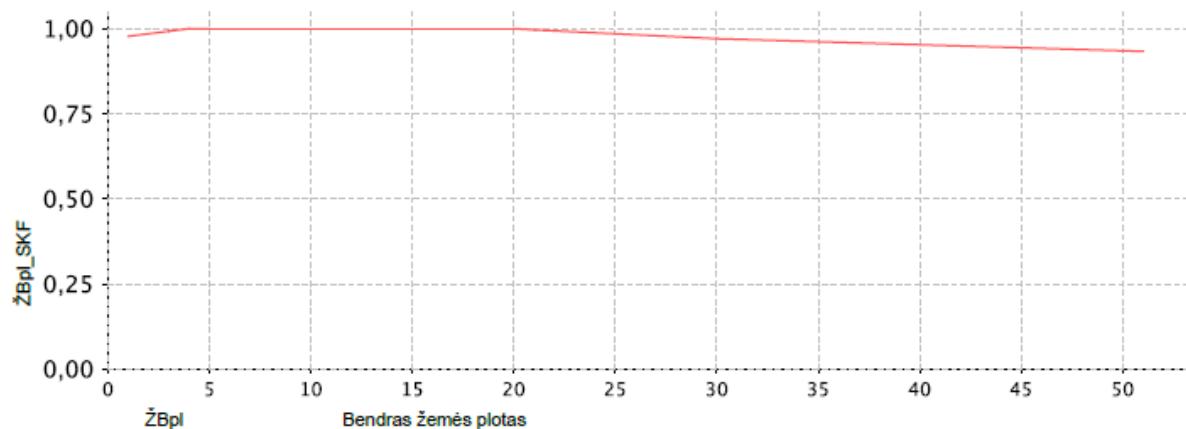
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinių teritorijos	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.1



4.8 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 1.2, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Naudojimo būdui – *rekreacinės teritorijos* parenkama kintamojo Naub_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 3.10 lentelės *Koefficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės* 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K_u 0,9.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 16.

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

Žduj. naf. = 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje VRV = $((1^{(1,1)} * 1,00^{(0,9)} * (0,89)^{0} * (2465 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9)$ = 35 496 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 35 500 (Eur).

Išvada. Alytaus mieste, Vilties g.esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 16 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 35 500 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 Alytaus miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamas Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj> 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.

2012 m. nustatytos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nuo 2013 m. sausio 1 d. ir nustatytos 2017 m. nuo 2018 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams apskaičiuojamos vadovaujantis žemės mokesčio objekto apibrėžimu, pateikiamu Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 4 straipsnyje: *mokesčio objektas yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymu ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka*. Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose išrodomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, išrodyto Nekilnojamomo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras teikia žemės sklypų Nekilnojamomo turto registro ir Nekilnojamomo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutines rinkos vertes žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vadovė,
nekilnojamomo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000050)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Alma Cikockienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Nijolė Valaitienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Gintarė Matulienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. 0000211)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Dovilė Karlonė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

6. LITERATŪROS SARAŠAS

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 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. 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“.
9. 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“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. 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“.
13. 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“.
14. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS). Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
15. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2020, Europos vertinimo standartai. Prieiga per internetą: [https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20(1).pdf).
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2021.
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021. Valstybės įmonė Registrų centras.
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniams vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
25. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniams 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: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
 32. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
 33. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
 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

Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registru centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

1 priedas

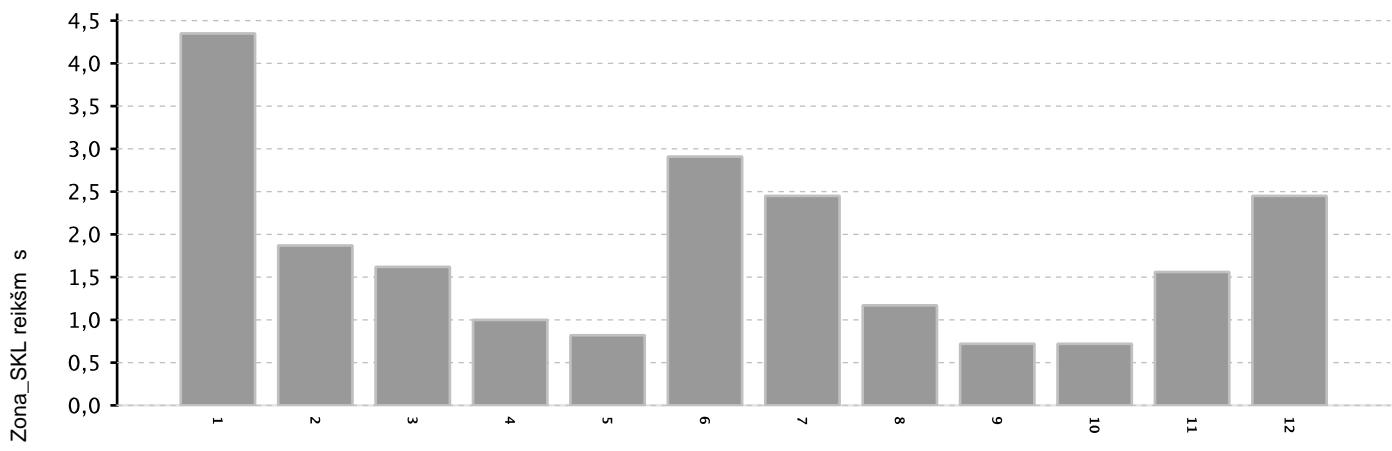
2022 m. masinis vertinimas

GYVENAM J TERITORIJ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21542.

VRV=((0.71) \wedge ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF $^{\wedge}(1.01)$ x Zona_SKL $^{\wedge}(0.86)$ x (1.0) \wedge Kd_BIN x (0.6) \wedge Kbn_BIN x (914 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčios zonos Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas Laipsnis: ŽBpl_BIN Pagrindas: 0.71

,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0
-------------------	-----	-----------	-----

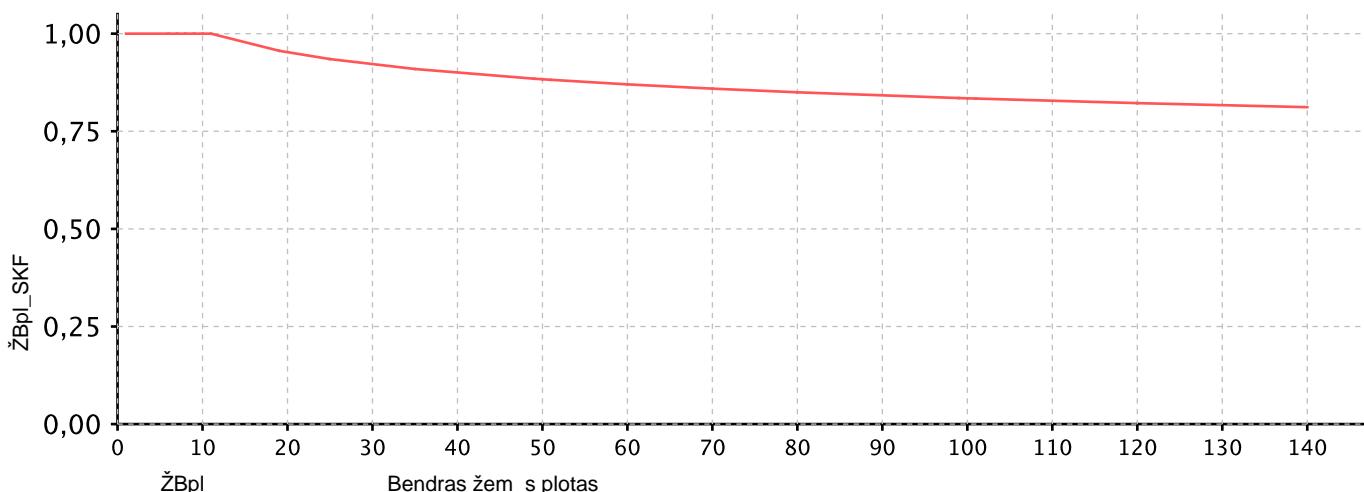
Daugiau i pastatų teritorija Laipsnis: Kd_BIN Pagrindas: 1.0

Daugiaukštė i teritorija	1.0
--------------------------	-----

Bendro naudojimo teritorija Laipsnis: Kbn_BIN Pagrindas: 0.6

Bendro naudojimo teritorija	1.0
-----------------------------	-----

Bendras žemės plotas ŽBpl_SKF Laipsnis: 1.01



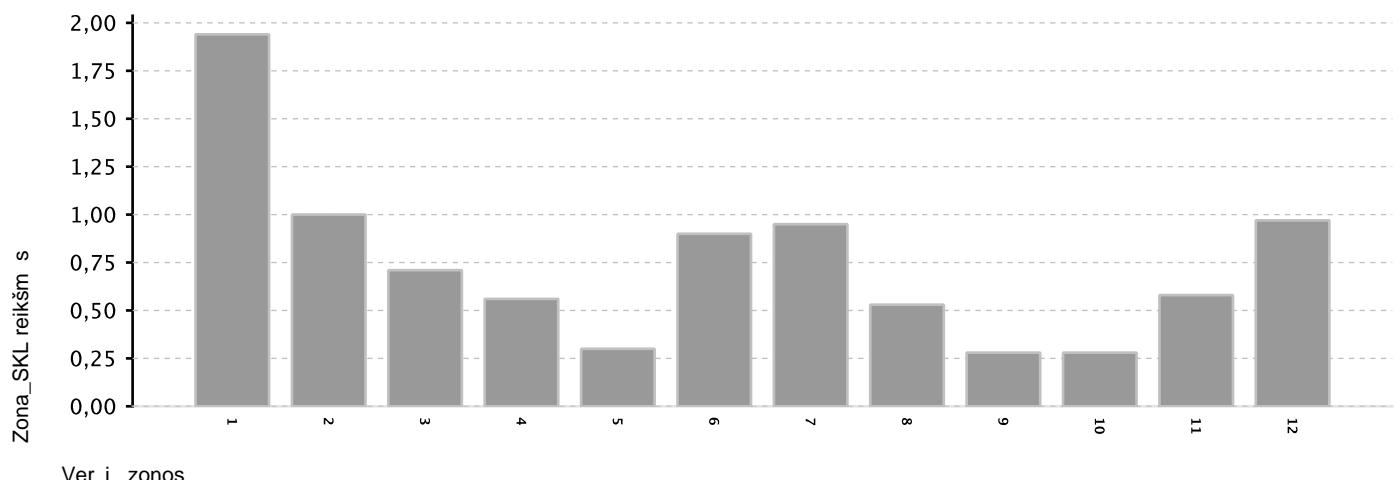
KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21544.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.1}) x Zona_SKL^{0.9} x (0.89) [^] Naub_BIN x (2544 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

Trumpini paaiskinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Naudojimo b das

Laipsnis: Naub_BIN

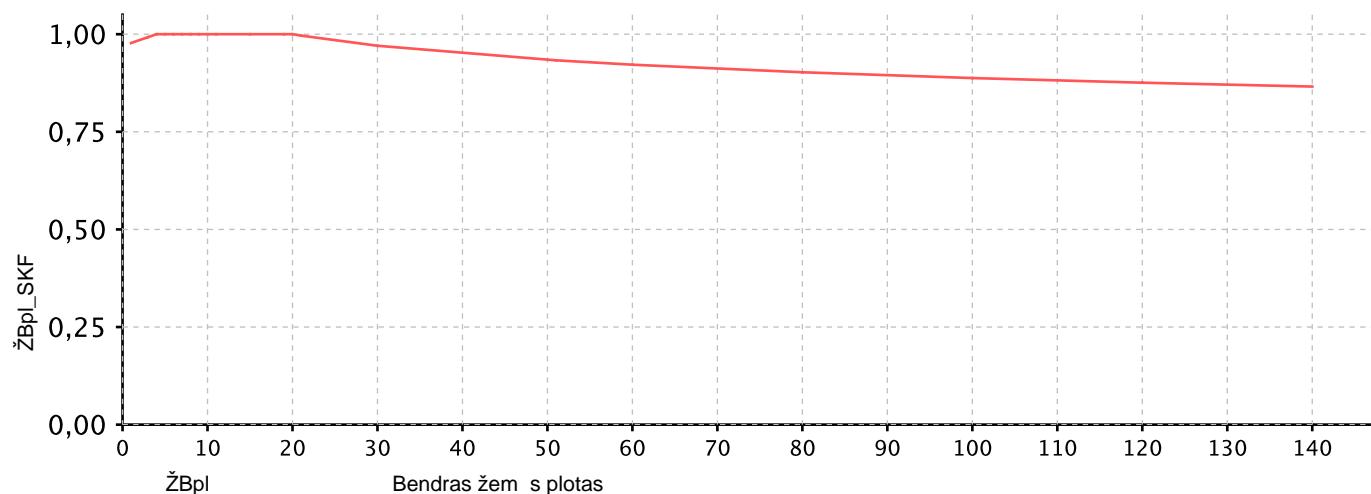
Pagrindas: 0.89

Rekreacin s teritorijos **1.0**

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.1



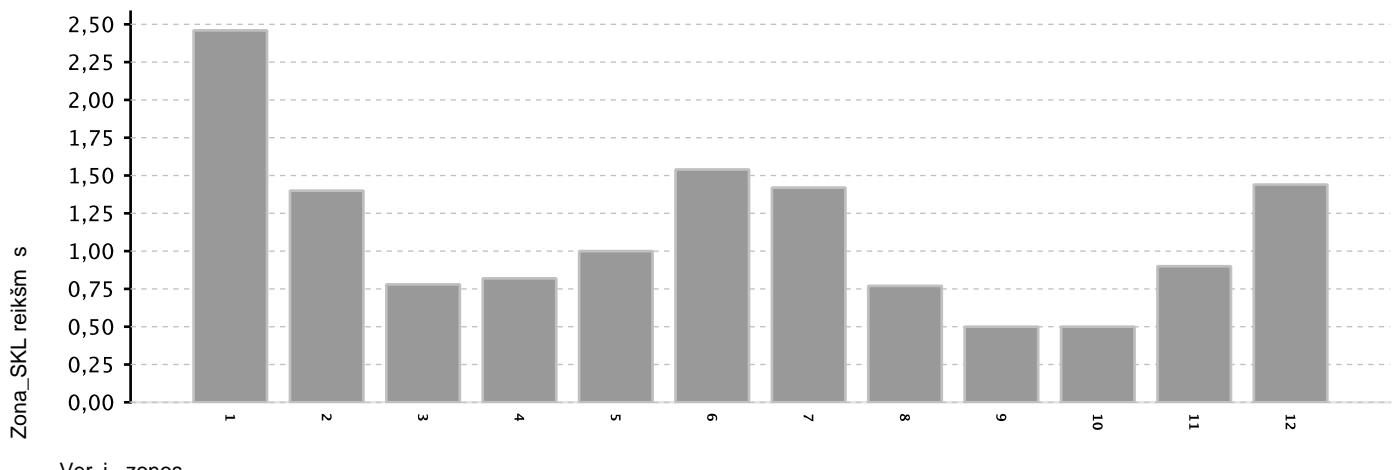
PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21543.

VRV=(ŽBpl_SKF^{0.86}) x Zona_SKL^{1.01} x (0.63) ^{0.7} x Ktink_BIN x (715 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

Trumpini paaiškinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink_BIN

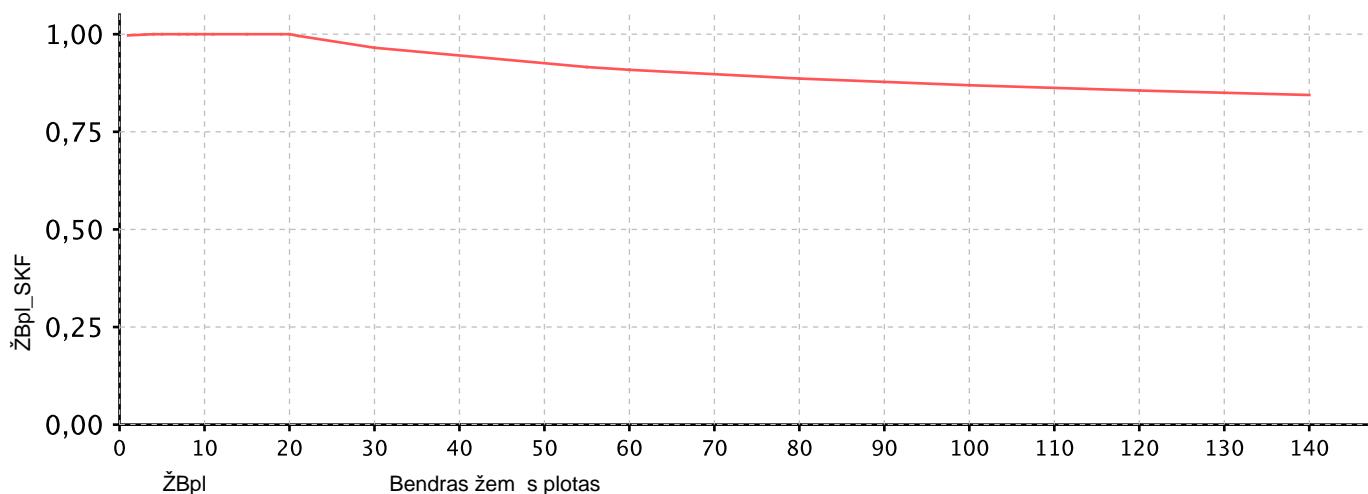
Pagrindas: 0.63

Inžinerini tinkl koridorius	1.0
-----------------------------	-----

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 0.86



ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

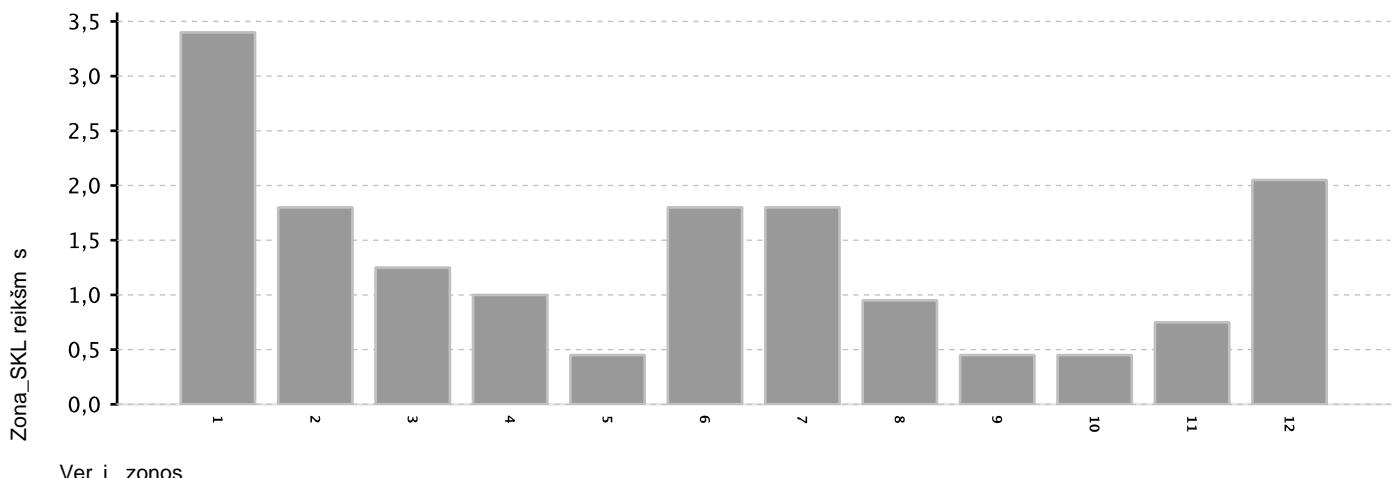
Modelis Nr.: 21545.

VRV=(ŽBpl_SKF^(1.08) x Zona_SKL^(0.97) x (0.8) ^(0.8) x Pask_BIN x (17471 x (ŽBpl_RKS - 0.3 x Želektr.lin - 0.3 x Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP

Trumpini paaiskinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl_RKS

Pastaba: ži r kite šios žem s grup s sklyp vert s pataisas priede.

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis

Laipsnis: Pask_BIN

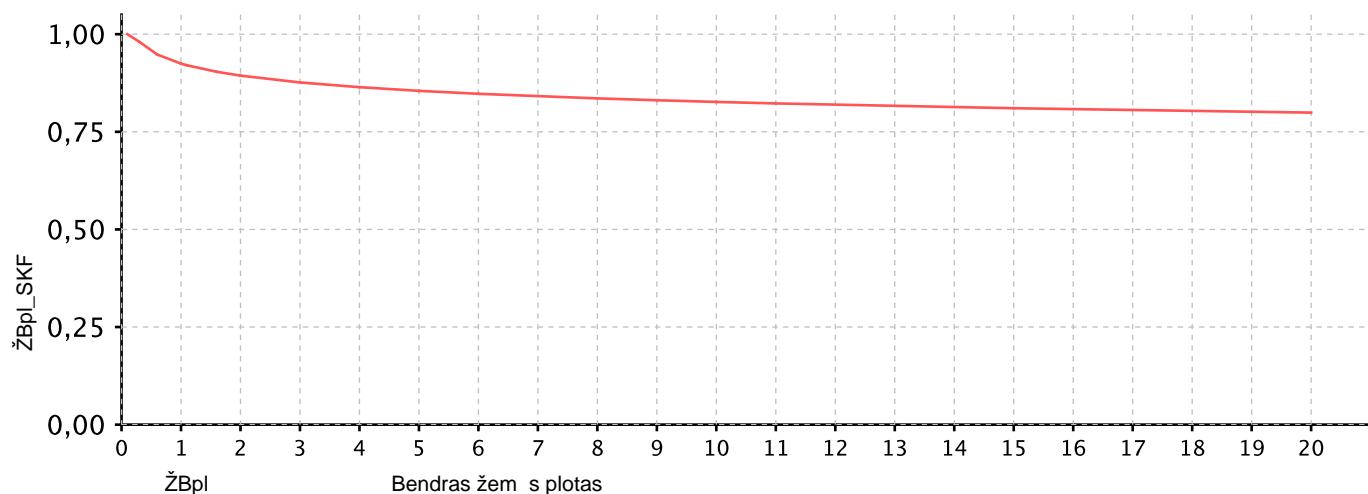
Pagrindas: 0.8

Konservacina 1.0

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.08



Trumpini paaiškinimas:

VRV	-žem s sklypo vidutin rinkos vert
Zonos Nr.	-ver i zonos numeris žem s ver i žem lapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žem s sklypo plotas, žem s kio grup s ha, kit grupi - arais
ŽBpl_SKF	-žem s sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	-ver i zonos koeficientas
K4	-gyvenam j teritorij žem s sklyp , mažesni kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenam j teritorij žem s sklyp , mažesni kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomenin s paskirties teritorijos, atskir j želdyn teritorijos, sodinink bendrij bendrojo naudojimo žem s sklyp vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo, visuomenin s paskirties, atskir j želdyn teritorij , sodinink bendrij bendrojo naudojimo žem s sklyp koeficiente laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabu i pastat vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabu i pastat koeficiente laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercin s žem s grup s rekrecin s teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercin s žem s grup s rekrecin s teritorijos koeficiente Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žem s sklyp gyvenam j teritorij , komercin s, m g j sodo, pramon s ir sand liavimo žem s grupi užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldyb s, sklype esan io didžiausio ploto statinio aukšt skai iaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacini s paskirties žem s vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacini s paskirties koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendini vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendini koeficiente laipsnio rodiklis
Kr	-žem s kio ir vandens kio paskirties žem s rekrecin s teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerini tinkl koridori žem s vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerini tinkl koridori koeficiente laipsnio rodiklis
RP	- žem s kio ir vandens kio paskirties žem s rekrecinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žem s našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelk s ir pažeistos žem s vertinimo pataisa
MP	-miško žem s vertinimo pataisa
Vbaz	-vert , apskai iuota pagal modelio formul , netaikant patais
Vbaz1	-1 ha vert , apskai iuota pagal modelio formul , netaikant patais
ŽNB	-žem s sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudot sklyp našumo bal ver i zonoje vidurkis
Knb	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žem s kio paskirties nenaudojamos, pelki , pažeistos žem s plot suma
Kn	-žem s kio paskirties nenaudojamos, pelki , pažeistos žem s vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, registruotas NTR
Želektr.lin	-žem s sklypo speciali j žem s naudojimo s lyg 6 kV ir aukštesn s tampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralini dujotieki ir naftotieki (produktotieki) apsaugos zon plotu
Žduj.naf	-žem s sklypo speciali j žem s naudojimo s lyg magistralini dujotieki ir naftotieki (produktotieki) apsaugos zon plotas
PotPl_RKS	-žem s kio paskirties žem s grup s žem s sklypo nat rali piev ir ganykl ir potvyni gr sm s teritorij , kuriose taikomos specialiosios žem s naudojimo s lygos, plotas, nesikertantis su žem s sklypo speciali j žem s naudojimo s lyg 6 kV ir aukštesn s tampos elektros oro linij apsaugos zon plotu, ir nesikertantis su magistralini dujotieki ir naftotieki (produktotieki) apsaugos zon plotu
Ženklai	×(*) daugybos; ^ k limo laipsniu; + sud ties; - atimties

2 priedas

2022 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERŠI ZONOSE PAGAL
PASKIRI GRUPES

Ver. i zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinių paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandaliavimo grupės sklypų skaičius
1.1	1058	82	92
1.2	489	127	188
1.3	413	11	13
1.4	1013	25	63
1.5	70	68	256
1.6	502	40	45
1.7	950	10	37
1.8	419	1	51
1.9	7	4	24
1.10	56	1	6
1.11	111	4	13
1.12	299	14	31

3 priedas

2022 m. masinis vertinimas

ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VER I PATAISOS

Pataisos RP apskai iavimas:

Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP$, iš VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$, iš VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės kėlio paskirties sklypai, specializuoti kiti žemės kėlio sklypai ir kiti; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, kinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV_RP/2)$
ŽBpl > 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$

Pataisos NBP apskai iavimas:

Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NBconst) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$

Pataisos NP apskai iavimas:

Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama}$

Pataisos MP apskai iavimas:

Taikymo s. lygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times 0,75$
Vbaz1 > 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

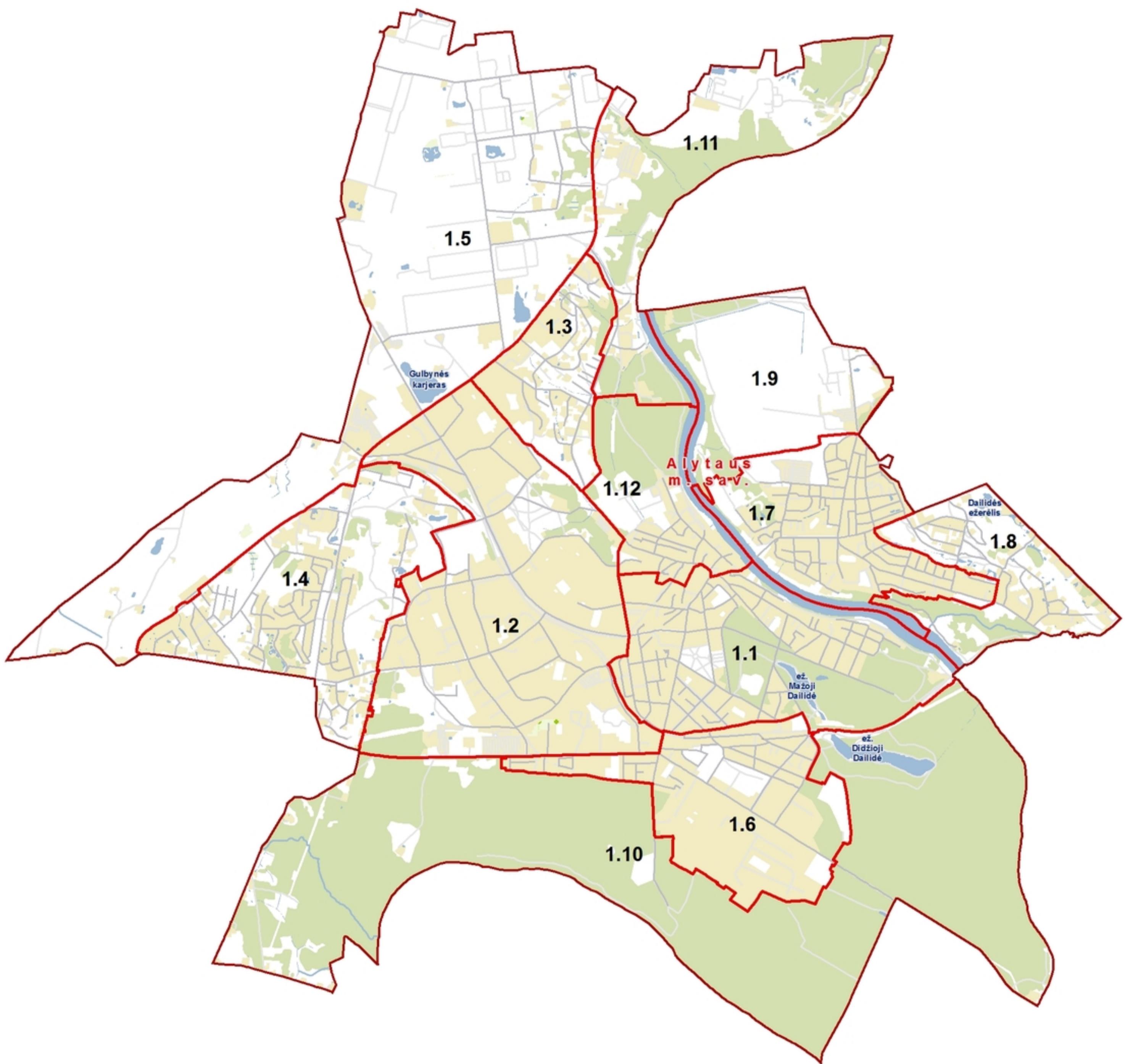
Pataisos rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
1.1				
1.2				
1.3				
1.4				
1.5				
1.6				
1.7				
1.8				
1.9				
1.10				
1.11				

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
1.12				

Alytaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:34.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonas riba

5.2 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:



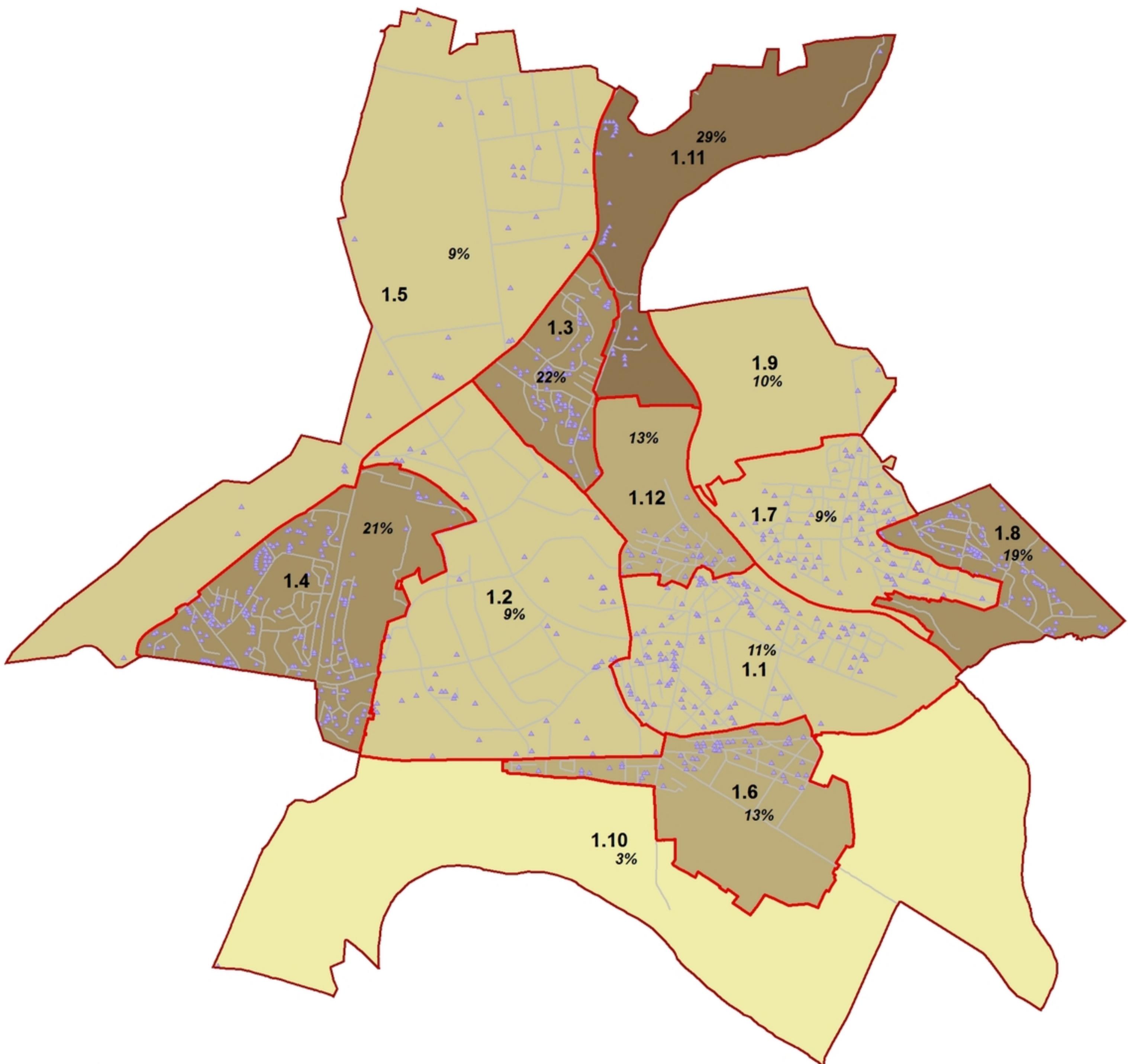
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Alytaus miesto savivaldybėje

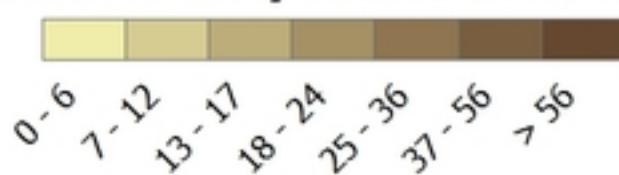
M 1:33.000



Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

Rinkos aktyvumas zonose (proc.)



8% Rinkos aktyvumas zonose proc. nuo visų
zonoje įregistruotų žemės sklypų skaičiaus

■ Verčių zonas riba

5.2 Verčių zonas Nr.

— Gatvių ašinės linijos

■ Savivaldybės riba

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
1.1	1283	11%
1.10	73	3%
1.11	140	29%
1.12	345	13%
1.2	840	9%
1.3	441	22%
1.4	1108	21%
1.5	489	9%
1.6	603	13%
1.7	1004	9%
1.8	473	19%
1.9	41	10%

RENGĖJAS:

REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Alytaus miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:34.000



Sutartiniai ženklai

Žemės naudojimo paskirtys

- Kitos paskirties žemė
- Konservacinių paskirties žemė
- Žemės ūkio paskirties žemė
- Miškų ūkio paskirties žemė
- Vandens ūkio paskirties žemė

Nepažymėti plotai - nėra suformuotų
sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamomo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Alytaus miesto savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.
7 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas



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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatomis, parengusi savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, teikia juos susipažinti ir derinti savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo gali pareikšti pastabas.

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugėjo 14 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registracentras.lt/p/460.

Prašome iki š. m. spalio 13 d. pateikti pastabas ir pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Turint klausimų, malonai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąraše.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Birštono sav., Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių r. sav., Prienų r. sav.	Martynas Bukelis Algimantas Bubliauskas Mindaugas Saldauskas Donata Markulė	Martynas.Bukelis@registracentras.lt Algimantas.Bubliauskas@registracentras.lt Mindaugas.Saldauskas@registracentras.lt Donata.Markule@registracentras.lt	(8 37) 787 824 (8 37) 787 825 (8 37) 787 867 (8 41) 598 271
Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos r. sav., Palangos m sav., Neringos sav., Šilutės r. sav.	Romas Petrauskas Sandra Kucinienė Indrė Rubežienė	Romas.Petrauskas@registracentras.lt Sandra.Kuciniene@registracentras.lt Indre.Rubeziene@registracentras.lt	(8 46) 466 29 (8 46) 466 259 (8 46) 466 259
Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Kalvarijos sav., Lazdijų r. sav., Šakių r. sav., Marijampolės sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Alma Cikockienė Nijolė Valaitienė Gintaré Matulienė Dovilė Karlonė	Alma.Cikockiene@registracentras.lt Nijole.Valaitiene@registracentras.lt Gintare.Matuliene@registracentras.lt Dovile.Karlone@registracentras.lt	(8 343) 97 708 (8 343) 97 708 (8 343) 97 708 (8 5) 265 8442
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Martynas Bukelis Diana Jakutytė Nijolė Bieliauskienė	Martynas.Bukelis@registracentras.lt Diana.Jakutyte@registracentras.lt Nijole.Bieliauskiene@registracentras.lt	(8 37) 787 824 (8 45) 502 363 (8 45) 502 368
Joniškio r. sav., Kelmės r. sav., Pakruojo r. sav., Radviliškio r. sav., Šiaulių m. / r. sav.	Loreta Dūdienė Jurgita Kavaliauskienė Vigita Nainienė	Loreta.Dudiene@registracentras.lt Jurgita.Kavaliauskiene@registracentras.lt Vigita.Nainiene@registracentras.lt	(8 444) 69 023 (8 41) 598 271 (8 41) 598 271
Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Raseinių r. sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Romas Petrauskas Zenona Gedminaitė Albinas Olendras	Romas.Petrauskas@registracentras.lt Zenona.Gedminaite@registracentras.lt Albinas.Olendras@registracentras.lt	(8 46) 466 259 (8 446) 62 324 (8 446) 62 324
Rietavo sav., Telšių r. sav., Plungės r. sav., Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Loreta Dūdienė Julijus Ukanis Jurgita Jagučanskienė	Loreta.Dudiene@registracentras.lt Julijus.Ukanis@registracentras.lt Jurgita.Jagucanskiene@registracentras.lt	(8 444) 69 023 (8 5) 263 7403 (8 5) 263 7404
Anykščių r. sav., Ignalinos r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Veronika Valentinavičienė Aušra Aginiéné Diana Séjūnienė	Veronika.Valentinaviciene@registracentras.lt Ausra.Aginiene@registracentras.lt Diana.Sejuniene@registracentras.lt	(8 5) 265 8443 (8 389) 63 959 (8 389) 63 959
Elektrėnų sav., Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Vilniaus m. / sav.	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Aušra Baranaitė-Deveikienė Miglė Jakubkienė	Veronika.Valentinaviciene@registracentras.lt Bozena.Sinickaja@registracentras.lt Aušra Baranaitė-Deveikienė@registracentras.lt Migle.Jakubkiene@registracentras.lt	(8 5) 2658 443 (8 5) 219 2641 (8 5) 219 2641 (8 5) 266 2151

Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų – vertintojas ekspertas metodininkas Antanas Tumelionis,
el. p. Antanas.Tumelionis@registracentras.lt, tel. (8 5) 268 8238

Dėl statinių masinio vertinimo dokumentų - vertintoja ekspertė metodininkė Mariana Makovskė,
el. p. Mariana.Makovske@registracentras.lt, tel. (8 5) 268 8374

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-09-08 Nr. S-105423 (7.18 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukurusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kazys Maksvytis Registrų tvarkymo direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-09-08 13:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-09-08 13:49
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-02 15:13 - 2022-12-02 15:13
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukurusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-09-08 15:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-09-08 15:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-10 09:19 - 2022-01-09 09:19
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20210903.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-09-09)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-09-09 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2021 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ
SVARSTYMĄ ALYTAUS M., ALYTAUS R., DRUSKININKŲ, KALVARIJOS, KAZLŲ RŪDOS,
LAZDIJŲ R., MARIJAMPOLĖS, ŠAKIŲ R., VARĖNOS R. IR VILKAVIŠKIO R. SAVIVALDYBĖSE,
TEKSTAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdyma jaipavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 20 d.-spalio 1 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registracentras.lt/p/460.

Alytaus m., Alytaus r., Druskininkų, Lazdijų r., Marijampolės, Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Šakių r. Varėnos r. ir Vilkaviškio r. savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 20-24 d. 8-12 val. ir rugsėjo 27 d.-spalio 1 d. 12-16 val. Registrų centro Marijampolės padalinijoje (Laisvės g. 10, Marijampolė), 105 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Atsižvelgiant į besikeičiančią epidemiologinę situaciją šalyje, informacija apie galimybes pareikšti pastabas bei pasiūlymus bus paskelbta Registrų centro interneto svetainėje www.registracentras.lt.

Valstybės įmonė Registrų centras

**SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PASKELBTA APIE NEKILNOJAMOJO TURTO
MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMA, SĄRAŠAS**

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Alio Jonava	Jonavos r. sav.	2021.08.25
Alio, Raseiniai	Raseinių r. sav.	2021.08.26
Alytaus naujienos	Alytaus m., r. sav.	2021.08.28
Anykšta	Anykščių r. sav.	2021.08.28
Auksinė varpa	Pakruojo r. sav.	2021.08.28
Banga	Klaipėdos r. sav.	2021.08.28
Darbas	Pasvalio r. sav.	2021.08.28
Draugas	Šakių r. sav.	2021.08.27
Druskonis	Druskininkų sav.	2021.08.28
Elektrėnų žinios	Elektrėnų sav.	2021.08.27
Gimtasis Rokiškis	Rokiškio r. sav.	2021.08.28
Giružis	Varėnos r. sav.	2021.08.27
Gyvenimas	Birštono sav., Prienų r. sav.	2021.08.28
Kaišiadorių aidai	Kaišiadorių r. sav.	2021.08.27
Kauno diena	Kauno m., r. sav.	2021.09.04
Klaipėda	Klaipėdos m. sav.	2021.09.04
Kupiškėnų mintys	Kupiškio r. sav.	2021.08.24
Laizdijų žvaigždė	Lazdijų r. sav.	2021.08.27
Mūsų Ignalina	Ignalinos r. sav.	2021.08.27
Mūsų žodis	Skuodo r. sav.	2021.08.27
Pajūrio naujienos	Kretingos r. sav., Neringos sav.	2021.08.27
Palangos tiltas	Palangos m. sav.	2021.08.27
Panevėžio balsas	Panevėžio m., r. sav.	2021.08.23
Plungė	Plungės r. sav., Rietavo sav.	2021.08.27
Radviliškio naujienos	Radviliškio r. sav.	2021.08.27
Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2021.08.26
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2021.08.27
Santarvė	Mažeikių r. sav.	2021.08.27

Sidabrė	Joniškio r. sav.	2021.08.28
Sostinė	Vilniaus m., r. sav.	2021.08.28
Suvalkietis	Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav.	2021.08.25
Šalčios žinios	Šalčininkų r. sav.	2021.08.27
Šiaulių kraštas	Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.	2021.08.26
Šiaulių naujienos	Šiaulių m. sav.	2021.08.26
Šiaurės rytai	Biržų r. sav.	2021.08.26
Šilalės artojas	Šilalės r. sav.	2021.08.27
Šilokarčema	Pagėgių sav.	2021.08.27
Šilutės naujienos	Šilutės r. sav.	2021.08.27
Širvintų kraštas	Širvintų r. sav.	2021.08.27
Švenčionių kraštas	Švenčionių r. sav.	2021.08.28
Šviesa	Jurbarko r. sav.	2021.08.25
Tauragės kurjeris	Tauragės r. sav.	2021.08.27
Telšių žinios	Telšių r. sav.	2021.08.27
Trakų žemė	Trakų r. sav.	2021.08.27
Ukmergės žinios	Ukmergės r. sav.	2021.08.27
Utenos apskrities žinios	Utenos r. sav.	2021.08.25
Vienybė	Akmenės r. sav.	2021.08.28
Vilnis	Molėtų r. sav.	2021.08.27
VIS_INFO	Visagino sav.	2021.08.27
Zarasų kraštas	Zarasų r. sav.	2021.08.27

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITA

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

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamoho turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui
nekilnojamoho turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui
nekilnojamoho turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-07 Nr. ŽVM-26 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 11:40
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 11:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:51 - 2023-07-14 09:51
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 11:41
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 11:42
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:37
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:37
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-18 16:13 - 2022-11-18 16:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:51
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:34
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20211001.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-07)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-07 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2021 m. rugsėjo 8 d. raštu Nr. S-105423 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapyje paskelbtą Alytaus miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas. Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Alytaus miesto savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Alytaus miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. 0000211)

Gintarė Matulienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-18 Nr. ŽVM-110 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 10:57
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 10:58
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:51 - 2023-07-14 09:51
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 10:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 11:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 11:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-18 16:13 - 2022-11-18 16:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 11:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 11:08
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 11:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 11:10
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20211001.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-iu) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-18)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-18 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė
Paiėškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centriui
El. p. info@registrucentras.lt

2021-11- Nr. _____
I 2021-10-28 Nr. S-129231 (7.18 E)

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2021-10-28 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.

2. Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Birštono savivaldybės, Biržų rajono, Ignalinos rajono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos savivaldybės, Kelmės rajono, Panevėžio rajono, Kauno rajono, Kretingos rajono, Lazdijų rajono, Mažeikių rajono, Pagėgių savivaldybės, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo savivaldybės, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Pasvalio rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Utenos rajono, Varėnos rajono, Vilkaviškio rajono, Vilniaus miesto ir Zarasų rajono savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.

3. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdje nurodyti neteisingi duomenys apie žemės sklypą (žemės sklypo plotas: 6 a; žemės sklypo užstatymo plotas: 10 a.).

4. Anykščių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 4 priede nurodytas nekorektiškas Anykščių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamomo turto verčių zonų

žemėlapio mastelis M 1:196450, kai kiti ataskaitos 5 ir 7 prieduose pateikiamų žemėlapių masteliai yra M 1:190000 ir M 1:200000.

5. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Biržų miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ nurodyta neteisinga žemėlapio parengimo data (2020-08-01).

6. Druskininkų savivaldybės ataskaitos 4 priede „Druskininkų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ tikslintina verčių zonų Nr. 7.1.1 ir 7.12 užrašymo vieta žemėlapyje (pagal šiuo metu esamas verčių zonų Nr. užrašymo vietas žemėlapyje nėra aiški verčių Nr. 7.1.1 ir 7.12 zonų vieta).

7. Ignalinos rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Ignalinos rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

8. Jonavos rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Jonavos rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

9. Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Jurbarko rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

10. Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitos 7 priede „Jurbarko r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ nėra pažymėta verčių zona Nr. 12.1.3. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

11. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame gyvenamujų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą (gatvės pavadinimas) neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

12. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą (gatvės pavadinimas) neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

13. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą (gatvės pavadinimas) neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

14. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje komercinės žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą (gatvės pavadinimas) neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

15. Kalvarijų savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme nuteisingi duomenys apie žemės sklypą (žemės sklypo plotas: 6 a; žemės sklypo užstatymo plotas: 10 a.).

16. Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste nurodyti neteisingi duomenys apie žemės sklypą (žemės sklypo plotas: 6 a; žemės sklypo užstatymo plotas: 10 a.).

17. Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitos 4 priede „Kazlų Rūdos teritorijos nekilnojamomojo turto verčių zonų žemėlapis“ nurodytas nekorektiškas žemėlapio mastelis M 1:100326, kai kiti ataskaitos 5 ir 7 prieduose pateikiamų žemėlapių masteliai yra M 1:100000 ir M 1:110000.

18. Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitos 5 priede „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Kazlų Rūdos savivaldybėje“ tikslintina žemėlapio sudarymo data.

19. Kelmės rajono savivaldybės ataskaitos 2.5 papunktyje, 2.5 paveikslo „Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje“ aprašyme nekorektiškai nurodytas 2021 m. pradžioje Kelmės rajono savivaldybėje įregistruotų įmonių skaičius.

20. Kelmės rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Kelmės rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

21. Panevėžio miesto ataskaitos 4.3 papunktyje pateikiamuose žemės ūkio paskirties žemės sklypų, miškų ūkio paskirties (be miško medynų tūrio vertės) žemės sklypų ir miškų žemės (be miško medynų tūrio vertės) žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiuose, nurodant duomenis apie žemės sklypą, nenurodytas žemės sklypo adresas (nurodytas tik miesto pavadinimas).

22. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame gyvenamujų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste nurodyti duomenys apie žemės sklypo bendrą plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

23. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste nurodyti duomenys apie žemės sklypo bendrą plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

24. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Panevėžio rajono savivaldybėje“ žemėlapyje kartojasi verčių zonų Nr. (33.21), taip pat nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

25. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 6 priedo „Panevėžio r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų Nr. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

26. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Pasvalio miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ tikslintina žemėlapio sudarymo data.

27. Kupiškio rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Kupiškio miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ tikslintina žemėlapio sudarymo data.

28. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 6 priedo „Varėnos miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ žemėlapio mastelis M 1:20094, kai kitis ataskaitos 5 ir 7 pieduose pateikiamų žemėlapių masteliai M 1:245000 ir M 1:260000.

29. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Šilutės rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinė dalijimasis žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

30. Širvintų rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Širvintų rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinė dalijimasis žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

31. Švenčionių rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Švenčionių rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinė dalijimasis žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

32. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Vilniaus miesto savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinė dalijimasis žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

33. Klaipėdos rajono ataskaitos 3.3 pav. „Pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės 1 aro kainų priklausomybė nuo gyvenamųjų“ diagramos X ašyje neaiškiai nurodyti skaičiai.

34. Raseinių rajono savivaldybės ataskaitos 2.10 pav. „Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Raseinių rajono savivaldybėje“ nurodytas sodininkų bendrijų ir jų narių įregistruotas žemės plotas 119,7366 ha neatitinka minėtos ataskaitos 2.10 pav. aprašomojoje dalyje nurodyto sodininkų bendrijų ir jų narių įregistruoto žemės ploto 119,7368 ha.

35. Rokiškio rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Rokiškio miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ neteisingai nurodyta žemėlapio parengimo data (2020-08-01).

36. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 6 pavyzdje „Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ nurodytas žemės sklypo adresas (Aušros g.) neatitinka šio pavyzdžio išvadoje nurodyto žemės sklypo adreso (Birutės g.).

37. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 2 pavyzdje „Miškų ūkio paskirties (be miško medynų tūrio vertės) žemės sklypų ir miškų žemės (be miško medynų tūrio vertės) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertės apskaičiavimas“ nurodytas žemės sklypo adresas (Mandūnų k.) neatitinka šio pavyzdžio išvadoje nurodyto žemės sklypo adreso (Mindūnų k.).

Pražymime, kad visos ataskaitos turi būti pasirašytos rengėjų ir vertintojų bei ataskaitose turi būti nurodyti ataskaitų numeriai.

Prašome Jūsų Nacionalinei žemės tarnybai teikiant masinio žemės vertinimo dokumentus visus kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus ir visus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus pateikti kaip vieną dokumentą (PDF formatu), t. y. iš viso pateikti 61 dokumentą PDF formatu, įrašytą į CD laikmeną. Taip pat prašome užtikrinti, kad Nacionalinei žemės tarnybai teikiamų masinio žemės vertinimo dokumentų bendras dydis neviršytų 500 MB.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, prašome masinio žemės vertinimo ataskaitose pašalinti nustatytus trūkumus ir pakartotinai patikslintus dokumentus pateikti Nacionalinei žemės tarnybai ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio rašto gavimo dienos.

Direktorius

Laimonas Čiakas

Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Audrius Kalesnikas, tel. 8 706 85 191, el. p. Audrius.kalesnikas@nzt.lt
Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės taryba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-22 Nr. 1SD-2451-(10.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2021-11-22 Nr. G-274307 ()
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 12:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 12:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-02 11:07 - 2023-12-02 11:07
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:11
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-27 14:04 - 2021-12-26 14:04
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:41
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 14:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-04-06 15:28 - 2022-04-06 15:28
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.43
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-iu) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-11-25)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-11-25 nuorašą suformavo Antanas Tumelionis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĘS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE
ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2021 m. LAPKRIČIO 22 d. RAŠTE NR. 1SD-2451-(10.7 E.)
„DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ”,
NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKA**

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-11-22 rašte Nr. 1SD-2451-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatyty trūkumų“, nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir tai, kaip reaguota į juos, pateikiama toliau lentelėje:

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atlikų (neatlikų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atnižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisykliemis (toliau – Taisyklių), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojamais grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietas įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2022 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietas reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tikliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštasis funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštasis formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams nepriestaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafiniais atvaizduotomis kintamajų reikšmėmis ir Nekilnojamomo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV)

	<p>žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registracentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinių aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registru centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registru centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklų nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p>
--	--

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. 0000211)

Gintarė Matulienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į NŽT nurodytus trūkumus Alytaus m. sav.
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-30 Nr. ŽVM-150 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 14:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 14:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:51 - 2023-07-14 09:51
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 14:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 14:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 14:45
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 14:46
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-18 16:13 - 2022-11-18 16:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:28
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:28
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211129.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-11-30)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-11-30 nuorašą suformavo Nijolė Valaitienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-