

ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO

ATASKAITA Nr. ŽVM-207 (7.20 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas

Žemės sklypai, Šiaulių miesto 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
(jm. k. 124110246)

Turto vertintojai

Martynas Bukelis
Loreta Dūdiienė
Vigita Nainienė
Jurgita Kavaliauskienė

Šiauliai, 2021 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas.....	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	9
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIAULIŲ MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS.....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija.....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	14
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Žemės fondo duomenys	18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys.....	20
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	22
3.1. Masinio vertinimo sistema	22
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	22
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....	24
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	24
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	25
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas.....	26
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	26
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	29
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	29
3.6.4. Laiko pataisa	30
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....	31
3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas K_r	37
3.6.7. Konservacinių paskirties koeficientas K_k	38
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	38
3.6.9. Miškų pataisa MP	41
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	42
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	42
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas K_r kita	44
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	45
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas K_d	45
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	47
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	48
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	49
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	50
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	51
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	53
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	56
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	59

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	60
3.6.24. Rinkos modeliavimas	61
3.6.25. Ekspertinis vertinimas.....	64
3.6.26. Modelių patikra	65
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	67
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	67
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	69
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.....	70
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	83
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	84
7. PRIEDAI	86
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. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 21 lapas.	

▼ 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

▼ 1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

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

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

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

▼ 1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

Žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., rengiami (atnaujinami) kas penkerius metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui (Masinio žemės vertinimo taisyklių 44 p.). Kitiems tikslams masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą ir savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas sprendimu patvirtina Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Masinis žemės vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., ir nustatytos 2017 m. nuo 2018 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. valstybinės žemės nuomas mokesčiui apskaičiuoti;
2. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisinei pagalbai suteikti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamomo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Nekilnojamomo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamomo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamomo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisykliše, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisykliše, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už

notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo", numatytais atvejais.

Pažymėtina, kad 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**

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

▼ **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

▼ **1.5. Vertintojas**

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

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

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

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

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

Vigita Nainienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001227);

Jurgita Kavaliauskienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001071).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registru tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

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

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

1.1 lentelė. Registrų centro atlirkai masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šiaulių miesto 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.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d.	2007-06-01	2008-05-01

	savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	jsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
7.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. gruodžio 18 d. jsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2009 m. gruodžio 21 d. jsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. jsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. jsakymas Nr. 1P-(1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. jsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. jsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. jsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. jsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Šiaulių miesto savivaldybės	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus	2016-08-01	2017-01-01

	teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
16.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
18.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-404-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
19.	Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2021 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

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

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių (2.1 pav.).

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



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Šiauliai yra Šiaulių apskrities, Šiaulių miesto savivaldybės ir Šiaulių rajono savivaldybės administracinis centras. Tai ketvirtasis pagal gyventojų skaičių šalies miestas, savo metus skaičiuojantis nuo Saulės mūšio, įvykusio 1236 m. rugsėjo 22 d.

Šiaulių miesto savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasvirais brūkšniais) yra šiaurės Lietuvoje, rytinėje Žemaičių aukštumos dalyje, Mūšos, Dubysos, Ventos ir Nevėžio upių baseinų takoskyroje. Pietinėje Šiaulių miesto dalyje, tarp pelkių ir durpynų yra Rėkyvos ežeras. Jo plotas – 1179 ha. Miesto centre – Prūdelio tvenkinys, šalia jo – daugiau nei 2 km iš šiaurės į pietus ištejęs Talkšos ežeras. Per miestą teka Kulpės, Rūdės, Vijolės, Šimšos upeliai. Šiauliouose yra 16 parkų, kurie užima 1177 ha plotą. Net 3 Šiaulių miesto parkai – Didždvario, Gubernijos ir Rėkyvos, yra įtraukti į

¹ Adresų registro 2021 m. duomenys.

Kultūros vertybių registrą. Mieste yra nemažai kultūros paminklų – Šv. Petro ir Povilo bažnyčia, buvę Ch. Frenkelio rūmai, buvusio Šiaulių dvaro (Didždvario) sodyba, centriniai pašto rūmai ir kt.

Mieste yra 2 seniūnijos: Medelyno ir Rékyvos.

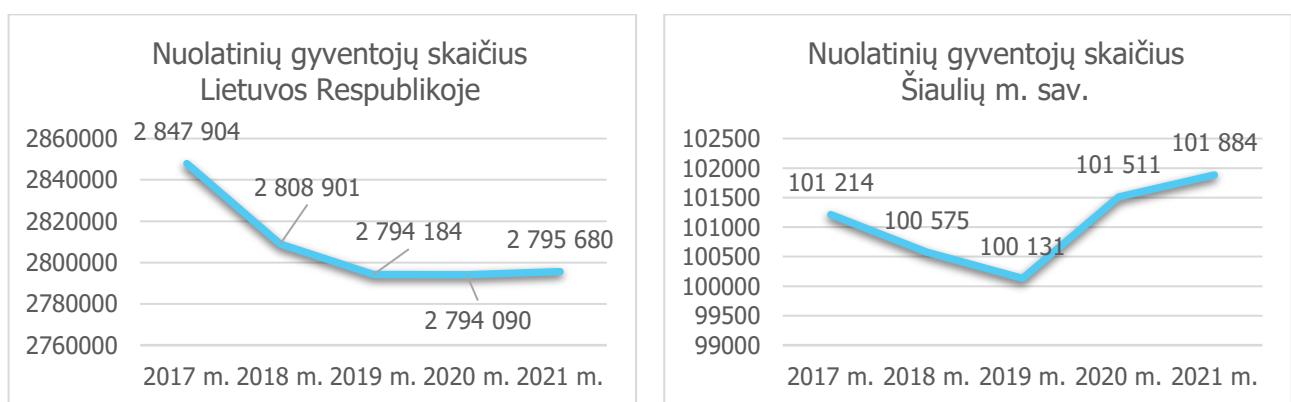
Šiaulių miesto savivaldybės teritoriją iš visų pusiu supa Šiaulių rajono savivaldybė. Savivaldybės teritorijos plotas – 81,13 kv. km. Žalieji plotai mieste užima 18,87 kv. km, vandens telkiniai – 12,78 kv. km. Miesto administracinių žemės ribų perimetras – 70,317 km.

Šiauliai yra tarptautinių magistralinių kelių ir geležinkelio sankryžoje. Transporto sistemą papildo tarptautinis Šiaulių oro uostas. Atstumas iki: Vilniaus – 214 km, Kauno – 142 km, Klaipėdos – 165 km, Rygos – 128 km, Kaliningrado – 250 km.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 teigiamą neto tarptautinę migraciją – 19 993 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 18 403 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

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



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Šiaulių miesto savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 101 884 nuolatiniai gyventojai, tai yra 373 gyventojais (0,4 proc.) daugiau nei 2020 m. Nuo 2017 m. pradžios iki 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje padidėjo 670 gyventojų (0,7 proc.). 2021 m. pradžioje darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 63,1 proc. visų Šiaulių miesto savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Šiaulių miesto savivaldybėje buvo 1257,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.

² Šiaulių miesto savivaldybė [interaktyvus]. Šiauliai [žiūrėta 2021-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.siauliai.lt>>.

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

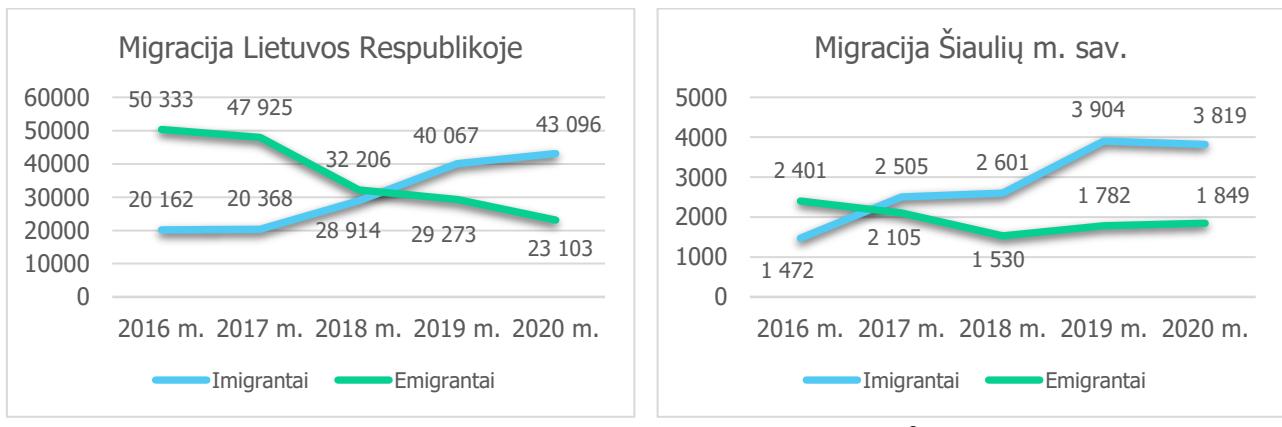
⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

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



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Šiaulių miesto savivaldybėje, priešingai nei šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu buvo teigiamas. 2020 m. iš Šiaulių miesto savivaldybės emigravo 1 849 gyventojai, imigravo – 3 819 asmenų, neto tarptautinė migracija buvo teigama – 1 970 žmonių.

▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento⁹ ir Lietuvos banko duomenimis¹⁰, 2020 m. Lietuvos BVP buvo tik 0,8 proc. mažesnis nei prieš metus – tai vienas mažiausių kryčių ES. Tokiam greitam Lietuvos ekonomikos atsigavimui didelę įtaką padarė valdžios sektoriaus parama, nedidelė pirmoji COVID-19 pandemijos banga, sėkminga eksportuotojų veikla ir santykinai maža ekonomikos priklausomybė nuo labiausiai apribotų ir paveikštų ekonominiių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis 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.

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

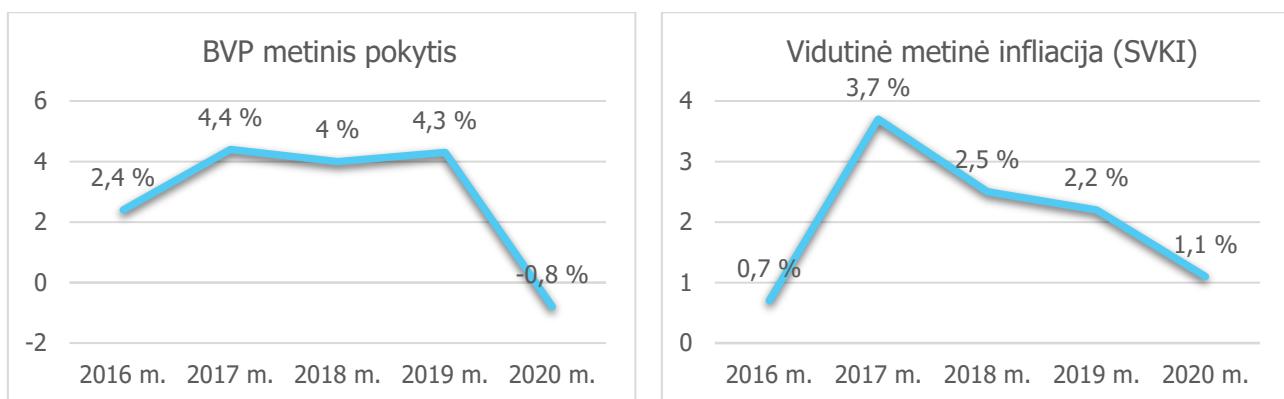
⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

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

Prieiga per internetą:

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



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė inflacija¹¹

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 ekominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurais, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrają infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitai nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji inflacijs, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią inflacijs 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 Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacijs Lietuvoje 2020 m. sudariusi 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.¹²

2.5. Įmonių skaičius

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

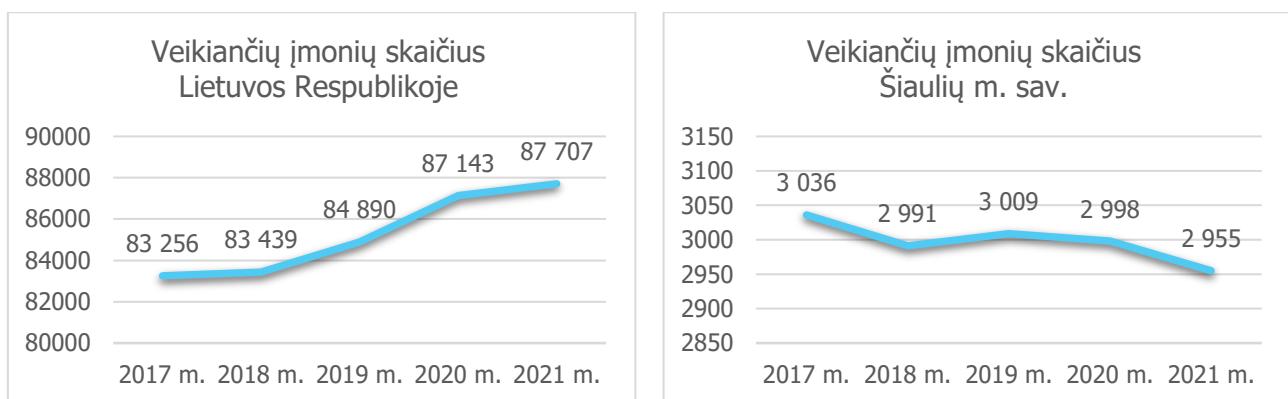
¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

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

Prieiga per internetą:

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

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



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

Šiaulių miesto savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruotos 2 955 įmonės (43 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 44 747 darbuotojai. Šiaulių miesto savivaldybėje daugiausia veikia mažos ir vidutinės įmonės (2 928 įmonės, t. y. 99,1 proc. visų veikiančių įmonių), jose dirba 28 053 darbuotojai. Įregistruotos 1 843 veikiančios įmonės, kuriose dirba iki 4 darbuotojų, 23 veikiančios įmonės, kuriose dirba nuo 150 iki 249 darbuotojų. Didelių įmonių mieste nedaug: veikia 17 įmonių, kuriose dirba nuo 250 iki 499 darbuotojų, 6 įmonės, kuriose dirba nuo 500 iki 999 darbuotojų, ir 4 įmonės, kuriose dirba daugiau nei 1 000 darbuotojų. Didelės įmonės tesudaro 0,9 proc. visų veikiančių įmonių, bet jose dirba 37,3 proc. visų savivaldybėje veikiančiose įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

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

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

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

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

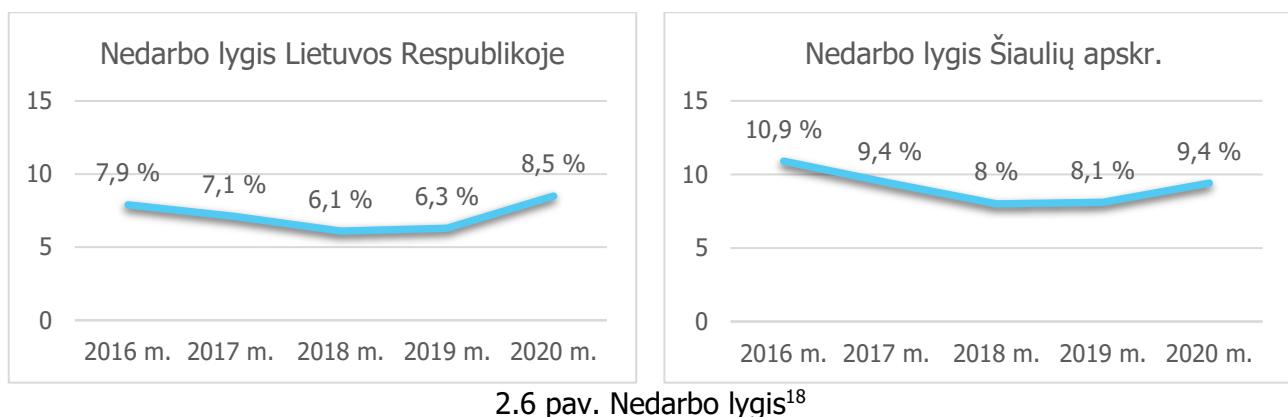
¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

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

Prieiga per internetą:

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



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Šiaulių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims¹⁹, nedarbo lygis Šiaulių apskrityje per metus padidėjo 1,3 procentinio punkto nuo 8,1 proc. 2019 m. iki 9,4 proc. 2020 m.

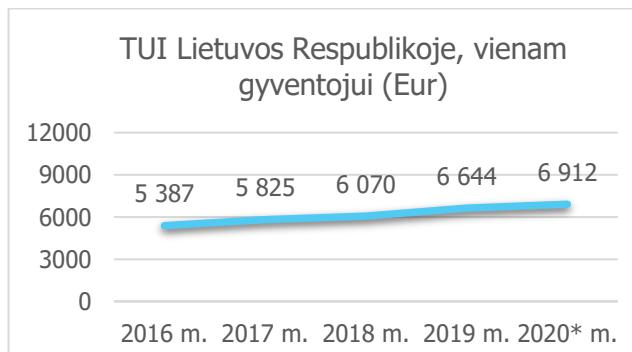
Šiaulių miesto savivaldybėje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 6 116, tai sudarė 9,6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Šiaulių apskrityje šis rodiklis siekia 12,5 proc.).

2020 m. Šiaulių apskrityje buvo 118,4 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (63,3 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 20,5 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 9,5 proc., statyboje – 6,7 proc.

2.7. Investicijos

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

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



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

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

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

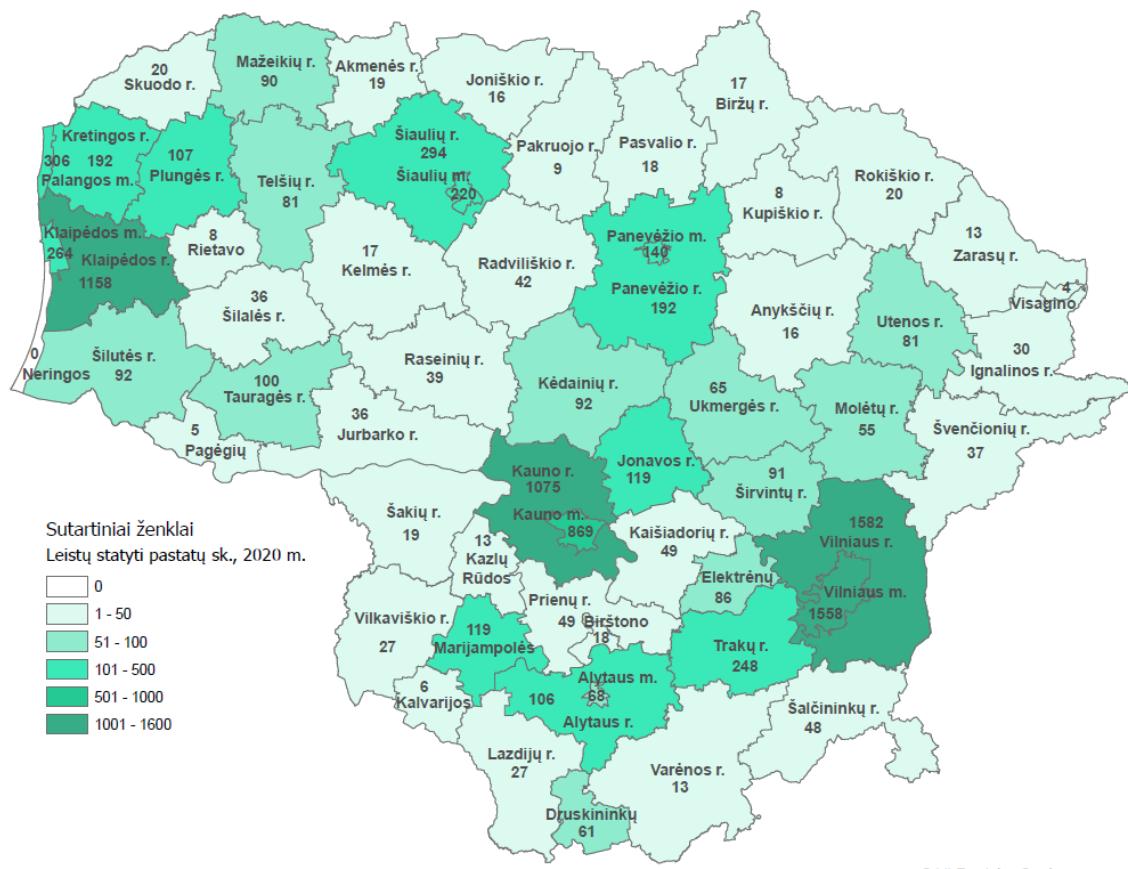
Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbės 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. pabaigos duomenimis, Šiaulių miesto savivaldybėje TUI sudarė 1 817 Eur vienam gyventojui, tai yra 44,9 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 1 254 Eur. Tačiau miestui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies – 6 644 Eur.

2019 m. pabaigoje Šiaulių miesto savivaldybėje TUI siekė 184,48 mln. Eur (58,9 mln. Eur daugiau nei 2018 m. pabaigoje), tai sudarė 0,99 proc. visų šalyje pritrauktų TUI.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²², 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius).

2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamuųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).²³



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁴

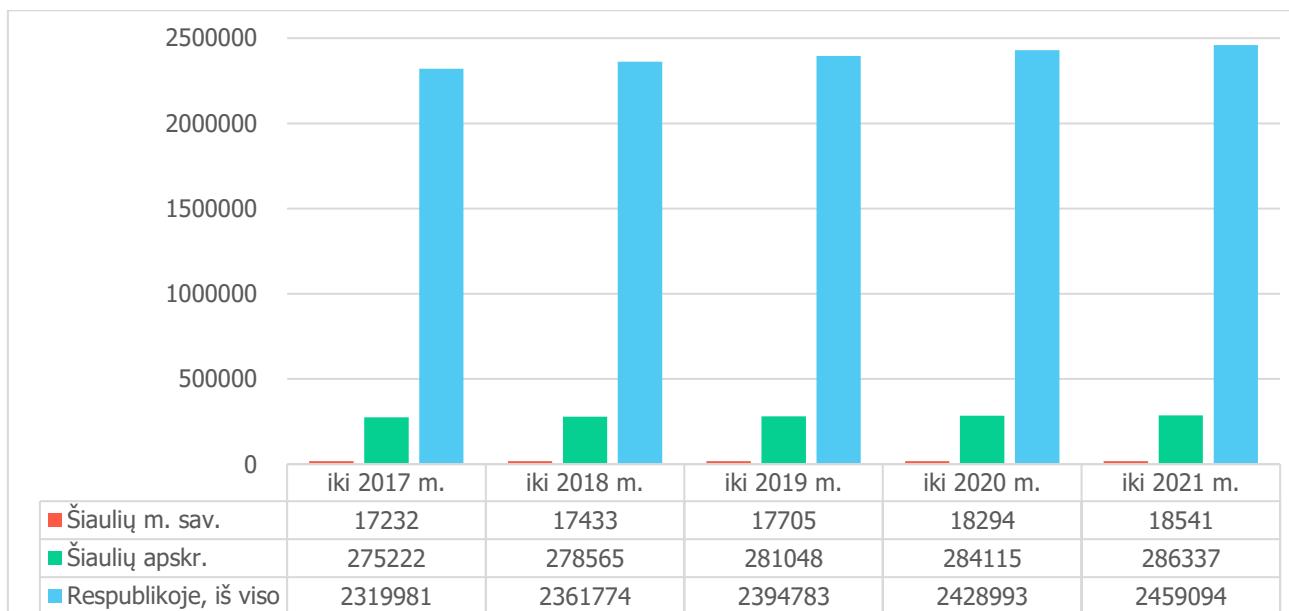
²² Lietuvos statistikos departamentas. *Informacinių pranešimų - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%BA+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be>.

²³ Ibid.

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

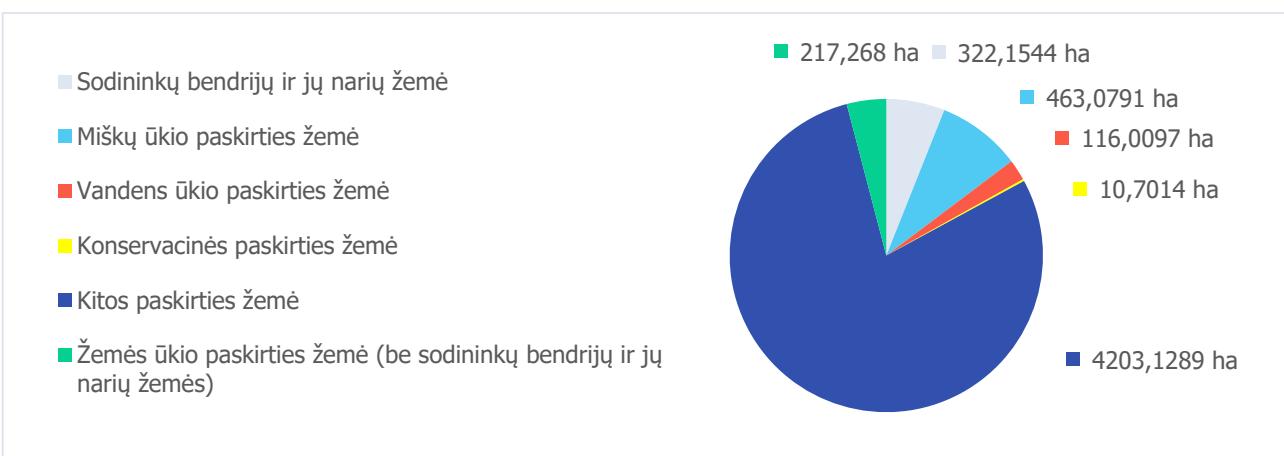
Šiaulių miesto savivaldybėje 2020 m. iš viso leista statyti 220 naujų pastatų, iš jų 198 gyvenamuosius ir 22 negyvenamuosius pastatus.

▼ 2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01 ir 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje, Šiaulių apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁵

Nekilnoamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Šiaulių miesto savivaldybėje įregistruotas 18 541 sklypas, Šiaulių apskrityje – 286 337, Respublikoje – 2 459 094. Per 2020 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo savivaldybėje 1,35 proc., Šiaulių apskrityje – 0,78 proc., Respublikoje – 1,24 proc.



2.10 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šiaulių miesto savivaldybėje²⁶

Nekilnoamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Šiaulių miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties

²⁵ 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>.

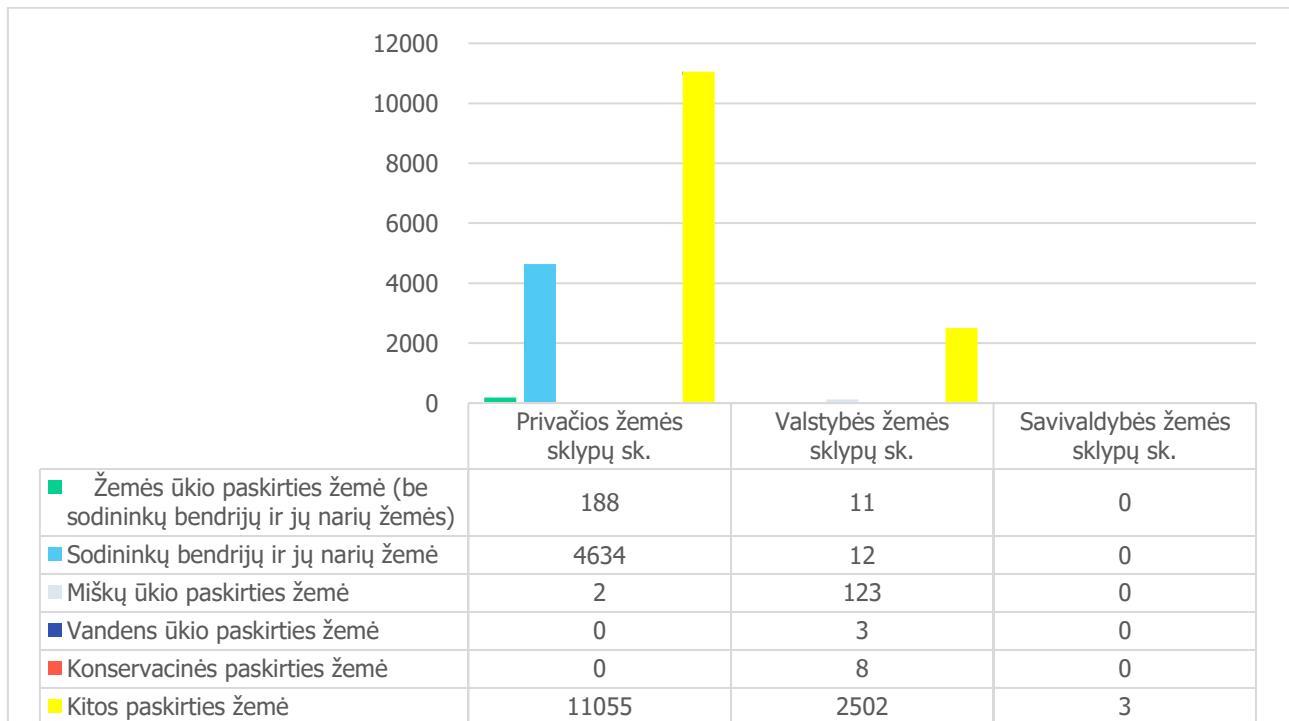
²⁶ Ibid.

(be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 217,2680 ha, miškų ūkio paskirties – 463,0791 ha, kitos paskirties – 4203,1289 ha, konservacinių paskirties – 10,7014 ha, vandens ūkio paskirties – 116,0097 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių – 322,1544 ha. Dėl mažo konservacinių paskirties žemės ploto skritulinėje diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujamasi po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Šiaulių miesto savivaldybėje²⁷

Nekilnoamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Šiaulių miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas yra: žemės ūkio naudmenos – 1159,74 ha, miškai (miško žemė) – 605,74 ha, kelai – 431,74 ha, užstatyta teritorija – 3449,19 ha, žemė užimta vandens telkinių – 1414,99 ha, kita žemė – 1048,36 ha.



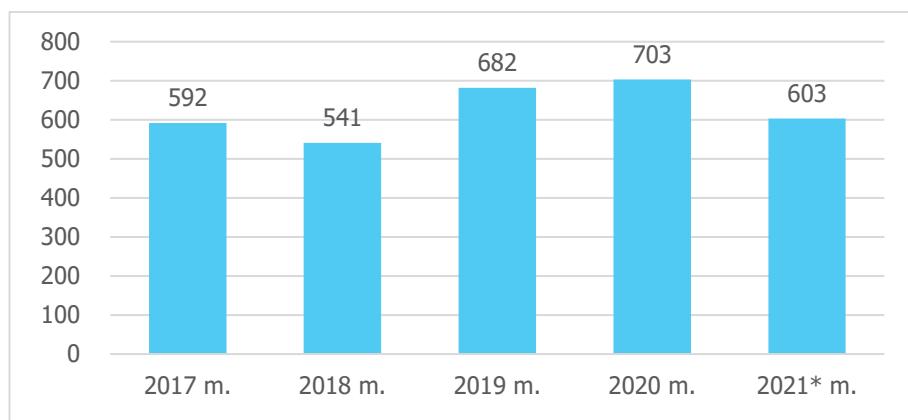
2.12 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Šiaulių miesto savivaldybėje²⁸

²⁷ 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>.

²⁸ Ibid.

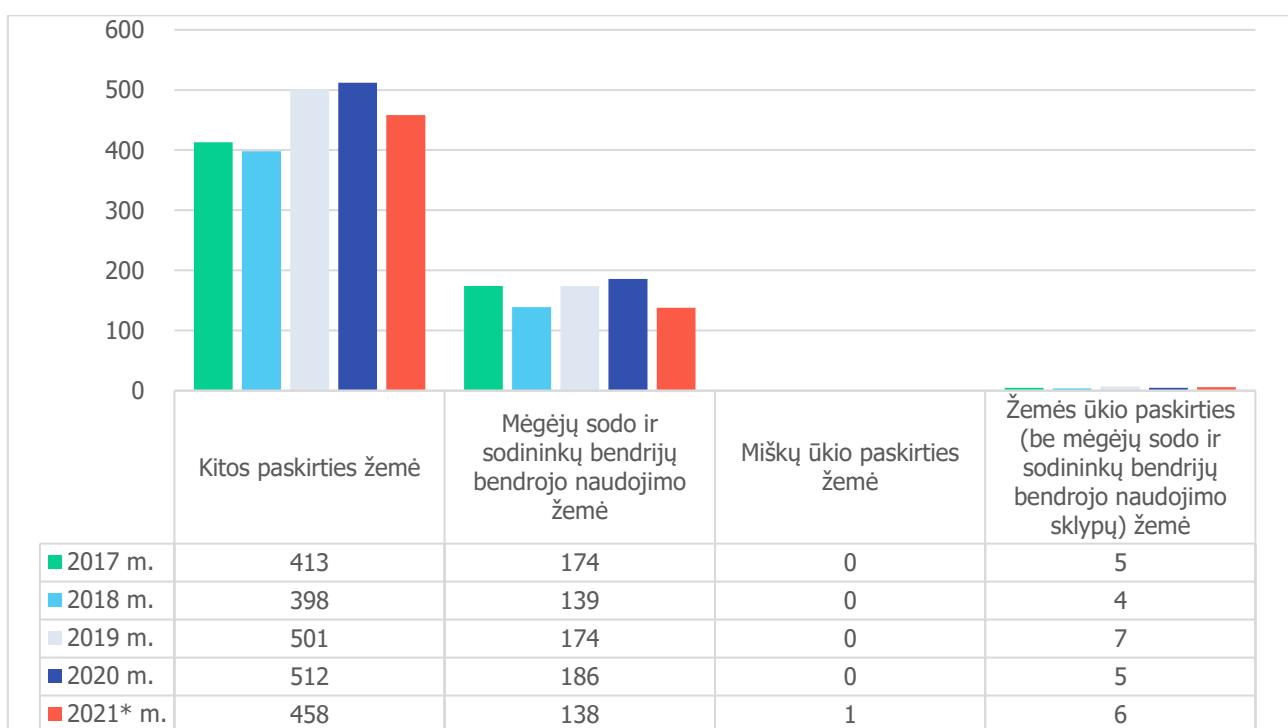
Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Šiaulių miesto savivaldybėje įregistruoti (188 + 4634 + 2 + 11 055) – 15 879 privačios žemės sklypai, valstybės žemės (11 + 12 + 123 + 3 + 8 + 2 502) – 2 659 sklypai, savivaldybės žemės – 3 sklypai. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

▼ 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2017–2021 m.* Šiaulių miesto savivaldybėje²⁹

Šiaulių miesto savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2017 m. – 592, 2018 m. – 541, 2019 m. – 682, 2020 m. – 703 ir 2021 m.* – 603. Sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.

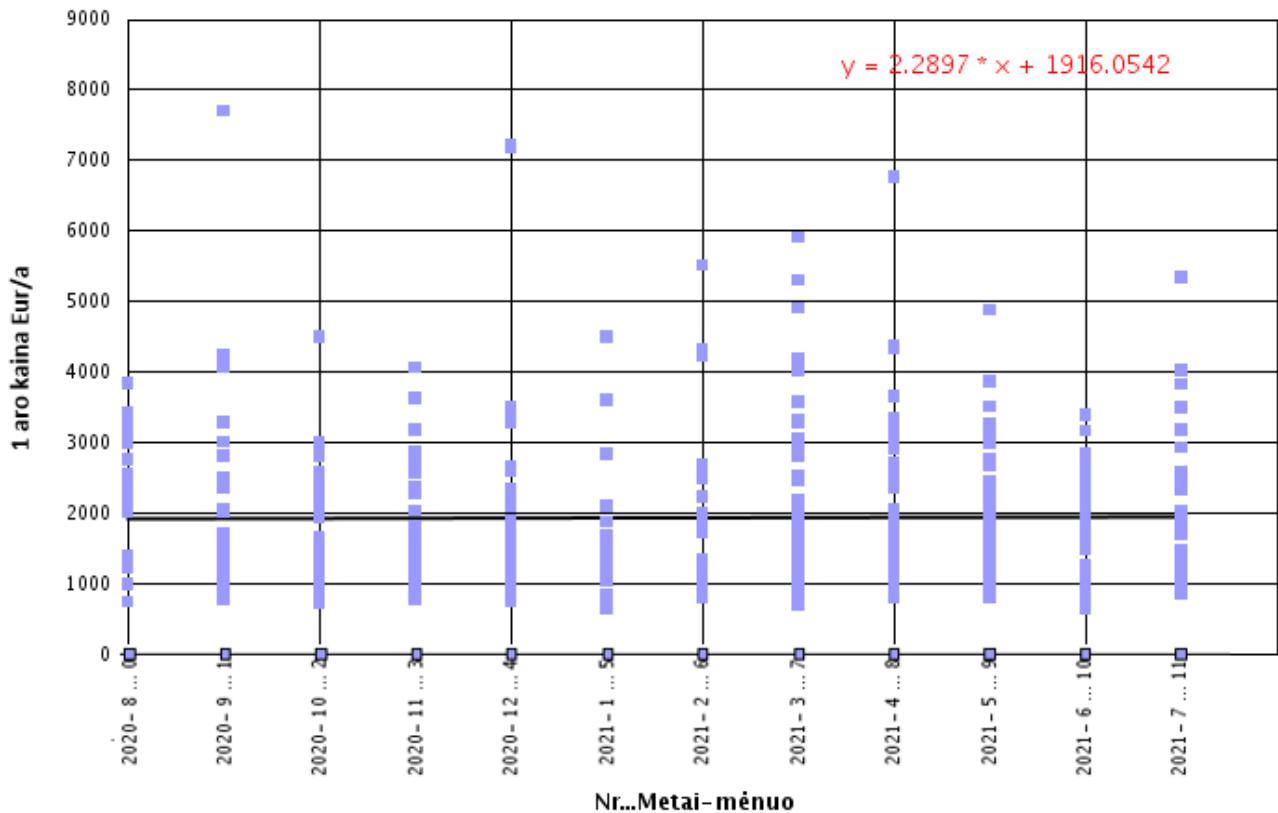


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Šiaulių miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2017, 2018, 2019, 2020 ir 2021 m.*³⁰

²⁹ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

³⁰ Ibid.

Šiaulių miesto savivaldybėje 2017–2021 m.* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) ($5 + 4 + 7 + 5 + 6$) – 27 sklypai, kitos paskirties ($413 + 398 + 501 + 512 + 458$) – 2 282 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo ($174 + 139 + 174 + 186 + 138$) – 811 sklypų, miškų ūkio paskirties ($0 + 0 + 0 + 0 + 1$) – 1 sklypas. Sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais. Dėl atskirų paskirčių (naudojimo būdų) mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.



2.15 pav. Šiaulių miesto savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31³¹

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 1916 Eur/a iki 1941 Eur/a, t. y. 1,3 proc.

³¹ 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 nekilnojamajį turą (žemę ir statinius) ir jo rinką surinkimą, taikant statistinę analizę, vertinimo modelių sudarymą, skaičiavimo procesų automatizavimą, duomenų ir apskaičiuotų verčių patikrą, rezultatų pateikimą vartotojams. Nurodytos priemonės pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 47 p. sudaro masinio turto vertinimo sistemą su 4 posistemėmis:

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

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

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

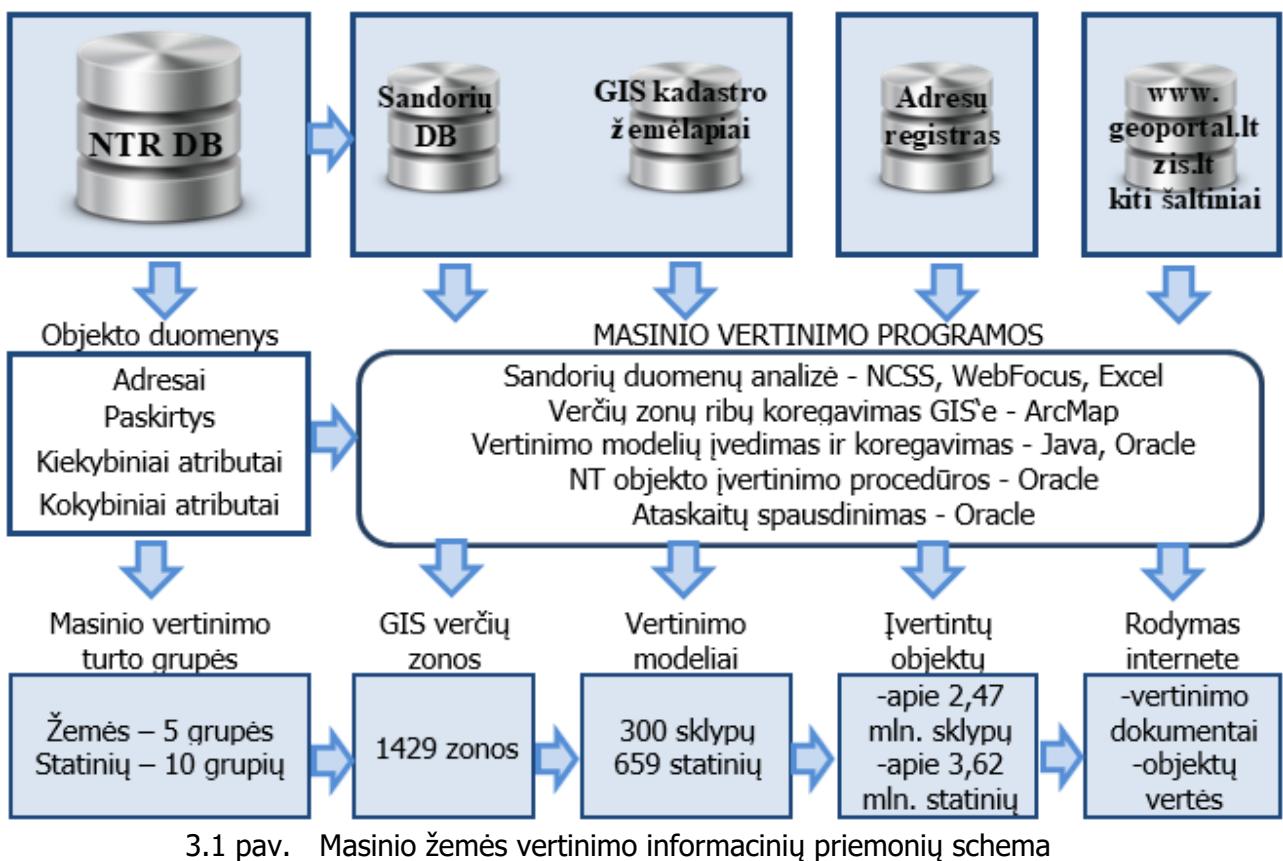
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



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

- 6.1. Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapio duomenys;
- 6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- 6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;
- 6.4. duomenys apie aplieistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
- 6.5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kitų 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 Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamoho 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 šiu duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis Registrų centru pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniaisiais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

▼ 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusią analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.* Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksnių (plotas, paskirtis, naudojimo būdas, žemės naudmenos ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius apskaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

čia:
RV – vertinamo objekto rinkos vertė;
PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina;
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiamą).

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

▼ 3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

Atliekant masinį žemės vertinimą verčių zonombs 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) nekilnojamomo turto pardavimo sandorius, o laiko įtaką pardavimo kainoms įvertinti laiko pataisomis.

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

nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos apskaičiavimo būdus.

Tarptautinių standartų nuostatų taikymas šalies nekilnojamojo turto masiniame vertinime yra teisėtas, pagrįstas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 3 d. 4 p., kuris nurodo, kad turto arba verslo vertė gali būti nustatoma ir pagal kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

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

▼ 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Žemės 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 pasikartojuosi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograma.

Dispersija apibūdina elementų galimų reikšmių išsiskaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypi nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stjudento kriterijus (pasiskirstymas) t parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lytyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lytyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiu, 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 kintamuųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje (juos normuoja).

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

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

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

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

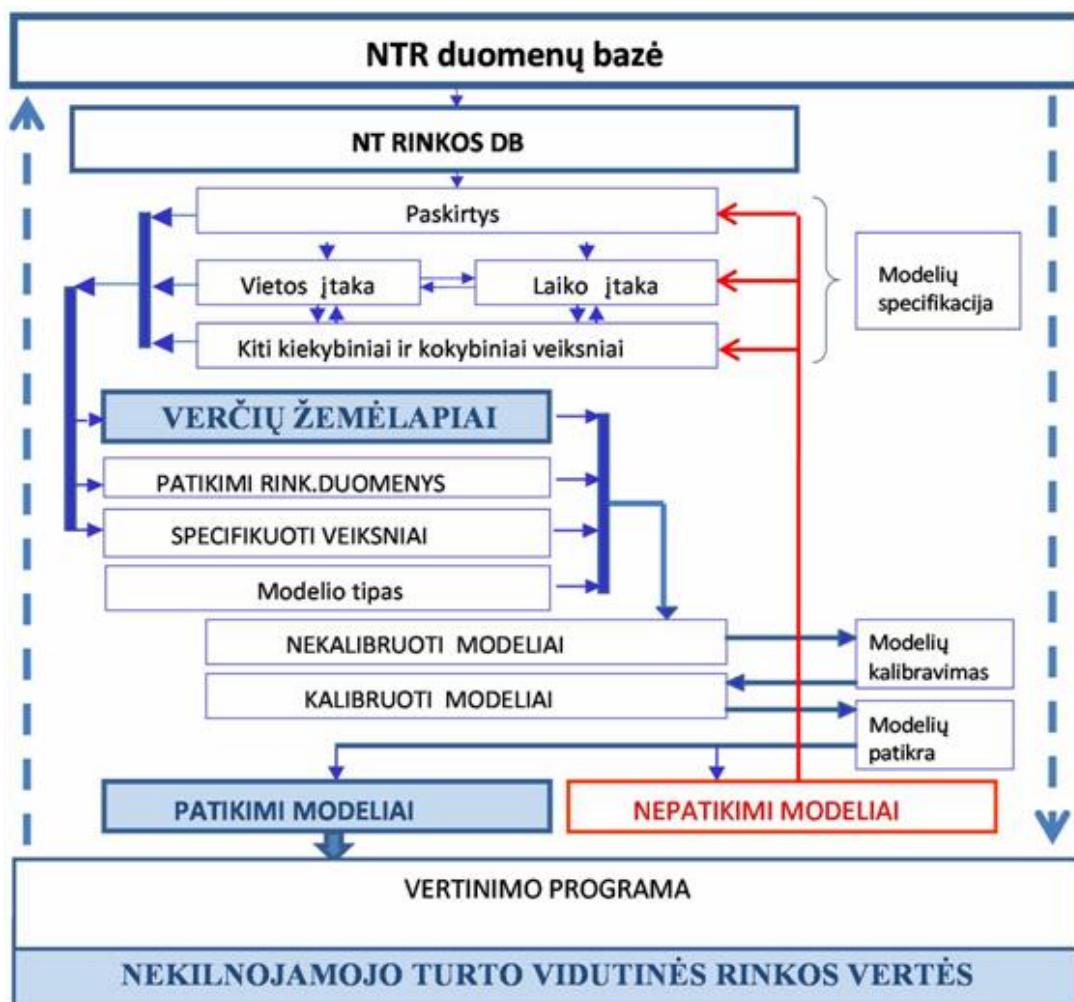
Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoją pasiūlos ir paklausos veiksnius. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d. žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

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

1. adityviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$;
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: $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_i^{b_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$,
čia:
 S – apskaičiuojama vertė,
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,
 p – nepriklausomų kintamujų skaičius,
 b_0 – konstanta,
 b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamujų koeficientai.

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

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



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 18.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.2. mėgejų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

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

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

▼ 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

15.2. mėgėjų sodų 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 objekty ir rekreacinių teritorijos;

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 p. paaškinama, kad *žemės sklypai, nenurodyti šių taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, vertinami pagal žemės verčių zonoje vyraujančią žemės grupę, parinktą atsižvelgiant į vertinamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą. Kai žemės sklypas turi kelis žemės naudojimo būdus, pagal kuriuos jis gali būti priskirtas prie kelių skirtingu žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.*

Statistika apie masiniams žemės vertinimui naudotus pradinius rinkos duomenis, sugrupuotus pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p. nuostatas, laiko įtaka, vietos veiksnių ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaškinimai pateikiama tolesniuose ataskaitos poskyriuose.

▼ 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamomo turto kadastro duomenys ir Nekilnojamomo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės grupes pateikiama toliau lentelėje.

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas, vnt. kaina, Eur	Maksimu- mas, vnt. kaina, Eur	
Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
2351	1887	1600	1404	1	12764	1374
Komercinės žemės grupės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
85	2990	2300	2928	310	22990	19
Mégėjų sodo žemės grupės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
843	979	865	517	1	3087	598
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
246	916	687	816	1	4850	26
Žemės ūkio žemės grupės sklypų 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
28	104545	32150	161105	3300	709624	3

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 13 p., žemės sklypų rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami žemės verčių zonombs ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisykliše (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2021 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. Naudojant aproksimuojančią kreivę, nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusiu sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėščiusius 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, tokų kaip objektų fizinių, vienos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnio koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

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

3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

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

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime parengtas žemės verčių zonų žemėlapis įvertina vienos reikšmingumą. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliarais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamujų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas.

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

Nekilnojamomo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamomo turto vertinimo taisykliu³² 3 p.: *nekilnojamomo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapyje.*

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

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

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

14.2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (miegėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonomis galimas geografinės informacinių 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 kvartalu, urbanizuotų teritorijų ar skirtinė teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijų ribomis;

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnį 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, Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas naudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą 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. Šiaulių miesto savivaldybėje sudaryta 30 verčių zonų, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

44.1–44.3 verčių zonas. Reprezentatyviausia ir brangiausia nekilnojamojo turto vertės požiūriu Šiaulių mieste yra Vilniaus gatvės dalis nuo Žemaitės gatvės iki Draugystės prospektu su jai priklausančiais žemės sklypais, kuri tuo pačiu atlieka ir pėsčiųjų bulvaro funkciją.

Vilniaus gatvės pėsčiųjų dalis néra didelė nei savo teritorija, nei užstatymu, o esami architektūriniai–urbanistiniai apribojimai neleidžia atsirasti didesniams nekilnojamojo turto pasiūlos kiekiui. Vilniaus gatvės pėsčiųjų bulvare įsikūrusios kavinės, barai, naktiniai klubai, parduotuvės. Dalis Vilniaus gatvės (bulvaro) buvo sutvarkyta 2005–2009 metais. Tuomet rekonstruota 735 m ilgio atkarpa nuo Tilžės gatvės iki Žemaitės gatvės (visas Vilniaus g. bulvaro ilgis – 1,28 km). Pradėta kitos bulvaro dalies rekonstrukcija.

Brangiausia Vilniaus gatvės dalis yra tarp Vasario 16-osios ir Dvaro gatvių, ji buvo išskirta į 44.1 verčių zoną. Atokiau nuo šios vietas, nors ir bulvare, kainos yra mažesnės, todėl kitos Vilniaus gatvės (bulvaro) atkarpos: nuo Vasario 16-osios gatvės iki Rūdės–Vilniaus g. sankryžos vakaruose

bei iki Vilniaus g. Nr. 112 rytuose ir nuo Dvaro iki Žemaitės gatvių sankryžų buvo išskirtos į atskiras verčių zonas: atitinkamai 44.2 ir 44.3.

44.4 verčių zona. Tai ketvirta pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Šiaulių miesto verčių zona, apimanti kvartalus abipus pėsčiųjų bulvaro. Ši verčių zona, kaip ir 44.1, 44.2, 44.3 verčių zonas, pasižymi aukštomas, ypatingai komercinės paskirties nekilnojamojo turto kainomis, kurias lemia vieta, ribota žemės sklypų, pastatų ir patalpų, tinkamų komercinei veiklai, pasiūla, šalia esančios įstaigos, biurai, prekybos centrai, kavinės, viešbučiai, mokyklos, sporto centrai. Vienas trūkumas – maži sklypai. Tačiau ši zona jvairiapusiškesnė.

Šioje verčių zonoje prie Tilžės ir Algirdo Juliaus Greimo g. sankryžos pastatytais prekybos ir pramogų kompleksas „Saulės miestas“ su integruota autobusų stotimi, taip pat naujas komercinės paskirties pastatas pakeitė šios miesto centro dalies veidą ir tapo patraukliu traukos centru. Užbaigta šioje verčių zonoje esančią Dvaro ir Varpo gatvių rekonstrukcija. Taip pat rekonstruota šioje verčių zonoje esanti pagrindinė miesto aikštė – Priskėlimo aikštė.

44.5 verčių zona. Tai penkta pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Šiaulių miesto verčių zona, apimanti Žemaitės gatvę su jai priklausančiais statiniais nuo Vytauto g. iki Aušros al., Aušros alėją su jai priklausančiais statiniais nuo Žemaitės g. iki Vasario 16-osios g., dalį Vasario 16-osios gatvės. Ši verčių zona buvo atskirta nuo 44.4 verčių zonos dėl mažesnio patrauklumo, o tuo pačiu ir dėl šiek tiek žemesnių nekilnojamojo turto kainų nei 44.4 verčių zonoje. Šioje verčių zonoje taip pat ribota žemės sklypų, pastatų ir patalpų, tinkamų komercinei veiklai, pasiūla.

44.6 verčių zona. Tai centrinės miesto dalies zona, einanti žiedu aplink 44.4 ir 44.5 verčių zonas, esanti arti pagrindinių įstaigų, prekybos centrų, autobusų bei geležinkelio stočių, Šiaulių miesto centrinio ir Didždvario parkų. Šią verčių zoną išskyrėme, nes čia užfiksuotos mažesnės nekilnojamojo turto sandorių bei pasiūloje esančio turto kainos nei nekilnojamojo turto, esančio gretimose 44.4 ir 44.5 verčių zonose. Pažymėtina, kad tolstant nuo miesto centro mažėja tiek vertės, tiek verčių skirtumai tarp skirtingų tipų turto.

Verčių zona labai patraukli ir gyvenamuju požiūriu. Šią teritoriją renkasi nekilnojamojo turto vystojai naujų daugiaubucių gyvenamujų namų statybai.

44.7 verčių zona. Tai didelė verčių zona, apimanti keletą miesto rajonų, kurie nuo miesto centro nutolę vienodu spinduliu. Ją išskyrėme į atskirą verčių zoną, nes, tolstant nuo miesto centro ir lyginant vertes su 44.6 verčių zona, skirtumas tarp nekilnojamojo turto kainų – didesnis nei 15 proc.

Panagrinėjus pasiūlą, matyti, kad visų paskirčių turtas šioje verčių zonoje turi gan aktyviajį rinką, yra paklausus ir nepigus. Tačiau žemės rinkos kainos, o kartu ir viso nekilnojamojo turto kainos, labai svyruoja ir tai daugiausia priklauso nuo infrastruktūros. Didžne kaina pasižymi nekilnojamasis turtas, esantis arčiau miesto centro, ramiose vietose, toliau nuo magistralinių gatvių (M. K. Ciurlionio, S. Daukanto, Darželio, Skirgailos, Grafo Zubovo), mažesne – nekilnojamasis turtas, esantis kvartale už „4 vėjų“ – Daušiškių, J. Žemaičio, Pumpučių gatvėse, taip pat prie geležinkelio ruožo (Geležinkelio gatvė), pramoninių objektų (Sodo gatvė). Aukštas kainas turi komercinės paskirties nekilnojamasis turtas, esantis pagrindinių gatvių sankryžose.

44.8 verčių zona. Tai Medelyno senajį ir Spindulio gyvenamujų namų rajonus bei dalį Gubernijos pramoninio rajono apimanti verčių zona. Šioje teritorijoje nutiestos visos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Pagrindinė gatvė – Birutės. Ji judriausia, pasižymi didžiausiu eismo srautu, ja važinėja visuomeninis transportas, šioje gatvės įsikūrusi mokykla, prekybos centras „Tau“ bei kiti komercinės paskirties objektais. Šioje verčių zonoje esančio nekilnojamojo turto vertei įtaką daro šalia esantis pramoninis rajonas. Čia, po daugybės stambių įmonių bankrotų (AB „Šiaulių maistas“, AB „Šiaulių pienas“ ir kt.), įsikūrusios tebegyvuojančios pramonės įmonės: AB „Venta“, UAB „Putokšnis“, AB „Naujoji Rūta“. Riba tarp Medelyno ir pramoninio rajono zonos yra Marijampolės gatvė, kurios vienoje pusėje – namų valdos, kita – pramoniniai objektais, sandėliai, jvairios dirbtuvės.

Šioje verčių zonoje šalia vienos pagrindinių miesto arterijų, kuri veda Rygos kryptimi, Tilžės gatvės, buvusios „Šiaulių stumbro“ gamyklos teritorijoje pastatytais prekybos centras „Tilžė“, kuris pakeitė vietovės patrauklumą ir tapo traukos centru, tai įtakoja komercinės paskirties nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje.

44.9 verčių zona. Tai naujoji Medelyno rajono dalis, esanti miesto šiaurinėje dalyje, pradedant Karklų ir baigiant Skroblų gatvėmis. Šis naujas kvartalas yra miesto pakraštyje, toliau nuo centro. Tai lemia ir nekilnojamojo turto kainų lygi šiame kvartale, kuris yra kiek žemesnis nei 44.8 verčių zonoje. Dėl šios priežasties ši verčių zona atskirta nuo senojo Medelyno rajono.

44.10 verčių zona. Ši verčių zona apima šiaurinėje miesto dalyje esančius sodininkų bendrijos „Gubernija“ mėgėjų sodus, besiformuojančią individualių gyvenamujų namų kvartalą Vinkšnėnų gatvėje ir pačiame miesto pakraštyje esantį Gubernijos pramoninį rajoną, kuriame yra susitelkusios įvairios gamybinės-sandėliavimo įmonės. Ši verčių zona buvo išskirta dėl mažesnių tiek gyvenamosios, tiek komercinės ir pramonės-sandėliavimo paskirties nekilnojamojo turto kainų nei 44.8 verčių zonoje. Tai lemia nepatogus susisiekimas, atstumas nuo miesto centro, infrastruktūros nebuvimas, mažiau patraukli vietovė.

44.11 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti Salduvės parką ir teritoriją aplink Talkšos ežerą, pasižyminti vaizdingu kraštovaizdžiu. Tai rodo ir šalia Salduvės parko bei Talkšos ežero rytinės pakrantės, Žuvininkų, Salduvės, Šeduvo gatvėse esančių žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto kainos, kurios svyruoja priklausomai nuo komunikacijų.

44.12 verčių zona. Tai verčių zona, atskirta nuo 44.13 verčių zonas, atsižvelgiant į viešo svarstymo su visuomene metu bei Šiaulių miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo pareikštas pastabas, prieš tai išanalizavus įvykusius sandorius, atsižvelgus į pasiūlą ir paklausą.

Tai verčių zona, kuriai didelę įtaką daro kaimyninės zonas. Verčių zonas dešinėje, kitoje Radviliškio gatvės pusėje yra nepatrauklus, neturintis gero vardo, o tuo pačiu ir visų rūsių nekilnojamojo turto paklausos Zoknių rajonas (44.13 verčių zona). Tačiau verčių zonas kairėje, kitoje Serbentų gatvės pusėje yra Šimšės rajonas (44.7 verčių zona), kuriame situacija visiškai kitokia, čia nekilnojamojo turto kainos nemažos, tik čia mažai tuščių sklypų, beveik visi užstatyti, todėl 44.12 verčių zona yra tarsi 44.7 verčių zonas individualių gyvenamujų namų kvartalo tėsinys. Ir nekilnojamojo turto kainos 44.12 verčių zonoje yra mažesnės dėl nesutvarkytos infrastruktūros, didesnio atstumo iki miesto centro. Komercinės paskirties turtas yra paklausus tik palei judrią Radviliškio gatvę.

44.13 verčių zona. Tai miesto pietryčiuose esanti, labiausiai nuo miesto centro nutolusi verčių zona, kurioje nekilnojamasis turtas turi vienas žemiausią kainų mieste. Ši verčių zona apima Rėkyvos ir Zoknių rajonus su daugiaubciais ir individualiais gyvenamaisiais namais, bei keliais stambiais pramonės objektais. Daugiausia tuščių, neužstatytų plotų yra link Rėkyvos, tačiau gyvenamosioms statyboms jie ne itin tinkami – vietovė pelkėta.

Didžiąją šios verčių zonos dalį užima mėgėjų sodų teritorija. Šiuo metu labai populiaru mėgėjų sodams skirtoje žemėje kurti individualias namų valdas. Standartinis žemės sklypas – 6 arai.

Iki šiol ši verčių zona dėl nepatogios vietos nebuvo laikoma patrauklia nei pramoninei, nei komercinei veiklai, toli nuo pagrindinių gatvių, kitų pramonės objektų, tačiau šioje teritorijoje esantis oro uostas, įkurta Šiaulių laisvoji ekonominė zona bei greta veikiantis pramoninis parkas gali pakeisti šios vietovės patrauklumą.

44.14 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti Vytiurių ir Bačiūnų gatvių individualių gyvenamujų namų kvartalus, besiribojančius su mėgėjų sodams skirta teritorija. Tai gan patrauklūs naujų statybų kvartalai, esantys miesto rytinėje dalyje, labai gražioje vietoje, netoli miško. Ši verčių zona įsiterpusi į 44.13 verčių zoną, tačiau išskirta į atskirą verčių zoną dėl savo homogeniškumo, naujų statybų ir duomenų bazėje bei pasiūloje esančių aukštesnių gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų.

44.15 verčių zona. Tai anksčiau suformuotas individualių gyvenamujų namų rajonas Pabaliuose. Žemės sklypams, skirtiems individualiai gyvenamajai statybai, esantiems palei Serbentų gatvę, kurios viduriu ir eina šios verčių zonos riba, didelę įtaką daro kitapus įsikūrės Pabalių turgus, prekybinės bazės, pramoniniai objektai. Daroma įtaka yra neigama dėl didelio triukšmo, automobilių srauto, kasdien atvykstančių ir išvykstančių krovinių mašinų, tuo pačiu didesnės taršos. Verčių zonos teritorijoje yra beveik 500 gyvenamujų namų, standartinis sklypas 6–8 arai.

44.16 verčių zona. Tai pietvakarinėje Pramonės gatvės pusėje besikuriantis Pabalių rajono tėsinys. Analizuojant nekilnojamojo turto sandorius bei pasiūlą, pastebėjome, kad žemės sklypų, esančių šioje Pramonės gatvės pusėje rinkos kaina yra žemesnė, todėl naujajį Pabalių gyvenamuju

namų rajoną išskyrėme į atskirą verčių zoną. Teritorijoje yra virš 200 gyvenamajai statybai skirtų žemės sklypų, privalumas – sklypų dydžiai, kurie svyruoja nuo 10 iki 20 arų.

Šiai verčių zonai taip pat priskirta ir dalis pramoninio rajono, Daubos ir Serbentų gatvių aikligatviai, dėl mažiau išplėtotos infrastruktūros nepasižymintys patrauklumu komercinei veiklai.

44.17 verčių zona. Tai pramoninio rajono dalis, esanti šiaurės rytinėje Pramonės gatvės pusėje. Prie šios verčių zonas priskyrėme ir Pabalių turgaus kvartalą, kuriame susitelkę Pabalių turgus, pagrindinės prekybinės bazės, pramonės objektai, sandėliai, jvairios įmonės. Analizuojant sandorius, individualaus vertinimo vertes, nekilnojamomo turto agentūrų duomenis, pasiūlą ir paklausą, galime daryti išvadą, kad, tolstant nuo Pramonės gatvės, pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties nekilnojamomo turto kaina tolygiai mažėja.

44.18 verčių zona. Tai kita pramoninio rajono dalis, esanti pietvakarinėje Pramonės gatvės pusėje nuo Išradėjų gatvės su jai priklausančiais sklypais iki Tilžės gatvės. Tolstant nuo Pramonės gatvės, pramonės ir sandėliavimo bei komercinės paskirties nekilnojamomo turto kaina tolygiai mažėja kaip ir 44.17 verčių zonoje. Gyvenamasis nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje neturi paklausos, tai lemia nepatogus susisiekimas, atstumas iki miesto centro, infrastruktūros nebuvimas, nepatraukli vietovė.

44.19 verčių zona. Tai verčių zona, kurią sudaro Pagėgių ir Žaliūkių gyvenamujų namų rajonai abipus Tilžės gatvės. Tai panašūs, senesnės statybos gyvenamieji rajonai. Iš pirmo žvilgsnio Žaliūkių rajono nekilnojamomo turto vertės turėtų būti aukštesnės, nes tai senas, ramus, tvarkingas rajonas, bet jo vertei neigiamą įtaką daro palei Preilos gatvę nutiesta geležinkelio linija. Išanalizavę rinkos sandorius, pasiūloje esančius objektus, galime teigti, kad kitoje gatvės pusėje esantis Pagėgių gyvenamasis kvartalas nėra prastesnis, tame žymiai daugiau naujų statybų, tik jo vertei įtaką daro šalia esantis pramoninis rajonas (44.17 verčių zona). Pvz.: labai ramios Girulių, Kanapių gatvelės, bet už jų – AB „Vairo“ siena, kuri eina palei visą gatvę. Ragainės gatvės pabaigoje prasideda prekybos bazės. Prasčiausios šiame rajone – Kauno ir Verduliu gatvės, esančios šalia geležinkelio ruožo.

Šioje verčių zonoje, Žaliūkių ir Voveriškių gatvių kampe, 2007 m. baigtas statyti 48 butų gyvenamasis namas, prie Tilžės gatvės duris atvérė „Impuls“ sveikatingumo kompleksas ir „Lidl“ parduotuvė.

Šiai verčių zonai yra priskirta Pramonės gatvė, prie kurios komercinės bei pramonės ir sandėliavimo paskirties nekilnojamasis turtas turi paklausą. Pramonės gatvėje susikoncentruvusios transporto įmonės bei automobilių centrali Volkswagen, Toyota, Ertona, prekybos ir pramogų centras „Bruklinas“ su nebaigtu statyti biurų-viešbučio kompleksu, jvairios pramonės, prekybos įmonės.

44.20 verčių zona. Tai šiuolaikiškas, homogeniškas gyvenamujų namų kvartalas pietiniame miesto rajone, Dainų parke, prie Žaliūkių gatvės. Šios verčių zonas vertei turi įtaką graži aplinka, puikus vaizdas pro langą, daug žalumos aplinkui, nes greta – parkas, nemaži žemės sklypai. Teritorijoje yra apie 60 gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, sklypai – 10–12 arų. Nekilnojamomo turto vertės nemažina šalia esanti judri Architektų gatvė, nes palei ją yra apsauginė žalioji juosta.

Taip pat šioje verčių zonoje, J. Jablonskio gatvėje, iškilo „Šiaulių arena“ (daugiafunkcinis kompleksas – sporto ir koncertų arena). Šalia esančiame Paukščių take – naujas VĮ Registrų centro pastatas bei du nauji daugiabučiai gyvenamieji namai.

44.21 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti pietinę pagrindinės miesto gatvės – Tilžės gatvės, dalį. Tai labai paklausus rajonas, turintis aukštas komercinio nekilnojamomo turto kinas. Prie pat gatvės esančiuose komercinės paskirties žemės sklypuose įsikūrę prekybos centralai „Akropolis“, „Lidl“, „Iki“, degalinės, gydymo įstaigos, viešbutis-kavinė „Tomas“, parduotuvė-salonas „Iris“. Pirmieji daugiabučiai gyvenamujų namų aukštai taip pat naudojami komercijai. Čia įsikūrusios jvairios prekybos, paslaugų ir gydymo įstaigos.

44.22 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti pietinėje miesto dalyje esantį Dainų daugiabučių gyvenamujų namų mikrorajoną. Komercinei veiklai plėtoti labai patogi vieta prie Gardino, Aido, Gegužių bei Lyros gatvių, čia įsikūrę prekybos ir paslaugų centralai, veikia daug smulkių prekybos bei paslaugų įmonių. Gretimoje verčių zonoje (44.21), Gegužių ir Tilžės gatvių sankryžoje duris atvėrės prekybos ir pramogų centras „Akropolis“ tapo pietinio miesto rajono traukos centru. Didelis žmonių srautas, geras susisiekimas, visos komunikacijos, nors komercinės paskirties nekilnojamomo turto kainos, tolstant nuo Tilžės gatvės, tolygiai mažėja.

Šioje verčių zonoje, prie Dainų pėsčiųjų tako iškilo naujas daugiabutis gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis ir požemine automobilių saugykla.

44.23 verčių zona. Tai verčių zona, apimanti pietinėje miesto dalyje esantį Gyťarių daugiabučių gyvenamujų namų mikrorajoną. Šis rajonas buvo atskirtas nuo 44.22 verčių zonoje dėl mažesnių nekilnojamomo turto kainų. Komercinės ir pramonės-sandėliavimo paskirties nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje taip pat neturi tokios paklausos kaip 44.22 verčių zonoje, tai lemia didesnis atstumas iki miesto centro. Prie šios verčių zonas taip pat buvo priskirta buvusios Nuklono gamyklos teritorija, kurioje šiandien įsikūrusios įvairia veikla užsiimančios įmonės.

44.24 verčių zona. Tai labai įvairiapusė, pietinėje miesto dalyje esanti verčių zona, kurią sudaro Lieporių daugiabučių bei individualių gyvenamujų namų mikrorajonas. Ši verčių zona labai panaši į kitoje Tilžės gatvės pusėje esančią 44.22 verčių zoną, tik 44.22 verčių zonoje daugiabučiai gyvenamieji namai yra naujesnės statybos. Individualių gyvenamujų namų kvartalas suformuotas seniai, tuščių, neužstatytų žemės sklypų pasiūloje nėra, tačiau nekilnojamasis turtas turi vertę, tai lemia išplėtota infrastruktūra, rami, netriukšminga aplinka.

Komercinės paskirties veiklą čia nėra taip palanku plėtoti kaip 44.22 verčių zonoje, todėl ir komercinio nekilnojamomo turto rinka čia pasyvesnė. Šioje verčių zonoje šalia daugiabučių gyvenamujų namų įsikūrusios nedidelės parduotuvės, įvairias paslaugas teikiančios įmonės. Siek tiek didesnę paklausą ir aukštėsnę kainą turi šalia Tilžės gatvės esantys nekilnojamomo turto objektai.

Šiai verčių zonai priskirtas ir naujai suformuotas gyvenamujų namų kvartalas tarp Dariaus ir Girėno bei Baltų gatvės. Kvartale įvestos visos komunikacijos, tai atispindi nekilnojamomo turto kainose, jos yra aukštėsnės nei kitapus Baltų gatvės esančiam kvartale (44.25 verčių zona).

44.25 verčių zona. Tai individualių gyvenamujų namų statybų suformuoto rajono verčių zona, apimanti Verduliukų gyvenamąjį mikrorajoną. Šią verčių zoną daugiausia sudaro gyvenamujų teritorijų žemės sklypai, kur pamažu dygsta individualūs gyvenamieji namai. Anksčiau suformuotoje rajono dalyje standartinis žemės sklypas yra 6–7 arų (Tauro, Pikeliškės, Jotvingių, Žiemgalių gatvės), vėliau suformuoti žemės sklypai jau didesni – po 9–20 arų (Mokytojų, Aisčių, Baltarusių, Sprudeikos gatvės).

Šiai verčių zonai priskirti ir Baltų, Daubos, Išradėjų gatvėse esantys žemės sklypai, skirti komercinei bei pramonės-sandėliavimo veiklai, turintys mažesnę rinkos vertę dėl didesnio atstumo iki miesto centro, neišplėtotos infrastruktūros.

44.26 verčių zona. Tai verčių zona, besiribojanti su Gegužių, Lieporių, Dainų kaimais ir Verduliukų mikrorajonu. Šią verčių zoną sudaro gyvenamujų teritorijų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, padalija žemės sklypus ir parduoda privatiems pirkėjams arba bendrovėms, taip formuoja naujų gyvenamujų namų kvartalai. Neigiami faktoriai, lemiantys šios verčių zonas žemės vertę: neišplėtota infrastruktūra.

44.27 verčių zona. Tai miesto pakraštyje individualių gyvenamujų namų statybų suformuota teritorija, apimanti Verdulių gyvenamąjį mikrorajoną, kur suformuoti nauji žemės sklypai, tačiau čia nėra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamomo turto kainas. Šioje verčių zonoje dominuoja 20 arų gyvenamujų teritorijų žemės sklypai.

Šiai verčių zonai priskirti ir Daubos, Serbentų gatvėje esantys komercinės bei pramonės-sandėliavimo žemės grupių žemės sklypai. Tai daugiausia neužstatyti, apaugę medžių, krūmų želdiniai žemės sklypai be komunikacijų. Komercinei ar pramoninei veiklai skirti žemės sklypai šioje verčių zonoje nepasižymi patrauklumu komercinei veiklai, turi mažesnę rinkos vertę dėl nepatogaus susisiekimo, didelio atstumo iki miesto centro, neišplėtotos infrastruktūros.

44.28 verčių zona. Šiaulių pramoninis parkas. 2008 m. pradėjės veikti Šiaulių pramoninis parkas, kuriame įrengta visa infrastruktūra reikalinga plynų lauko investicijoms, ilgai nesulaukę investuotojų. Bet šiandien beveik 60 ha ploto parkas užpildytas, čia veikia įvairios pramonės įmonės.

44.29 verčių zona. Tai miesto pakraštyje individualių gyvenamujų namų statybų suformuota teritorija, apribota Gailių, Bačiūnų, E. Karpio gatvėmis ir geležinkelio, išsidėsčiusi tarp mégėjų sodų prie Rėkyvos ežero ir rytinės miesto ribos, kur suformuoti nauji žemės sklypai. Čia nėra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamomo turto kainas. Teritorijoje yra virš 160 gyvenamajai statybų skirtų žemės sklypų, kurių plotai svyruoja nuo 4,5 iki 20 arų.

44.30 verčių zona. Tai Baltarusių, Estų, Latvių, Lenkų gatvių kvartalas, esantis tarp Aukštabalio, Baltų, Statybininkų, Garažų gatvių, kur suformuota teritorija individualių namų statybai, tačiau čia néra jokios infrastruktūros, o tai lemia mažas nekilnojamojo turto kainas.

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

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

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

3.6.6. Rekreacino naudojimo koeficientas K_r

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

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

▼ 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

Konservacinės paskirties koeficientas K_k taikomas konservacinės paskirties žemės sklypų, vertinamu žemės ūkio žemės grupės modeliu, 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 pastarujų 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 52 sklypų pardavimai, iš jų 11 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 9 objektių), 32 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusiu sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrasti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotą ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytaus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

▼ 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arų žemės sklypų koeficientas K_4

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs dėl statybų suvaržymo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokų žemės sklypų panaudojimo suvaržymu 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 tokų žemės sklypų rinkos tyrimą, pastarujų metų rinkos duomenys ir kainų skirtumų apskaičiavimas pateikiama toliau lentelėje.

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291	>4a 0,69	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758	>4a 0,67	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0,1238	2737		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0,1008	3161		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,2000	2896		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791	>4a 0,71	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0,1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0,1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	57924	0,1211	4783		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	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 santykų 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 sklypų 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 pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusiu sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K_4 zon apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

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

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

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente K_4 reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Šiaulių miesto savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus mieste žemės sklypams nustatytas koeficientas K_4 0,71 pagrįstai taikytinas ir Šiaulių miesto savivaldybės žemės sklypams vertinti.

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

$$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{\text{miško}} \times (1 - KMU1/VRV1),$$

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

KMU1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

$\bar{Z}_{\text{miško}}$ – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamomo turto registre.

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

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

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

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

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

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

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

▼ 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

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

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

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

čia: Knb – našumo balo koeficientas;

\bar{ZNB} – žemės sklypo našumo balas;

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

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

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

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

▼ 3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktą, žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *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 gyvenamujų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

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

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

3.4 lentelė. Koeficiente K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (BN1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m. sav.	15.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1555	2470	0,63
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	549	960	0,57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1364	2188	0,62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	576	960	0,60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	292	559	0,52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0,57
Aritmetinis vidurkis:							0,60

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

Įšvada. Vadovaujantis atliku rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos*, vertę, taikomas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Jeigu būtų įregistruoti keli žemės sklypo naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorijos, visuomenės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos* (arba du tokie būdai), tokiu atveju K_{BN} koeficientas taikomas vieną kartą, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunkti, *kitos paskirties žemės sklypai*, kurių naudojimo būdai yra *komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau vertingi dėl jiems taikomų papildomų užstatymo sąlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiems sklypams numatomų pravažiavimo, praėjimo servitutų, viešo patekimo. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokiems sklypams ivertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytais rekreacinis koeficientas K_r kita. Koeficientas K_r 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 kita nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

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

3.5 lentelė. Koeficiente K_r 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. paskirties objektų teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2	2966,36		
Molėtų r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3	125		0,91
Molėtų r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3	137,58		
Klaipėdos r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2534,18		0,85
Klaipėdos r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2	2966,36		
Kretingos r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8	163,35		0,79
Kretingos r. sav.	Pirk.–pard. sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8	207,46		

Vidurkis
0,87
Mediana
0,89

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

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

▼ 3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, pagal teritorijų planavimo 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 – naudojamą *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytais vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} . Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas parengtas ir patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. T-1 „Dėl Šiaulių miesto bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui néra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu néra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

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

▼ 3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas K_d

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Vadovaujantis anksčiau pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos verčių zonose, kuriose yra įregistruoti žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, atliktas žemės rinkos tyrimas, nustatyti žemės sklypų vertę koreguojantys koeficientai K_d . Koeficiente K_d apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.6 lentelė. Koeficiente K_d apskaičiavimas

Verčių zonas Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_d (2/3)
1	2	3	4
44.4	7813	4370	1,51
	7562		
	4600		
	5648		
	4973		
	5371		
	8453		
	8522		
Vidurkis:	6618		
44.6	4968	3028	1,51
	4925		
	4992		
	4227		
	4259		
	4303		
	4309		
Vidurkis:	4569		
44.19	3202	2458	1,49
	3059		
	3437		
	4057		
	4093		
	4121		
Vidurkis:	3662		
44.22	4024	2730	1,49
	4620		
	3656		
	4414		
	4101		
	3546		
Vidurkis:	4060		
Koeficientas K_d (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,50

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės néra. Sandorio pusės, sulygdomas dėl kainos, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto naudojimo sklypo dalį, ir dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 papunktis: *žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, įvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą K_n . Koeficientas K_n nustatomas pagal šią formulę:*

$$K_n = \frac{Nenaud1}{VRV1},$$

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

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

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

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

3.7 lentelė. Koeficiente K_n apskaičiavimas

Nr.	Pelkés plotas, ha	Nenau-doja-mos plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sando-rio suma, Eur	1 ha kaina, Eur	1 ha kainos skirtumas dėl pelkés	Pelkés ploto kaina, Eur	Pelkés, pažeistos, nenaudojamos žemės kainos dalis viso sklypo kainoje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	0,28	16.12	0,8235	5000	6072				
1-1		16.12	1,1200	10720	9571	3499	980		0,20
2	0,06	16.29	1,4000	1595	1139				
2-1		16.29	1,3700	9000	6569	5430	326		0,20
2-2		16.29	1,2500	8750	7000	5861	352		0,22
3	0,10	18.13	0,9000	1000	1111				
3-1		18.13	0,5000	1500	3000	1889	189		0,19
3-2		18.13	0,8325	2500	3003	1892	189		0,19
4	0,15	2.12	1,3200	2000	1515				
4-1		2.12	2,0800	8300	3990	2475	371		0,19
5	0,34	21.19	0,5000	1000	2000				
5-1		21.19	1,1300	3000	2655	655	223		0,22
6	0,07	21.22	0,5300	1300	2453				
6-1		21.22	1,2000	8000	6667	4214	295		0,23
7	1,00	23.17	4,3500	8700	2000				
7-1		23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748		0,20
7-2		23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846		0,21
8	5,34	8.21	5,4930	6000	1092				
8-1		8.21	5,0700	6600	1302	210	1121		0,19

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateikiamos pelkés, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkés žeme 1 ha kainos skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų apskaičiuotas iš panašaus pagal vietas ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 7 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atėmus 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur įrašytas 8 skiltyje.

Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikiama 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalijant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

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

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 proc. žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su tokiomis naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės naudojimo efektyvumas yra analogiškas visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertė mažinantis koeficientas K_n 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mégėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = Užst1/VRV1,$$

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

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

Koeficiente K_u reikšmė nustatoma iš žemės sklypų ir pastatų rinkos duomenų, o jeigu šių duomenų trūksta, – ekspertiniu vertinimu.

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniai užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniai žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančią turto charakteristiką (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 taisyklių nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausos. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiente K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mégėjų 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 ($=>1$ iki $<1,5$), taikyti K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ($=>1,5$ iki <3), taikyti K_u 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ($=>3$ iki <5), taikyti K_u 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ($=>5$), taikyti K_u 0,6. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiamos toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

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

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

▼ 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

3.9 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (VPT1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0,6
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0,56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0,57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0,55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0,65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0,64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0,62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0,61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0,65

Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kitas (visuom. pask. teritor.)	37	65	0,57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kitas (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0,6
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kitas (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kitas (visuom. pask. teritor.)	273	446	0,61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kitas (visuom. pask. teritor.)	251	450	0,56
						Aritm. vidurkis:	0,60

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietas jvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomojo turto privalumas ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktą, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų*, *visuomeninių teritorijų*, *bendro naudojimo teritorijų*, *atskirų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreaciniams, moksliniams, kultūriniams ir memorialiniams bei apsauginiams ir ekologiniams paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių jvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė lyginant su gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų teritorijų žemės vertė. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirų želdynų teritorijų žemės* panaudojimo suvaržymų panašumus į *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17

poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu, 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagristas ir taikytinas *atskirujų želdynų teritorijų žemės sklypams* vertinti gyvenamuju teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita, naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo objekty; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objekty; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo suvaržymų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokį sklypą, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 proc., lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

Kartu atlikta ir nurodyto naudojimo būdo žemės rinkos analizė. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybų 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 pateikiами toliau lentelėje.

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

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

Koeficientas1: 0,61

Telšių r. sav.	Viekš- 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
Kédai-niu r. sav.	Akade- mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kédainių 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 įregistruavimas Nekilnojamomojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomojo turto registre registruojami naudojimo būdo – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficientui Ktink nustatyti yra pagristas. Kainų santykiai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_{1, 2, 3} = \text{Kita (infrastruktūros teritor.)}; (\text{susis., inž. tinklų kor. ter.}) / \text{Kita (pramoniniams statiniams)}$,
 čia: Kita (susis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor.) – dominuojančio žemės naudojimo būdo – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, žemės 1 aro kainos;

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

Kainų santykiai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vienos įvairovės ir sandorio pusės požiūrio į nekilnojamomojo turto privalumus ir trūkumus subjektivumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateikiamas lentelės paskutinėje eilutėje.

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

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

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

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros oro linijų apsaugos zonas reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnje – *elektros tinklų apsaugos zonas ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 24 ir 25 straipsniai, nustatantys oro linijų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

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

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

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

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

5. Povandeninių kabelių linijų apsaugos zona – žemės (dugno) juosta išilgai povandeninės kabelių linijos, kurios ribos yra po 100 metrų į abi puses nuo šios linijos kabelių inžinerinio statinio išorinių ribų (jeigu kabelių inžinerinio statinio néra, – 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 įrenginiaių užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonas nenustatomos.

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

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

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

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

8) barstyti iš léktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės jėtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stočių;

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

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

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

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

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

7) mechanizuotai laistytį žemės ūkio kultūras;

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

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

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

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

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

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytais žemės naudojimo draudimais, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV elektros oro linijų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlirkus žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas ir nepatenkančių į apsaugos zonas, pardavimo kainų analizę, 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 koeficiente apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.11 lentelė. Koeficiente Kelektr. lin apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas, ha	Elektros linijos apsaugos zonas plotas, ha	Pasta-tų sk.	Skly-pų sk.	Sando-rio suma, Eur	Paskirtis	Sando-ris	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0,0684	0,0116	0	1	50104	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0,0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0,0653	-	0	1	73129	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	11199
Apsaugos zonas ploto vertės koeficiente apskaičiavimas:											
2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Eur (sklypai be naudojimo suvaržymų):											11161
1 sklypo 1 a kaina Eur (sklypas su naudojimo suvaržymais 1,16 a plotui):											7325
2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 Eur–7325 Eur):											3836
1-o sklypo apsaugos zonas plotas a:											1,16
Apsaugos zonas ploto 1 a kaina Eur (3836 Eur/1,16 a):											3307
Apsaugos zonas ploto vertės koeficientas Kelektr. lin. (3307 Eur/11161 Eur):											0,30

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

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

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo programe žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti elektros oro linijų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiujų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytas speciališias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su Žemės informacinės sistemos (toliau – ŽIS) SŽNS_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaiciuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamieji žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

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

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

ŽIS SŽNS_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“. Duomenys viešai prieinami internetu <http://zis.lt/duomenys/>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) 3 metry atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekij ar naftotiekij (produktotiekij) vamzdynu tiesti kitus inžinerinius tinklus, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 5 punkte nurodytus atvejus;

7) 6 metry atstumu į abi puses nuo vamzdyno ašies, taip pat 6 metry atstumu aplink talpyklą kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti ir (arba) šio įstatymo 27 straipsnio 3 dalyje nurodytų kitų magistralinių dujotiekij ar naftotiekij (produktotiekij) iрenginių aptvėrimą sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), jveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;

8) sandeliuoti bet kokias medžiagas (išskyrus pašarus, energetikos ministro nustatyta tvarka gavus magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininko ar valdytojo pritarimą ir medžiagas, skirtas magistralinių dujotiekij ar naftotiekij (produktotiekij) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekij, iрgilintų 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 dujotiekui ar naftotiekui (produktotiekui), atliekas;

10) gadinti, užverti ar užversti keliai, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekij ar naftotiekij (produktotiekij);

11) naudoti ugnį ir atliki ugnies darbus, iрengti 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, iрenginius, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 15 punkte nurodytą atvejį;

12) ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės ir kitus iрenginius, 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 dugnų siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekij, iрgilintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

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

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

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

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

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

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

4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) iрengti transporto priemonių sostojimo vietas, transporto priemonių ar kitų mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštėles, taip pat tiesi keliai ir geležinkelij keliai išilgai vamzdyno trasos;

5) 3 metry atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekij ar naftotiekij (produktotiekij) vamzdynu tiesi 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 grėžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių ėmimu;
- 8) krautį j stirtas šieną, šiaudus, šakas, medieną;
- 9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;
- 10) skirti žuvininkystės plotus, pramoniniu būdu žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;
- 11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;
- 12) vykdyti žemės melioravimo, drékinimo ir sausinimo, kasybos, užtvindymo darbus;
- 13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
- 15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 16) dirbtį smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 17) vykdyti sprogdinimo darbus;
- 18) statyti ir eksplloatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;
- 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 20) būti aptvertų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių teritorijose;
- 21) važiuoti krovinių transpo to priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytyas 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

Žduj. naf. – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas;

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių 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 grēsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

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

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

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

103 straipsnis. Potvynių grēsmės teritorijos.

Potvynių grēsmės teritorijas sudaro:

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

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

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

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grēsmės teritorijoje.

1. Didelės tikimybės potvynių grēsmės teritorijoje draudžiama:

- 1) *rengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuvės;*
 - 2) *statyti statinius ir rengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.*
2. *Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:*
 - 1) *statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos;*
 - 2) *statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.*
 3. *Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:*
 - 1) *statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinės taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;*
 - 2) *statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.*

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ŽIS SŽNS_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad 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.

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunkti, 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 prilausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokį sklypų vertės analizę atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytais argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 proc. mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų vertė. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas K_{BN} 0,7.

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

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir 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) nuomas kainų, tarp skirtinės žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Šiaulių miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomas rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, nuomas rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomas kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomas kainų, todėl, vertintoju nuomone, Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos žemės jvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės jvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtinės paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

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

Šiaulių miesto savivaldybės 44.4, 44.5, 44.24, 44.9, 44.11, 44.14, 44.15, 44.16, 44.23, 44.10, 44.26, 44.27, 44.29, 44.30 verčių zonose komercinės žemės grupės, 44.1, 44.2, 44.3 verčių zonose gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, 44.1, 44.2, 44.3, 44.6, 44.21, 44.9, 44.11, 44.29, 44.12, 44.15, 44.16, 44.20, 44.23 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų skliauda yra didelė, kainų skirtumai nėra paaškinami Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytomis turto grupėmis vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarams Zon_SKL apskaičiuoti žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprikl. Kprikl. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atliliki skaičiavimai pateikiami toliau lentelėje.

3.12 lentelė. Priklausomybės koeficiente tarp skirtinės paskirčių žemės verčių apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Komercinės žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
44.6	3028	4313	1,42
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 44.4, 44.5 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,42
44.7	2165	2844	1,31
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonai Nr. 44.24 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,31
44.8	1739	1975	1,14
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 44.9, 44.11, 44.14, 44.15, 44.16, 44.23 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,14
44.13	895	1272	1,42
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 44.10, 44.26, 44.27, 44.29, 44.30 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,42

Verčių zonos Nr.	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų, kurių naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Gyvenamosios teritorijos žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
44.4	6555	4370	0,67
Neaktyvios rinkos gyvenamujų teritorijų žemės grupės verčių zonomis Nr. 44.1, 44.2, 44.3 taikomas koeficientas Kprikl. yra:	(Gyvenamujų teritorijų žemės grupės žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vidutinės rinkos vertės 44.1, 44.2, 44.3 verčių zonose prilygintos komercinės žemės grupės žemės sklypų vidutinėms rinkos vertėms)		0,67
Verčių zonos Nr.	Gyvenamosios teritorijos žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
44.4	4370	3619	0,83
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonomis Nr. 44.1, 44.2, 44.3 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,83
44.5	3863	3228	0,84
44.7	2165	2000	0,92
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,88
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonai Nr. 44.6 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,88
44.7	2165	2000	0,92
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonai Nr. 44.21 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,92
44.8	1739	1386	0,80
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonomis Nr. 44.9, 44.11 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,80
44.13	895	862	0,96
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonai Nr. 44.29 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,96
44.14	1367	1177	0,86
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonomis Nr. 44.12, 44.15, 44.16 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,86
44.22	2730	1981	0,73
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonomis Nr. 44.20, 44.23 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,73

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

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

čia: VRV1 – komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, gyvenamujų teritorijų žemės grupės žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės;

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

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

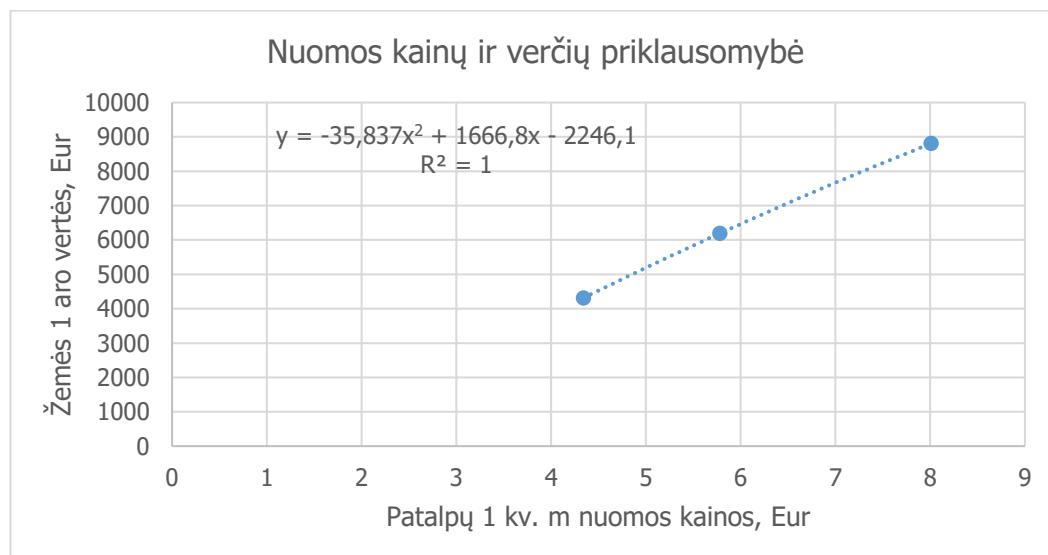
$$\text{Ploto vieneto VRV} = \text{Kprikl.} \times \text{VRV2}.$$

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

Šiaulių miesto savivaldybės 44.1 verčių zonoje komercinės žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus masiniam žemės vertinimui atliki nėra įregistruota, todėl nurodytoje verčių zonoje vietos reikšmingumo skaliaras Zon_SKL nustatyta modeliavimo būdu taikant trendą. Trendu aktyvios rinkos verčių zonose nustatyta priklausomybė tarp komercinės žemės grupės žemės vidutinių rinkos verčių ir komercinės paskirties patalpų (pastatų) 1 kv. m mėnesio nuomas kainų. Rinkos duomenys ir jais remiantis sudarytas trendas ir taikant trendą apskaičiuotos vertės pateikiama lentelėje ir paveiksle.

3.13 lentelė. Šiaulių miesto savivaldybės nuomas rinkos duomenys ir modeliuojamų verčių skaičiavimai

Verčių zonas Nr.	Komercinės paskirties pastatų (patalpų) 1 kv. m 1 mėnesio nuomas kainos, Eur	Komercinės žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Komercinės žemės grupės žemės 1 a vertės, Eur, nustatyta taikant trendo formulę: $y = -35,837x^2 + 1666,8x - 2246,1$
1	2	3	4
44.1	9,93	Nėra sandorių	10772
44.3	8,01	8806	8806
44.4	5,78	6191	6191
44.6	4,34	4313	4313



3.3 pav. Patalpų ir statinių nuomas kainų ir žemės vertės priklausomybė pagal verčių zonas

Taikant tarp patalpų ir statinių nuomas kainų ir žemės vidutinių rinkos verčių nustatyta priklausomybę, išreikštą lygtimi $y = -35,837x^2 + 1666,8x - 2246,1$, apskaičiuota komercinės žemės grupės žemės vertė neaktyvių rinkos 44.1 verčių zonoje pateikiama 3.13 lentelės 4 skiltyje.

Verčių zonų vietos reikšmingumo skaliarai Zon_SKL pramonės ir sandėliavimo žemės grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonos vertes dalijant iš visų verčių zonų pasirinktos vienos verčių zonos vertės. Skaliarai, taikomi pramonės ir sandėliavimo žemės grupės modelyje, grafine išraiška pateikiama vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Šiaulių miesto savivaldybės 44.19, 44.28, 44.30 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, 44.2, 44.28 verčių zonose komercinės žemės grupės, 44.21, 44.23, 44.18, 44.28 verčių zonose gyvenamujų teritorijų žemės grupės, 44.1–44.25, 44.27–44.28, 44.30 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų skliauda yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamomo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos

neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarams Zon_SKL apskaičiuoti žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonose pateikiami toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Šiaulių miesto savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Zonų Nr., kuriose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
1	2	3
44.5	3228	44.19
44.17, 44.18	1810	44.28
44.10, 44.13, 44.27	862	44.30
Zonų Nr., kuriose komercinės žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
44.3	8806	44.2
44.17, 44.18	2068	44.28
Zonų Nr., kuriose gyvenamuju teritorijų žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
44.6	3028	44.21
44.8	1739	44.23
44.17	1530	44.18, 44.28
Zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
44.29	193	44.10, 44.11, 44.13, 44.27
44.26	241	44.1–44.9, 44.12, 44.14–44.25, 44.28, 44.30

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetyų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys jvertinti panašias savybes turintj turą*.³³

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorium, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: *ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus*

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

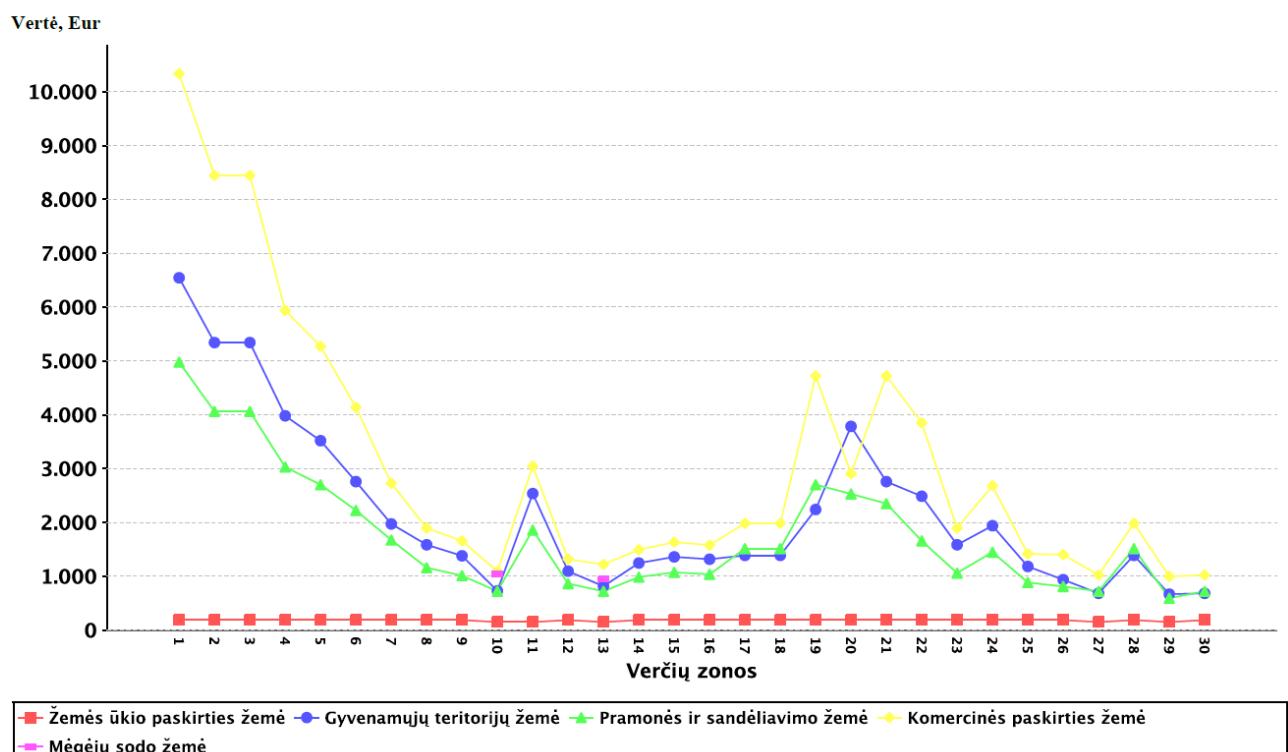
(palyginamuosius rodiklius) remiantis atskiry turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize, dažnai esant nepakankamam rinkos duomenų kiekiui. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamajį arba pajamų metodą.

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

3.6.26. Modelių patikra

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

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)



3.4 pav. Šiaulių miesto savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

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

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus 44.10, 44.13, 44.17, 44.18, 44.19, 44.20, 44.27, 44.28 ir 44.30 verčių zonas, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio patikimumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

44.10, 44.17, 44.18, 44.19, 44.27, 44.28 ir 44.30 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vertės yra didesnės už gyvenamuju teritorijų žemės grupės žemės sklypų vertes, kai kitose verčių zonose yra priešingai. Taip yra dėl to, kad minėtose verčių zonose yra pramoniniai miesto rajonai ir teritorijos, kur gyvenamajai statybų skirti žemės sklypai yra mažiau paklausūs, jų vertės mažesnės.

Mégėjų sodo žemės grupės žemės sklypų vertės 44.10 ir 44.13 verčių zonoje yra didesnės už gyvenamujų teritorijų žemės grupės bei pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtois infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis dažniausiai nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių *kitos* paskirties (naudojimo būdo – *gyvenamosios teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*) žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Gyvenamujų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vertės 44.20 verčių zonoje yra didesnės už komercinės žemės grupės žemės sklypų vertes, kai kitose Šiaulių miesto savivaldybės verčių zonoje yra priešingai. Taip yra dėl to, kad minėta verčių zona apima Dainų parko teritoriją, kur gyvenamajai statybų skirti žemės sklypai yra labai paklausūs, jų kainos yra didelės, o komercinei veiklai ši teritorija yra mažiau patraukli, komercinės žemės grupės žemės sklypų vertės yra mažesnės.

Išvada. Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 44.10, 44.13, 44.17, 44.18, 44.19, 44.20, 44.27, 44.28 ir 44.30 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai. Šiaulių miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. sklypo adresas;
5. sklypo paskirtis;
6. sklypo naudojimo būdas;
7. sklypo bendras plotas;
8. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
9. sklypo miško plotas;
10. sklypo užstatymo plotas;
11. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
12. sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai;
13. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
14. sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas;
15. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas;
16. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
17. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
18. sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma;
19. kiti, nurodyti vertinimo modelyje.

Duomenų ir jų naudojimo žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti paaiškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

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

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

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

ŽBpl_BIN	gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis
Kbn	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiente laipsnio rodiklis
Kd	daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	daugiabučių pastatų koeficiente laipsnio rodiklis
Kr kita	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiente Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	žemės sklypų gyvenamujų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	konservacinių paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	konservacinių paskirties koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	bendrojo plano sprendinių koeficiente laipsnio rodiklis
Kr	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiente laipsnio rodiklis
RP	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinių naudojimo vertinimo pataisa
NBP	žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	žemės sklypo našumo balas
NBconst	modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr. lin.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPl_RKS	žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu

Kpot	natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženklai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

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

Nekilnojamomo 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 Nekilnojamomo 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), jrašytą Nekilnojamomo turto registro išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle, B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiami Šiaulių miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.
3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo vieta, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė).
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle D ir E rodyklės).
5. I modelio formulę jrašomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietas reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė).
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

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

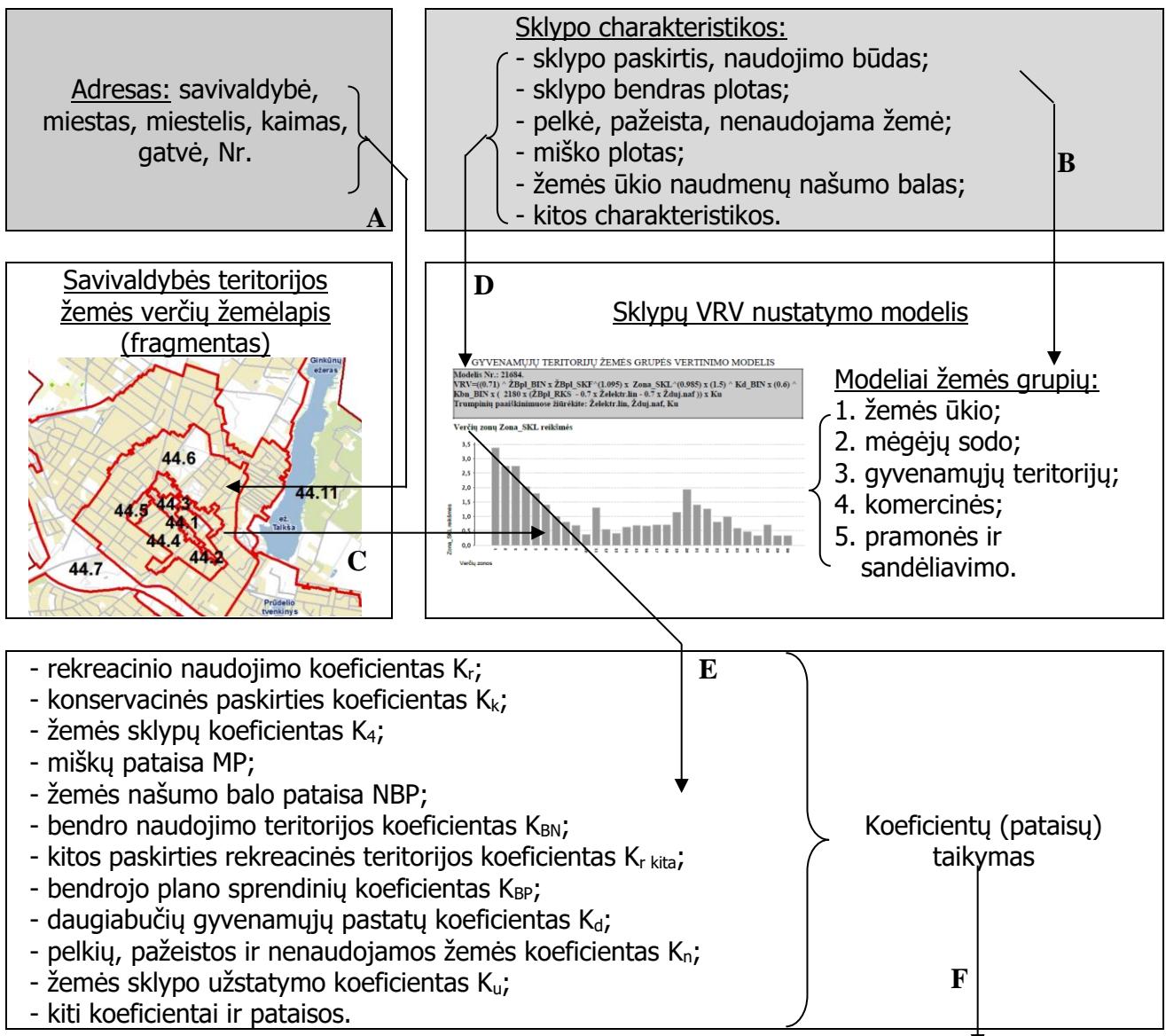
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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

K – pataisų koeficientai;

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

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV)

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 jrašomi arais (a), žemės ūkio grupės hektarais (ha).

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Šiaulių miestas, Mažosios Lietuvos g.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacinių naudojimo;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 44;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- naudingas plotas: 2,2 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

- nenaudingas plotas: 0,15 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,15 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietas bendojo plano sprendiniai: nėra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,1 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas – 0,1 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas žemės vertės pataisa*.

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

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

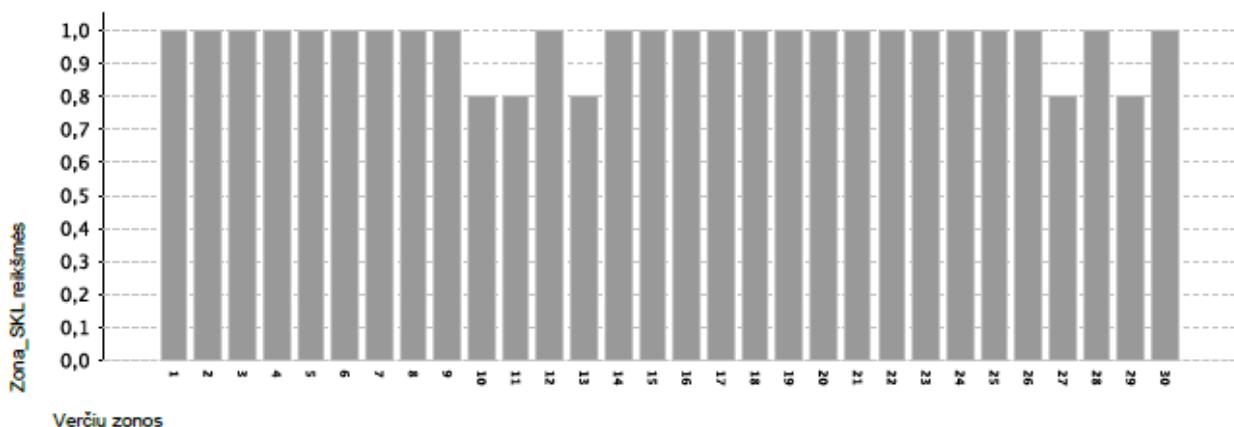
Modelis Nr.: 21683.

VRV=(ŽBpl_SKF^(1.1) x Zona_SKL^(1.0) x (0.8) ^(0.8) x Pask_BIN x (24500 x (ŽBpl_RKS - 0.3 x Želektr.lin - 0.3 x Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP

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

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypu vertės pataisas priede.

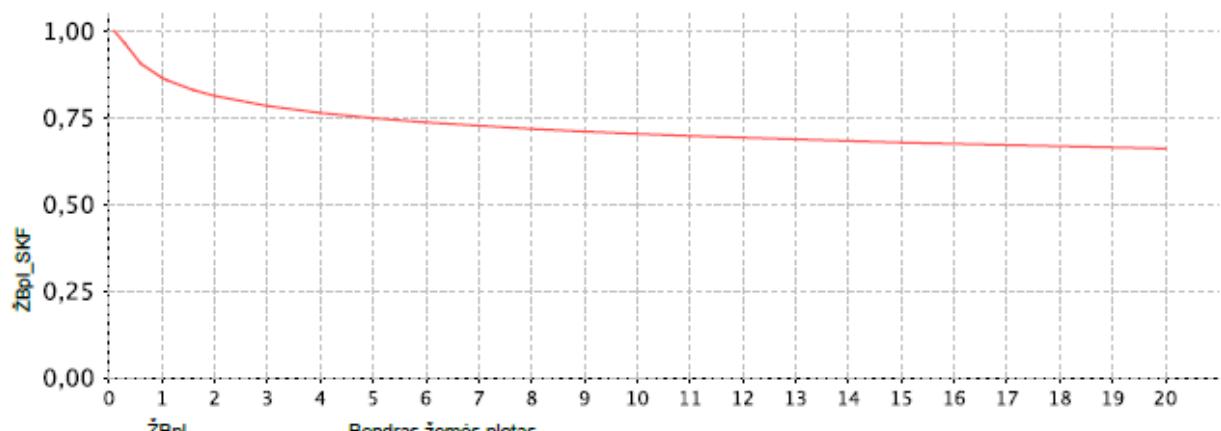
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.1
----------------------	----------	---------------



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazinė sklypo vertė be pataisų): jrašomos į modelį reikšmės – ŽBpl_RKS = 2,5 ha, tada ŽBpl_SKF = 0,797 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinių paskirties Pask_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 44.26 verčių zonoje, Zona_SKL = 1,0, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,797^{(1,1)} \cdot 1,0^{(1,0)} \cdot 0,8^{(0,8)} \cdot (24500 \cdot (2,5 - 0,3 \cdot 0,1 - 0,3 \cdot 0,1)) = 46576 \text{ (Eur).}$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

$$Vbaz1 = 46576 / 2,5 = 18630 \text{ (Eur/ha).}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniam veiksmui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisu apskaičiavimo formulės pateikiomas Šiaulių miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

2022 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacino naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacino naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	RP = (Kr - 1) x (VRV_RP/2)
ŽBpl > 6 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, $NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista $NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama}$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	MP = $\bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times 0,75$
Vbaz1 > 1854 Eur	MP = $\bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1)$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

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. Šiaulių miesto savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb nėra nustatytas, tokios žemės vertinimui šioje savivaldybėje našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP skaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1 - K_n) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama}.$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,15 ha, atliekami skaičiavimai:
 $NP = (1-0,2)*18630*0,15 = 2236$ (Eur).

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Vertinamo sklypo $Vbaz1 = 18630$ Eur > 1854 Eur, taikoma tokia formulė:

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

Miško žemės sklype yra 0,15 ha, $MP = 0,15 * 18630 * ((18630 * 0,995 - 463) / 18630) = 2711$ (Eur).

Rekreacino naudojimo žemės pataisos RP apskaičiavimas.

Rekreacinės teritorijos koeficientai Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos masiniame žemės vertinime netaikomi, nes buvo nustatyta, jog žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra jvertinti pakankamai verčių zonomis. Ši pataisa neskaičiuojama.

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama $Vbaz$ ir gaunama VRV:

$VRV = 46576 - 2236 - 2711 = 41629$ (Eur).

$VRV \approx 41600$ (Eur).

Išvada. Šiaulių mieste, Mažosios Lietuvos g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 2,5 ha bendro ploto, 44 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,15 ha nenaudingu plotu, 0,15 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 41 600 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: Šiaulių miestas, Mažosios Lietuvos g.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- miško plotas: 2,5 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypą kertančios 6 KV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

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

Apskaičiuojama $Vbaz$: kai $\tilde{Z}_{BPL_RKS} = 2,5$ ha, tada $\tilde{Z}_{BPL_SKF} = 0,797$. Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (sklypo adresą), sklypas yra 44.26 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1,0$. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,797^{(1,1)} * 1,0^{(1,0)} * (0,8)^0 * (24500 * (2,5 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0)) = 47721 \text{ (Eur)}$$

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

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 47721/2,5 = 19088 \text{ (Eur/ha).}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisai apskaičiuoti taikoma formulė pateikta Šiaulių miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

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

4.4 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazine 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip: $MP = \bar{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1);$
 $MP = 2,5 \times 19088 \times ((19088 \times 0,995 - 463)/19088) = 46324 \text{ (Eur).}$
 $VRV = 47721 - 46324 = 1397 \text{ (Eur);}$
 $VRV \approx 1400 \text{ (Eur).}$

Išvada. Šiaulių mieste, Mažosios Lietuvos g. esančio miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,5 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 400 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių miestas, Kalno g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 44.7;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 10,65 a;
- sklypo užstatymo plotas: 10,65 a;
- sklypą kertančios 6 KV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 4;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 869,34 kv. m.

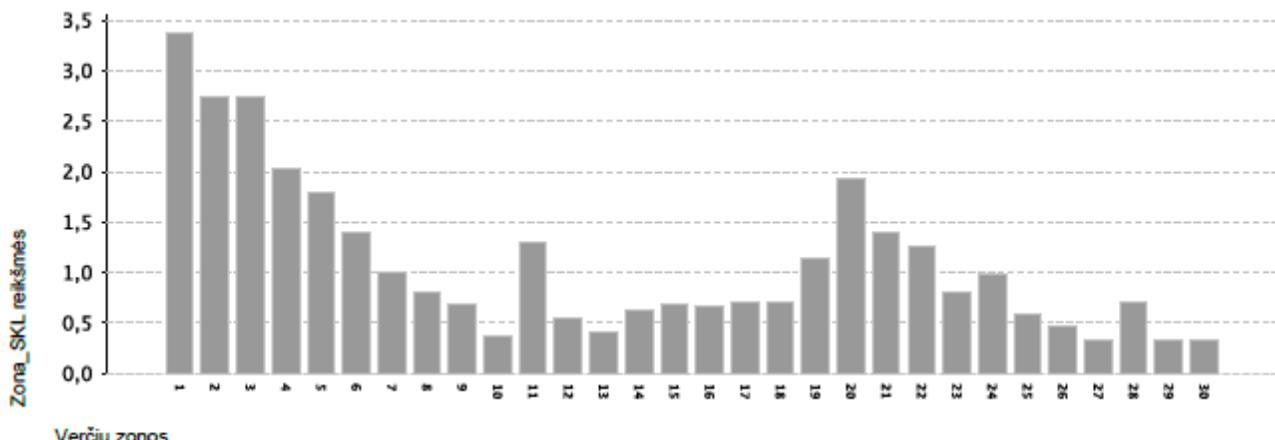
Šiaulių miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.5 paveiksle.

GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21684.

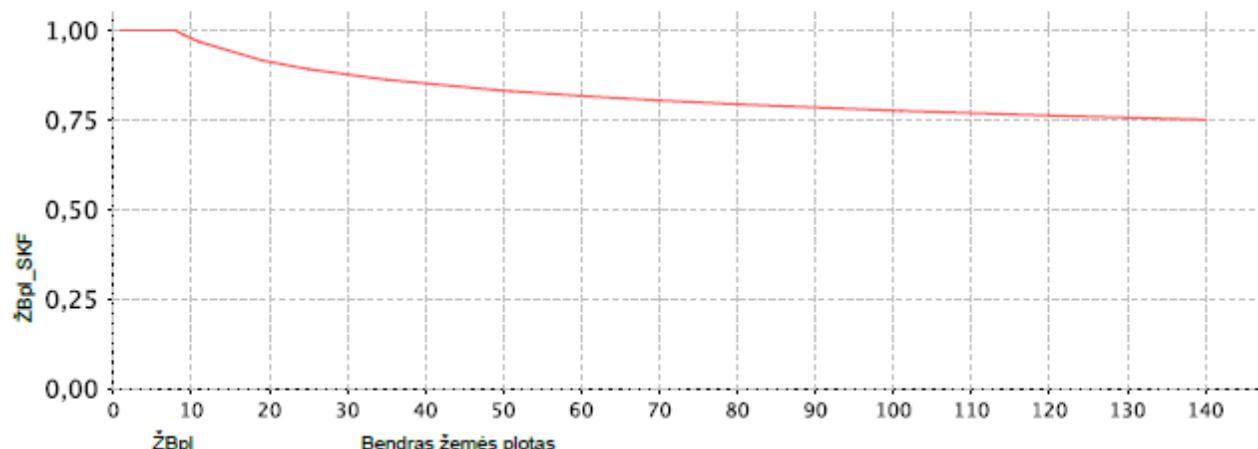
VRV=((0.71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1.095) x Zona_SKL^(0.985) x (1.5) ^ Kd_BIN x (0.6) ^ Kbn_BIN x (2180 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,000001-3,999999	1.0	4-1000000
Daugiabučių pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.5
Daugiaaukštų teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.095



4.5 pav. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

4.5 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:
pagal sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;
pagal sklypo plotą 10,65 a apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,972;
pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos numeris 44.7, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0;

naudojimo būdai – *daugiaabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,5;

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

Užstatymo koeficiente K_u (šio koeficiente komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) = $869,34/1065 = 0,816$. K_u reikšmė = 0,9, nustatyta pagal toliau paveiksles surašytas 1, 2, 3, 4 ir 5 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, mégėjų sodo	Šiaulių miesto savivaldybėje $K_u = 0,9$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
K_u prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrujų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

4.6 pav. Koeficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 10,65.

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

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

$$VRV = ((0,71^0 * 0,972^{(1,095)} * 1,0^{(0,985)} * (1,5)^0 * (0,60)^0 * (2180 * (10,65 - 0,7 * 0,7 * 0))) * 0,9) = 20256 \text{ (Eur). Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 20300 (Eur).}$$

Išvada. Šiaulių mieste, Kalno g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos*, 10,65 arų vidutinė rinkos vertė yra 20 300 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių miestas, Ukmergės g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 44.10;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mégėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 6 a;

- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės jtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 208,63 kv. m.

Šiaulių miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.7 paveikslė.

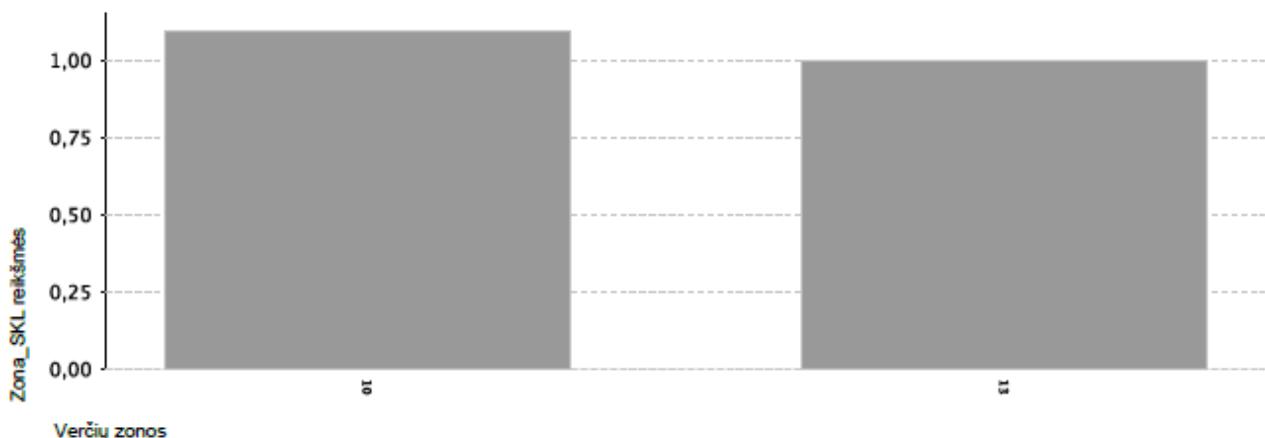
MËGËJU SODO ŽEMËS GRUPËS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21682.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.1)} \times Zona_SKL^{(1.038)} \times (0.7)^{Kbn_BIN} \times (945 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

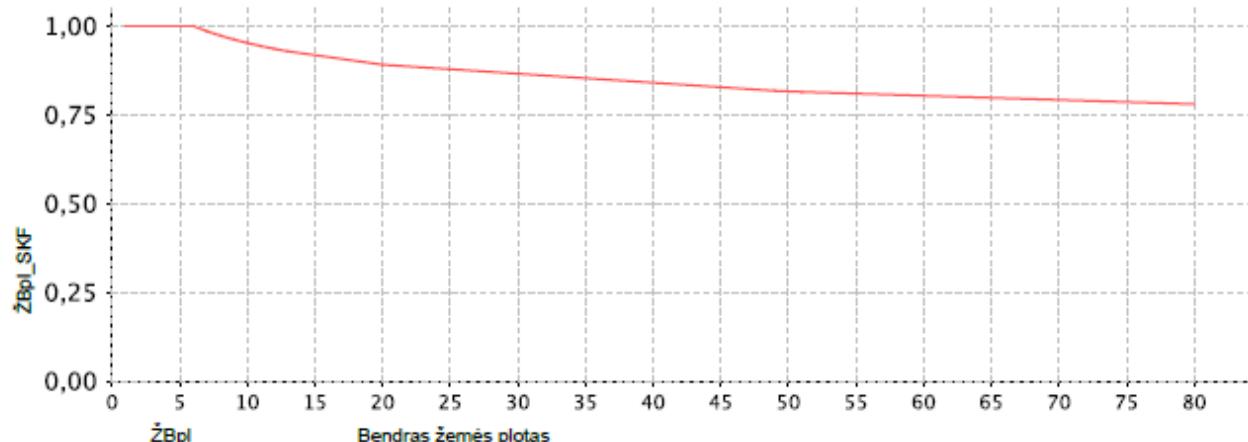
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: *Želektr.lin, Žduj.naf, Ku*

Verčių zonų *Zona_SKL* reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.1



4.7 pav. Mégėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 44.10, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,095.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koefficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės* 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,9.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 6.

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

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

Formulėje VRV = $((1^{(1,1)} * 1,095^{(1,038)} * (0,7)^{0} * (945^{(6-0,7*0-0,7*0)})) * 0,9)$ = 5607 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 5610 (Eur).

Išvada. Šiaulių mieste, Ukmergės g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mégėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 5 610 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių miestas, Frenkelio g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 44.7;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 176 a;
- sklypo užstatymo plotas: 176 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 3;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 14517,65 kv. m.

Šiaulių miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.8 paveiksle.

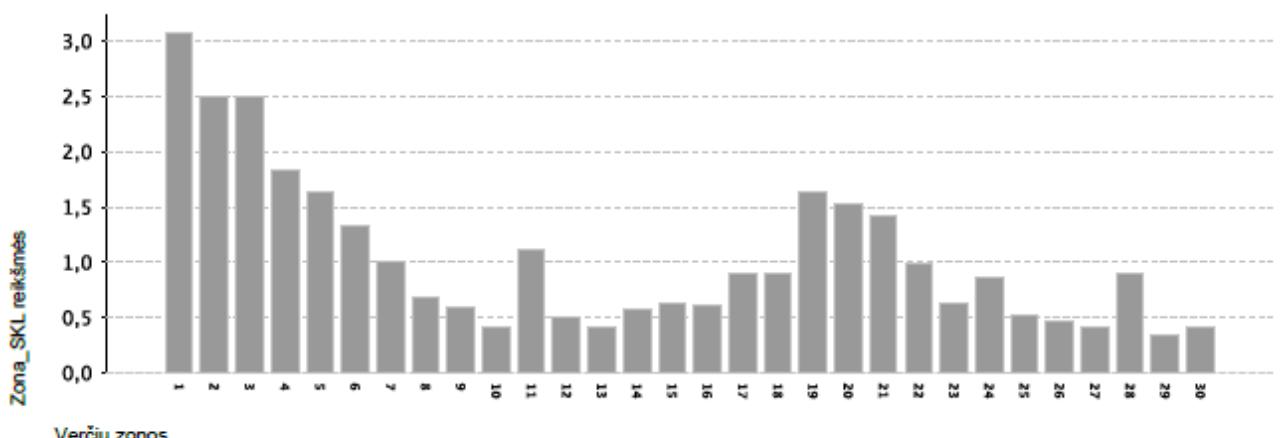
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21686.

VRV=(ŽBpl_SKF^(1.02) x Zona_SKL^(0.97) x (0.63) [^] Ktink_BIN x (2020 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

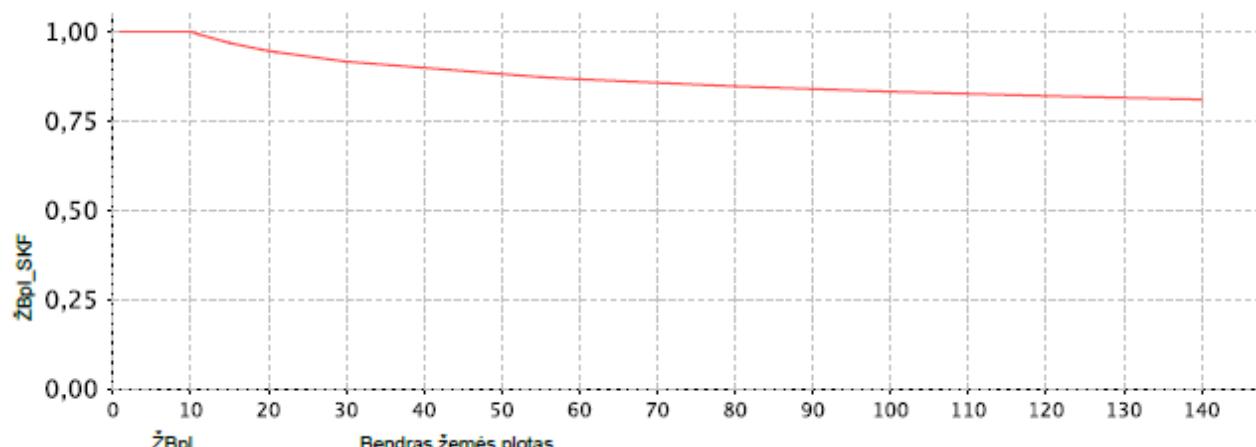
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamuųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
Inžinerinių tinklų koridorius	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.02



4.8 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 44.7, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,795.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 3 ir šios ataskaitos 3.8 lentelės Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 3), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,9.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 176.

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

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

Formulėje VRV = $((0,795^{(1,02)} * 1,0^{(0,97)} * (0,63)^{0} * (2020 * (176 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9 = 253210$ (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 253000 (Eur).

Išvada. Šiaulių mieste, Frenkelių g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 176 arų vidutinė rinkos vertė yra 253 000 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Šiaulių miestas, Dubijos g.;
- verčių zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 44.7;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 20 a;
- sklypo užstatymo plotas: 20 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 54,17 kv. m.

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

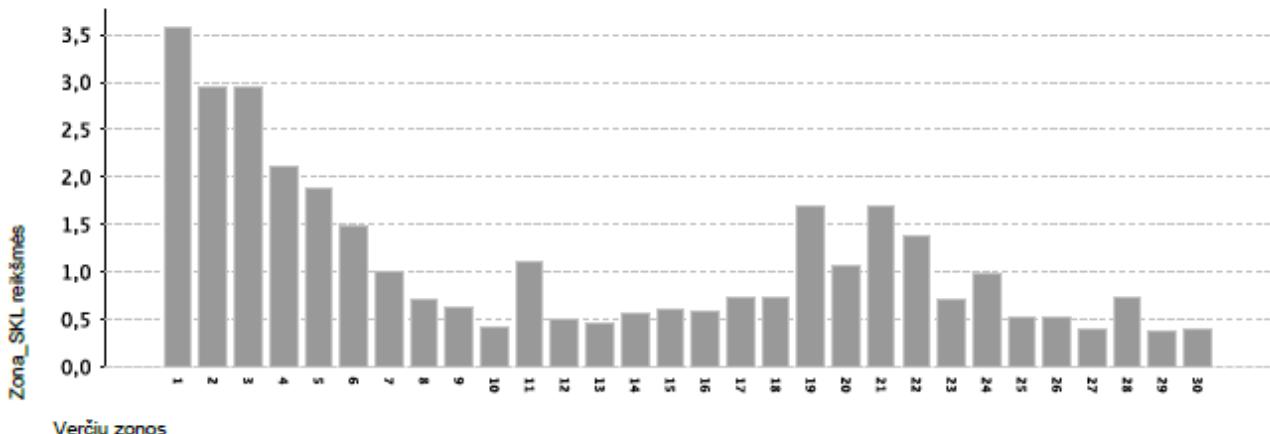
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21685.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0.9)} \times Zona_SKL^{(1.045)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (2864 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times Želektr.lin - 0.7 \times Žduj.naf)) \times Ku$

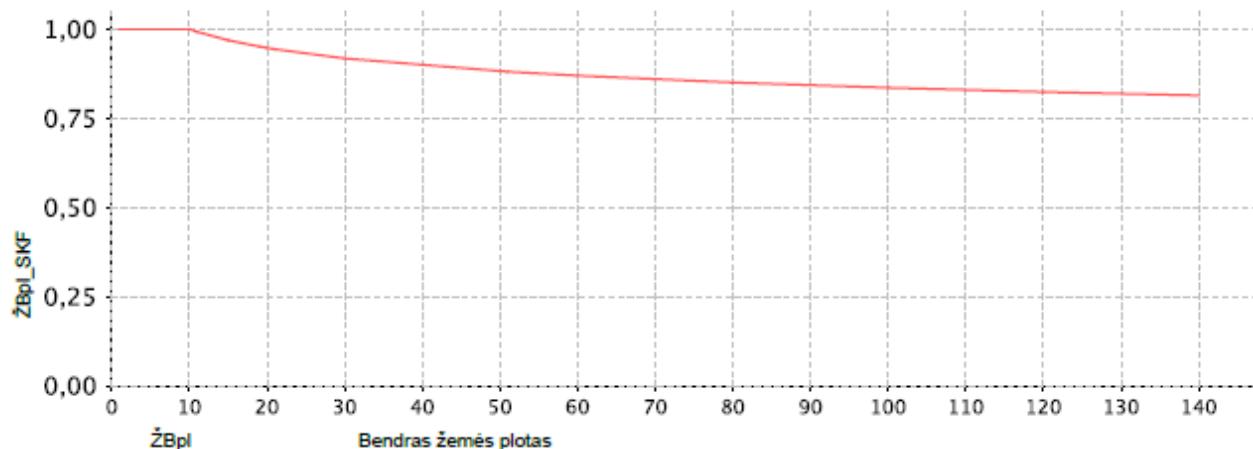
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamuųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacines teritorijos	1,0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.9



4.9 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 44.7, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,947.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 3.8 lentelės Koefficiente *Ku* taikymo sąlygos ir reikšmės 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas *Ku* 0,9.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 20.

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

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

Formulėje $VRV = ((0,947^{(0,9)} * 1,0^{(1,045)} * (0,89)^0 * (2864 * (20 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9)$ = 49086 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 49100 (Eur).

Išvada. Šiaulių mieste, Dubijos g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 20 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 49 100 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 Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamas Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformacinių aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

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

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas,
nekilnojamomo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Loreta Dūdienė

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

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Vigita Nainienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Jurgita Kavaliauskienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

6. LITERATŪROS SARAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. Masinio žemės vertinimo taisyklys, 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%20oversija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20oversija%20(1).pdf).
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2021.
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021. Valstybės įmonė Registrų centras.
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniams vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
25. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniams vertinimui, 2012.

-
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
29. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
30. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
31. Tumelionis, A. Nekilnojamojos turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijoje, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
32. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
33. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
34. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
35. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
36. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

▼ 7. PRIEDAI

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

1 priedas

2022 m. masinis vertinimas

GYVENAM J TERITORIJ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

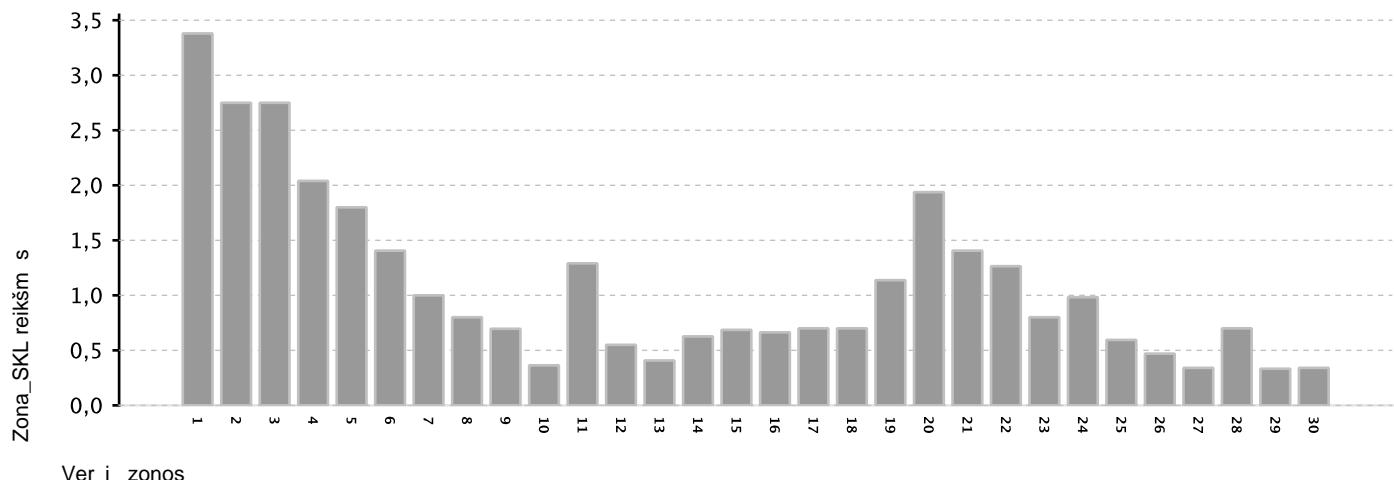
Modelis Nr.: 21684.

$$VRV=((0.71)^{\wedge} \dot{Z}Bpl_BIN \times \dot{Z}Bpl_SKF^{\wedge}(1.095) \times Zona_SKL^{\wedge}(0.985) \times (1.5)^{\wedge} Kd_BIN \times (0.6)^{\wedge}$$

$$Kbn_BIN \times ((2180 \times (\dot{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \dot{Z}elektr.lin - 0.7 \times \dot{Z}duj.naf)) \times Ku)$$

Trumpinių paaiškinimiuose žymėti kriterijai: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Vertės i zonos Zona_SKL reikšmės



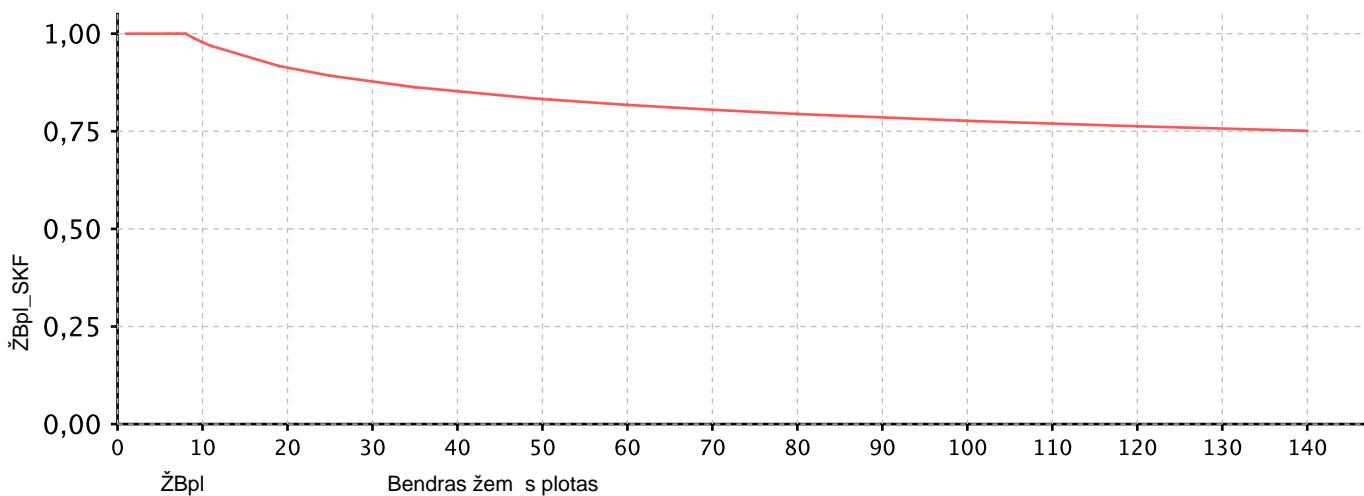
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,000001-3,9999999	1.0	4-1000000 0.0

Daugiau nei pastatytas teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.5
Daugiaukščiausiai teritorija	1.0	

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.095
----------------------	----------	-----------------



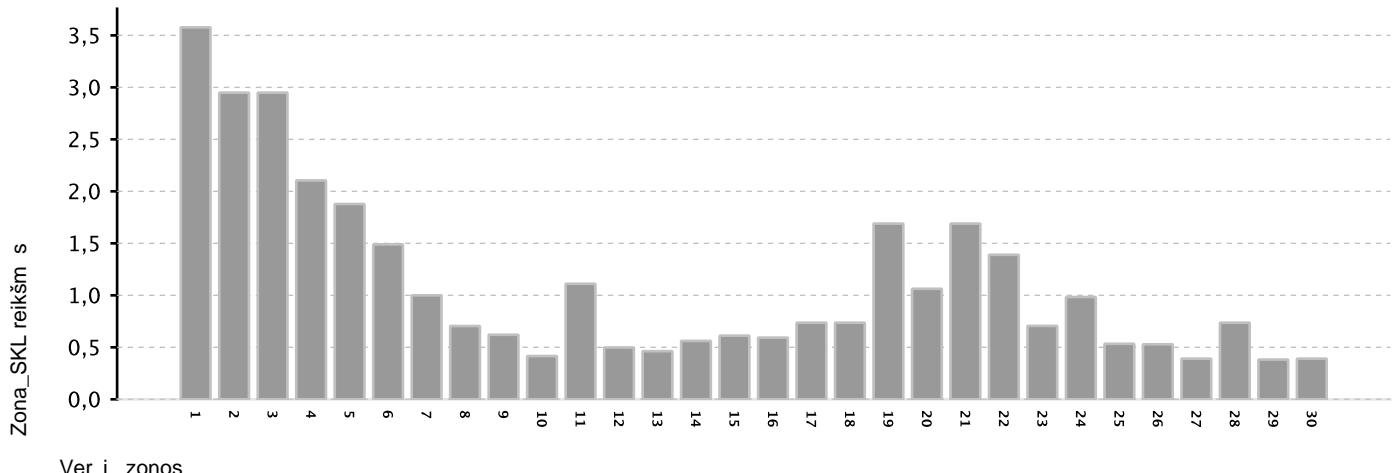
KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21685.

VRV=(ŽBpl_SKF^(0.9) x Zona_SKL^(1.045) x (0.89) [^] Naub_BIN x (2864 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Naudojimo b das

Laipsnis: Naub_BIN

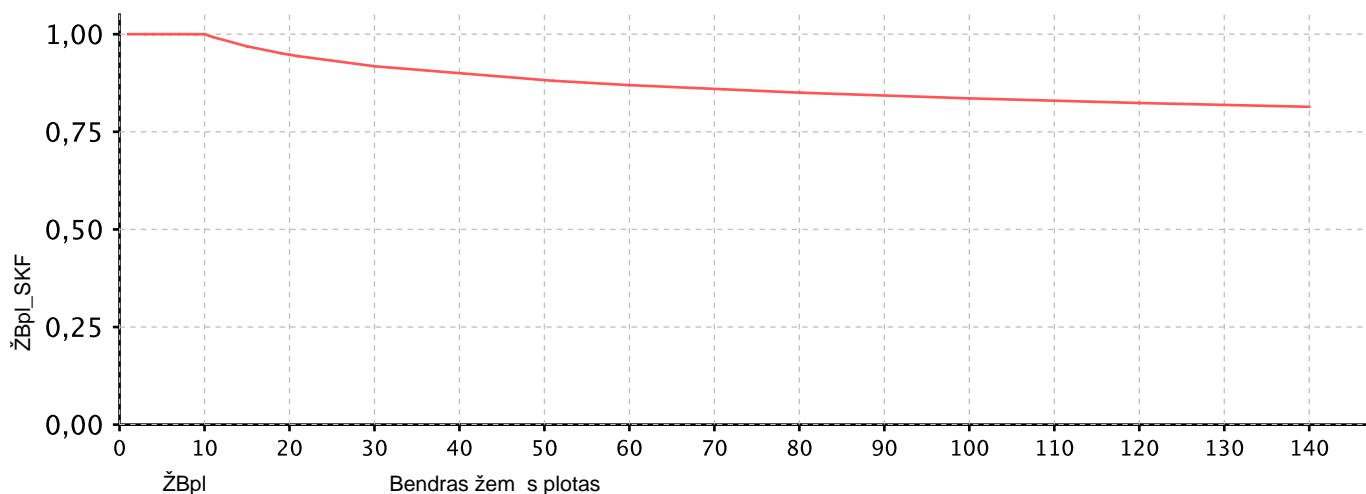
Pagrindas: 0.89

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 0.9



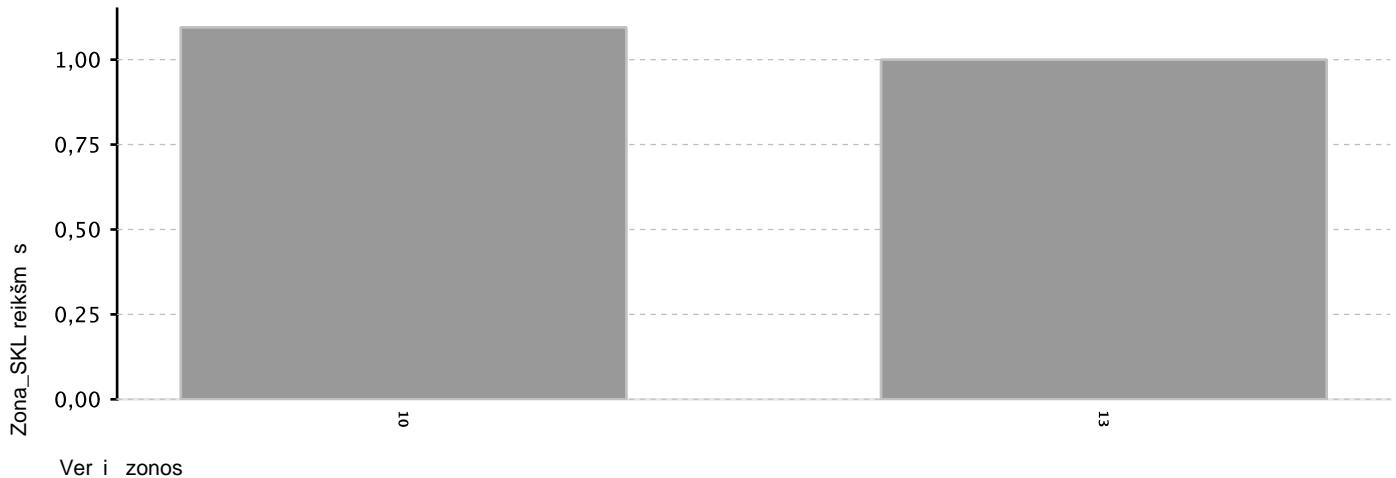
M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21682.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.1}) x Zona_SKL^{1.038} x (0.7) ^{0.7} x Kbn_BIN x (945 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn_BIN

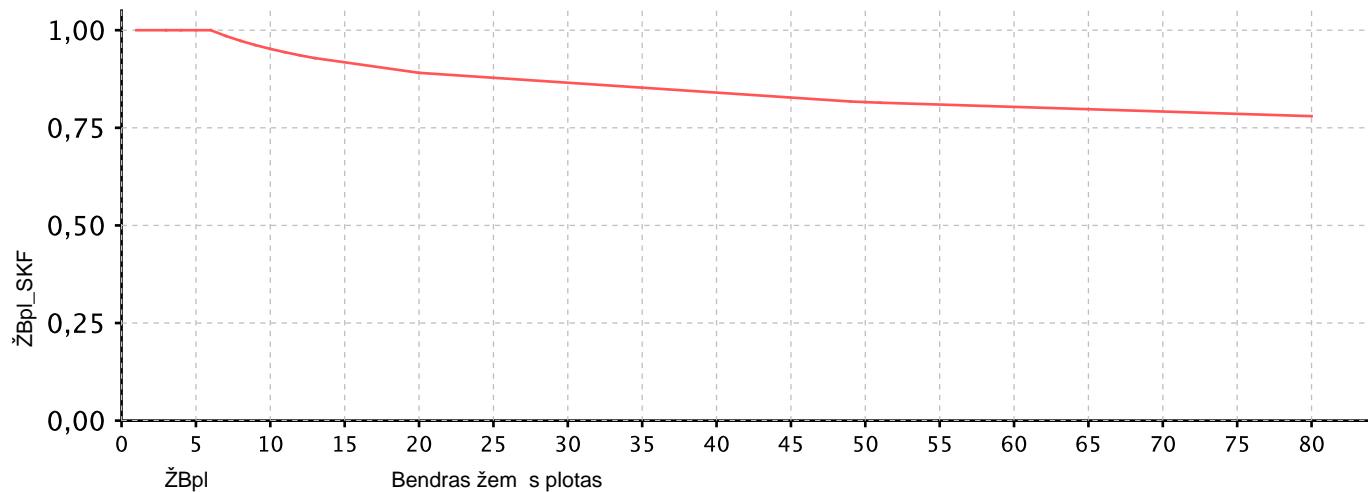
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.1



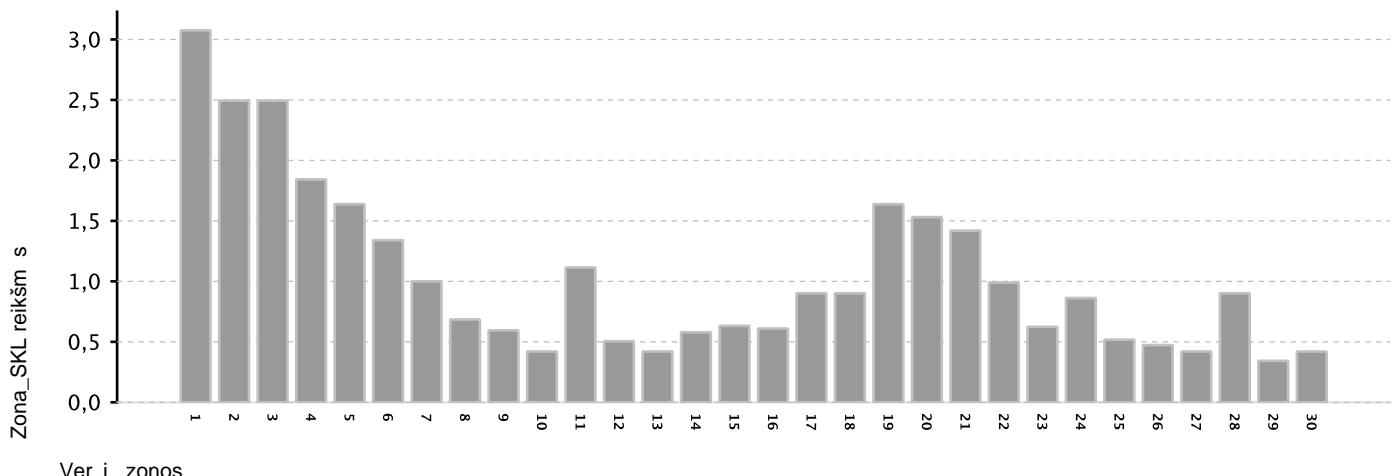
PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21686.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.02}) x Zona_SKL^{0.97} x (0.63) ^{0.63} x Ktink_BIN x (2020 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink_BIN

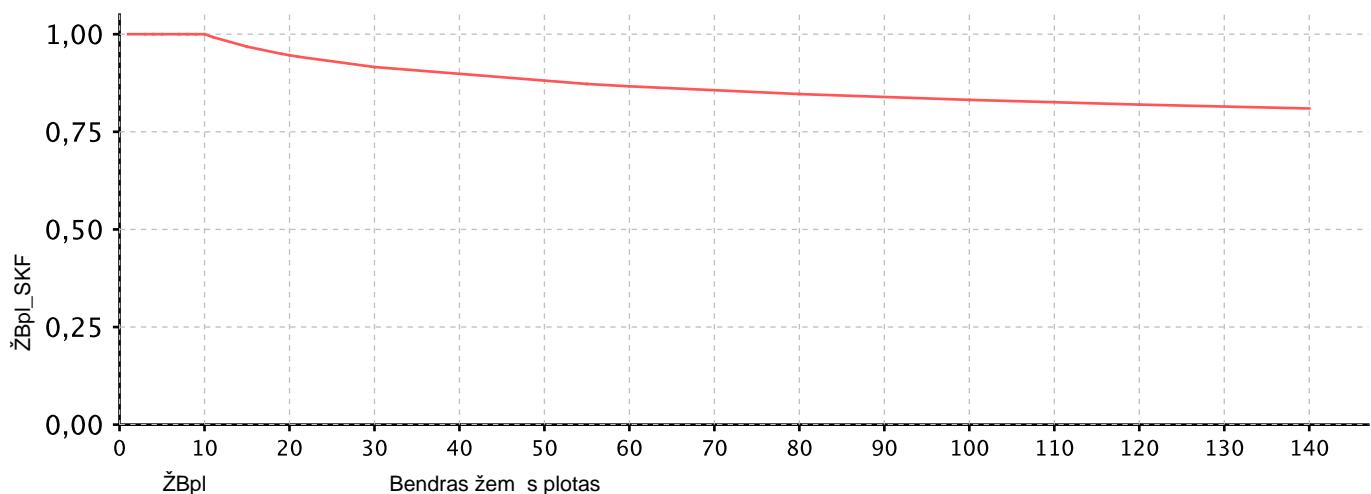
Pagrindas: 0.63

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.02



ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

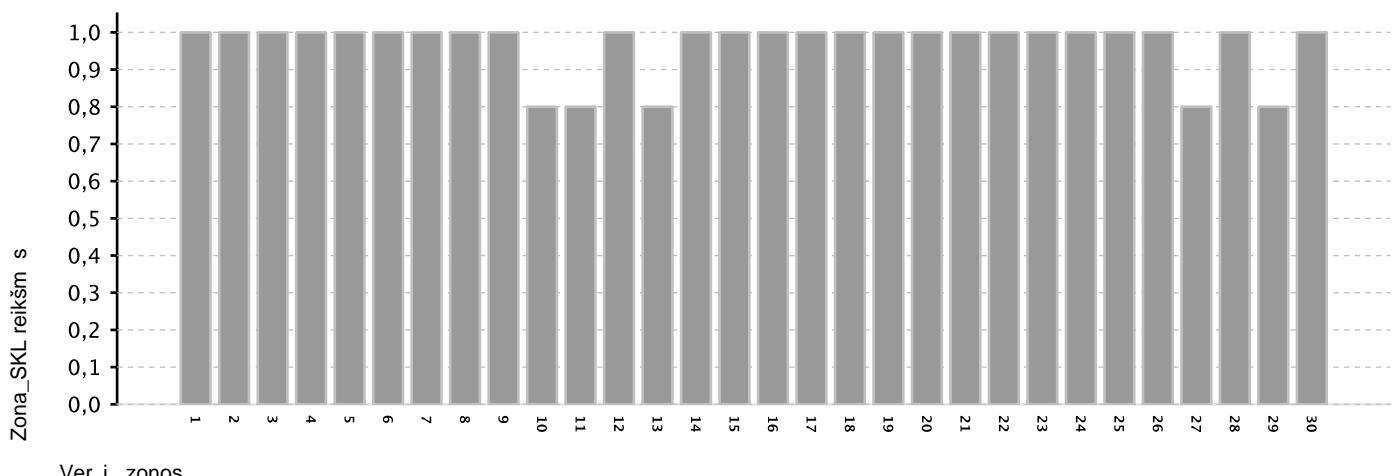
Modelis Nr.: 21683.

VRV=($\check{Z}Bpl_SKF^{(1.1)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (24500 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.3 \times Želektr.lin - 0.3 \times Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

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

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis

Laipsnis: Pask_BIN

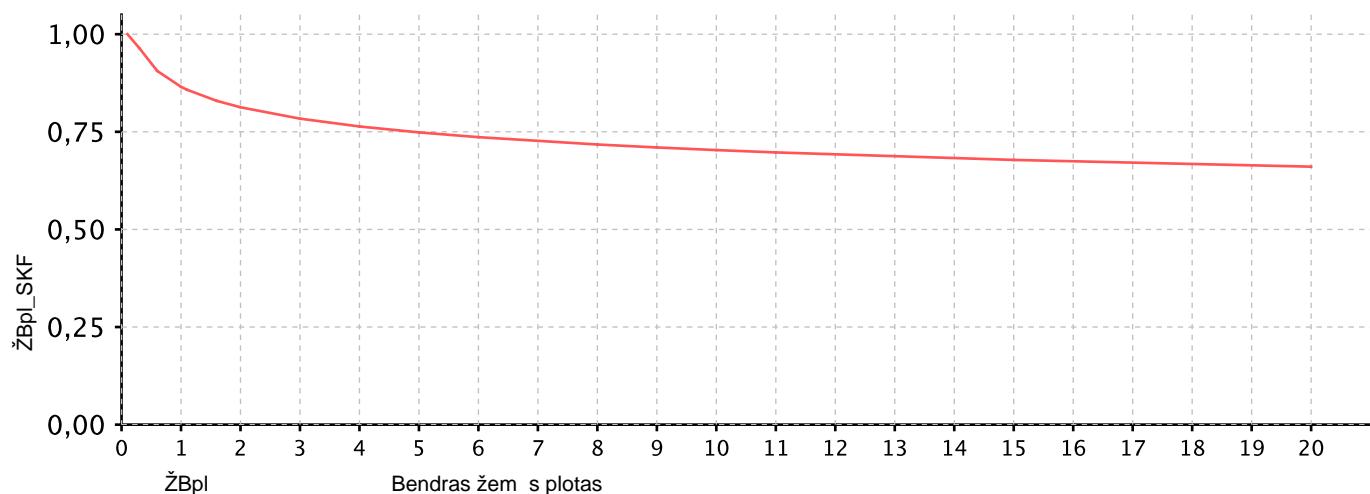
Pagrindas: 0.8

Konservacini 1.0

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.1



Trumpini paaiškinimas:

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

2 priedas

2022 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERŠI ZONOSE PAGAL
PASKIRI GRUPES

Verši zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinių paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandaliavimo grupės sklypų skaičius
44.1	12	3	1
44.2	2	10	0
44.3	10	16	2
44.4	133	54	19
44.5	54	11	9
44.6	996	100	71
44.7	2713	108	175
44.8	1992	112	193
44.9	298	0	20
44.10	171	62	103
44.11	113	0	7
44.12	199	23	19
44.13	403	46	115
44.14	227	6	27
44.15	581	2	22
44.16	266	9	41
44.17	34	183	59
44.18	2	42	23
44.19	776	70	54
44.20	62	9	8
44.21	16	24	5
44.22	69	36	25
44.23	18	35	27
44.24	215	32	38
44.25	814	7	88
44.26	573	22	112
44.27	192	5	43
44.28	2	24	9
44.29	177	1	12
44.30	42	0	8

3 priedas

2022 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS KIENOS ŽEMĖS GRUPĖS VERGINAMOS PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:

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

Pataisos NBP apskaičiavimas:

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

Pataisos NP apskaičiavimas:

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

Pataisos MP apskaičiavimas:

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

Pataisos rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
44.1				
44.2				
44.3				
44.4				
44.5				
44.6				
44.7				
44.8				
44.9				
44.10				
44.11				

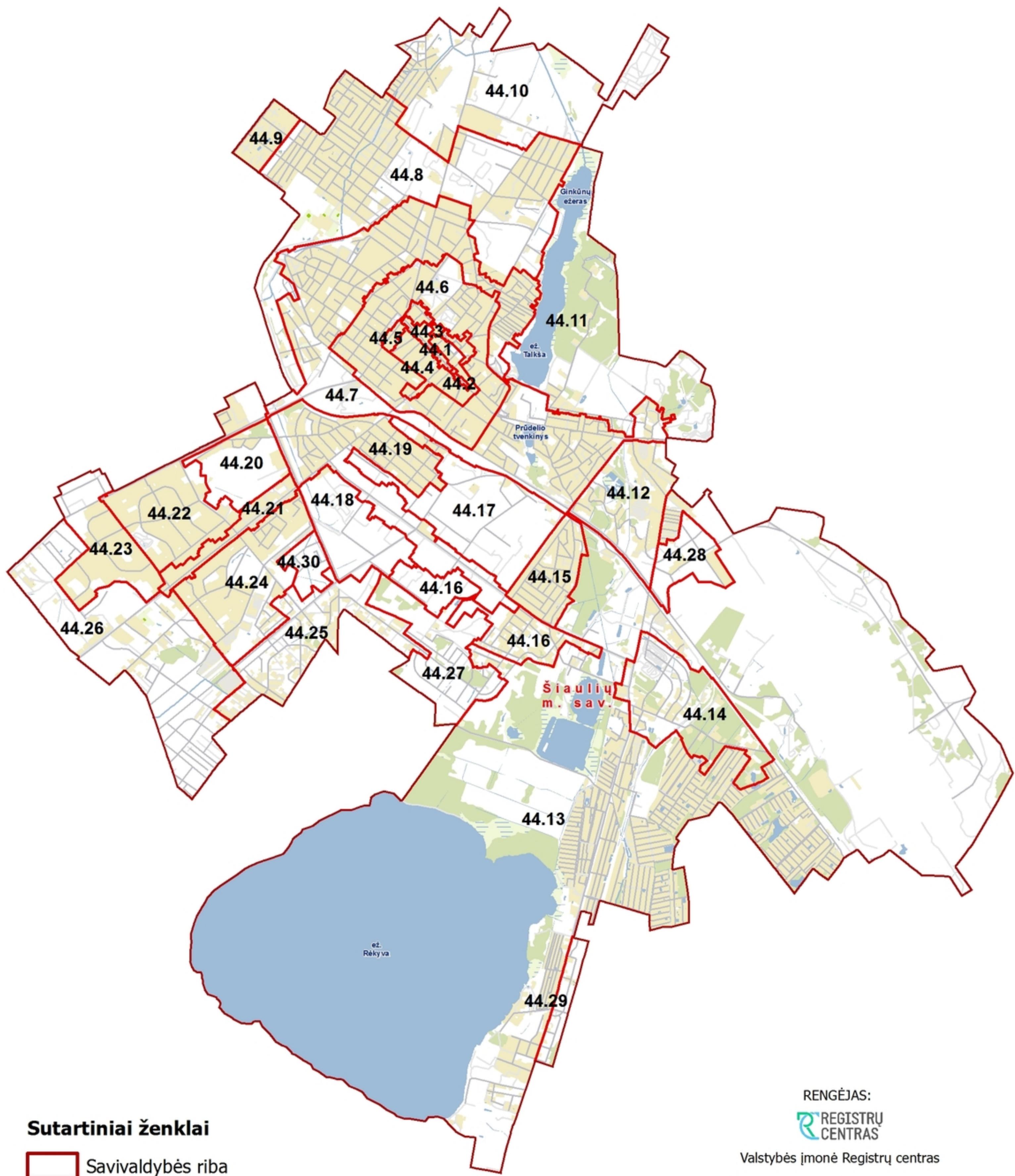
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
44.12				
44.13				
44.14				
44.15				
44.16				
44.17				
44.18				
44.19				
44.20				
44.21				
44.22				

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr)
44.23				
44.24				
44.25				
44.26				
44.27				
44.28				
44.29				
44.30				

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

Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:44.000



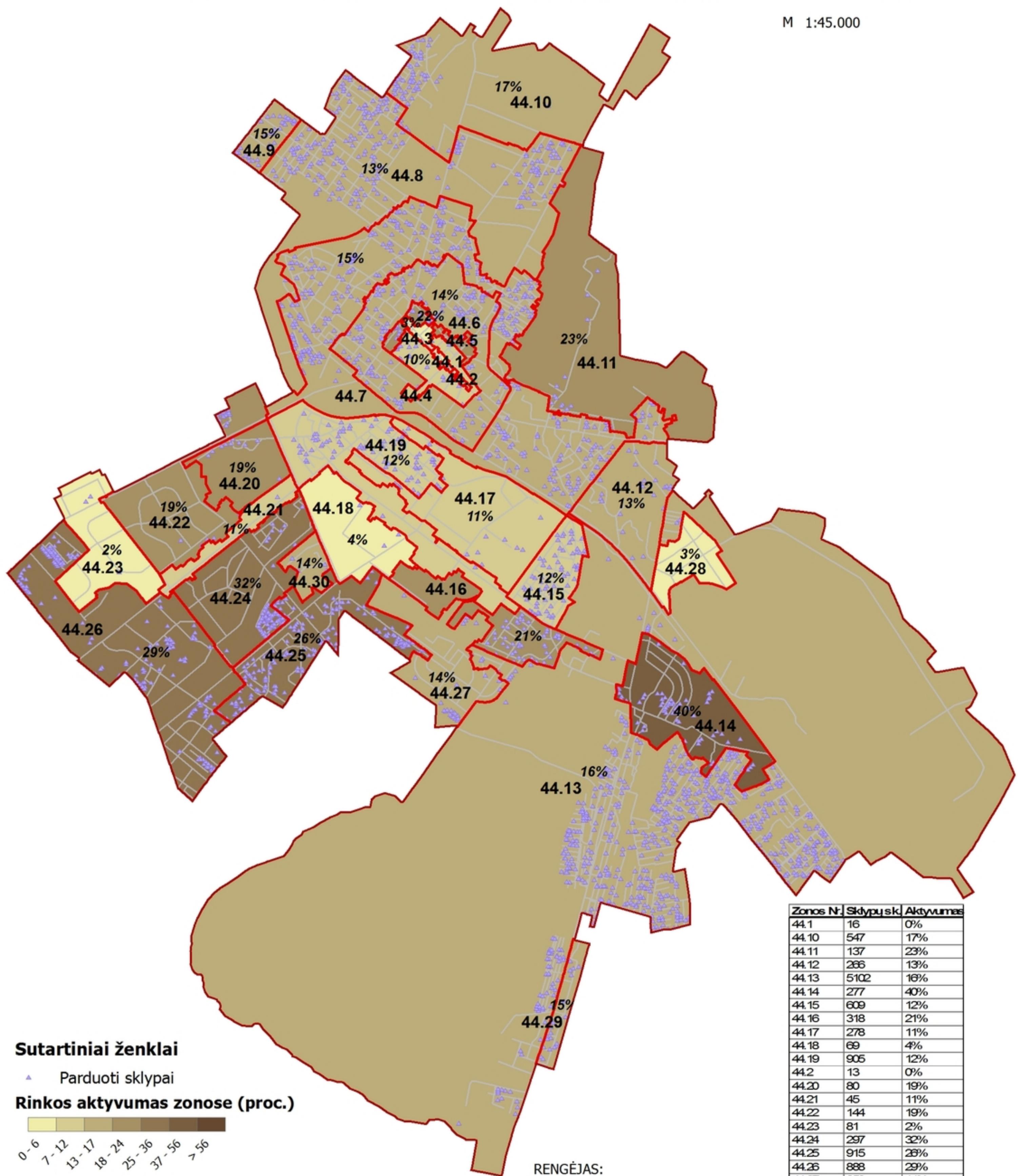
5.2 Verčių zonas Nr.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

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

M 1:45.000



RENGĖJAS:
REGISTRU
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
44.1	16	0%
44.10	547	17%
44.11	137	23%
44.12	266	13%
44.13	5102	16%
44.14	277	40%
44.15	609	12%
44.16	318	21%
44.17	278	11%
44.18	69	4%
44.19	905	12%
44.2	13	0%
44.20	80	19%
44.21	45	11%
44.22	144	19%
44.23	81	2%
44.24	297	32%
44.25	915	26%
44.26	888	29%
44.27	250	14%
44.28	35	3%
44.29	205	15%
44.3	30	3%
44.30	50	14%
44.4	218	10%
44.5	77	22%
44.6	1185	14%
44.7	3028	15%
44.8	2305	13%
44.9	318	15%

Šiaulių miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:45.000



RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

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

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

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

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

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

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybės sąrašas, 1 lapas.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SARAŠAS

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

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

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

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru 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 asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Kazys Maksvytis Registru 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 asmenis 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 (-iu) 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. NS-105423 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapje paskelbtą Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, papraše pareikšti pastabas. Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Šiaulių miesto savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

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

Loreta Dūdienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-18 Nr. ŽVM-106 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 10:01
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 10:02
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:33 - 2021-11-12 12:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 10:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 10:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:50 - 2021-11-12 12:50
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 10:21
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 10:21
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 10:28
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 10:28
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:33 - 2021-11-12 12:33
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priėdų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211001.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-18)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-18 nuorašą suformavo Vigita Nainienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2021 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTU
VIEŠĄ SVARSTYMĄ ŠIAULIŲ M., RADVILIŠKIO R., KELMĖS R., JONIŠKIO R.,
PAKRUOJO R. IR ŠIAULIŲ R. SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

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

Šiaulių m., Radviliškio r., Kelmės r., Joniškio r., Pakruojo r. ir Šiaulių 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 Šiaulių padalinijoje (Paukščių takas 2, Šiauliai), 302 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

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

Valstybės įmonė Registrų centras

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

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Alio Jonava	Jonavos r. sav.	2021-08-25
Alio, Raseiniai	Raseinių r. sav.	2021-08-26
Alytaus naujienos	Alytaus m., r. sav.	2021-08-28
Anykšta	Anykščių r. sav.	2021-08-28
Auksinė varpa	Pakruojo r. sav.	2021-08-28
Banga	Klaipėdos r. sav.	2021-08-28
Darbas	Pasvalio r. sav.	2021-08-28
Draugas	Šakių r. sav.	2021-08-27
Druskonis	Druskininkų sav.	2021-08-28
Elektrėnų žinios	Elektrėnų sav.	2021-08-27
Gimtasis Rokiškis	Rokiškio r. sav.	2021-08-28
Giružis	Varėnos r. sav.	2021-08-27
Gyvenimas	Birštono sav., Prienų r. sav.	2021-08-28
Kaišiadorių aidai	Kaišiadorių r. sav.	2021-08-27
Kauno diena	Kauno m., r. sav.	2021-09-04
Klaipėda	Klaipėdos m. sav.	2021-09-04
Kupiškėnų mintys	Kupiškio r. sav.	2021-08-24
Laizdijų žvaigždė	Lazdijų r. sav.	2021-08-27
Mūsų Ignalina	Ignalinos r. sav.	2021-08-27
Mūsų žodis	Skuodo r. sav.	2021-08-27
Pajūrio naujienos	Kretingos r. sav., Neringos sav.	2021-08-27
Palangos tiltas	Palangos m. sav.	2021-08-27
Panevėžio balsas	Panevėžio m., r. sav.	2021-08-23
Plungė	Plungės r. sav., Rietavo sav.	2021-08-27
Radviliškio naujienos	Radviliškio r. sav.	2021-08-27
Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2021-08-26
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2021-08-27
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 rytais	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, vertintoja – valstybės įmonė Registrų centras, atliko Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vienos visuomenės informavimo priemonėmis. Per nustatyta 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko né vienas suinteresuotas asmuo.

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

Loreta Dūdienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masino žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-07 Nr. ŽVM-40 (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	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 15:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 15:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:33 - 2021-11-12 12:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 15:11
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 15:11
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:50 - 2021-11-12 12:50
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 15:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 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	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 15:37
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 15:37
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:33 - 2021-11-12 12:33
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 Vigita Nainienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

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

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

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

1. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.
2. Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Birštono savivaldybės, Biržų rajono, Ignalinos rajono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos savivaldybės, Kelmės rajono, Panevėžio rajono, Kauno rajono, Kretingos rajono, Lazdijų rajono, Mažeikių rajono, Pagėgių savivaldybės, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo savivaldybės, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Pasvalio rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Utenos rajono, Varėnos rajono, Vilkaviškio rajono, Vilniaus miesto ir Zarasų rajono savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.
3. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mégėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdje nurodyti neteisingi duomenys apie žemės sklypą (žemės sklypo plotas: 6 a; žemės sklypo užstatymo plotas: 10 a.).
4. Anykščių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 4 priede nurodytas nekorektiškas Anykščių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamomo turto verčių zonų

Budžetinė 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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo 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 žemėlapio mastelis M 1:100326, kai kiti ataskaitos 5 ir 7 prieduose pateikiamų žemėlapiai yra M 1:100000 ir M 1:110000.

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

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

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

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

22. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame 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. Tikslina dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.

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

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

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

28. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 6 priedo „Varėnos miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ žemėlapio mastelis M 1:20094, kai 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 žemėlapio parengimo data (2020-08-01).

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

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

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

Prašome Jūsų Nacionalinei žemės tarnybai teikiant masinio žemės vertinimo dokumentus visus kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus ir visus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus pateikti kaip vieną dokumentą (PDF formatu), t. y. iš viso pateikti 61 dokumentą PDF formatu, išrašytą 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 Nakvosiene, tel. 8 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Audrius Kalesnikas, tel. 8 706 85 191, el. p. Audrius.kalesnikas@nzt.lt
Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĒL 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 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 12:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 12:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-02 11:07 - 2023-12-02 11:07
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:11
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-27 14:04 - 2021-12-26 14:04
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:41
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 14:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-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**

Registru centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-11-22 rašte Nr. 1SD-2451-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatyti 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 paaikinimas
1 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisykliemis (toliau – Taisykliės), 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, vietas įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2022 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vienos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atnkrepiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštasis funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštasis formulė, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams nepriestaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus.

	<p>Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registru centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamomo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registracentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registru centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registru centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamomo 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 integruti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamomo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p>
2 p. <...> Šiaulių miesto <...> savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose Šiaulių miesto savivaldybės verčių zonose besikertančios skirtinė žemės paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių 44.10, 44.13, 44.17, 44.18, 44.19,

	44.20, 44.27, 44.28 ir 44.30 verčių zonose aprašymai pateikti ataskaitos poskyryje – 3.6.26. Modelių patikra.
--	---

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

Martynas Bukelis

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

Loreta Dūdienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
 Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
 2 grupės specialistė vertinimui,
 nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
 (pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
 Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
 2 grupės specialistė vertinimui,
 nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
 (pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

DETALUS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tamybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021 m. lapkričio 22 d. rašte Nr. 1SD-2451-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose mustatyti trūkumų“ nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-30 Nr. ŽVM-170 (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	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:35
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:35
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-09 16:14 - 2023-11-09 16:14
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:48
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-09 14:25 - 2023-11-09 14:25
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:49
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 16:14
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 16:14
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-06-11 12:14 - 2023-06-11 12:14
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 16:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 16:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-09 16:14 - 2023-11-09 16:14
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-

Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės irangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211129.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nemustatyta jokių klaidų (2021-11-30)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-11-30 nuorašą suformavo Vigita Nainienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-