

**MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO
ATASKAITA Nr. ŽVM-204 (7.20 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Mažeikių rajono savivaldybė
Vertinimo data	2021-08-01
Ataskaitos surašymo data	2021-01-01 – 2021-12-06
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Loreta Dūdienė Julijus Ukanis Jurgita Jagučanskienė

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 MAŽEIKIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE 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.....	14
2.5. Įmonių skaičius	15
2.6. Nedarbo lygis.....	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	18
2.9. Žemės fondo duomenys.....	19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	22
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	25
3.1. Masinio vertinimo sistema	25
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	25
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....	26
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	27
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	28
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	29
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....	29
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	32
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	32
3.6.4. Laiko pataisa	33
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	34
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	38
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	41
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	41
3.6.9. Miškų pataisa MP.....	44
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP.....	45
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	46
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	47
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	49
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	49
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	50
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	52
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	53
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas	54
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	55
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	56
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	60

3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	63
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	65
3.6.24. Rinkos modeliavimas	65
3.6.25. Ekspertinis vertinimas	68
3.6.26. Modelių patikra	68
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	70
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	70
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	72
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	73
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	87
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	88
7. PRIEDAI	90
1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 2 lapai	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 21 lapas	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejais, 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 nustatytam vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

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

1. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita (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 nuomos mokesčiui apskaičiuoti;
2. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines 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 technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Įmonė, Registrų centras), Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1–38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą.

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Martynas Bukelis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610);

Loreta Dūdienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000194);

Julijus Ukanis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000170);

Jurgita Jagučanskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270).

Masinio žemės vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie Registrų centro darbuotojai: Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

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

Atliekant masinį žemės vertinimą naudota Registrų centro atliktų ankstesnių metų masinio žemės vertinimo patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
5.	Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Mažeikių 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.	Mažeikių 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.	Mažeikių 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.	Mažeikių rajono savivaldybės	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos	2013-08-01	2014-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
13.	Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Mažeikių 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.	Mažeikių 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.	Mažeikių 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-(1.3 E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Mažeikių 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.	Mažeikių 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.	Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio	2020-08-01	2021-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		

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 nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
 Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
 Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Knut Mattsson, 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 visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 8 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas, kuriuo tvirtinami masinio žemės vertinimo dokumentai, pateikiamas atskiru dokumentu.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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 Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Mažeikių rajono savivaldybė yra šiaurės vakarinėje Lietuvos Respublikos bei šiaurinėje Telšių apskrities dalyje. Mažeikių rajono savivaldybė 2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais. Šiaurėje ji ribojasi su Latvijos Respublika, vakaruose – su Skuodo, pietvakariuose – su Plungės, pietuose – su Telšių, rytuose – su Akmenės rajonų savivaldybėmis. Rajono teritorija iš vakarų į rytus tęsiasi 43,5 km, o iš šiaurės į pietus – 38 km. Rajoną kerta svarbios geležinkelio linijos: Liepoja, Latvijos Respublika (linija šiuo metu veikia iki Juodeikių kaimo Lietuvos Respublika)–Šiauliai–Kaunas–Vilnius bei Ryga, Latvijos Respublika (linija laikinai uždaryta, neekspluatuojama)–Mažeikiai–Klaipėda. Mažeikių savivaldybės teritorijos plotas yra 1 220 km², t. y. 28,05 proc. Telšių apskrities teritorijos

¹ Adresų registro 2021 m. duomenys.

ploto. Savivaldybėje yra 9 seniūnijos: Laižuvos, Mažeikių apylinkės, Mažeikių, Reivyčių, Sedos, Šerkšnėnų, Tirkšlių, Vieksnių ir Židikų, 3 miestai: Mažeikiai, Seda ir Vieksniai, 5 miesteliai: Laižuva, Leckava, Pikeliai, Tirkšliai ir Židikai bei 191 kaimas.

Savivaldybės administracinis centras – Mažeikių miestas. Tai aštuntas pagal dydį Lietuvos miestas, įsikūręs Ventos žemumoje, rajono centrinėje dalyje. Miestas yra svarbus Šiaurės Lietuvos pramonės ir kultūros centras. Puikūs automobilių keliai jungia su Latvija, Klaipėda, Šiauliais, Vilniumi. Atstumas nuo Mažeikių m. iki Vilniaus m. – 300 km, iki Kauno m. – 250 km, iki Klaipėdos m. – 110 km, iki Lenkijos sienos – 340 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 180 km, iki Baltarusijos sienos – 320 km, iki Latvijos sienos – 10 km, iki Palangos uosto yra tik 110 km, iki Rygos uosto ir oro uosto – 150 km.

Kraštovaizdžiui būdingos lygumos su neaukštomis kalvomis, miškai, tankus upių bei kanalų tinklas. Didžiąją teritorijos dalį užima Ventos vidurupio žemuma, vakarinėje dalyje yra Vakarų Kuršo aukštumos pakraštys, pietuose – Rytų Žemaičių plynaukštės pakraštys. Per rajoną teka Venta su intakais Varduva, Šerkšne, Kviste, Ašva, Vaidminu ir kt. Tyvuliuoja Plinkšių, Meižių, Medžialenkės ir Sedos ežerai. Kraštovaizdį pajvairina ir gamtą praturtina tvenkiniai, kurių yra net 27 (didžiausieji – Renavo, Juodeikių, Šerkšnėnų ir Kulšėnų – suka elektros hidroturbinas). Yra net 133 įvairaus dydžio durpynai (Raudonosios, Plinkšių ir kt.), Didžlaukio pelkė-durpynas. Didžiausius miškų masyvus sudaro Sedos giria, Balėnų ir Mažeikių miškai.

Mažeikių rajono įvaizdis apskrityje ir Lietuvoje išimtinai susijęs su viena didžiausių Lietuvos ir Rytų Europos bendrovių „ORLEN Lietuva“, įsikūrusia Mažeikių pašonėje, Juodeikių kaime. Ši vienintelė Baltijos šalyse naftos perdirbimo įmonė svarbi visai Lietuvai ir kaimyninėms šalims tiek ekonomine, tiek strategine prasme. Rajono savivaldybė garsėja ne tik naftos perdirbimu, bet ir medienos apdirbimo, durpių gavybos, maisto pramonės, žemės ūkio produkcija. Gerai išplėtotas aptarnavimo sektorius, yra 7 viešbučiai, nemažai apgyvendinimo paslaugas teikiančių įmonių. Mažeikiai ypač didžiuojasi išlikusiomis Plinkšių, Renavo ir Dautarų dvarų sodybomis.²

2.2. Gyventojų skaičius

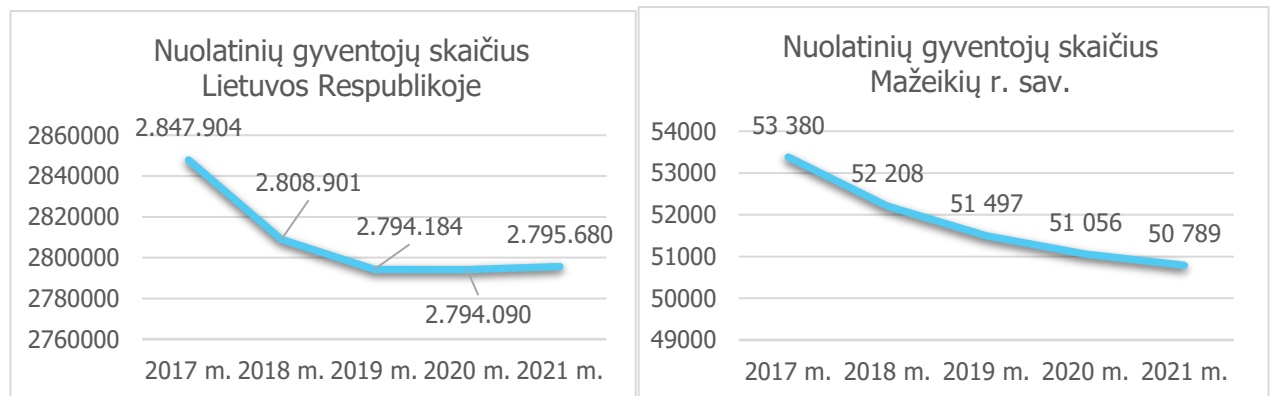
Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2021 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 795 680 nuolatinių gyventojų. Nuo 2017 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 52 224 gyventojais. Per 2020 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (padidėjimą 1 590 gyventojų) sudarė teigiama neto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

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

² Mažeikių turizmo ir verslo informacijos centras. [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <http://mazeikiutvic.lt/turizmas-apie-mazeikiu-rajona>

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

⁴ *Ibid.*

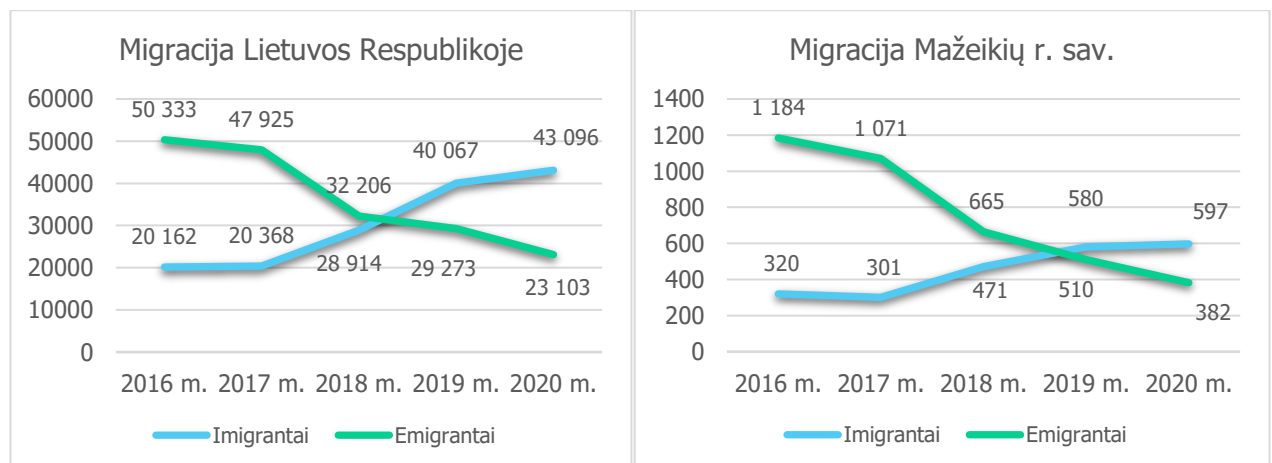


2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Mažeikių rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 50 789 gyventojai, tai yra 267 gyventojais (0,5 proc.) mažiau nei 2020 m. Nuo 2017 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Mažeikių rajono savivaldybėje sumažėjo 2 591 gyventojų (5,1 proc.). 2021 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 15 585 gyventojai (30,7 proc.), mieste – 35 204 (69,3 proc.). Mažeikių rajono savivaldybėje yra trys miestai – Mažeikiai, Seda ir Vieکشniai.

2.3. Gyventojų migracija

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



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Mažeikių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu išliko neigiamas, 2020 m. iš Mažeikių rajono emigravo 382 gyventojai, imigravo – 597 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 215 žmonių.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

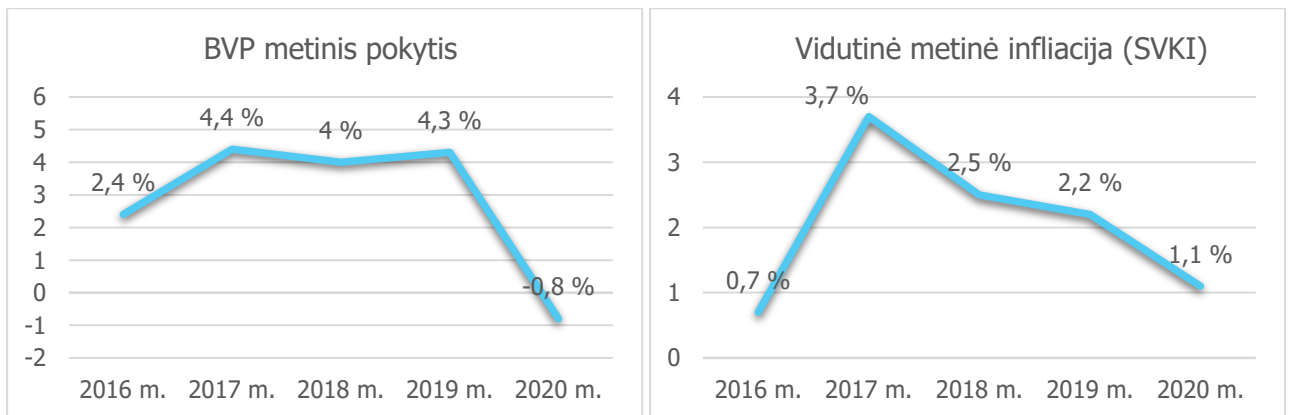
⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

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



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹¹

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurai, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine 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.¹²

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą:

<https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

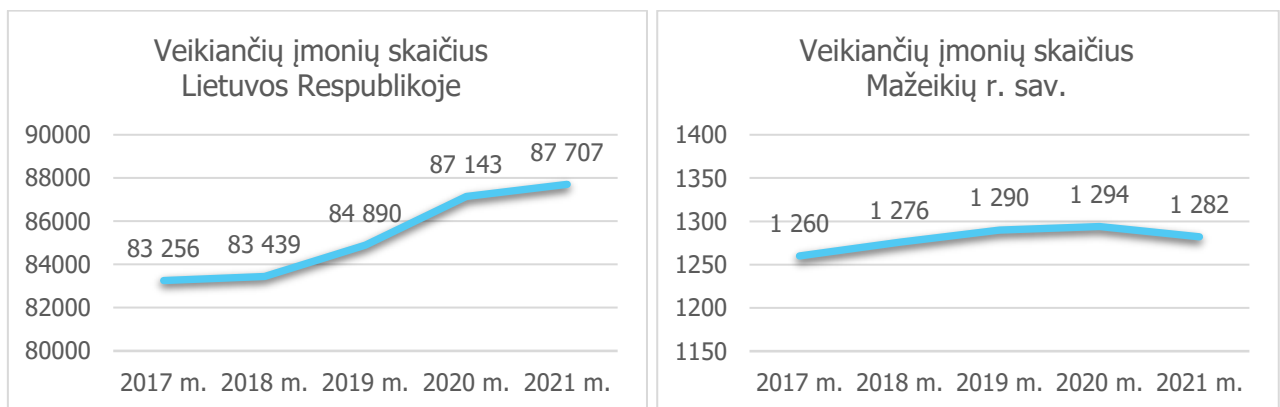
¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą:

<https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

2.5. Įmonių skaičius

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



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

Mažeikių rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruotos 1 282 įmonės (12 įmonių mažiau nei prieš metus), jose dirbo 15 093 darbuotojai. Mažeikių rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (78,9 proc.) ir mažos įmonės (17,0 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 4,1 proc. Didžiausioje įmonėje dirba 1 000 ir daugiau darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

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

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

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

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

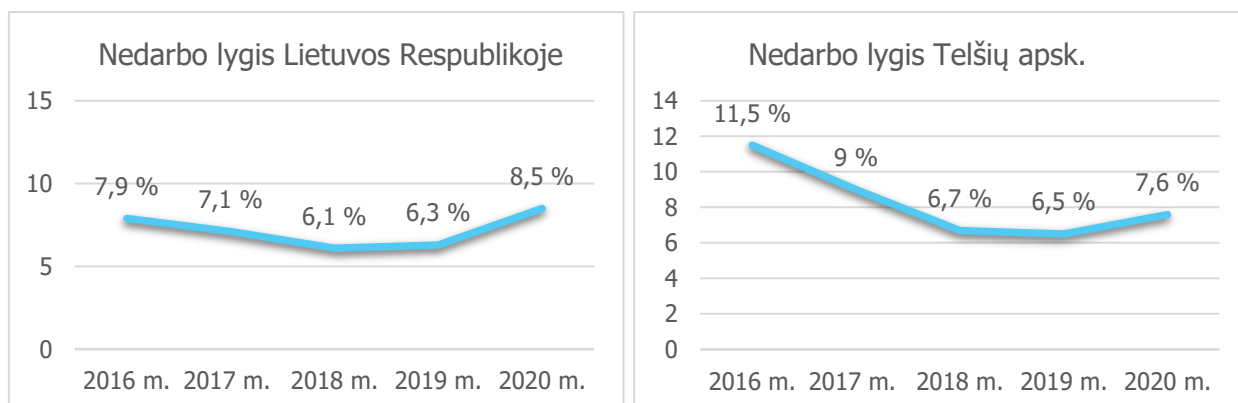
¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą:

<https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Telšių apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, nedarbo lygis Telšių apskrityje per metus padidėjo 1,1 procentinio punkto nuo 6,5 proc. 2019 m. iki 7,6 proc. 2020 m. Mažeikių rajono savivaldybėje 2020 m. buvo registruota 4 440 bedarbiai, tai sudaro 14,0 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Telšių apskrityje šis rodiklis siekia 13,4 proc.).

2020 m. Telšių apskrityje buvo 62,2 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (55,6 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 24,4 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 7,9 proc., statyboje – 12,1 proc.

2.7. Investicijos

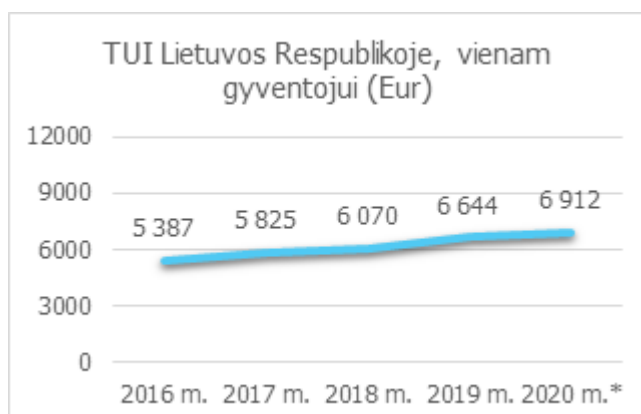
Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2020 m. pabaigoje siekė 19 320,93 mln. Eur, t. y. 4,1 proc. daugiau nei prieš metus (2019 m. pabaigoje TUI sudarė 18 563,74 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios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

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

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

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*



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

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. duomenimis, Mažeikių rajono savivaldybėje TUI sudarė 9 509 Eur vienam gyventojui, tai yra apie 2,5 proc. mažiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 9 754 Eur. 2019 m. rajonui tekusios TUI vienam gyventojui buvo 43 proc. didesnės nei šalies – (6 644 Eur).

AB „Lietuvos geležinkeliai“ baigė svarbaus Rengės ruožo atstatymo darbus. Mažeikius Lietuvoje ir Rengę Latvijoje jungiančiame geležinkelio ruože buvo vežami kroviniai. Atstatymo darbai 19 km ilgio geležinkelyje kainavo 9,4 mln. eurų. Šis ruožas didžiausią naudą suteiks Lenkijos naftos koncerno „PKN ORLEN“ valdomai naftos perdirbimo produktų gamyklai Mažeikiuose. Šiuo ruožu naftos produktais užpildytos cisternos geležinkeliu į Latviją keliaus gerokai trumpesniu atstumu.

Geležinkelio į dvi dalis padalintame Mažeikių mieste buvo sprendžiama susisiekimo problema – 2020 metų rugsėjo mėn. virš geležinkelio buvo pastatytas viadukas, kuris užtikrina saugų ir nepertraukiamą transporto priemonių bei pėsčiųjų eismą. Viadukui ir kitoms eismo sąlygas gerinančioms priemonėms įrengti susisiekimo ministro įsakymu skirta 7,2 mln. eurų Europos Sąjungos fondų investicijų.²²

Lenkijos naftos koncerno „Orlen“ investicija į naftos perdirbimo gamyklos Mažeikiuose modernizavimą sieks per 1 mlrd. PLN (apie 220 mln. Eur), sako gamyklą valdančios bendrovės „Orlen Lietuva“ vadovas.²³

Valstybinė energetikos reguliavimo taryba (VERT), siekdama užtikrinti kokybiškas geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas vartotojams, suderino UAB „Mažeikių vandenys“ investicijas, kurių bendra vertė sudaro beveik 13,4 mln. Eur. Dalis investicijų finansuojamos pasinaudojant ES struktūrinių fondų parama. Svarbiausia UAB „Mažeikių vandenys“ numatyta įgyvendinti investicija – geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemų renovavimas ir plėtra Mažeikių mieste ir rajone (bendra vertė didesnė nei 8 mln. Eur).²⁴

²¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

²² Informacija apie Mažeikių rajono savivaldybę [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. <<http://www.statybunaujienos.lt>>.

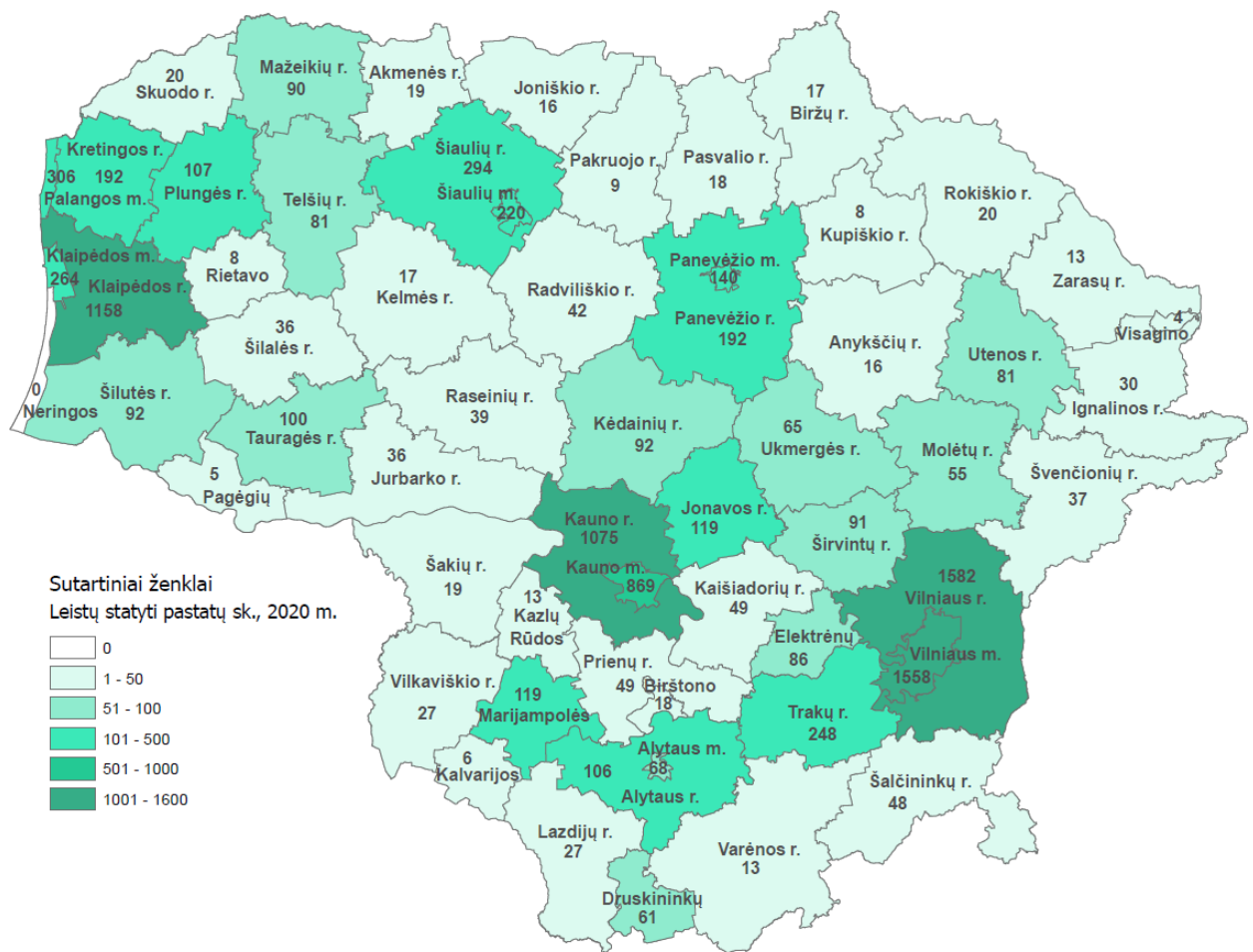
²³ „PKN Orlen“ Mažeikiuose investuos daugiau nei 220 mln. Eur [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01] <<https://www.vz.lt>> pramone > energetika > 2021/04/13>.

²⁴ Suderintos UAB „Mažeikių vandenys“ investicijos [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. <<https://www.vkekk.lt/Puslapiai/naujienos/2020-metai/2020-sausis/2020-01-28/suderintos-mazeikiu-vandenys-investicijos-.aspx>>.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁵, 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius).

2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).²⁶



© VĮ Registrų Centras

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁷

Mažeikių rajono savivaldybėje 2020 m. iš viso leista statyti 90 naujų pastatų, iš jų 82 gyvenamuosius ir 8 negyvenamuosius pastatus.

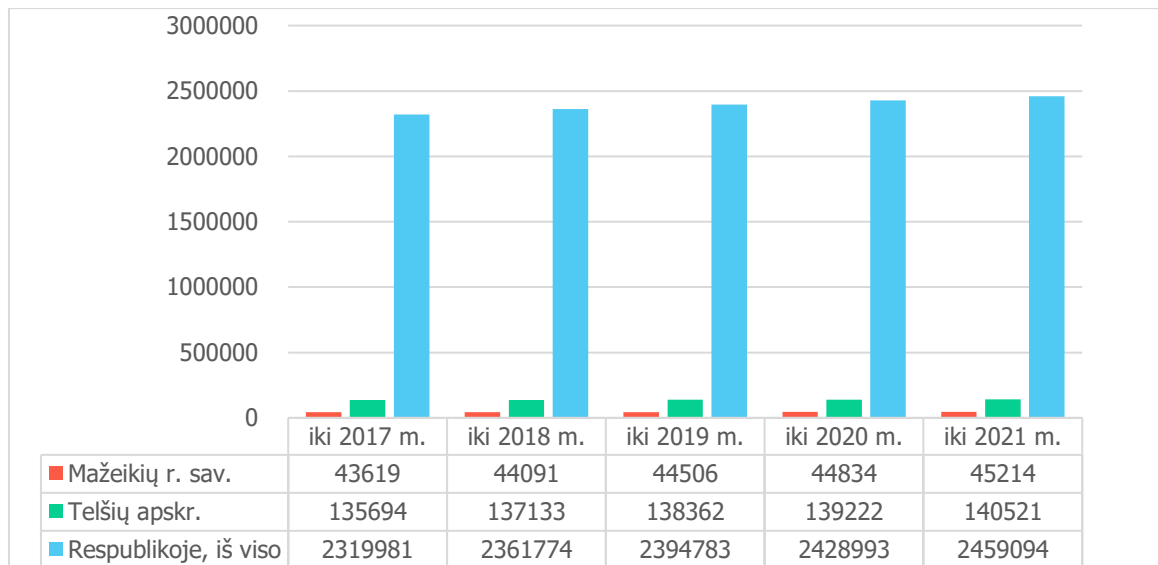
²⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Informaciniai pranešimai - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą:

<https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%B3+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be>.

²⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

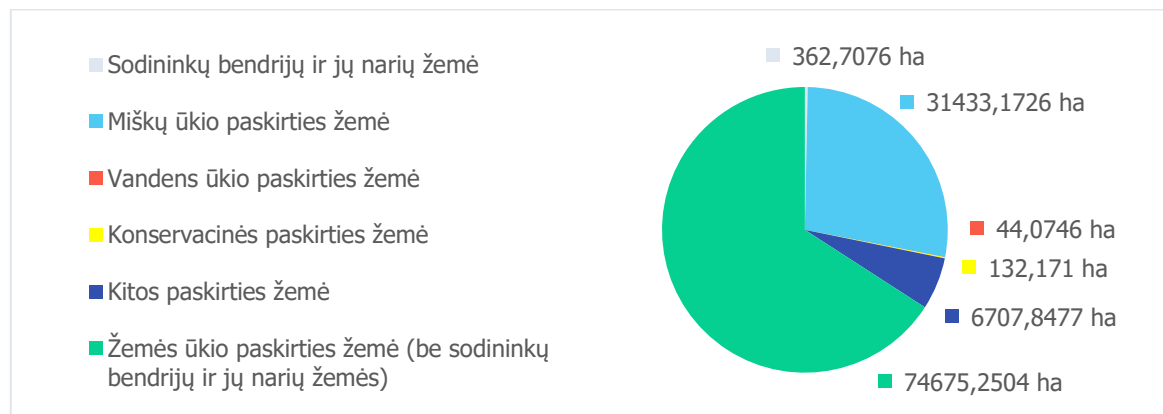
²⁷ *Ibid.*

2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01 ir iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Mažeikių rajono savivaldybėje, Telšių apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁸

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Mažeikių rajono savivaldybėje įregistruoti 45 214 žemės sklypų, Telšių apskrityje – 140 521, Respublikoje – 2 459 094. Per 2020 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo Mažeikių rajono savivaldybėje 0,85 proc., Telšių apskrityje – 0,93 proc., Respublikoje – 1,24 proc.



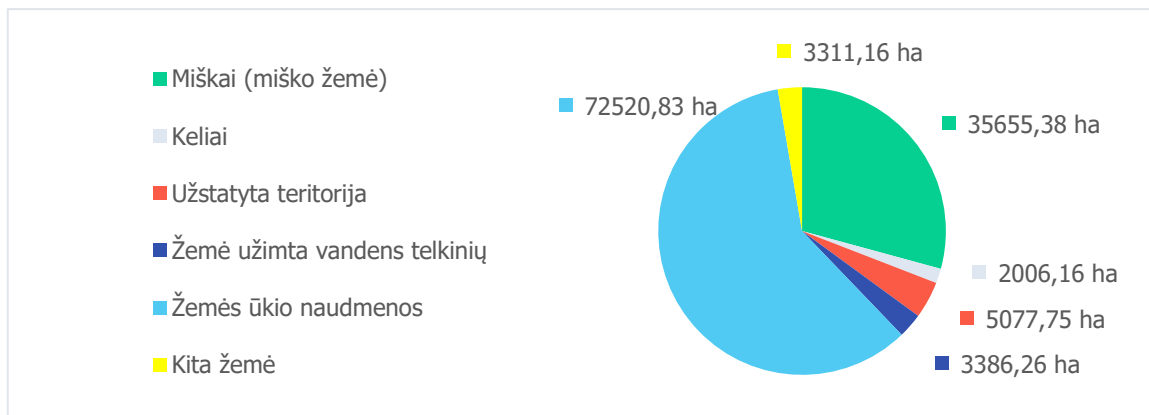
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Mažeikių rajono savivaldybėje²⁹

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Mažeikių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 74675,2504 ha, miškų ūkio paskirties – 31433,1726 ha, kitos paskirties – 6707,8477 ha, konservacinės paskirties – 132,171 ha, vandens ūkio paskirties –

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

²⁹ *Ibid.*

44,0746 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 362,7076 ha. Dėl mažų sodininkų bendrijų ir jų narių paskirties, vandens ūkio paskirties ir konservacinės paskirties žemės plotų skritulinėje diagramoje jie nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Mažeikių rajono savivaldybėje³⁰

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Mažeikių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 72520,83 ha, miškai (miško žemė) – 35655,38 ha, keliai – 2006,16 ha, užstatyta teritorija – 5077,75 ha, žemė užimta vandens telkinių – 3386,26 ha, kita žemė – 3311,16 ha.

³⁰ 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>>.

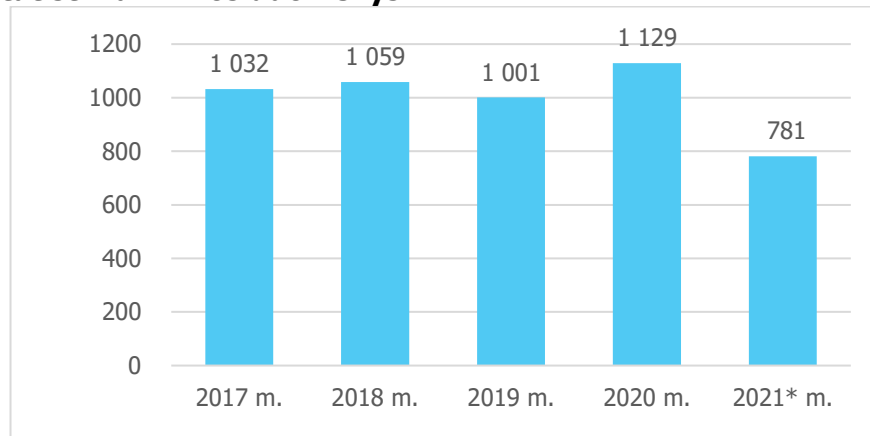


2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Mažeikių rajono savivaldybėje ³¹

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Mažeikių rajono savivaldybėje įregistruoti: (22602 + 5571 + 3609 + 10 + 4 + 9426) – 41222 privačios žemės sklypai, valstybės žemės (1868 + 9 + 340 + 5 + 89 + 1675) – 3986 sklypai, savivaldybės žemės – 6 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.

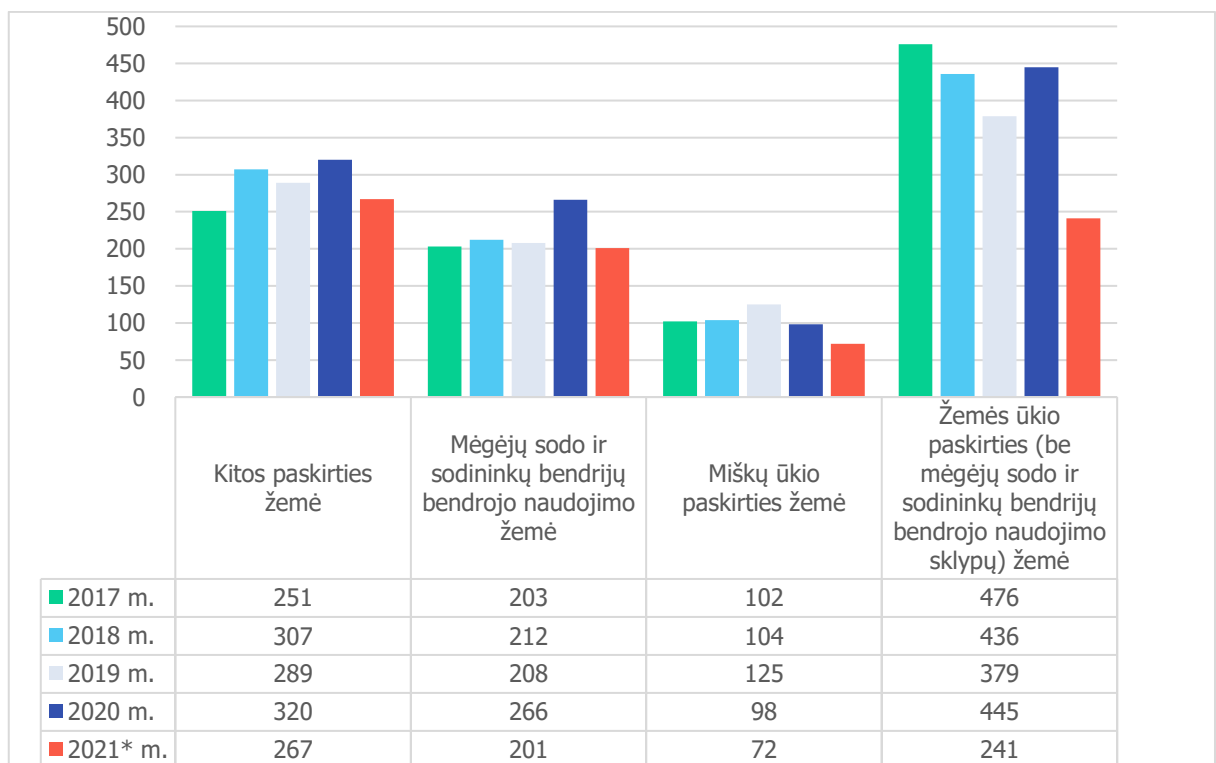
³¹ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2017–2021 m.* Mažeikių rajono savivaldybėje³²

Mažeikių rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2017 m. – 1032, 2018 m. – 1059, 2019 m. – 1001, 2020 m. – 1129, ir 2021 m.* – 781. Žemės sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



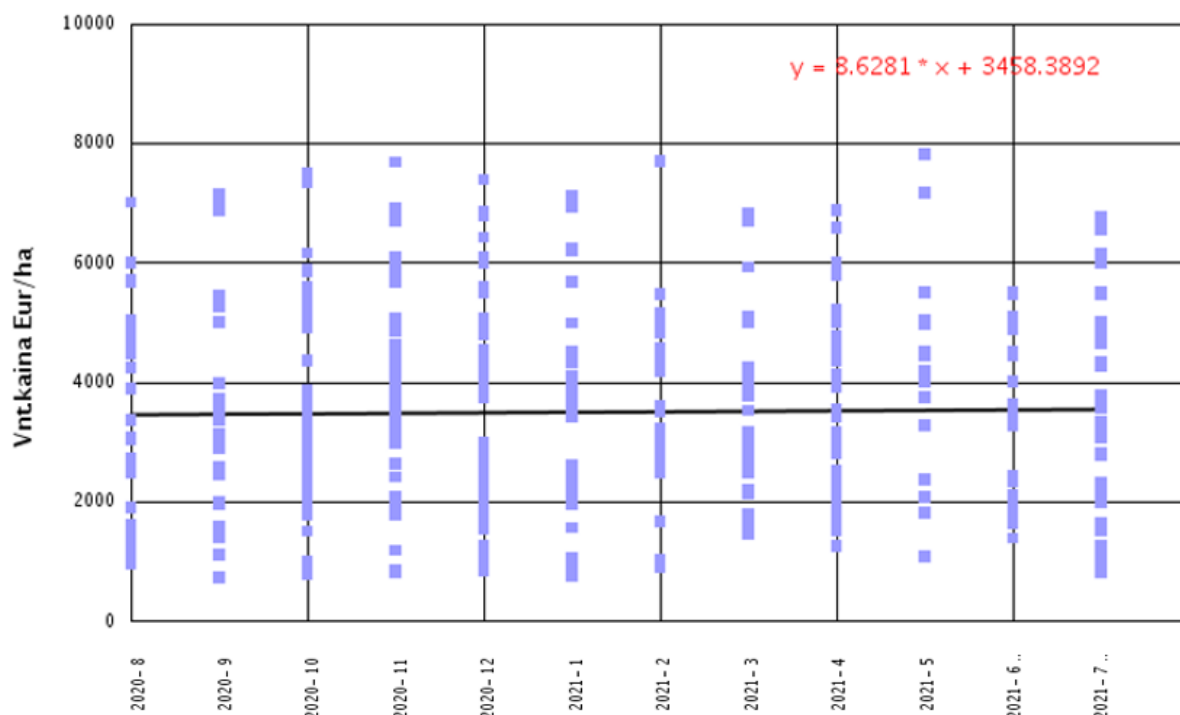
2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Mažeikių rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2017, 2018, 2019, 2020 ir 2021 m.*³³

³² Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

* sandoriai įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.

³³ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

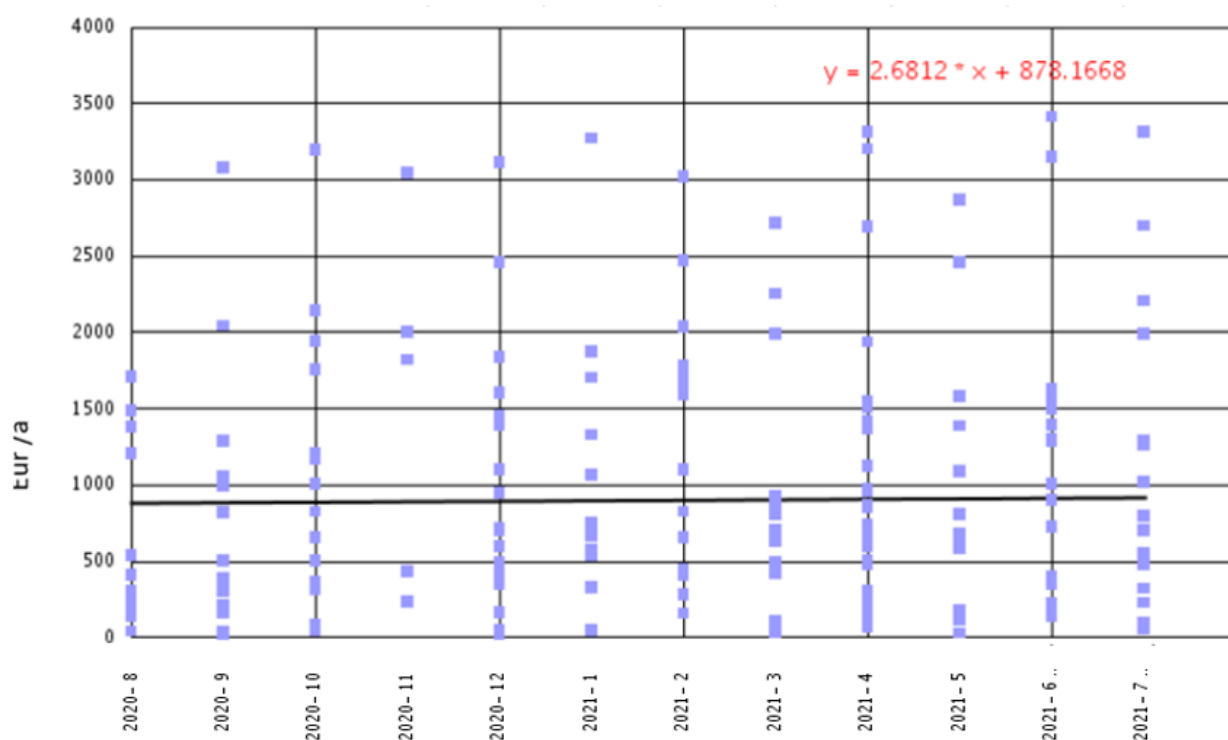
Mažeikių rajono savivaldybėje 2017–2021 m.* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės) (492 + 436 + 379 + 445 + 241) – 1977 sklypai, kitos paskirties (251 + 307 + 289 + 320 + 267) – 1434 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo (203 + 212 + 208 + 266 + 201) – 1090 sklypų, miškų ūkio paskirties (102 + 104 + 125 + 98 + 72) – 501 sklypas. Sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Mažeikių rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31³⁴

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis yra nuo 3 467 Eur/ha iki 3 553 Eur/ha, t. y. 2,48 proc.

³⁴ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.



2.16 pav. Mažeikių rajono savivaldybės kitos paskirties žemės sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31³⁵

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis yra nuo 881 Eur/a iki 910 Eur/a, t. y. 3,29 proc.

³⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

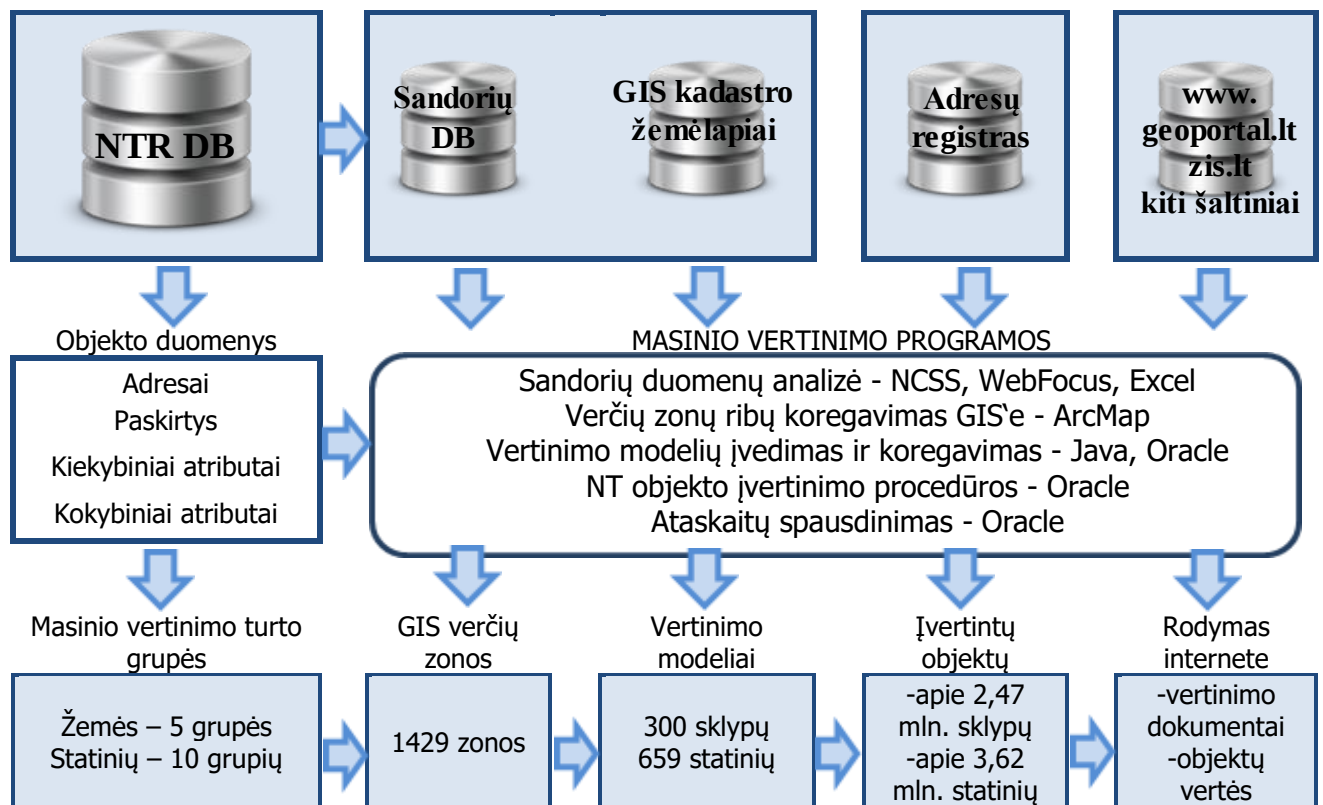
3. *verčių apskaičiavimo*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;

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 numatytų dokumentų, skirtų viešajam interesui užtikrinti (valstybės reikmėms tenkinti), rengimą ir skelbimą.

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

- 6.1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu duomenys;
- 6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- 6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;
- 6.4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
- 6.5. duomenys apie 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 Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;

6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;

6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo 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 centrui 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 lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykčius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požįriui*. Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksniai (plotas, paskirtis, naudojimo būdas, žemės naudmenos ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius 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 neigiama).

Žemės verčių zonose, kuriose nėra arba nepakanka rinkos duomenų, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 20 p., žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio rodikliai nustatyti pagal tas pačias sąlygas turinčių kitų žemės verčių zonų žemės rinkos duomenis (pardavimo kainas, žemės ir kito nekilnojamojo turto nuomos kainas) arba taikant kitus žemės rinkos modeliavimo būdus. Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 p. masinio žemės vertinimo modelio koeficientai nustatyti žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atlikti paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Į šį klausimą atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*), kuri rengia ir leidžia nekilnojamojo 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 nekilnojamojo 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 nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos apskaičiavimo technologija, galima naudoti iki penkerių metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikyti atskiroms turto grupėms, nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos apskaičiavimo būdus.

Tarptautinių standartų nuostatų taikymas šalies nekilnojamojo turto masiniame vertinime yra teisėtas, pagrįstas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 3 d. 4 p.,

kuris nurodo, kad turto arba verslo vertė gali būti nustatoma ir pagal kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogiu 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 nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar į jį galima nekreipti dėmesio.

Koreliacija (koreliacinis ryšys) parodo, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (nebuvimas) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiento galimos reikšmės $-1 \leq \rho(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento 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. Normalųjį pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

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

Daugianarė regresijos lygtis – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. Sudarant regresijos lygtį neesminių priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

Stjudento kriterijus (pasiskirstymas) t parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygtyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtyje 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 (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

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

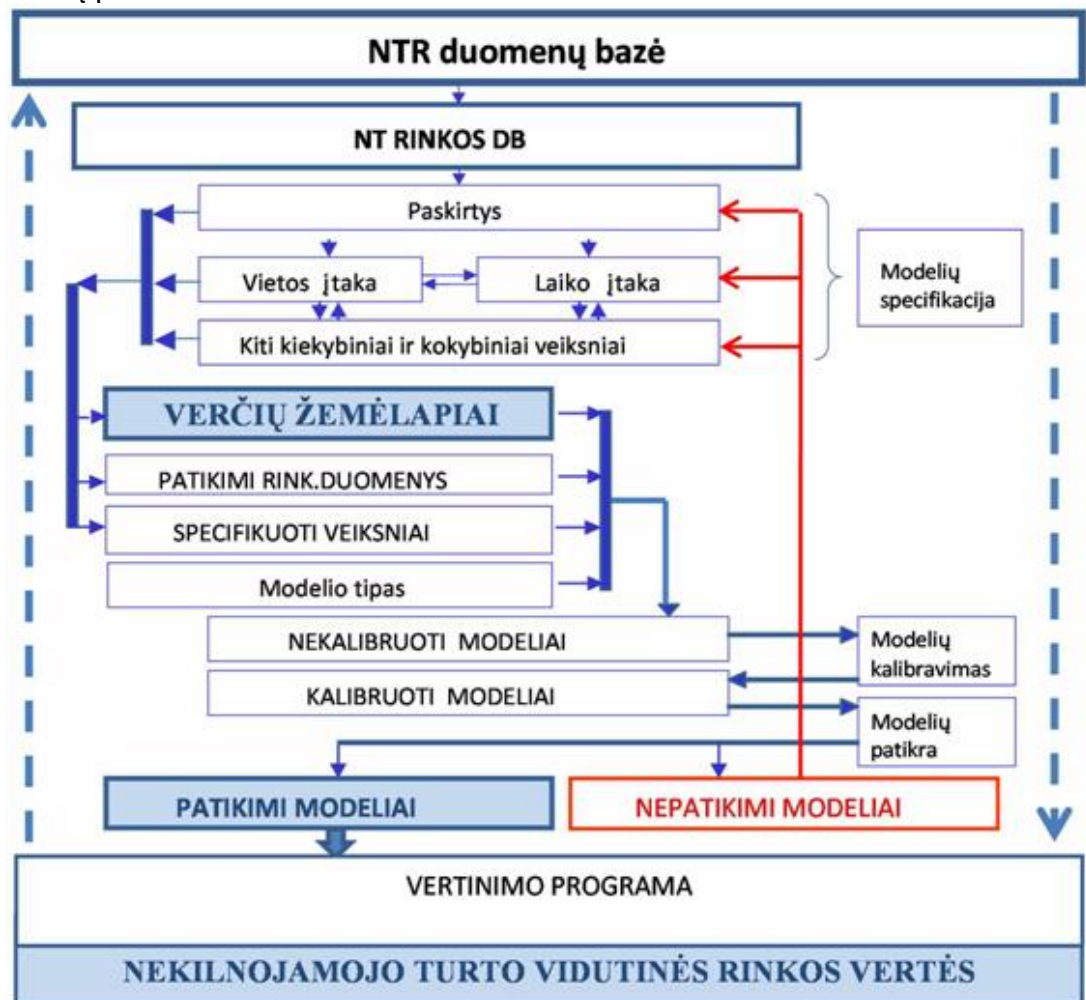
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. adityviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$;
 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 santykių nustatymo);
- modelių kalibravimo – nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų – veiksnių poveikio nustatymo rinkos modeliavimo ar ekspertiniu vertinimu;
- modelių patikros.



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA) – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra

nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

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

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

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

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 23 p. nuostatomis, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose neatsižvelgta į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos:

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

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

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

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

18.3. 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 sukaupyti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 p. paaiškinama, kad *žemės sklypai, nenurodyti 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 skirtingų žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.*

Statistika apie masiniam žemės vertinimui naudotus pradinis rinkos duomenis, sugrupuotus pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p. nuostatas, laiko įtaką, vietos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaiškinimai pateikiami tolesniuose ataskaitos poskyriuose.

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas	Maksimu- mas	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
1229	757	419	858	2	5105	779
Komerinės žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
47	1317	817	1905	15	12789	18

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas	Maksimu- mas	
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
1067	429	274	477	3	3452	405
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
61	787	154	4125	31	32353	18
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
1902	4109	3487	6664	11	208024	158

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 zonoms ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpį 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. Atrenkami nekilnojamajam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

Sandorių, įvykusių vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal formulę:

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusios to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų apskaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius,

ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos verčių zonos 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 įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat ir matematine išraiška.

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

Mažeikių rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2021-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga, pataisai 2021-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikiami toliau lentelėje.

3.2 lentelė. Laiko pataisos pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

Žemės grupės pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p.	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa
Žemės ūkio paskirties	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Mėgėjų sodo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

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

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime parengtas žemės verčių zonų žemėlapis įvertina vietos reikšmingumą. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamųjų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d. žemės verčių zonų žemėlapis apibrėžiamas kaip *žemėlapis, kuriame, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtingą vidutinę vertę turinčios zonos (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti*.

Nekilnojamojo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių³⁶ 3 p.: *nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais 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 zonos 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);

³⁶ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>>.

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 (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (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 skirtingą teritorijų 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 numatytus tos žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksmų 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, Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas naudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemones įmonės programuotojų sukurta taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. 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. Mažeikių rajono savivaldybėje sudaryta 26 verčių zonų, iš kurių Mažeikių mieste – devynios, likusioje savivaldybės teritorijoje – septyniolika, verčių zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

26.1.1 verčių zona. Centrinės ir patogiausios gyvenimui Mažeikių senamiesčio gatvės su gretimais žemės sklypais, atitinkančiais šios verčių zonos rinkos vertes. Čia yra sukoncentruoti administraciniai, komerciniai ir socialiniai objektai: savivaldos, bankų pastatai, kultūros, mokslo, švietimo ir gydymo įstaigos, parduotuvės, kavinės, bažnyčia ir kiti, kurie daro įtaką aukštesnėms nekilnojamojo turto kainoms, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.2 verčių zona. Tai centrinė Mažeikių miesto dalis, esanti toliau nuo senamiesčio, su gretimais žemės sklypais atitinkančiais šios verčių zonos vertes. Čia didžiąją dalį nekilnojamojo turto sudaro gyvenamosios paskirties turtas, kurio aukštesnę, bet žemesnę nei 26.1.1 verčių zonoje, rinkos vertę, lyginant su gretimomis teritorijomis, lemia atstumas nuo senamiesčio ir miesto centro, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.3 verčių zona. Centrinės naujųjų Mažeikių miesto rajonų gatvės su gretimais žemės sklypais, atitinkančiais šios verčių zonos vertes. Teritorijoje aukštą nekilnojamojo turto vertę suformavo čia esantys didieji prekybos ir paslaugų centrai, poliklinika, kultūros rūmai, išvystytas miesto komunikacijų tinklas, sutvarkyta aplinka. Šioje miesto dalyje yra fiksuojamos žemesnės nekilnojamojo turto kainos negu verčių zonoje Nr. 26.1.1 ir aukštesnės negu verčių zonoje Nr. 26.1.4, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.4 verčių zona. Šioje Mažeikių miesto dalyje aukštesnes nekilnojamojo turto vertes lemia trumpi atstumai iki prekybos centrų, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto objektų. Verčių zonoje yra daugiausia naujesnės statybos daugiabučių namų. Čia nekilnojamojo turto kainos yra mažesnės nei 26.1.3 verčių zonoje, bet didesnės nei 26.1.8 verčių zonoje, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.5 verčių zona. Mažeikių miesto Kalnėnų gyvenamasis rajonas su aplinkiniais žemės sklypais atitinkančiais šios verčių zonos vertes. Čia pastatyti nauji individualūs gyvenamieji namai, vystoma infrastruktūra, yra miesto komunikacijos, tačiau nėra prekybos centrų, mokymo įstaigų, todėl čia kainos yra mažesnės nei 26.1.2 verčių zonoje, bet didesnės nei 26.1.9 verčių zonoje, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.6 verčių zona. Šiaurinėje Mažeikių miesto dalyje, prie buvusios Elektrotechnikos gamyklos, esantis rajonas. Čia kainų lygis yra žemesnis nei likusioje miesto dalyje, mažiau prekybos ir paslaugų įmonių, didesnis atstumas nuo miesto centrinės dalies. Šioje teritorijoje kainos yra mažesnės nei 26.1.2 verčių zonoje, bet didesnės nei 26.1.9 verčių zonoje, todėl ji sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.7 verčių zona. Rytinė Mažeikių miesto dalis, teritorija tarp Mažeikiai–Ryga ir Mažeikiai–Vilnius geležinkelio bei Laižuvos gatvės dalis su šalia esančiais žemės sklypais. Čia kainų lygis dėl geležinkelio linijų, ir dėl to, kad ne visur yra miesto komunikacijos, yra žemesnis negu likusioje miesto dalyje. Taip pat čia yra mažiau prekybos ir paslaugų įmonių, nėra bankų, kultūros ir kitų socialinių objektų. Teritorijoje aukštas gruntinio vandens lygis, ne visur yra lietaus nuotekų surinkimas. Nekilnojamojo turto kainos yra mažesnės nei 26.1.2 verčių zonoje, bet didesnės nei 26.1.8 verčių zonoje, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.1.8 verčių zona. Mažeikių miesto dalis ir priemiestinės dalys, esančios mažiau rinkoje paklausioje vietoje negu centrinė miesto dalis, bet turinti didesnę nekilnojamojo turto paklausą ir esanti rinkos požiūriu geresnėje vietoje negu atokiau esantys miesto rajonai, todėl sudaro atskirą verčių zoną. Tai gana didelė teritorijos požiūriu verčių zona. Koncentruoto traukos centro čia nėra – nekilnojamojo turto paklausą ir rinkos vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai visoje teritorijoje. Šiaurėje šią teritoriją kerta geležinkelis, kurio buvimas taip pat mažina nekilnojamojo turto vertę.

26.1.9 verčių zona. Pietvakarinėje Mažeikių miesto dalyje esanti teritorija, kurioje vyrauja žemės sklypai, suformuoti grąžinant nuosavybe turėtą miesto žemę kitoje vietoje. Nekilnojamojo turto vertę čia mažina miesto komunikacijų bei asfaltuotų gatvių nebuvimas. Teritorijos užstatymas tik prasideda, ji neseniai prijungta prie Mažeikių miesto ir nekilnojamojo turto kainos joje yra tarpinės tarp miesto ir priemiestinių verčių zonų – mažesnės nei 26.1.5, 26.1.8 verčių zonose, bet didesnės nei 26.2 verčių zonoje.

26.2 verčių zona. Kalnėnų, Troškučių ir Reivyčių kaimų dalys bei pagal nustatytas ribas į šią verčių zoną patenkančios gyvenamųjų vietovių dalys. Šioje teritorijoje vyrauja gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties žemė. Neigiamą įtaką nekilnojamojo turto vertei daro tai, kad čia nėra švietimo, kultūros įstaigų, nedaug prekybos, paslaugų įmonių, ne visur yra patogus privažiavimas ir komunikacijos. Privalumas – tai priemiestiniai kaimai, esantys šalia šiaurinės ir vakarinės Mažeikių miesto dalies, nedidelis atstumas nuo miesto centro. Nekilnojamojo turto kainos čia žemesnės negu miesto ribose esančio nekilnojamojo turto.

26.3 verčių zona. Mažeikių miesto rytinis ir pietinis priemiestis – gyvenvietės ir kaimai, esantys arti miesto, aprūpinti minimalia infrastruktūra, turintys gerą susisiekimą su savivaldybės centru. Tai Krakių, Naikių, Daubarių, Krucių, Urvikių, Voverių kaimai ir pagal nustatytas ribas į šią verčių zoną patenkančios gyvenamųjų vietovių dalys. Iš rytų į vakarus verčių zonos teritoriją kerta Ventos upė. Nekilnojamojo turto kainos čia žemesnės negu Mažeikių miesto ir 26.2 verčių zonose, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.4 verčių zona. Viekšnių miestas – vienas didesnių Mažeikių rajono centrų, esantis Ventos regioniniame parke, turintis gerą susisiekimą su Mažeikių miestu, išsidėstęs prie krašto kelio Kuršėnai–Mažeikiai (155) ir Ventos upės, kas lemia aukštesnę nekilnojamojo turto vertę lyginant su gretimomis teritorijomis.

26.5 verčių zona. Kaimai ir jų dalys, esantys šalia Vieکشnių miesto, į pietus nuo 26.13 ir 26.15 verčių zonų. Tai – Pluogų, Užventės, Milių, Pakalupio, Padvarių, Palnosų kaimai ir Kegrių kaimo dalis, pasižymintys patogia geografine padėtimi žemės ūkio veiklai vystyti. Nekilnojamojo turto kainos čia yra žemesnės negu seniūnijos centre – Vieکشniuose ir 26.3 verčių zonoje, bet aukštesnės negu 26.15 ir 26.16 verčių zonose, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

26.6 verčių zona. Mažeikių rajono Tirkšlių seniūnijos centras – Tirkšlių miestelis ir Tirkšlių kaimas, esantys pietinėje Mažeikių aplinkkelio (krašto kelias 204) pusėje. Miestelis įsikūręs prie krašto kelio 164 Mažeikiai–Plungė–Tauragė (S. Nėries gatvė), vaizdingoje vietovėje, šalia pušyno, Viešetės ir Stulpo upelio. Iš čia patogus susisiekimas su rajono ir apskrities centrais, todėl nekilnojamojo turto vertė, lyginant su gretimomis teritorijomis, čia yra aukštesnė. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje yra panašios kaip 26.4 zonoje, bet didesnės nei 26.11 ar 26.16 zonose.

26.7 verčių zona. Bugenių, Linksnakių, Zastaučių, Jautakių, Ruzgų, Bučiškės ir Juodeikių kaimai ar jų dalys, esantys į vakarus nuo Mažeikių miesto, šalia krašto kelio 170 Mažeikiai–Skuodas (Skuodo gatvė) ir krašto kelio 219 Bugeniai–Pikeliai (Mažeikių gatvė). Šie kaimai yra pakeliui į naftos perdirbimo įmonę, Akcinę bendrovę „ORLEN Lietuva“. Tai, kad nekilnojamąjį turtą šioje teritorijoje dažniausiai įsigyja įmonės darbuotojai, lėmė verčių zonoje aukštesnį nekilnojamojo turto kainų lygį. Kainos čia žemesnės negu 26.2 verčių zonoje, bet aukštesnės negu 26.11 ir 26.12 verčių zonose.

26.8 verčių zona. Mažeikių rajono Ukrinų kaimas, esantis abipus krašto kelio 170 Mažeikiai–Skuodas (Skuodo gatvė), netoli naftos perdirbimo įmonės AB „ORLEN Lietuva“. Čia veiklą vykdo baldų gamybos, rapsų perdirbimo, deguonies išpilstymo įmonės, kurių veikla vietovėje lemia aukštesnę nekilnojamojo turto vertę, lyginant su gretimomis teritorijomis. Kainos čia yra žemesnės negu 26.7 verčių zonoje, bet aukštesnės negu 26.11 ir 26.12 verčių zonose.

26.9 verčių zona. Mažeikių rajono Sedos seniūnijos centras – Sedos miestas su vakarine dalimi (nuo krašto kelio 164 Mažeikiai–Plungė–Tauragė (Gardenio gatvė) iki Sedos ežero ir Varduvos upės) Užėžerės kaimo. Verčių zonos teritorija, išsidėsčiusi prie krašto kelių Mažeikiai–Plungė–Tauragė (164), Seda–Židikai (207) ir rajoninių kelių Seda–Pašiliai–Ylakiai (2701), Seda–Barstyčiai–Salantai (2704), turi gerą susisiekimą su rajono ir apskrities centrais. Sedos miestas yra istorinis-kultūrinis-religinis centras, turintis ligoninę, ambulatoriją, pirminės sveikatos priežiūros centrą, V. Mačernio gimnaziją (nuo 2007), Mažeikių muzikos mokyklos Sedos skyrių, vaikų darželį, kultūros centrą, biblioteką, banko skyrių ir kitus socialinius objektus, gražų gamtovaizdį – per miestą teka Varduva, rytinėje dalyje telkšo Sedos ežeras, kas lemia aukštesnę nekilnojamojo turto vertę, lyginant su gretimomis teritorijomis.

26.10 verčių zona. Mažeikių rajono Plinkšių, Uikių, Paežerės kaimai ir Užėžerės kaimo dalis, esantys netoli Plinkšių bei Sedos ežerų. Poilsui ir rekreacijai tinkama teritorija yra atokioje rajono vietoje, bet dėl gražaus gamtovaizdžio, išsiskiria nekilnojamojo turto kainomis ir yra išskirta į atskirą verčių zoną. Kainos čia žemesnės negu 26.9 verčių zonoje, bet aukštesnės negu 26.16 verčių zonoje.

26.11 verčių zona. Mažeikių rajono Šerkšnėnų, Pašerkšnės, Skuodiškių, Geidžių, Spurganų, Plėnakių, Užlieknės, Žemalės, Bružų, Lėtenių, Jonaičių kaimai ir Balėnų kaimo dalis. Tai aplinkiniai Tirkšlių seniūnijos kaimai, Šerkšnėnų seniūnijos centras ir kaimai, esantys šalia krašto kelio Mažeikiai–Plungė–Tauragė (164). Šioje teritorijoje vystoma pramonė ir žemės ūkis. Kainos dėl patogios geografinės padėties čia yra aukštesnės negu likusioje savivaldybės dalyje, bet žemesnės negu 26.6 ir 26.9 verčių zonose.

26.12 verčių zona. Mažeikių rajono Židikų miestelis ir šalia jo esanti Paviliotės kaimo dalis. Židikų miestelis yra seniūnijos centras, esantis šalia krašto kelio Mažeikiai – Skuodas (170). Paviliotės kaimas yra tarsi miestelio tąsa, todėl, arčiau Židikų esanti kaimo dalis kartu su miesteliu sudaro vieną atskirą verčių zoną. Nekilnojamojo turto kainos čia yra aukštesnės negu kituose šalia esančiuose 26.16 verčių zonos kaimuose.

26.13 verčių zona. Mažeikių rajono Laižuvos miestelis (seniūnijos centras), Lendriškių, Žiogaičių, Auksūdžio, Stumbrų, Maigų, Dargių, Purplių, Knabikų kaimai. Tai vietovės, išsidėsčiusios šiaurinėje rajono dalyje, kur aktyviau vykdoma žemės ūkio veikla ir nekilnojamojo turto kainos yra aukštesnės negu gretimose teritorijose, bet žemesnės negu kituose rajono seniūnijų centruose.

26.14 verčių zona. Arti Mažeikių miesto esantys Tulniškių, Buknaičių, Kušlėnų, Miškėnų ir Kurmaičių kaimai. Kurmaičių kaime yra didelė Mažeikių miesto gyventojams priklausančių mėgėjų sodų teritorija. Visi šie kaimai yra panašiai išsidėstę, su panašia infrastruktūra, nekilnojamojo turto kainos čia aukštesnės negu 26.16 verčių zonoje, bet žemesnės negu 26.2 verčių zonoje, todėl ši teritorija yra išskirta į atskirą verčių zoną.

26.15 verčių zona. Atokiau Mažeikių miesto, rytiniame savivaldybės pakraštyje, prie Akmenės rajono savivaldybės ribos, išsidėstę Purvėnų, Barysčių, Pakliaupio, Varninės, Kalniškių, Palaižupės, Duobgirių, Antanavos, Gargždų, Sovaičių, Meižių, Ašvėnų, Rekečių, Marškonės kaimai, kur nekilnojamojo turto kainos žemesnės negu gretimose verčių zonose, tačiau didesnės negu likusioje savivaldybės dalyje – verčių zonoje 26.16, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

26.16 verčių zona. Teritorija apima likusius Mažeikių rajono savivaldybės kaimus ir gyvenvietes, esančius toliau nuo rajono centro, kur pramonės objektų mažai, vykdoma tik smulki komercinė veikla bei žemės ūkio produktų gamyba, kur nekilnojamasis turtas turi mažiausią paklausą rinkoje bei yra žemiausios pardavimo ir nuomos kainos, todėl šios vietovės sudaro atskirą verčių zoną.

26.17 verčių zona. Greta Mažeikių miesto esanti Reivyčių kaimo dalis, rytuose apribota Mažeikių miesto Žagarėlės ir Laisvės gatvėmis, šiaurėje – Reivyčių kaimo Falsbergo gatve, pietuose Reivyčių kaimo miško. Tai yra Mažeikių miesto plėtos teritorija su mažaaukščiais gyvenamaisiais namais. Nekilnojamojo turto kainos čia yra aukštesnės negu 26.2 verčių zonoje, bet žemesnės negu 26.1.6 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

26.18 verčių zona. Greta Mažeikių miesto esanti Reivyčių kaimo dalis, vakaruose apribota Mažeikių miesto Laisvės gatve, šiaurėje – Reivyčių kaimo Sodžiaus gatve, pietuose Reivyčių kaimo Miško gatve. Tai yra Mažeikių miesto plėtos teritorija su mažaaukščiais gyvenamaisiais namais. Kainos čia aukštesnės negu 26.2 ir 26.3 verčių zonose, bet žemesnės negu 26.1.6 ir 26.1.2 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir žemės sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų 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 atlikti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodant puslapyje verčių zonų paiešką atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir verčių zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

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

Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, vidutinę rinkos vertę ar vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra *rekreaciniai 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 rekreacinėse teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Mažeikių rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 26.2–26.18 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 rekreacinio naudojimo koeficientai K_r . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficiento K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_r (2/3)
1	2	3	4
26.11	8854	3328	2,41
26.11	8970		
26.11	9065		
26.11	5519		
26.11	6016		
26.11	9678		
1 ha vidurkis:	8017	2733	2,28
26.16	6292		
26.16	4800		
26.16	5900		
26.16	6056		
26.16	5500		
26.16	5771		
26.16	5100		
26.16	6000		
26.16	16900		
26.16	5486		
26.16	5400		
26.16	5348		

Verčių zonos Nr.	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K _r (2/3)
1	2	3	4
26.16	6000		
26.16	4841		
26.16	5459		
26.16	5000		
1 ha vidurkis:	6241		
Koeficientas K _r :			2,34

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 2,28–2,41 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas K_r 2,34 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės sklypams, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai* vertinti.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 2,34 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede.

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

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

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad mieste esantys žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis ir rekreacinės įtakos koeficientų 26.1.1–26.1.9 verčių zonoms nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

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

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 – *gamtinių 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 pastarųjų 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 52 sklypų pardavimai, iš jų 11 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 9 objektų), 32 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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 nėra paklausūs dėl statybų suvaržymo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokių žemės sklypų panaudojimo suvaržymų ir paklausos ribotumo jų rinkos vertė yra žemesnė, lyginant su „normaliais“ žemės sklypais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		

Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaauskšč. ter.)	18825	0,1500	1255	>4a	0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaauskšč. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		

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

Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaauskšč. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaauskšč. ter.)	57924	0,1211	4783		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	

Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0,0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0,0287	2069		

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

1 aro kainų skirtumams nustatyti žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus m. 57.22, 57.23, 57.28, 57.30, 57.32, 57.57 ir 57.73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su skaičiavimų sekomis yra pateikiami šio poskyrio lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K₄ zon apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

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

Apskaičiuotų koeficientų K₄ zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant šio poskyrio lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K₄ 0,71 pateikiamas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K₄ reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo ribojimai Mažeikių rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus mieste žemės sklypams nustatytas koeficientas K₄ 0,71 pagrįstai taikytinas ir Mažeikių rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypams, mažesniems kaip 4 arai, vertinti modelyje taikomas vertė mažinantis koeficientas K₄ 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.9. Miškų pataisa MP

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodoma, kad miškų pataisa MP apskaičiuojama šių Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytiems žemės sklypams – *miškų ūkio, žemės ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirties, kitos paskirties naudojimo būdų – naudingųjų iškasenų*

teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$$MP = -VRV1 \times \check{Z}miško \times (1 - KM\check{U}1 / VRV1),$$

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

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

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 zonoje, 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 $Vbaz1 \leq 1854$ Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

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

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

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

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 vidutinės rinkos vertės vertinimo programą, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštesnės 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 zonoje, 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 kadastrė įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

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

čia: Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

NB_{const} – 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 pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda.

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

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times VRV1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško),$$

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

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

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

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

Pataisos taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programą, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos žemės sklypai*, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Nurodytai aplinkybei įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.6 papunktyje numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} . Šiame papunktyje nurodoma, kad *bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos koeficientas K_{BN} taikomas žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Koeficientas K_{BN} nustatomas pagal šią formulę:*

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

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

$VRV1$ – žemės sklypų, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų 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 gyvenamųjų teritorijų žemės kainų, nustatė kainų skirtumo koeficientą K_{BN} , naudoti naujausi rinkos duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.5 lentelė. Koeficiento 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

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
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	549	960	0,57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1364	2188	0,62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	576	960	0,60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	292	559	0,52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0,57
Aritmetinis vidurkis:							0,60

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos*, pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1, apskaičiuoti lentelės 8 skiltyje, rodo, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 proc. mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento 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 *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Jeigu būtų įregistruoti keli žemės sklypo naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorijos*, *visuomenės paskirties teritorijos*, *atskirųjų 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. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklų 15.4 papunktį, *kitos paskirties žemės sklypai*, kurių naudojimo būdai yra *komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau vertingi dėl jiems taikomų papildomų užstatymo sąlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiems sklypams numatomų pravažiavimo, praėjimo servitutų, viešo patekimo. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokiems sklypams įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklų 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas $K_{r\text{ kita}}$. Koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ nustatomas pagal formulę:

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

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 $K_{r\text{ kita}}$ nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

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

3.6 lentelė. Koeficiento $K_{r\text{ kita}}$ apskaičiavimas

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

Vidurkis
0,87
Mediana
0,89

Lentelės 7 skiltyje pateikiamos žemės sklypų, vietos požiūriu esančių panašiose teritorijose, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, sandorių 1 aro kainos, 8 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 7 skilties kainas dalijant iš 8 skilties verčių, skaičiavimų rezultatai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,79–0,91 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,87, mediana – 0,89. Siekiant objektyviausio rezultato, vertinimui tinkamiausia medianos reikšmė – 0,89, kuri panaikina ekstremalias koeficientų reikšmes.

Išvada. Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, taikomas vertę mažinantis koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ 0,89. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas 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 planuojamos teritorijos erdvinė 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 *kita* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} . Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią 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.

Mažeikių rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Mažeikių rajono savivaldybės tarybos 2009-03-27 sprendimu Nr. T1-94 „Dėl Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“. 2018-12-14 d. sprendimu Nr. T1-335 „Dėl Mažeikių miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ bendrasis planas buvo pakoreguotas.

Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

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

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Mažeikių rajono savivaldybės teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* pardavimo sandorių iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje yra per mažai įregistruota, todėl K_d priimtas 1,2 (vienas sveikas ir dvi dešimtosios), vadovaujantis Akmenės rajono savivaldybės 3.3, Telšių rajono savivaldybės 51.1.2 ir Plungės rajono savivaldybės 35.1.3 verčių zonose užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficiento K_d apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.7 lentelė. Koeficiento K_d apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_d (2/3)
1	2	3	4
3.3	99	84	1,17
51.1.2	890	726	1,23
35.1.3	494	394	1,25
Koeficientas K_d (4 skilties koeficientų vidurkis):			~1,2

Skaiciuojant *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas K_d dauginamas iš VRV, apskaičiuotos *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* modeliui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos 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 koeficiento K_n apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Nr.	Pelkės plotas, ha	Nenaudojamos plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sandorio suma, Eur	1 ha kaina, Eur	1 ha kainos skirtumas dėl pelkės	Pelkės ploto kaina, Eur	Pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės kainos dalis viso sklypo kainoje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		0,28	16.12	0,8235	5000	6072			
1-1			16.12	1,1200	10720	9571	3499	980	0,20
2		0,06	16.29	1,4000	1595	1139			

Nr.	Pelkės plotas, ha	Nenaudojamas plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sandorio suma, Eur	1 ha kaina, Eur	1 ha kainos skirtumas dėl pelkės	Pelkės ploto kaina, Eur	Pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės kainos dalis viso sklypo kainoje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2-1			16.29	1,3700	9000	6569	5430	326	0,20
2-2			16.29	1,2500	8750	7000	5861	352	0,22
3	0,10		18.13	0,9000	1000	1111			
3-1			18.13	0,5000	1500	3000	1889	189	0,19
3-2			18.13	0,8325	2500	3003	1892	189	0,19
4	0,15		2.12	1,3200	2000	1515			
4-1			2.12	2,0800	8300	3990	2475	371	0,19
5		0,34	21.19	0,5000	1000	2000			
5-1			21.19	1,1300	3000	2655	655	223	0,22
6		0,07	21.22	0,5300	1300	2453			
6-1			21.22	1,2000	8000	6667	4214	295	0,23
7		1,00	23.17	4,3500	8700	2000			
7-1			23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748	0,20
7-2			23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846	0,21
8	5,34		8.21	5,4930	6000	1092			
8-1		0,06	8.21	5,0700	6600	1302	210	1121	0,19

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateikiamos pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų apskaičiuotas iš panašaus pagal vietos ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 7 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atėmus 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur 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* Nekilnojamojo 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 vertę mažinantis koeficientas K_n 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento 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 koeficiento K_u taikymą vertinant žemės sklypus, užstatytus pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal formulę:

$$K_u = U_{\text{žst1}} / VRV1,$$

čia: $U_{\text{žst1}}$ – 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.

Koeficiento 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 statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės sklypo užstatymo aplinkybės daromos įtakos sklypų kainoms. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamųjų 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 teritorijose – K_u 0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 proc. ir didesnis, o sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ($\Rightarrow 1$ iki $<1,5$), taikyti K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ($\Rightarrow 1,5$ iki <3), taikyti K_u 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ($\Rightarrow 3$ iki <5), taikyti K_u 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ($\Rightarrow 5$), taikyti K_u 0,6. Koeficiento taikymo sąlygos detaliau pateikiamos toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Mažeikių rajono savivaldybėje $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
K _u prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius $\Rightarrow 4$	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 bendrųjų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	$\Rightarrow 1$ iki $<1,5$ $\Rightarrow 1,5$ iki <3 $\Rightarrow 3$ iki <5 $\Rightarrow 5$	

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

3.10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

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

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, rinkoje parduodami nuo 35 iki 45 proc. mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pagal formulę $VPT1/VRV1$ pateikiami lentelės 8 skiltyje. Formulės trumpiniai:

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo 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. Apkaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti žemės sklypo naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdai ir atskirai kitam būdai. Koeficiento taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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 nustatomų vidutinių rinkos verčių *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė lyginant su 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 pagrįstas 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. Įregistravus visus arba du anksčiau nurodytus žemės sklypo naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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 tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės 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 vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma, Eur	Išsigytas plotas, ha	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita, (susis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor.)	16.7	3678	0,0901	408
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672

Koeficientas1: 0,61

Telšių r. sav.	Vieکش-naliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52
Telšių r. sav.	Medso-dis		Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92

Koeficientas2: 0,56

Kėdainių r. sav.	Akade-mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdainių r. sav.	Akade-mija	Dvaro g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76

Koeficientas3: 0,72

Koeficientų vidurkis: 0,63

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

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateikiamas lentelės paskutinėje eilutėje.

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

Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos žemės, kurios naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės skirtumo koeficiento nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, kad tokių žemės sklypų naudojimas, užstatymo sąlygos Mažeikių rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški, kaip atliktų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos koeficiento taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Mažeikių rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypams, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė*, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_{tink} 0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

▶ 3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros oro linijų apsaugos zonos 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 specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

- 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;*
- 2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;*
- 3) 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metrų;*
- 4) 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metrų;*

- 5) 330 ir 400 kV įtampos oro linijoms – po 30 metrų;
- 6) 750 kV įtampos oro linijoms – po 40 metrų.
2. Oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos.
3. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.
4. Oro linijos apsaugos zona ir oro kabelių linijos apsaugos zona išilgai šių linijų ir kabelių sankirtos su vandens telkiniais (upėmis, kanalais, ežerais ir kitais vandens telkiniais) – oro erdvė virš vandens telkinių paviršiaus, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių laidų ar kabelių: laivybiniais vandens telkiniais – 100 metrų atstumu, nelaivybiniais vandens telkiniais – 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 įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.
7. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorių 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, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
 - 2) statyti ir (ar) įrengti stadione, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;
 - 3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;
 - 4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;
 - 5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
 - 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
 - 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;
 - 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
 - 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
 - 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams 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, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
 - 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
 - 4) įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
 - 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
 - 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
 - 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
 - 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
 - 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
 - 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, 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 numatomi veiksmai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

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

3.12 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas, ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas, ha	Pastatų sk.	Sklypų sk.	Sandorio suma, Eur	Paskirtis	Sandoris	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0,0684	0,0116	0	1	50104	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0,0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0,0653	-	0	1	73129	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	11199
Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento 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 Kelekt. lin. (3307 Eur/11161 Eur):

0,30

Išvada. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekt. lin. 0,3.

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

$$VRV = VRV1 * (\check{Z}Bpl - \check{Z}elekt. \text{ lin.} * (1 - \text{Kelekt. lin.})),$$

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 grėsmės teritorijų apsaugos zonų draudimus, reglamentuotus Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, žemės ūkio grupės sklypams – ir į vertės pataisas;

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

$\check{Z}elekt. \text{ lin.}$ – žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu;

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

Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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 erdvinį duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapių žemės sklypų ribų erdvinis 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 nustatytų 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 tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

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

ŽIS SŽNS_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus

2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“. Duomenys viešai prieinami internetu <http://zis.lt/duomenys/>.

3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa

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

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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) įrenginių ir statinių (stočių, 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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose

1. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose draudžiama:*

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

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

3) *statyti ir (ar) įrengti degalines, pavojingų medžiagų talpyklas, saugyklas ir sąvartynus;*

4) *statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikšteles, taip pat tiesti kelius ir geležinkelių 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 bokštelių;*

6) *3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti 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 dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) 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 dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekių, įgiltintų 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 magistraliniam dujotiekiui ar naftotiekiui (produktotiekiui), atliekas;*

10) *gadinti, užtvėrti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių);*

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

14) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekių, įgilintų 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 šiems darbams;

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

2. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus šių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikalai, draudžiama:

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

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

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

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

5) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

12) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo 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) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);

20) būti aptvertų magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių teritorijose;

21) važiuoti krovininėmis transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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 Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksuotų su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytas 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:

$$VRV = VRV1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}duj. \text{ naf.} * (1 - Kduj. \text{ naf.})),$$

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 grėsmės teritorijų apsaugos zonų draudimus, reglamentuotus Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, žemės ūkio grupės sklypams – ir į vertės pataisas;

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

$\check{Z}duj. \text{ naf.}$ – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas;

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

Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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 ŽIS. Duomenys saugomi, atnaujinami ir apsaugos zonų plotų apskaičiavimai atliekami

pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.*

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

Registru 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 – neariami, nesusausinami, nepersėjami žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei.* Tokioms zonoms 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 sudėtį, užsodinti želdiniais ar įveisti 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, tokių 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, tokių 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, tokių 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 teritorijose.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

- 1) įrengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuves;*
- 2) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esančiose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.*

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose 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 teritorijose 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 SŽNS_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose 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 šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

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. Koeficiento Kpot apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.13 lentelė. Koeficiento Kpot apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo nenatūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
26.16	2156	2100	0,59
26.16	1364	2500	
26.16	1121	2700	
26.16	1304	3300	
26.16	900	2200	
26.16	2000	2300	
1 ha vidurkis:	1474	2517	
Kpot:			0,59

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,59.

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

$$VRV = VRV1 \times (\text{ŽBpl} - \text{PotPI_RKS} \times (1 - Kpot)),$$

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 grėsmės teritorijų apsaugos zonų draudimus, reglamentuotus Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, žemės ūkio grupės sklypams – ir į vertės pataisas;

ŽBpl – žemės sklypo plotas, ha;

PotPI_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.

Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mėgėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės* sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių 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 vertė. 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*, vertę, taikomas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K_{BN} 0,7. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose verčių 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) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų verčių 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 Mažeikių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, nuomos rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtingų paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokių pat naudojimo būdų verčių 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 verčių zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, vidutinių rinkos verčių nustatymui.

Mažeikių rajono savivaldybės 26.1.1–26.1.8, 26.1.9, 26.9 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 26.1.9 verčių zonoje komercinės žemės grupės, 26.1.1–26.1.7, 26.1.9, 26.2–26.4, 26.6, 26.9–26.14, verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo sandorių per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų sandorių kainų sklaida yra didelė, sandorių kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, sandorių kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarų Zon_SKL apskaičiavimui žemės vertės nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprik. Koeficientų Kprik. nustatymui panaudotos vidutinės rinkos vertės ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų paskirčių žemės verčių skaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprik. (3/2)
1	2	3	4
26.2	203	53	0,26
26.3	177	43	0,24
Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:			0,25
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 26.1.9 taikomas koeficientas Kprik. yra:			0,25
26.5	71	33	0,46
26.6	190	42	0,22
26.7	68	32	0,47
Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:			0,38
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms Nr. 26.9 taikomas koeficientas Kprik. yra:			0,38
Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Komercinės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprik. (3/2)
1	2	3	4
26.1.2	1306	2086	1,60
26.1.5	1182	1418	1,20
26.1.6	1070	1304	1,22
26.2	203	240	1,18
Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:			1,30
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonai Nr. 26.1.9 taikomas koeficientas Kprik. yra:			1,30
Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprik. (3/2)
1	2	3	4
26.5	67	61	0,91
26.7	64	58	0,91
26.8	72	65	0,90
Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:			0,91
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 26.6, 26.9–26.14 taikomas koeficientas Kprik. yra:			0,91

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
26.1.8	1044	890	0,85
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,85
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 26.1.1–26.1.7 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,85
26.16	31	29	0,94
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,94
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonai Nr. 26.15 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,94
26.17	311	275	0,88
26.18	311	275	0,88
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,88
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 26.1.9, 26.2, 26.3, 26.4 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,88

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$Kprikl. = VRV1 / VRV2,$$

čia: 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 – gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės.

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

$$Ploto vieneto VRV = Kprikl \times VRV2.$$

Verčių zonų vietos reikšmingumo skaliarai Zon_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonos vertės dalinant iš tos verčių zonos vertės. Skaliarai, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafikuose *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Mažeikių rajono savivaldybės 26.2 verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės grupės, 26.1.1, 26.1.2, 26.1.6, 26.1.7, 26.2, 26.4–26.8, 26.10–26.18 verčių zonose komercinės žemės grupės, 26.11 verčių zonoje gyvenamosios teritorijos žemės grupės žemės sklypų pardavimo sandorių per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų sandorių kainų sklaida yra didelė, sandorių kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, sandorių kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarų Zon_SKL apskaičiavimui 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 pateikti toliau lentelėje.

3.15 lentelė. Mažeikių rajono savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonų Nr., kuriose komercinės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos verčių zonų Nr., kuriose žemės rinka yra panaši į žemės rinką aktyvioje, 1 skiltyje išvardintose verčių zonose
26.1.3, 26.1.4, 51.1.1, 35.1.1	2300	26.1.1, 26.1.2
26.1.5, 26.1.8, 35.1.2, 51.1.3	1300	26.1.6, 26.1.7
26.3, 41.3, 51.4	220	26.2, 26.4, 26.6
26.9, 41.4, 3.5	85	26.5, 26.7, 26.8
3.8, 51.6, 51.9, 51.10	60	26.10, 26.11
3.9, 35.7	54	26.12
39.4, 41.9, 51.15	40	26.13, 26.14, 26.15, 26.16
3.1.2, 35.3, 39.1.1	355	26.17, 26.18
Verčių zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 ha kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos verčių zonų Nr., kuriose žemės rinka yra panaši į žemės rinką aktyvioje, 1 skiltyje išvardintose verčių zonose
26.2	5940	26.17, 26.18

Pagal rinkos ir modeliavimo būdu nustatytas kainas apskaičiuoti Zon SKL, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelyje, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafikuose *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*³⁷

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

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

3.6.26. Modelių patikra

Sudarius vertinimo modelį ir nustačius jo koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento, verčių ir kainų santykio reikšmes.

³⁷ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

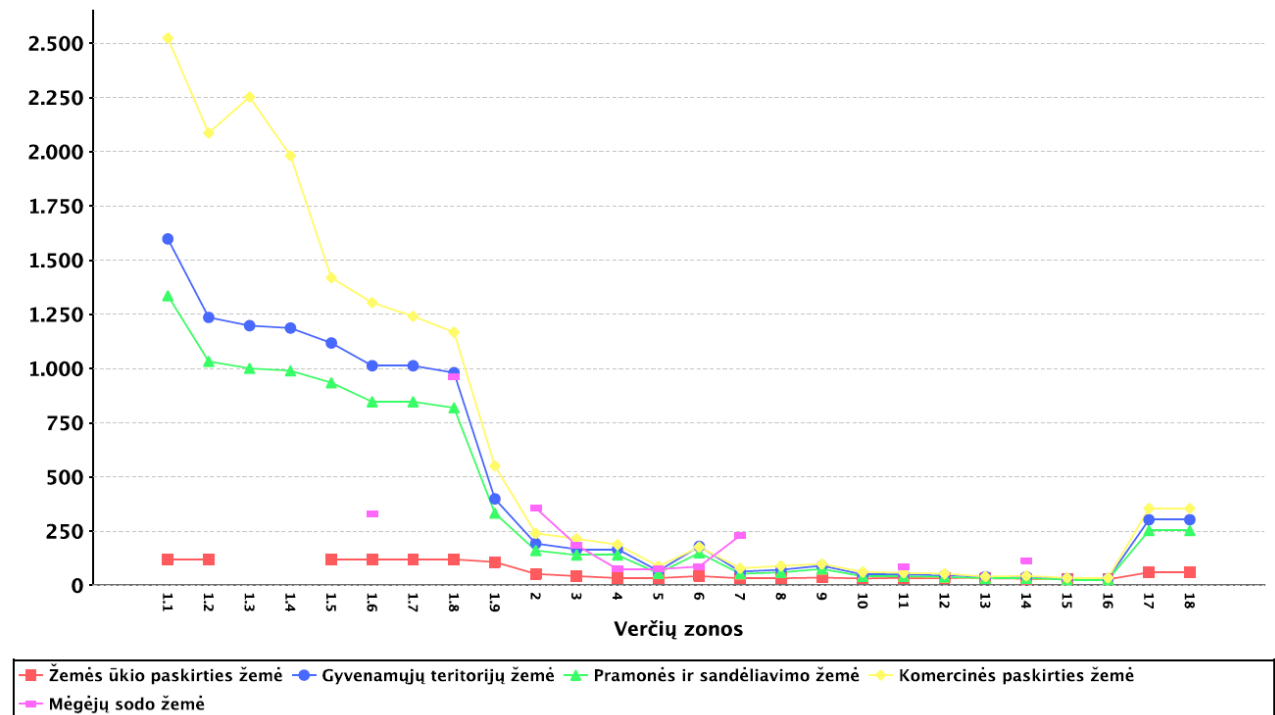
Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas šios ataskaitos 3.5 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikta toliau paveiksle.

Mažeikių r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2021-08-25 10:33 pagal (žemės) nauji nuo 2022-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)

Vertė, Eur



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

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

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 26.1.8, 26.2, 26.3, 26.7, 26.10 – 26.16, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio teisingumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusiais verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 26.1.8, 26.2, 26.3, 26.7, 26.11, 26.14 verčių zonose, yra didesnės už kitų teritorijų žemės grupių žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, gamtinių sąlygų (netoli Ventos upės) sukurtos infrastuktūros (nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros, bei tos aplinkybės, kad mėgėjų sodo žemės sklypais poilsiui naudojasi Mažeikių miesto gyventojai (padidėjusi paklausa). Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių kitų paskirčių žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Žemės ūkio paskirties žemės ir pramonės sandėliavimo žemės verčių kreivių susikirtimo taškuose, 26.10 – 26.16 verčių zonose, žemės ūkio paskirties žemės vertės yra didesnės už pramonės sandėliavimo žemę dėl Mažeikių rajone esančių aukštesnių dirbamos žemės pardavimo kainų ir didesnės žemės ūkio grupės žemės sklypų paklausos rinkoje.

Išvada. Žemės vertinimo modeliai 26.1.8, 26.2, 26.3, 26.7, 26.10 – 26.16 verčių zonose atitinka rinkos konjunktūrą ir yra sudaryti teisingai. Mažeikių rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisyklės (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisyklių 31 p.):

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. žemės sklypo adresas;
5. žemės sklypo paskirtis;
6. žemės sklypo naudojimo būdas;
7. žemės sklypo bendras plotas;
8. žemės sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
9. žemės sklypo miško plotas;
10. žemės sklypo užstatymo plotas;
11. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
12. žemės sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai;
13. žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas;
14. žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas;
15. žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas;
16. didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius;
17. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
18. žemės 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 nustatytą algoritmą vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

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

ŽBpl_BIN	gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio 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
Kn	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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPI_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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu

Kpot	natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženkilai	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 vidutinės rinkos vertės 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 erdvinį duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotas žemės apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias 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 išrašė, 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 Mažeikių rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai*.

3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo vieta, fiksuojamas verčių zonos numeris (žr. 4.1 paveiksle A rodyklė).

4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (žr. 4.1 paveiksle D ir E rodyklės).

5. Į modelio formulę įrašomos reikšmės – pagal verčių zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (žr. 4.1 paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (žr. 4.1 paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.

6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (žr. 4.1 paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (žr. 4.1 paveiksle F rodyklė).

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

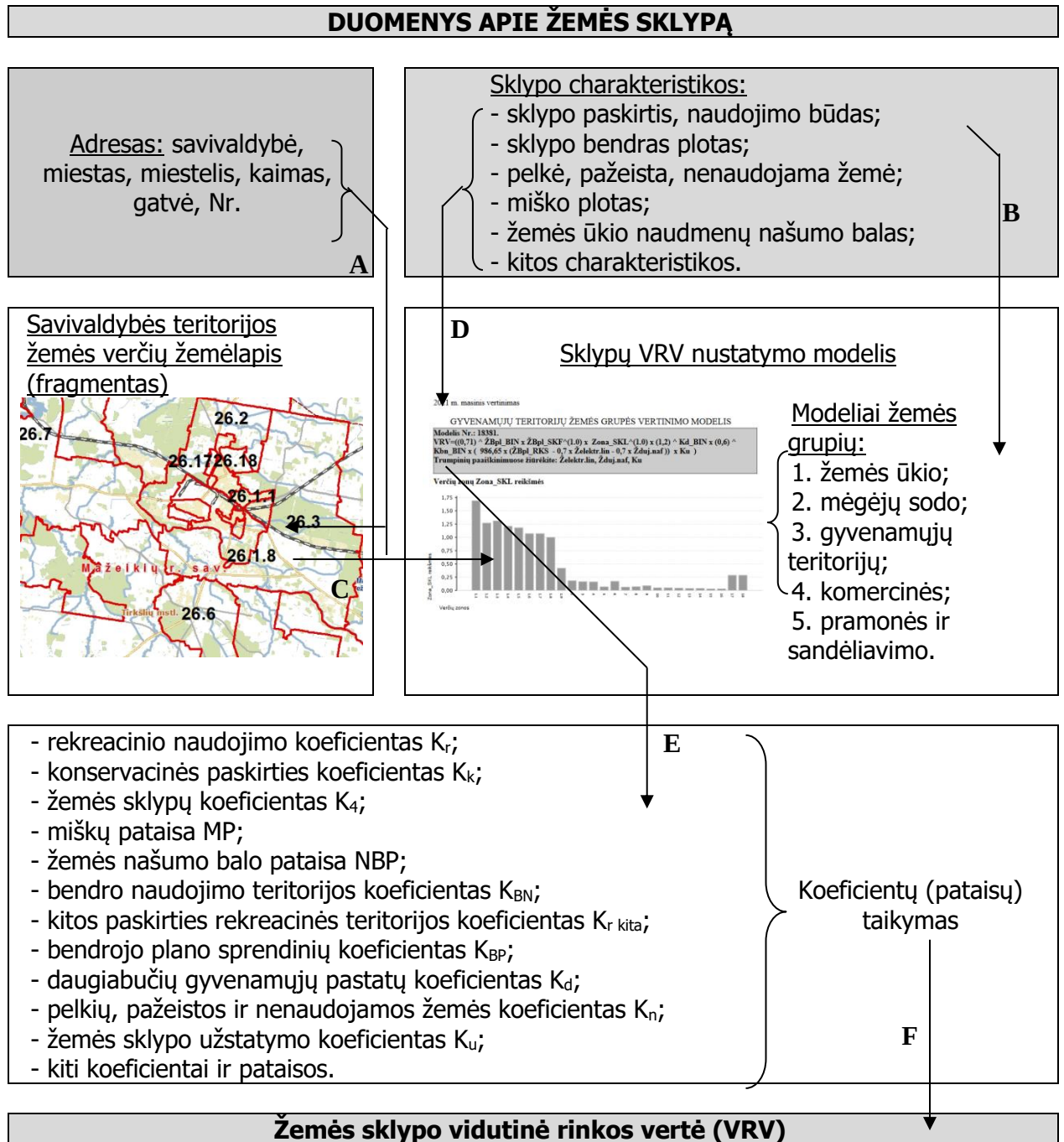
Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo bendra formulė yra:

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

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

K – pataisų koeficientai;

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



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Mažeikių rajono savivaldybė, Duobgirių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 26.15;

- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacinis;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 44,5;
- žemės sklypo bendras plotas: 22,55 ha;
- žemės sklypo naudingas plotas: 22,17 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- žemės sklypo nenaudingas plotas: 0,33 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- žemės sklypo miško plotas: 4,81 ha, nurodytas registro išrašė;
- žemės sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,9251 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 1,7191 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

Mažeikių 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

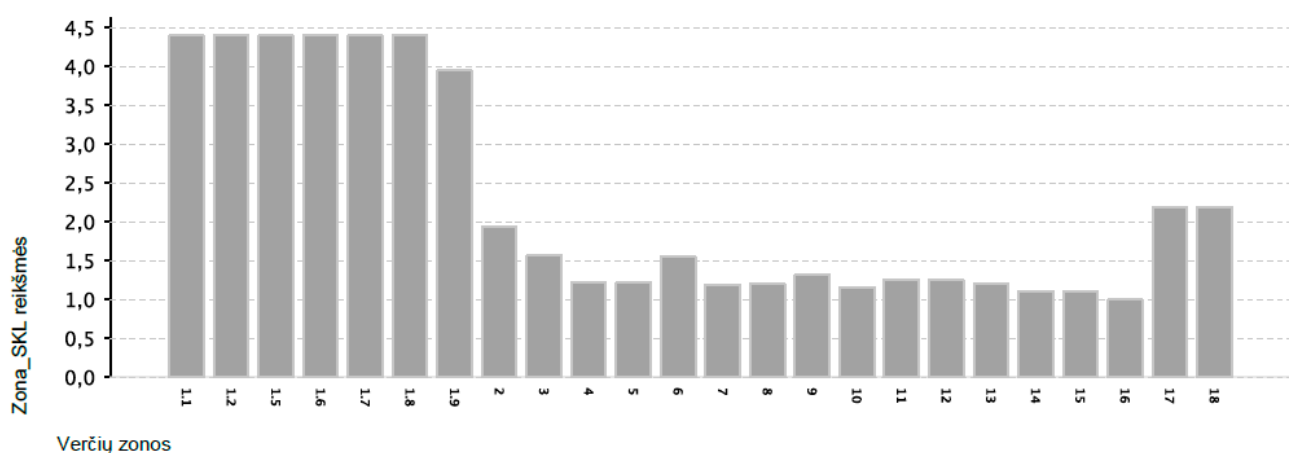
Modelis Nr.: 21736.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0.98)} \times Zona_SKL^{(0.99)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (2733 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.41 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$$

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

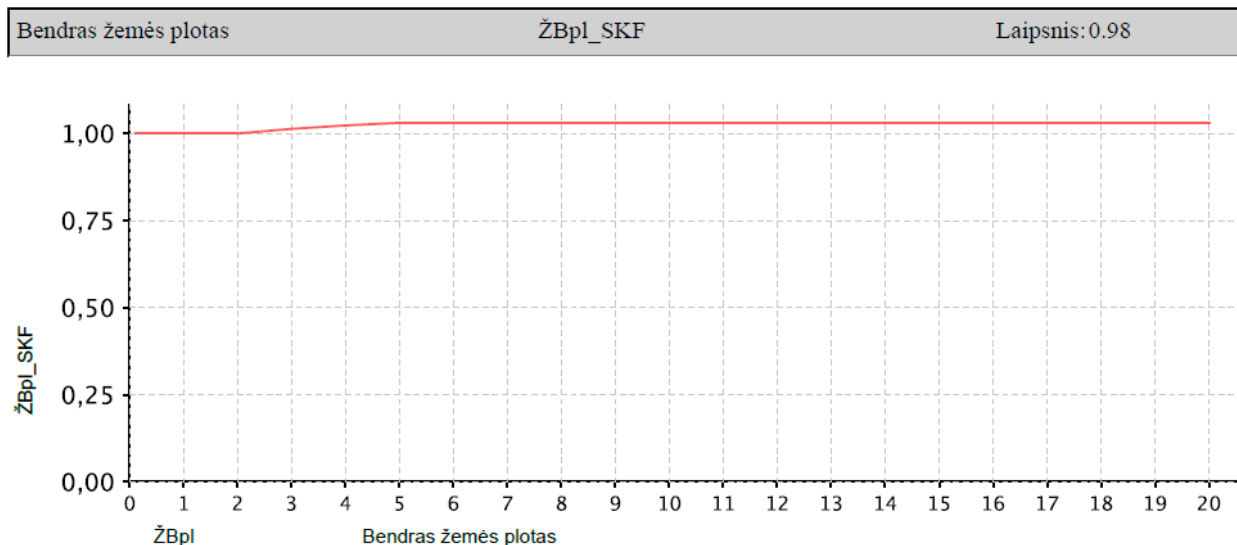
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama V_{baz} (bazinė sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės – pagal žemės sklypo plotą $\check{Z}Bpl_RKS = 22,55$ ha apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 1,0308$; žemė ne konservacinės paskirties $Pask_BIN = 0$; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje žemės sklypas yra 26.15 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1,11$, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$V_{baz} = 1,0308^{0,98} \cdot 1,11^{0,99} \cdot 0,8^{0,8} \cdot 2733 \cdot (22,55 - 0,41 \cdot 0,3 \cdot 0,9251 - 0,3 \cdot 1,7191) = 67923$ (Eur).

Apskaičiuojama V_{baz1} (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

$V_{baz1} = 67923 / 22,55 = 3012$ (Eur/ha).

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

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
$\check{Z}Bpl \leq 3$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP$, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\check{Z}Bpl > 3$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
$\check{Z}Bpl \leq 6$ ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV_RP/2)$
$\check{Z}Bpl > 6$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = Knb \times (\check{Z}NB - NBconst) \times Vbaz1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$Vbaz1 \leq 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75$
$Vbaz1 > 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės žemės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
26.1.1				
26.1.2				
26.1.3				
26.1.4				
26.1.5				
26.1.6				
26.1.7				
26.1.8				
26.1.9				
26.2	35,19	0,010	2,340	2,340
26.3	47,55	0,010	2,340	2,340

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
26.4	42,13	0,010	2,340	2,340
26.5	43,91	0,010	2,340	2,340
26.6	44,90	0,010	2,340	2,340
26.7	44,53	0,010	2,340	2,340
26.8	34,28	0,010	2,340	2,340
26.9	34,28	0,010	2,340	2,340
26.10	35,16	0,010	2,340	2,340
26.11	42,28	0,010	2,340	2,340
26.12	42,28	0,010	2,340	2,340
26.13	48,72	0,010	2,340	2,340
26.14	39,62	0,010	2,340	2,340

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
26.15	49,39	0,010	2,340	2,340
26.16	39,66	0,010	2,340	2,340
26.17	44,98	0,010	2,340	2,340
26.18	44,98	0,010	2,340	2,340

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

4.4 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Našumo balo pataisos NBP skaičiavimas.

NBP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = K_{nb} * (Z_{NB} - NB_{const}) * V_{baz1} * (Z_{Bpl} - Z_{nenaudojama} - Z_{miško}).$$

Verčių zonai 26.15 vidutinis našumo balas yra NB_{const} 49,39.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 * (44,5 - 49,39) * 3012 * (22,55 - 0,33 - 4,81) = -2564 \text{ (Eur)};$$

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Mažeikių rajono savivaldybės Mažeikių mieste žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas K_{nb} nėra nustatytas ir našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP skaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1 - K_n) * V_{baz1} * Z_{nenaudojama}.$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,33 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) * 3012 * 0,33 = 795 \text{ (Eur)}.$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

$$\text{kai } V_{baz1} \text{ Eur} \leq 1854 \text{ Eur, tai } MP = Z_{miško} * V_{baz1} * 0,75.$$

$$\text{kai } V_{baz1} \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur, tai } MP = Z_{miško} * V_{baz1} * ((V_{baz1} * 0,995 - 463) / V_{baz1}).$$

Vertinamo žemės sklypo $V_{baz1} = 2878 \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur}$, taikoma tokia formulė:

$$MP = Z_{miško} * V_{baz1} * ((V_{baz1} * 0,995 - 463) / V_{baz1}).$$

Žemės sklypo plote miško žemės yra 4,81 ha,

$$MP = 4,81 * 3012 * ((3012 * 0,995 - 463) / 3012) = 12188 \text{ (Eur)}.$$

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurie yra priskirti rekreacinėms teritorijoms, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama žemės sklypo 3 ha ploto vertę padauginant iš žemės sklypų rekreacinio koeficiento (K_r), pateikiamo 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*. Ploto, viršijančio 3 ha plotą, vertė apskaičiuojama be rekreacinio koeficiento.

26.15 verčių zonai rekreacinio koeficiento reikšmė – 2,34;

Kadangi 22,55 ha > 3 ha, tai rekreacinio ploto pataisa RP skaičiuojama pagal formulę:

$$RP = (K_r - 1) * V_{bazRP1} * 3;$$

$$V_{bazRP} = V_{baz} + NBP - NP - MP;$$

$$V_{bazRP} = 67923 - 2564 - 795 - 12188 = 52376 \text{ (Eur)}.$$

$$V_{bazRP1} = 52376 / 22,55 = 2323 \text{ (Eur)}.$$

$$RP = (2,34-1)*2323*3 = 9338 \text{ (Eur)}.$$

Apskaičiuojama žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės), kuris yra rekreacinėje teritorijoje, vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 67923-2564-795-12188+9338=61714 \text{ Eur suapvalinus} - 61\,700 \text{ Eur}.$$

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybės, Duobgirių kaime, žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 22,55 ha bendro ploto, 44,5 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,33 ha nenaudingų plotu, 4,81 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 61 700 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: Mažeikių rajono savivaldybė, Asteikių kaimas;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,56 ha;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,1086 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20. poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21. poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22. poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

Mažeikių rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis pateikiamas 4.2 paveiksle.

Apskaičiuojama V_{baz} : kai $\check{Z}Bpl_RKS = 2,56$ ha, tada $\check{Z}Bpl_SKF = 1,0082$; pagal žemės sklypo kadastro žemėlapi (žemės sklypo adresą), žemės sklypas yra 26.16 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1$. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$V_{baz} = 1,0082^{0,98} \cdot 1^{0,99} \cdot 0,8^{0,8} \cdot 2733 \cdot (2,56 - 0,41 \cdot 0,3 \cdot 0,1086 - 0,3 \cdot 0) = 6963 \text{ (Eur)}.$$

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

Apskaičiuojama V_{baz1} (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

$$V_{baz1} = 6963/2,56=2720 \text{ (Eur/ha)}.$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisai apskaičiuoti taikoma formulė pateikiama Mažeikių rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463)/V_{baz1})$

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

$$MP = \text{Žmiško} * V_{\text{baz1}} * ((V_{\text{baz1}} * 0,995 - 463) / V_{\text{baz1}});$$
$$MP = 2,56 * 2720 * ((2720 * 0,995 - 463) / 2720) = 5743 \text{ (Eur).}$$
$$VRV = 6963 - 5743 = 1220 \text{ (Eur) suapvalinus – 1 220 Eur.}$$

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybės, Asteikių kaime miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,56 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 220 Eur.

3 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.
Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Mažeikių rajono savivaldybė, Mažeikių miestas, Pušyno g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 26.1.7;
- žemės sklypo paskirtis: kita;
- žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 16,33 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas: 10,93 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 2,33;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- žemės sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 340 kv. m.

Mažeikių rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

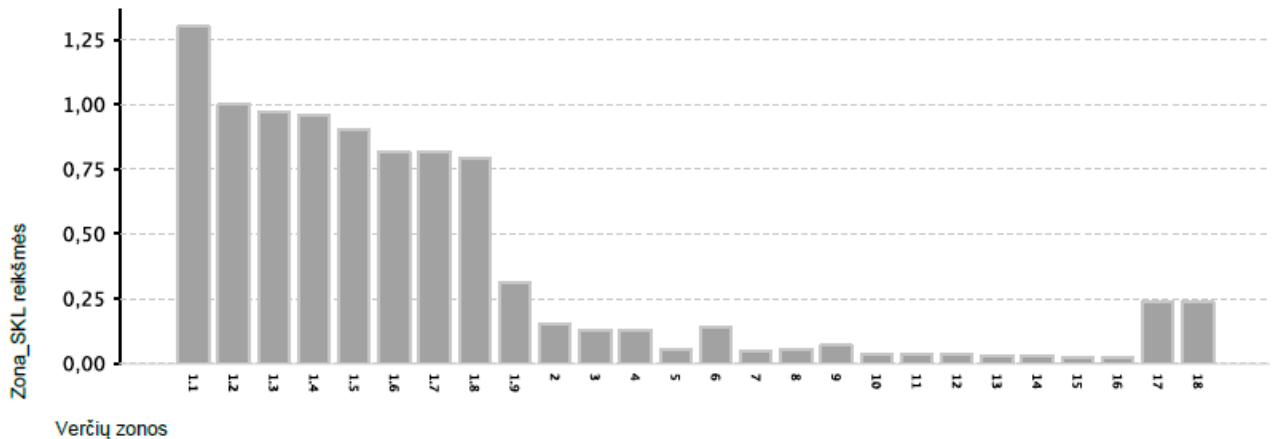
GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21732.

$$VRV = ((0.71)^{\text{ŽBpl_BIN}} \times \text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.98)} \times (1.2)^{\text{Kd_BIN}} \times (0.6)^{\text{Kbn_BIN}} \times (1306 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$$

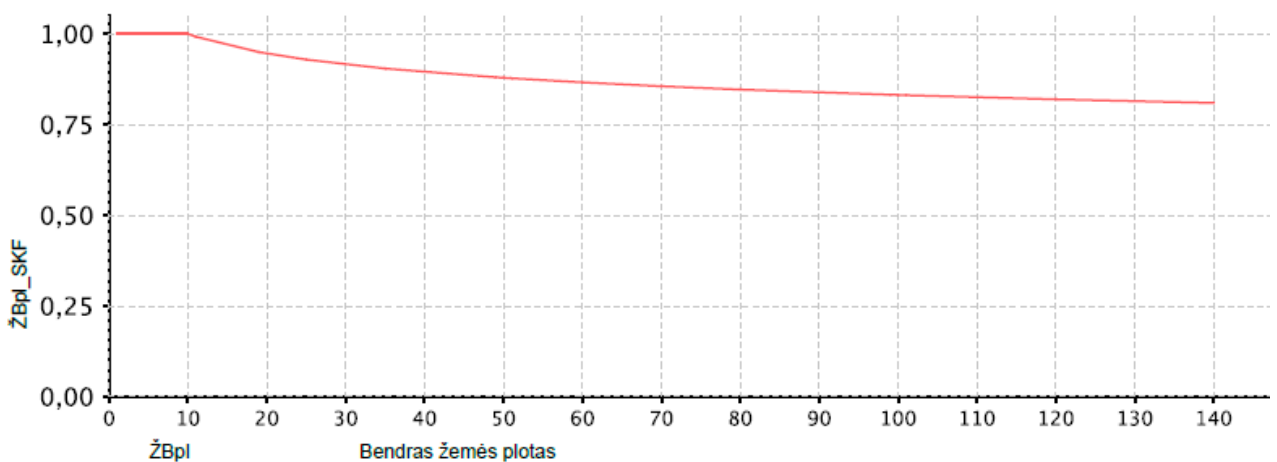
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71	
	.000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.2	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
	Bendro naudojimo teritorija	1.0			
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF		Laipsnis: 1.0	



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:

pagal žemės sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo $\check{Z}Bpl_BIN$ reikšmė = 0 koeficientui 0,71;

pagal žemės sklypo plotą 16,33 a apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,9667$;

pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos numeris 26.1.7, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,8162$;

naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,2;

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

Užstatymo koeficiento K_u (šio koeficiento 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) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) = $340/1633 = 0,21$. 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	Mažeikių rajono savivaldybėje $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
K_u prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius $\Rightarrow 4$	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 bendrųjų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	$\Rightarrow 1$ iki $<1,5$ $\Rightarrow 1,5$ iki <3 $\Rightarrow 3$ iki <5 $\Rightarrow 5$	

4.7 pav. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 16,33.

Želekt. lin. = 2,33 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

$VRV = 0,71^{0*0,9667^{1,0*0,8162^{0,98*1,2^{0*0,6^{0*1308*(16,33-0,7*2,33-0,7*0)}}*0,95 = 14470$ (Eur). Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 14 500 Eur.

Išvada. Mažeikių m., Pušyno g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, 16,33 arų vidutinė rinkos vertė yra 14 500 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Mažeikių rajono savivaldybė, Kurmaičių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 26.14;
- žemės sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 7,9 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas: 5,76 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 2,86 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100;
- žemės sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 100 kv.m.

Mažeikių rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *mėgėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.8 paveiksle.

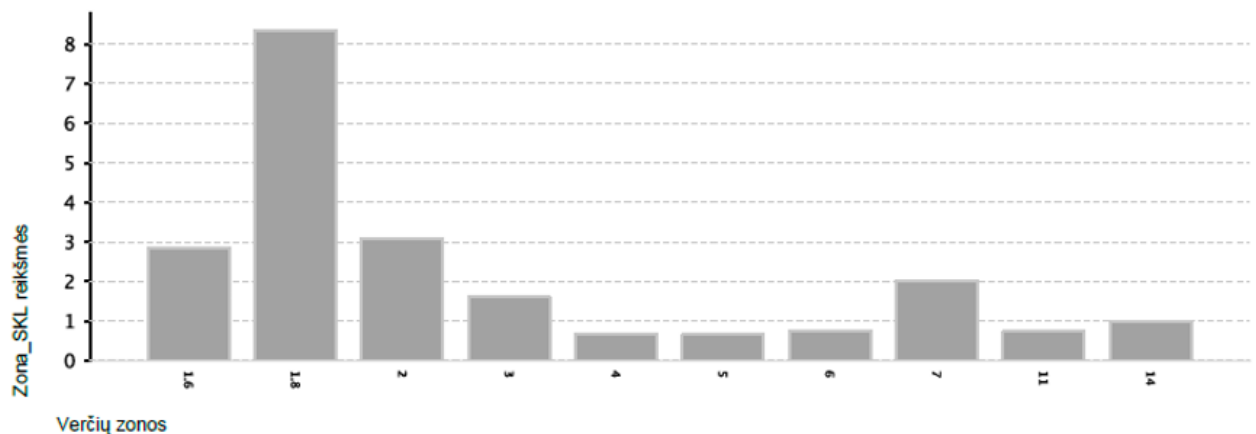
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21734.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.7)^{Kbn_BIN} \times (115 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

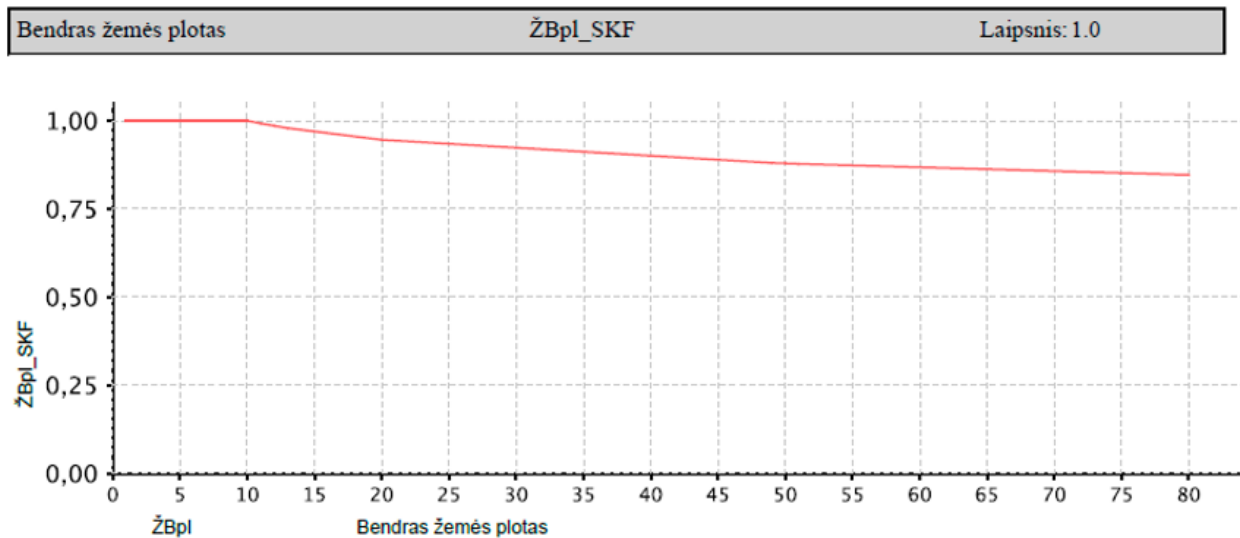
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0	



4.8 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 26.14, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1,0.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės Koeficiento Ku taikymo sąlygos ir reikšmės, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 7,9.

Želektr. lin. = 2,86 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = 1^{1,0} \cdot 1^{1,0} \cdot 0,7^{0,115} \cdot (7,9 - 0,7 \cdot 2,86 - 0,7 \cdot 0) \cdot 0,95 = 644,36$ (Eur), gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus yra 644 Eur.

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybės, Kurmaičių kaime esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mėgėjų sodo*, 7,9 arų vidutinė rinkos vertė yra 644 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Mažeikių rajono savivaldybė, Urvikių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 26.3;
- žemės sklypo paskirtis: kita;
- žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 20,22 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas: 0,00 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 8,35 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,00 a.

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

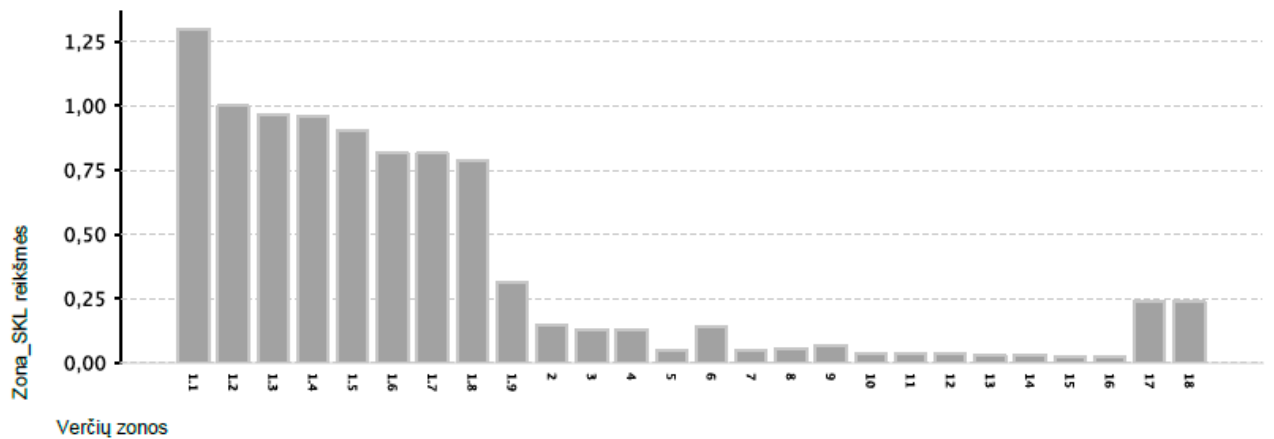
PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21735.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (1123.16 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

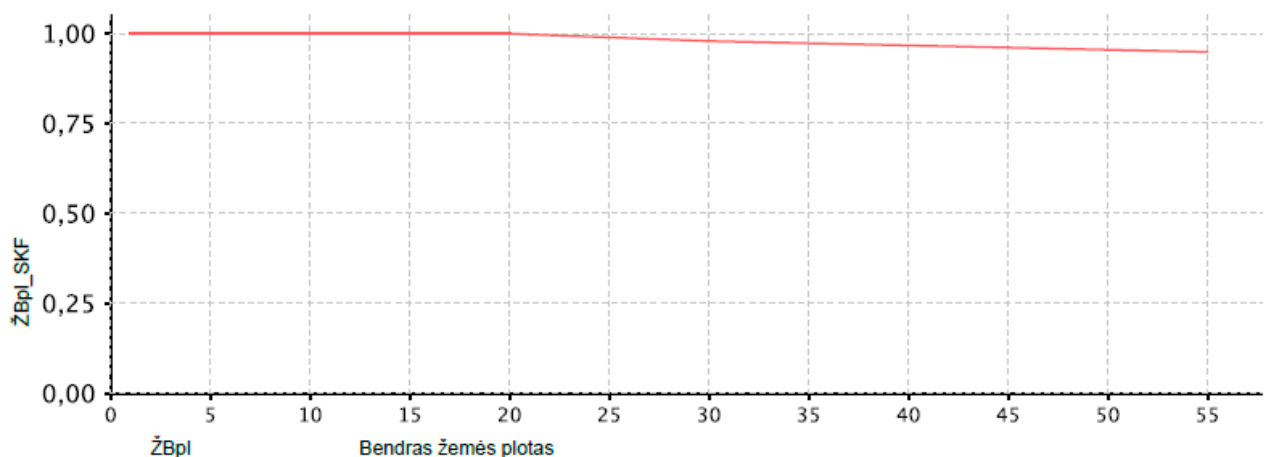
Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.0
----------------------	---------------------	---------------



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 26.3, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,13$.

Pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,9994$.

Naudojimo būdai – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos* parenkama kintamojo $Ktink_BIN$ reikšmė = 1 koeficientui 0,63.

Užstatymo koeficientas K_u netaikomas, nes žemės sklypas neturi įregistruoto užstatyto ploto. Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 20,22.

Želektr. lin. = 8,35 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = 0,9994^{1,0} \cdot 0,13^{1,0} \cdot 0,63^{1,0} \cdot 1123,16 \cdot (20,22 - 0,7 \cdot 8,35 - 0,7 \cdot 0) \cdot 1,0 = 1322$ (Eur), gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus yra 1 320 Eur.

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybėje, Urvikių kaime esančio, kitos paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, 20,22 arų vidutinė rinkos vertė yra 1 320 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Mažeikių rajono savivaldybė, Dainorių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 26.16;
- žemės sklypo paskirtis: kita;
- žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 40,00 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas: 18,00 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 1,02 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,00 a;
- didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- žemės sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 140 kv. m.

Mažeikių rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateikiamas toliau paveiksle.

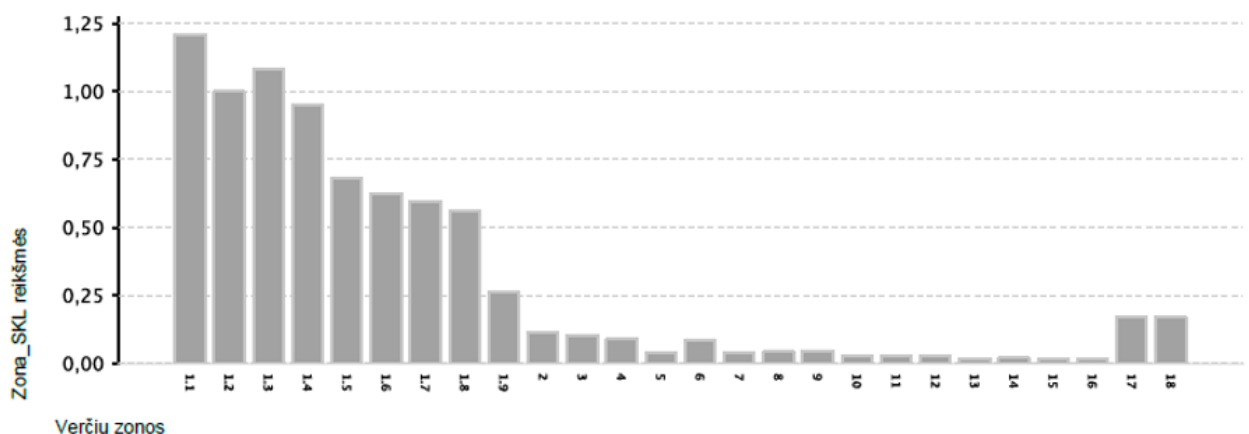
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21733.

$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(1.6)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.0)} \times (0.89)^{\text{Naub_BIN}} \times (2086 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf}))) \times Ku$

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

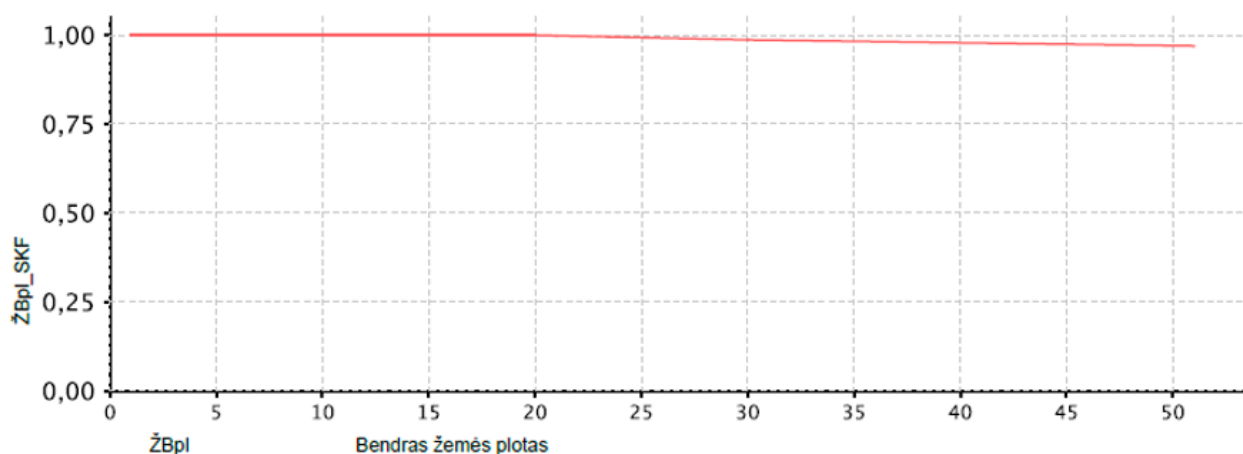
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.6
----------------------	----------	---------------



4.10 pav. Komerčinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 26.16, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,017$.

Pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,9641$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 3.9 lentelės Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius $\Rightarrow 4$ (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K_u 0,95.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 40,00.

Želektr. lin. = 1,02 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = 0,9641^{1,6} \cdot 0,017^{1,0} \cdot 0,89^{0,2086} \cdot (40,00 - 0,7 \cdot 1,02 - 0,7 \cdot 0)^{0,95} = 1248$ (Eur), gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus yra 1 250 Eur.

Išvada. Mažeikių rajono savivaldybė, Dainorių kaime esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komerčinės paskirties objektų teritorijos*, 40,00 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 250 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 Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un/>; <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

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

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000191)

Julijus Ukanis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji duomenų analitikė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000270)

Jurgita Jagučanskienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.
13. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
14. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS). Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
15. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2020, Europos vertinimo standartai. Prieiga per internetą: [https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20(1).pdf).
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2021.
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021. Valstybės įmonė Registrų centras.
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminario medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.

-
25. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
 26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
 27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
 28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
 29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
 30. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
 31. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: <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.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikti atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

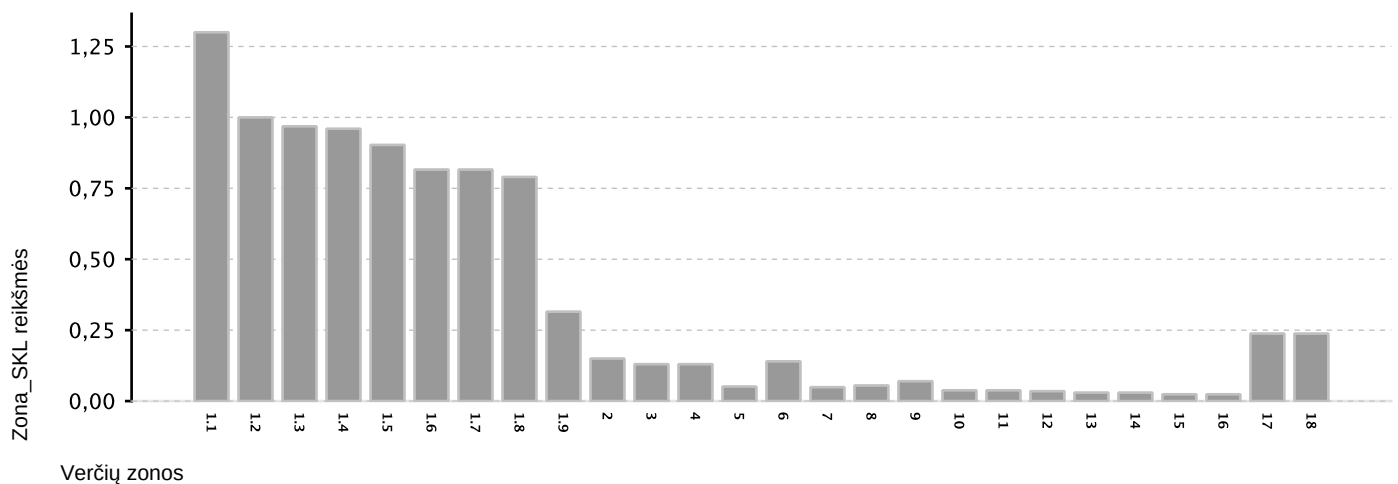
2022 m. masinis vertinimas

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21732.

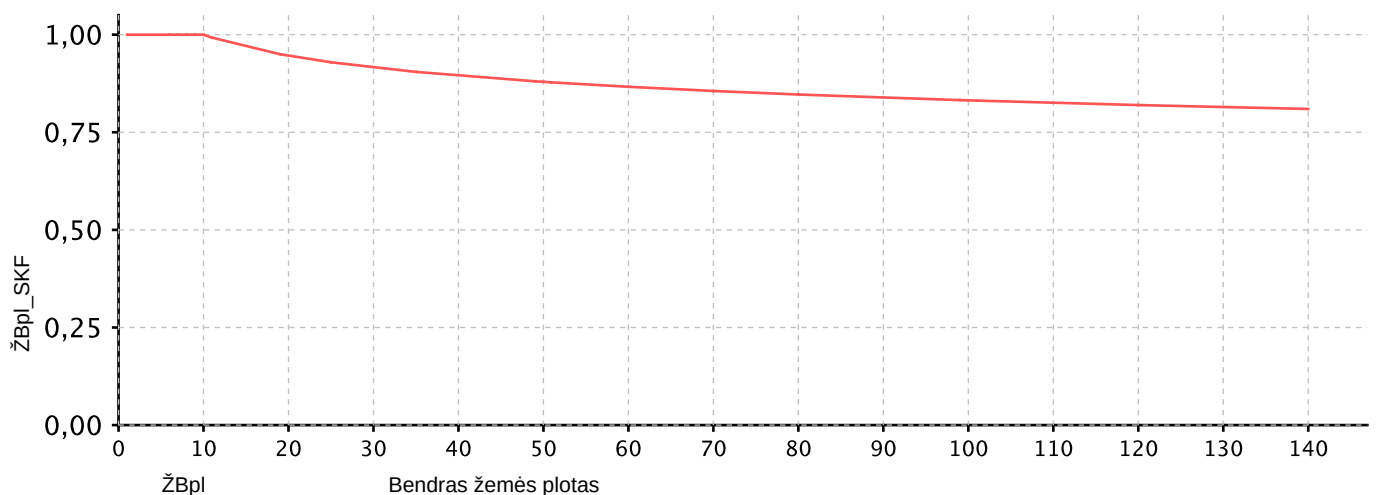
$VRV = ((0.71) ^ \text{ŽBpl_BIN} \times \text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.98)} \times (1.2) ^ \text{Kd_BIN} \times (0.6) ^ \text{Kbn_BIN} \times (1306 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$
Trumpinių paaikškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71	
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.2	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
	Bendro naudojimo teritorija	1.0			
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF		Laipsnis: 1.0	



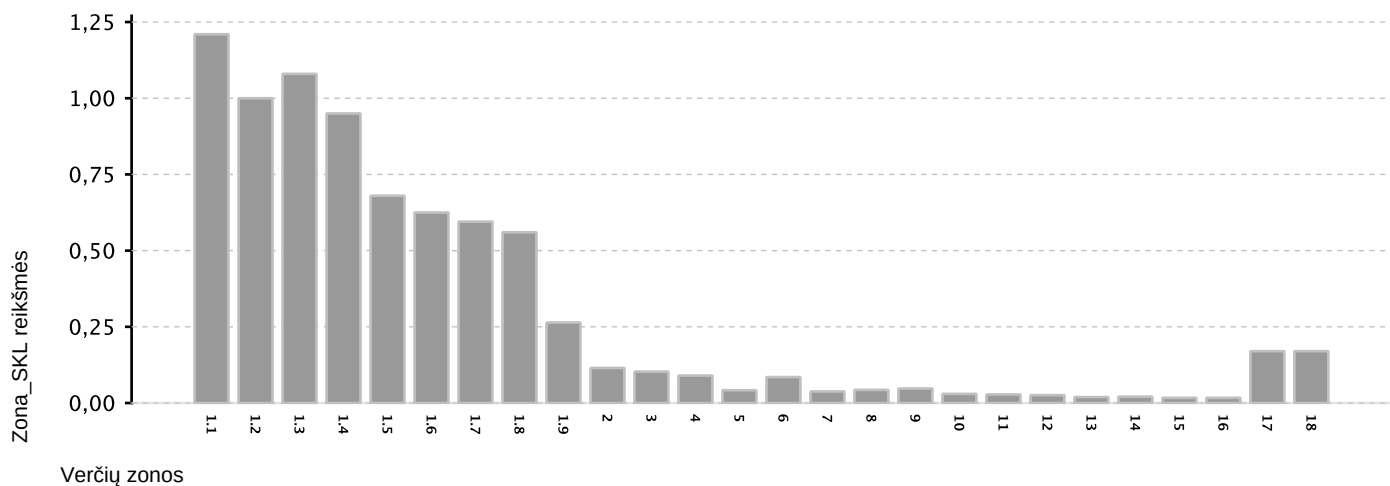
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21733.

$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(1.6)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.0)} \times (0.89)^{\text{Naub_BIN}} \times (2086 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

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

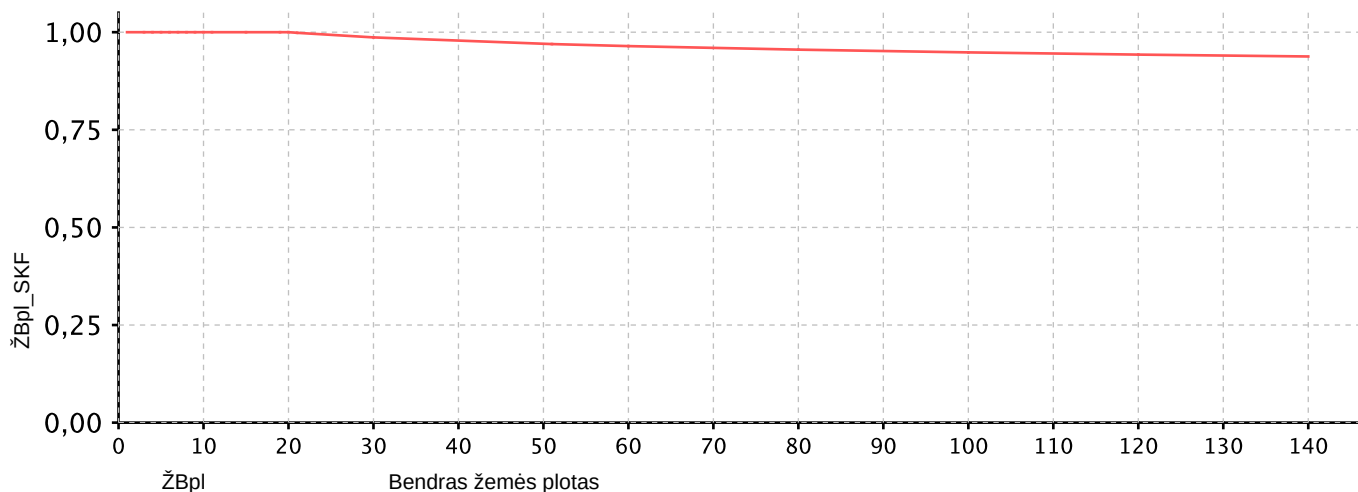
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas		Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0		

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.6
----------------------	----------	---------------



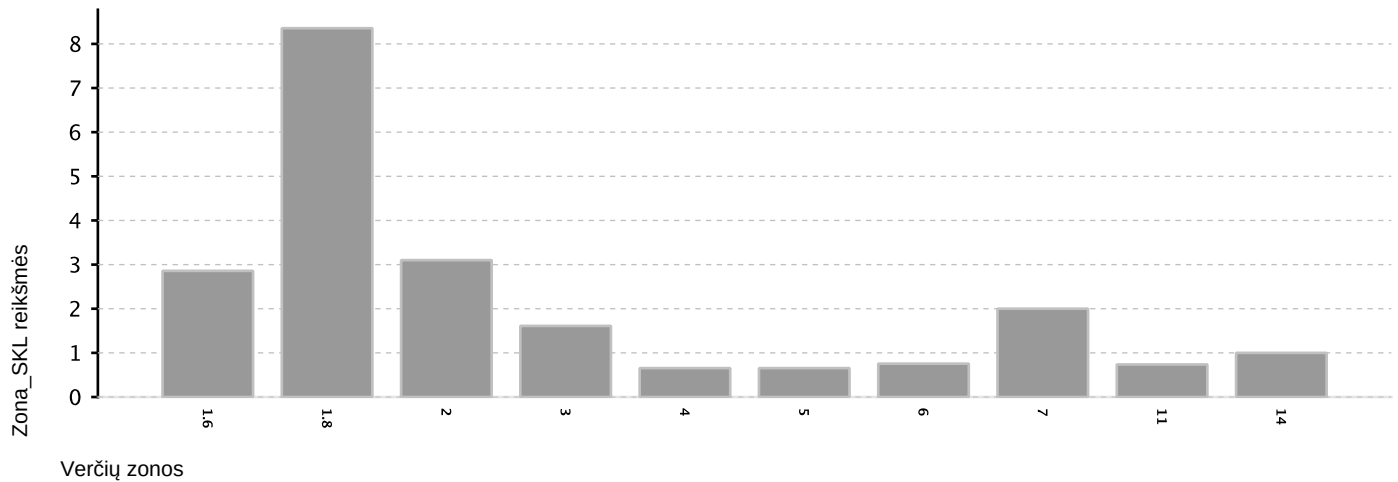
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21734.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.7)^{Kbn_BIN} \times (115 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

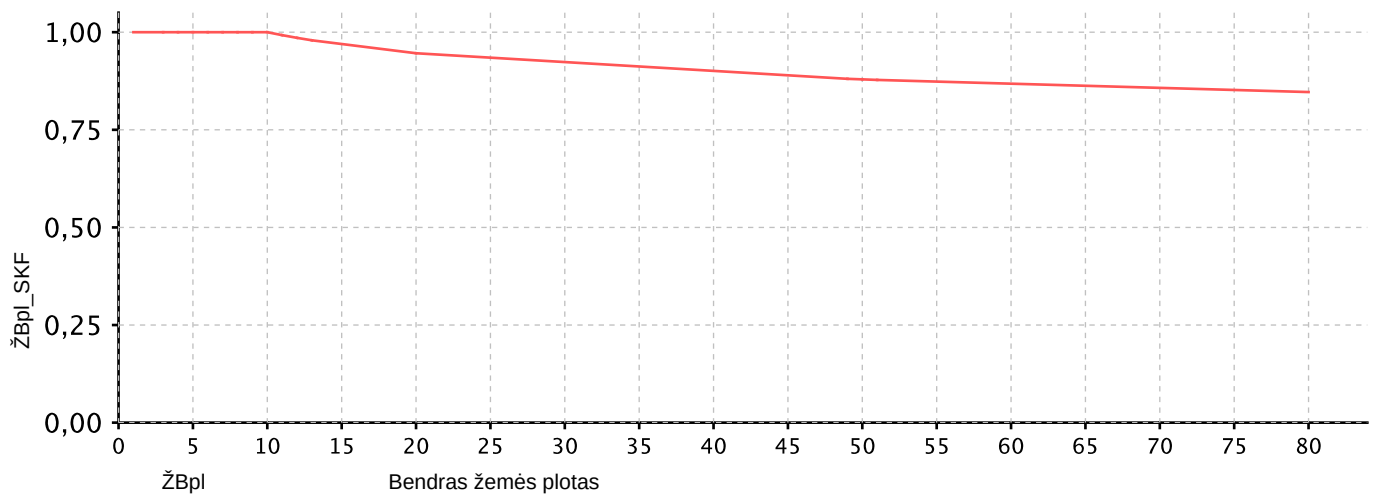
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.0
----------------------	---------------------	---------------



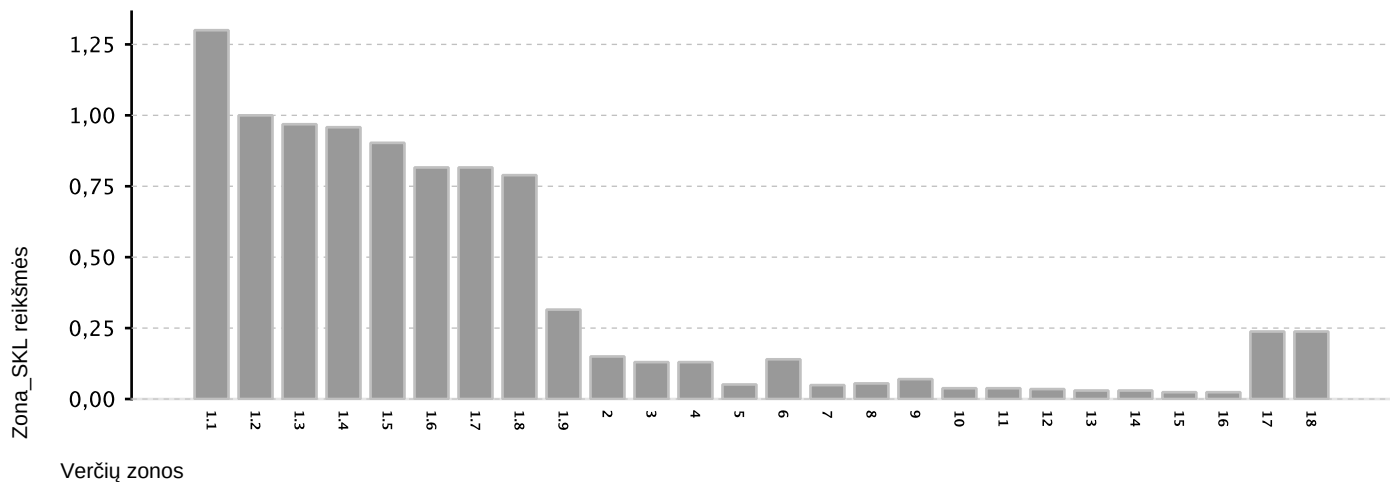
PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21735.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (1123.16 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

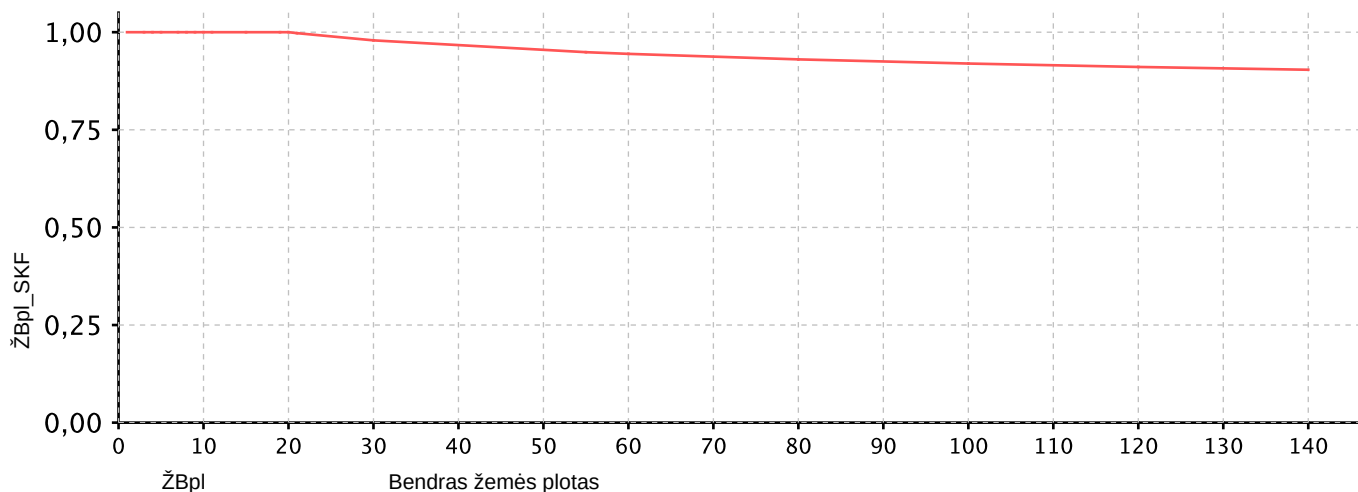
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.0
----------------------	---------------------	---------------



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

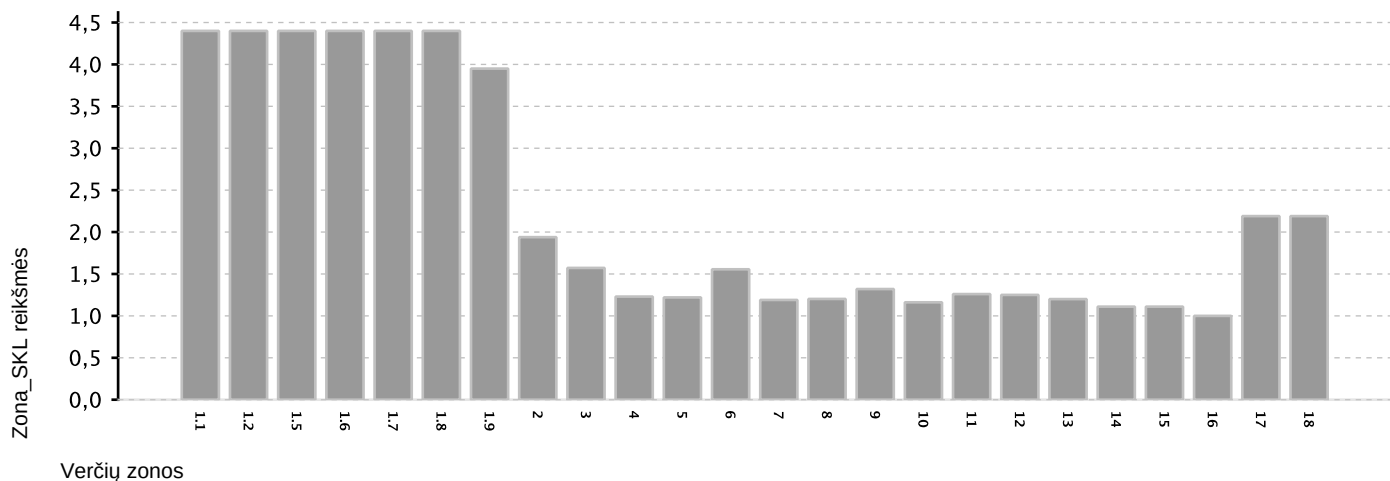
Modelis Nr.: 21736.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0.98)} \times Zona_SKL^{(0.99)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (2733 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.41 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

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

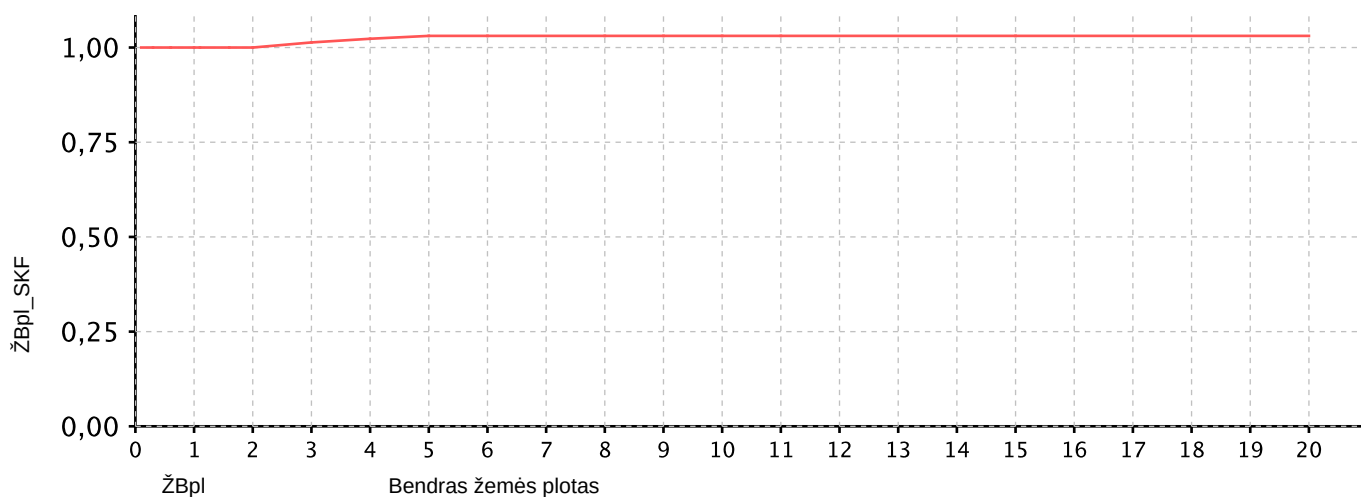
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8	
Konservacinė		1.0			
Bendras žemės plotas		$\check{Z}Bpl_SKF$		Laipsnis: 0.98	



Trumpinių paaiškinimas:

VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K4	-gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo, visuomeninės paskirties, atskirųjų želdynų teritorijų, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio 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
Knб	-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 zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj.naf	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPI_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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Ženkilai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

2 priedas

2022 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERČIŲ ZONOSE PAGAL
PASKIRČIŲ GRUPES

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinės paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypų skaičius
26.1.1	446	37	13
26.1.2	899	8	2
26.1.3	287	27	7
26.1.4	32	38	1
26.1.5	385	26	8
26.1.6	116	5	17
26.1.7	472	22	9
26.1.8	522	170	112
26.1.9	162	4	21
26.2	209	6	30
26.3	746	23	41
26.4	738	22	9
26.5	284	5	14
26.6	466	20	26
26.7	145	27	30
26.8	154	4	8
26.9	400	22	10
26.10	84	7	13
26.11	717	15	36
26.12	191	8	3
26.13	390	11	25
26.14	168	7	26
26.15	102	1	15
26.16	1316	26	157
26.17	137	4	4
26.18	266	0	10

2022 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai 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: rekreacinio naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniai 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	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = Knb \times (\check{Z}NB - NBconst) \times Vbaz1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$Vbaz1 \leq 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75$
$Vbaz1 > 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
26.1.1				
26.1.2				
26.1.3				
26.1.4				
26.1.5				
26.1.6				
26.1.7				
26.1.8				
26.1.9				
26.2	35,19	0,010	2,340	2,340
26.3	47,55	0,010	2,340	2,340

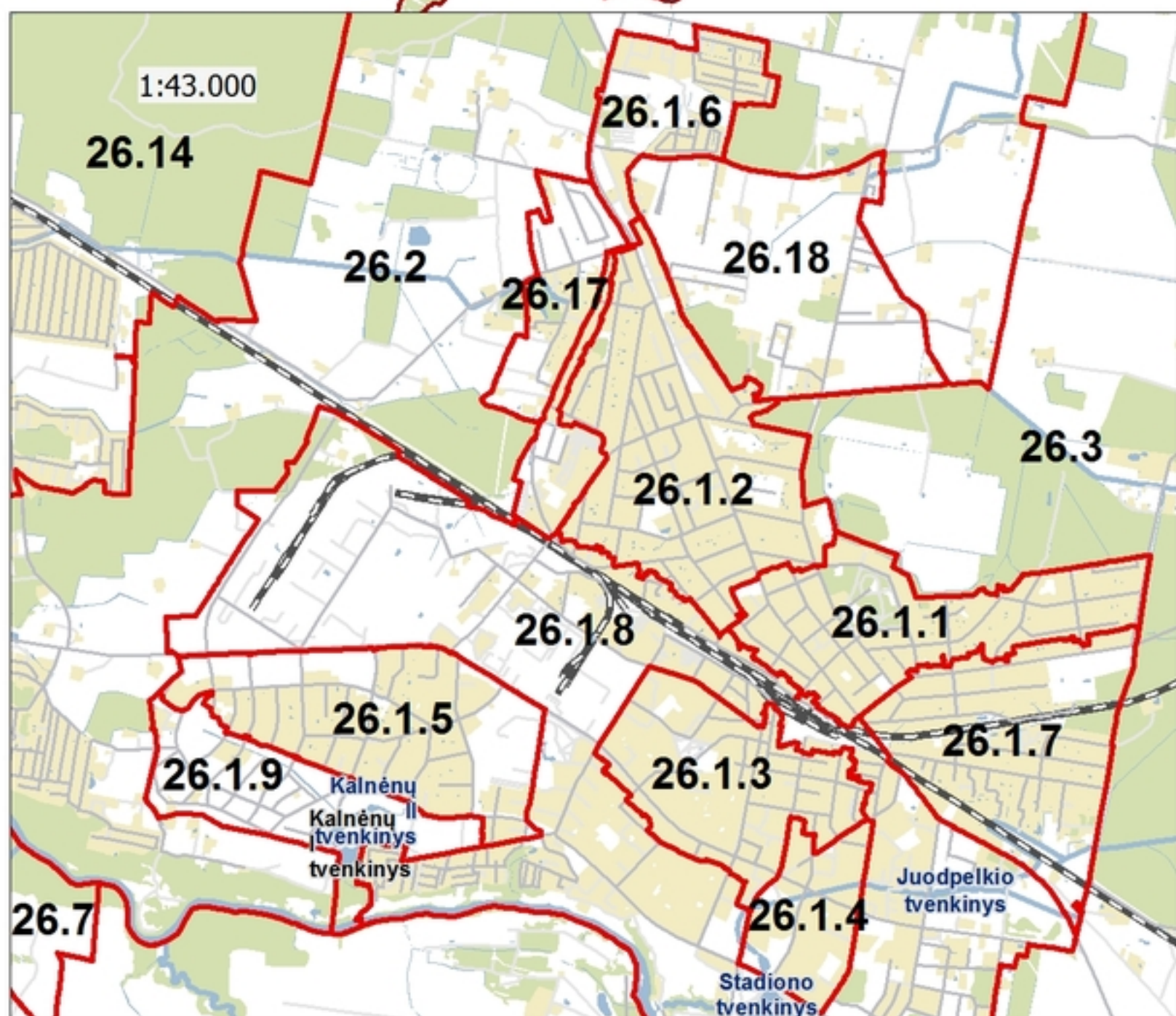
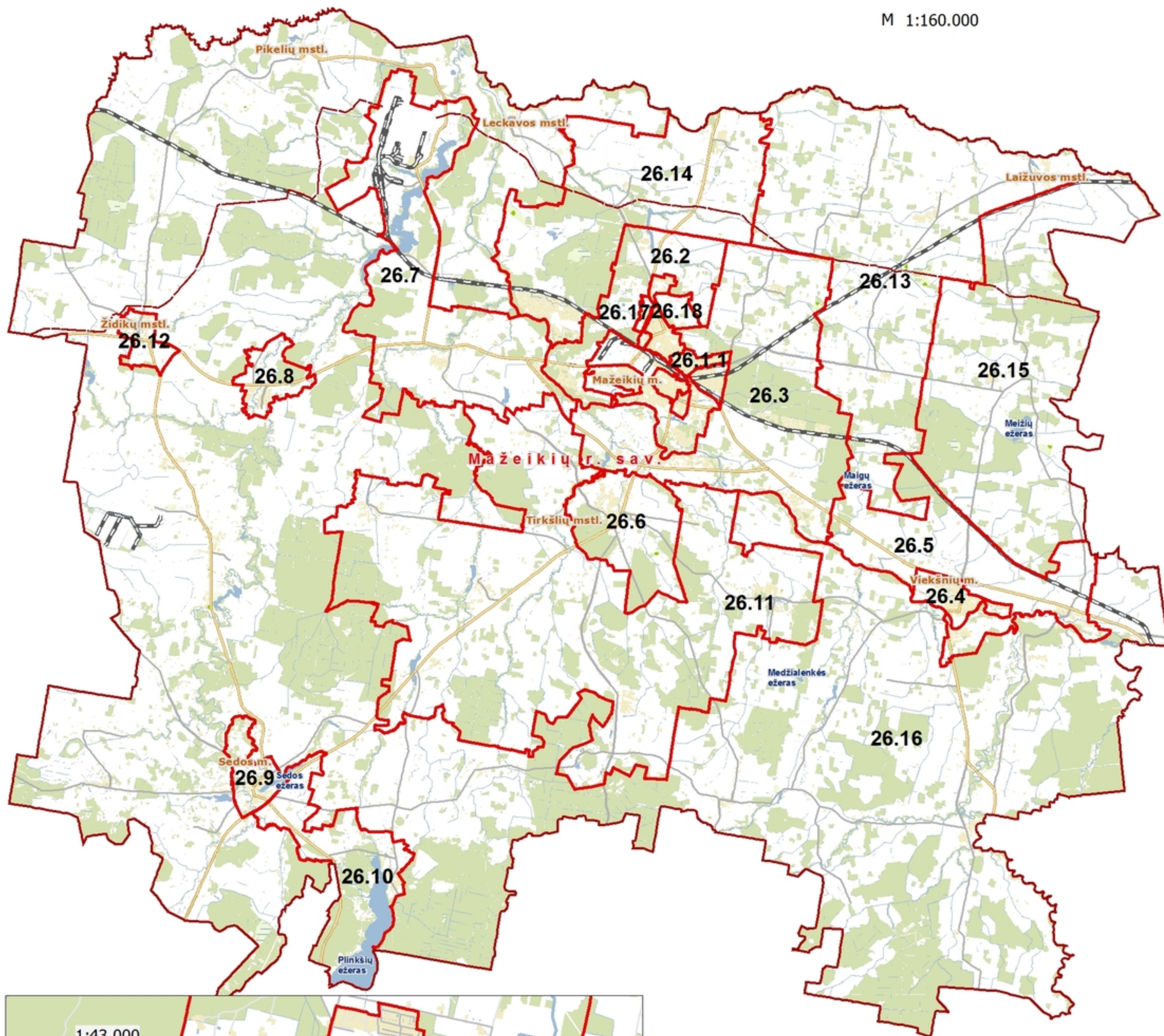
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
26.4	42,13	0,010	2,340	2,340
26.5	43,91	0,010	2,340	2,340
26.6	44,90	0,010	2,340	2,340
26.7	44,53	0,010	2,340	2,340
26.8	34,28	0,010	2,340	2,340
26.9	34,28	0,010	2,340	2,340
26.10	35,16	0,010	2,340	2,340
26.11	42,28	0,010	2,340	2,340
26.12	42,28	0,010	2,340	2,340
26.13	48,72	0,010	2,340	2,340
26.14	39,62	0,010	2,340	2,340

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
26.15	49,39	0,010	2,340	2,340
26.16	39,66	0,010	2,340	2,340
26.17	44,98	0,010	2,340	2,340
26.18	44,98	0,010	2,340	2,340

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

Mažeikių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:160.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

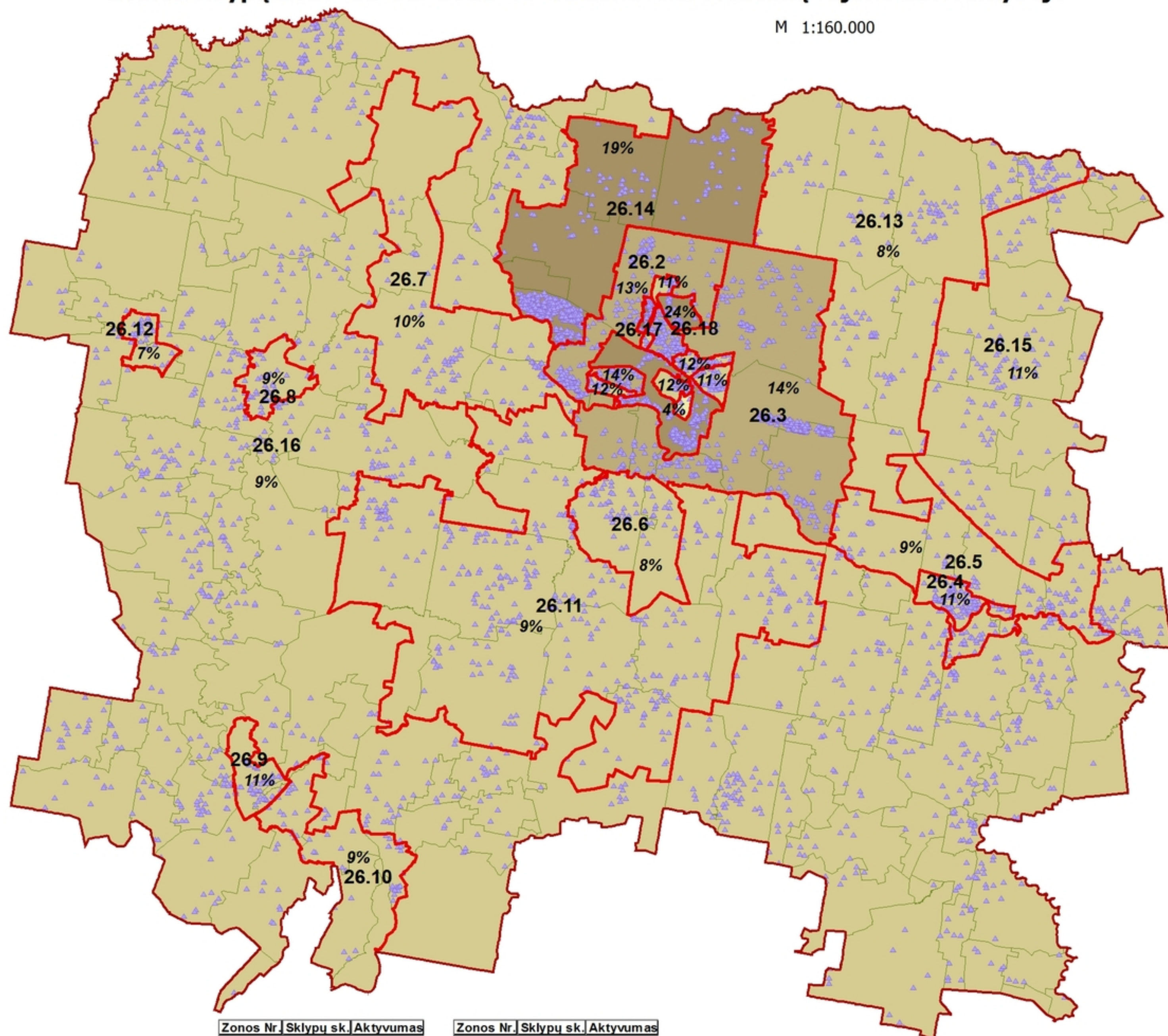
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Žemės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 sandoriai Mažeikių rajono savivaldybėje

M 1:160.000



Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
26.1.1	507	12%
26.1.2	909	17%
26.1.3	324	12%
26.1.4	71	4%
26.1.5	428	14%
26.1.6	417	11%
26.1.7	504	11%
26.1.8	1634	18%
26.1.9	221	12%

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
26.10	604	9%
26.11	5069	9%
26.12	451	7%
26.13	2622	8%
26.14	3673	19%
26.15	1302	11%
26.16	14632	9%
26.17	181	25%
26.18	327	24%
26.2	1451	13%
26.3	3644	14%
26.4	1076	11%
26.5	1758	9%
26.6	1255	8%
26.7	1269	10%
26.8	527	9%
26.9	514	11%

Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

Rinkos aktyvumas zonose (proc.)



0-6 7-12 13-17 18-24 25-36 37-56 >56

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

Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

Gyvenamosios vietovės riba

Savivaldybės riba

Gatvių ašinės linijos

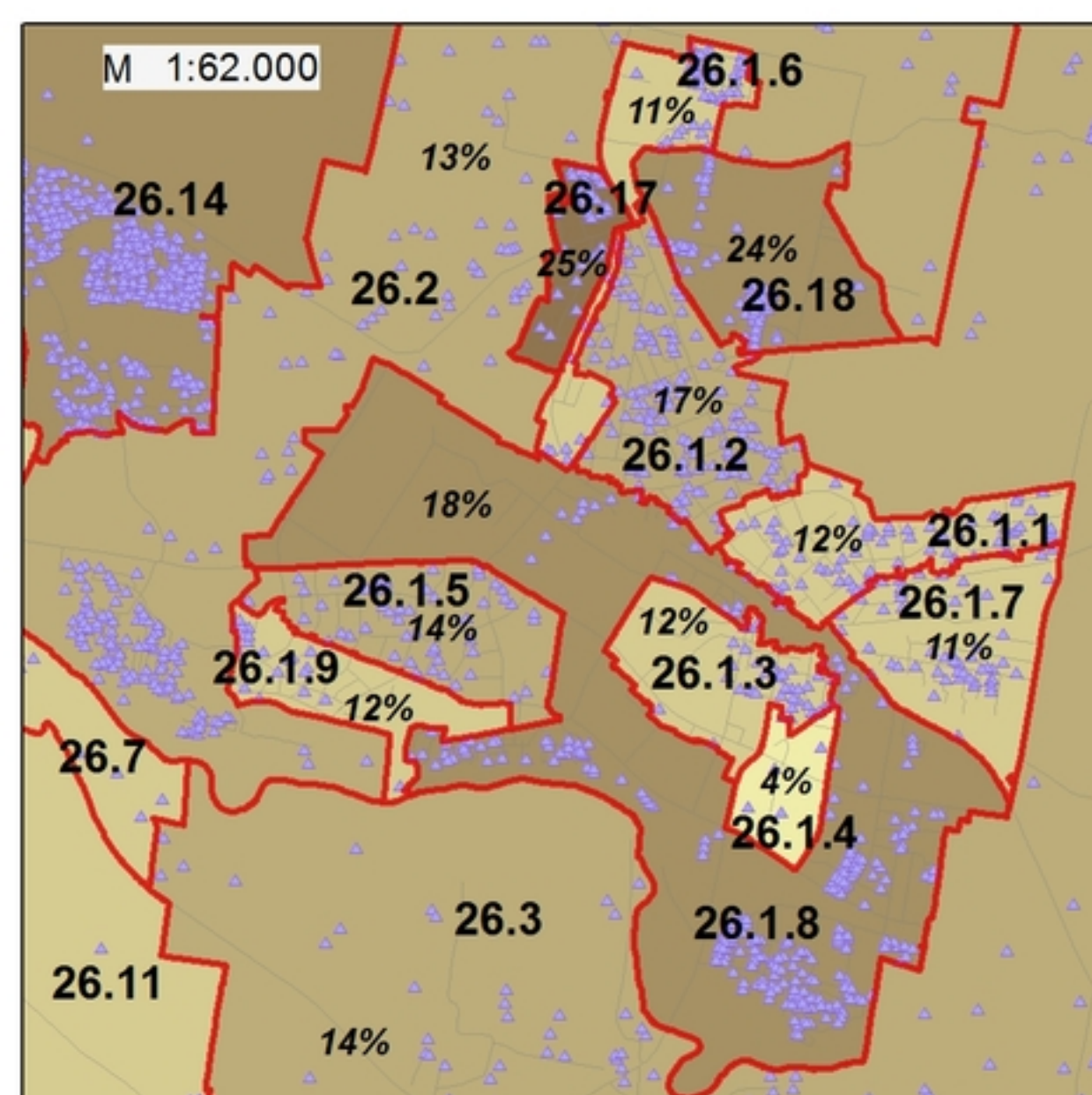
RENGĖJAS:

REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.



Mažeikių miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:20.000



Sutartiniai ženklai

Žemės naudojimo paskirtys

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

Nepažymėti plotai - nėra suformuotų
sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

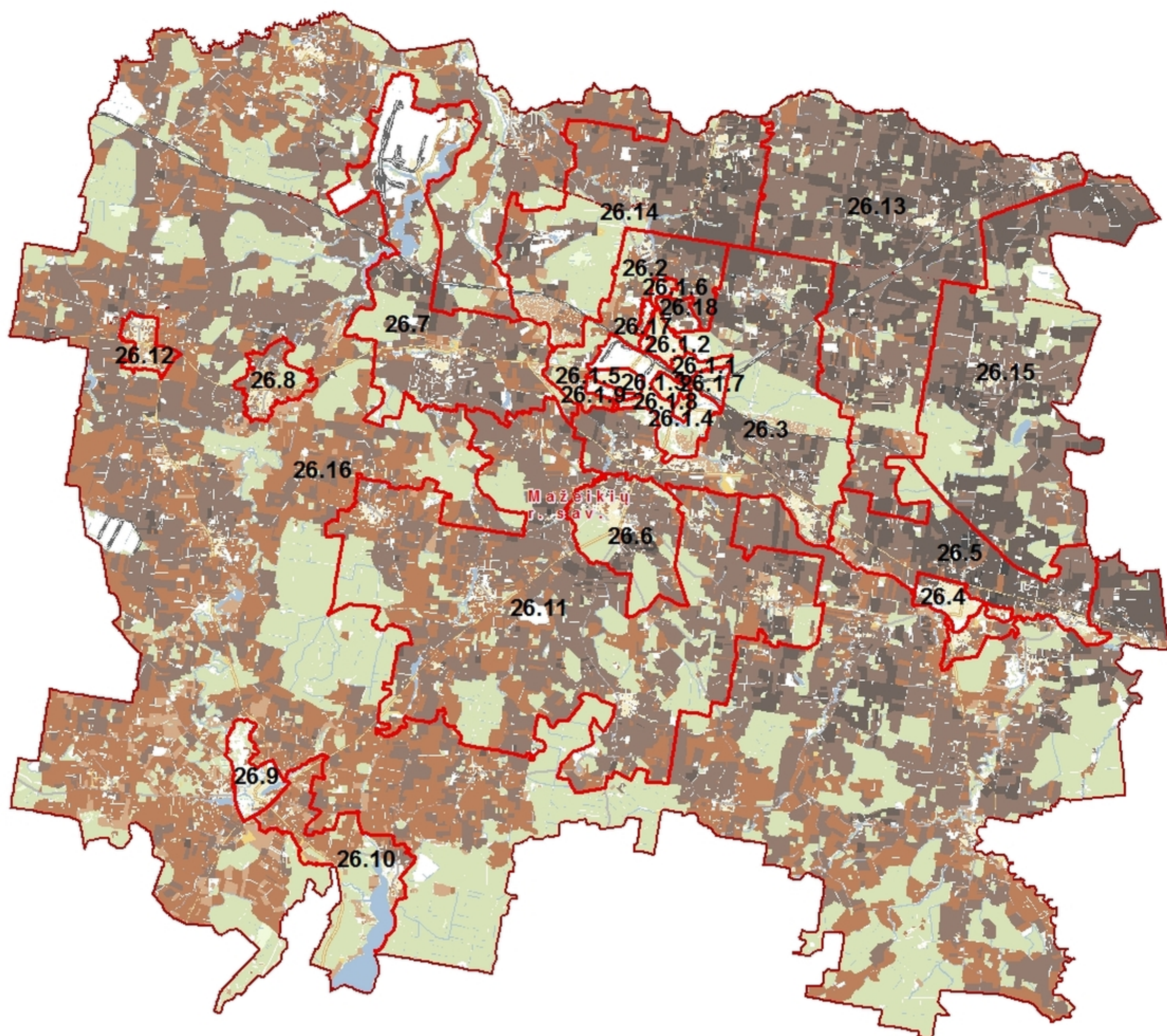
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

M 1:160.000



Sutartiniai ženklai

 Savivaldybės riba

 Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

Žemės našumo balų spalvinė skalė



İki 20
20.01 - 30.00
30.01 - 40.00
40.01 - 50.00
50.01 - 60.00
Yüz 60

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

DOKUMENTŲ DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. 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.registrucentras.lt/p/460.

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

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

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

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

Dėl statinių masinio vertinimo dokumentų - vertintoja ekspertė metodininkė Mariana Makovskė,
el. p. Mariana.Makovske@registrucentras.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 atspausdinimo data ir ją atspausdinęs 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 puslapyje paskelbtą Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Mažeikių rajono savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000191)

Julijus Ukanis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji duomenų analitikė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000270)

Jurgita Jagučanskienė

DETALŲ 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-74 (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	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-15 13:38
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-15 13:39
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji duomenų analitikė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-15 13:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-15 13:48
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 09:26 - 2021-11-21 09:26
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-15 13:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-15 13:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-15 13:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-15 13:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
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 atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-15 nuorašą suformavo Julijus Ukanis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2020 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
VIEŠĄ SVARSTYMĄ AKMENĖS R., MAŽEIKIŲ R., PLUNGĖS R., RIETAVO, SKUODO R.,
TELŠIŲ R. SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdydama 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.registrucentras.lt/p/460.

Akmenės r., Mažeikių r., Plungės r., Rietavo, Skuodo r. ir Telšių r. savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 20-24 d. 8–12 val., rugsėjo 27 d.-spalio 1 d. 12–16 val. Registrų centro Mažeikių padalinyje (Burbos g. 3, Mažeikiai).

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.registrucentras.lt.

Valstybės įmonė Registrų centras

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

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Alio Jonava	Jonavos r. sav.	2021-08-25
Alio, Raseiniai	Raseinių r. sav.	2021-08-26
Alytaus naujienos	Alytaus m., r. sav.	2021-08-28
Anykšta	Anykščių r. sav.	2021-08-28
Auksinė varpa	Pakruojo r. sav.	2021-08-28
Banga	Klaipėdos r. sav.	2021-08-28
Darbas	Pasvalio r. sav.	2021-08-28
Draugas	Šakių r. sav.	2021-08-27
Druskonis	Druskininkų sav.	2021-08-28
Elektrėnų žinios	Elektrėnų sav.	2021-08-27
Gimtas Rokiškis	Rokiškio r. sav.	2021-08-28
Giružis	Varėnos r. sav.	2021-08-27
Gyvenimas	Birštono sav., Prienų r. sav.	2021-08-28
Kaišiadorių aidai	Kaišiadorių r. sav.	2021-08-27
Kauno diena	Kauno m., r. sav.	2021-09-04
Klaipėda	Klaipėdos m. sav.	2021-09-04
Kupiškėnų mintys	Kupiškio r. sav.	2021-08-24
Laizdijų žvaigždė	Lazdijų r. sav.	2021-08-27
Mūsų Ignalina	Ignalinos r. sav.	2021-08-27
Mūsų žodis	Skuodo r. sav.	2021-08-27
Pajūrio naujienos	Kretingos r. sav., Neringos sav.	2021-08-27
Palangos tiltas	Palangos m. sav.	2021-08-27
Panevėžio balsas	Panevėžio m., r. sav.	2021-08-23
Plungė	Plungės r. sav., Rietavo sav.	2021-08-27
Radviliškio naujienos	Radviliškio r. sav.	2021-08-27
Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2021-08-26
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2021-08-27
Santarvė	Mažeikių r. sav.	2021-08-27
Sidabrė	Joniškio r. sav.	2021-08-28
Sostinė	Vilniaus m., r. sav.	2021-08-28

Suvalkietis	Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav.	2021-08-25
Šalčios žinios	Šalčininkų r. sav.	2021-08-27
Šiaulių kraštas	Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.	2021-08-26
Šiaulių naujienos	Šiaulių m. sav.	2021-08-26
Šiaurės rytai	Biržų r. sav.	2021-08-26
Šilalės artojas	Šilalės r. sav.	2021-08-27
Šilokarčema	Pagėgių sav.	2021-08-27
Šilutės naujienos	Šilutės r. sav.	2021-08-27
Širvintų kraštas	Širvintų r. sav.	2021-08-27
Švenčionių kraštas	Švenčionių r. sav.	2021-08-28
Šviesa	Jurbarko r. sav.	2021-08-25
Tauragės kurjeris	Tauragės r. sav.	2021-08-27
Telšių žinios	Telšių r. sav.	2021-08-27
Trakų žemė	Trakų r. sav.	2021-08-27
Ukmergės žinios	Ukmergės r. sav.	2021-08-27
Utenos apskrities žinios	Utenos r. sav.	2021-08-25
Vienybė	Akmenės r. sav.	2021-08-28
Vilnis	Molėtų r. sav.	2021-08-27
VIS_INFO	Visagino sav.	2021-08-27
Zarasų kraštas	Zarasų r. sav.	2021-08-27

**MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE
ATASKAITA**

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras – atliko Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene, procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietos visuomenės informavimo priemonėse. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Mažeikių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000191)

Julijus Ukanis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji duomenų analitikė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000270)

Jurgita Jagučanskienė

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-07 Nr. ŽVM-31 (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	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji duomenų analitikė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:38
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 09:26 - 2021-11-21 09:26
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:54
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 15:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 15:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
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 (2021-10-07)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-07 nuorašą suformavo Julijus Ukanis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centrai
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 koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento 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, Pakruojų rajono, Palangos miesto, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo savivaldybės, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Pasvalio rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Utenos rajono, Varėnos rajono, Vilkaviškio rajono, Vilniaus miesto ir Zarasų rajono savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.

3. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo 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 nekilnojamojo 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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927



žemėlapiu 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 žemėlapiu parengimo data (2020-08-01).

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

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

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

11. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje 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 pavyzdyje 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 pavyzdyje 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 pavyzdyje 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 pavyzdyje 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 pavyzdyje 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 žemėlapių mastelis M 1:100326, kai kiti ataskaitos 5 ir 7 prieduose pateikiamų žemėlapių masteliai yra M 1:100000 ir M 1:110000.

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

19. Kelmės rajono savivaldybės ataskaitos 2.5 papunktyje, 2.5 paveikslas „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 gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje 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 pavyzdyje 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 žemėlapių sudarymo data.

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

28. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 6 priedo „Varėnos miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ žemėlapiu 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. Tikslinga 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. Tikslinga 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. Tikslinga 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. Tikslinga 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. „Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Raseinių rajono savivaldybėje“ nurodytas sodininkų bendrijų ir jų narių įregistruotas žemės plotas 119,7366 ha neatitinka minėtos ataskaitos 2.10 pav. aprašomojoje dalyje nurodyto sodininkų bendrijų ir jų narių įregistruoto žemės ploto 119,7368 ha.

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

36. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 6 pavyzdyje „Komerčinės 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.).

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

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

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

Direktorius

Laimonas Čiakas

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

DETALŲS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-22 Nr. 1SD-2451-(10.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2021-11-22 Nr. G-274307 ()
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 12:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 12:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-02 11:07 - 2023-12-02 11:07
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:11
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-27 14:04 - 2021-12-26 14:04
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:41
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 14:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRv1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-04-06 15:28 - 2022-04-06 15:28
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento 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 ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2021 M. LAPKRIČIO 22 D. RAŠTE NR. 1SD-2451-(10.7 E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKA

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

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. 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 išreikštas funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu

	pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutinės rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.
2 p. Mažeikių rajono, <...> savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta, ataskaitos poskyryje 3.6.26. Modelių patikra papildyti paaiškinimais dėl grafike susikertančių kreivių, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad Mažeikių rajono savivaldybės verčių zonose Nr. 26.1.8, 26.2, 26.3, 26.7, 26.10 – 26.16 besikertančios skirtingų žemės paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000191)

Julijus Ukanis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji duomenų analitikė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000270)

Jurgita Jagučanskienė

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Mažeikių r. sav. atliktų pakeitimų atsižvelgiant į NŽT nu rodytus trūkumus santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-30 Nr. ŽVM-162 (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	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji duomenų analitikė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 14:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 14:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-24 14:29 - 2023-11-24 14:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:02
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-22 11:27 - 2023-11-22 11:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji duomenų analitikė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:20
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:20
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-24 14:29 - 2023-11-24 14:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:24
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:25
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-06-11 12:14 - 2023-06-11 12:14
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:59
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-22 11:27 - 2023-11-22 11:27
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų 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 Julijus Ukanis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-