

**ALYTAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO**

**ATASKAITA Nr.** ŽVM-218 (7.20 E)

**Vertinamas turtas ir jo adresas**

Žemės sklypai, Alytaus rajono 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 parengė**

Valstybės 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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....           | 11 |
| 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....   | 11 |
| 2.2. Gyventojų skaičius.....   | 12 |
| 2.3. Gyventojų migracija .....   | 12 |
| 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....   | 13 |
| 2.5. Įmonių skaičius .....   | 14 |
| 2.6. Nedarbo lygis .....   | 15 |
| 2.7. Investicijos .....  | 15 |
| 2.8. Statybos leidimai .....   | 16 |
| 2.9. Žemės fondo duomenys .....  | 18 |
| 2.10. Statistiniai rinkos duomenys.....  | 20 |
| 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....  | 22 |
| 3.1. Masinio vertinimo sistema .....   | 22 |
| 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas .....  | 22 |
| 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....   | 24 |
| 3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas .....                      | 24 |
| 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....   | 25 |
| 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas.....  | 26 |
| 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....   | 26 |
| 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....  | 29 |
| 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....  | 29 |
| 3.6.4. Laiko pataisa .....   | 30 |
| 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....  | 31 |
| 3.6.6. Rekreacino naudojimo koeficientas $K_r$ .....   | 34 |
| 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....   | 38 |
| 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....  | 38 |
| 3.6.9. Miškų pataisa MP .....  | 41 |
| 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....  | 42 |
| 3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....   | 43 |
| 3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$ .....                  | 44 |
| 3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....  | 45 |
| 3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....  | 46 |
| 3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....                                 | 46 |
| 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....  | 48 |
| 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas.....  | 49 |
| 3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....   | 50 |
| 3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....                        | 51 |
| 3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....                                     | 52 |
| 3.6.21. Magistralinių duotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa ..... | 55 |

---

|  |           |
|--|-----------|
| 3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa ..... | 58        |
| 3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....                     | 60        |
| 3.6.24. Rinkos modeliavimas .....  | 61        |
| 3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....   | 62        |
| 3.6.26. Modelių patikra .....  | 62        |
| <b>4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....</b>   | <b>64</b> |
| 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....                                      | 64        |
| 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas .....                                  | 66        |
| 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai .....  | 67        |
| <b>5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....</b>   | <b>81</b> |
| <b>6. LITERATŪROS SARAŠAS .....</b>  | <b>82</b> |
| <b>7. PRIEDAI .....</b>  | <b>84</b> |

1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai.

2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas.

3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 2 lapai.

4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.

5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas.

6 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas.

7 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 23 lapai.

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamojo 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 skirtingą vidutinę vertę turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.).

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas 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 Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Masinis žemės vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – Masinio žemės vertinimo taisyklys), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo 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 taisyklys 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 įstatymui 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.

Nekilnoamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnoamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnoamojo 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, Nekilnoamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnoamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnoamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisykliše, 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 taisykliše, 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. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

Pažymėtina, kad nekilnoamojo turto (žemės ir statinių) masinio vertinimo sistemos visi vertinimo rezultatai yra vieši, prieinami visuomenei interneto priemonėmis, teikiami valstybės ir verslo subjektams

pagal paslaugų sutartyse numatytais sąlygas, taikomi nekilnojamojo turto apmokestinimo, turtinių santykių, paslaugų kainų ir kitų klausimų tiek viešame, tiek privačiame sektoriuose, sprendimui.

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

Alytaus rajono 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 / polisas 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 / polisas 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 pažymėjimas Nr. A 000144);

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

Gintarė Matulienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000211);

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

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

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

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

#### 1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

| Eil.<br>Nr. | Masinio žemės<br>vertinimo ataskaitos  | Masinio žemės vertinimo<br>dokumentų tvirtinimas   | Vertinimo data | Įsigaliojo<br>nuo |
|-------------|--|--|----------------|-------------------|
| 1.          | Alytaus rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2002-01-01     | 2003-08-28        |
| 2.          | Alytaus rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“    | 2007-06-01 | 2008-05-01 |
| 7.  | Alytaus rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2008-06-01 | 2009-02-01 |
| 8.  | Alytaus rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2009-12-01 | 2010-01-01 |
| 9.  | Alytaus rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų                                    | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-  | 2014-08-01 | 2015-01-01 |

|     |  |  |            |            |
|-----|--|--|------------|------------|
|     | masinio žemės vertinimo ataskaitos   | 459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“   |            |            |
| 14. | Alytaus rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“   | 2015-08-01 | 2016-01-01 |
| 15. | Alytaus rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

---

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;  
Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbių, JAV;  
Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;  
Anders Muller, nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;  
Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;  
Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;  
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbių, 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 visuomenė 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 RAJONO 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 suskirstymas<sup>1</sup>

Alytaus rajono savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraus brūkšniais) priklauso Alytaus apskričiai ir yra pietinėje šalies dalyje. išsidėsčiusi aplink Alytaus miesto savivaldybę. Vakaruose ribojasi su Marijampolės, šiaurėje – su Prienų ir Birštono, rytuose – su Trakų, pietuose – su Lazdijų, Druskininkų, Varėnos rajonų savivaldybėmis. Savivaldybės centras Alytaus miestas. Tai didžiausias Dzūkijos miestas, šeštas pagal dydį Lietuvos miestas, išsidėstęs abipus Nemuno upės. Atstumas nuo Alytaus miesto iki Vilniaus miesto – 116 km, iki Kauno miesto – 69 km, iki Klaipėdos miesto – 292 m, iki Lenkijos sienos – 56 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 107 km, iki Baltarusijos sienos – 67 km, iki Latvijos sienos – 280 km.

Per Alytaus rajoną teka didžiausia Lietuvos upė Nemunas su savo intakais ir gausybė mažesnių upeliukų. Rajone daugiau kaip 70 ežerų, didžiausi iš jų – Didžiulis, Žuvintas, Obelija ir Giluitis. Vandenv

<sup>1</sup> Adresų registro 2021 m. duomenys.

sudaro 5,3 proc., miškai - 21,8 proc. savivaldybės ploto. Alytaus rajone yra nemažai saugomų teritorijų. Alytaus rajonas išsiskiria turtingu kultūros paveldu: Jame yra 72 archeologiniai, 395 istorijos, 144 dailės, 29 architektūros ir 3 urbanistikos paminklai.

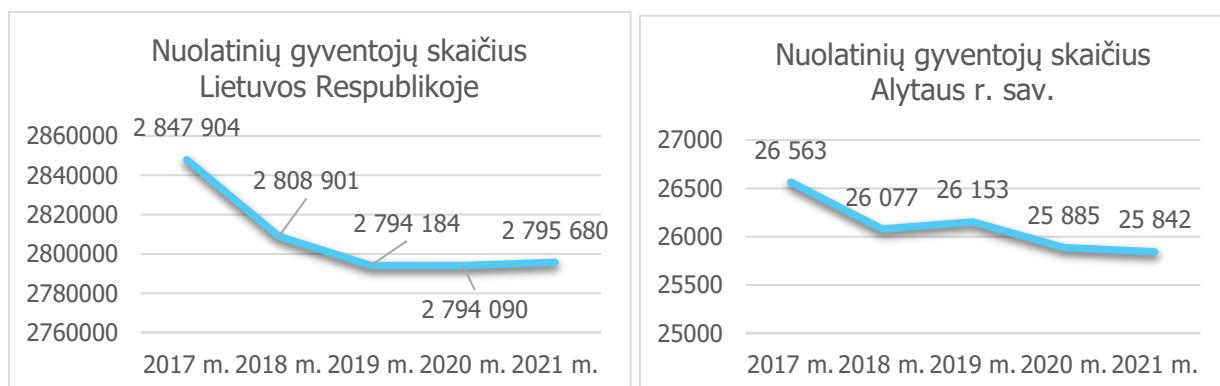
Savivaldybės teritorija suskirstyta į 11 seniūnijų: Alytaus, Alovės, Butrimonių, Daugų, Krokialaukio, Miroslavo, Nemunaičio, Pivašiūnų, Punios, Raitininkų, Simno.

Alytaus rajono savivaldybės teritorijos plotas 140,394 tūkst. ha t. y. 25,9 proc. Alytaus apskrities teritorijos.

## 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>2</sup>, 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 duomenimis<sup>3</sup>, 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 pradžioje<sup>4</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>5</sup>, Alytaus rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 25 842 nuolatiniai gyventojai, tai yra 43 gyventojais (0,2 proc.) mažiau nei 2020 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Alytaus rajono savivaldybėje sumažėjo 721 gyventoju (2,7 proc.). 2021 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 23 747 (91,9 proc.), mieste – tik 2 095 (8,1 proc.) gyventojai, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 60,4 proc. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Alytaus rajono savivaldybėje buvo 18,4 žmonių viename kvadratiname kilometre.

## 2.3. Gyventojų migracija

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

<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

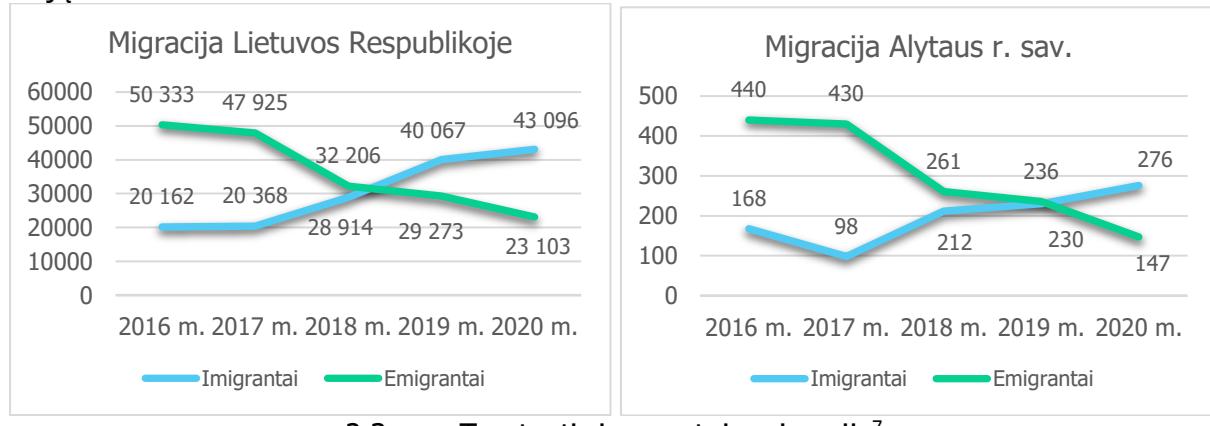
<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2016–2020) Lietuva neteko 30 233 nuolatinių gyventojų.

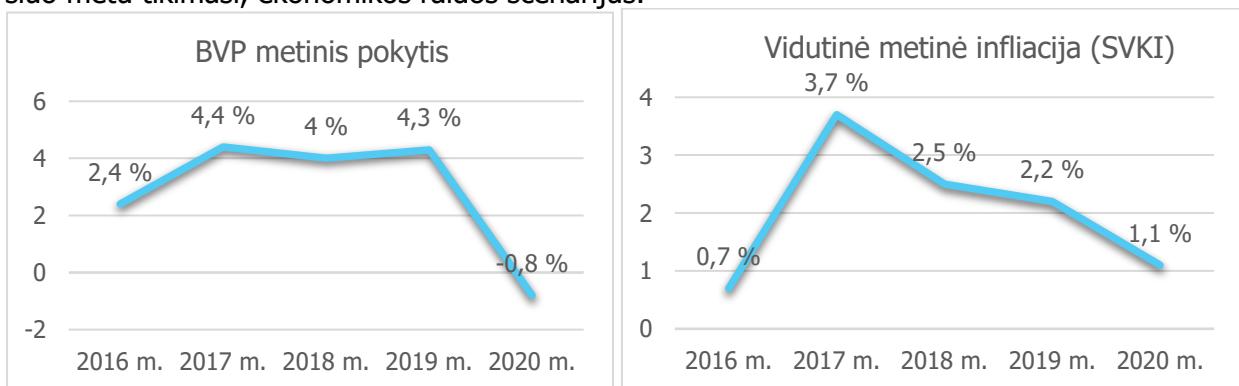


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>7</sup>

Alytaus rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2020 m. iš Alytaus rajono emigravo 147 gyventojai, imigravo – 276 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigama – 129 žmonės.

#### 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento<sup>8</sup> ir Lietuvos banko duomenimis<sup>9</sup>, 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 paveiktų 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 neapibrėžtumas 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.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>10</sup>

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

<sup>8</sup> Ibid.

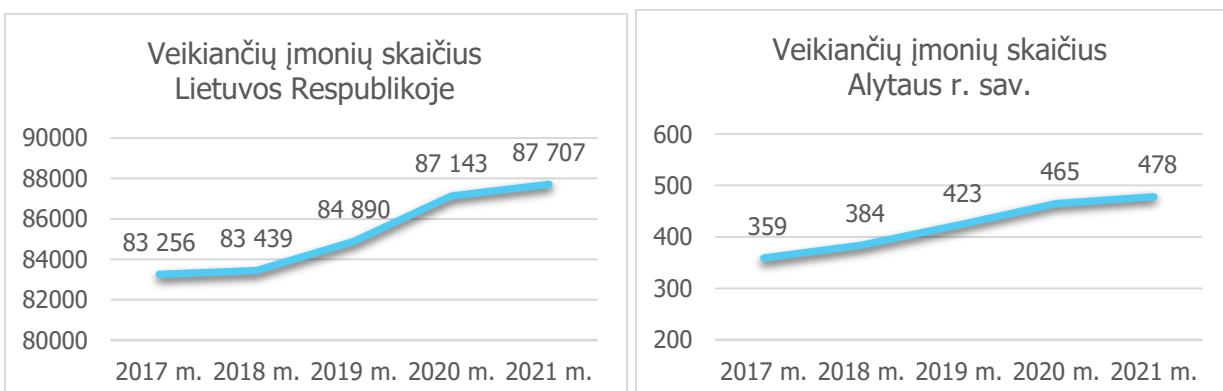
<sup>9</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366\\_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf)>.

<sup>10</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

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., šiomet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrają 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 Sąjungos 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.<sup>11</sup>

## 2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>12</sup>, 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., Šiauliouose – 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 įregistruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>13</sup>

Alytaus rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruotos 478 įmonės (13 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 3 365 darbuotojai. Alytaus rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (83,9 proc.) ir mažos įmonės (14,8 proc.). Vidutinės įmonės tesudaro 1,3 proc. Stambių įmonių nėra.

<sup>11</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf)>.

<sup>12</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

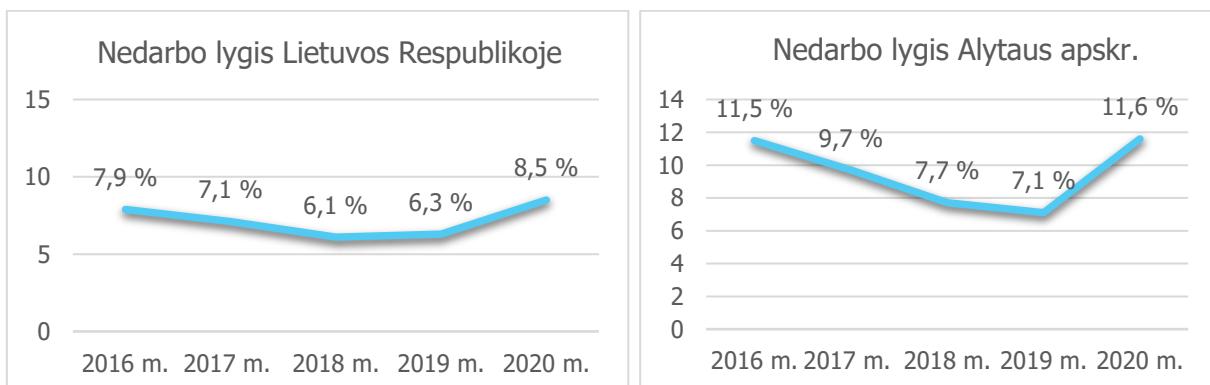
<sup>13</sup> Ibid.

## ▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>14</sup>, 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.<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup>



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>17</sup>

Alytaus apskritijoje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims<sup>18</sup>, nedarbo lygis Alytaus apskritijoje per metus padidėjo 4,5 procentinio punkto nuo 7,1 proc 2019 m. iki 11,6 proc. 2020 m. Alytaus rajone 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 2,1 tūkst., tai sudarė 13,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Alytaus apskritijoje šis rodiklis siekia 14,6 proc.).

2019 m. Alytaus apskritijoje 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 duomenimis<sup>19</sup>, 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

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

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf)>.

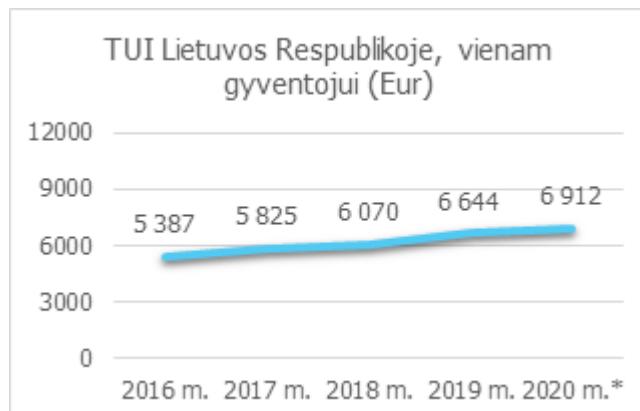
<sup>17</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid.

(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 pabaigoje<sup>20</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbės 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. duomenimis, Alytaus rajono savivaldybėje TUI sudarė 1 470 Eur vienam gyventojui, tai yra 18.2 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 1203 Eur. Tačiau rajonui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies – 6 912 Eur.

Alytaus rajono savivaldybė 2017 metais investavo į socialinius objektus, turizmo plėtrą ir viešąją infrastruktūrą. Investiciniai projektais buvo įgyvendinami pagal įvairius finansavimo šaltinius; pagal Lietuvos kaimo plėtros 2014 – 2020 metų programos priemonės „Pagrindinės paslaugos ir kaimų atnaujinimas kaimo vietovėse“ veiklos srities „Parama investicijoms į kaimo kultūros ir gamtos paveldą, kraštovaizdį“ veiklą „Tradicinių amatų centrų plėtra“, taip pat pagal 2014 – 2020 metų Europos Sajungos fondų investicijų veiksmų programą.

## 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>21</sup>, 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).

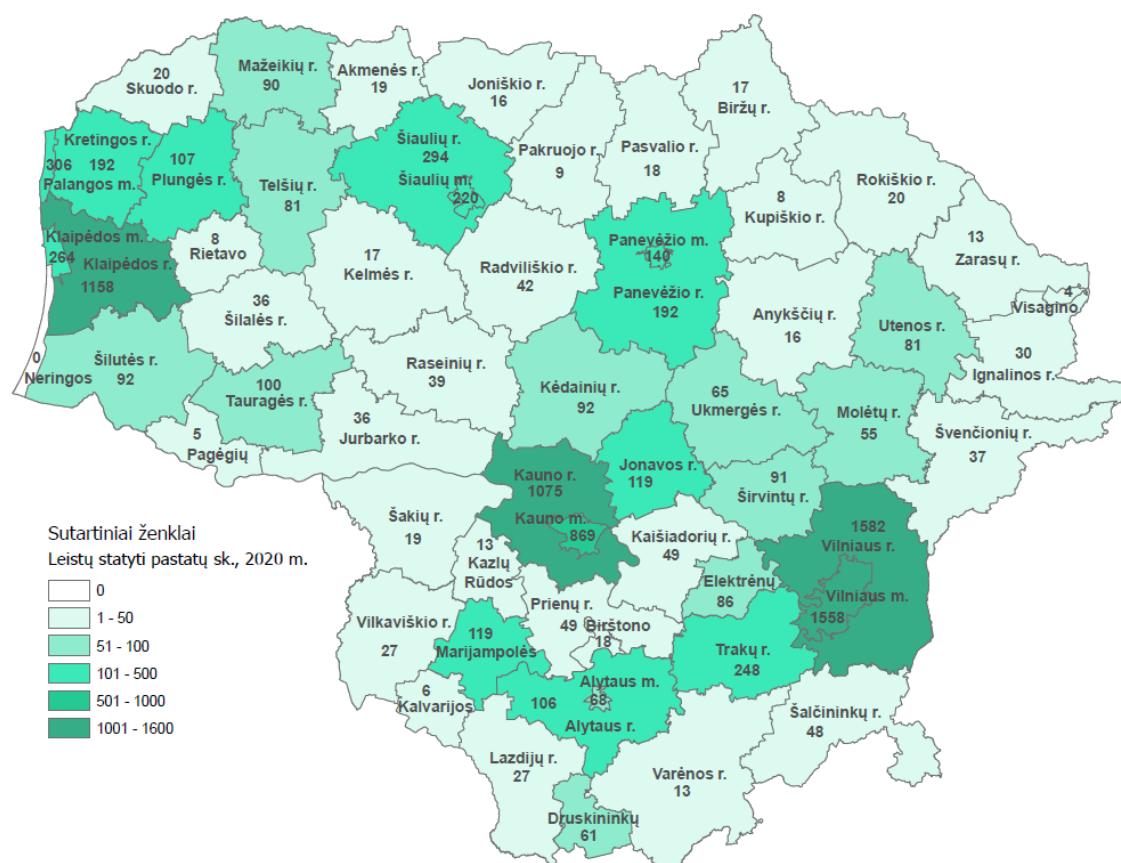
2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamuųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m<sup>2</sup>, t. y. 4,9

<sup>20</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

\* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

<sup>21</sup> 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%BA+statyba\\_2020\\_4Q\\_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be](https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%BA+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be)>.

proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).<sup>22</sup>



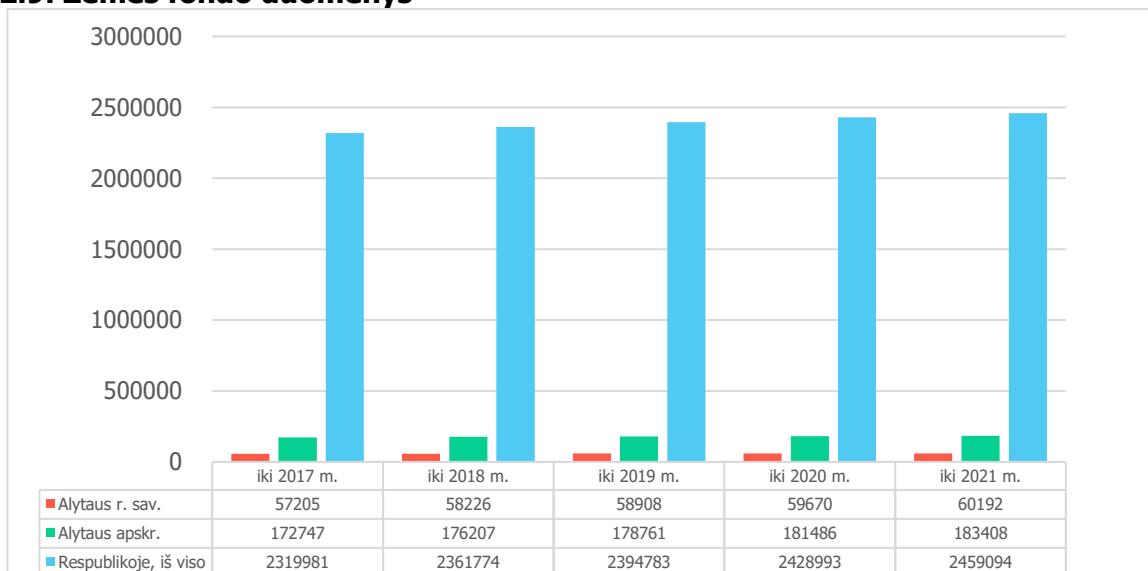
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>23</sup>

Alytaus rajone 2020 m. iš viso leista statyti 106 naujus pastatus, iš jų 83 gyvenamuosius ir 23 negyvenamuosius pastatus.

<sup>22</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

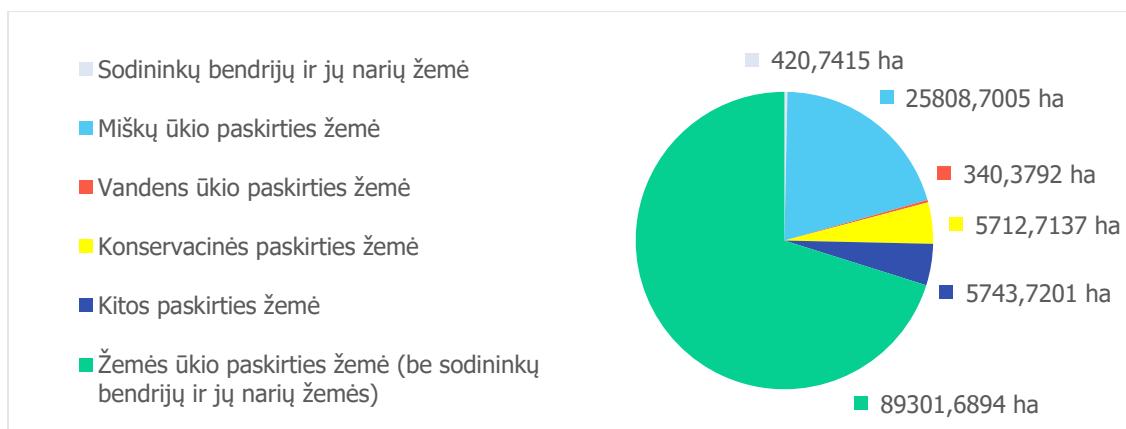
<sup>23</sup> Ibid.

## 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 rajono savivaldybėje, Alytaus apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>24</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Alytaus rajono savivaldybėje įregistruota 60 192 sklypų, Alytaus apskrityje – 183 408, Respublikoje – 2 459 094. Per 2020 m. regiszruojamų žemės sklypų skaičius didėjo Alytaus rajono savivaldybėje 0,87 proc., Alytaus apskrityje – 1,06 proc., Respublikoje – 1,24 proc. Dėl mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveikslė nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafiike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.



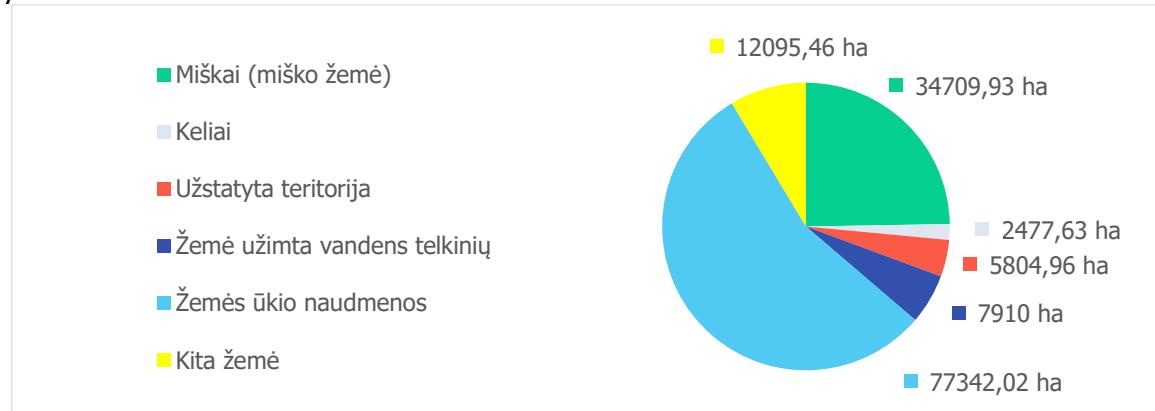
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Alytaus rajono savivaldybėje<sup>25</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Alytaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 89301,6894 ha, miškų ūkio paskirties – 25808,7005 ha, kitos

<sup>24</sup> 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>.

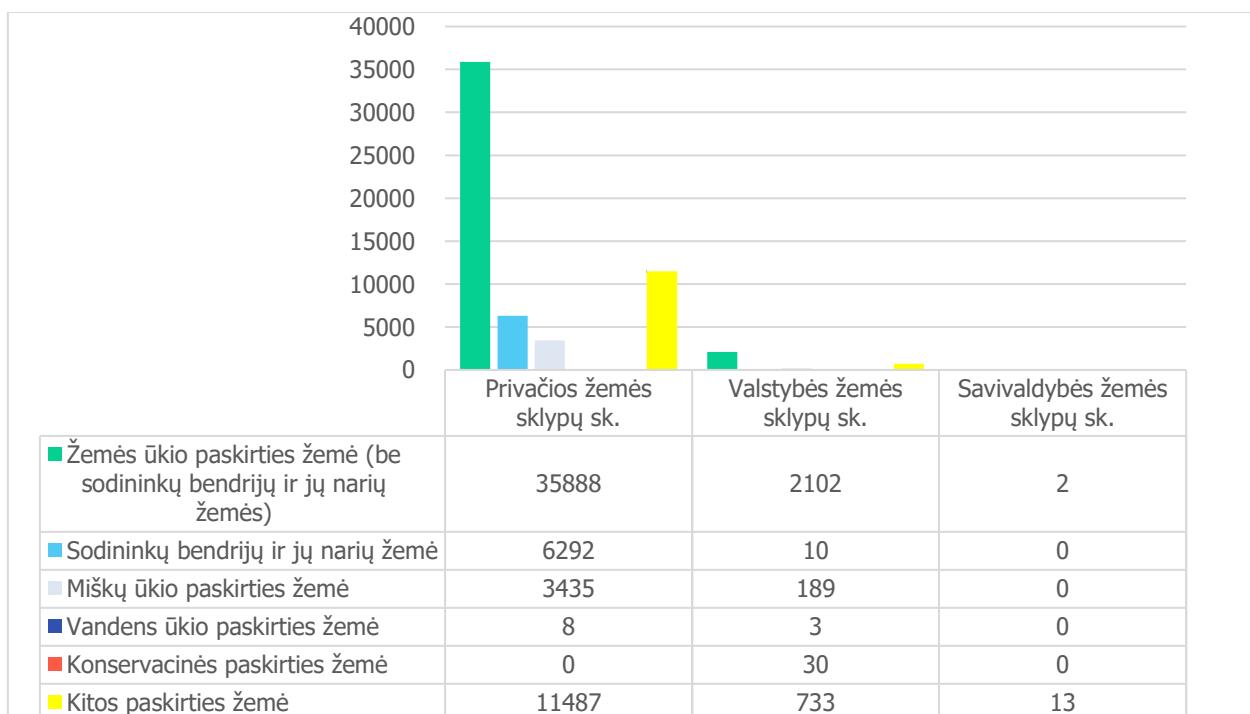
<sup>25</sup> Ibid.

paskirties – 5743,7201 ha, konservacinių paskirties – 5712,7137 ha, vandens ūkio paskirties – 340,3792 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių – 420,7415 ha. Dėl mažų vandens ūkio paskirties ir sodininkų bendrijų ir jų narių paskirties žemės plotų skritulinėje diagramoje jie nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po paveikslu tekste pateiktu plotų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Alytaus rajono savivaldybėje<sup>26</sup>

Nekilnoamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Alytaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 77342,02 ha, miškai (miško žemė) – 34709,93 ha, keliai – 2477,63 ha, užstatyta teritorija – 5804,96 ha, žemė užimta vandens telkinių – 7910 ha, kita žemė – 12095,46 ha.



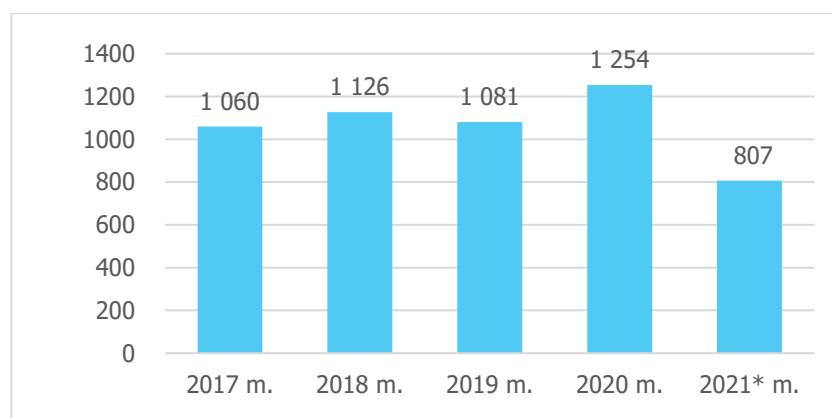
2.12 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Alytaus rajono savivaldybėje<sup>27</sup>

<sup>26</sup> 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>.

<sup>27</sup> Ibid.

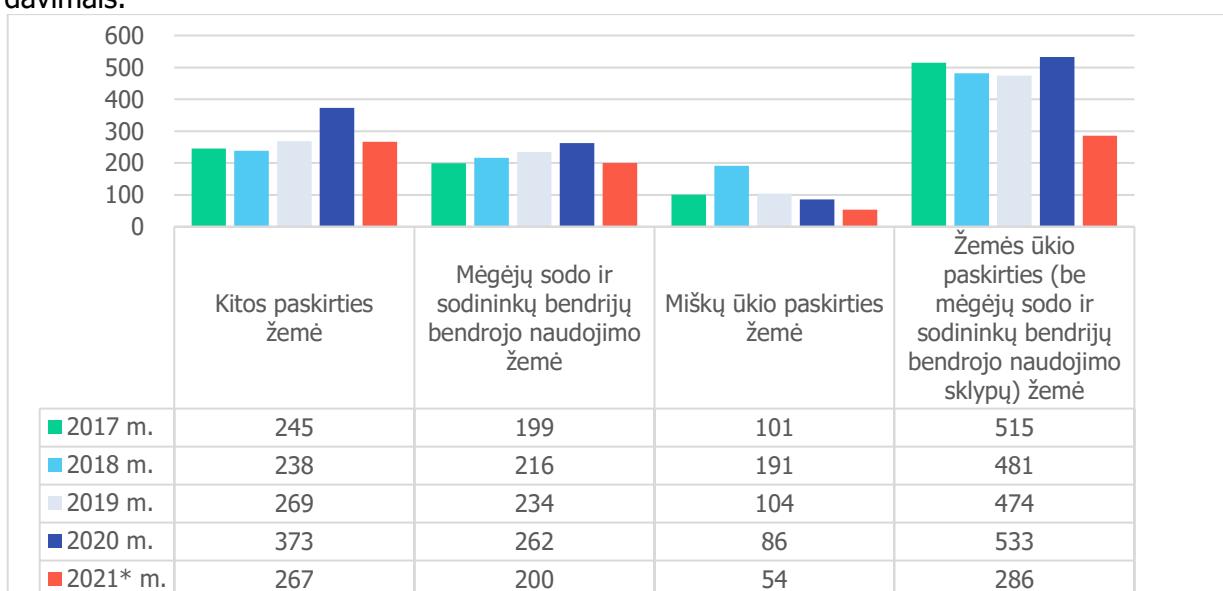
Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Alytaus rajono savivaldybėje įregistruoti (35888 + 6292 + 3435 + 8 + 11487) – 57 110 privačios žemės sklypų, valstybės žemės (2102+ 10 + 189 + 3 +30+733) –3 067 sklypai, savivaldybės žemės (2 +13) –15 sklypų. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie 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 rajono savivaldybėje<sup>28</sup>

Alytaus rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2017 m. – 1060, 2018 m. – 1126, 2019 m. – 1081, 2020 m. – 1254, ir 2021 m.\* – 807. Sklypų skaičius 2021 m.\* yra sausio–liepos mėn. laikotarpiu, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.

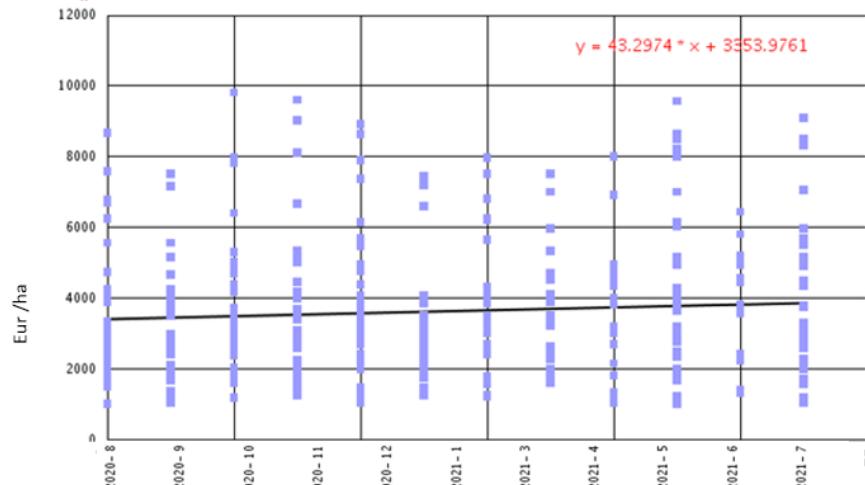


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Alytaus rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2017, 2018, 2019, 2020 ir 2021 m.\*<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

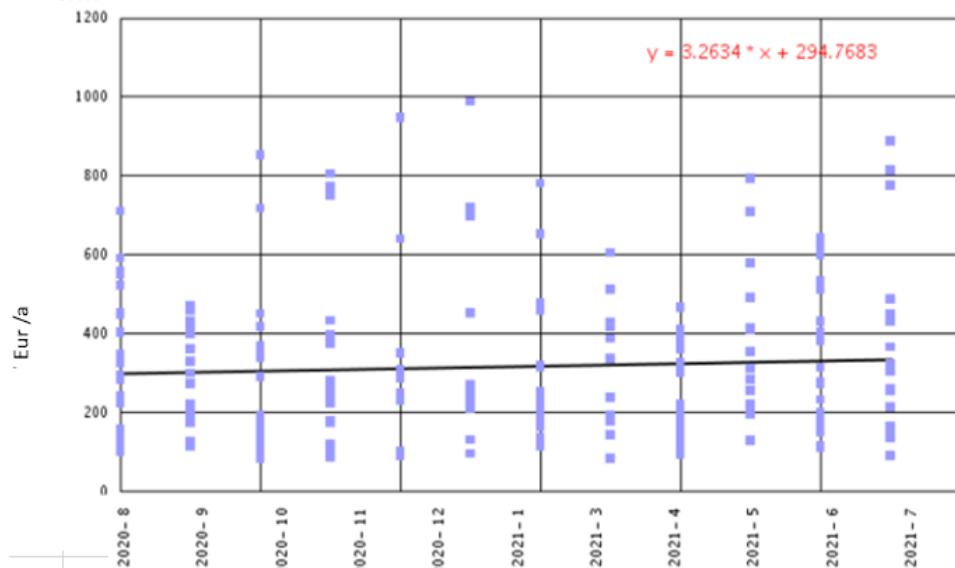
<sup>29</sup> Ibid.

Alytaus rajono 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 bendojo naudojimo sklypų) (515+481 + 474 + 533 + 286) – 2289 sklypai, kitos paskirties (245+238 + 269 + 373 + 267) – 1392 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendojo naudojimo (199 +216 + 234 + 262 + 200) – 1111 sklypai, miškų ūkio paskirties (101 +191 + 104 + 86 + 54) – 536 sklypai. Sklypų skaičius 2021 m.\* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Alytaus rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31<sup>30</sup>

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 3513 Eur/ha iki 3874 Eur/ha, t. y. 10,3 proc.



2.16 pav. Alytaus rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31<sup>31</sup>

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 314 Eur/a iki 334 Eur/a, t. y. 6.4 proc.

<sup>30</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

<sup>31</sup> Ibid.

### ▼ 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, santykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą; verčių žemėlapiai sudaromi naudojant Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapį, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksnių ir rodikliai; žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas;

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

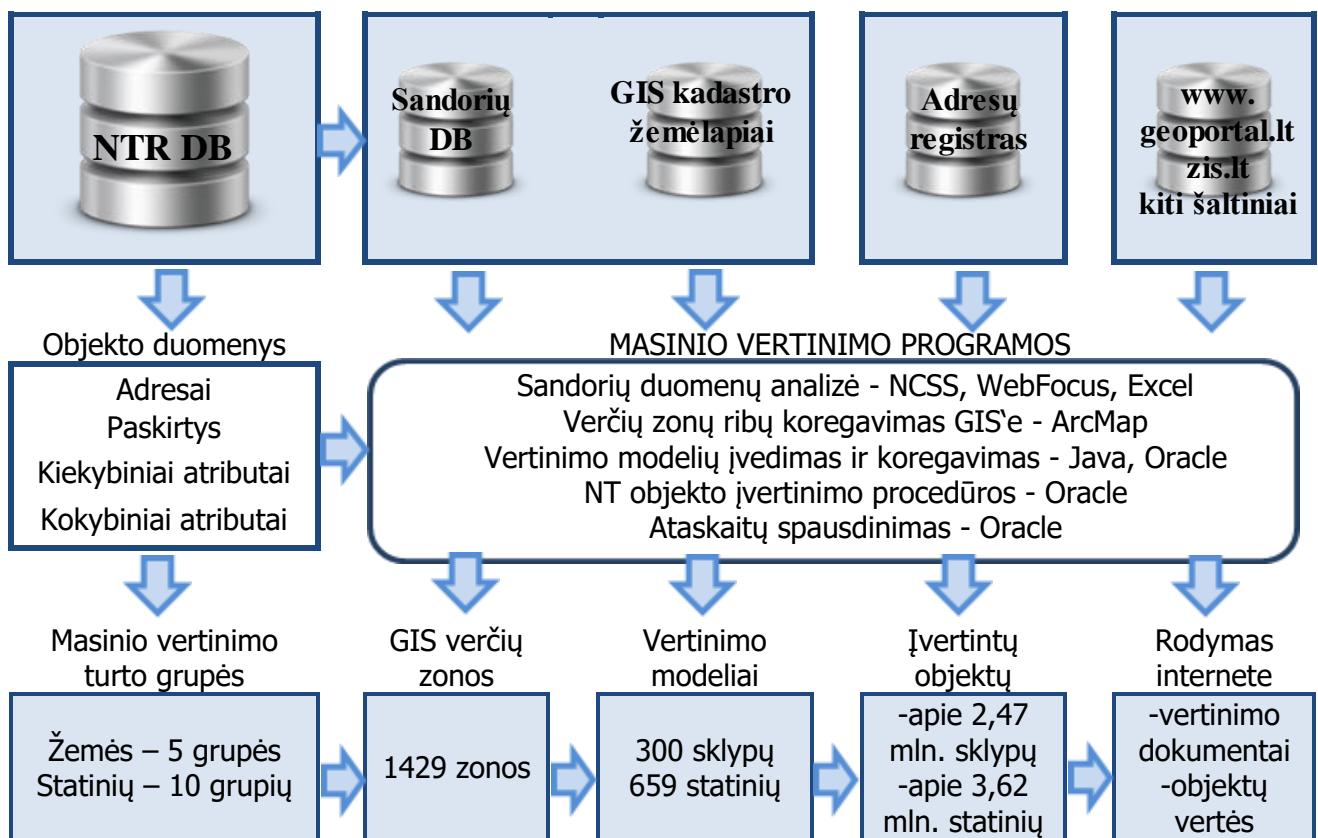
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

#### ▼ 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

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

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 apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
- 6.5. duomenys apie saugomos 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](http://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 skaitmeninė 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 lyginamuoju metodu, aprašytu Turto ir verslo vertinimo metodikoje, taikant masinį žemės vertinimą.*

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibréžiamas 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, prioritetu tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.* Turto skirtumus atspindi lyginamieji 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 masinį žemės vertinimą verčių zonomis sudaryti ir modeliams parengti, taikant rinkos statistinės analizės būdus, labai svarbi pakankama rinkos duomenų apimtis. Teisės aktai – Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas ir Masinio žemės vertinimo taisyklys – rinkos duomenų apimčiai išplėsti rekomenduoja naudoti ilgesnio nei vienerių metų laikotarpio (nenurodo maksimalaus laikotarpio) nekilnojamomo turto pardavimo sandorius, o laiko įtaką pardavimo kainoms įvertinti laiko pataisomis.

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atliliki 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 metodinių leidinių „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, chapter 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamomo turto masinį 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 nekilnojamojo turto masiniame vertinime yra teisėtas, pagrįstas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 3 d. 4 p., kuris nurodo, kad turto arba verslo vertė gali būti nustatoma ir pagal kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus 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 verčiu žemėlapiams ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų verčiu 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 išsisiskaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

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

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

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

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

**Koreliacinė analizė** rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar į jį 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 (nebuvinis) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

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

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

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

**Regresinė analizė** leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų 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 neesminių priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

**Stjudento kriterijus (pasiskirstymas)**  $t$  parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygtje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamas statistiniuose vadovėliuose).

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

**Beta koeficientai** išreiškia atskirų kintamuju reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygtje (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 nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis  $\bar{S}$ , taip pat, kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai  $R^2 = 1$ , visi nukrypimai nuo  $\bar{S}$  aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuju 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, imituoją 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:  $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_i^{b_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$ ,
- čia:  $S$  – apskaičiuojama vertė,

$X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,

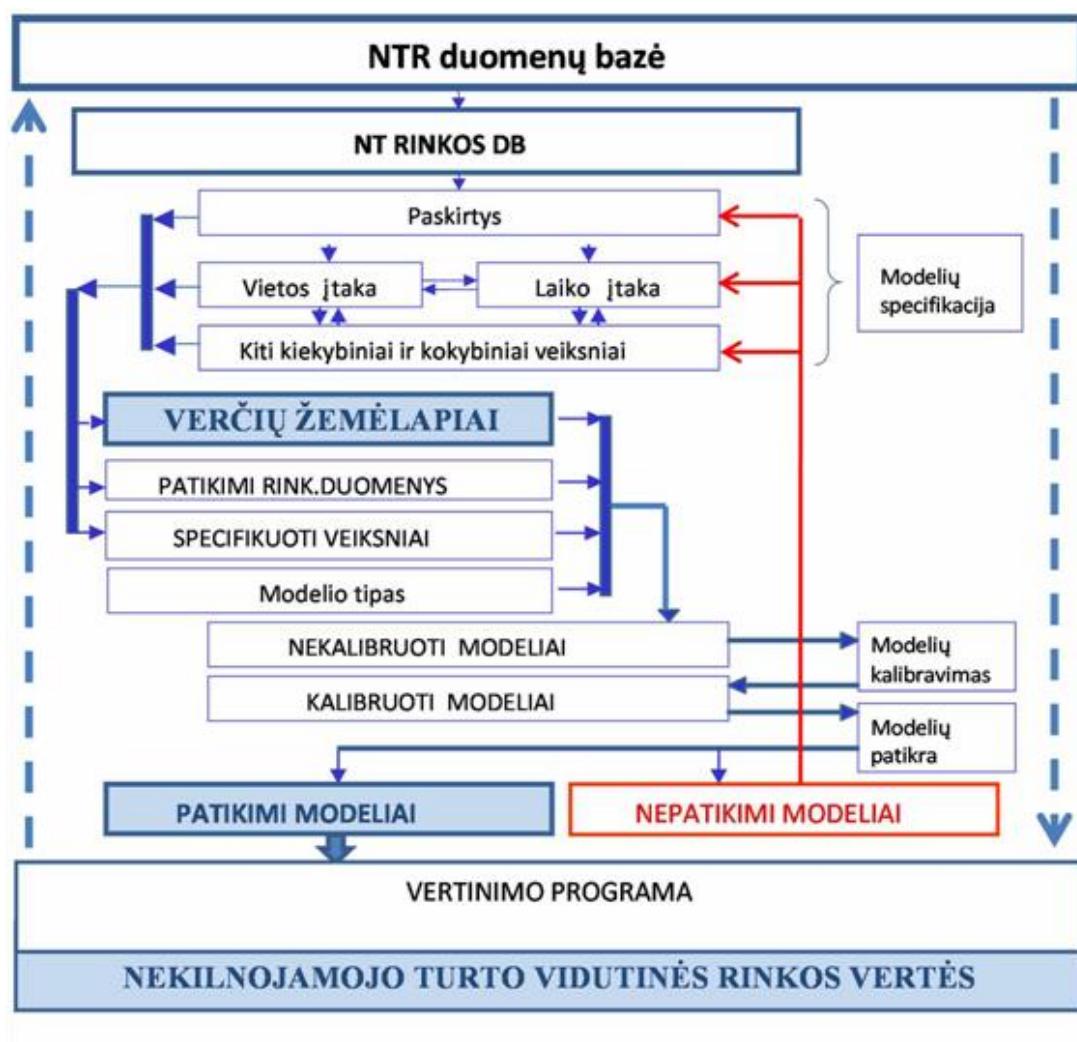
$p$  – nepriklausomų kintamuųjų skaičius,

$b_0$  – konstanta,

$b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamuųjų koeficientai.

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

- modelio kintamuųjų specifikacijos – nekilnojamoho turto vertei poveikj darančių veiksių (modelio kintamuuj) atrinkimo, jų nagrinējimo ir jų tarpusavio santykij nustatymo);
- modelių kalibravimo – nekilnojamoho turto vertę lemiančių veiksių poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų – veiksių 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 nekilnojamoho turto vertintoj 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. Nekilnojamomo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamomo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

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

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

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 23 p. nuostatomis, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose neatsižvelgta į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksniių 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 priežasčių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektyų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (ne įrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

Masinio žemės vertinimo modeliai sudaryti vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 p., kuriame nurodoma, kad *Taikant Taisyklių 17 punkte nurodytų tipų modelius (arba vieną iš jų) ir statistiniais metodais atliekant žemės ir kito nekilnojamomo 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. gyvenamujų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.4. komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.5 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti.

### 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, lemiantys žemės sklypo naudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas jungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklose. 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 bendrojo naudojimo žemės sklypus). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio, mišku ūkio, vandens ūkio, konservacinių ir kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams;*

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

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

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

*15.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, taip pat atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (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 rajono 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 |  |
| <b>Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b> |  |         |                                 |                             |                              |  |
| 1260  | 263  | 166     | 312                             | 3                           | 4363                         | 682  |
| <b>Komercinės žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>            |  |         |                                 |                             |                              |  |
| 84  | 475  | 335     | 653                             | 0.43                        | 4335                         | 19   |
| <b>Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>           |  |         |                                 |                             |                              |  |
| 1128  | 350  | 283     | 304                             | 0.35                        | 2083                         | 662  |

| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu |      |      |      |      |        |     |
|---|------|------|------|------|--------|-----|
| 128   | 142  | 94   | 214  | 0.29 | 1911   | 10  |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu               |      |      |      |      |        |     |
| 2891  | 3982 | 2584 | 7366 | 47   | 145000 | 390 |

Pastaba. Miškų ūkio paskirties žemės sklypai yra parduodami su medynais, todėl į 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 zonomis ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

### 3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatyto 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, atliktą kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

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

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

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

čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota 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 įvykusiu to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniams pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objekto charakteristikų skirtumų pataisų 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 objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei absciseje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat ir matematine išraiška.

**Daugianarė regresinė analizė (DRA).** Taikant DRA, nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokius kaip objekto fizinių, vietos 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 rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2021-08-01 vertinimui 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                             |
| Mégėjų sodo  | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Gyvenamujų teritorijų                                      | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Komercinės   | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Pramonės ir sandėliavimo                                   | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |

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

#### 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

Nekilnojamomo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamomo turto vertinimo taisykliu<sup>32</sup> 3 p.: *nekilnojamomo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamomo 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 atitinkančiu 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 nekilnojamomo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamomo 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 (mēgėjų 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 kvartalu, urbanizuotų teritorijų ar skirtinė teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijų ribomis;*

<sup>32</sup> Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

14.4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žmélapyje 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 tos žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

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

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Alytaus rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atlirkas 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 žmélapiro sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žmélapiro ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Alytaus rajono savivaldybėje sudaryta 26 verčių zonas, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

2.1 verčių zonai priklauso Daugai su priemiestinėmis vietovėmis. Šis miestas įsikūręs 20 km į rytus nuo Alytaus miesto ir tiek pat į šiaurės vakarus nuo Varėnos miesto centro. Tai seniūnijos centras. Šalia miesto telkšo Didžiulio ežeras. Mieste stovi bažnyčia, yra gimnazija, meno mokykla, Daugų žemės ūkio mokykla, vaikų darželis, paštas, kultūros namai, biblioteka, poliklinika ir ligoninė, daug prekybos ir kitų įmonių. Mieste vyrauja privatūs vienbučiai namai, išvystyta infrastruktūra. Jame nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis, todėl išskirtas į atskirą verčių zoną.

2.2 verčių zona. Simno miestas su priemiestinėmis vietovėmis. Simno miestas įsikūręs 24 km į vakarus nuo Alytaus miesto, šalia kelio Alytus-Marijampolė. Tai seniūnijos centras, urbanistikos paminklas. Miestas įsikūręs prie Simno (šiaurėje) ir Gilučio (vakaruose) ežerų, o pietuose yra Spernios tvenkiniai. Simne įsikūrė prekybos ir paslaugų centralai, mokyklos, slaugos ligoninė, bažnyčia. Išvystyta infrastruktūra. Gyventojai verčiasi žemės ūkio produkty gamyba, gyventojų aptarnavimu, žuvivaisa, melioracija, statyba, siuvimu. Simno miestui būdingas aukštesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančia kaimiška teritorija, todėl išskirtas į atskirą verčių zoną.

2.3 verčių zoną sudaro Alytaus rajono kaimai, juosiantys vakarinę Alytaus miesto dalį bei neurbanizuota Miklusėnų kaimo dalis. Juose nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis kaimiškomis teritorijomis, bet mažesnis už šalia esantį miestą, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Kainos ir toliau išlieka gana aukštos, nes zona ribojasi su miesto teritorija, geras susisiekimas su juo.

2.4 verčių zonai priklauso dalis Alytaus bei Krokialaukio seniūnijų kaimų. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančia 2.22 verčių zona. Šią verčių zoną suformavo arti esantis Alytaus miestas, ribojimasis su Prienų rajono savivaldybe, palyginti aukštas žemės našumo balas, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

2.5 verčių zonai priklauso dalis Punios seniūnijos kaimų. Žemesnį kainų lygį suformavo mažesnį našumo balą turinčios žemės lyginant su šalia esančiomis verčių zonomis 2.4 ir 2.7, didesnis atstumas iki Alytaus miesto, todėl suformuota atskira verčių zona. Nekilnojamas turtas nėra toks paklausus, rinka mažau aktyvi.

2.6 verčių zoną sudaro kaimai juosiantys rytinę miesto dalį. Aukšta žemės kainų lygi nulėmė arti esantis Alytaus miestas, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Šioje verčių zonoje didelę paklausą turi

sodininkų bendrijų narių žemės. Dalis miestiečių, negalėdami pragyventi mieste, persikelia į sodininkų bendrijas. Paklausūs sodo pastatai tinkami gyventi žiemą. Šiuo laikotarpiu jaučiamas rinkos atsigavimas.

2.7 verčių zona. Tai Alovės seniūnijos ir dalis Punios seniūnijos kaimų. Ši verčių zona išskiria didesniu žemės kainų lygiu, palyginti su žemės kainomis 2.9, 2.10 ir 2.5 verčių zonomis, bet kainų lygis mažesnis negu priemiestinėse 2.6 ir 2.24 verčių zonose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Ši verčių zona išsiplėtė, prisijungė dalis Punios seniūnijos kaimų – tam turėjo įtakos pastatytas tiltas per Nemuną, geras susiekimas su miestu. Rinka lyginant su kitomis verčių zonomis aktyvi. Aukštesnį kainų lygį suformavo arti esantis miestas, didesnį našumo balą turinčios žemės.

2.8 verčių zona. Šią verčių zoną sudaro Butrimonių ir Pivašiūnų seniūnijos kaimai. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Tam įtakos turėjo atstumas iki miesto, žemesnis našumo balas, prastas susiekimas su rajono centru. Žemės ūkio paskirties žemės vidutinė rinkos vertė mažesnė negu kitose verčių zonose.

2.9 verčių zoną sudaro Daugų seniūnijos kaimai. Aukštesnį kainų lygį, lyginant su 2.8 zona, suformavo neblogas susiekimas su rajono centru, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Seniūnijoje gausu ežerų, kurie traukia poilsiautojus. Ši zona patraukli rekreaciniu požiūriu.

2.10 verčių zona. Verčių zona apimanti didžiausią rajono teritoriją. Iš ją patenka keturių seniūnijų kaimai: Miroslavo, Nemunaičio, dalių Krokialaukio ir Alytaus. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis lyginant su priemiestinėmis zonomis. Didelę reikšmę tam turėjo didesnis atstumas ir prastesnis susiekimas su rajono centru, todėl ši vietovė išskirta į atskirą verčių zoną. Verčių zona nutolusi apie 10-20 km nuo miesto.

2.11 verčių zoną sudaro Raitininkų seniūnijos kaimai. Ši verčių zona sudaryta todėl, kad joje nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Rinka nėra aktyvi. Šią verčių zoną suformavo tolesnis atstumas iki Alytaus miesto, prastesnis susiekimas su juo, žemas našumo balas, miškų gausumas. Ši verčių zona patraukli rekreaciniu požiūriu, gausu miškų, ežerų.

2.12 verčių zoną sudaro Simno seniūnijos kaimai. Joje nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Šią verčių zoną suformavo aukštasis našumo balas, ribojimasis su Marijampolės savivaldybe. Čia žemės geriausios rajone, todėl rinka šiuo laikotarpiu palygint aktyvi. Žemės ūkio paskirties žemė perkama, turint tikslą joje ūkininkauti.

2.13 verčių zoną sudaro sudaro urbanizuota Miklusėnų kaimo dalis, esanti Alytaus priemiestyje. Ši verčių zona išskirta todėl, kad joje nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Aukštą kainų lygį nulémė arti esantis miestas. Čia kursuoja miesto mikroautobusai, todėl labai patogus susiekimas su miestu. Vyrauja nuosavų namų kvartalas. Išvystyta infrastruktūra.

2.14 – 2.20 verčių zonas sudaro Butrimonių miestelis, Pivašiūnų kaimas, Alovės kaimas, Nemunaičio miestelis, Ryliškių kaimas, Miroslavo kaimas, Krokialaukio miestelis. Šias verčių zonas sudaro Alytaus rajono savivaldybės seniūnijų centrali. Juose įsikūrė prekybos ir paslaugų centralai, bažnyčios, mokyklos – būtiniausi žmonių poreikiams objektai, todėl išskirti į atskiras verčių zonas. Esanti socialinė infrastruktūra ir lemia aukštesnį žemės kainų lygį negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl nurodytos gyvenamosios vietovės yra išskirtos į atskiras verčių zonas.

2.21 verčių zoną sudaro Alytaus seniūnijos kaimai juosiantys šiaurinę miesto dalį. Juose nekilnojamomo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis kaimiškomis teritorijomis, bet mažesnis už šalia esantį miestą, todėl išskirti į atskirą verčių zoną. Kainos ir toliau išlieka gana aukštos, nes verčių zona ribojasi su miesto teritorija, geras susiekimas su juo.

2.22, 2.23 verčių zonas sudaro dalis Alytaus seniūnijos kaimų. Jos sudarytos todėl, kad joms būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su priemiestinėmis 2.3 ir 2.21 verčių zonomis. Čia nekilnojamomo turto kainai jau turi įtakos prastesnis susiekimas su miestu, didesnis atstumas iki jo.

2.24 verčių zona. Tai dalis Alovės ir Punios seniūnijos kaimų juosiančiu brangiausią priemiestinę 2.6 verčių zoną. Ji sudaryta, nes kainų lygis žemesnis lyginant su priemiestine dalimi, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Nekilnojamomo turto kainoms įtakos turi atstumas iki Alytaus miesto, prastesnis susiekimas su juo.

2.25 verčių zona. Tai verčių zona, kurią sudaro urbanizuota Punios kaimo dalis. Punia – seniūnijos centras. Čia įsikūrė prekybos ir paslaugų centrai, bažnyčia, pagrindinė mokykla – būtiniausiai žmonių poreikiams objektai, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Čia nekilnojamojo turto kainos didesnės lyginant su kaimiškomis teritorijomis.

2.26 verčių zona. Tai verčių zona, kurią sudaro Doškoniu kaimo dalis besiribojanti su Daugų miestu ir Didžiulio ežeru. Ji sudaryta, nes didesnėms nekilnojamojo turto kainoms turi įtakos ežero buvimas, patogus susisiekimas su miestais, yra prie kelio Alytus – Vilnius.

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 zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietas identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo 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 atlkti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje [www.regia.lt/zemelapis/](http://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. Rekreacnio 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.

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Alytaus rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 2.3–2.26 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už gerokai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkių arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacnio naudojimo koeficientai  $K_r$ . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių

zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas toliau lentelėje.

### 3.3. lentelė. Koeficientų $K_r$ skaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zona           | Re (1 ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | Kr<br>(2 skilties 1 ha<br>kainų<br>Vidurkis/3<br>skilties<br>VRV) |
|-----------------------|---------------|-----------------|---|
| 1                     | 2             | 3               | 4   |
| 2.3, 2.21             | 17843         | 3666            | 2.1   |
| 2.3, 2.21             | 5376          |                 |   |
| 2.3, 2.21             | 4782          |                 |   |
| 2.3, 2.21             | 24900         |                 |   |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>13 325</b> |                 |   |
| 2.4                   | 7199          | 3111            | 2.1   |
| 2.4                   | 7000          |                 |   |
| 2.4                   | 6000          |                 |   |
| 2.4                   | 5900          |                 |   |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>6 380</b>  |                 |   |
| 2.5                   | 3500          | 2349            | 1.2   |
| 2.5                   | 2800          |                 |   |
| 2.5                   | 2715          |                 |   |
| 2.5                   | 2501          |                 |   |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>2 880</b>  |                 |   |
| 2.6                   | 6100          | 4002            | 6.1   |
| 2.6                   | 30200         |                 |   |
| 2.6                   | 20000         |                 |   |
| 2.6                   | 11700         |                 |   |
| 2.6                   | 6700          |                 |   |
| 2.6                   | 39200         |                 |   |
| 2.6                   | 39200         |                 |   |
| 2.6                   | 39148         |                 |   |
| 2.6                   | 39275         |                 |   |
| 2.6                   | 30900         |                 |   |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>24 420</b> |                 |   |
| 2.7                   | 61000         | 2450            | 9.8   |
| 2.7                   | 31600         |                 |   |
| 2.7                   | 14100         |                 |   |
| 2.7                   | 6805          |                 |   |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>23 960</b> |                 |   |
| 2.8                   | 4000          | 1956            | 1.9   |
| 2.8                   | 4000          |                 |   |
| 2.8                   | 3710          |                 |   |
| 2.8                   | 3500          |                 |   |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>3500</b>   |                 |   |

|                       |               |      |     |
|-----------------------|---------------|------|-----|
| 2.8                   | 3500          |      |     |
| 2.8                   | 3500          |      |     |
| 2.8                   | 3400          |      |     |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>3 640</b>  |      |     |
| 2.9                   | 39800         |      |     |
| 2.9                   | 38600         |      |     |
| 2.9                   | 30500         |      |     |
| 2.9                   | 27532         |      |     |
| 2.9                   | 25000         |      |     |
| 2.9                   | 23016         |      |     |
| 2.9                   | 22700         |      |     |
| 2.9                   | 20800         |      |     |
| 2.9                   | 15231         |      |     |
| 2.9                   | 14177         |      |     |
| 2.9                   | 12200         |      |     |
| 2.9                   | 11200         |      |     |
| 2.9                   | 10100         |      |     |
| 2.9                   | 8623          |      |     |
| 2.9                   | 7400          |      |     |
| 2.9                   | 7000          |      |     |
| 2.9                   | 6300          |      |     |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>18 830</b> |      |     |
| 2.10                  | 18797         |      |     |
| 2.10                  | 18750         |      |     |
| 2.10                  | 15000         |      |     |
| 2.10                  | 5500          |      |     |
| 2.10                  | 5500          |      |     |
| 2.10                  | 5500          |      |     |
| 2.10                  | 4879          |      |     |
| 2.10                  | 4800          |      |     |
| 2.10                  | 5309          |      |     |
| 2.10                  | 4844          |      |     |
| 2.10                  | 18750         |      |     |
| 2.10                  | 13700         |      |     |
| 2.10                  | 13500         |      |     |
| 2.10                  | 6800          |      |     |
| 2.10                  | 5561          |      |     |
| 2.10                  | 5165          |      |     |
| 2.10                  | 4978          |      |     |
| 2.10                  | 4900          |      |     |
| 2.10                  | 5300          |      |     |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>8 820</b>  |      |     |
| 2.11                  | 14200         |      |     |
| 2.11                  | 6700          |      |     |
| 2.11                  | 5600          |      |     |
| 2.11                  | 4641          |      |     |
| 2.11                  | 4600          |      |     |
| 2.11                  | 4300          |      |     |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>6 670</b>  |      |     |
| 2.12                  | 19182         |      |     |
| 2.12                  | 16641         |      |     |
|                       |               | 2875 | 4.1 |

|                       |               |      |     |
|-----------------------|---------------|------|-----|
| 2.12                  | 15439         |      |     |
| 2.12                  | 13338         |      |     |
| 2.12                  | 12372         |      |     |
| 2.12                  | 12336         |      |     |
| 2.12                  | 12329         |      |     |
| 2.12                  | 12286         |      |     |
| 2.12                  | 12089         |      |     |
| 2.12                  | 10496         |      |     |
| 2.12                  | 10472         |      |     |
| 2.12                  | 10423         |      |     |
| 2.12                  | 10315         |      |     |
| 2.12                  | 10100         |      |     |
| 2.12                  | 9923          |      |     |
| 2.12                  | 9705          |      |     |
| 2.12                  | 9647          |      |     |
| 2.12                  | 7463          |      |     |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>11 920</b> |      |     |
| 2.22, 2.23, 2.24      | 12600         |      |     |
| 2.22, 2.23, 2.24      | 5056          |      |     |
| 2.22, 2.23, 2.24      | 3520          |      |     |
| 2.22, 2.23, 2.24      | 5147          |      |     |
| 1 ha vidurkis:        | 6 581         |      |     |
| 2.26                  | 12767         |      |     |
| 2.26                  | 11007         |      |     |
| 2.26                  | 32900         |      |     |
| <b>1 ha vidurkis:</b> | <b>18 891</b> |      |     |
|                       |               | 3283 | 2.0 |
|                       |               | 2647 | 7.1 |

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypu, naudojamų rekreacijai (esančią nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutines rinkos vertes,  $K_r$  koeficientu didinama modeliu apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be  $K_r$  koeficiente. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui taikomas  $K_r$  koeficientas.

Žemės ūkio paskirties sklypams, kuriems kartu su rekreaciniu naudojimo būdu yra įregistruotas antras arba ir daugiau naudojimo būdų, o vandens ūkio paskirties sklypams įregistruotas naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai* ir įregistruoti dar kiti naudojimo būdai,  $K_r$  koeficientas mažesniems kaip 6 ha sklypams taikomas sklypo plotui, padalintam iš dviejų. Taigi, pvz., žemės sklypui 4 ha su dviem naudojimo būdais, rekreacinis  $K_r$  koeficientas bus taikomas tik 2 ha plotui. Sklypams, kurių plotai 6 ha ir didesni, rekreacinis koeficientas taikomas tokia pat tvarka kaip sklypams tik su vienu naudojimo būdu, t. y. 3 ha plotui.

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreaciniems savybėmis ir išsiskiriančios aukštėsniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyme yra išskirtos iš 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 – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip

pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 2.1, 2.2, 2.13-2.20, 2.25 zonomis 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 konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtiniai rezervatų ir kultūros paveldo objektų* 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 pastarujų 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 52 sklypų pardavimai, iš jų 11 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 9 objekto), 32 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrasti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytius argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės 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 tokų 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):

$$K_4 = 4 a1/VRV1,$$

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

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

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

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

3.4.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 <sub>4</sub> zon (<4a/>4a) |
|---------|-----------|-----------------|-------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|---|
| 1       | 2         | 3               | 4     | 5                       | 6                  | 7                 | 8              | 9                                 | 10  |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 14481              | 0,0440            | 3291           | >4a                               | 0,69                                      |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 43663              | 0,1298            | 3364           |                                   |   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 34754              | 0,1084            | 3206           |                                   |   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 25718              | 0,0845            | 3044           |                                   |   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 25718              | 0,0786            | 3272           |                                   |   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 9181               | 0,0399            | 2301           |                                   |   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 6285               | 0,0262            | 2399           |                                   |   |
| Vilnius | 57.22     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 2404               | 0,0118            | 2037           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,1050            | 2758           | <4a                               | 0,67                                      |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 33306              | 0,1077            | 3093           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,0900            | 3218           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 33886              | 0,1238            | 2737           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 31858              | 0,1008            | 3161           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 57924              | 0,2000            | 2896           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 8138               | 0,0383            | 2125           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 7414               | 0,0373            | 1988           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 6401               | 0,0306            | 2092           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 7074               | 0,0381            | 1856           |                                   |   |
| Vilnius | 57.23     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 5706               | 0,0306            | 1865           |                                   |   |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 16624              | 0,0928            | 1791           | >4a                               | 1819                                      |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 26935              | 0,1551            | 1737           |                                   |   |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 34465              | 0,1953            | 1765           |                                   |   |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 19115              | 0,1025            | 1865           |                                   |   |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 17088              | 0,1000            | 1709           |                                   |   |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 18825              | 0,1025            | 1836           |                                   |   |
| Vilnius | 57.28     | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 21141              | 0,1123            | 1883           |                                   |   |

|          |       |   |   |                         |       |        |      |      |      |
|----------|-------|---|---|-------------------------|-------|--------|------|------|------|
| Vilnius  | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 22057 | 0,1120 | 1969 |      | 0,71 |
| Vilnius  | 57.28 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 5039  | 0,0340 | 1482 | <4a  |      |
| Vilnius  | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 2751  | 0,0246 | 1119 | 1296 |      |
| Vilnius  | 57.28 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4924  | 0,0383 | 1286 |      |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 18825 | 0,1500 | 1255 |      |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17377 | 0,1200 | 1448 | >4a  |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 18825 | 0,1340 | 1405 | 1369 |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 14481 | 0,0978 | 1481 |      |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 18825 | 0,1500 | 1255 |      | 0,70 |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 3591  | 0,0300 | 1197 | <4a  |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 3475  | 0,0373 | 932  | 956  |      |
| Pagiriai | 57.30 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 956   | 0,0102 | 937  |      |      |
| Vilnius  | 57.30 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 811   | 0,0107 | 758  |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 28962 | 0,1446 | 2003 |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 28962 | 0,1466 | 1975 |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 27514 | 0,1500 | 1834 | >4a  |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 18825 | 0,1019 | 1847 | 2023 |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 23239 | 0,1003 | 2317 |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 23170 | 0,1007 | 2301 |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 24618 | 0,1339 | 1839 |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 38519 | 0,1863 | 2068 |      | 0,73 |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 2809  | 0,0172 | 1633 | <4a  |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4634  | 0,0321 | 1443 | 1471 |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 1883  | 0,0139 | 1354 |      |      |
| Vilnius  | 57.32 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 4228  | 0,0291 | 1453 |      |      |
| Vilnius  | 57.57 | 1 | 1 | Kita (žemės)            | 31134 | 0,0645 | 4827 | >4a  |      |
| Vilnius  | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 62268 | 0,1290 | 4827 | 5113 |      |
| Vilnius  | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 78197 | 0,1300 | 6015 |      |      |
| Vilnius  | 57.57 | 1 | 1 | Kita (mažaaukšč. ter.)  | 57924 | 0,1211 | 4783 |      | 0,72 |
| Vilnius  | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 4278  | 0,0118 | 3626 | <4a  |      |
| Vilnius  | 57.57 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 14423 | 0,0387 | 3727 | 3676 |      |
| Vilnius  | 57.73 | 1 | 1 | Kita (gyv. teritorijos) | 17377 | 0,0609 | 2853 | >4a  |      |

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

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

1 aro kainų skirtumams nustatyti žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus m. 57.22, 57.23, 57.28, 57.30, 57.32, 57.57 ir 57.73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su 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 vidurkijų 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 subjektyvumu. 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 rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente  $K_4$  reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Alytaus rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumazinama proporcingai jos nustatyti vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus mieste žemės sklypams nustatytas koeficientas  $K_4$  0,71 pagrįstai taikytinas ir Alytaus rajono savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybės teritorijos gyvenamujų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimui, modelyje taikomas vertė 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 valstybės sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas*. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{\text{miško}} \times (1 - KM\bar{U}_1/VRV1),$$

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

$KM\bar{U}_1$  – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

$\bar{Z}_{\text{miško}}$  – 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, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, ši pataisos reikšmė nustatoma žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

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

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

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

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

čia  $\bar{Z}miško$  – sklypo plotas miškų ūkio paskirties 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

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietas, sklypo dydžio, formos, reljefo, susiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijoje fiksuojamos aukštėsnės sandorių rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant masinį žemės vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama zonavimu. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimu našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir modeliu sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

$$NBP = Knb \times (\bar{Z}NB - NB_{const}) \times VRV1,$$

čia: Knb – našumo balo koeficientas;

$\bar{Z}NB$  – žemės sklypo našumo balas;

$NB_{const}$  – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių kainų pagrindu sudarytas verčių zonas žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, vyraujantis našumo balas (balų vidurkis);

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

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

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

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

$$NBP = Knb \times (\bar{Z}NB - NB_{const}) \times VRV1 \times (\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško),$$

čia:  $\bar{Z}Bpl$  – žemės sklypo plotas ha;

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

$\bar{Z}miško$  – sklypo naudmena, miškas, ha.

Knb – našumo balo koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės našumui 1 balu. Knb gali kisti 0,005–0,04 intervale.

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktų, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamuju teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės sklypai, 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  $K_{BN}$ . Šiame papunktyje nurodoma, kad *bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos koeficientas  $K_{BN}$  taikomas žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Koeficientas  $K_{BN}$  nustatomas pagal šią formulę:*

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

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

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

Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į bendro naudojimo teritorijų žemės kainų skirtumus nuo gyvenamujų teritorijų žemės kainų, nustatė kainų skirtumo koeficientą  $K_{BN}$ , naudoti naujausi rinkos duomenys ir koeficiente apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.5. lentelė. Koeficiente  $K_{BN}$  apskaičiavimas

| Savivaldybė      | Zonos 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.<br>sutartis | 1 | Kita (bendro<br>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 pusės požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus jvertinimo, 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 *gyvenamujų 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 papunkti, *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 sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokiems sklypams jvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis 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.

#### 3.6.lentelė. Koeficiente $K_{r\ kita}$ apskaičiavimas

| Savivaldybė          | Dokumento pavadinimas   | Skl.<br>skaicius | Objek-<br>to tipas | Paskirtis – kita,<br>naudojimo būdas  | Zonos<br>Nr. | 1 a<br>kaina,<br>Eur<br>(Rekr1) | 1 a<br>VRV,<br>Eur<br>(VRV1) | Koefi-<br>cientas<br>(7/8) |
|----------------------|-------------------------|------------------|--------------------|---|--------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1                    | 2                       | 3                | 4                  | 5   | 6            | 7                               | 8                            | 9                          |
| Klaipėdos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1                | Žemės<br>sklypas   | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objektų<br>teritorijos | 21.2         | 2644,81                         |                              | 0,89                       |
| Klaipėdos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1                | Žemės<br>sklypas   |   | 21.2         |                                 | 2966,36                      |                            |

|                      |                         |   |                  |   |      |         |         |                                     |
|----------------------|-------------------------|---|------------------|---|------|---------|---------|-------------------------------------|
| Molėtų r.<br>sav.    | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objekty<br>teritorijos | 27.3 | 125     |         | 0,91                                |
| Molėtų r.<br>sav.    | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objekty<br>teritorijos | 27.3 |         | 137,58  |                                     |
| Klaipėdos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos  | 21.2 | 2534,18 |         | 0,85                                |
| Klaipėdos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objekty<br>teritorijos | 21.2 | 2644,81 |         | 0,89                                |
| Klaipėdos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objekty<br>teritorijos | 21.2 |         | 2966,36 |                                     |
| Kretingos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objekty<br>teritorijos | 22.8 | 163,35  |         | 0,79                                |
| Kretingos r.<br>sav. | Pirk.–pard.<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos<br>Komerc.<br>paskirties<br>objekty<br>teritorijos | 22.8 |         | 207,46  |                                     |
|                      |                         |   |                  |   |      |         |         | Vidurkis<br>0,87<br>Mediana<br>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 $K_{BP}$

Nekilnojamoho turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojančios ir dokumentais reglamentuotos 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, kuriamo, pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavininius nustatoma planuojančios 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 įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$ . Koeficientas  $K_{BP}$  nustatomas pagal formulę:

$$K_{BP} = BP_1/VRV_1,$$

čia: BP1 – teritorijose, kuriose vietovės lygmens bendojo plano ar savivaldybės lygmens bendojo 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.

Vertintojas, siekdamas kuo tikslesnių masinio žemės vertinimo rezultatų, naudojo Alytaus savivaldybės bendojo plano, patvirtinto Alytaus rajono savivaldybės tarybos 2019 m. spalio 24 d. sprendimu Nr. K-191 sprendinius skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu teritorijos zonavimui jos vertingumo požiūriu. Sudarytos zonas ir joms nustatyti vietas reikšmingumo rodikliai visiškai įvertina bendojo plano sprendinių įtaką žemės vertingumui, todėl nurodyti sprendiniai atskiru veiksniu žemės vertinimo modelyje nėra naudoti, bendojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas.

### 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 įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: *žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinti taikomas daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas  $K_d$  nustatomas pagal formulę:*

$$K_d = DG1/VRV1,$$

čia: DG1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių 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 rajono savivaldybės teritorijoje iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamomo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, yra įregistruota nedaug; tokio naudojimo būdo žemės sklypų pardavimo sandorių iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Sandorių duomenų bazėje nėra įregistruota, todėl nustatyti  $K_d$  nėra galimybės. Tokiems sklypams vertinti taikomas paskirčių grupės – gyvenamujų teritorijų žemė masinio vertinimo modelis ir  $K_d$  koeficientas 1 (vienetas).

Apskaičiuojant daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš VRV, apskaičiuotos gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu. Koeficientei taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$

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

$$K_n = Nenaud1/VRV1,$$

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.

### 3.7.lentelė. Koeficiente $K_n$ apskaičiavimas

| Nr. | Pelkés plotas, ha | Nenau-doja-mos plotas, ha | Zona  | Sklypo plotas, ha | Sando-rio suma, Eur | 1 ha kaina, Eur | 1 ha kainos skirtumas dėl pelkés | Pelkés ploto kaina, Eur | Pelkés, 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 pelkés, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkés 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 įrašytas 8 skiltyje. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkés) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkés) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkés) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikiama 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalijant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palygintuose ir pelkés) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkés ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,22 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, nustatytais vertę mažinantis koeficientas  $K_u$  0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiente taikymas, 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, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiente  $K_u$  reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo*, kurių Nekilnojamamo 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.

#### 3.8.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 r. savivaldybėje<br>$K_u = 0,95$ |
| Sąlyga 2                              | Sklypo NTR užstatymo plotas | $\neq 0$   |  |
| K <sub>u</sub> prie papildomų sąlygų: |                             |  |  |

|          |   |   |   |
|----------|---|---|---|
| Sąlyga 3 | Didžiausio ploto pastato sklype   | Aukštų skaičius =>4                               | Prie 1–5 sąlygų:<br>K <sub>u</sub> = 0,85<br>K <sub>u</sub> = 0,8<br>K <sub>u</sub> = 0,7<br>K <sub>u</sub> = 0,6 |
| Sąlyga 4 | Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas   | 95–100 proc.                                      |   |
| Sąlyga 5 | Užstatymo intensyvumas<br>(sklype esančių visų pastatų bendrujų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) | =>1 iki <1,5<br>=>1,5 iki <3<br>=>3 iki <5<br>=>5 |   |

Koefficiente taikomas 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 – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Rinkos duomenys ir apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.9. 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 nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikama 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 įvertinami 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 būdui ir atskirai kitam būdui. Koeficiente taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktui, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų*, *visuomeninių teritorijų*, *bendro naudojimo teritorijų*, *atskirų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomą vidutinių rinkos verčių *atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos 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, atskirų 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 *atskirų 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 pagrįstas ir taikytinas *atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams* vertinti gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

**Išvada.** Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *atskirų 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. Įregistravus visus arba du anksčiau nurodytus žemės sklypo naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga

vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita, naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objekty; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objekty; 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 grąžos 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 galimybių įvairovės gerokai skiriiasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Nekilnojamomo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

#### 3.10 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

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, skirtinių 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 registravomi 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:

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

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 pusią 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 rajono 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 tokį žemės sklypų naudojimas, užstatymo sąlygos Alytaus rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip atliktų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertę sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Alytaus rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

**Išvada.** Alytaus rajono 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 sąlygu 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 metry;
- 3) 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metry;

- 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. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių 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: laivybiniams vandens telkiniams – 100 metrų atstumu, nelaivybiniams vandens telkiniams – 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 statiniai 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 pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integravotų 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) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidysti aitvarus ir skraidymo aparatus 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 lėktuvų ir kitų skraidymo aparatu trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atliliki ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos 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 vykdysi.

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) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikštėles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlkti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

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

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlkti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) irengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštėles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbtis smūginiais 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) įvažiuoti 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 numatytais žemės naudojimo draudimais, 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, nustatytais 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.

### 3.11. lentelė. Koeficiente Kelektr. lin apskaičiavimas

| Sklypo Nr. | Zonos Nr. | Miestas | Dalis | Sklypo plotas, ha | Elektros linijos apsaugos zonos plotas, ha | Pasta-tų sk. | Skly-pų sk. | Sando-rio suma, Eur | Paskirtis            | Sando-ris | 1 a kaina, Eur |
|------------|-----------|---------|-------|-------------------|--|--------------|-------------|---------------------|----------------------|-----------|----------------|
| 1          | 2         | 3       | 4     | 5                 | 6  | 7            | 8           | 9                   | 10                   | 11        | 12             |
| 1          | 57.54     | Vilnius | 1     | 0,0684            | 0,0116                                     | 0            | 1           | 50104               | Kita (gyv. teritor.) | Pirkimas  | 7325           |
| 2          | 57.54     | Vilnius | 1     | 0,0677            | -  | 0            | 1           | 75301               | Kita (gyv.teritor.)  | Pirkimas  | 11123          |
| 3          | 57.54     | Vilnius | 1     | 0,0653            | -  | 0            | 1           | 73129               | Kita (gyv. teritor.) | Pirkimas  | 11199          |

Apsaugos zonos ploto vertės koeficiente apskaičiavimas:

2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Eur (sklypai be naudojimo 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 zonos plotas a: 1,16

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

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

**Išvada.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatytais vertę 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 užfiksuotų pardavimo kainų prieštaragingumo apskaičiuoti Kelektr. lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelektr. lin. nustatytas atlikus atestuotą 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:

$$VRV = VRV_1 \times (\dot{Z}B_{pl} - \dot{Z}elektr. \text{ lin.} \times (1 - \text{Kelektr. lin.}))$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV<sub>1</sub> – 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 jų vertės pataisas;

$\dot{Z}B_{pl}$  – žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais;

$\dot{Z}elektr. \text{ lin.}$  – žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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.

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti elektros oro linijų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytas specialiasias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su Žemės informacinės sistemos (toliau – ŽIS) SŽNS\_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaiciuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiskai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtingoms apsaugos zonomis, joms įvertinti plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokiai zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenų būklę rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo sausio 1 dienos visus metus iki naujo masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“. 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 zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus

penktajame skirsnje – *magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas* ir jose *taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 27, 28 straipsniai, nustatantys apsaugos zoną 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 (stočių, 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, aptvérimą, 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, saugyklas ir savytynus;

4) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštėles, taip pat tiesi kelius ir geležinkelio 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, kempingus, 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 aptvérimą 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, iškilintų 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 aukštus 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, iškilintų 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, išvažinėti

žemę, suformuojant vėžes (provėžas), važiuoti esamomis vėžemis (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 šiems 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 išardytį įrenginius, keisti pastato (patalpos, patalpų) 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 tiesi 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 telkiniių gilinimo ir valymo darbus;

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

8) krautis 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 užpilti papildomą grunto sluoksnį);

15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

16) dirbtis smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;

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 krovinių 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 pavojų 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 zoną užimamus plotus,

atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksuotų su magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdam i Lietuvos Respublikos specialiųj žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytais sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamuj teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandeliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

**Išvada.** Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV<sub>1</sub> – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros oro linijų, magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų), natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų draudimus, reglamentuotus Lietuvos Respublikos specialiųj žemės naudojimo sąlygų įstatymo, žemės ūkio grupės sklypams – ir j vertės pataisas;

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

$\bar{Z}_{duj. naf.}$  – magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų plotas;

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) 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 teritorijose, atliko šioms teritorijoms taikomų specialiųj žemės naudojimo sąlygų, jų grafinių duomenų ir žemės rinkos analizę, ji pateikiama toliau.

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųj žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 23 punkte: *natūralios pievos ir ganyklos – neariamai, nesausinami, nepersėjami žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei*. Tokioms zonomis 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 želdiniai ar įveissti mišką*.

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųj žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje: *didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokį pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metų*, 2 straipsnio

16 dalyje: *mažos tikimybės potvynis – 0,1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokį pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų; 2 straipsnio 53 dalyje: vidutinės tikimybės potvynis – 1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokį pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metų; ir VI skyriaus dešimtojo skirsnio 103 ir 104 straipsniuose:*

**103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.**

*Potvynių grėsmės teritorijas 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 salygos potvynių grėsmės teritorijoje.**

*1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:*

*1) įrengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuvės;*

*2) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, 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 laikomos 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 būtinės taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;*

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ŽIS SŽNS\_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registrojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo salygų 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 salygų taikymo plotai.

Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot apskaičiuotas dalijant pardavimo kainas 1 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonose, iš pardavimo kainų 1 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų ne apsaugos zonose. Koeficiente Kpot apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

**3.12. lentelė. Koeficiente Kpot apskaičiavimas**

| Verčių zona | ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijoje 1ha kaina, Eur | ŽŪ paskirties žemės sklypo nenatūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijoje 1 ha kaina, Eur | Koeficiente Kpot (2/3) |
|-------------|---|--|------------------------|
| 1           | 2   | 3  | 4                      |
| 2.10        | 256   | 2200   | 0,53                   |

|   |      |      |      |
|---|------|------|------|
| 2.10                                    | 1700 | 2500 |      |
| 2.11                                    | 1000 | 2600 |      |
| 2.4                                     | 1308 | 2211 |      |
| 2.7                                     | 1923 | 2200 |      |
| 2.8                                     | 1415 | 2500 |      |
| 2.8                                     | 1433 | 2500 |      |
| 1 ha vidurkis:                          | 1291 | 2419 |      |
| Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis): |      |      | 0,53 |

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytais natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0.53.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kpot taikomas taip:

$$\text{VRV} = \text{VRV}_1 \times (\bar{Z}_{\text{Bpl}} - \text{PotPl\_RKS} \times (1 - \text{Kpot})),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV<sub>1</sub> – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros oro linijų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių), 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;

$\bar{Z}_{\text{Bpl}}$  – žemės sklypo plotas, ha;

PotPl\_RKS – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos 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 apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS. Duomenys saugomi, atnaujinami ir apsaugos zonų plotų apskaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos 3.6.20 poskyryje. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.*

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, 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 galimybų jvaizrovės 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, tokijų 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 verte. 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<sub>BN</sub> 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 veiksnų priklausomybė, kuri taikoma nejvertintos 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 nebuvu parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomas kainų, tarp skirtingu 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.

Analizujant Alytaus rajono 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 rajono savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtingu paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingu žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokų pat naudojimo būdų verčių (kainų) skirtumą. Taigi, nustačius bent vienoje (keliose) verčių zonoje tokią priklausomybę tarp gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų grupės ir komercinės žemės ar pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, ar žemės ūkio paskirties žemės grupės, galima šią priklausomybę naudoti kitų zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, verčių nustatymui.

Alytaus rajono savivaldybės 2.2, 2.13 - 2.21, 2.26 verčių zonose komercinės žemės grupės, 2.1, 2.2, 2.5, 2.9 – 2.26 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarų Zon\_SKL apskaičiavimui žemės kainos nustatyto modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus K<sub>prik.</sub> K<sub>prik.</sub> nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.13. lentelė. Priklausomybės koeficiente tarp skirtingu paskirčių žemės kainų apskaičiavimas

| Verčių zonos Nr.  | Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2) | Komercinės žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1) | Koeficientas K <sub>prikl.</sub> (3/2) |
|---|---|--|--|
| 1   | 2   | 3  | 4                                      |
| 2.1   | 271   | 321  | 1,18                                   |
| 2.3   | 470   | 574  | 1,22                                   |
| 2.6   | 250   | 300  | 1,20                                   |
| Koeficientų K <sub>prikl.</sub> reikšmių vidurkis:  |   |  | 1,20                                   |
| Neaktyvios rinkos komercinės paskirties žemės verčių zonoms Nr. 2.2, 2.13 – 2.21, 2.26 taikomas koeficientas K <sub>prikl.</sub> yra: |   |  | 1,20                                   |

| 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) |
|---|---|--|----------------------------|
| 2.3   | 280   | 142  | 0,51                       |
| 2.3   | 459   | 226  | 0,49                       |
| 2.6   | 545   | 260  | 0,48                       |
| Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:  |   |  | 0,49                       |
| Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonai Nr. 2.1, 2.2, 2.5, 2.9-2.26 taikomas koeficientas Kprikl. yra: |   |  | 0,49                       |

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$\text{Kprikl.} = \text{K1}/\text{K2},$$

čia: K1 – [žemės ūkio paskirties grupės: komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės] žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje žemės sklypų 1 aro kainos;

K2 – gyvenamosios teritorijos žemės grupės sklypų 1 aro rinkos kainos;

Taikant koeficientą Kprikl. apskaičiuojamos verčių zonose neaktyvios rinkos turto grupės žemės ploto vieneto kainos pagal formulę:

$$\text{Ploto vieneto kaina} = \text{Kprikl.} \times \text{K2}.$$

Verčių zonų vietas reikšmingumo skaliarai Zon\_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonos kainas dalinant iš visų verčių zonų pasirinktos vienos verčių zonos kainos. Skaliarai, taikomi vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, skaičiuojant 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*.<sup>33</sup>

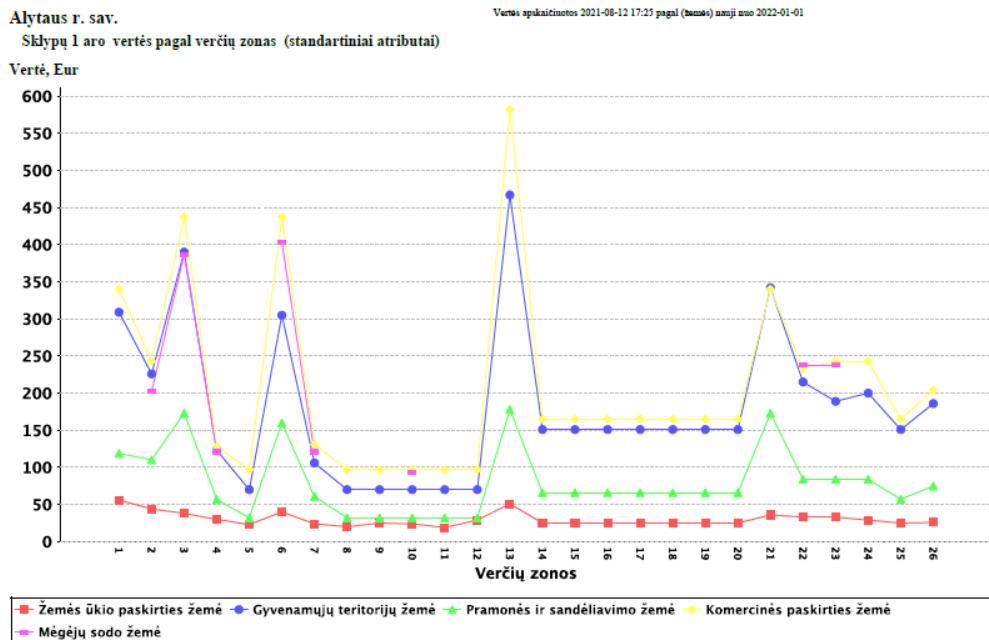
Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autoriu, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: *ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius 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 taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.*

Ekspertinio vertinimo taikymo atvejai yra nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1 – 26.12 papunkčiuose. Alytaus rajono 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.

<sup>33</sup> Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“



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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikaloje ašyje – verčių zonas 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, išskyrus mėgėjų sodo žemės grupės vertės verčių zonose 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.10, 2.22 ir 2.23 yra didesnės už gyvenamujų teritorijų ir komercinės paskirties teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sklypų kompaktiško išsidėstymo sodo masyve, sukurtos infrastruktūros (vestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis savybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esantys gyvenamujų teritorijų ir komercinės paskirties žemės sklypai, todėl jų sandorių kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodų sklypų vertes.

**Išvada.** žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.10, 2.22 ir 2.23 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

Paveiksle matome, kad verčių zonoje 2.12 pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų vertės nustatytos mažesnės už žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes. Įvertinant rinkos duomenis, bei kitų paskirčių kainų vidurkius šioje zonoje, toks pramonės ir sandėliavimo grupės žemės ir žemės ūkio grupės žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 2.12 verčių zonoje.

**Išvada.** žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 2.12 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai

Alytaus rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti 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, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
9. sklypo miško plotas;
10. sklypo užstatymo plotas;
11. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
12. sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai;
13. sklypą kertančios 6 KV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
14. sklypą kertančios natūralių 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 programe, 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<br>(ŽBpl_RKS;<br>ŽBpl_RKL) | žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių – arais                   |
| ŽBpl_SKF                        | žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija              |
| Zona_SKL                        | verčių zonas koeficientas  |
| K <sub>4</sub>                  | 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, įregistruotas NTR  |
| Želektr. lin. | žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu  |
| Žduj. naf.    | žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) 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 dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu |

|         |   |
|---------|---|
| Kpot    | natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas |
| Ženklai | ×(*) 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/>.

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 žemėlapje 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:

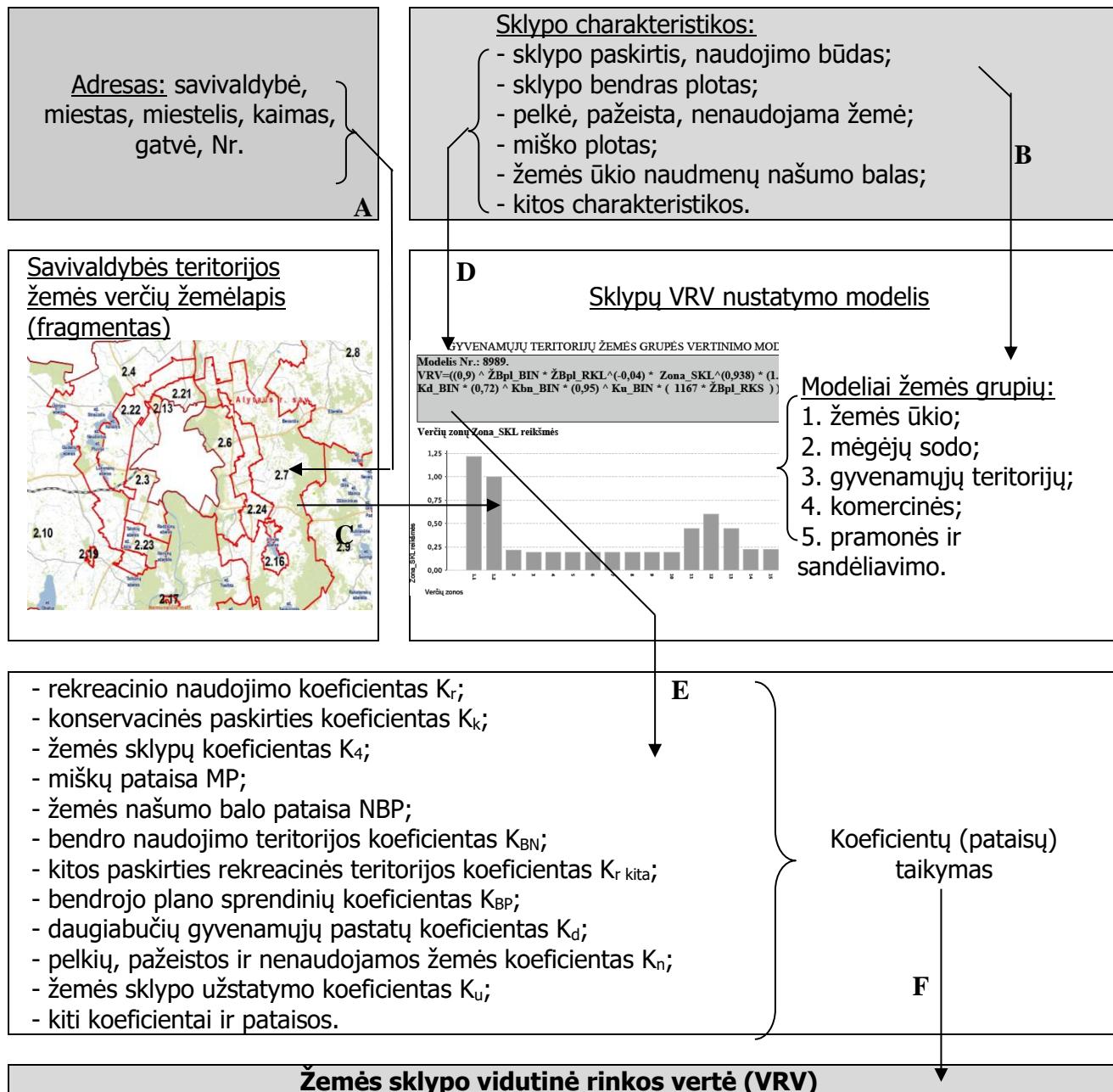
1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle, B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiami Alytaus rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.
3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapje 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 įrašomas reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vienos 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 įrašomi arais (a), žemės ūkio grupės – hektarais (ha).

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

- Duomenys apie žemės sklypą:
- adresas: Alytaus rajono savivaldybė, Obelytės kaimas;
- paskirtis: žemės ūkio;

- naudojimo būdas: rekreacino naudojimo;
- 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, užstatytos 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 rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis pateikiamas toliau.

VĮ Registrų centras  
2022 m. masinis vertinimas

Alytaus r. sav.

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

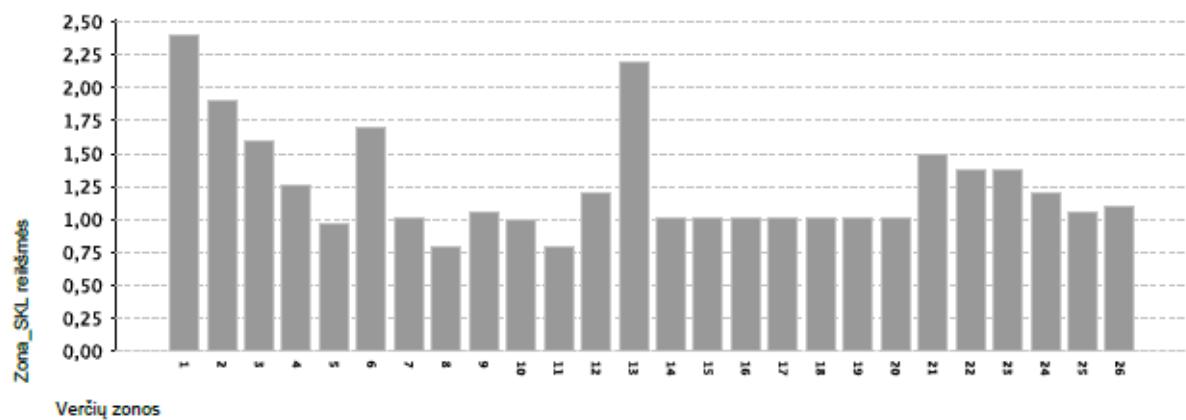
**Modelis Nr.: 21551.**

**VRV=(** $\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1.1)} \times Zona\_SKL^{(0.95)} \times (0.8)^{\wedge}$  Pask\_BIN  $\times (2447 \times$   
 $(\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.4 \times \bar{P}_{otPl\_RKS} - 0.3 \times \bar{Z}_{elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf})) + RP + NBP -$   
 $NP - MP$

**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl\_RKS**

**Pastaba:** žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

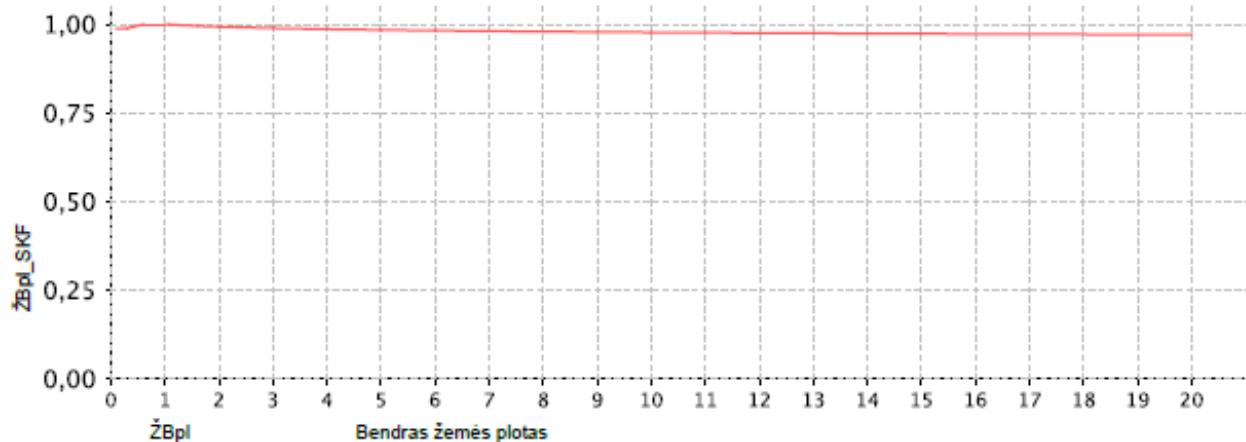
**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

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

| Bendras žemės plotas | ŽBpl_SKF | Laipsnis: 1,1 |
|----------------------|----------|---------------|
|----------------------|----------|---------------|



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazine sklypo vertė be pataisų): išrašomos į modelį reikšmės – ŽBpl\_RKS = 2,5 ha, tada ŽBpl\_SKF = 0,99 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservaciniės paskirties Pask\_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapje sklypas yra 2.10 verčių zonoje, Zona\_SKL = 1,0, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,99^{(1,1)} \cdot 1,0^{(0,95)} \cdot (0,8)^{0} \cdot (2447 \cdot (2,5 - 0,4 \cdot 0 - 0,3 \cdot 0 - 0,3 \cdot 0)) = 6050 \text{ (Eur)}.$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 6050 / 2,5 = 2420 \text{ (Eur/ha)}.$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniam veiksnui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiamas Alytaus rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientų*, išstrauka pateikiama toliau.

## ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

| <b>Pataisos RP apskaičiavimas:</b>  |  |
|-------------------------------------|--|
| Taikymo sąlygos:                    | paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimu;<br>paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai  |
| ŽBpl <= 3 ha                        | $RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP$ , čia VRV\_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis  |
| ŽBpl > 3 ha                         | $RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , čia VRV\_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP   |
| Taikymo sąlygos:                    | paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacioniu naudojimu + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti;<br>paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti |
| ŽBpl <= 6 ha                        | $RP = (Kr - 1) \times (VRV\_RP/2)$   |
| ŽBpl > 6 ha                         | $RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$   |
| <b>Pataisos NBP apskaičiavimas:</b> |  |
| Taikymo sąlygos:                    | paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,<br>$NBP = Knb \times (\bar{N}NB - NB_{const}) \times Vbaz1 \times (\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško)$   |
| <b>Pataisos NP apskaičiavimas:</b>  |  |
| Taikymo sąlygos:                    | paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista<br>$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Z}nenaudojama$   |
| <b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>  |  |
| Taikymo sąlygos:                    | žemės naudmena – miško žemė  |
| Vbaz1 <= 1854 Eur                   | $MP = \bar{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75$   |
| Vbaz1 > 1854 Eur                    | $MP = \bar{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$   |

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

### Pataisų rodikliai ir koeficientai:

| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NB <sub>const</sub> ) | Našumo balo koefi cintas (Knb) | Žemės sklypų rekreacinius koefi cintas (Kr) | Vandens telkinijų rekreacinius koefi cintas (Kr) | Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NB <sub>const</sub> ) | Našumo balo koefi cintas (Knb) | Žemės sklypų rekreacinius koefi cintas (Kr) | Vandens telkinijų rekreacinius koefi cintas (Kr) |
|-----------|---|--------------------------------|---|--|-----------|---|--------------------------------|---|--|
| 2.1       | 40,40   | 0,010                          |   |  | 2.21      | 38,00   | 0,010                          | 3,600                                       | 3,600  |
| 2.2       | 37,55   | 0,010                          |   |  | 2.22      | 39,30   | 0,010                          | 2,000                                       | 2,000  |
| 2.3       | 45,10   | 0,010                          | 3,600                                       | 3,600  | 2.23      | 35,30   | 0,010                          | 2,000                                       | 2,000  |
| 2.4       | 42,40   | 0,010                          | 2,100                                       | 2,100  | 2.24      | 41,90   | 0,010                          | 2,000                                       | 2,000  |
| 2.5       | 34,60   | 0,010                          | 1,200                                       | 1,200  | 2.25      | 41,00   | 0,010                          |   |  |
| 2.6       | 30,70   | 0,010                          | 6,100                                       | 6,100  | 2.26      | 42,50   | 0,010                          | 7,100                                       | 7,100  |
| 2.7       | 36,90   | 0,010                          | 9,800                                       | 9,800  |           |   |                                |   |  |
| 2.8       | 36,10   | 0,010                          | 1,900                                       | 1,900  |           |   |                                |   |  |
| 2.9       | 36,70   | 0,010                          | 7,400                                       | 7,400  |           |   |                                |   |  |
| 2.10      | 38,50   | 0,010                          | 3,600                                       | 3,600  |           |   |                                |   |  |
| 2.11      | 32,80   | 0,010                          | 3,500                                       | 3,500  |           |   |                                |   |  |
| 2.12      | 44,60   | 0,010                          | 4,100                                       | 4,100  |           |   |                                |   |  |
| 2.13      | 41,40   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.14      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.15      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.16      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.17      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.18      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.19      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |
| 2.20      | 41,00   | 0,010                          |   |  |           |   |                                |   |  |

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

NBP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = Knb * (ZNB-NB_{const}) * Vbaz1 * (\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško).$$

Vidutinis našumo balas  $NB_{const}$  2.10 verčių zonai 38.50.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 * (49-38,50) * 2420 * (2,5-0,15-0,15) = 703(\text{Eur}).$$

Masinio 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 rajono savivaldybės Daugų, Simno miestuose žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb nėra nustatytas ir našumo balo pataisa nėra taikoma

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1-K_n) * Vbaz1 * \bar{Z}nenaudojama.$$

$K_n = 0,2$  ( $K_n$  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:

$$NP = (1-0,2) * 2420 * 0,15 = 290 (\text{Eur}).$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Vertinamo sklypo Vbaz1 = 2420 Eur > 1854 Eur, taikoma tokia formulė:

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

$$\text{Miško žemės sklype yra } 0,15 \text{ ha, } MP = 0,15 * 2420 * ((2420 * 0,995-463) / 2420) = 292 (\text{Eur}).$$

Rekreacino naudojimo žemės pataisos RP apskaičiavimas.

Pataisa RP apskaičiuojama pagal formulę:

$$RP = (K_r-1) * VbazRP1 * 3, (\text{taikomas ne daugiau kaip trims hektarams}).$$

$$VbazRP = Vbaz + NBP - NP - MP;$$

$$VbazRP = 6050 + 703 - 290 - 292 = 6171 (\text{Eur}).$$

$$VbazRP1 = 6171 / 2,5 = 2468 (\text{Eur}).$$

$$RP = (3,60-1) * 2468 * 2,5 = 16042 (\text{Eur}).$$

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama Vbaz ir gaunama VRV:

$$VRV = 6050 + 703 - 290 - 292 + 16042 = 22 213 (\text{Eur}).$$

$$VRV \approx 22 200 (\text{Eur}).$$

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybės, Obelytės k. žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 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 22 200 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 rajono savivaldybė, Meškučių kaimas;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinį miškų sklypų;

- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės 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 zonų žemės vertės pataisa*.

Alytaus savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

Apskaičiuojama Vbaz: kai  $\bar{Z}_{Bpl\_RKS} = 2,5$  ha, tada  $\bar{Z}_{Bpl\_SKF} = 0,99$ . Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (sklypo adresą), sklypas yra 2.9 verčių zonoje,  $Zona\_SKL = 1,05$ . Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,99^{(1,1)} * 1,05^{(0,95)} * (0,8)^0 * (2447 * (2,5 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0 - 0,5 * 0)) = 6337 \text{ (Eur)}$$

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

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisu):

$$Vbaz1 = 6337 / 2,5 = 2535 \text{ (Eur/ha)}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

| Pataisos MP apskaičiavimas:   |   |
|-------------------------------|---|
| Taikymo sąlygos:              | - žemės naudmena - miško žemė   |
| $Vbaz1 \leq 1854 \text{ Eur}$ | $MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times 0,75$                                 |
| $Vbaz1 > 1854 \text{ Eur}$    | $MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1)$ |

#### 4.5 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:  $MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1)$ ;

$$MP = 2,5 * 2535 * ((2535 * 0,995 - 463) / 2535) = 5148 \text{ (Eur)}$$

$$VRV = 6337 - 5148 = 1189 \text{ (Eur)}$$

$$VRV \approx 1190 \text{ (Eur)}$$

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybės Meškučių k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,5 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1190 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus rajono savivaldybė, Radžiūnų kaimas;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 2.3;
- 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 zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas 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 rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

### VĮ Registrų centras

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus r. sav.

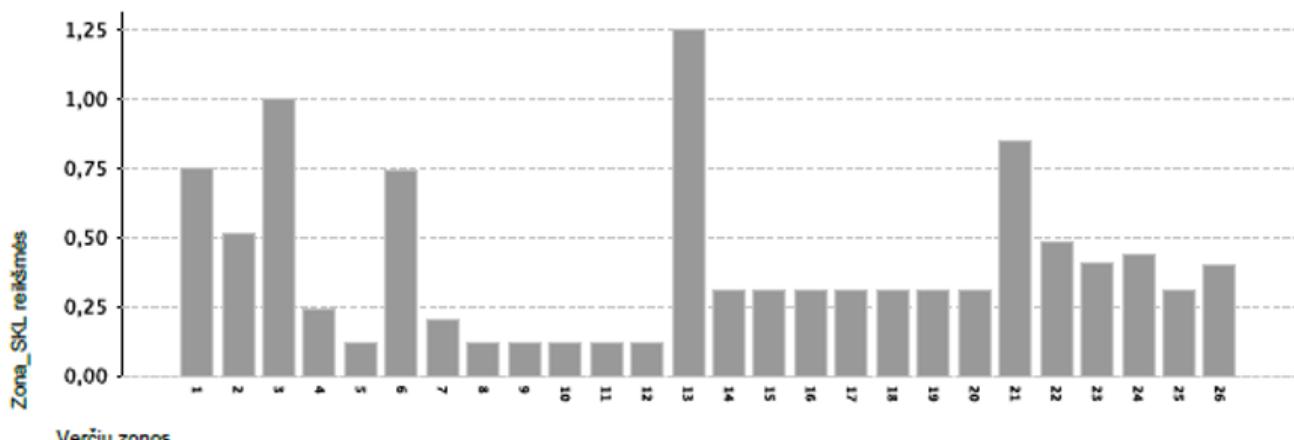
### GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21553.

$VRV = ((0.71)^{\wedge} \text{ŽBpl\_BIN} \times \text{ŽBpl\_SKF}^{\wedge}(0.98) \times \text{Zona\_SKL}^{\wedge}(0.81) \times (1.0)^{\wedge} \text{Kd\_BIN} \times (0.6)^{\wedge} \text{Kbn\_BIN} \times (420 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

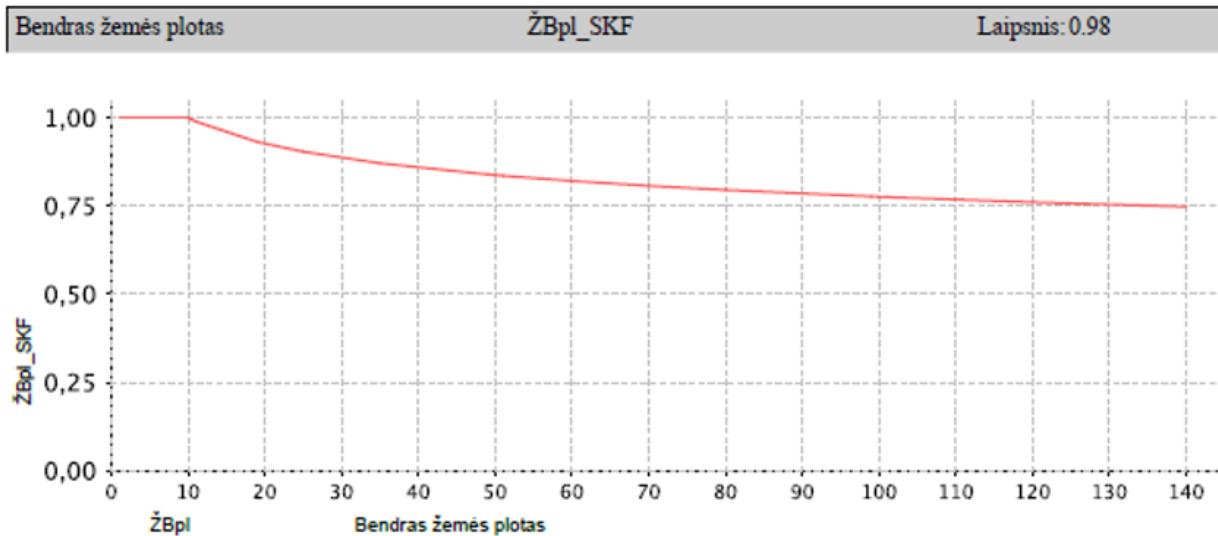
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                                |                    |                  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Bendras žemės plotas           | Laipsnis: ŽBpl_BIN | Pagrindas: 0.71  |
| .0000001-3,999999              | 1.0                | 4.9999999999 0.0 |
| Daugiabučių pastatų teritorija | Laipsnis: Kd_BIN   | Pagrindas: 1.0   |
| Daugiaaukščių teritorija       | 1.0                |                  |
| Bendro naudojimo teritorija    | Laipsnis: Kbn_BIN  | Pagrindas: 0.6   |
| Bendro naudojimo teritorija    | 1.0                |                  |



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 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 2.3, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1,00;

naudojimo būdai – *daugiaabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,00;

naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija* parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiente  $K_u$  (šio koeficiente komponentų paaiskinimai 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 = 0,95, nustatyta pagal toliau paveiksle surašytas 1, 2, 3, 4 ir 5 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

| Nr.      | Sąlygos·pavadinimas   | Sąlygos·jvertinimas· apibrėžimas  | Koeficientas· $K_u$  |
|----------|---|---|--|
| 1        | 2   | 3   | 4  |
| Sąlyga·1 | Žemės·grupė   | Gyvenamųjų teritorijų· komercinės· pramonės· ir· sandėliavimo· mėgėjų· sodo                 | Alytaus·rajono· savivaldybėje· $K_u=0,95$                                      |
| Sąlyga·2 | Sklypo·NTR·užstatymo·plotas   | $\neq 0$  |  |
|          | $K_u$ ·prie·papildomų·sąlygų:   |   |  |
| Sąlyga·3 | Didžiausio·ploto·pastato·sklype   | Aukštų·skaičius·=>4   | ¶  |
| 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 <sup>o</sup> <1,5¶<br>=>1,5·iki <sup>o</sup> <3¶<br>=>3·iki <sup>o</sup> <5¶<br>=>5 | Prie·1–5·sąlygų:¶<br>$K_u=0,85$ ¶<br>$K_u=0,8$ ¶<br>$K_u=0,7$ ¶<br>$K_u=0,6$ ¶ |

4.7.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 jėtampos 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.

$$VRV = ((0,71^0 * 1^0 * (0,98)^1 * 1,0^{(0,81)} * (1,0)^{0,60} * 0^{(0,9)} * (420 * (8 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 3192 \text{ (Eur). Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus } 3190 \text{ (Eur).}$$

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybėje, Radžiūnų kaime, esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos*, 8 arų vidutinė rinkos vertė yra 3 190 Eur.

#### 4 pavyzdys. Mégėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus rajono savivaldybė, Likiškelių kaimas;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 2.3;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mégėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 6 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 100 kv. m.

Alytaus rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.8 paveiksle.

VĮ Registru centras

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus r. sav.

#### MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

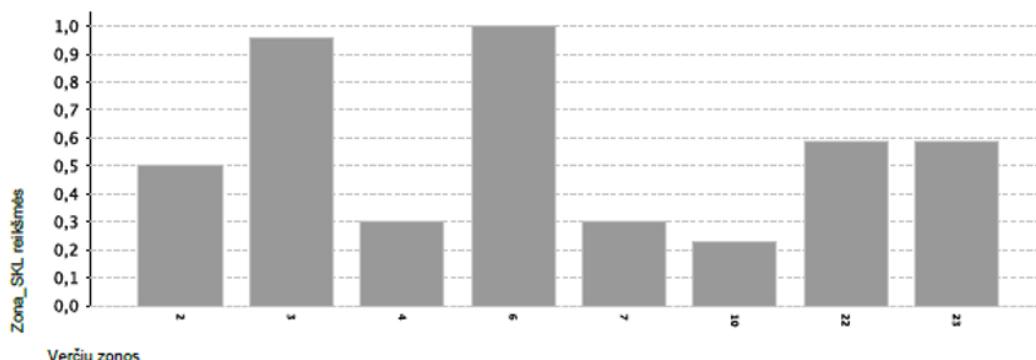
**Modelis Nr.: 21552.**

$$VRV = (\dot{Z}Bpl\_SKF^{(0,99)} \times Zona\_SKL^{(1,0)} \times (0,7)^{Kbn\_BIN} \times (403 \times$$

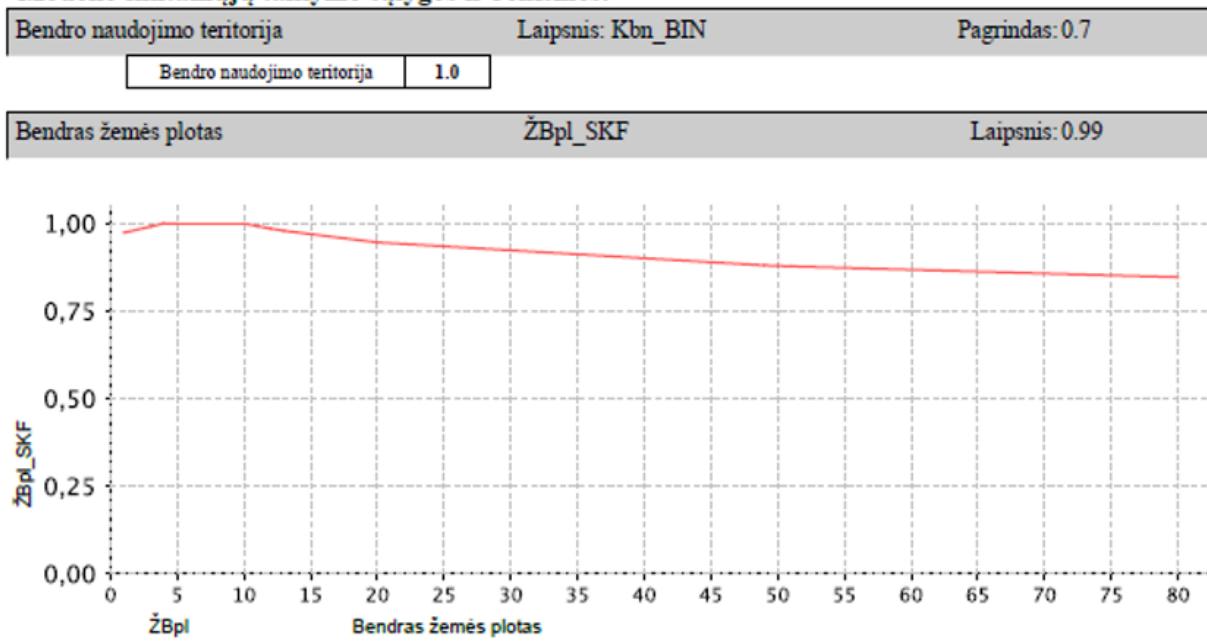
$$(\dot{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \dot{Z}elektr.lin - 0,7 \times \dot{Z}duj.naf)) \times Ku$$

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

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:



4.8. pav. Mégėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 2.3, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,95.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 2 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 – 2), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 6.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės jėtampos 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  $VRV = ((1^{(0,99*0,96^1.00)*(0,7)^0}*(403*(6-0,7*0-0,7*0)))*0,95) = 2\ 291$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 2 290 (Eur).

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybėje, Likiškelių kaime, esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mégėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 2 290 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus rajono savivaldybė, Miklusėnų kaimas;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 2.13;
- 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 jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;

- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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 rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.9 paveiksle.

VĮ Registrų centras

2022 m. masinis vertinimas

Alytaus r. sav.

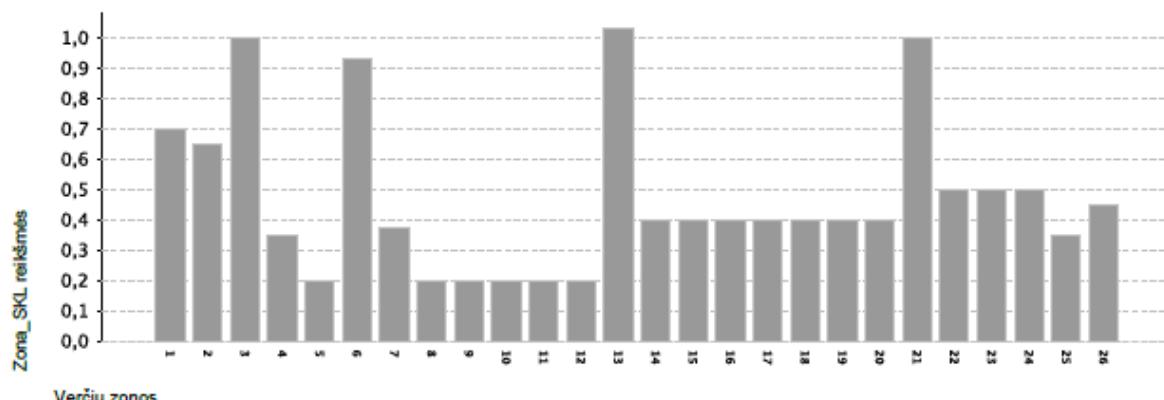
#### PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21555.

$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(0.9)} \times Zona\_SKL^{(1.05)} \times (0.63)^{\wedge} Ktink\_BIN \times (186 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.7 \times \bar{Z}_{elektr.lin} - 0.7 \times \bar{Z}_{duj.naf})) \times Ku$

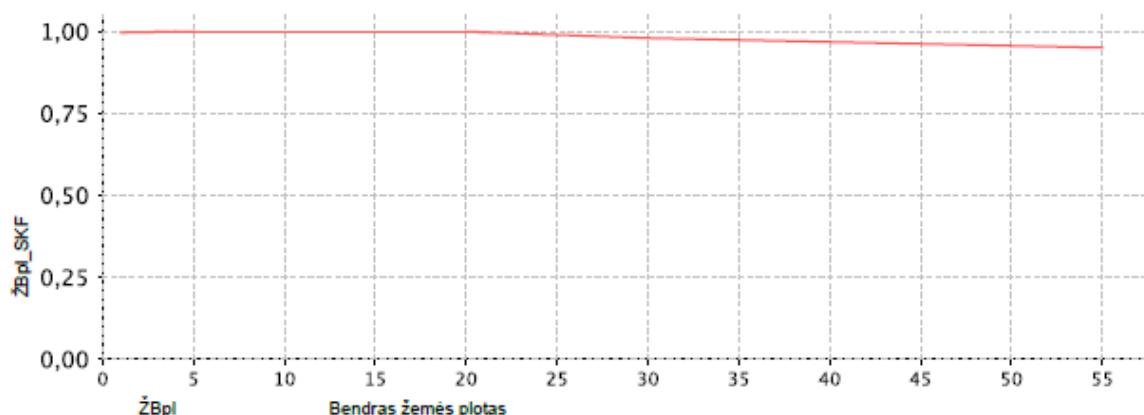
Trumpinių paaikinimuose žiūrėkite:  **$\bar{Z}_{elektr.lin}$ ,  $\bar{Z}_{duj.naf}$ ,  $Ku$**

Verčių zonų *Zona\_SKL* reikšmės



#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                               |                        |                 |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|
| Inžinerinių tinklų koridorius | Laipsnis: $Ktink\_BIN$ | Pagrindas: 0.63 |
| Inžinerinių tinklų koridorius | 1.0                    |                 |
| Bendras žemės plotas          | $\bar{Z}_{Bpl\_SKF}$   | Laipsnis: 0.9   |



4.9. pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 2.13, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1.03.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – *susisiekimo 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  $K_u$  0,95.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 16.

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

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

Formulėje  $VRV=((1^{(0.9)}*1,03^{(1,05)}*(0,63)^{0}*(186*(16-0,7*0-0,7*0)))*0,95) = 2\ 770 \text{ (Eur)}$ , atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 2770 (Eur).

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybėje, Miklusėnų kaime; esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 16 arų vidutinė rinkos vertė yra 2 770 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Alytaus rajono savivaldybė, Daugų miestas, Vytauto g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 2.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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 rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateikiamas toliau paveiksle.

VĮ Registrų centras  
2022 m. masinis vertinimas

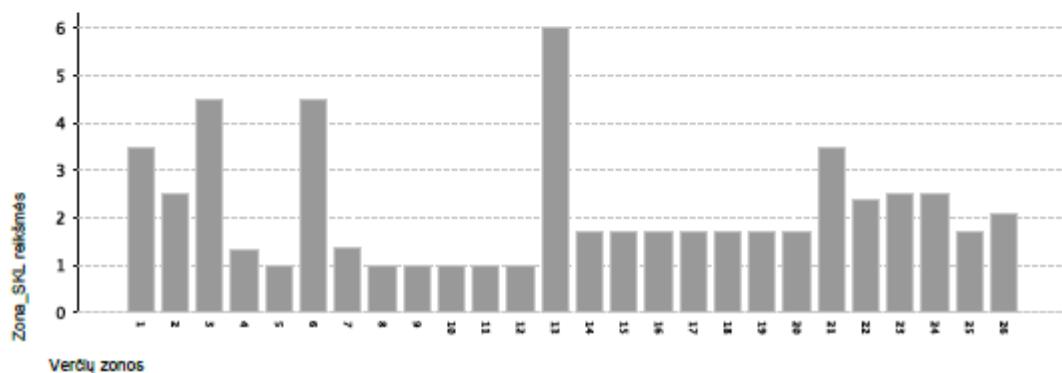
Alytaus r. sav.

### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21554.

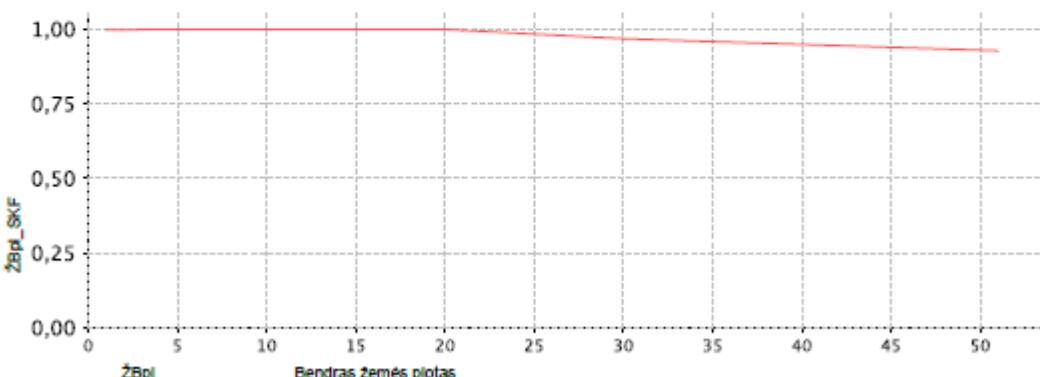
VRV=( $\check{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1.1)} \times Zona\_SKL^{(1.0)} \times (0.89)^{\wedge} Naub\_BIN \times (97 \times (\check{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.7 \times Želektr.lin - 0.7 \times Žduj.naf)) \times Ku$   
Trumpiniu paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

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   |



4.10. pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.2.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL =3,5.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – *rekreacinių 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<sub>u</sub> 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<sub>u</sub> 0,95.

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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $VRV = ((1^{(1,1)} * 3,5^{(1)} * (0,89)^{0} * (97 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 5160$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 5 160 (Eur).

**Išvada.** Alytaus rajono savivaldybėje, Daugų mieste, Vytauto g.; esančio *kitos paskirties* žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 16 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5 160 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 rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre [www.e-tar.lt](http://www.e-tar.lt). Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamas Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registracentras.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 registru tvarkymo tarnybos

Veronika Valentinavičienė

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

Turto registru tvarkymo tarnybos

Alma Cikockienė

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

Turto registru tvarkymo tarnybos

Nijolė Valaitienė

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

Turto registru tvarkymo tarnybos

Gintarė Matulienė

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

Turto registru tvarkymo tarnybos

Dovilė Karlonė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės specialistė vertinimui

## 6. LITERATŪROS SĀRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems 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 teritorijoje, 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 Registrų centro interneto puslapje <https://www.registracentras.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

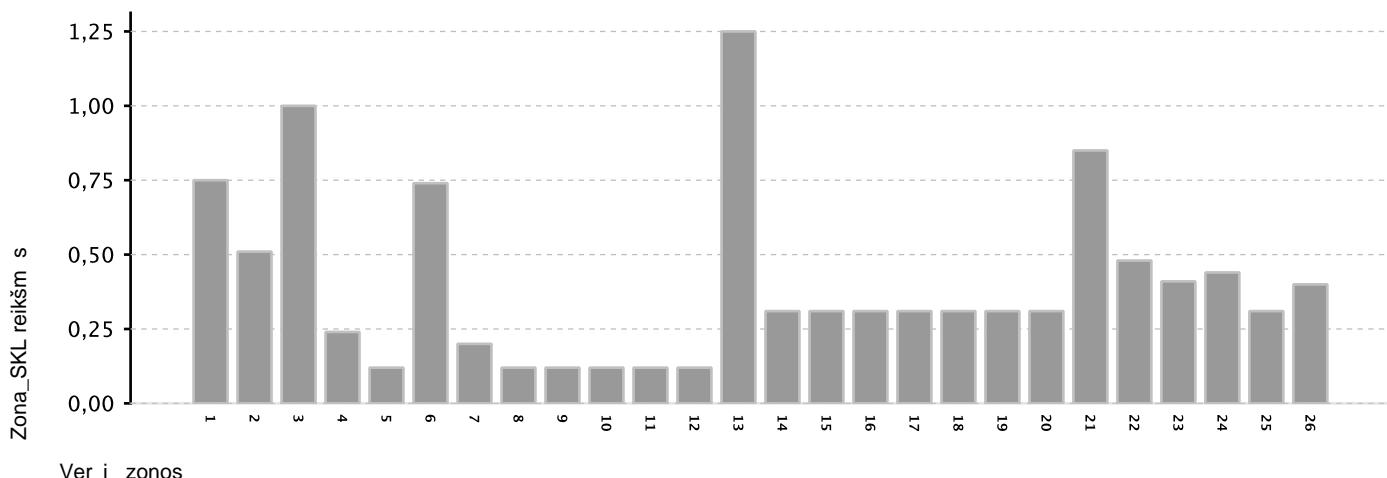
2022 m. masinis vertinimas

## GYVENAM J TERITORIJ ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21553.**

**VRV=((0.71) ^ ŽBpl\_BIN x ŽBpl\_SKF^(0.98) x Zona\_SKL^(0.81) x (1.0) ^ Kd\_BIN x (0.6) ^ Kbn\_BIN x ( 420 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku**  
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrите: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

**Ver i zon Zona\_SKL reikšmės**



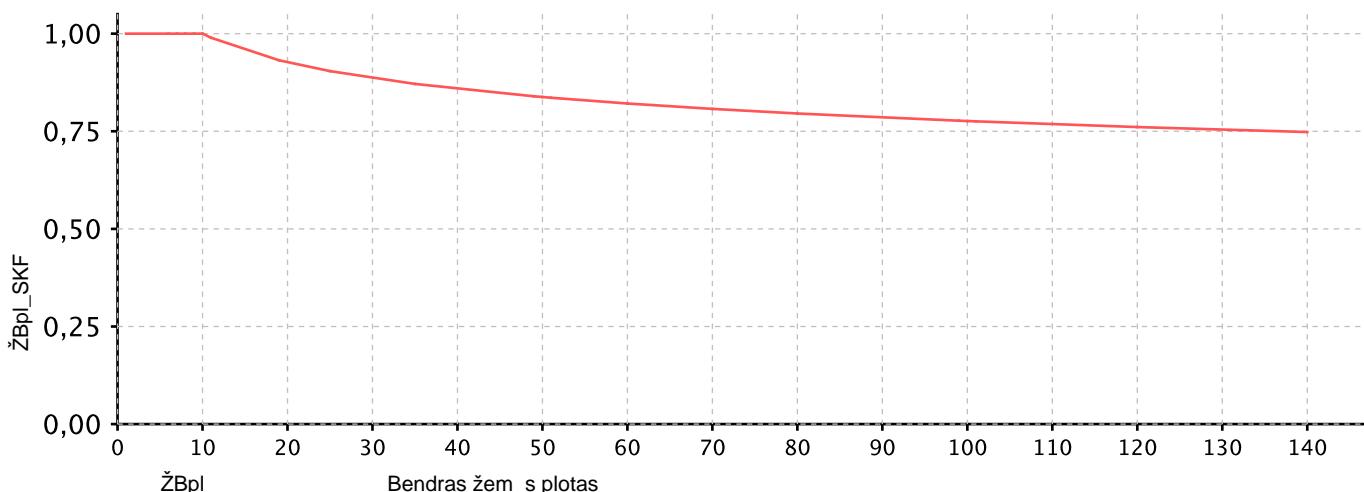
**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

| Bendras žemės plotas | Laipsnis: ŽBpl_BIN | Pagrindas: 0.71 |
|----------------------|--------------------|-----------------|
| ,000001-3,999999     | 1.0                | 4-9999999999    |

| 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: 0.98 |
|----------------------|----------|----------------|
|                      |          |                |



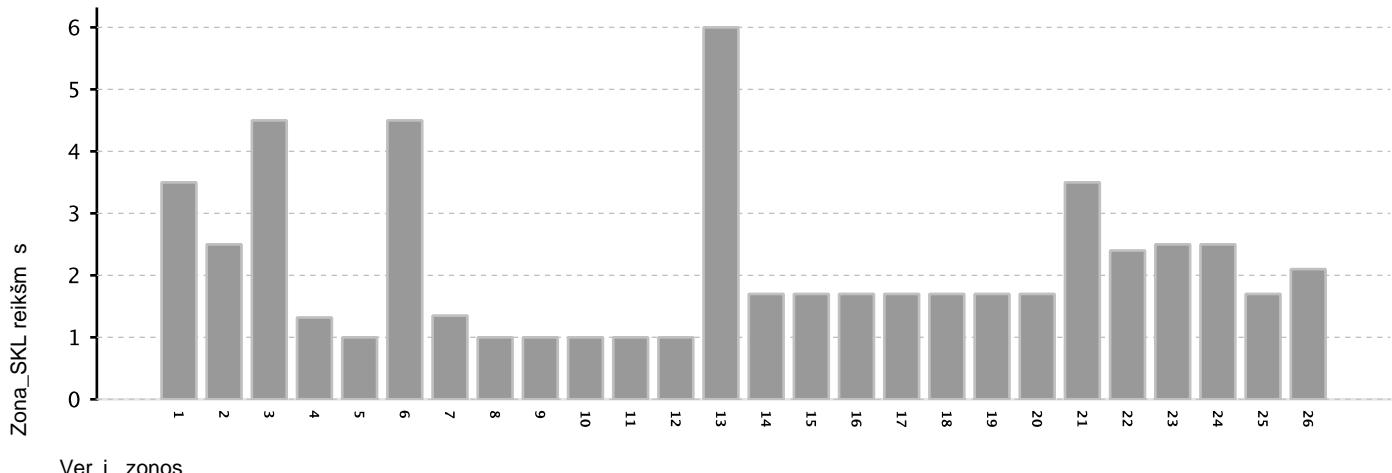
# KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21554.**

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>1.1</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.0</sup> x (0.89) <sup>^</sup> Naub\_BIN x ( 97 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

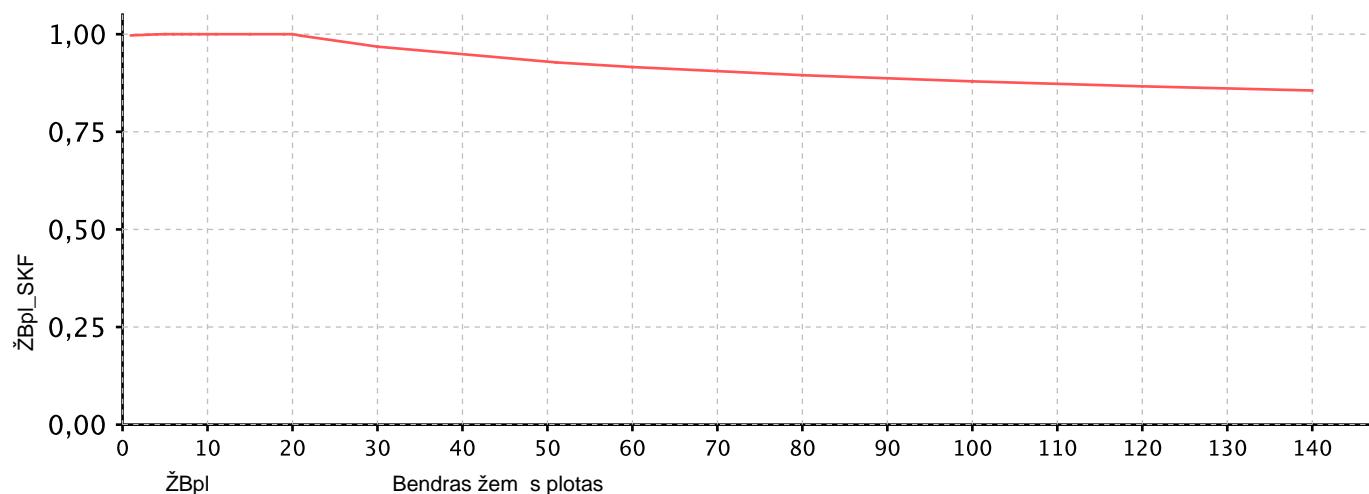
Pagrindas: 0.89

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Rekreacin s teritorijos | 1.0 |
|-------------------------|-----|

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.1



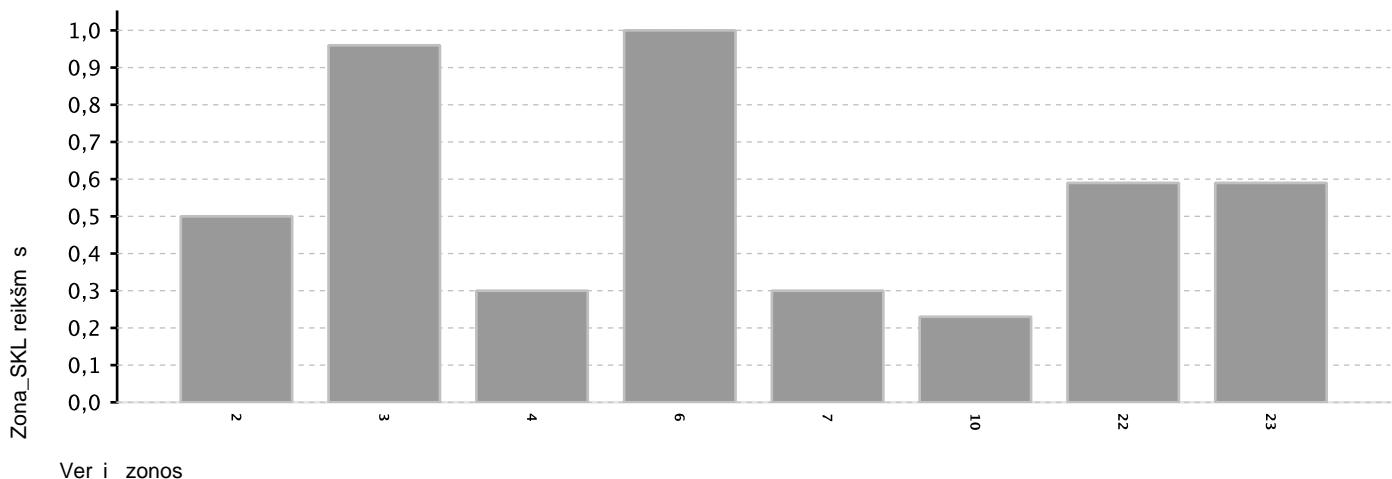
# M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21552.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.99</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.0</sup> x (0.7) <sup>0.7</sup> x Kbn\_BIN x ( 403 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:

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn\_BIN

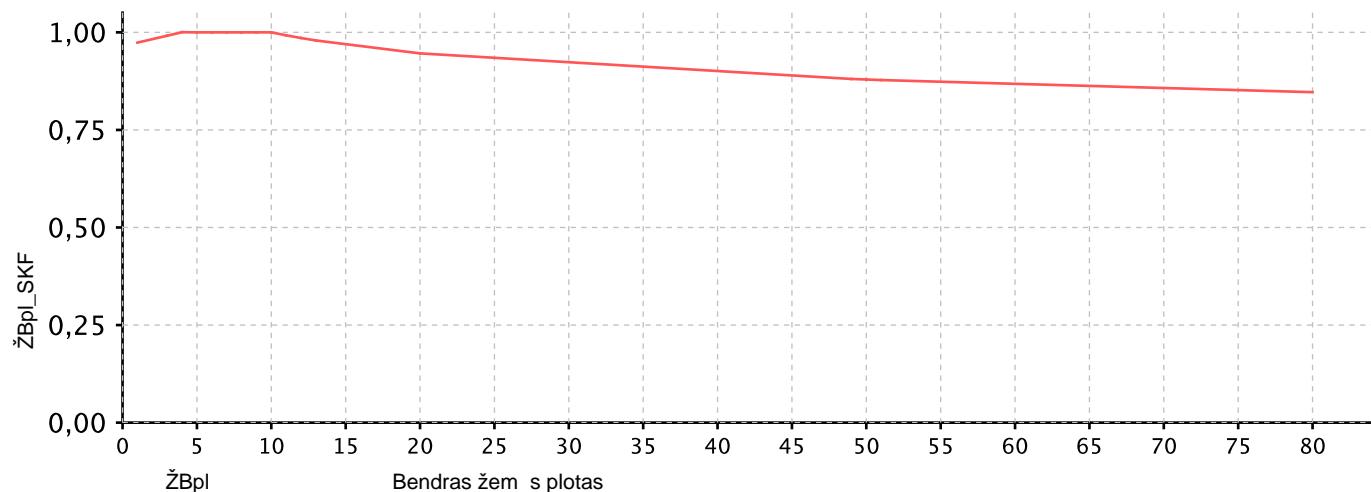
Pagrindas: 0.7

Bendro naudojimo teritorija **1.0**

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.99



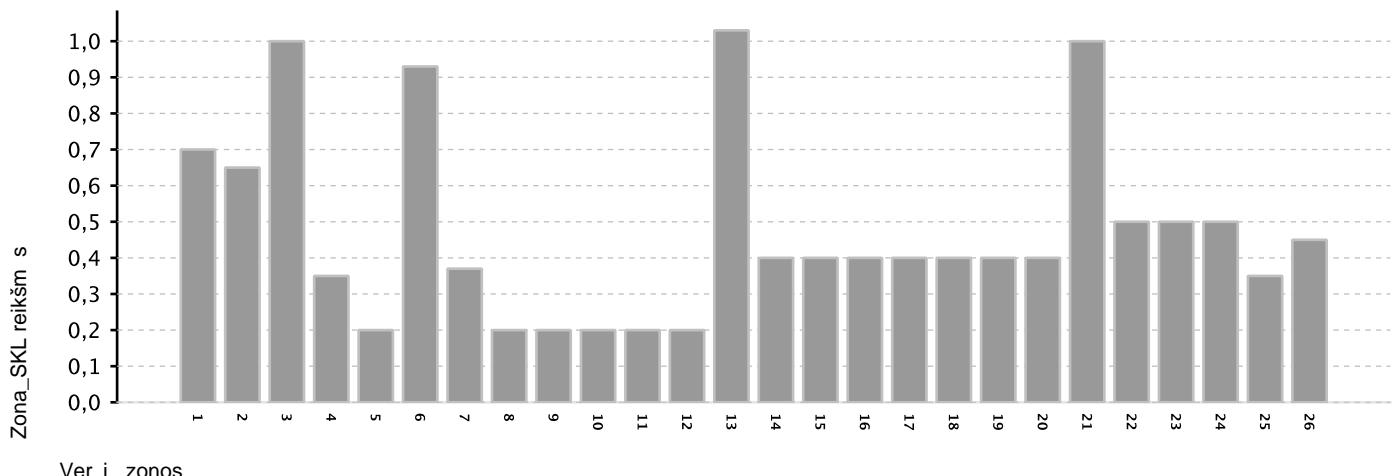
# PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21555.**

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.9</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.05</sup> x (0.63) <sup>0.63</sup> x Ktink\_BIN x ( 186 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:**

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink\_BIN

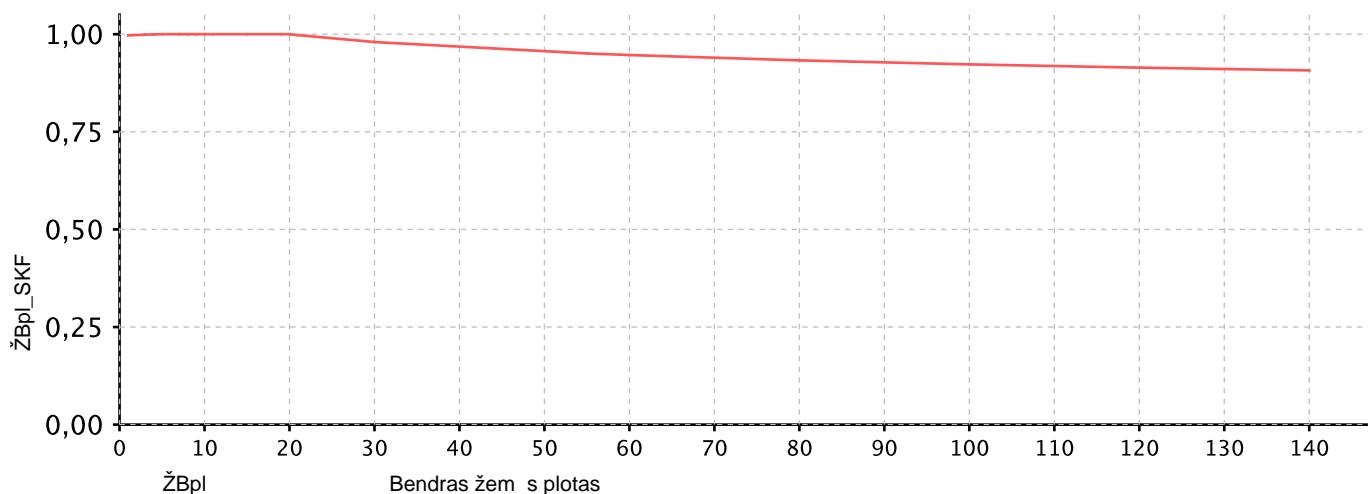
Pagrindas: 0.63

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.9

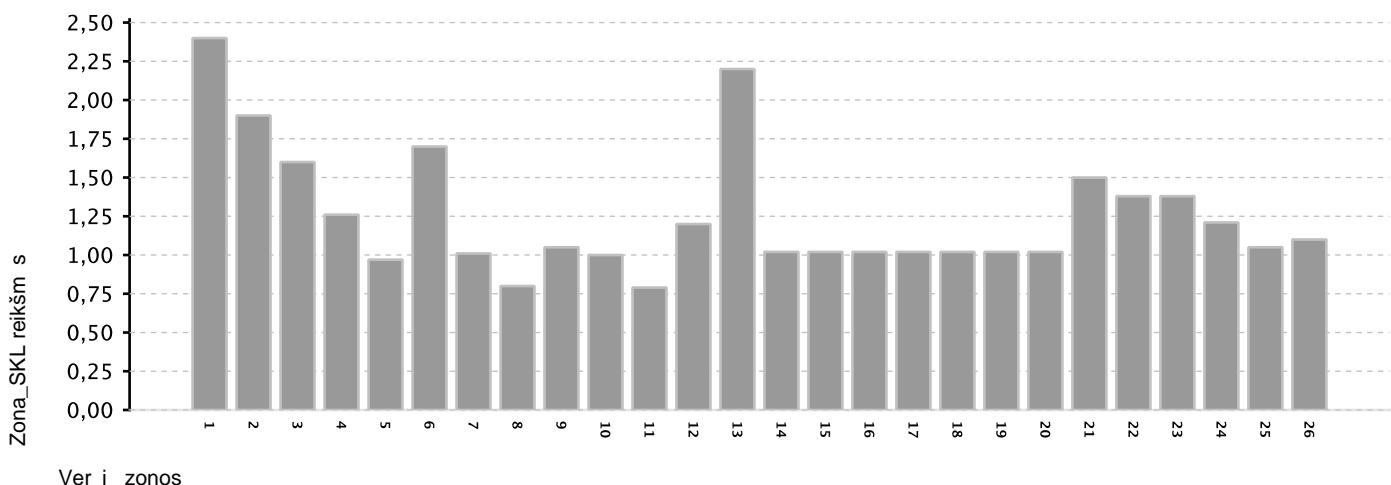


# ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21551.

VRV=( $\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1.1)} \times Zona\_SKL^{(0.95)} \times (0.8)^{Pask\_BIN} \times (2447 \times \bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.4 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times \bar{Z}_{elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf}) + RP + NBP - NP - MP$ )  
 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.

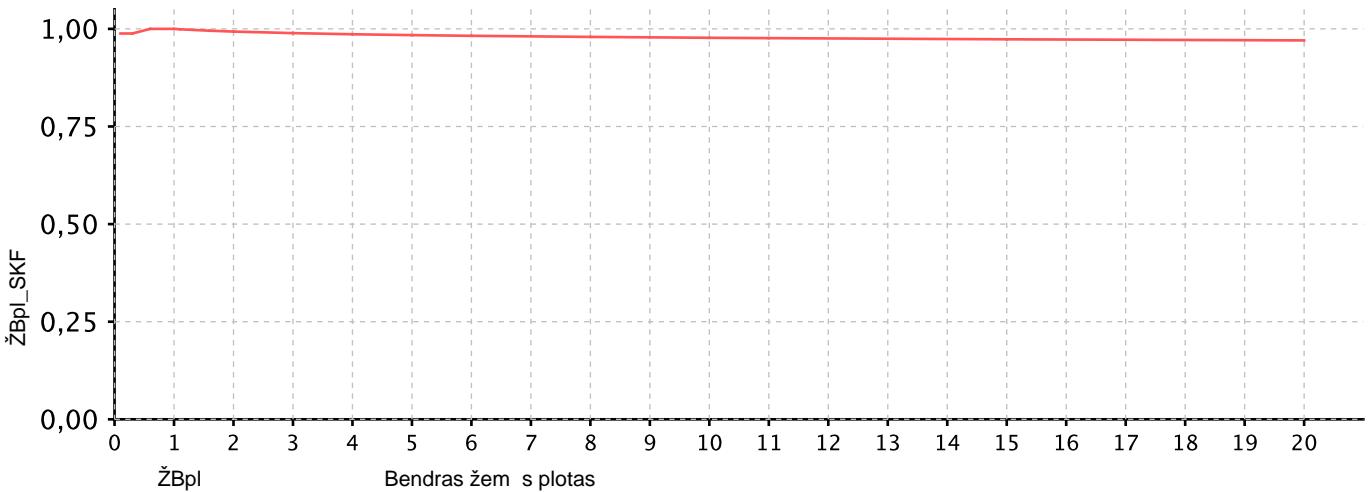
## Ver i zon Zona\_SKL reikšm s



## Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

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

| Bendras žem s plotas | ŽBpl_SKF | Laipsnis: 1.1 |
|----------------------|----------|---------------|
|----------------------|----------|---------------|



## 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

| Verži<br>zonos Nr. | Gyvenamųjų teritorijų grupės<br>sklypų skaičius | Komercinių paskirties grupės<br>sklypų skaičius | Pramonės ir sandaliavimo grupės<br>sklypų skaičius |
|--------------------|---|---|--|
| 2.1                | 438   | 21  | 15   |
| 2.2                | 329   | 13  | 13   |
| 2.3                | 1190  | 21  | 56   |
| 2.4                | 684   | 47  | 31   |
| 2.5                | 286   | 8   | 16   |
| 2.6                | 865   | 26  | 55   |
| 2.7                | 611   | 48  | 39   |
| 2.8                | 729   | 9   | 31   |
| 2.9                | 639   | 83  | 33   |
| 2.10               | 1458  | 33  | 54   |
| 2.11               | 305   | 6   | 9  |
| 2.12               | 772   | 18  | 52   |
| 2.13               | 430   | 4   | 1  |
| 2.14               | 256   | 5   | 6  |
| 2.15               | 115   | 4   | 2  |
| 2.16               | 152   | 1   | 3  |
| 2.17               | 93  | 7   | 4  |
| 2.18               | 73  | 1   | 1  |
| 2.19               | 167   | 2   | 2  |
| 2.20               | 230   | 5   | 4  |
| 2.21               | 155   | 2   | 7  |
| 2.22               | 649   | 26  | 33   |
| 2.23               | 116   | 1   | 5  |
| 2.24               | 417   | 8   | 23   |
| 2.25               | 131   | 6   | 0  |
| 2.26               | 21  | 1   | 0  |

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;<br>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,<br>specializuoti kiti žemės kėlio sklypai ir kiti;<br>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 telkinio rekreacinis koeficientas (Kr) |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| 2.1       | 40,40                            | 0,010                          |   |  |
| 2.2       | 37,55                            | 0,010                          |   |  |
| 2.3       | 45,10                            | 0,010                          | 3,600                                     | 3,600  |
| 2.4       | 42,40                            | 0,010                          | 2,100                                     | 2,100  |
| 2.5       | 34,60                            | 0,010                          | 1,200                                     | 1,200  |
| 2.6       | 30,70                            | 0,010                          | 6,100                                     | 6,100  |
| 2.7       | 36,90                            | 0,010                          | 9,800                                     | 9,800  |
| 2.8       | 36,10                            | 0,010                          | 1,900                                     | 1,900  |
| 2.9       | 36,70                            | 0,010                          | 7,400                                     | 7,400  |
| 2.10      | 38,50                            | 0,010                          | 3,600                                     | 3,600  |
| 2.11      | 32,80                            | 0,010                          | 3,500                                     | 3,500  |

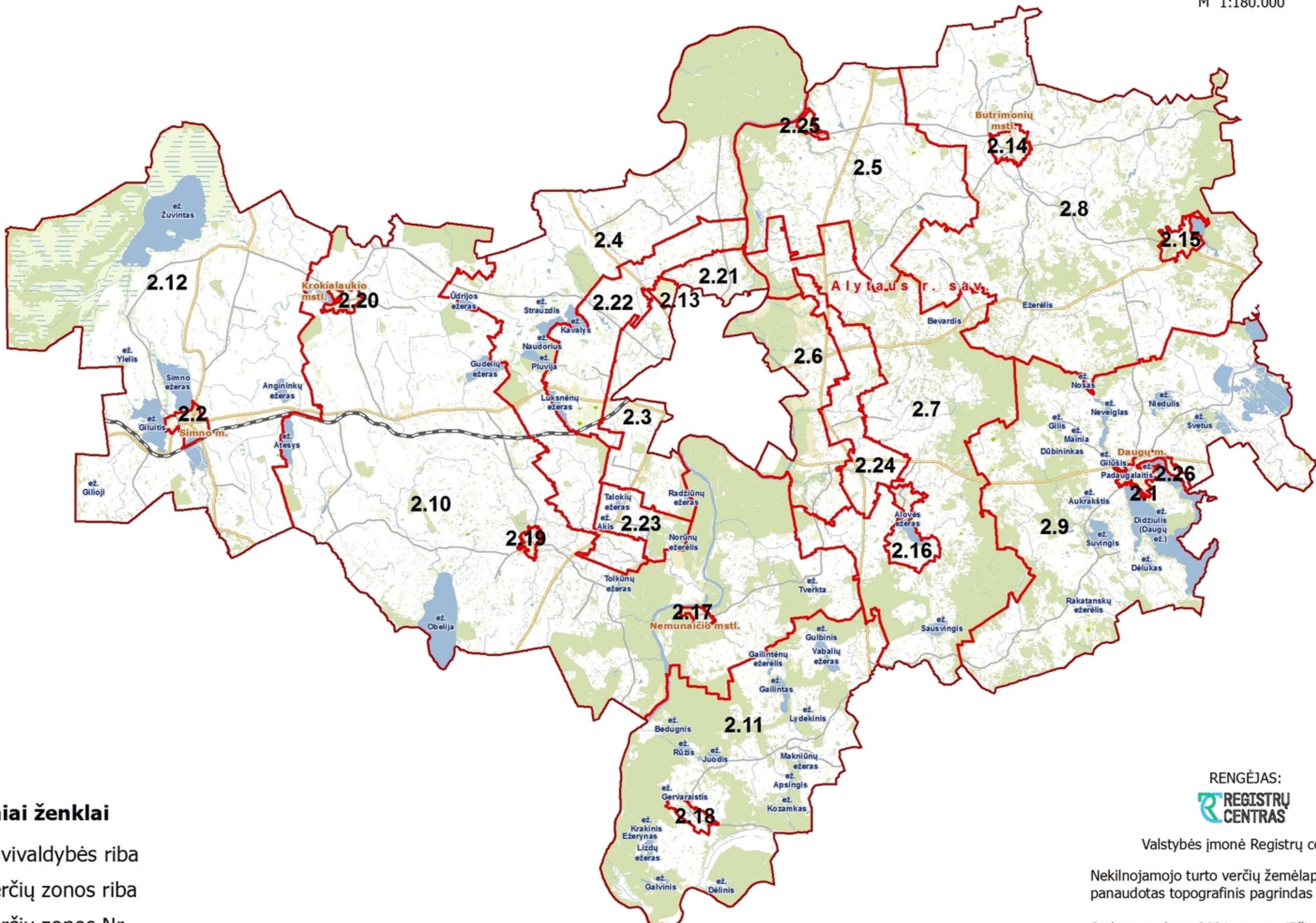
| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas (Knb) | Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr) | Vandens telkinio rekreacinis koeficientas (Kr) |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| 2.12      | 44,60                            | 0,010                          | 4,100                                     | 4,100  |
| 2.13      | 41,40                            | 0,010                          |   |  |
| 2.14      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.15      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.16      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.17      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.18      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.19      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.20      | 41,00                            | 0,010                          |   |  |
| 2.21      | 38,00                            | 0,010                          | 3,600                                     | 3,600  |
| 2.22      | 39,30                            | 0,010                          | 2,000                                     | 2,000  |

| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas (Knb) | Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr) | Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr) |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|---|---|
| 2.23      | 35,30                            | 0,010                          | 2,000                                     | 2,000   |
| 2.24      | 41,90                            | 0,010                          | 2,000                                     | 2,000   |
| 2.25      | 41,00                            | 0,010                          |   |   |
| 2.26      | 42,50                            | 0,010                          | 7,100                                     | 7,100   |

| Zonos Nr. | Vidutinis našumo balas (NBconst) | Našumo balo koeficientas (Knb) | Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr) | Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr) |
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|---|---|
|-----------|----------------------------------|--------------------------------|---|---|

## Alytaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:180.000



RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ  
CENTRAS**

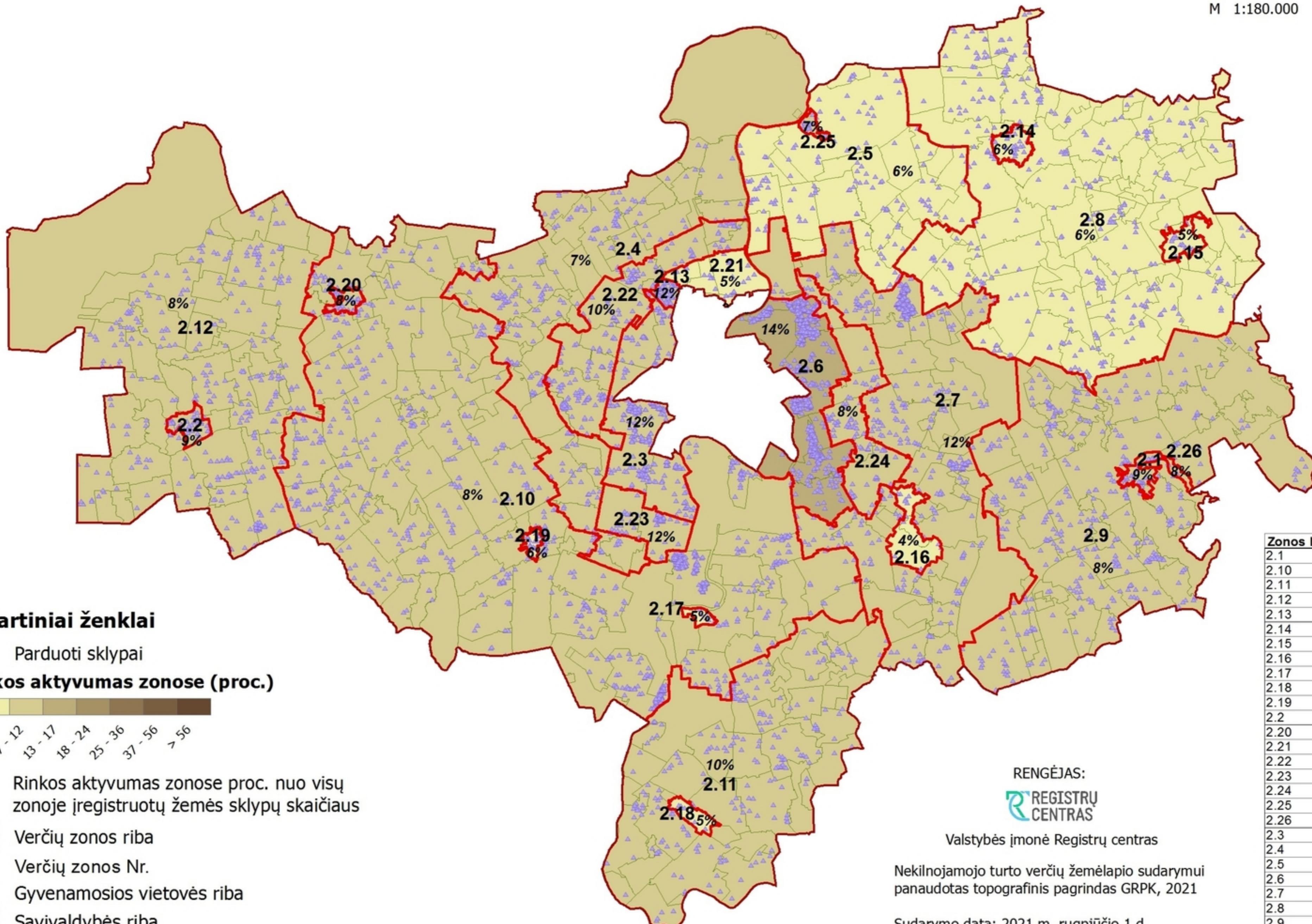
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

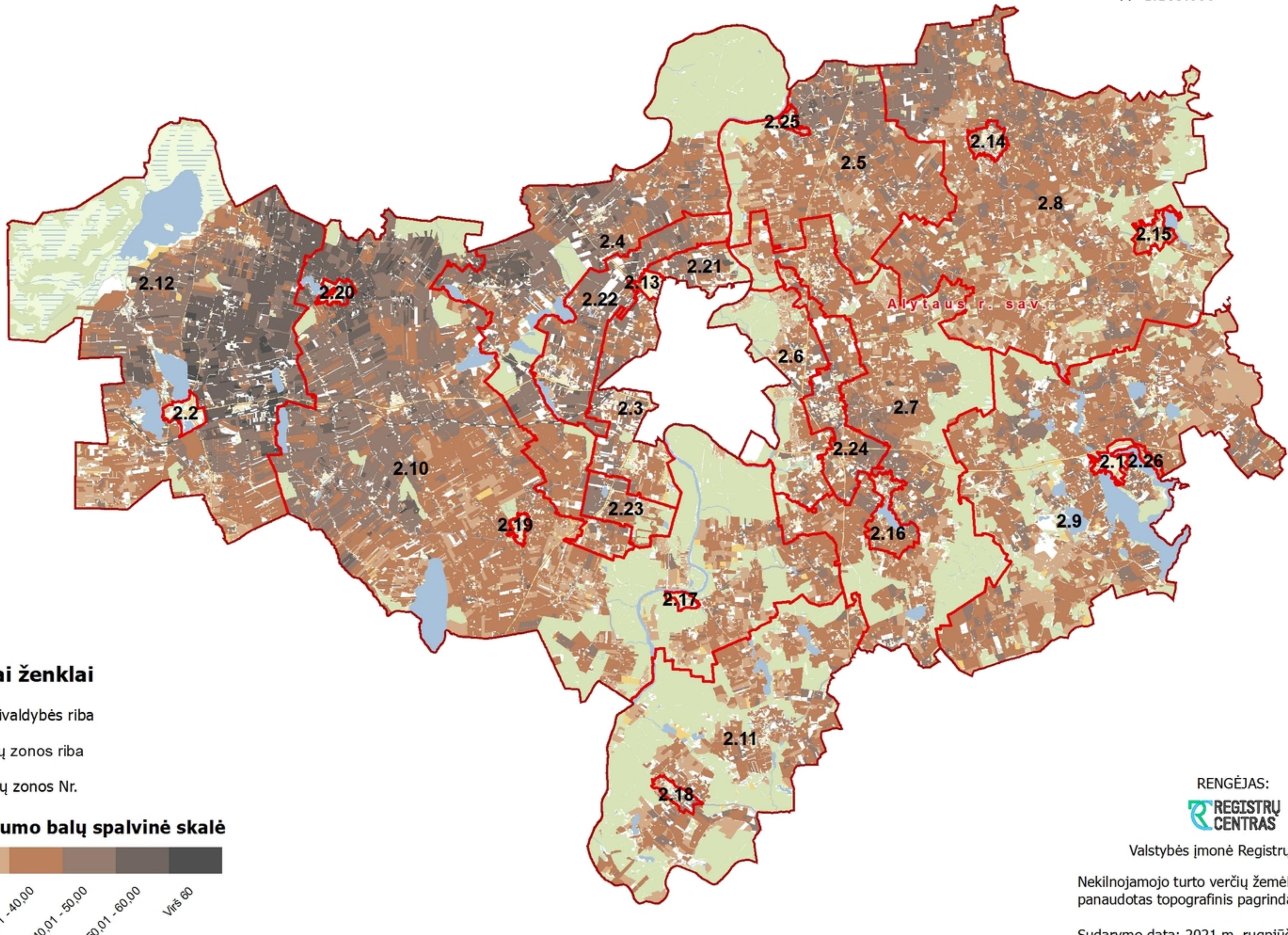
## Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Alytaus rajono savivaldybėje

M 1:180.000



## Alytaus r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:185.000



RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ CENTRAS**

Iki 20  
20,01 - 30,00  
30,01 - 40,00  
40,01 - 50,00  
50,01 - 60,00  
Virš 60

Alytaus rajono 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@registrucentras.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.registrucentras.lt/p/460](http://www.registrucentras.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.,<br>Jonavos r. sav.,<br>Kaišiadorių r. sav.,<br>Kauno m. / r. sav.,<br>Kédainių r. sav.,<br>Prienuų r. sav.   | Martynas Bukelis<br>Algimantas Bubliauskas<br>Mindaugas Saldauskas<br>Donata Markulė            | Martynas.Bukelis@registracentras.lt<br>Algimantas.Bubliauskas@registracentras.lt<br>Mindaugas.Saldauskas@registracentras.lt<br>Donata.Markule@registracentras.lt            | (8 37) 787 824<br>(8 37) 787 825<br>(8 37) 787 867<br>(8 41) 598 271 |
| Klaipėdos m. / r. sav.,<br>Kretingos r. sav.,<br>Palangos m sav.,<br>Neringos sav., Šilutės r. sav.   | Romas Petrauskas<br>Sandra Kucinienė<br>Indré Rubežienė   | Romas.Petrauskas@registracentras.lt<br>Sandra.Kuciniene@registracentras.lt<br>Indre.Rubeziene@registracentras.lt  | (8 46) 466 29<br>(8 46) 466 259<br>(8 46) 466 259                    |
| Alytaus m. / r. sav.,<br>Druskininkų sav.,<br>Kazlų Rūdos sav.,<br>Kalvarijos sav.,<br>Lazdijų r. sav., Šakių r. sav.,<br>Marijampolės sav.,<br>Varėnos r. sav.,<br>Vilkaviškio r. sav. | Alma Cikockienė<br>Nijolė Valaitienė<br>Gintaré Matulienė<br>Dovilė Karlonė                     | Alma.Cikockiene@registracentras.lt<br>Nijole.Valaitiene@registracentras.lt<br>Gintare.Matuliene@registracentras.lt<br>Dovile.Karlone@registracentras.lt                     | (8 343) 97 708<br>(8 343) 97 708<br>(8 343) 97 708<br>(8 5) 265 8442 |
| Biržų r. sav.,<br>Kupiškio r. sav.,<br>Panevėžio m. / r. sav.,<br>Pasvalio r. sav.,<br>Rokiškio r. sav.   | Martynas Bukelis<br>Diana Jakutytė<br>Nijolė Bieliauskienė                                      | Martynas.Bukelis@registracentras.lt<br>Diana.Jakutyte@registracentras.lt<br>Nijole.Bieliauskiene@registracentras.lt   | (8 37) 787 824<br>(8 45) 502 363<br>(8 45) 502 368                   |
| Joniškio r. sav.,<br>Kelmės r. sav.,<br>Pakruojo r. sav.,<br>Radviliškio r. sav.,<br>Šiaulių m. / r. sav.   | Loreta Dūdienė<br>Jurgita Kavaliauskienė<br>Vigita Nainienė                                     | Loreta.Dudiene@registracentras.lt<br>Jurgita.Kavaliauskiene@registracentras.lt<br>Vigita.Nainiene@registracentras.lt  | (8 444) 69 023<br>(8 41) 598 271<br>(8 41) 598 271                   |
| Jurbarko r. sav.,<br>Pagėgių sav.,<br>Raseinių r. sav.,<br>Šilalės r. sav.,<br>Tauragės r. sav.   | Romas Petrauskas<br>Zenona Gedminaitė<br>Albinas Olendras                                       | Romas.Petrauskas@registracentras.lt<br>Zenona.Gedminaite@registracentras.lt<br>Albinas.Olendras@registracentras.lt  | (8 46) 466 259<br>(8 446) 62 324<br>(8 446) 62 324                   |
| Rietavo sav., Telšių r. sav.,<br>Plungės r. sav.,<br>Akmenės r. sav.,<br>Mažeikių r. sav.,<br>Skuodo r. sav.  | Loreta Dūdienė<br>Julijus Ukanis<br>Jurgita Jagučanskienė                                       | Loreta.Dudiene@registracentras.lt<br>Julijus.Ukanis@registracentras.lt<br>Jurgita.Jagucanskiene@registracentras.lt  | (8 444) 69 023<br>(8 5) 263 7403<br>(8 5) 263 7404                   |
| Anykščių r. sav.,<br>Ignalinos r. sav.,<br>Molėtų r. sav.,<br>Utenos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.   | Veronika Valentinavičienė<br>Aušra Aginiénė<br>Diana Séjūnienė                                  | Veronika.Valentinaviciene@registracentras.lt<br>Ausra.Aginiene@registracentras.lt<br>Diana.Sejuniene@registracentras.lt   | (8 5) 265 8443<br>(8 389) 63 959<br>(8 389) 63 959                   |
| Elektrėnų sav.,<br>Šalčininkų r. sav.,<br>Širvintų r. sav.,<br>Švenčionių r. sav.,<br>Trakų r. sav.,<br>Ukmergės r. sav.,<br>Vilniaus m. / sav.   | Veronika Valentinavičienė<br>Božena Sinickaja<br>Aušra Baranaitė-Deveikienė<br>Miglé Jakubkienė | Veronika.Valentinaviciene@registracentras.lt<br>Bozena.Sinickaja@registracentras.lt<br>Aušra Baranaitė-Deveikienė@registracentras.lt<br>Migle.Jakubkiene@registracentras.lt | (8 5) 2658 443<br>(8 5) 219 2641<br>(8 5) 219 2641<br>(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 ja atspausdinės 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., VARÉNOS 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](http://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](http://www.registracentras.lt).

Valstybės įmonė Registrų centras

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

| 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      |

|                                 |  |            |
|---------------------------------|--|------------|
| <b>Santarvė</b>                 | Mažeikių r. sav.                                     | 2021.08.27 |
| <b>Sidabrė</b>                  | Joniškio r. sav.                                     | 2021.08.28 |
| <b>Sostinė</b>                  | Vilniaus m., r. sav.                                 | 2021.08.28 |
| <b>Suvalkietis</b>              | Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav. | 2021.08.25 |
| <b>Šalčios žinios</b>           | Šalčininkų r. sav.                                   | 2021.08.27 |
| <b>Šiaulių kraštas</b>          | Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.                      | 2021.08.26 |
| <b>Šiaulių naujienos</b>        | Šiaulių m. sav.                                      | 2021.08.26 |
| <b>Šiaurės rytais</b>           | Biržų r. sav.  | 2021.08.26 |
| <b>Šilalės artojas</b>          | Šilalės r. sav.                                      | 2021.08.27 |
| <b>Šilokarčema</b>              | Pagėgių sav.   | 2021.08.27 |
| <b>Šilutės naujienos</b>        | Šilutės r. sav.                                      | 2021.08.27 |
| <b>Širvintų kraštas</b>         | Širvintų r. sav.                                     | 2021.08.27 |
| <b>Švenčionių kraštas</b>       | Švenčionių r. sav.                                   | 2021.08.28 |
| <b>Šviesa</b>                   | Jurbarko r. sav.                                     | 2021.08.25 |
| <b>Tauragės kurjeris</b>        | Tauragės r. sav.                                     | 2021.08.27 |
| <b>Telšių žinios</b>            | Telšių r. sav.                                       | 2021.08.27 |
| <b>Trakų žemė</b>               | Trakų r. sav.  | 2021.08.27 |
| <b>Ukmergės žinios</b>          | Ukmergės r. sav.                                     | 2021.08.27 |
| <b>Utenos apskrities žinios</b> | Utenos r. sav.                                       | 2021.08.25 |
| <b>Vienybė</b>                  | Akmenės r. sav.                                      | 2021.08.28 |
| <b>Vilnis</b>                   | Molėtų r. sav.                                       | 2021.08.27 |
| <b>VIS_INFO</b>                 | Visagino sav.  | 2021.08.27 |
| <b>Zarasų kraštas</b>           | 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 Registru centras atliko Alytaus rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vienos visuomenės informavimo priemonėmis. Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Alytaus rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė 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  
nekilnojamojos turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

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

Nijolė Valaitienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistė vertinimui  
nekilnojamojos turto vertintojos 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-17 (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                 | Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui                       |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-07 11:39   |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)   |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-07 11:40   |
| 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                 | Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui                                 |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-07 11:47   |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)   |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-07 11:47   |
| 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                 | Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui                                    |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-07 12:05   |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)   |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-07 12:05   |
| 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                 | Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui                                 |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-07 13:36   |
| 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                 | Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui                       |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-07 13:38   |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)   |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-07 13:38   |
| 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  |

|   |   |
|---|---|
| <b>elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>   |   |
| <b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-iu) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b> | Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-07) |
| <b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>                     | 2021-10-07 nuorašą suformavo Alma Cikockienė              |
| <b>Paieškos nuoroda</b>   | -   |
| <b>Papildomi metaduomenys</b>   | -   |

**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 rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas. Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Alytaus rajono savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Alytaus rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

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

Alma Cikockienė

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

Nijolė Valaitienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistė vertinimui  
nekilnojamojo turto vertintojos 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 derinimo su savivaldybe ataskaita |
| Dokumento registracijos data ir numeris                             | 2021-10-18 Nr. ŽVM-107 (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                 | Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui                  |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-18 09:37  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-18 09:37  |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugą 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                 | Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui                            |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-18 10:50  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-18 10:50  |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugą 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                 | Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui                            |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                      | 2021-10-18 10:52  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-18 10:52  |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugą 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 10:56  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-18 10:56  |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugą 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 10:57  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                       | 2021-10-18 10:58  |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugą 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 naudojanties sudarytas                   | Elpako v.20211001.1   |

|   |   |
|---|---|
| <b>elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>   |   |
| <b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b> | Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-18) |
| <b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>                     | 2021-10-18 nuorašą suformavo Alma Cikockienė              |
| <b>Paieškos nuoroda</b>   | -   |
| <b>Papildomi metaduomenys</b>   | -   |



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centru  
El. p. info@registrorucentras.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:

- 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.
- Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių rajono, 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.
- Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme nurodyti neteisingi duomenys apie žemės sklypą (žemės sklypo plotas: 6 a; žemės sklypo užstatymo plotas: 10 a.).
- Anykščių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 4 priede nurodytas nekorektiškas Anykščių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamomo turto verčių zonų

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

Tel. 8 706 86 666  
Tel. 8 706 85 003  
Faks. 8 706 86 949  
El. paštas [nzt@nzt.lt](mailto:nzt@nzt.lt)

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188704927



žemėlapio mastelis M 1:196450, kai kiti ataskaitos 5 ir 7 prieduose pateikiamų žemėlapiai 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 nekilnojamomo 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 pavyzdyme 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 nekilnojamomo turto verčių zonų žemėlapis“ nurodytas nekorektiškas žemėlapio mastelis M 1:100326, kai kitis ataskaitos 5 ir 7 prieduose pateikiamų žemėlapiai 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. Tikslinta 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 gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme 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 pavyzdyme 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 kartojaši verčių zonų Nr. (33.21), taip pat nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinta 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. Tikslinta 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 kiti ataskaitos 5 ir 7 prieduose 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. Tikslina dalį teritorijos 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. Tikslina dalį teritorijos 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. Tikslina dalį teritorijos 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. Tikslina dalį teritorijos 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. „Nekilnojamomo 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 Nakvosiienė, 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 tarnyba                                 |
| 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 priėdų 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 (-ių) 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 ATSIŽVELGIANTE IŠ NACIONALINĖS 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 nustatytų 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 atliktu (neatliktu) pakeitimų paaiškinimas   |
|---|--|
| 1 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslos 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. | <p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklų patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis.</p> <p>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 vienos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKL reikšmingumas yra išreikštasis funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų 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.</p> <p>Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registru centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnoamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – <a href="http://www.registracentras.lt/p/460">www.registracentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">www.regia.lt/zemelapis</a>. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnoamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administruavimo 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) administruimą 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 pateikiti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnoamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p> |
| 2. < ..Alytaus rajono.. > savivaldybių žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą. | <p>Į pastabą atsižvelgta. Atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad mégėjų sodo žemės grupės vertės 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.10, 2.22 ir 2.23 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamuju teritorijų ir komercinės paskirties teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sklypų kompaktiško išsidėstymo sodo masyve, sukurtos infrastruktūros (investos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis savybėmis nepasižymi greta sodo masyvo esantys gyvenamuju teritorijų ir komercinės paskirties žemės sklypai, todėl jų sandorių kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodų sklypų vertes.</p> <p>Verčių zonoje 2.12 pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų vertės nustatytos</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | mažesnės už žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes. Ivertinant rinkos duomenis, bei kitų paskirčių kainų vidurkius šioje zonoje, tokis pramonės ir sandėliauvimo grupės žemės ir žemės ūkio grupės žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 2.12 verčių zonoje. |
| 3p. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mégėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti neteisingi duomenys apie žemės sklypą (žemės sklypo plotas: 6 a; žemės sklypo užstatymo plotas: 10 a.). | Į pastabą atsižvelgta, užstatytas sklypo plotas pataisytas, skaičiavimai patikslinti.  |

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

Veronika Valentinavičienė

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

Alma Cikockienė

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

Nijolė Valaitienė

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

Gintarė Matulienė

Turto registrų 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, atliki atsižvelgiant į NŽT nurodytus trūkumus Alytaus r. sav. |
| Dokumento registracijos data ir numeris                         | 2021-11-30 Nr. ŽVM-147 (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             | Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui                        |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                  | 2021-11-30 14:42  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)  |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                   | 2021-11-30 14:42  |
| 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             | Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui                                  |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                  | 2021-11-30 14:44  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)  |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                   | 2021-11-30 14:44  |
| 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             | Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui                                  |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                  | 2021-11-30 14:47  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)  |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                   | 2021-11-30 14:48  |
| 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 15:14  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)  |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                   | 2021-11-30 15:15  |
| 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 15:18  |
| 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                                    | 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 15:20  |
| Parašo formatas   | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>  | 2021-11-30 15:20  |
| <b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>  | RCSC IssuingCA  |
| <b>Sertifikato galiojimo laikas</b>   | 2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40                       |
| <b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>                                  | -   |
| <b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>  | 0   |
| <b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>   | 0   |
| <b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>                | Elpako v.20211129.4                                       |
| <b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b> | Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-11-30) |
| <b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>                     | 2021-11-30 nuorašą suformavo Alma Cikockienė              |
| <b>Paieškos nuoroda</b>   | -   |
| <b>Papildomi metaduomenys</b>   | -   |