



## 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

### BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO

ATASKAITA Nr. ŽVM-235 (7.20 E)

#### Vertinamas turtas ir jo adresas

Žemės sklypai, Biržų 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  
(privalomas 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  
Diana Jakutytė

Panevėžys, 2021 m.

## 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 BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas .....	11
2.2. Gyventojų skaičius .....	12
2.3. Gyventojų migracija .....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....	13
2.5. Įmonių skaičius .....	14
2.6. Nedarbo lygis .....	15
2.7. Investicijos .....	16
2.8. Statybos leidimai .....	17
2.9. Žemės fondo duomenys .....	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 programos .....	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. Rekreacinių naudojimo koeficientas $K_r$ .....	34
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....	36
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	36
3.6.9. Miškų pataisa MP .....	36
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....	37
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	38
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_r$ kita .....	39
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	40
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....	40
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	41
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....	42
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....	43
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....	45
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....	45
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	47
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	50
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	53

---

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....	55
3.6.24. Rinkos modeliavimas .....	56
3.6.25. Ekspertinis vertinimas.....	58
3.6.26. Modelių patikra .....	59
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	61
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....	61
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas .....	63
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.....	64
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....	77
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	78
7. PRIEDAI .....	80
1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai.	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas.	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas.	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas.	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas.	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas.	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 20 lapų.	

## ▼ 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### ▼ 1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir statistines duomenų analizės ir vertinimo technologijas, sudaromi žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, pagal kuriuos įvertinami žemės sklypai ir parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimo ataskaita (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 4 d.).

Žemės verčių zonų žemėlapis – žemėlapis, kuriame, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtinė vidutinė vertė turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.).

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

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

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį žemės vertinimą, nustatydama nekilnojamomojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma 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 Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiemis teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

## ▼ 1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

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

Biržų rajono savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamomo turto registre.

### ▼ **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisés 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 sąraš“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą.

Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 068769, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 068768, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

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

Diana Jakutytė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000170).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamomo 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 atlirkų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Biržų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Biržų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Biržų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Biržų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Biržų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Biržų rajono	Nacionalinės žemės tarnybos	2007-06-01	2008-05-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
7.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	masinio žemės vertinimo ataskaitos	459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
14.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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 nekilnojamą turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

---

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota šiuų užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;  
Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;  
Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;  
Anders Muller, nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;  
Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;  
Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;  
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;  
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas,  
JAV.

### ▼ **1.6. Vertinimo data**

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 tarybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 8 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas, kuriuo tvirtinami masinio žemės vertinimo dokumentai, pateikiamas atskiru dokumentu.

## ▼ 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS BIRŽU RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

### ▼ 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Biržų rajono savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) yra šiaurinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Vakaruose ribojasi su Pasvalio rajonu, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose – su Kupiškio rajono, rytuose – su Rokiškio rajono savivaldybėmis. Biržų rajono savivaldybės centras – Biržų miestas. Biržai – šiaurės rytų Lietuvos miestas, įkurtas Apaščios ir Agluonos upių santakoje prie dirbtinio Širvėnos ežero. Biržai įsikūrę prie šiaurinės Lietuvos sienos, 20 kilometrų nuo magistralės Via Baltica. Atstumas nuo Biržų miesto iki Vilniaus miesto – 165 km, iki Kauno miesto – 150 km, iki Klaipėdos miesto – 228 km, iki Lenkijos sienos – 230 km, iki

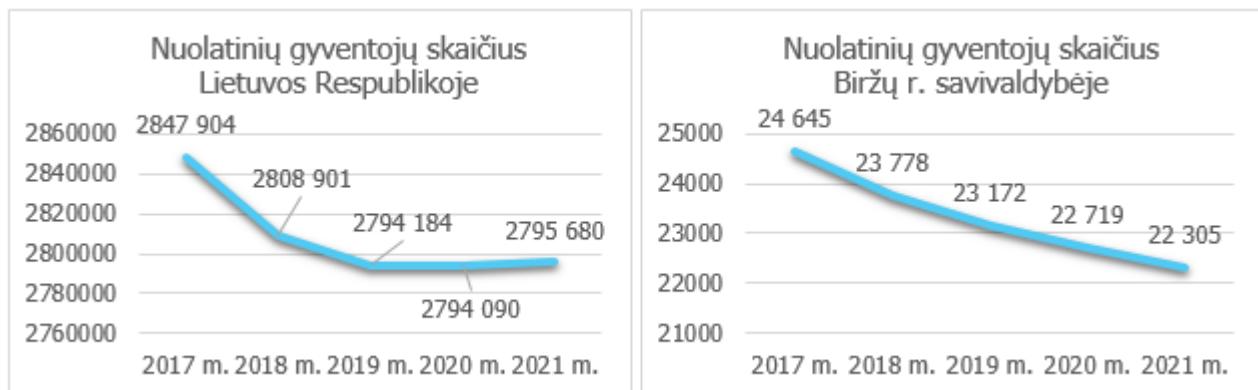
<sup>1</sup> Adresų registro 2021 m. duomenys.

Kaliningrado srities (Rusija) – 189 km, iki Baltarusijos sienos – 150 km, iki Latvijos sienos – 20 km. Biržų rajonas garsėja karsto reiškiniais - žemės įgriuvomis – smegduobėmis, kurių priskaičiuojama per 9000. Rajone yra 17 ežerų bei 28 upės. Per rajoną teka Apaščios, Tatulos, Nemunėlio, Rovėjos upės. Yra du nemaži Širvénos ir Kilučių ežerai. Miškingumas – 25 procenčiai. Biržų rajono savivaldybės plotas siekia 1 476 km<sup>2</sup> (2,3 proc. Lietuvos ploto). Savivaldybės teritorija yra Mūšos – Nemunėlio žemumoje. Jos paviršius aukštėja iš šiaurės vakarų į pietryčius. Didžiausias aukštis 88 m ties Einoriais, mažiausias – 21 m ties Nemunėlio vidurupiu. 4,5 proc. rajono teritorijos užima durpynai, didžiausias iš jų Purvų–Butniūnų durpynas. Biržų rajono savivaldybės šiaurės rytų, šiaurės ir šiaurės vakarų riba teka Nemunėlis, vidurine dalimi – jo intakas Apaščia, vakarine – Mūšos intakas Tatula. Savivaldybėje yra 2 miestai – Biržai ir Vabalninkas, 4 miesteliai – Kupreliškis, Nemunėlio Radviliškis, Pabiržė ir Papilys. Biržų rajono savivaldybė suskirstyta į aštuonią seniūnijas: Biržų miesto, Nemunėlio Radviliškio, Pabiržės, Pačeriaukštės, Papilio, Parovėjos, Širvénos, Vabalninko.<sup>2</sup>

## 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>3</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>4</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>5</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>6</sup>, Biržų rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 22 305 nuolatiniai gyventojai, tai yra 414 gyventojų (1,8 proc.) mažiau nei 2020 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Biržų rajono savivaldybėje sumažėjo 2 340 gyventojų (9,5 proc.). 2021 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 11 490 (51,5 proc.), mieste – 10 815 (48,5 proc.) gyventojų, darbingo amžiaus nuolatiniai

<sup>2</sup> Biržų rajono savivaldybės plėtros 2016–2020 m. strateginis planas [interaktyvus]. Biržai, 2016 [žiūrėta 2021-07-19]. Prieiga per internetą: <<https://www.birzai.lt/data/public/uploads/2020/12/sp-planas-20162020.pdf>>

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

<sup>4</sup> Ibid.

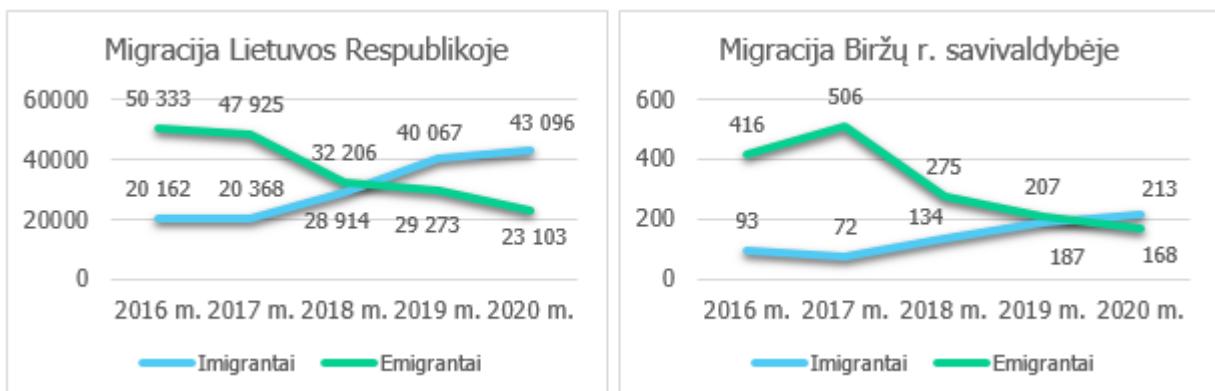
<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

gyventojai sudarė 58,8 proc. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Biržų rajono savivaldybėje buvo 15,1 žmogus viename kvadratiniame kilometre.

### ▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>7</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 prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2016–2020) Lietuva neteko 30 233 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>8</sup>

Biržų rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2020 m. iš Biržų rajono emigravo 168 gyventojai, imigravo – 213 asmenų, neto tarptautinė migracija buvo teigama – 45 žmonės.

### ▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento<sup>9</sup> ir Lietuvos banko duomenimis<sup>10</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 ekonominiių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis neapibrėžumas dėl tolesnės COVID-19 pandemijos raidos ir su ja susijusių aplinkybių, pavyzdžiui, kaip sėkmingai bus skiepijami gyventojai, galimas naujų protrūkių atsiradimas ir ribojimo priemonių įvedimas, naujų viruso atmainų atsiradimas ir jų atsparumas skiepams. Tai gali lemti tiek geresnius, tiek blogesnius, nei šiuo metu tikimasi, ekonomikos raidos scenarijus.

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

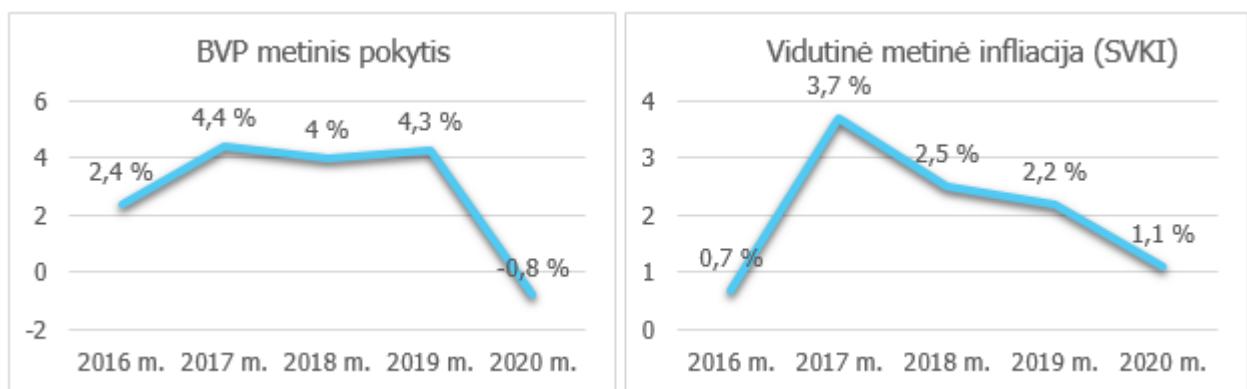
<sup>8</sup> *Ibid.*

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

<sup>10</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)>.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>11</sup>

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurais, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrają infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitai 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 veiksninių, 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>12</sup>

## 2.5. Įmonių skaičius

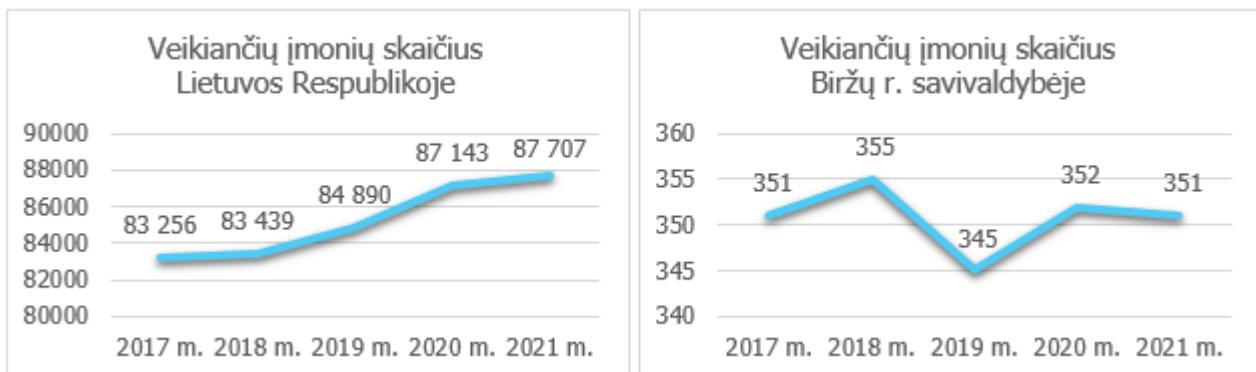
Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>13</sup>, 2021 m. pradžioje šalyje buvo 87 707 veikiančios įmonės, t. y. 0,6 proc. daugiau nei 2020 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,7 proc., Klaipėdoje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

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

<sup>12</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>13</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>14</sup>

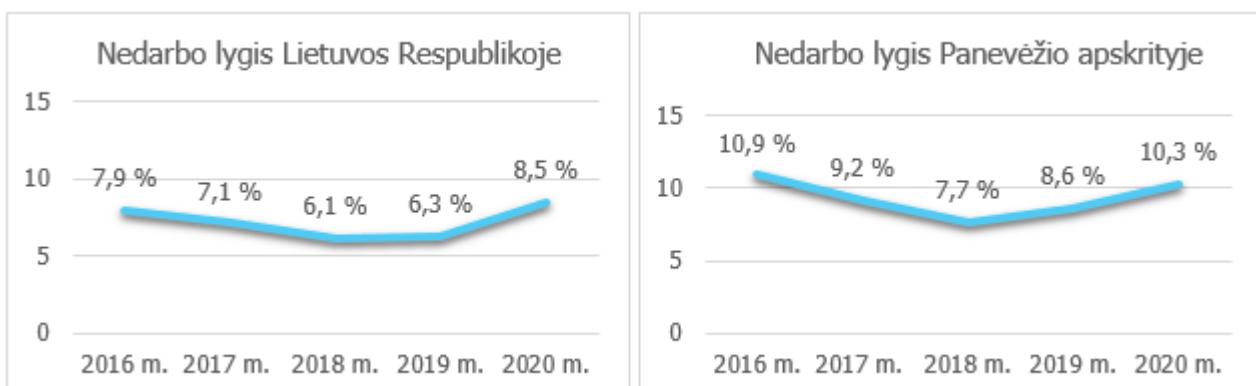
Biržų rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruota 351 įmonė (1 įmone mažiau nei prieš metus), jose dirbo 3 340 darbuotojų. Biržų rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (83,8 proc.) ir mažos įmonės (13,4 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 2,8 proc., jose dirba 50,2 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

## 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>15</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>16</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>17</sup>



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>18</sup>

<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> Ibid.

<sup>17</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>18</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

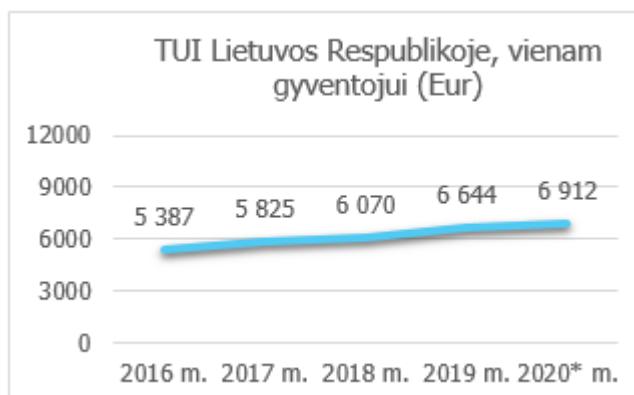
Panėvėžio apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>19</sup>, nedarbo lygis Panėvėžio apskrityje per metus padidėjo 1,7 procentinio punkto nuo 8,6 proc. 2019 m. iki 10,3 proc. 2020 m. Biržų rajone 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 2,055 tūkst., tai sudarė 15,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Panėvėžio apskrityje šis rodiklis siekia 14,1 proc.).

2021 m. Panėvėžio apskrityje buvo 95,5 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (55,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 24,8 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 10,7 proc., statyboje – 9,1 proc.

## ▼ 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>20</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 (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>21</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. duomenimis, Biržų rajono savivaldybėje TUI sudarė 321 Eur vienam gyventojui, tai yra 10,7 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 290 Eur. Tačiau rajonui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies – 6 644 Eur.

Biržų rajono savivaldybė nepasižymi didelėmis investicijomis į verslo plėtrą. Siekdama pritraukti investicijas, Biržų rajono savivaldybė yra numačiusi paramą verslo plėtrai, padėdama finansuoti jvairias išlaidas: mokymams, informacijos teikimui, konsultacijoms, leidinių leidybai, verslumo skatinimo programų rengimui; dalyvavimo parodose, mugėse ar verslininkų misijoje,

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

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid.

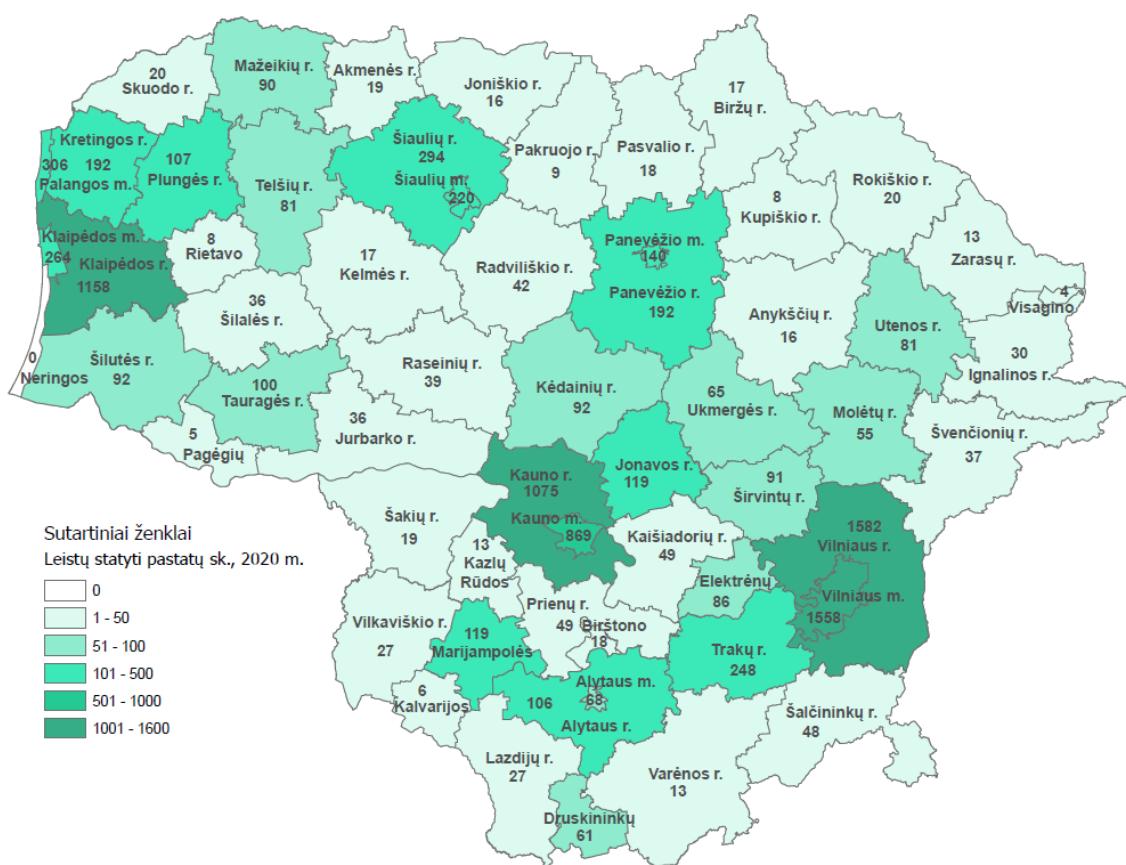
\* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

siekiant surasti bendradarbiavimo partnerius gamybos, prekybos ar mokslo srityse ar pritraukti užsienio investicijas ir kt.<sup>22</sup>

## ▼ 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>23</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 jrengti 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 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).<sup>24</sup>



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>25</sup>

Biržų rajone 2020 m. iš viso leista statyti 17 naujų pastatų, iš jų 9 gyvenamuosius ir 8 negyvenamuosius pastatus.

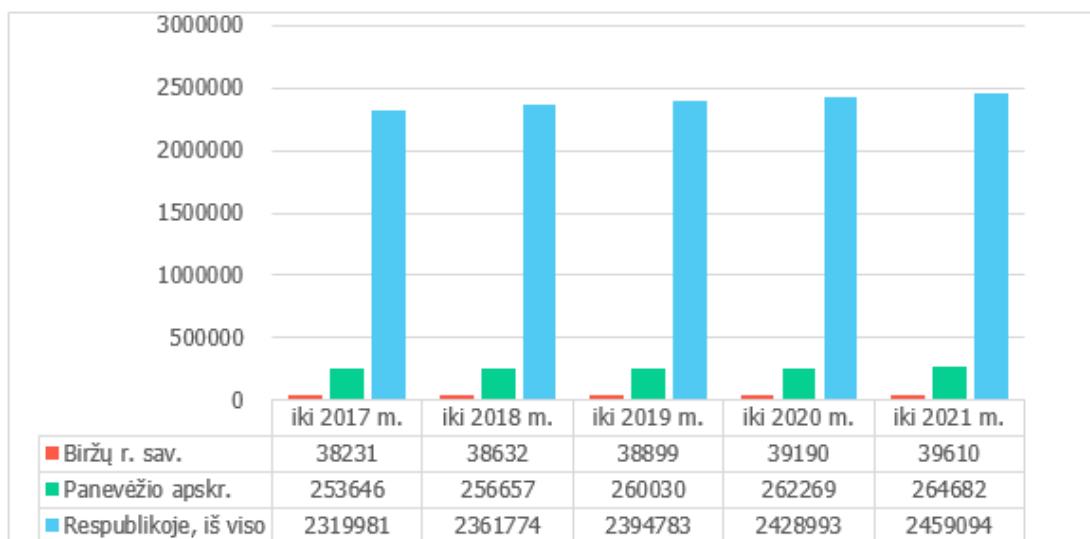
<sup>22</sup> Biržų rajono savivaldybė [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://www.renkuosilietuva.lt/l/regionai/birzu-rajono-savivaldybe-/15>>.

<sup>23</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Informacinių pranešimų - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <[https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP\\_Pastat%C5%B3+statyba\\_2020\\_4Q\\_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be](https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%B3+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be)>.

<sup>24</sup> Ibid.

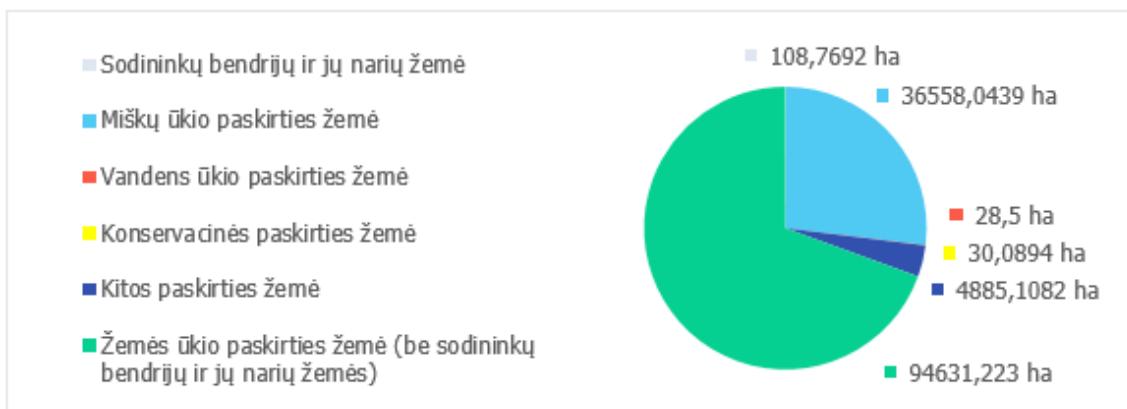
<sup>25</sup> Ibid.

## 2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01, 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Biržų rajono savivaldybėje, Panėvėžio apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>26</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Biržų rajono savivaldybėje įregistruota 39 610 sklypų, Panėvėžio apskrityje – 264 682, Respublikoje – 2 459 094. Per 2020 m. regiszruojamų žemės sklypų skaičius didėjo savivaldybėje 1,07 proc., Panėvėžio apskrityje – 0,92 proc., Respublikoje – 1,24 proc.



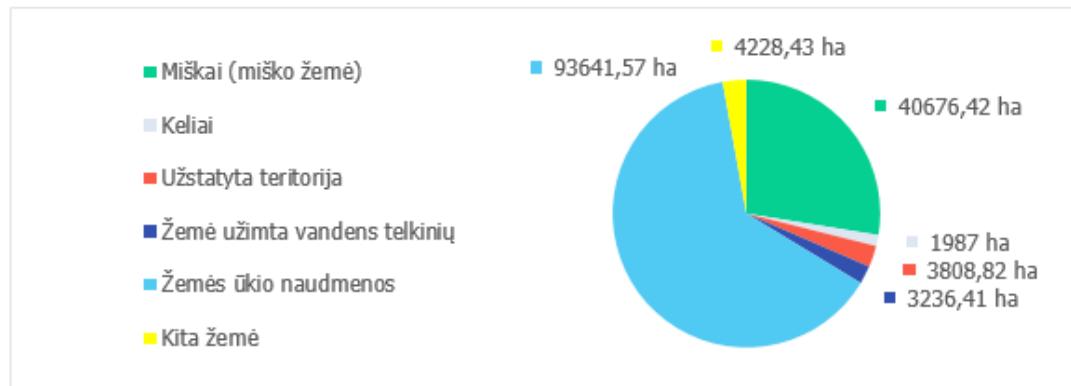
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Biržų rajono savivaldybėje<sup>27</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų ploto Biržų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 94631,223 ha, miškų ūkio paskirties – 36558,0439 ha, kitos paskirties – 4885,1082 ha, konservacinių paskirties – 30,0894 ha, vandens

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2017 – 2021 m., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <<https://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

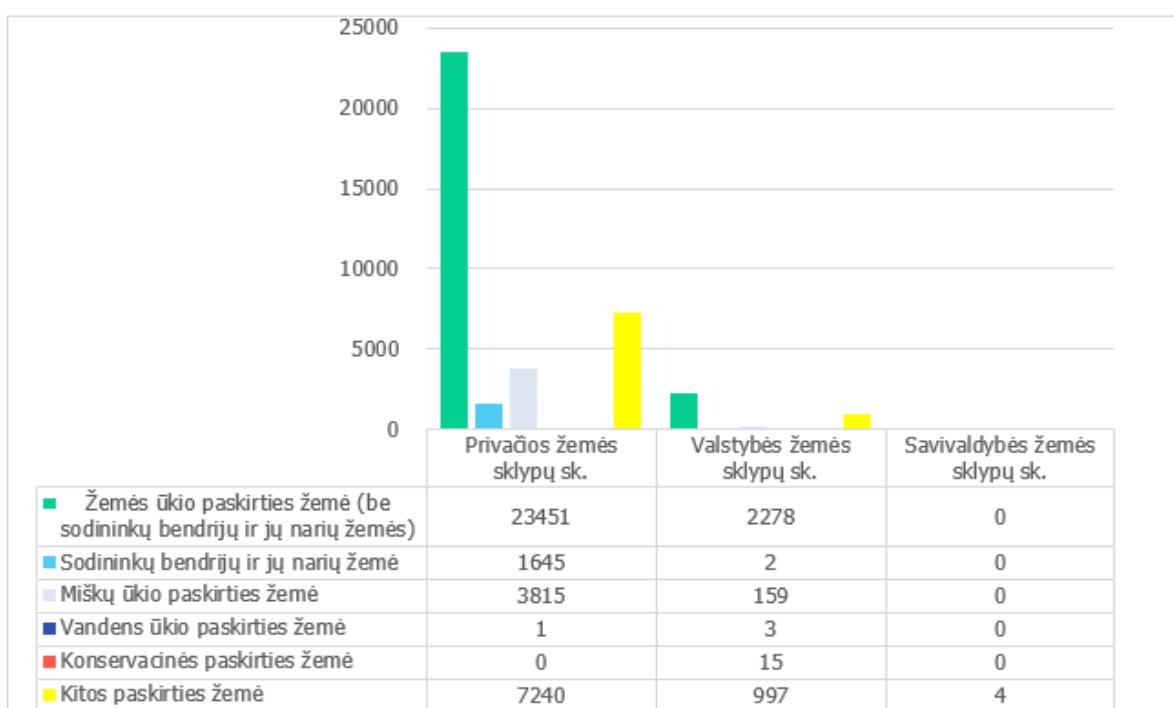
<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

ūkio paskirties – 28,5 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių – 108,7692 ha. Dėl mažų vandens ūkio paskirties, konservacinių paskirties ir sodininkų bendrijų ir jų narių žemės plotų skritulinėje diagramoje jie néra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnojamajo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Biržų rajono savivaldybėje<sup>28</sup>

Nekilnojamajo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų ploto Biržų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas yra: žemės ūkio naudmenos 93641,57 ha, miškai (miško žemė) – 40676,42 ha, keliai – 1987 ha, užstatyta teritorija – 3808,82 ha, žemė užimta vandens telkinių – 3236,41 ha, kita žemė – 4228,43 ha.



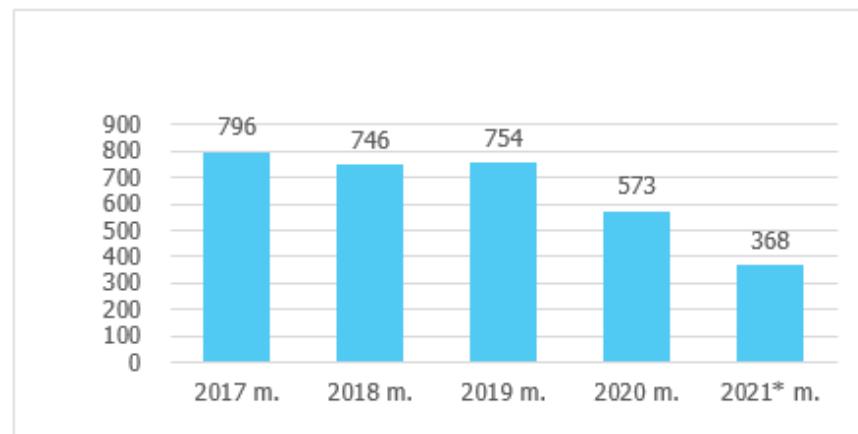
2.12 pav. Nekilnojamajo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Biržų rajono savivaldybėje<sup>29</sup>

<sup>28</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>29</sup> Ibid.

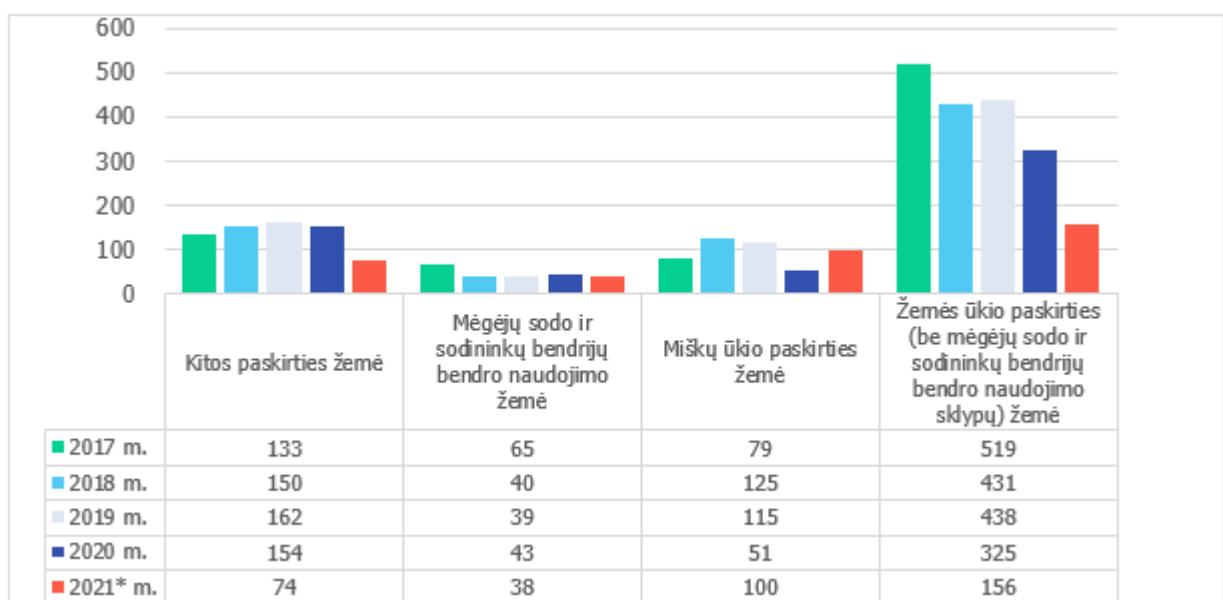
Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Biržų rajono savivaldybėje įregistruoti (23451+1645+3815+1+7240) – 36152 privačios žemės sklypai, valstybės žemės (2278+2+159+3+15+997) – 3454 sklypai, savivaldybės žemės (4) – 4 sklypai. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2017–2021 m.\*<sup>30</sup> Biržų rajono savivaldybėje

Biržų rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2017 m. – 796, 2018 m. – 746, 2019 m. – 754, 2020 m. – 573, ir 2021 m.\* – 368. Sklypų skaičius 2021 m.\* yra sausio–liepos mén. laikotarpiu, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.

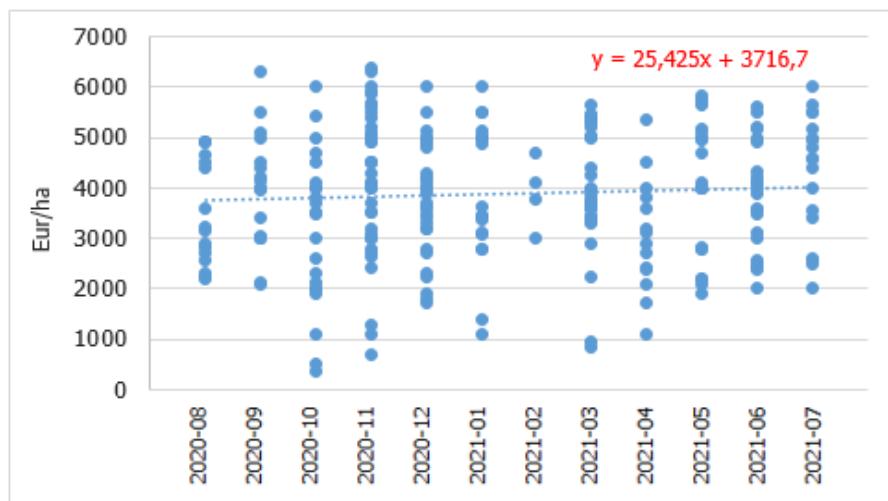


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Biržų rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2017, 2018, 2019, 2020 ir 2021 m.\*<sup>31</sup>

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

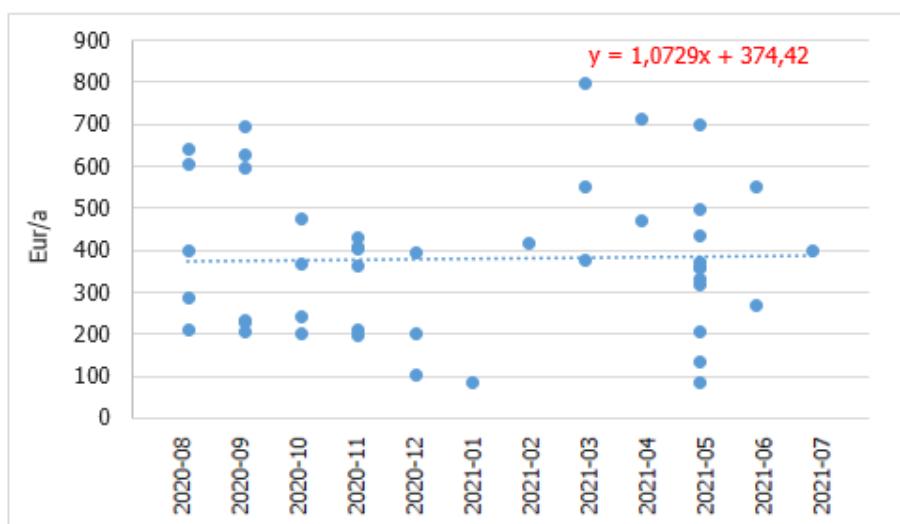
<sup>31</sup> Ibid.

Biržų rajono savivaldybėje 2017 – 2021 m.\* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mégėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) (519+431+438+325+156) – 1869 sklypai, mégėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo (65+40+39+43+38) – 225 sklypai, kitos paskirties (133+150+162+154+74) – 673 sklypai, miškų ūkio paskirties (79+125+115+51+100) – 470 sklypų. Sklypų skaičius 2021 m.\* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Biržų rajono savivaldybėje žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31<sup>32</sup>

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 3742 Eur/ha iki 4022 Eur/ha, t. y. 7,5 proc.



2.16 pav. Biržų rajono savivaldybėje kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31<sup>33</sup>

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 375 Eur/a iki 387 Eur/a, t. y. 3,2 proc.

<sup>32</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

<sup>33</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, išrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama ir viešai skelbiama informacija;

2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, savykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą; verčių 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;

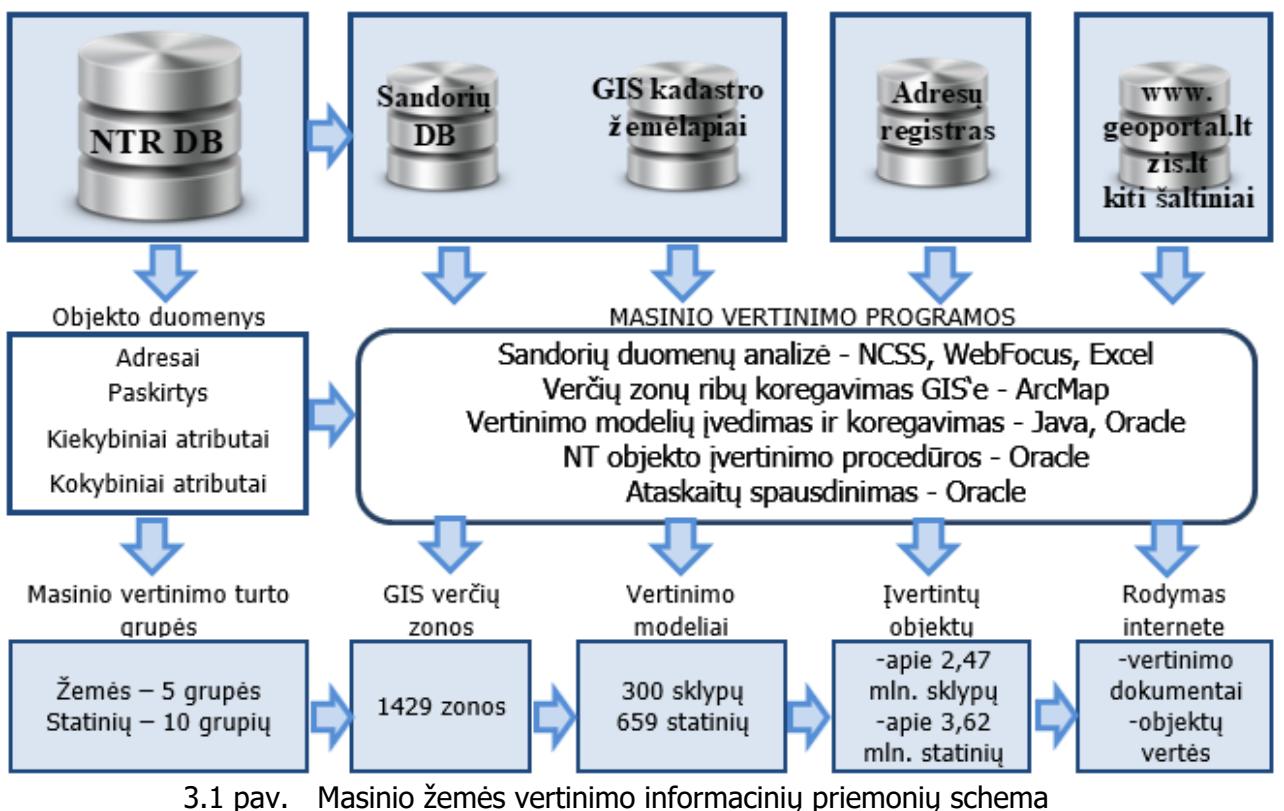
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl 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 programos

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



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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis Registrų centriui pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

### ▼ 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

Masiniame žemės vertinime taikytas lyginamasis vertinimo metodas. Šio metodo taikymą nulemia Masinio žemės vertinimo taisyklių 5 p.: *Žemės vidutinė rinkos vertė nustatoma lyginamuoju metodu, aprašytu Turto ir verslo vertinimo metodikoje, taikant masinį žemės vertinimą.*

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusius analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietas, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.* Turto skirtumas 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 nekilnojamomojo turto nuomas kainas) arba taikant kitus žemės rinkos modeliavimo būdus. Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 p. masinio žemės vertinimo modelio koeficientai nustatyti žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

### ▼ 3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniams vertinimui atliliki paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Iš šių klausimų atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, chapter 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamomojo 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 nustatytais turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Vertintojas, vadovaudamas aptartų teisės aktų nuostatomis ir atsižvelgdamas į turimą rinkos duomenų kiekį, masiniam žemės vertinimui naudoja iki penkerių metų laikotarpio rinkos duomenis, nustatęs reikšmingą laiko įtaką, pardavimo kainas koreguoja laiko pataisomis.

### ▼ 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Žemės verčių žemėlapiams ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų verčių žemėlapiai, 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 pasikartojuosi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograma.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Koreliacinė analizė** rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienais 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 (nebuviu) 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 neesminiu priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

**Stjudento kriterijus (pasiskirstymas)**  $t$  parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lytyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lytyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam 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 kintamuųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje (juos normuoja).

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

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

čia  $\hat{S}_i$  – modeliu remiantis nustatyta kaina.

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

### 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

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

Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoją pasiūlos ir paklausos veiksnius. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 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 taisykių 17 p.):

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

čia:  $S$  – apskaičiuojama vertė,

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

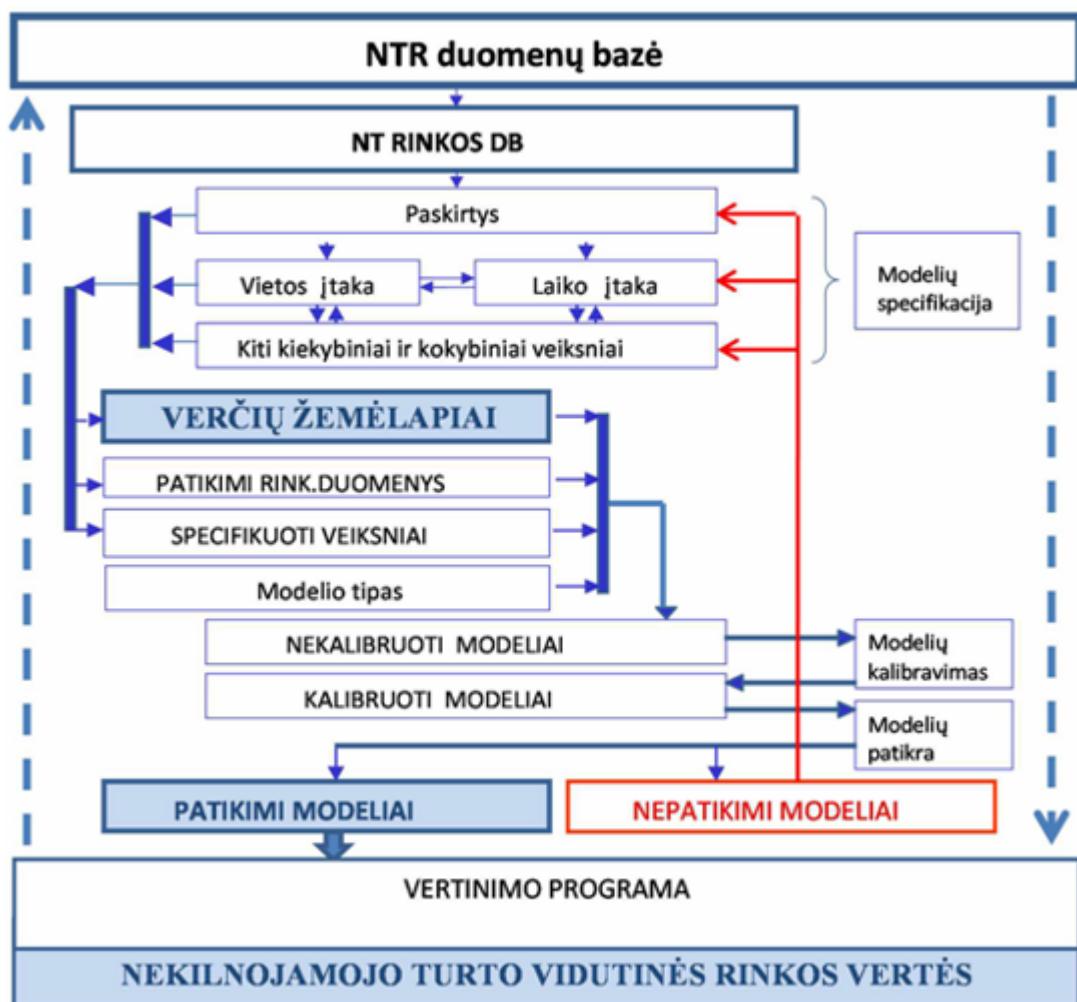
$p$  – nepriklausomų kintamųjų skaičius,

$b_0$  – konstanta,

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

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

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



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 28 p., žemės verčių zonose, kuriose nėra įregistruotų žemės 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 veiksnių įtakos:

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

Masinio žemės vertinimo modeliai sudaryti vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 p., kuriame nurodoma, kad *Taikant Taisyklių 17 punkte nurodytų tipų modelius (arba vieną iš jų) ir statistiniai metodai atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai* (žemės grupės, nurodytos šių taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, pateiktos 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. mėgejų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

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

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

### ▼ 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

15.2. mégėjų sodų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mégėjų 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 objekty ir rekreacinių teritorijos;

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 p. paaiškinama, kad *žemės sklypai, nenurodyti 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 masiniams žemės vertinimui naudotus pradinius rinkos duomenis, sugrupuotus pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p. nuostatas, laiko įtaka, vietas veiksnių ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaiškinimai pateikiami tolesniuose ataskaitos poskyriuose.

### ▼ 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Biržų rajono savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapiai 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
	Minimumas vnt. kaina, Eur	Maksimumas vnt. kaina, Eur	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana	
<b>Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>						
576	1	5071	231	335	87	541
<b>Komercinės žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>						
17	3	2076	308	490	221	10
<b>Mégėjų sodo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>						
224	3	2404	205	295	114	81
<b>Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>						
5	5	490	230	212	308	4
<b>Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu</b>						
1763	1	40000	3677	1880	3761	148

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 zonombs 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 nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomo turto rinka per analizuojamą laikotarpi aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklose (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2021 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą 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.** Atrankami nekilnojamajam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlirkti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

Sandorių, įvykusiu 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 – objektų charakteristikų skirtumą 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 abscisėje atidedami įvykusiu 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, tokijų kaip objektų fizinių, vienos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo data DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnių koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnių įtaką pardavimo kainai.

Biržų rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2021-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2021-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikiами 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 vienos reikšmingumą. Vieta, išreišksta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliarais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamujų, turinčių 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 skirtinę vidutinę vertę turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.*

Nekilnojamomo turto verčių zona apibrėžiamas Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių<sup>34</sup> 3 p.: *nekilnojamomo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais*

<sup>34</sup> Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklės, 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>.

bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

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

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

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 (miegėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonomis galimas geografinės informacinių sistemų (GIS) priemonėmis);

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

14.4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų ir (ar) susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir kartu žemės verčių zonos riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais žemės verčių zonos, j kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso néra, taikomi tos žemės verčių zonos, j kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

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

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Biržų rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) ArcGIS API for JavaScript ir Java priemonėmis taikant įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, ArcGIS 10.3.1. for Desktop programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Biržų rajono savivaldybėje sudaryta 18 verčių zonų, iš kurių Biržų mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – penkiolika, verčių zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

#### Verčių zonas Biržų miesto teritorijoje:

6.1.1 verčių zona – tai centrinė miesto dalis, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas, joje žemės sklypų pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. 6.1.1 verčių zona apima didelį Biržų miesto teritorijos plotą, nes žemės sklypų paklausumą ir kainą lemiantys veiksnių išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje. Išvardinti veiksnių užtikrina šioje teritorijoje esančio žemės sklypų patrauklumą, čia fiksuojamos aukščiausios žemės sklypų pardavimo ir nuomas kainos, todėl sudaryta atskira verčių zona.

6.1.2 verčių zonai priskirta sodininkų bendrijos „Apaščios krantas“ teritorija. Ši teritorija yra netoli miesto centrinės dalies, todėl čia nemažai statoma individualių gyvenamujų namų ir yra žymiai didesnės mėgėjų sodo žemės sklypų kainos, lyginant su likusios miesto dalies mėgėjų sodo teritorijos žemės sklypų kainomis, todėl sudaryta atskira verčių zona.

6.1.3 verčių zonai priskirta likusi miesto dalis, kuri yra išsidėsčiusi aplink 6.1.1 ir 6.1.2 verčių zonas. Jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, todėl sudaryta atskira verčių zona.

*Verčių zonos Biržų rajono teritorijoje:*

6.2, 6.4 verčių zonombs priklauso Vabalninko miestas, Naciūnų kaimas, Pabiržės miestelis, Likėnų kaimas ar jų dalys ir pagal GIS taikomąją programą patenkančios vietovės ir jų dalys. Šių miestelių ir gyvenviečių teritorijos užstatybos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, dominuoja gyvenamosios paskirties žemės sklypai, kurių nekilnojamomo turto kainos dėl miestelių ir gyvenviečių infrastruktūros bei palyginti patogaus susiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų. Vabalninko miestas ir Pabiržės miestelis – seniūnijų centralai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Naciūnų kaimas ribojasi su Pabiržės miesteliu, yra prie pagrindinio kelio, kas lemia aukštesnę nekilnojamomo turto ir žemės sklypų rinkos kainą, todėl sudarytos atskirov verčių zonas.

6.3, 6.5 verčių zonombs priklauso Nemunėlio-Radviliškio ir Papilio miesteliai, kurie yra labiau nutolę nuo savivaldybės centro. Tai seniūnijų centralai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai, kas lemia aukštesnę nekilnojamomo turto ir žemės sklypų rinkos kainą negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl sudarytos atskirov verčių zonas.

6.6, 6.7 verčių zonos apima (Biržų, Rinkuškių, Kilučių, Buožiškio) kaimus ar jų dalis, kurie ribojasi su Biržų miestu ir j šias verčių zonas pagal GIS taikomąją programą patenkančias vietoves ir jų dalis. Tai patogus susiekimas, rami vieta. 6.6 verčių zona ribojasi su Širvėnos ežeru, o 6.7 verčių zona ribojasi su Kilučių ežeru. Šios teritorijos išsiskiria aukštesniu nekilnojamomo turto kainų lygiu lyginant su nekilnojamomo turto kainomis likusioje savivaldybės dalyje, todėl sudarytos atskirov verčių zonas.

6.8, 6.9 verčių zonos apima aplink Biržų miestą išsidėsčiusias teritorijas (Ruoliškio, Paežerių, Skratiškių, Dirvonakių, Ožkiniškio) kaimus ar jų dalis ir j šias verčių zonas pagal GIS taikomąją programą patenkančias vietoves ir jų dalis. Tai teritorijos, kurios yra arti savivaldybės centro, o tai lemia aukštesnį nekilnojamomo turto kainų lygi negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl sudarytos atskirov verčių zonas.

6.10 verčių zona apima dalį Kirdonių kaimo. Kirdony – kaimas Biržų rajono savivaldybės teritorijos vakaruose, šalia kelio Biržai–Raubony. Turi labiau išvystytą infrastruktūrą. Kaimas užstatytas senesnės ir naujesnės statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos aukštesnės negu 6.11 verčių zonas, todėl sudaryta atskira verčių zona.

6.11–6.12 verčių zonos apima Pačeriaukštės, Pabiržės ir Vabalninko seniūnijų teritorijas, pagal GIS taikomąją programą patenkančias vietoves ir jų dalis, neįskaitant 6.4 ir 6.10 p. paminėtų teritorijų. Šios zonas vakarine dalimi ribojasi su Pasvalio rajono savivaldybe. Verčių zonas dėl didesnio našumo balo pasižymi aukštesnėmis žemės ūkio paskirties pardavimo kainomis.

6.13–6.14 verčių zonos apima – dalį Nemunėlio Radviliškio seniūnijos ir didžiąją dalį Papilio seniūnijos teritorijų, bei, pagal GIS taikomąją programą patenkančias vietoves ir jų dalis. Jos sudarytos todėl, kad tai mažiausią žemės ūkio paskirties žemės našumo balą turinčios teritorijos, kas sąlygoja žemiausią žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo kainą. Teritorijose žemės ūkio gamybos specializavimas vyksta atsižvelgiant į dirvožemių savybes, produkcijos perdirbimo įmonių išdėstymą ir ekonominės sąlygas, todėl sudarytos atskirov verčių zonas.

6.15 verčių zona savo plotu pati didžiausia Biržų rajono savivaldybėje, todėl ji priskirta likusiai savivaldybės daliai. Ši verčių zona iš visų pusų apribota 6.11–6.14 verčių zonomis. Nedidele zonos ribos dalimi ribojasi su Latvijos valstybe. Čia vystoma intensyvi žemės ūkio veikla. Šioje verčių zonoje yra aukštesnis žemės ūkio žemės kainų pardavimo lygis lyginant su 6.13, 6.14 ir žemesnis lyginant su 6.11 verčių zona, todėl sudaryta atskira verčių zona.

6.16 verčių zona apima dalį Germaniškio kaimo. Germaniškis – kaimas Biržų rajono savivaldybės teritorijoje, Nemunėlio Radviliškio seniūnijoje, 21 km į šiaurę nuo Biržų, prie

pat Lietuvos valstybės sienos su Latvija, Nemunėlio kairiajame krante. Turi labiau išvystytą infrastruktūrą. Kaimas užstatytas senesnės ir naujesnės statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos aukštesnės negu 6.15 verčių zonas, todėl sudaryta atskira verčių zona.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vienos identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinei vietai identifikuoti. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 4 priede, detaliau su šiuo dokumentu susipažinti ir 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. Rekreacino 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.

Rekreacino naudojimo koeficientas  $K_r$  taikomas apskaičiuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra *rekreacino 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 rekreacinių teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

*VRV1* – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių nerekreacinių 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 Biržų rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 6.3–6.16 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 telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacino naudojimo koeficientai  $K_r$ . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreaciniems savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas toliau lentelėje.

### 3.3 lentelė. Koeficiente $K_r$ apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas $K_r$ (2/3)
1	2	3	4
6.15	6323	3614	1,74
6.15	5770		
6.15	5998		
6.15	6676		
6.15	6336		
6.15	6674		
<b>1 ha vidurkis:</b>	<b>6296</b>		

Lentelės 4 skiltyje gautas kainų santykinis dydis, koeficientas  $K_r$  1,74 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreacinių vandens telkiniai* vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo  $K_r$  koeficientas 1,74 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminti žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamas Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančią nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinių 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 rekreacinių 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 rekreacių naudojimo būdu yra įregistruotas antras arba ir daugiau naudojimo būdų, o vandens ūkio paskirties sklypams įregistruotas naudojimo būdas – *rekreacinių vandens telkiniai* ir įregistruoti dar kiti naudojimo būdai,  $K_r$  koeficientas mažesniems kaip 6 ha sklypams taikomas sklypo plotui, padalytam iš dviejų. Taigi, pvz., žemės sklypui 4 ha su dviem naudojimo būdais, rekreacinius  $K_r$  koeficientas bus taikomas tik 2 ha plotui. Sklypams, kurių plotai 6 ha ir didesni, rekreacinius 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“, Nekilnojamomojo turto registre fiksuojančios žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinių 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, pasižymintių rekreaciniems savybėmis ir išsiskiriančios aukštėsniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinių vandens telkiniai*, rekreacinių savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypų mieste, pasižymintys rekreaciniems savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinių įtakos koeficientų 6.1.1–6.1.3, 6.2 verčių zonoms nenustato ir netaiko.

### ▼ 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$

Konservacinės paskirties koeficientas  $K_k$  taikomas konservacinės paskirties žemės sklypų, vertinamu 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 pastaruju 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. Įvykusiu sandorių 1 ha kainų statistika néra patikima ir néra 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 nuomonės, 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 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai néra 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.*

**Išvada.** Biržų rajono savivaldybėje mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų pardavimų fiksuojama mažai. Aiškios tokų sklypų kainos sumažėjimo tendencijos nenustatyta, todėl vertę mažinantis koeficientas  $K_4$  šiemis sklypams netaikomas.

### ▼ 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, konservacinių 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:*

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

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

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

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

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

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 Žmiško – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypuose, kituose sklypuose – miško sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip *miško plotas*.

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

### 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietas, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštėsnės sandorių rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant 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 modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad žemės našumo balo pataisa NBP taikoma žemės sklypams, priskirtiems šių taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus, ir žemės sklypus, kuriuose yra šios Nekilnojamojo turto 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;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

NB<sub>const</sub> – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių kainų pagrindu sudarytas verčių zonos 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 pagristas iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda.

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

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

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 0,01–0,04 intervale.

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad našumo balo pataisa (NBP) netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagristas iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Biržų rajono savivaldybės 6.1.1–6.1.3, 6.2 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostata, todėl tokiai žemei vertinti šiose verčių zonose našumo balo pataisa nėra taikoma.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų 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 formulę:*

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

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

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

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

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

### 3.4 lentelė. Koeficiente $K_{BN}$ apskaičiavimas

Savivaldybė	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. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0,57
Aritmetinis vidurkis:							0,60

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

**Išvada.** Vadovaujantis atliktu 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 $K_{r\ kita}$

Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktyje nurodoma, kad *kitos paskirties žemės sklypai*, kurių naudojimo būdas yra *komercinės paskirties objektų teritorijos* ir *rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Nurodytoje grupėje sklypams, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, įvertinti 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 sklypų rinkos tyrimą, naudojimo būdo – *rekreacinės teritorijos*, vienareikšmiškai žemesnių arba didesnių tokų sklypų pardavimo kainų, lyginant su komercinės paskirties žemės sklypų pardavimo kainomis, nenustatyta. Biržų savivaldybės teritorijoje *kitos* paskirties žemės sklypų, naudojimo būdo – *rekreacinės teritorijos*, naudojimas yra analogiškas kaip komercinės paskirties žemės sklypų, todėl vertinimo modeliuose dėl nurodyto naudojimo būdo vertę mažinant koeficientas  $K_r$  kita néra taikomas

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

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

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius 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 jvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklį 26.8 papunktyje numatytais vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$ . Koeficientas  $K_{BP}$  nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Biržų rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Biržų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. T-127 „Dėl Biržų miesto bendrojo plano patvirtinimo“ – Biržų miesto bendrasis planas. Plano sprendiniai skaitmeniniu shape (sluoksnio) formatu vertintojui néra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu néra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas.

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

### ▼ 3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibuciu 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.

Biržų rajono savivaldybės teritorijoje iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamomo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabuciu gyvenamujų pastatų ir bendrabuciu teritorijos*, yra įregistruota nedaug tokio naudojimo būdo žemės sklypų pardavimo sandorių iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Sandorių duomenų bazėje yra per mažai 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).

Skaičiuojant *daugiabuciu gyvenamujų pastatų ir bendrabuciu teritorijos* sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš VRV, apskaičiuotos *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* modeliu. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programą, 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:*

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

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

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

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

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

3.5 lentelė. Koeficiente  $K_n$  apskaičiavimas

Nr.	Pelkés plotas, ha	Nenaudojamos plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sandorio suma, Eur	1 ha kainas, Eur	1 ha kainos skirtumas dėl pelkės	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 5-1	0,34 21.19	21.19 1,1300	0,5000 3000	1000 2655	2000 655			0,22
6 6-1	0,07 21.22	21.22 1,2000	0,5300 8000	1300 6667	2453 4214			0,23
7 7-1 7-2	1,00 23.17 23.17	23.17 6,7800 3,3800	4,3500 25414 13000	8700 3748 3846	2000 1748 1846			0,20 0,21
8 8-1	5,34 0,06	8.21 8.21	5,4930 5,0700	6000 6600	1092 1302	210	1121	0,19

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateikiamas pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų apskaičiuotas iš panašaus pagal vietas 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 – pelkės) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikiama 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalijant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

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

**Išvada.** Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 proc. žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su tokiomis naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės naudojimo efektyvumas yra analogiškas visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertė mažinantis koeficientas  $K_n$  0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiente taikymas, 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 statiniai užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniai 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) jvairovės 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 taisyklos nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiente  $K_u$  reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo*, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą  $K_u$  0,95, o sklypų miestų savivaldybių teritorijoje –  $K_u$  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 pateikiamas toliau lentelėje.

### 3.6 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	Biržų r. savivaldybėje $K_u=0,95$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
Ku prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius $=>4$	Prie 1–5 sąlygų: $K_u=0,85$ $K_u=0,8$ $K_u=0,7$ $K_u=0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrujų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	$=>1$ iki $<1,5$ $=>1,5$ iki $<3$ $=>3$ iki $<5$ $=>5$	

Koeficiente taikymas žemės sklypų vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

#### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunkti, žemės naudojimo būdų – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Rinkos duomenys ir apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.7 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 skliauda pateisinama vietas jvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamąjo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

**Išvada.** Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu  $K_{BN}$  ir jvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti žemės sklypo naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdui ir atskirai kitam būdui. Koeficiente taikymas

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

### ▼ 3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomą vidutinių rinkos vertės *atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietas, žemės naudojimo galimybų įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlakta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirųjų želdynų teritorijų žemės panaudojimo suvaržymų panašumus* į *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu, 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagristas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypams* vertinti gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita, naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo suvaržymų, neužtikrintos kapitalo 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. Atlirkus 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 skiriasi. 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.

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

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. Sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 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
Koefficientas1: 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
Koefficientas2: 0,56									
Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
Koefficientas3: 0,72									
Koefficientų vidurkis: 0,63									

Lentelėje pateikiama skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Naudotų analizėje žemės naudojimo būdo – *kita (infrastruktūros teritor.)*, sklypų įregistruimas Nekilnojamomo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomo turto registre registruojami naudojimo būdo – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficientui Ktink nustatyti yra pagristas. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koefficientas 1, Koefficientas 2, Koefficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų skliauda pateisinama vietas

jvairovės ir sandorio pusiu požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateikiamas lentelės paskutinėje eilutėje.

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

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

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

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

Elektros oro linijų apsaugos zonas reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 24 ir 25 straipsniai, nustatantys oro linijų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasios 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 metru;
- 3) 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metru;
- 4) 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metru;
- 5) 330 ir 400 kV įtampos oro linijoms – po 30 metru;
- 6) 750 kV įtampos oro linijoms – po 40 metru.

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. *Požemininių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požemininių 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 kitais vandens telkiniais) – oro erdvė virš vandens telkinii 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 statiniais ir įrenginiai užstatyta teritorija ir oro erdve 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 erdvę 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 jštampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikštėles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, savytynus, 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) laidytį aitvarus ir skraidymo aparatu sportinius modelius, skraidytį 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) stoveti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės jštampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš léktuvų ir kitų skraidymo aparatu trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės jštampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stocių;

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

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardytį įrenginius;

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

5) atlikti jvairius 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 atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

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

10) dirbtis smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmiais 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 kitaip dugną siekiančiais įrankiais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme 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. Atlikus žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas ir nepatenkančių į apsaugos zonas, pardavimo kainų analizę, nustatytas gyvenamujų teritorijų žemės elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiente apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

### 3.9 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, nustatytas vertė patikslinantis koeficientas Kelektr. Lin. 0,3.

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

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

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kelektr. Lin. Taikomas taip:

$$VRV = VRV_1 \times (\bar{Z}_{Bpl} \cdot \bar{Z}_{elektr. Lin.} \times (1 - Kelektr. Lin.)),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

Želektr. Lin. – žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zoną, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu;

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

Koeficientei 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, kuriamė saugoma informacija apie objektams nustatytais specialiasias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

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

Persidengiant skirtingoms apsaugos zonomis, joms įvertinti plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokijų 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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa

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

27 straipsnis. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų dydis

1. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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 (stocių, uždarymo įtaisų, valymo ir diagnostavimo įtaisų paleidimo ir priėmimo kamerų, slėgio ribojimo mazgų) apsaugos zona – žemės juosta, kurios ribos yra 25 metrų atstumu aplink teritorijos, kurioje yra šie įrenginiai ar statiniai, aptvėrimą virš šios juostos esanti oro erdvė ir žemė po šia juosta.

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

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

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

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

3) statyti ir (ar) įrengti degalines, pavojingų medžiagų talpyklas, 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 geležinkelį kelius išilgai vamzdyno trasos, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 4 punkte nurodytus atvejus;

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

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

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

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

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

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

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

12) ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės ir kitus įrenginius, saugančius magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) nuo pažeidimų;

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

14) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugnų siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgiliintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

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

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

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) iрengti iрenginius, išskyrus statinius ir iрenginius, kurių statyba (iрengimas) draudžiama (draudžiamas) pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti pastatus;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyt iрenginius, keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) iрengti 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 telkinio gilinimo ir valymo darbus;
- 7) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų iрengimu ir grunto bandinių émimu;
- 8) krautti į stirtas šieną, šiaudus, šakas, medieną;
- 9) priskirti žemę mágéjų 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 eksplloatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;
- 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 20) būti aptverti magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) iрenginių teritorijose;
- 21) važiuoti krovinių transpo rto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais nejrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo

patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintoju apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytais sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas Kduj. Naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. Naf. 0,3.

**Išvada.** Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. Naf. Koeficientai:

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

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kduj. Naf. Taikomas taip:

$$VRV = VRV_1 \times (\tilde{Z}_{Bpl} \cdot \tilde{Z}_{djuj. Naf.} \times (1 - Kduj. Naf.))$$

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 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;

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

$\tilde{Z}_{djuj. Naf.}$  – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas;

Kduj. Naf. – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas.

Koeficientei 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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ZIS. 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 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, jų grafinių duomenų ir žemės rinkos analizę, ji pateikiama toliau.

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

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje: *didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokią 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 potvynių;*

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

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

*104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos 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 esamoje 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 būtinas 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 SZNS\_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 registruojamų 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 sąlygų zonas, abiejų šiuų zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

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.

### 3.10 lentelė. Koeficiente Kpot apskaičiavimas

Verčių zona	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo ne natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijoje 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
6.11	2876	4611	0,61
34.18	3382	5528	
34.18	4108	6877	
23.17	2436	4039	
1 ha vidurkis:	3200,5	5263,75	

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,61.

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

$$VRV = VRV_1 \times (\bar{Z}_{Bpl} - PotPl\_RKS \times (1 - Kpot)),$$

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 pataisais;

$\bar{Z}_{Bpl}$  – 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.

Masino 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 Masino žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktą, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mégėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mēgėjų 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 prilausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksplotuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių jvairovės 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 jvertinimo, tokų sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, nustatyta, kad tokios žemės

vertė galėtų būti apie 30 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.

**Išvada.** Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, verte, taikomas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu  $K_{BN}$  0,7. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### ▼ 3.6.24. Rinkos modeliavimas

Žemės rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamomo turto rinkos analizę nustatoma žemės vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, kuri taikoma nejvertintos žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės parametrams nustatyti.

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

Analizuojant Biržų rajono savivaldybės nekilnojamomo 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 nekilnojamomo turto nuomas kainų, todėl, vertintoju nuomone, Biržų rajono savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtinį paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtinį žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijoje yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokį 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.

Biržų rajono savivaldybės 6.1.1–6.1.3 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 6.1.1–6.1.3, 6.2–6.16 verčių zonose komercinės žemės grupės, 6.1.1–6.1.3, 6.2–6.16 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų skliauda yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamomo turto registre įregistruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarams Zon\_SKL apskaičiuoti žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprik. Kprik. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atliski skaičiavimai pateikiami toliau lentelėje.

3.11 lentelė. Priklasomybės koeficiente tarp skirtinį paskirčių žemės kainų skaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
23.1.1	404	47	0,12
11.1.2	530,7	66,8	0,13
31.1.1	540,5	69,1	0,13

Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,13
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 6.1.1 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,13
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
23.11	234	32	0,14
23.12	234	38	0,16
31.1.2	430,3	69,1	0,16
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,15
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms Nr. 6.1.2–6.1.3 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,15
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Komercinės žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
34.2	122	142	1,16
34.5	148,3	170	1,15
34.9	240,1	280	1,17
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,16
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 6.1.1–6.1.3, 6.2, 6.4, 6.8, 6.9, 6.11–6.15 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,16
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Komercinės žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
34.2	122	142	1,16
34.9	240,1	280	1,17
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,17
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 6.3, 6.5, 6.10, 6.16 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,17
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
33.5	1349,7	882,4	0,65
32.12	1812,3	1156,6	0,64
53.1.1	1497,8	955,2	0,64
32.1	3295	2204,5	0,67
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,65
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 6.1.1–6.1.3, 6.2–6.10, 6.16 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,65
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
40.23	38,5	31,3	0,81
34.18	59,1	47,2	0,80
23.17	48,5	38,5	0,79
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,80
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 6.11–6.15 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,80

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:  

$$\text{Kprikl.} = \text{VRV1}/\text{VRV2},$$

VRV1 – žemės ūkio paskirties grupės, komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės;

VRV2 – gyvenamosios teritorijos žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės.

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

Ploto vieneto VRV = Kprikl $\times$ VRV2. Verčių zonų vietas reikšmingumo skaliarai Zon\_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonas dalijant iš visų verčių zonų pasirinktos vienos verčių zonas vertės. Skaliarai, taikomi vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Biržų rajono savivaldybės 6.2, 6.3, 6.5 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 6.1.2, 6.9 verčių zonose gyvenamosios teritorijos žemės grupės verčių zonose žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamomo turto registre įregistruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytomis turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarams Zon\_SKL apskaičiuoti žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonose pateikiami toliau lentelėje.

### 3.12 lentelė. Biržų rajono savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Zonų Nr., kuriose gyvenamosios teritorijos žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a kainų vidurkis Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
6.1.3	426	6.1.2
6.8	108	6.9
Zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a kainų vidurkis Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
6.12	35	6.2
6.13	29	6.3
6.14	31	6.5

Pagal rinkos ir modeliavimo būdu nustatytas kinas apskaičiuoti Zon\_SKL, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelyje, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamomo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamomo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamomo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamomo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo*

koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turą.<sup>35</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 lyginamajį arba pajamų metodą.*

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

### 3.6.26. Modelių patikra

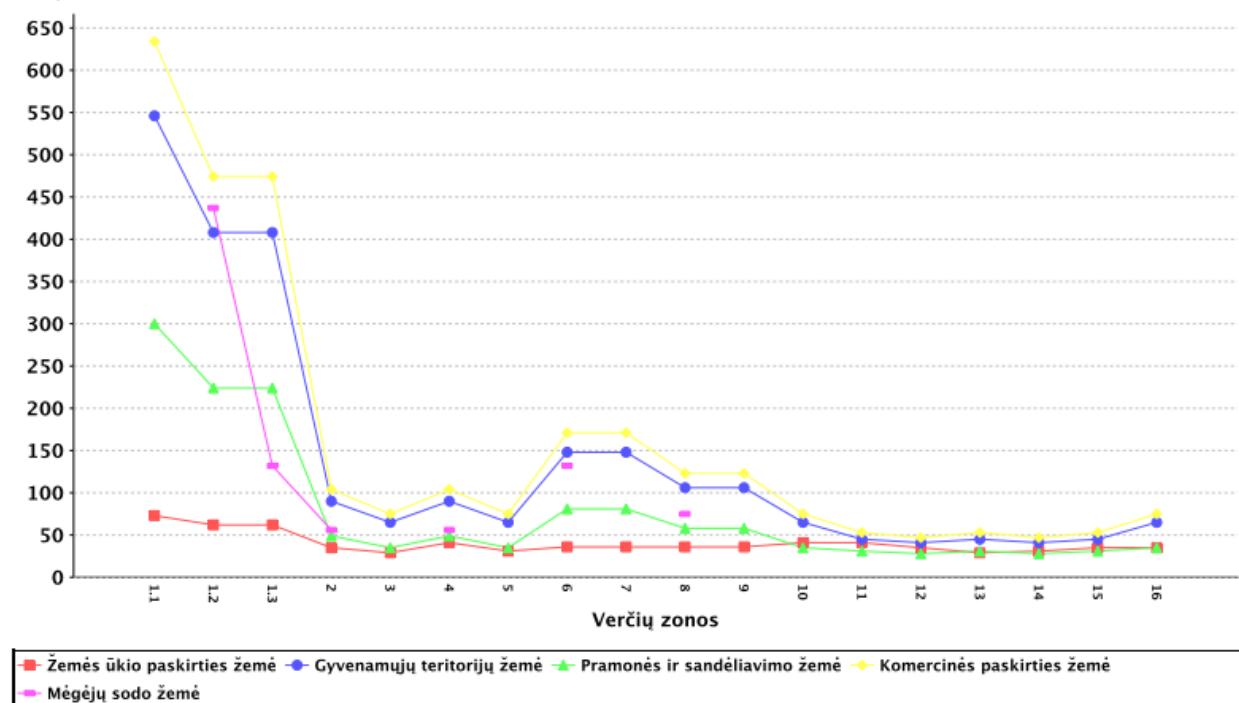
Sudarius vertinimo modelių ir nustačius jo koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente, verčių ir kainų santykio reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateikiamas šios ataskaitos 3.5 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikiama toliau paveiksle.

Biržų r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2021-08-11 12:52 pagal (žemės) nauji nuo 2022-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)

Vertė, Eur



3.3 pav. Biržų rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas, kuriose yra mēgėjų sodo žemės ir žemės ūkio paskirties žemės turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo

<sup>35</sup> Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

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

Žemės ūkio paskirties žemės ir pramonės sandėliavimo žemės verčių kreivių susikirtimo taškuose, 6.10–6.16 verčių zonose, žemės ūkio paskirties žemės vertės yra didesnės už pramonės sandėliavimo žemę dėl Biržų rajone esančių aukštesnių dirbamos žemės pardavimo kainų ir didesnės žemės ūkio grupės žemės sklypų paklausos rinkoje.

Verčių zonoje 6.1.3 mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta mažesnė nei pramonės ir sandėliavimo grupės žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonas vertinimo modelių patikra. Įvertinant rinkos duomenis, bei kitų paskirčių kainų vidurkius šioje zonoje, toks pramonės ir sandėliavimo grupės žemės ir mėgėjų sodo grupės žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 6.1.3 verčių zonoje.

Verčių zonoje 6.1.2 mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei gyvenamuju teritorijų grupės žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonas vertinimo modelių patikra. Įvertinant rinkos duomenis, bei kitų paskirčių kainų vidurkius šioje zonoje, toks pramonės ir sandėliavimo grupės žemės ir mėgėjų sodo grupės žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 6.1.2 verčių zonoje.

**Išvada.** Žemės vertinimo modeliai 6.1.2, 6.1.3 ir 6.10–6.16 verčių zonose atitinka rinkos konjunktūrą ir yra sudaryti teisingai.

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

## 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisykles (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitus) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisykliai 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 algoritma 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 (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių – arais
ŽBpl_SKF	žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	verčių zonas koeficientas
K <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, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	žemės sklypo našumo balas
NBconst	modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	žemės ūkio paskirties nenaudojamos, 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 įtampos 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 įtampos 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	x(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

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

## 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), 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 Biržų rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.

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

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

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

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

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

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

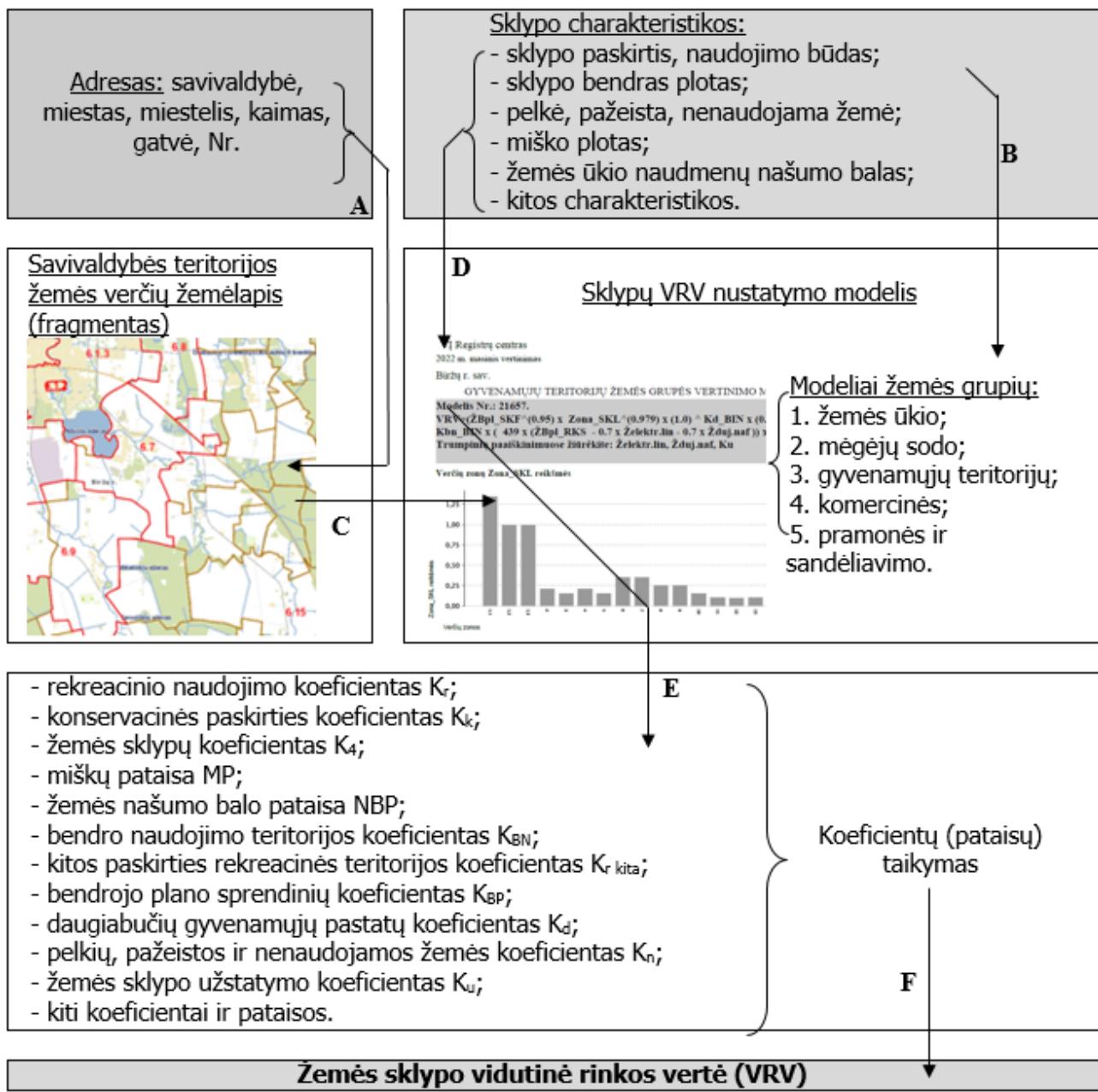
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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 sklypu vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

## Duomenys apie žemės sklypa:

- adresas: Biržų rajono savivaldybė, Izdoniškio kaimas;
  - paskirtis: žemės ūkio;
  - naudojimo būdas: rekreacinio naudojimo;
  - žemės ūkio naudmenų našumo balas: 47,9;
  - žemės sklypo bendras plotas: 5,385 ha;

- naudingas plotas: 5,1599 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: 0,2251 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
  - miško plotas: 0,0000 ha, nurodytas registro išraše;
  - 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 zonos 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*.

Biržų rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai*, parinktas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis pateikiamas toliau.

## ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

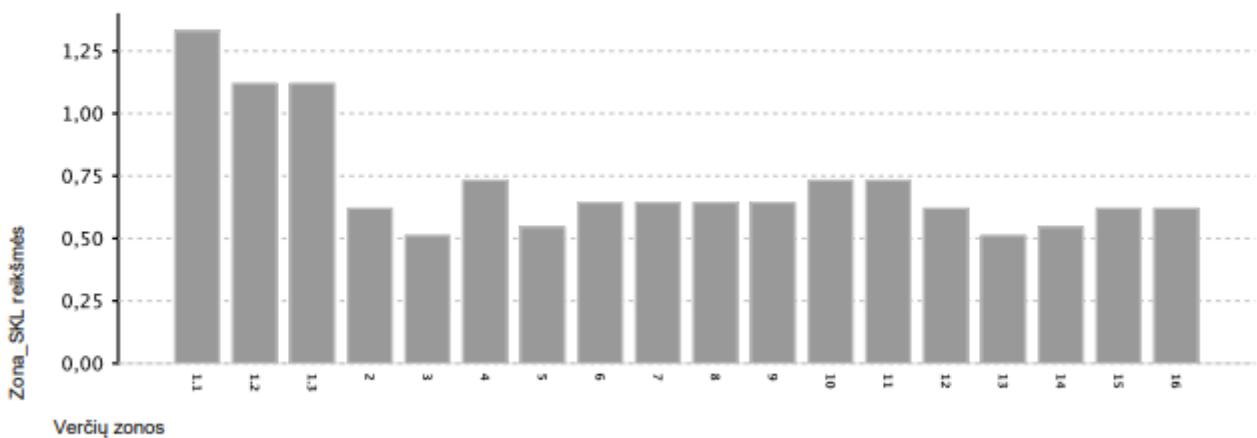
**Modelis Nr.: 21656.**

$$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^1(1.001) \times Zona\_SKL^{(0.969)} \times (0.8)^{\wedge} Pask\_BIN \times (5744 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.39 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf})) + RP + NBP - NP - MP$$

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

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

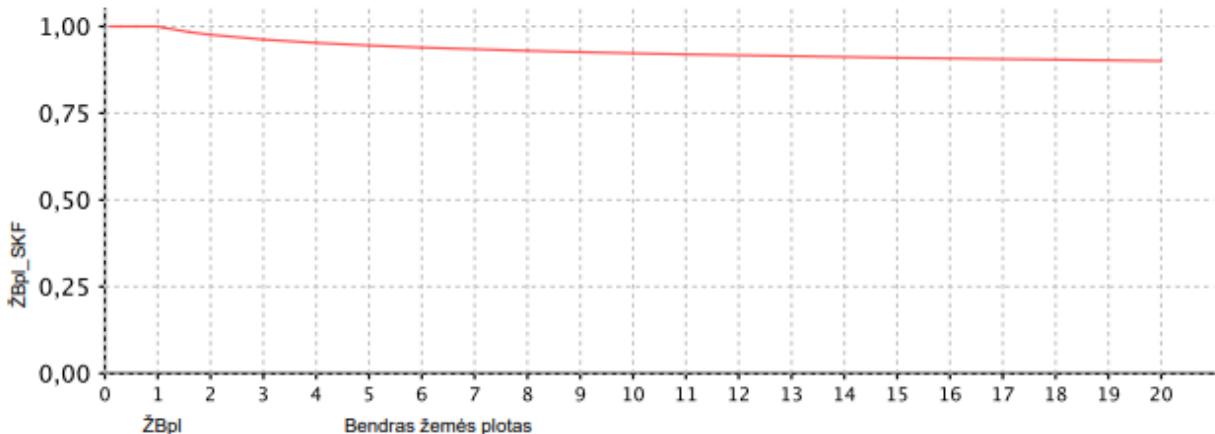
## **Verčiu zonu Zona SKL reikšmės**



#### **Modelio kintamuųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.001
----------------------	----------	-----------------



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazinė sklypo vertė be pataisų): išrašomas į modelį reikšmės – ŽBpl\_RKS=5,385 ha, tada ŽBpl\_SKF=0,943 (gaunamas iš grafiko funkcijos); pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje žemės sklypas yra yra 6.15 verčių zonoje, Zona\_SKL=0,62, žemė ne konservacinės paskirties Pask\_BIN=0. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = (0,943^{(1,001)} \times 0,62^{(0,969)} \times (0,80)^{0} \times (5744 \times (5,385 - 0,39 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0))) = 18353,29 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinę 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 18353,29 / 5,385 = 3408,22 \text{ Eur/ha.}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniams veiksniui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisu apskaičiavimo formulės pateikiamas Biržų rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacioniai koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

2022 m. masinis vertinimas

#### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

<b>Pataisos RP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacino naudojimo; 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: rekreacino naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; 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,
	$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$

Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 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 vertinamo modelio pataisos

#### Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koeficientas (Kr)
6.1.1				
6.1.2				
6.1.3				
6.2				
6.3	44,00	0,015	1,740	1,740
6.4	53,60	0,015	1,740	1,740
6.5	45,20	0,015	1,740	1,740
6.6	48,50	0,015	1,740	1,740
6.7	48,30	0,015	1,740	1,740
6.8	48,30	0,015	1,740	1,740
6.9	48,50	0,015	1,740	1,740

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koeficientas (Kr)
6.10	53,60	0,015	1,740	1,740
6.11	53,60	0,015	1,740	1,740
6.12	47,00	0,015	1,740	1,740
6.13	44,00	0,015	1,740	1,740
6.14	45,20	0,015	1,740	1,740
6.15	47,00	0,015	1,740	1,740
6.16	47,00	0,015	1,740	1,740

4.4 pav. Žemės ūkio žemės grupės pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

NBP skaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = Knb \times (\bar{Z}NB - NB_{const}) \times Vbaz1 \times (\bar{Z}Bp - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško);$$

Vidutinis našumo balas  $NB_{const}$  6.15 verčių zonai 47.

Apskaičiuojama pataisa išrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,015 \times (47,9 - 47,0) \times 3408,22 \times (5,385 - 0,2251 - 0,0) = 237,41 \text{ Eur.}$$

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. Biržų rajono savivaldybės Biržų, Vabalninko 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:

$$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Z}nenaudojama;$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,2251 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 3408,22 \times 0,2251 = 613,75 \text{ Eur.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Vertinamo sklypo  $Vbaz1 = 3408,22$  Eur  $> 1854$  Eur, taikoma tokia formulė:

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

Žemės sklype nėra miško žemės, todėl pataisa neskaičiuojama.

Rekreacino naudojimo žemės pataisos RP apskaičiavimas.

Pataisa RP apskaičiuojama pagal formulę:

$RP = (Kr-1) \times VbazRP1 \times 3$ , (taikomas ne daugiau kaip trims hektarams).

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

$VbazRP = 18353,29 + 237,41 - 613,75 = 17976,95$  Eur.

$VbazRP1 = 17976,95 / 5,385 = 3338,34$  Eur.

$RP = (1,74-1) \times 3338,34 \times 3 = 7411,11$  Eur.

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojama  $Vbaz$  ir gaunama VRV:

$VRV = 18353,29 + 237,41 - 613,75 + 7411,11 = 25388,06$  Eur.

$VRV \approx 25400$  Eur.

**Išvada.** Biržų rajono savivaldybės Izdoniškio kaime žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 5,385 ha bendro ploto, 47,9 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,2251 ha nenaudingu plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 25400 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: Biržų rajono savivaldybė, Izdoniškio kaimas;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 1,57 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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 poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

Apskaičiuojama  $Vbaz$ : kai  $\bar{Z}_{Bpl\_RKS}=1,57$  ha, tada  $\bar{Z}_{Bpl\_SKF}=0,984$ . Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (sklypo adresą), sklypas yra 6.15 verčių zonoje,  $Zona\_SKL=0,62$ . Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = (0,984^{\wedge}(1,001) \times 0,62^{\wedge}(0,969) \times (0,80)^{\wedge}0 \times (5744 \times (1,57 - 0,39 \times 0 - 0,3 \times 0))) \\ = 5583,8 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojama  $Vbaz1$  (bažinę 1 ha vertę be pataisu):

$$Vbaz1 = 5583,8 / 1,57 = 3556,56 \text{ Eur/ha.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazine 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, šiuo atveju 3370,22 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

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

$$MP = 1,57 \times 3556,56 \times ((3556,56 \times 0,995 - 463) / 3556,56) = 4828,97 \text{ Eur.}$$

$$VRV = 5583,8 - 4828,97 = 754,83 \text{ Eur;}$$

$$VRV \approx 755 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Biržų rajono savivaldybės Izdoniškio kaime miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 1,57 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 755 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Biržų rajono savivaldybė, Izdoniškio kaimas;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 25 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 800 kv.m.

Biržų rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

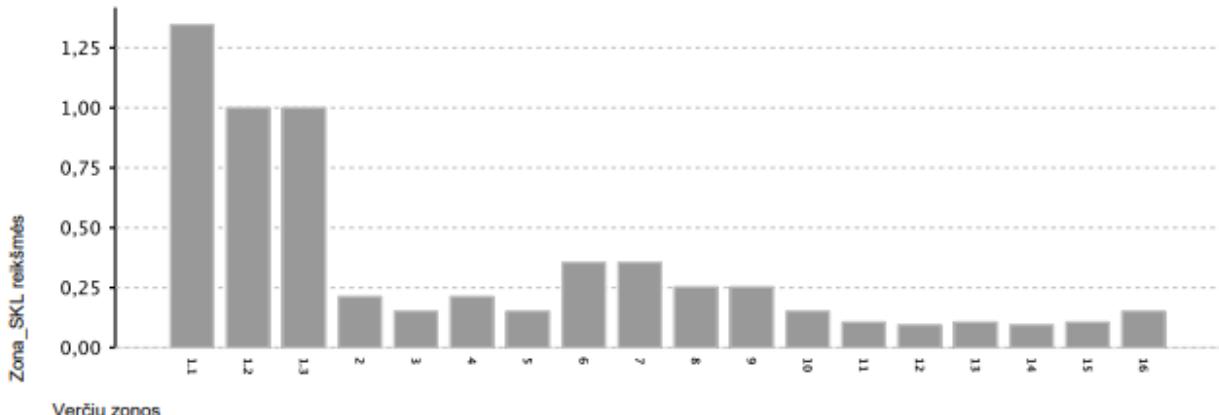
## GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21657.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.95</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.979</sup> x (1.0) <sup>0.6</sup> x Kd\_BIN x (0.6) <sup>0.6</sup> x Kbn\_BIN x ( 439 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku**

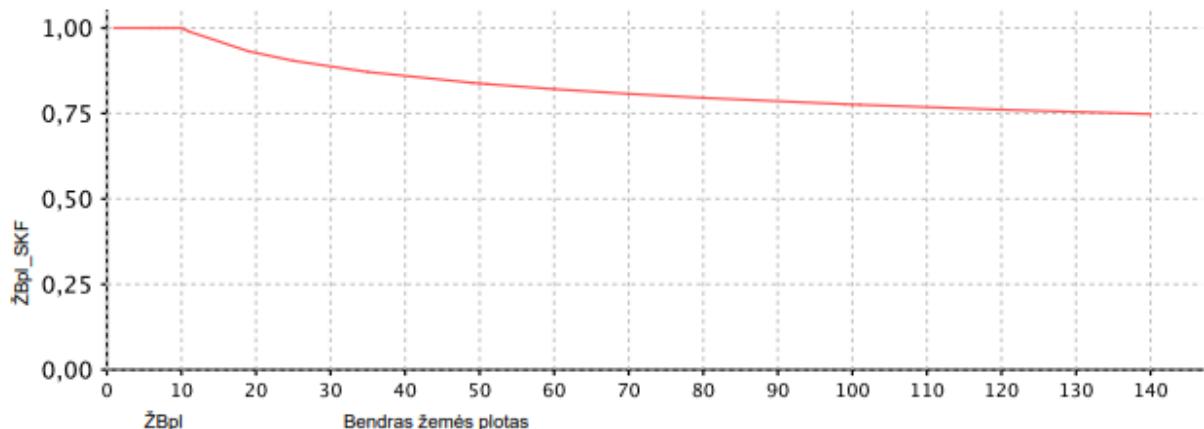
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Daugiabučių pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.0
Daugiaaukščių teritorija	<b>1.0</b>	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	<b>1.0</b>	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.95



4.6 pav. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės: pagal sklypo plotą 25 a apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF=0,904;

pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas numeris 6.15, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL=0,106;

naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, parenkama kintamojo Kd\_BIN reikšmė=0 koeficientui 1,0;

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

Užstatymo koeficiente  $K_u$  (šio koeficiente komponentų paaiškinimai 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).  $K_u$  reikšmė=0,95, nustatyta pagal toliau paveiksle surašytas 1 ir 2 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

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

4.7 pav. Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais - 25.

Želektr. lin.=0; 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.=0; žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas.

$VRV=((0,904^{(0,95)}\times 0,106^{(0,979)}\times (1,0)^{0\times (0,6)^0}\times (439\times (25-0,7\times 0-0,7\times 0)))\times 0,95)=1052,6$  Eur. Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1050 Eur.

**Išvada.** Biržų rajono savivaldybės Izdoniškio kaime esančio kitos paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibuciu gyvenamujų pastatų teritorijos*, 25 arų užstatytų statinių vidutinė rinkos vertė yra 1050 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Biržų miestas, Kaulenio g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 6.1.2;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypas be statinių;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 0;
- sklype esančių visų pastatų bendru plotų suma: 0.

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

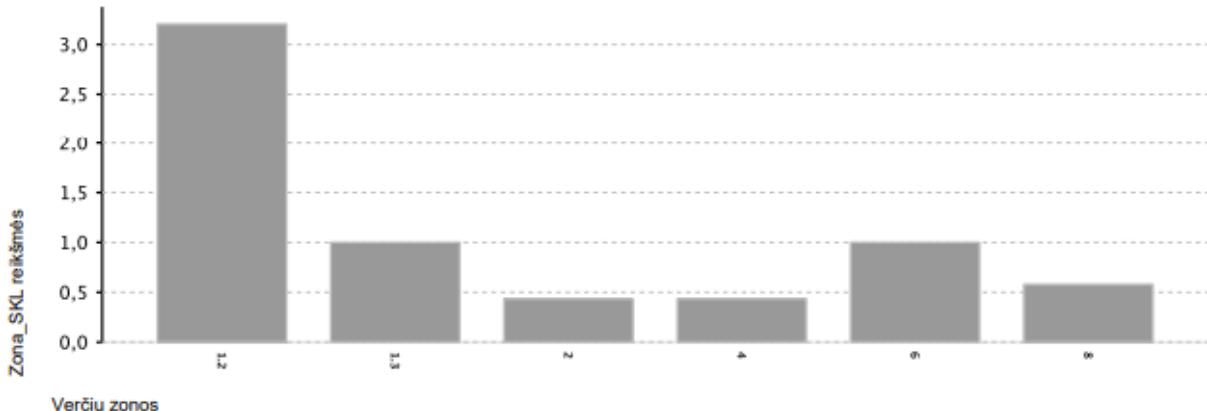
### MÉGÉJU SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21658.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0.98)</sup> x Zona\_SKL<sup>(1.028)</sup> x (0.7) <sup>(0.7)</sup> x Kbn\_BIN x ( 132 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf ) ) x Ku**

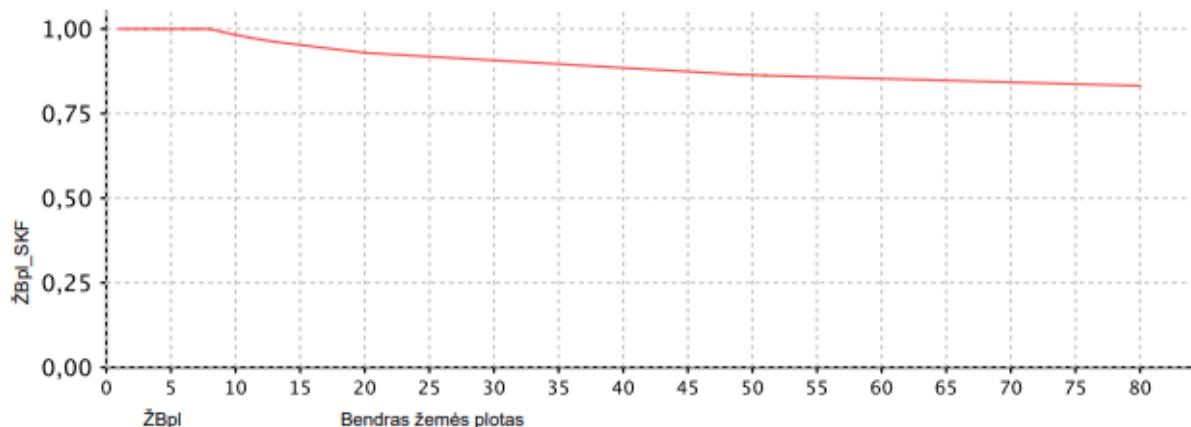
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	<b>1,0</b>	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.98



4.8 pav. Mégėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 6.1.2, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL=3,205.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF=1,00.

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

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

Želektr. lin.=0; 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje  $VRV=((1,0^{(0,98)} \times 3,205^{(1,028)} \times (0,7)^{0} \times (132 \times (6-0,7 \times 0-0,7 \times 0))) \times 1,0=$   
 $2622,05$  Eur, atlikus aritmetinius veiksmus gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus  $2620$  Eur.

**Išvada.** Biržų mieste Kaulenio g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mégėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra  $2620$  Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Biržų miestas, Dvaro g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 6.1.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas:  $20,77$  a;
- sklypo užstatymo plotas:  $9$  a;
- Želektr. lin.=0;  $6$  kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas  $0$ ;  
 $\checkmark$  Žduj. naf.=0,
- žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotas  $0$ .
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius:  $1$ ;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas:  $100$  proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma:  $800$  kv. m.

Biržų rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.9 paveiksle.

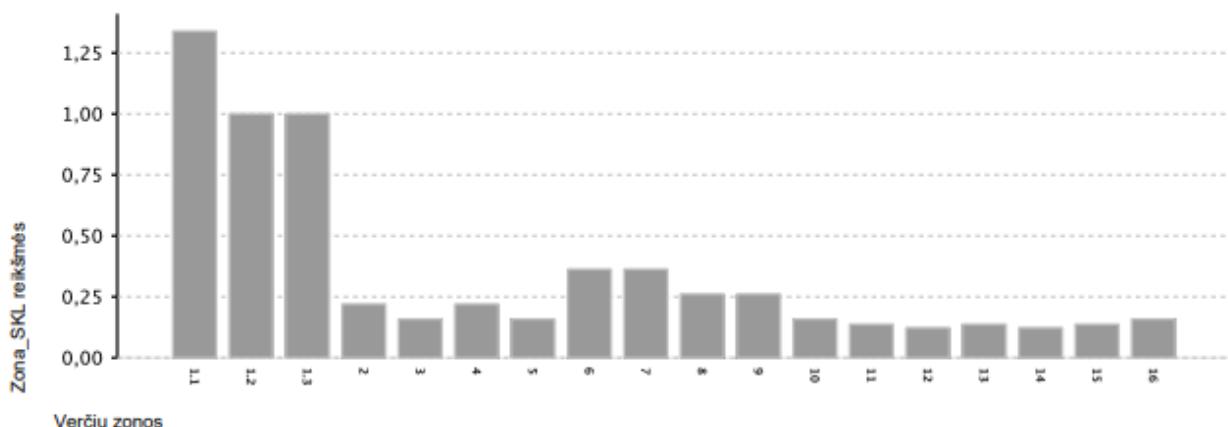
#### PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21660.**

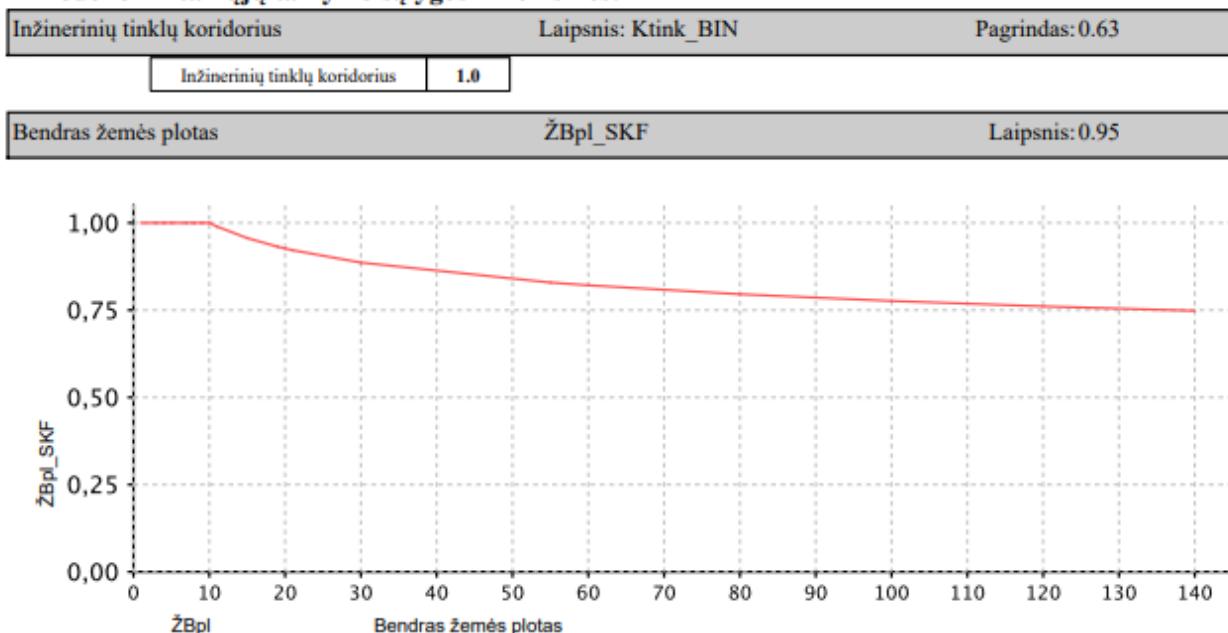
$VRV=(\checkmark Bpl\_SKF^{(0.95)} \times Zona\_SKL^{(1.0)} \times (0.63) ^{Ktink\_BIN} \times ( 285 \times (\checkmark Bpl\_RKS - 0.7 \times \checkmark Elektr.lin - 0.7 \times \checkmark \text{Žduj.naf})) \times Ku$

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

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 6.1.1, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona\_SKL=1,339.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF=0,923.

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

Užstatymo koeficiente  $K_u$  (šio koeficiente komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau 4.7 paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su  $K_u$  taikymo sąlygomis ir reikšmėmis).  $K_u$  reikšmė=0,95, nustatyta pagal 4.7 paveiksle surašytas 1 ir 2 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui - 20,77.

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

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

Formulėje  $VRV=((0,923^{(0,95)} \times 1,339^{(1,0)} \times (0,63)^{0} \times (285 \times (20,77 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0))) \times 0,95)=6977,94$  Eur, atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 6980 Eur.

**Išvada.** Biržų mieste, Dvaro g. esančio kitos paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objekty teritorijos, 20,77 arų vidutinė rinkos vertė yra 6980 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Biržų miestas, Dvaro g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 6.1.1;
- sklypo paskirtis: kita;

- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 10,8 a;
- sklypo užstatymo plotas: 6 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: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 550 kv.m.

Biržų rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateikiamas toliau 4.10 paveiksle.

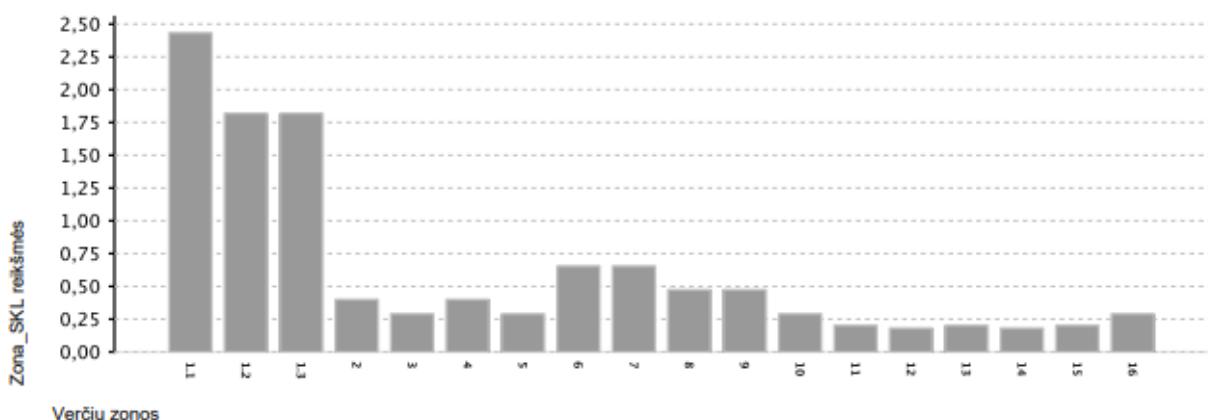
### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21659.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0.95)</sup> x Zona\_SKL<sup>(1.001)</sup> x ( 280 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku**

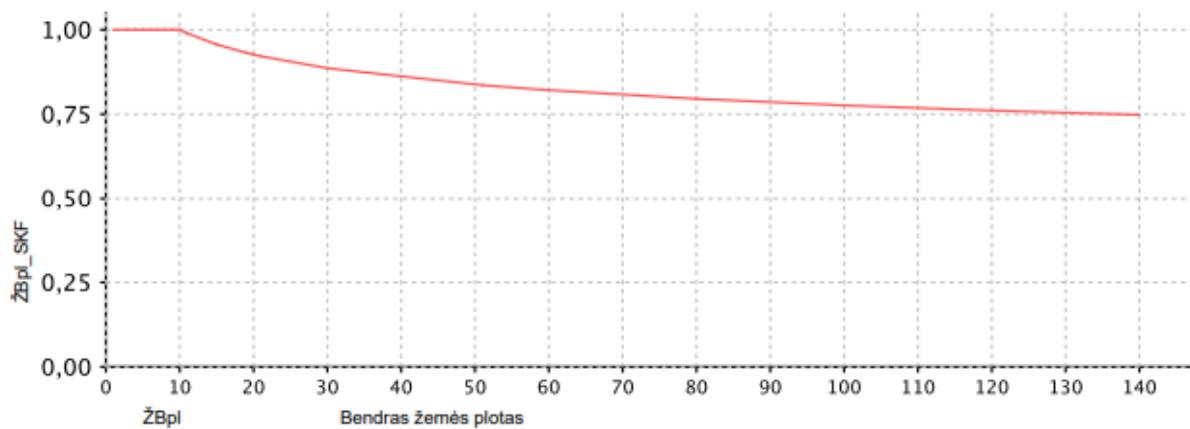
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0,95
----------------------	----------	----------------



4.10 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 6.1.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL=2,433.

---

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\check{Z}Bpl\_SKF=0,992$ .

Užstatymo koeficiente  $K_u$  (šio koeficiente komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau 4.7 paveiksle pateikiama anksciau nurodyto papunkčio lentelė su  $K_u$  taikymo sąlygomis ir reikšmėmis).  $K_u$  reikšmė=0,95, nustatyta pagal 4.7 paveiksle surašytas 1 ir 2 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui arais – 10,8.

Želektr. lin.=0; 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.=0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $VRV=((0,992^{(0,95)} \times 2,433^{(1,001)} \times (280 \times (10,8 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0))) \times 0,95) = 6942,56$  Eur, atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 6940 Eur.

**Išvada.** Biržų mieste, Dvaro g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objekty teritorijos*, 10,8 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 6940 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 Biržų rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registru 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 Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformaciniės 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 akty nustatyta tvarka.* Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto Nekilnojamomo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registru 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.

Registru tvarkymo diretorius

Kazys Maksvytis

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registru tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamomo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000170)

Diana Jakutytė

## 6. LITERATŪROS SARAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiuju 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%20Oversija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20Oversija%20(1).pdf).
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba 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 masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.

- 
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
25. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
30. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
31. Tumelionis, A. 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 puslapyje <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

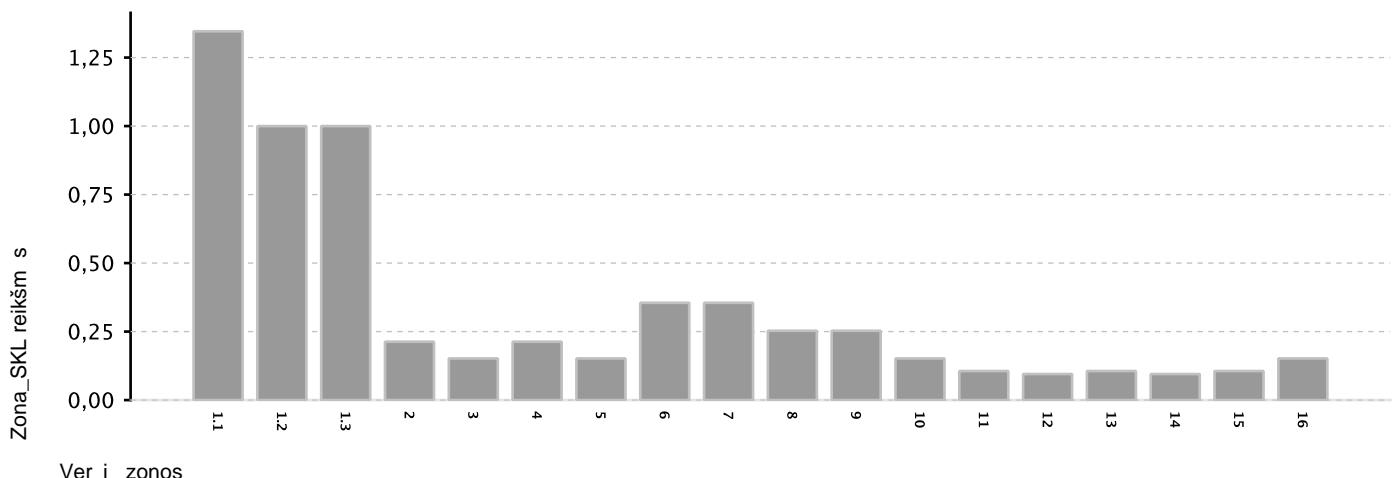
2022 m. masinis vertinimas

## GYVENAM J TERITORIJ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21657.

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0.95)</sup> x Zona\_SKL<sup>(0.979)</sup> x (1.0) <sup>(0.6)</sup> x Kd\_BIN x (0.6) <sup>(0.439)</sup> x  
(ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku  
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčios Zona\_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

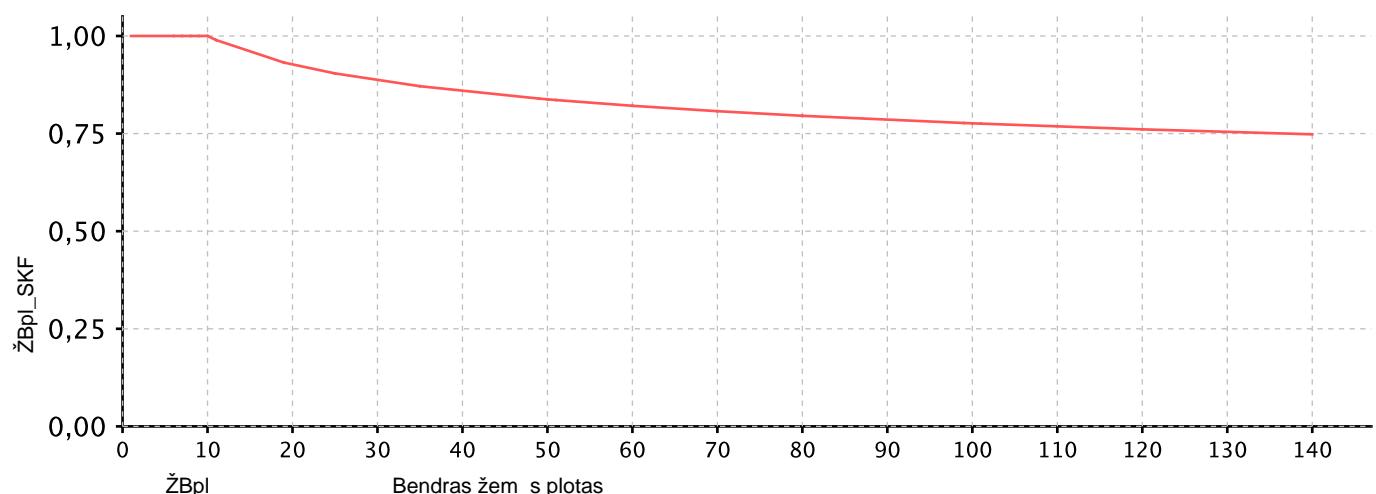
Daugiau nei pastatų teritorija Laipsnis: Kd\_BIN Pagrindas: 1.0

Daugiau nei pastatų teritorija 1.0

Bendro naudojimo teritorija Laipsnis: Kbn\_BIN Pagrindas: 0.6

Bendro naudojimo teritorija 1.0

Bendras žemės plotas ŽBpl\_SKF Pagrindas: 0.95



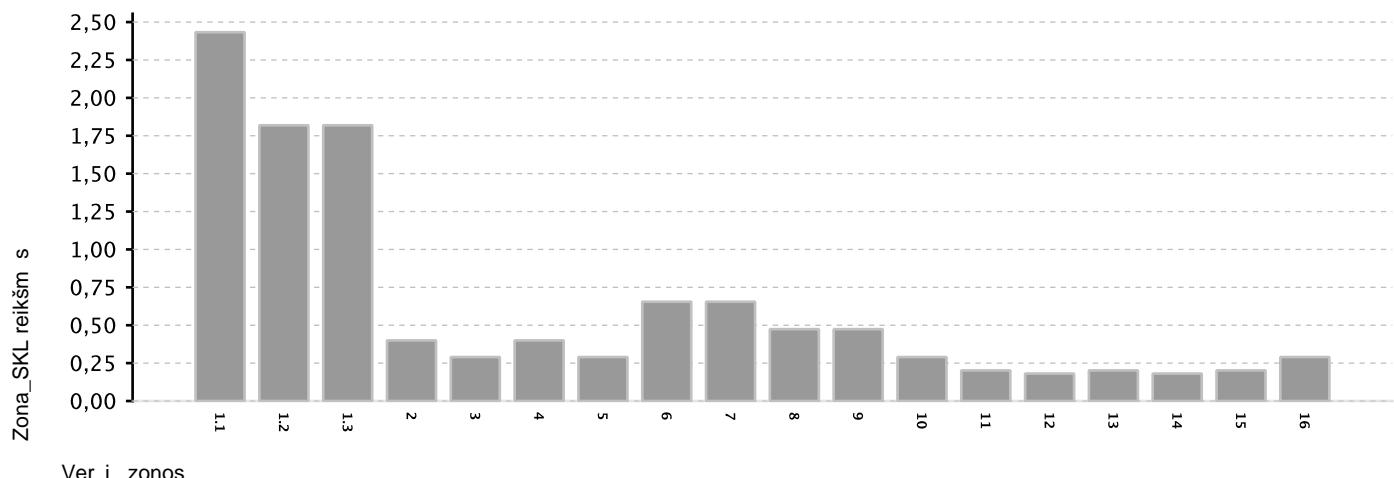
# KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21659.

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.95</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.001</sup> x ( 280 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

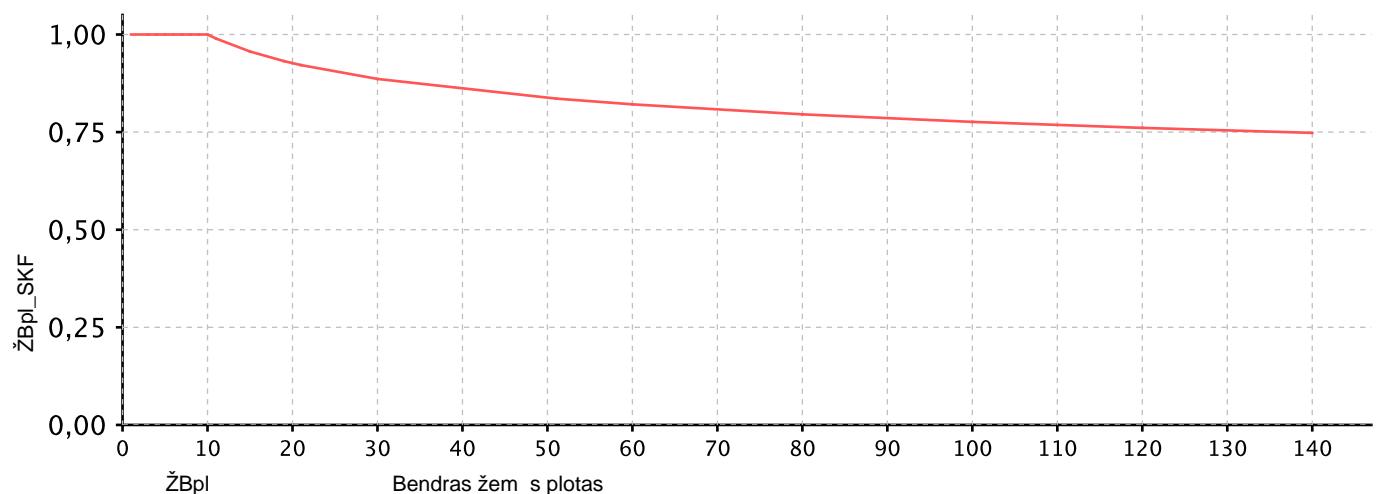


## Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis:0.95



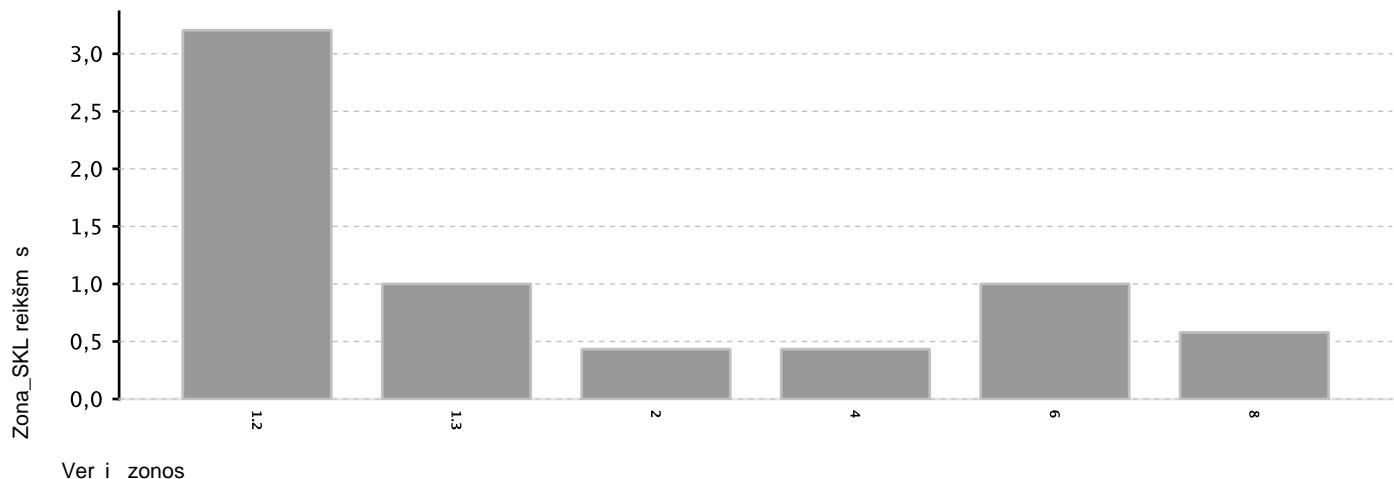
# M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21658.**

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.98</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.028</sup> x (0.7) <sup>0.7</sup> x Kbn\_BIN x ( 132 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:

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn\_BIN

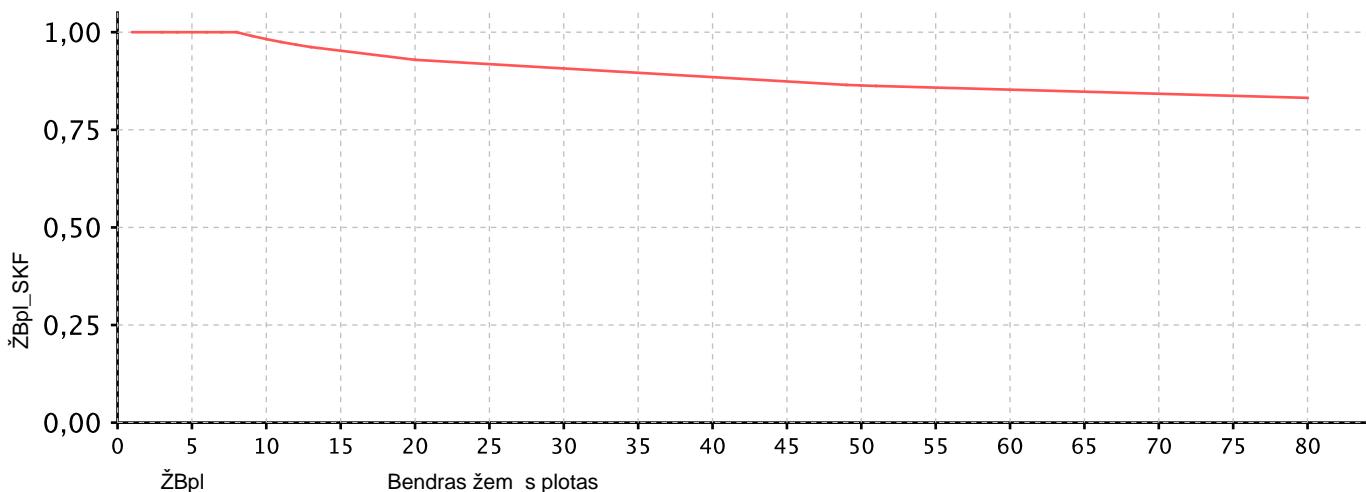
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.98



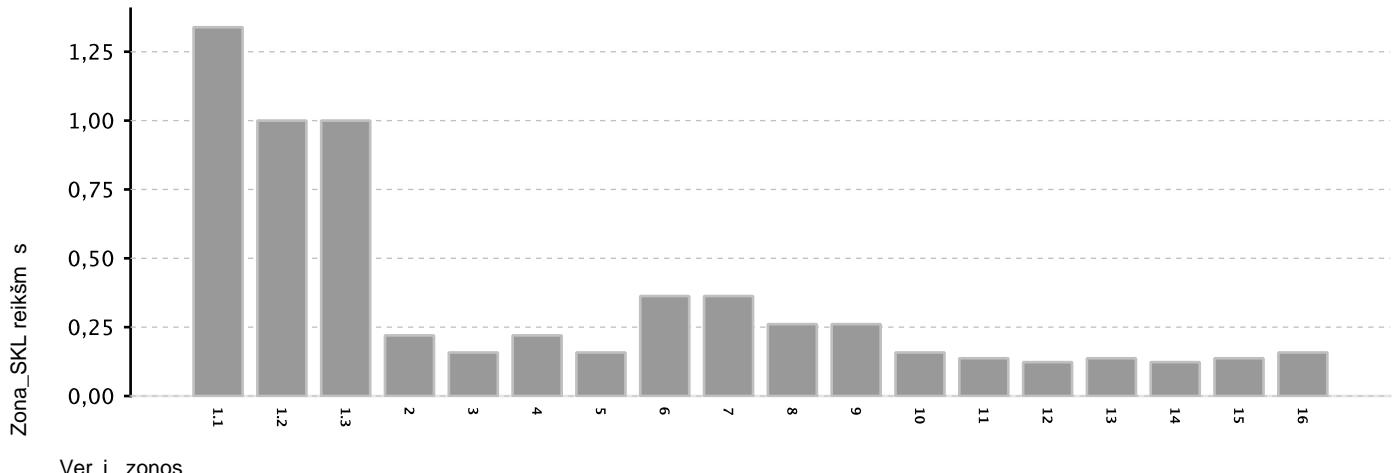
# PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 21660.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.95</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.0</sup> x (0.63) <sup>0.63</sup> x Ktink\_BIN x ( 285 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku**

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

**Ver i zon Zona\_SKL reikšm s**



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

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink\_BIN

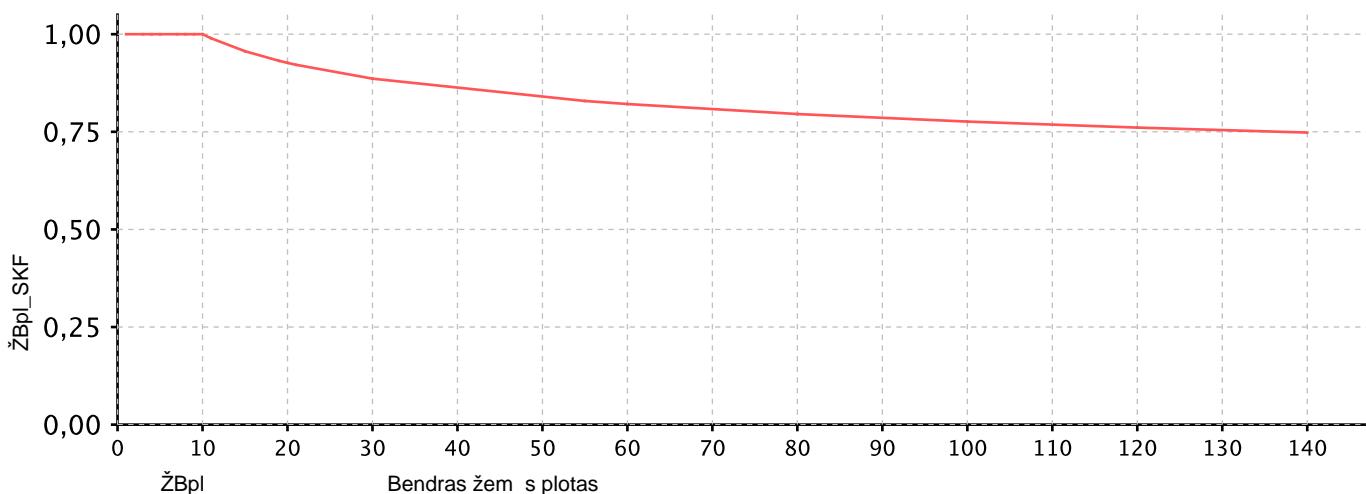
Pagrindas: 0.63

Inžinerini tinkl koridorius | 1.0

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.95

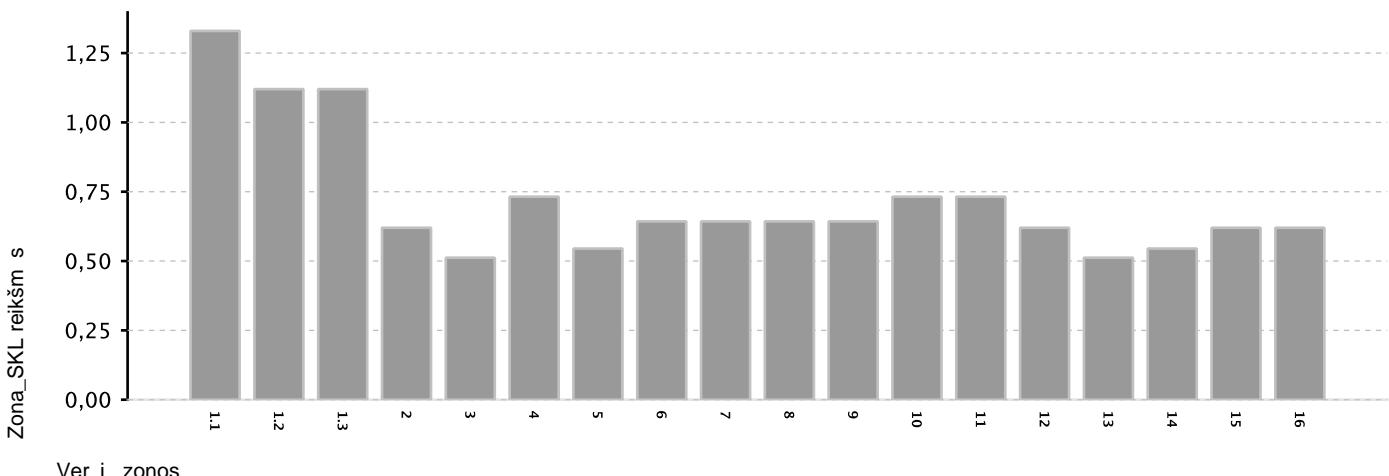


# ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21656.

VRV=( $\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1.001)} \times Zona\_SKL^{(0.969)} \times (0.8)^{Pask\_BIN} \times (5744 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.39 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times Želektr.lin - 0.3 \times Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$ )  
 Trumpini paaiskinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl\_RKS  
 Pastaba: ži r kite šios žem s grup s sklyp vert s pataisas priede.

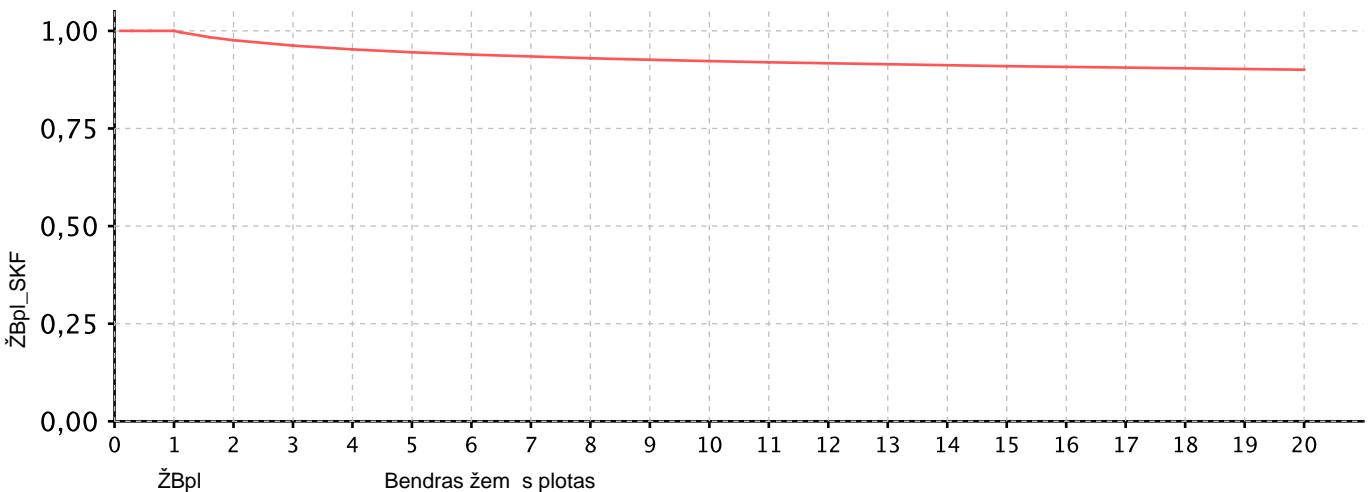
Ver i zon Zona\_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacin	1.0	

Bendras žem s plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.001
----------------------	----------	-----------------



## 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 PASKIRIUS GRUPES

Verši zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinių paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandaliavimo grupės sklypų skaičius
6.1.1	343	55	17
6.1.2	2	0	0
6.1.3	2480	69	74
6.2	298	15	20
6.3	155	5	2
6.4	189	6	4
6.5	148	3	5
6.6	246	19	24
6.7	110	4	4
6.8	29	0	7
6.9	22	0	5
6.10	120	4	4
6.11	645	17	34
6.12	556	7	43
6.13	153	6	18
6.14	427	9	33
6.15	1477	31	75
6.16	124	3	3

3 priedas

2022 m. masinis vertinimas

**ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VER I PATAISOS**

**Pataisos RP apskai iavimas:**

Taikymo s lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP$ , iš VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , iš VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo s lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės kėlio paskirties sklypai, specializuoti kiti žemės kėlio sklypai ir kiti; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, kinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV\_RP/2)$
ŽBpl > 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$

**Pataisos NBP apskai iavimas:**

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

**Pataisos NP apskai iavimas:**

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

**Pataisos MP apskai iavimas:**

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

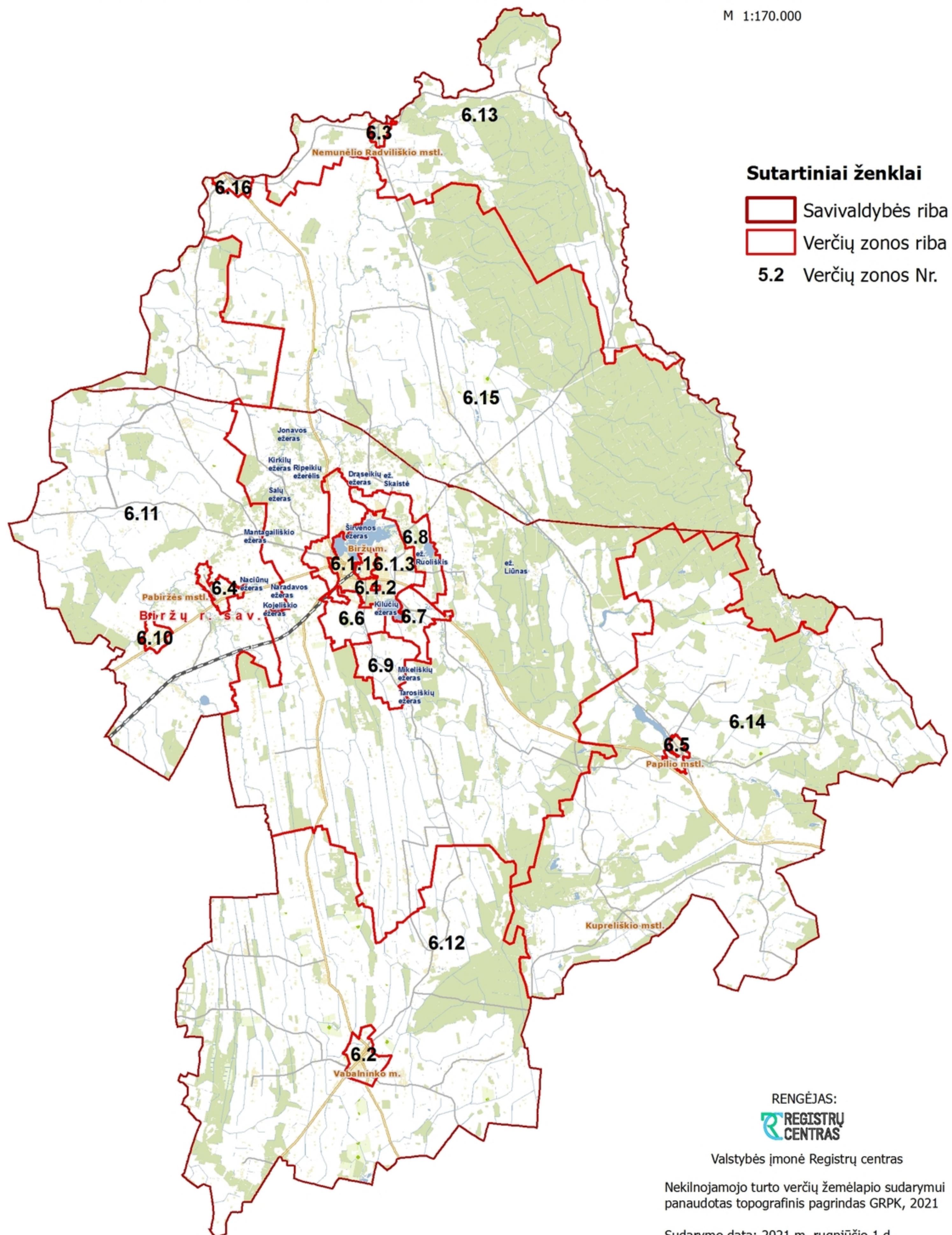
**Pataisos rodikliai ir koeficientai:**

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinio rekreacinis koeficientas (Kr)
6.1.1				
6.1.2				
6.1.3				
6.2				
6.3	44,00	0,015	1,740	1,740
6.4	53,60	0,015	1,740	1,740
6.5	45,20	0,015	1,740	1,740
6.6	48,50	0,015	1,740	1,740
6.7	48,30	0,015	1,740	1,740
6.8	48,30	0,015	1,740	1,740
6.9	48,50	0,015	1,740	1,740

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinio rekreacinis koeficientas (Kr)
6.10	53,60	0,015	1,740	1,740
6.11	53,60	0,015	1,740	1,740
6.12	47,00	0,015	1,740	1,740
6.13	44,00	0,015	1,740	1,740
6.14	45,20	0,015	1,740	1,740
6.15	47,00	0,015	1,740	1,740
6.16	47,00	0,015	1,740	1,740

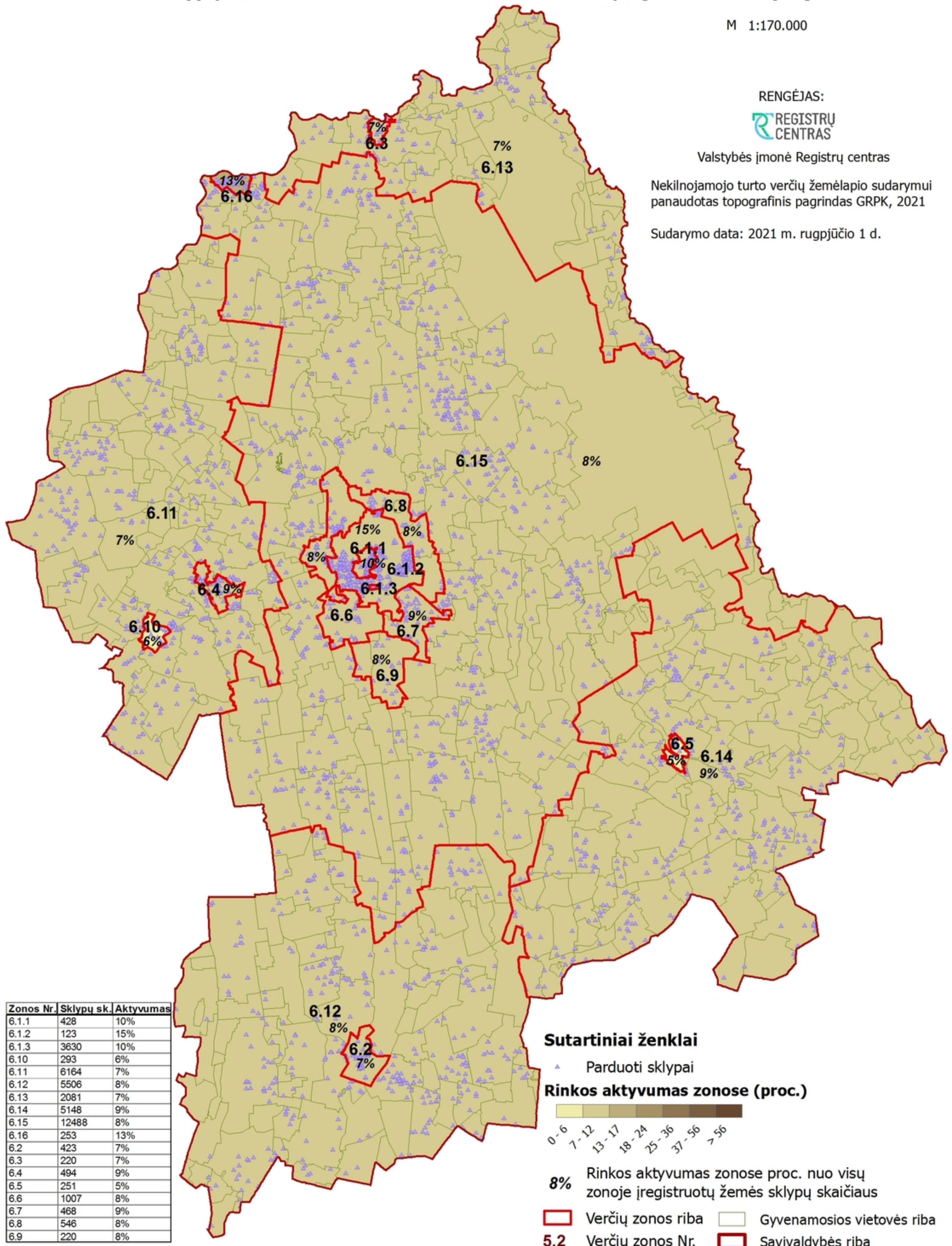
## **Biržų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis**

M 1:170.000



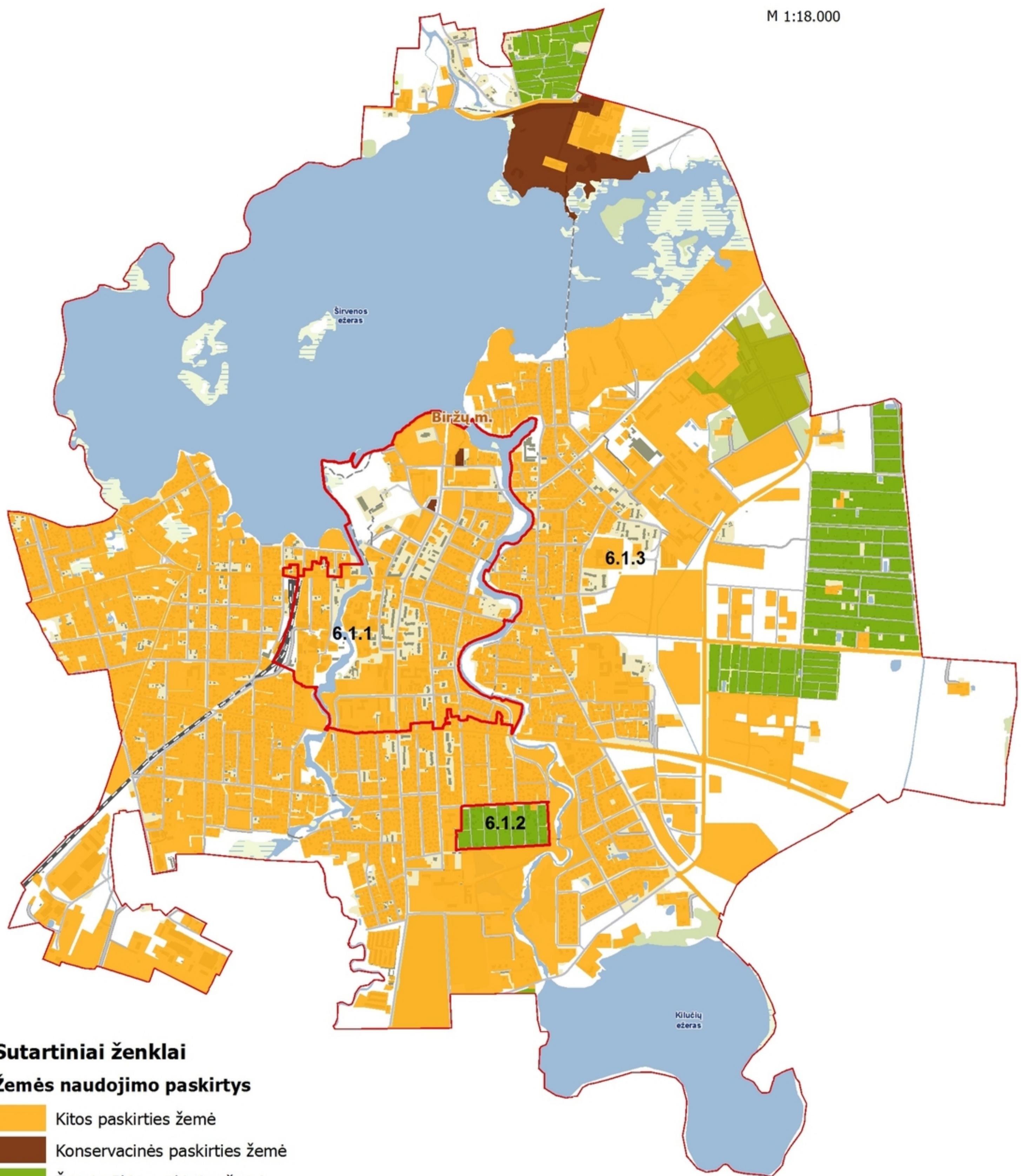
## Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Biržų rajono savivaldybėje

M 1:170.000



## Biržų miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:18.000



### Sutartiniai ženklai

#### Žemės naudojimo paskirtys

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

Nepažymėti plotai - néra suformuotu  
sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



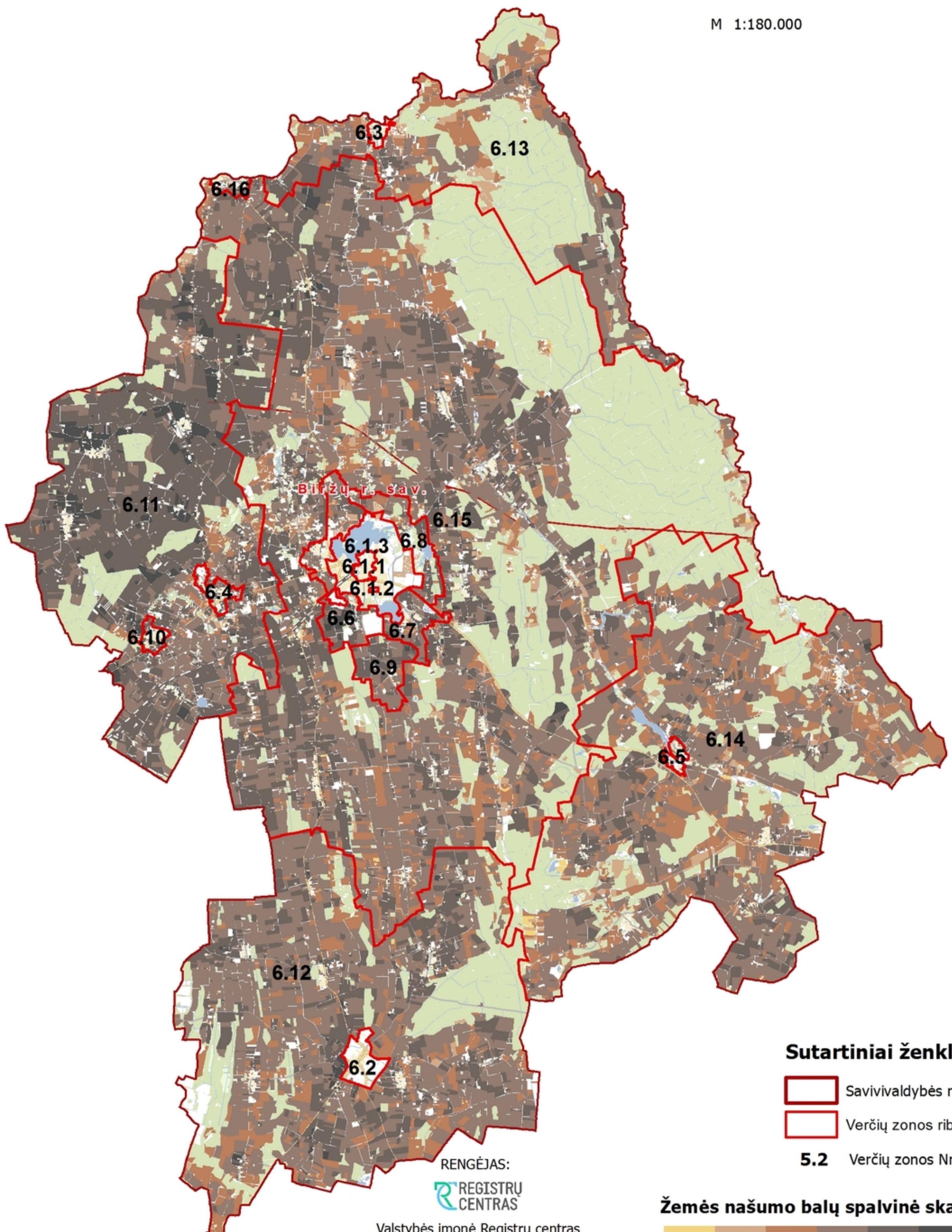
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

## Biržų r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:180.000

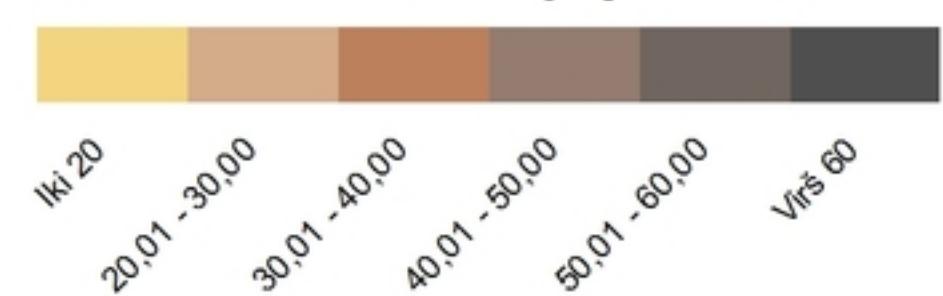


### Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonas riba

5.2 Verčių zonas Nr.

### Žemės našumo balų spalvinė skale



RENGĖJAS:  
REGISTRU  
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Biržų rajono savivaldybės teritorijos  
masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.  
8 priedas

## ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas



### VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

### DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

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

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

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

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

## TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SARAŠAS

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

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

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

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-09-08 Nr. S-105423 (7.18 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio 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 sukūrusio 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 atspaustinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas	2021-09-09 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

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

Turto registru tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000170)

Diana Jakutytė

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	2021-10-15 Nr. ŽVM-62 (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	Diana Jakutytė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-15 11:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-15 11:49
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-29 08:00 - 2021-12-29 08:00
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Jakutytė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-15 11:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-15 11:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-29 08:00 - 2021-12-29 08:00
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.20211001.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-15)
Elektroninio dokumento nuorašo atspaustdinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas	2021-10-15 nuorašą suformavo Diana Jakutytė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2021 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŪ  
VIEŠĄ SVARSTYMĄ BIRŽU, KUPIŠKIO, PANEVĖŽIO, PASVALIO, ROKIŠKIO RAJONŲ IR  
PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

**Valstybės įmonė Registrų centras**

**organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą**

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdyma jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 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).

**Biržų r., Kupiškio r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Rokiškio r.  
savivaldybių** žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 20-24 d. 8-12 val., rugėjo 27 d.-spalio 1 d. 12-16 val. Registrų centro Panevėžio padalinijoje (P. Puzino g. 7, Panevėžys), 217 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**

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

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

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji specialistė vertnimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000170)

Diana Jakutytė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-07 Nr. ŽVM-8 (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	Diana Jakutytė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 10:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 10:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-29 08:00 - 2021-12-29 08:00
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 10:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 10:08
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-06-11 12:14 - 2023-06-11 12:14
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojanties sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211001.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-iu) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-07)
Elektroninio dokumento nuorašo atspaustinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-07 nuorašą suformavo Diana Jakutytė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

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

### DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

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

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

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

3. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame 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.).

4. 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 žemėlapių masteliai yra M 1:190000 ir M 1:200000.

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

6. Druskininkų savivaldybės ataskaitos 4 priede „Druskininkų savivaldybės teritorijos 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 néra 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“ néra pažymėta verčių zona Nr. 12.1.3. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

11. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste 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 pavyzdyste 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 pavyzdyste 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 pavyzdyste 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 pavyzdyste nurodyti neteisingi 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 pavyzdžyje 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 nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ nurodytas nekorektiškas žemėlapio mastelis M 1:100326, kai kiti ataskaitos 5 ir 7 pieduose pateikiamų žemėlapių masteliai yra M 1:100000 ir M 1:110000.

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

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

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

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

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

24. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Panevėžio rajono savivaldybėje“ žemėlapyje kartojasi verčių zonų Nr. (33.21), taip pat nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinga 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. Tikslinga 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. „Nekilnojamoji 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 nurodyma žemėlapio parengimo data (2020-08-01).

36. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 6 pavyzdyje „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 pavyzdyje „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, išrašytą į CD laikmeną. Taip pat prašome užtikrinti, kad Nacionalinei žemės tarnybai teikiamų masinio žemės vertinimo dokumentų bendras dydis neviršytų 500 MB.

Atsižvelgdamি 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 Nakvosiene, 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 sukurusio asmenis 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 sukurusio asmenis 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 sukurusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:41
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 14:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRv1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-04-06 15:28 - 2022-04-06 15:28
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.43
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-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 ATSIŽVELGIANČIŲ NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS  
ŪKIO MINISTERIJOS 2021 m. LAPKRIČIO 22 d. RAŠTE NR. 1SD-2451-(10.7 E.) „DĖL  
MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NURODYTU TRŪKUMU“, NURODYTUS  
TRŪKUMUS, SANTRAUKA**

Registru 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 nustatytyų 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 netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atnižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.	<p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis. Masinio žemės vertinimo taisykliemis (toliau – Taisykliės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojamais grafikais ir diagramomis.</p> <p>Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos 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 vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF 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 su</p>

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	<p><b>Trumpas atliktu (neatliktu) pakeitimų paaškinimas</b></p> <p>žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registru centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksnius su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo 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, Registru centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registru centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelių ir jo komponentus integruti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklų nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, ju pateikimą vartotojams ir (ar) prieiga prie jų.</p> <p>2. &lt;...Biržų rajono...&gt; savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.</p> <p>Į pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose Biržų rajono verčių zonose besikertančios skirtinė žemės paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių verčių zonose Nr. 6.1.2, 6.1.3 ir 6.10–6.16 aprašymai pateikti ataskaitos poskyryje – 3.6.26. <i>Modelių patikra</i>.</p>

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktu (neatliktu) pakeitimų paaiškinimas
5 p. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Biržų miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ nurodyta neteisinga žemėlapio parengimo data (2020-08-01).	Į pastabą atsižvelgta, nurodyta teisinga žemėlapio parengimo data (2021-08-01).

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registru tvarkymo tarnybos  
 Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,  
 nekilnojamomo turto vertintoja  
 (pažymėjimo Nr. A 000170)

Diana Jakutytė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021 m. lapkričio 22 d. rašte Nr. 1SD-2451-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatyti trūkumų“, nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-30 Nr. ŽVM-130 (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	Diana Jakutytė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 12:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 12:18
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-07-30 15:31 - 2022-07-30 15:31
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 13:32
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 13:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Jakutytė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 14:10
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 14:11
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-07-30 15:31 - 2022-07-30 15:31
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumu užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211129.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-11-30)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-11-30 nuorašą suformavo Diana Jakutytė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-