

**ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS
VERTINIMO ATASKAITA Nr. ŽVM-245 (7.20 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Švenčionių rajono savivaldybė
Vertinimo data	2021-08-01
Ataskaitos surašymo data	2021-01-01– 2021-12-06
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė

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	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	14
2.3. Gyventojų migracija.....	14
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	15
2.5. Įmonių skaičius.....	16
2.6. Nedarbo lygis.....	17
2.7. Investicijos	17
2.8. Statybos leidimai	18
2.9. Žemės fondo duomenys.....	19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	21
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	24
3.1. Masinio vertinimo sistema	24
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	24
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	26
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	26
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	28
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	28
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės.....	31
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika.....	31
3.6.4. Laiko pataisa	32
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....	33
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	37
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	39
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	40
3.6.9. Miškų pataisa MP	43
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	43
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	44
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	45
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	47
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	47
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	48
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	50
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas.....	51
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas.....	52
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	52
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	54
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	57
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	60
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	63

3.6.24. Rinkos modeliavimas.....	64
3.6.25. Ekspertinis vertinimas.....	66
3.6.26. Modelių patikra	66
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	68
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	68
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	70
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.....	71
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	85
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	86
7. PRIEDAI	88
1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai.	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas.	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 2 lapai.	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas.	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas.	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas.	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 23 lapai.	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

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

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

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

Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165);

Miglė Jakubkienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000382).

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001603).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

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

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

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
9.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01
16.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
18.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-404-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
19.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2021 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

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

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

Švenčionių rajono savivaldybės teritorija (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) – viena iš atokiausių Vilniaus apskrityje – yra šiaurės rytų Lietuvos pasienyje su Baltarusija (127 km pasienio ruožas): nuo Adutiškio miškų – šiaurės rytiniame kampe iki Neries kilpų – pietvakariuose. Šiauriniame pakraštyje ribojasi su Ignalinos ir Utenos rajonais, vakaruose – su Molėtų rajonu, pietvakariuose – su Vilniaus rajonu.

Didieji miestai: Švenčionys, Švenčionėliai, Pabradė. Švenčionių rajono savivaldybės centras – Švenčionių miestas, kuris nuo Vilniaus miesto nutolęs apie 86 km. Atstumas nuo Švenčionių miesto iki Kauno miesto 175 km., iki Klaipėdos miesto – 370 km, iki Panevėžio miesto – 162 km.

¹ Adresų registro 2021 m. duomenys.

Švenčionių rajono centras yra Švenčionių aukštumoje, rajono pakraščiai – Aukštaičių aukštumoje. Žemiausia rajono vieta – 116 m žemiau jūros lygio – Žeimenos žemuma. Aukščiausia vieta – 250 m Girdžiuliškės kalnas. Švenčionių rajonas išsiskiria ežerų gausa – 289 ežerai, bendras jų plotas užima 5 632,1 ha. Tai vienas ežeringiausių rajonų šalyje. Didžiausi ežerai – Kretuonas (862,5 ha) bei Asveja (539,6 ha). 70 proc. visų ežerų sudaro nedideli, iki 10 ha ploto ežerai (203 ežerai), 26,7 proc. – nuo 10 iki 100 ha (77 ežerai), 2,1 proc. – nuo 100 iki 500 ha (7 ežerai), 2 ežerai – virš 500 ha. Pietiniu Švenčionių rajono pakraščiu teka Neris. Iš šiaurės į pietus rajono teritorija teka Neries intakas Žeimena, į kurią įsilieja Lakaja, Peršokšna, Mera, Dubinga ir kiti mažesni upeliai. Žeimena – viena švariausių Lietuvos upių, joje nėra užtvankų, todėl ji priskirta prie pagrindinių Lietuvos lašišinių žuvų nerštaviečių.

Švenčionių rajono teritorijoje yra net 4-ių valstybinės reikšmės parkų dalys – Aukštaitijos nacionalinis parkas, Labanoro, Asvejos ir Sirvėtos regioniniai parkai. Šių parkų teritorijose yra 11 valstybinių draustinių bei 2 valstybiniai biosferos poligonai, kuriuose gausu nykstančių augalų bei paukščių rūšių.²

Švenčionių rajone yra 11 seniūnijų:³

Švenčionių seniūnija užima apie 16 413 ha plotą. Švenčionių seniūnija buvo įkurta 2013 m. gruodžio 1 d. sujungus Švenčionių seniūniją ir Švenčionių miesto seniūniją. Švenčionių seniūnijoje yra 106 kaimai bei vienkiemiai. Didžiausi seniūnijos kaimai: Milkuškos, Zadvarninkai, Stanislavavas, Šventa. Seniūnijos teritorija, ypač rytinėje dalyje, labai kalvota. Daug ežerų, pelkių (Samanis, Vastutis, Ilgis ir kt). Šventos kaimas įsikūręs Sirvėtos regioninis parkas. Švenčionių rajono centras – Švenčionių miestas (plotas 6,13 km²). Švenčionių seniūnijoje veikia: Švenčionių pirminės sveikatos ir priežiūros centras (PSPC) ir Švenčionių ligoninė, 5 vaistinės, iš jų 2 – veterinarijos, veikia socialinių paslaugų centras su padaliniais, kavinė „Arka“. Mieste įsikūrusios rajono savivaldybės ir valstybinės įstaigos: prokuratūra, teismas, policija, 2 advokatų kontoros, notaro ir antstolio kontoros, mokesčių inspekcija, Sodra, Švenčionių darbo birža, Registrų centro Švenčionių skyrius.

Veikiančios įmonės: 1883 m. įkurtas pirmas ir vienintelis tuometinėje Rusijoje Švenčionių vaistažolių fabrikas, kuris dirba ir dabar, gamina įvairias vaistines arbatas ir tiekia jas ne tik vietinei rinkai, bet eksportuoja į daugelį pasaulio šalių, AB „Švenčionių švara“, bendra Suomijos ir Lietuvos įmonė UAB FORTUM Švenčionių energija, AB „Firidas“ – spaustuvės paslaugos, UAB „Narika“, – vykdanči statybos darbus. Seniūnijos teritorijoje veikia Kurpių žemės ūkio bendrovė, uždaros akcinės bendrovės „Almra“, „Savutė“, „Deonista“ Šventos kaime veikia autoservisas. Seniūnijos teritorijoje vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, vaistažolių, grybų, uogų rinkimas, medienos ruošimas.

Pabradės seniūnijos plotas – 365 km², iš jų 17 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 71 proc. – miškai, 12 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Pabradės seniūnija yra Švenčionių rajono pietvakarinėje dalyje. Seniūnijos centras – Pabradės miestas, įsikūręs abipus Žeimenos upės, prie santakos su Dubingės upe. Miestas yra 45 km atstumu nuo Vilniaus, važiuojant Vilnius-Zarasai plentu, Daugpilio kryptimi. Iki rajono centro – Švenčionių – 38 km. Seniūnijos teritorijoje yra 93 gyvenvietės: 1 miestas, 61 kaimas, 32 viensėdijos. Didesni iš kaimų: Karkažiškės kaimas, Pavoverės kaimas, Zalavo kaimas. Pabradės seniūnija – ežerų, upių kraštas. Seniūnijos teritorijoje apie 50 ežerų, 10 upių, tarp jų ir Žeimena. 4864 ha žemės priklauso Asvejos regioniniam parkui. Parke gausų geologinių, geomorfologinių, hidrografinių, botaninių vertybių. Hidrografiniu požiūriu vertingiausias yra ilgiausio (22 km, su Žalktynės ir Viriogalos įlankomis apie 30 km.), vieno giliausio (50,2 m.) ir didžiausio (1015 ha) Lietuvoje ežero – Asvejos – hidrografinis kompleksas, kurį sudaro dvi ežero dalys, sujungtos Žingių protaka, Vainikų, Bieliškių ir kitos salos, Šakymo, Dubingių pusiasaliai. Parko teritorijoje, Šakymo pusiasalyje, yra išlikę senųjų ažuolynų, o Purviniškių pelkėje – juodalksnyų. Miškai užima pietinę vieno didžiausių Lietuvos masų – Labanoro – Pabradės girios – dalį. Prie Baluošo ežero, Baluošų kraštovaizdžio draustinyje yra išlikusių sengirų. Parke daug vertingų medžių: storiausia Lietuvoje Purviniškių pušis, kuriai apie 350 metų, Beržos, Šakymo, Purvino, Karpakėlio ažuolai, Padubingės

² Apie Švenčionių kraštą. *Švenčionių verslo ir turizmo informacijos centras* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://infosvencionys.lt/turizmas/apie-svencioniu-krasta/>>.

³ Seniūnijos. *Švenčionių rajono savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.svencionys.lt/lit/Seniunijos/2961>>.

liepos. Yra parke ir kitų kultūros paveldo vertybių. Purviniškių kaime išlikę grafo Tiškevičiaus medžioklės namai, kuriuose šiuo metu įsikūrusi girininkija.

Seniūnijoje veikiančios įmonės, įstaigos: UAB „Intersurgical“ – medicinos įrangos gamyba, Užsieniečių registracijos centras, UAB „Pabradės kartonas“ – kartono gamyba, UAB „Polymer Recycling“ – kombinuotos pakuotės perdirbimas į statybines plokštes, UAB „Baloša“ – durpių gavyba, UAB „VD Pack“ – polietileninių gaminių produkcija, UAB „Pabradės komunalinis ūkis“, UAB „Monblana“ – gamyba iš metalo ir plastiko, UAB „SG dujos“ – suslėgtų gamtinių dujų gamyba, ekologiškas kuras transportui.

Švenčionėlių seniūnijos plotas – 239 km², iš jų 77 km² sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 106 km². Yra 75 kaimiškos gyvenamosios vietovės ir Švenčionėlių miestas. Seniūnijos centras – Švenčionėliai, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, 10 km į šiaurės vakarus nuo Švenčionių, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių siaurojo geležinkelio linijų sankryžoje. Seniūnijos teritorijoje yra daug vaizdingų ežerų: Kretuono, Vajuonio, Švento, Kampuočio ir kiti. Didžiausias yra Kretuono ežeras. Kretuono ežere yra šešios salos. Kretuono ežeras paskelbtas ornitologiniu draustiniu. Aukštumų ketera skiria du didžiuosius upynus: Nemuno ir Dauguvos. Prie Kretuono ežero gausu archeologinių paminklų. Unikali Kretuonų gyvenvietė mena neolito laikus. Per Švenčionėlių miestą teka upė Žeimena, todėl čia apsilanko daug turistų. Upės ilgis nuo ištakų 82 km. Pagrindiniai verslai seniūnijoje yra žemės ūkio kultūrų auginimas ir perdirbimas, uogų ir grybų supirkimas, medžio apdirbimas. Seniūnijoje yra du medicinos punktai: Pašaminės ir Reškutėnų, taip pat Švenčionių r. PSPC Švenčionėlių poliklinika ir Švenčionėlių sveikatos centras. Švenčionėlių mieste veikia kelios švietimo, socialinės įstaigos: Švenčionėlių Mindaugo gimnazija, Švenčionėlių progimnazija, Švenčionėlių socialinių paslaugų centras, vaikų lopšelis–darželis „Vyturėlis“.

Adutiškio seniūnijos plotas – 125 km², iš jų 80,2 proc. žemės ūkio naudmenos, 7,4 proc. – miškai, 0,4 proc. – vandenys, 12 proc. – kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Adutiškio miestelis, esantis 29 km nuo Švenčionių. Didesni kaimai – Jakelių, Lasiškės, Lazdinių, Svilionų. Seniūnijoje yra: pašto įstaiga, autobusų stotelė, pagrindinė mokykla, reabilitacijos ir slaugos centras, biblioteka, bažnyčia, kaimo klubas, poliklinika, pasienio postai, pasienio užkarda, 3 parduotuvės, 2 girininkijos, 2 vietiniai verslininkai vykdo veiklą: „Vytauto Sološenkos individuali įmonė“ – statyba, pastatų ir statinių įrengimas, ir UAB „VUDSTATATA“ – medienos gaminių gamyba, Č. Lukšos individuali įmonė, veikla – miško priežiūra, 8 didesni ūkininkai (augalininkystė, gyvulininkystė, bitininkystė), „Varupio“ žemės ūkio bendrovė, veikla – augalininkystė, UAB „Adatėlė“, veikla – drabužiai, siuvimas. Seniūnijos gyventojų verslas: žemės ir miškų ūkis, medienos gaminių gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Cirkliškio seniūnija yra pietryčių ir pietvakarių kryptimi nuo rajono centro. Seniūnijos plotas – 47 km², iš jų 17,5 km² užima miškai, 25,43 km² – žemės ūkio naudmenos ir 4,29 km² – kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Cirkliškio kaimas. Iš viso seniūnijoje 20 kaimų ir 2 viensėdžiai. Didesni kaimai: Cirkliškis, etnografiniai – Mėžionys ir Modžiūnai. Seniūnijos teritorijoje yra daug svarbių kultūros paveldo objektų, reikšmingų ne tik rajone, bet ir respublikoje. 29 kultūros paveldo objektai įrašyti į Kultūros vertybių registrą; tai 12 archeologijos, 4 architektūros, 1 mitologijos, 5 istorinės memorialinės vertybės bei 7 senosios kapinės. Seniūnijoje veikia: Modžiūnų girininkija, Cirkliškyje Švenčionių profesinio rengimo centras su biblioteka, valgykla, bendrabučiu, sporto sale ir aikštynu, 2 parduotuvės, žuvies perdirbimo įmonė „Jolada“, autoservisas UAB „ALEXA LT“. Seniūnijoje plėtojamas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, žuvies produktų gamyba, prekyba.

Kaltanėnų seniūnijos plotas – 100 km², seniūnijos centras – Kaltanėnai, esantys 26 km nuo Švenčionių. Seniūnijoje yra 25 gyvenvietės. Didesnės – Ožkiniai, Kukliai, Berniūnai, Šakališkė. Seniūnija yra rajono rytiniame pakraštyje. Jos teritorijoje nutiesti Švenčionėlių – Utenos geležinkelis bei plentas. Kaltanėnai yra Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Čia auga beržynai, eglynai, pušynai. Miškuose gyvena stambesniųjų kanopinių, nemažai plėšriųjų žvėrių. Kaltanėnų seniūnijoje yra parduotuvė, Kaltanėnų ambulatorija, lėtpjūvė, Kaltanėnų biblioteka, Kaltanėnų paštas, A. Breidoko veterinarijos klinika, Kaltanėnų Švč. Mergelės Marijos Angeliškosios bažnyčia, kaimo turizmo sodybos: „Prie Žeimenos“, „Elenutės namai“, „Žeimenos vingis“, „Ežerinis“ ir kitos sodybos. Žemę dirba keli stambūs ir smulkūs ūkininkai.

Labanoro seniūnijos plotas – 227 km², seniūnijos centras – Labanoro miestelis, esantis 37 km nuo Švenčionių. Seniūnijoje yra 51 kaimas, 12 viensėdžių. Didesni kaimai yra Padumblės k., Lakajos k., Januliškio k. Labanoro miestelis – Švenčionių rajono savivaldybės seniūnijos centras, įsikūręs Labanoro

girių regione parke. Labanoras - sena gyvenvietė, minima nuo XIV a. antrosios pusės. Didžiąją seniūnijos dalį užima miškai. Čia auga pušynai, eglynai, beržynai. Miškuose auga virš 1020 augalijos rūšių, veisiasi ir gyvena 54 rūšys žinduolių, 172 rūšys paukščių, 40 rūšių žuvų, 5 rūšys roplių, 11 varliagyvių rūšių. Seniūnijos teritorijoje yra 88 ežerai ir nemažai upių. Didesnės iš jų yra Lakaja, Peršokšna, Dumbėlė, Luknelė, o ežerai - Peršokšnų, Aisetų, Labanoro, Rašio, Juodųjų Lakajų, Didžiųjų Siaurių. Labanoras - tai vienas švaresnių Lietuvos regionų - nutolęs nuo visų didžiųjų pramonės gigantų, bet gana lengvai pasiekiamas vykstant iš Lietuvos didžiųjų miestų.

Magūnų seniūnijos plotas – 101 km², iš jų 55 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 43 proc. miškai, 1,3 proc. – vandenys, 0,7 proc. – kitos paskirties plotai. Seniūnijos teritorijoje yra 33 kaimai. Didesni iš jų – Prienai ir Magūnai. Seniūnijos centras – Magūnų kaimas. Į pietus nuo Pabradės miesto, už Žaliojo miško tęsiasi Magūnų seniūnijos teritorija. Čia pietinis rajono pakraštys, ribojamas Neries. Tai seniausia ir pastoviausia rajono riba, pasienio ruožas su Baltarusijos Respublika. Seniūnijoje yra 13 ežerų. Teka Žeimenos ir Neries upės. Verslas: augalininkystė, gyvulininkystė, medienos apdirbimas.

Sarių seniūnijos plotas 130 km². Seniūnija yra Švenčionių rajono vakarinėje dalyje. Seniūnijos centras – Sarių kaimas, įsikūręs 11 kilometrų į pietvakarius nuo Švenčionių miesto, prie krašto kelio Vilnius-Švenčionys-Zarasai, Sarių ežero pakrantėje. Sarių ežeras ilgas, siauras, jo plotas 75,4 ha. Iš jo per Sarius teka Sarios upelis, kuris įteka į Žeimeną. Seniūnijos teritorijoje yra 32 kaimai ir 17 viensėdių. Seniūnijoje registruotos (veikia) šios įmonės: UAB „Sarių sala“, UAB „Sarių rojus“, UAB Melagėnai, MB „Obuolių kiemas“, UAB „Valių medžio gaminių“, UAB „Sevika“, UAB „Vijarė“, Liūlinės baidarės, UAB „Egista“, Sarių karčema, IĮ „Gintaro sodyba“, MB „Sniejus“, M. Šereikienės IĮ Sarių parduotuvė, UAB „Balzaminta“, Meno ir amatų centras „Menų ferma“, A. Kliuko IĮ „Alsa“, UAB „VaSariai“, UAB „VaVila“, VŠĮ „Sarių senjorai“, UAB „Vilijos vartai“, UAB „KlerdenaLT“, UAB „Lignis“, MB „Jievarėlis“, Cargeta, MB, Gelminukas, MB, UAB „Gyvasta“, UAB „Energija“, UAB „Sakorus“, UAB „Sekmadienio šokėjai“, Sarių poilsio namelių asociacija, Sudotos kaime turistinė poilsio vieta „Gamtoje“, sodyba „Sudotos“, „Žeimenos sodyba“, VŠĮ „Menų parkas“. Lankomiausios seniūnijos vietos: respublikinės reikšmės gamtos paminklai – Laužėnų ąžuolas (aukštis – 29 m, diametras 1,82 m) ir Laužėnų liepa (aukštis 29 m, diametras 1,51 m).

Strūnaičio seniūnijos plotas – 106 km², iš jų 40 proc. užima žemės ūkio naudmenos (ariamoji žemė), 35 proc. - miškai, 2 proc. - vandenys, 23 proc. - kitos paskirties plotai. Strūnaičio seniūnija yra Švenčionių rajono vidurio pietinėje dalyje. Seniūnijoje yra 55 gyvenvietės: 39 kaimai, 16 viensėdių. Didesnieji kaimai – Strūna, Senas Strūnaitis, Karklinė, Vidutinė, Ziboliškė. Strūnaičio seniūnijos centras – Naujo Strūnaičio kaimas, esantis į 7 km atstumu pietus nuo Švenčionių, prie Strūnos upelio. Seniūnijos teritorijoje yra: Naujo Strūnaičio Šv. apaštalo Petro ir Povilo bažnyčia, Švenčionių pirminės sveikatos priežiūros centro Vidutinės medicinos punktas, Švenčionių miesto viešosios bibliotekos Strūnaičio filialas, Švenčionių miesto viešosios bibliotekos Vidutinės filialas, AB Lietuvos pašto Strūnaičio ir Vidutinės paštai.

Svirkų seniūnijos plotas: 100 km², iš jų žemės ūkio naudmenos užima 69 proc., miškai – 13 proc., vandenys – 1 proc., kitos paskirties plotai – 17 proc. Iš viso seniūnijoje yra 30 kaimų, didesni iš jų: Svirkos, Bačkininkai, Jurgeliškė, Kackonys, Rakauskai. Lankytinos vietos seniūnijoje: Jurgeliškės sentikių cerkvės pastatas – unikalus senovinės rusų medinės architektūros paminklas, 2006 m. įrašytas į Kultūros vertybių sąrašą, Sirvėtos regioninis parkas. Seniūnijoje nuo 1953 m. plėtojama durpių gavyba eksplotuojamas Alių durpynas – UAB „Alių durpynas“. Durpės eksportuojamos į Italiją, Čekiją, Prancūziją, Ispaniją, Vokietiją. Seniūnijoje veikia – UAB „Judeista“, UAB „Imeda“ Bačkininkų.

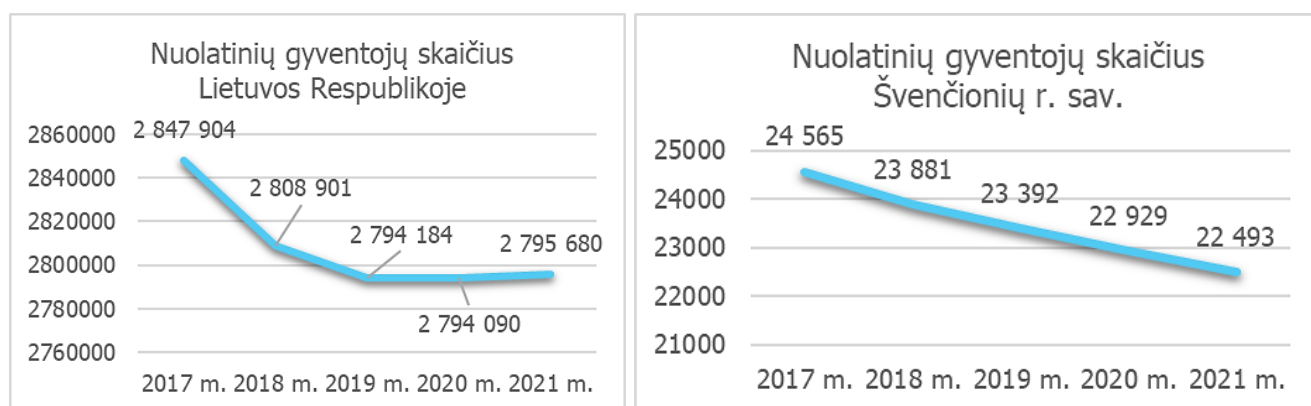
Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2021 m. pradžioje Švenčionių rajono savivaldybėje buvo registruota 965 ūkio subjektai, iš kurių veikė 394. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 26, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 2, apdirbamoji gamyba – 37, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 3, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 5, statyba – 36, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 76, transportas ir saugojimas – 26, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 15, informacija ir ryšiai – 8, nekilnojamojo turto operacijos – 13, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 26, administracinė ir aptarnavimo veikla – 15, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 4, švietimas

– 19, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 14, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 23, kita aptarnavimo veikla – 46.⁴

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2021 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 795 680 nuolatinių gyventojų. Nuo 2017 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 52 224 gyventojais. Per 2020 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (padidėjimą 1 590 gyventojų) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 993 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 18 403 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 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 pradžioje⁷

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, Švenčionių rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 22 493 nuolatiniai gyventojai, tai yra 436 gyventojais (1,9 proc.) mažiau nei 2020 m. Nuo 2017 m. pradžios iki 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje sumažėjo 2 072 gyventojais (8,43 proc.). 2021 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 8 574 gyventojai (38,12 proc.), mieste – 13 919 (61,88 proc.) gyventojai, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 64,1 proc. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Švenčionių rajono savivaldybėje buvo 13,3 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 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.

⁴ Veikiantys ūkio subjektai. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/statistiskai-veikianciu-ukio-subjektu-registras>>

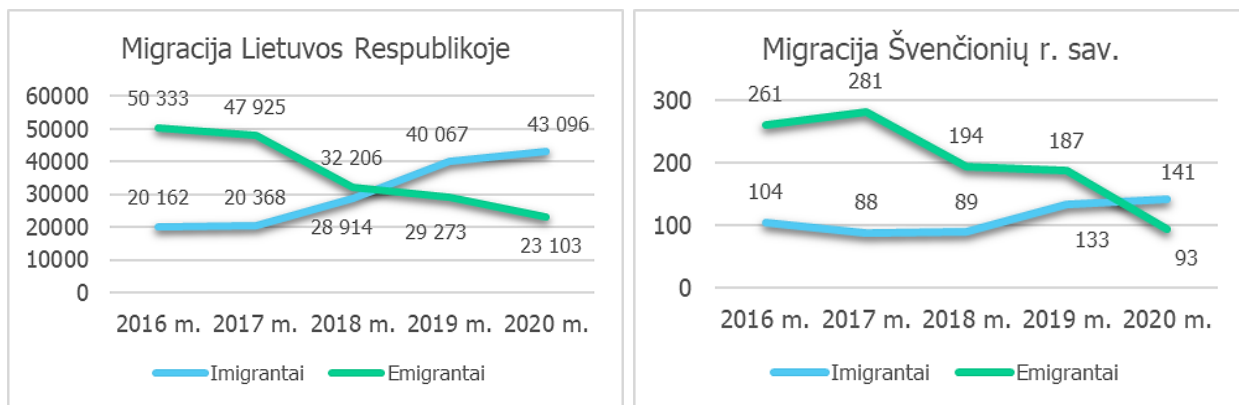
⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

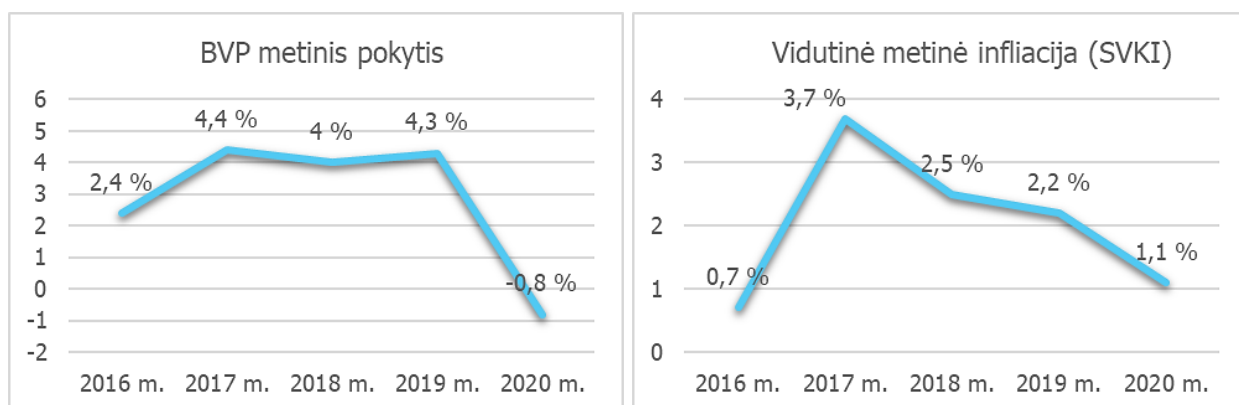


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija¹⁰

Švenčionių rajono savivaldybėje 2020 m. migracijos saldo tapo teigiamas. 2020 m. iš savivaldybės emigravo 93 asmenys, t.y. 50,27 proc. mažiau nei 2019 m., imigravo – 141 asmuo, t.y. 6,02 proc. daugiau nei prieš metus.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento¹¹ ir Lietuvos banko duomenimis¹², 2020 m. Lietuvos BVP buvo tik 0,8 proc. mažesnis nei prieš metus – tai vienas mažiausių kryžių ES. Tokiam greitam Lietuvos ekonomikos atsigavimui didelę įtaką padarė valdžios sektoriaus parama, nedidelė pirmoji COVID-19 pandemijos banga, sėkminga eksportuotojų veikla ir santykinai maža ekonomikos priklausomybė nuo labiausiai apribotų ir paveiktų ekonominių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoninės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis neapibrėžtumas dėl tolesnės COVID-19 pandemijos raidos ir su ja susijusių aplinkybių, pavyzdžiui, kaip sėkmingai bus skiepijami gyventojai, galimas naujų protrūkių atsiradimas ir ribojimo priemonių įvedimas, naujų viruso atmainų atsiradimas ir jų atsparumas skiepams. Tai gali lemti tiek geresnius, tiek blogesnius, nei šiuo metu tikimasi, ekonomikos raidos scenarijus.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

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

¹¹ *Ibid.*

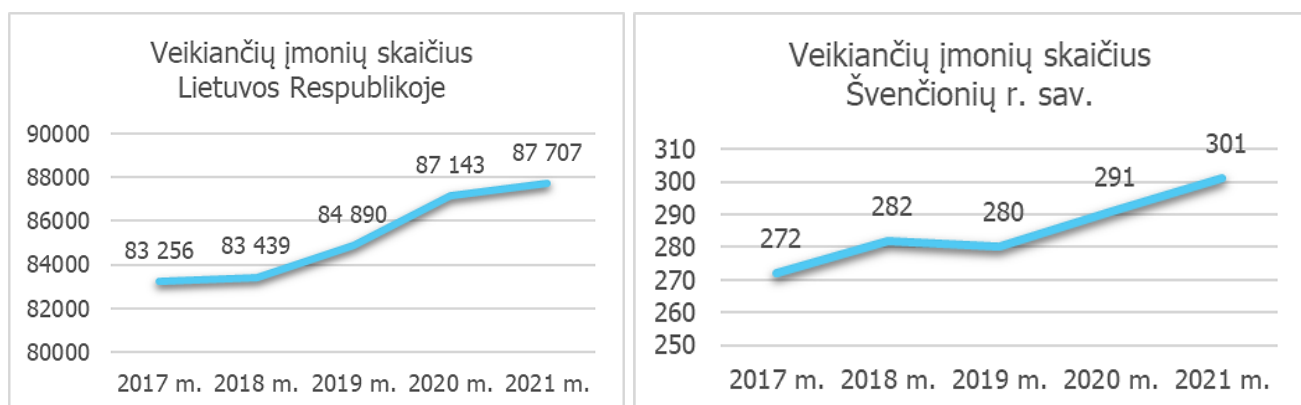
¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

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

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurai, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2020 m. sudarė 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.¹⁴

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, 2021 m. pradžioje šalyje buvo 87 707 veikiančios įmonės, t. y. 0,6 proc. daugiau nei 2020 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,7 proc., Klaipėdoje – 6,3 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 79,4 proc., individualiosios įmonės – 10,0 proc. ir mažosios bendrijos – 8,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro apie 2,3 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁶

Įmonių skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2021 m. pradžioje buvo įregistruota 301 įmonė (10 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 4 546 darbuotojai. Švenčionių rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (67,77 proc.) ir mažos įmonės (23,59 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 8,64 proc., bet jose dirba 78,53 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

¹⁴ 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>.

¹⁵ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

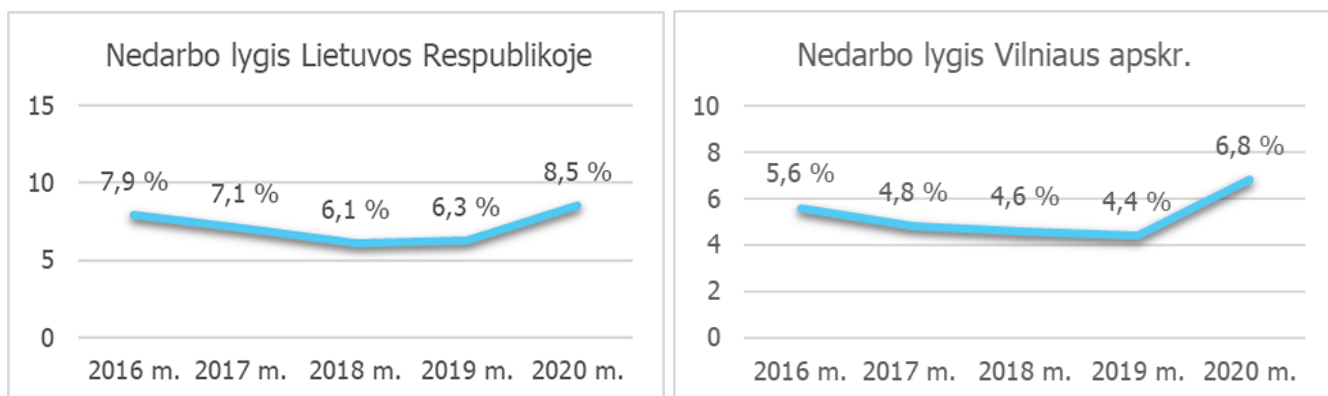
¹⁶ Ibid.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁷, 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.¹⁸

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.¹⁹



2.6 pav. Nedarbo lygis²⁰

Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis²¹, nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus padidėjo 2,4 procentiniais punktais nuo 4,4 proc. 2019 m. iki 6,8 proc. 2020 m. Švenčionių rajone 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 1 515, tai sudarė 10,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 11,5 proc.).

2020 m. Vilniaus apskrityje buvo 439,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (79,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 12,4 proc., statyboje – 6,6 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 1,6 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²², 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),

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

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ 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>.

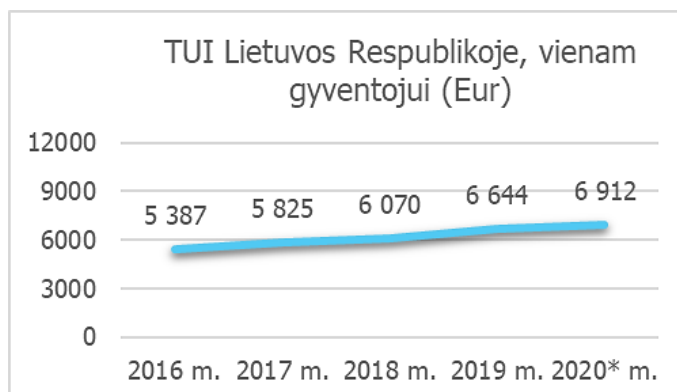
²⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

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 pabaigoje²³

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. duomenimis, Švenčionių rajono savivaldybėje TUI sudarė 4 020 Eur vienam gyventojui, tai yra 18,24 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 3 400 Eur. Tačiau rajonui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio – 6 644 Eur.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁴, 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius).

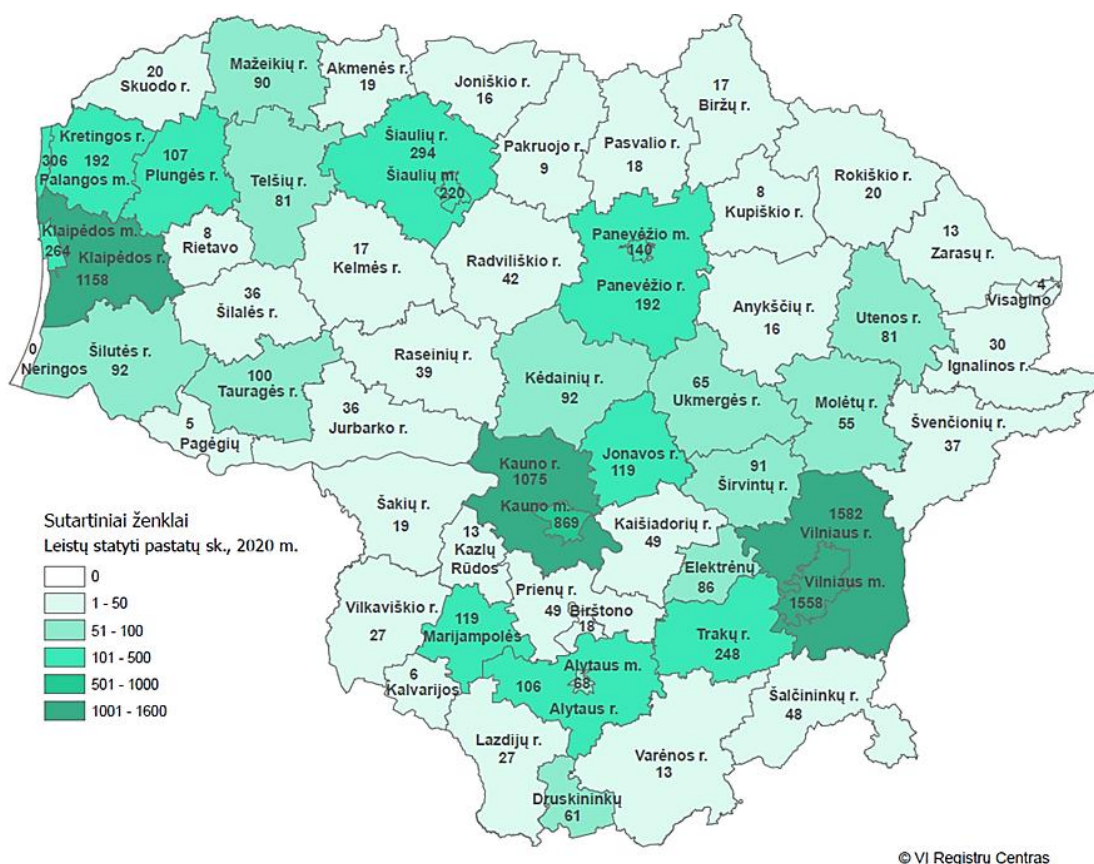
2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).²⁵

²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Informaciniai pranešimai - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%B3+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be>.

²⁵ *Ibid.*

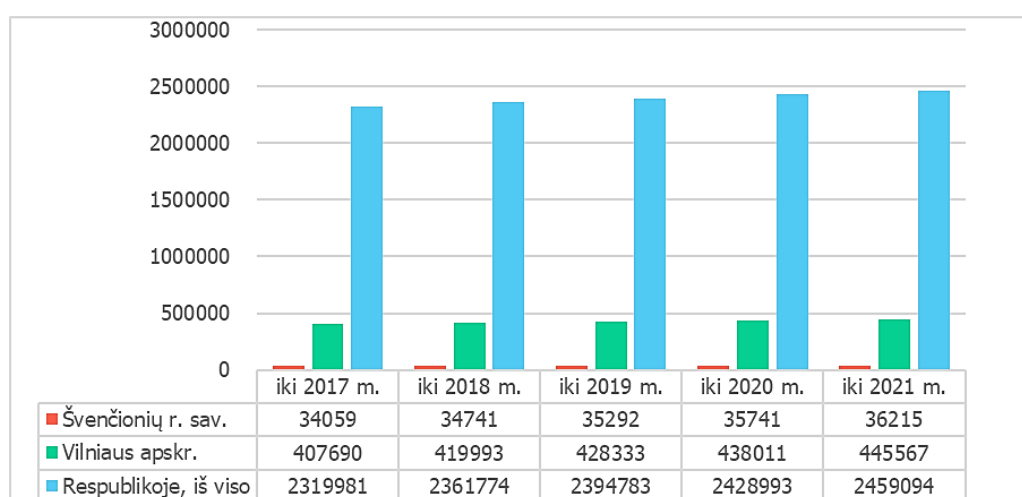


© VĮ Registrų Centras

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

Švenčionių rajone 2020 m. iš viso leista statyti 37 naujus pastatus, iš jų 25 gyvenamuosius ir 12 negyvenamųjų pastatų.

2.9. Žemės fondo duomenys

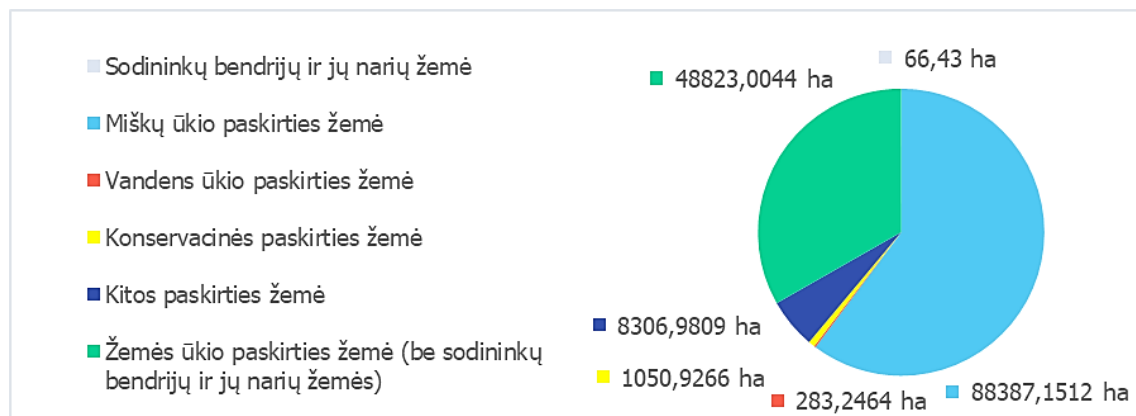


2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01 ir iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁷

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

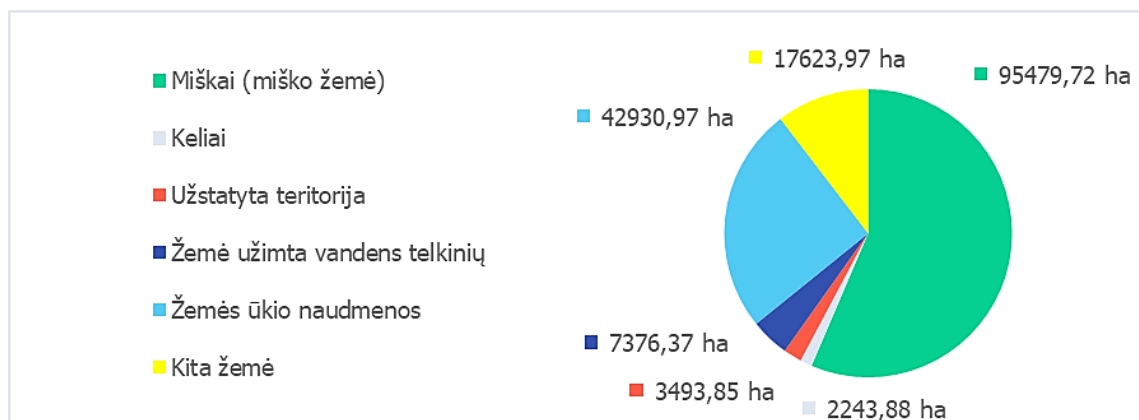
²⁷ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Švenčionių rajono savivaldybėje įregistruota 36 215 sklypų, Vilniaus apskrityje – 445 567, Respublikoje – 2 459 094. Per 2020 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo savivaldybėje 1,33 proc., Vilniaus apskrityje – 1,73 proc., Respublikoje – 1,24 proc.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Švenčionių rajono savivaldybėje²⁸

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Švenčionių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 48823,0044 ha, miškų ūkio paskirties – 88387,1512 ha, kitos paskirties – 8306,9809 ha, konservacinės paskirties – 1050,9266 ha, vandens ūkio paskirties – 283,2464 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės ir vandens ūkio paskirties žemės plotų skritulinėje diagramoje jie nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.

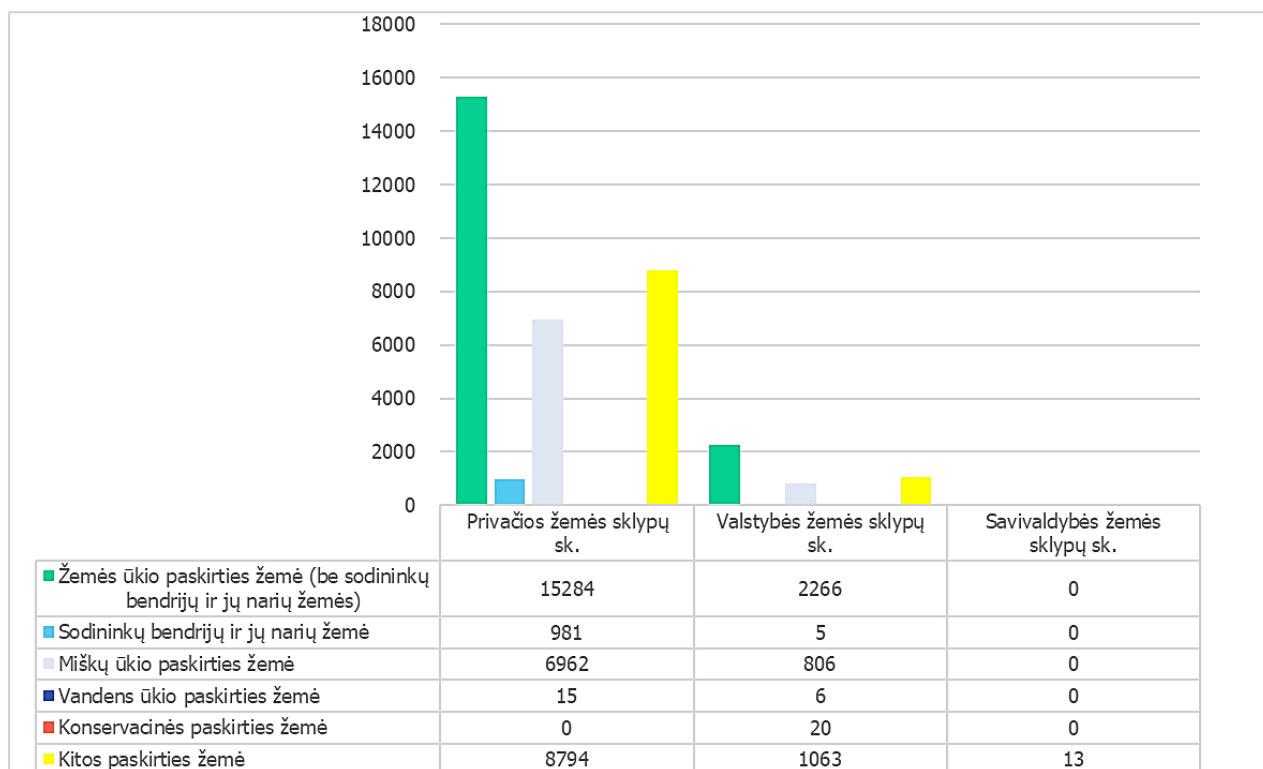


2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Švenčionių rajono savivaldybėje²⁹

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Švenčionių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 42930,97 ha, miškai (miško žemė) – 95479,72 ha, keliai – 2243,88 ha, užstatyta teritorija – 3493,85 ha, žemė užimta vandens telkinių – 7376,37 ha, kita žemė – 17623,97 ha.

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

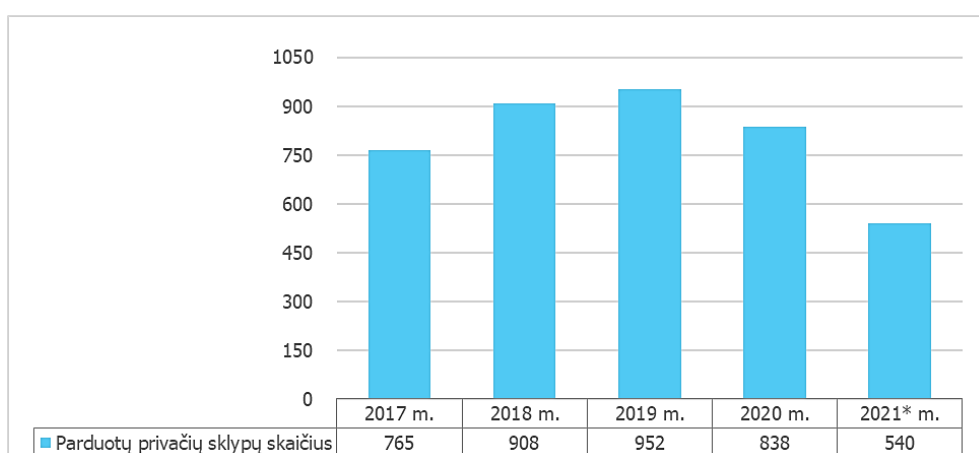
²⁹ Ibid.



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Švenčionių rajono savivaldybėje³⁰

Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. Švenčionių rajono savivaldybėje įregistruoti privačios žemės (15284 + 981 + 6962 + 15 + 8794) – 32 036 sklypai, valstybės žemės (2266 + 5 + 806 + 6 + 20 + 1063) – 4 166 sklypai, savivaldybės žemės – 13 sklypų. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



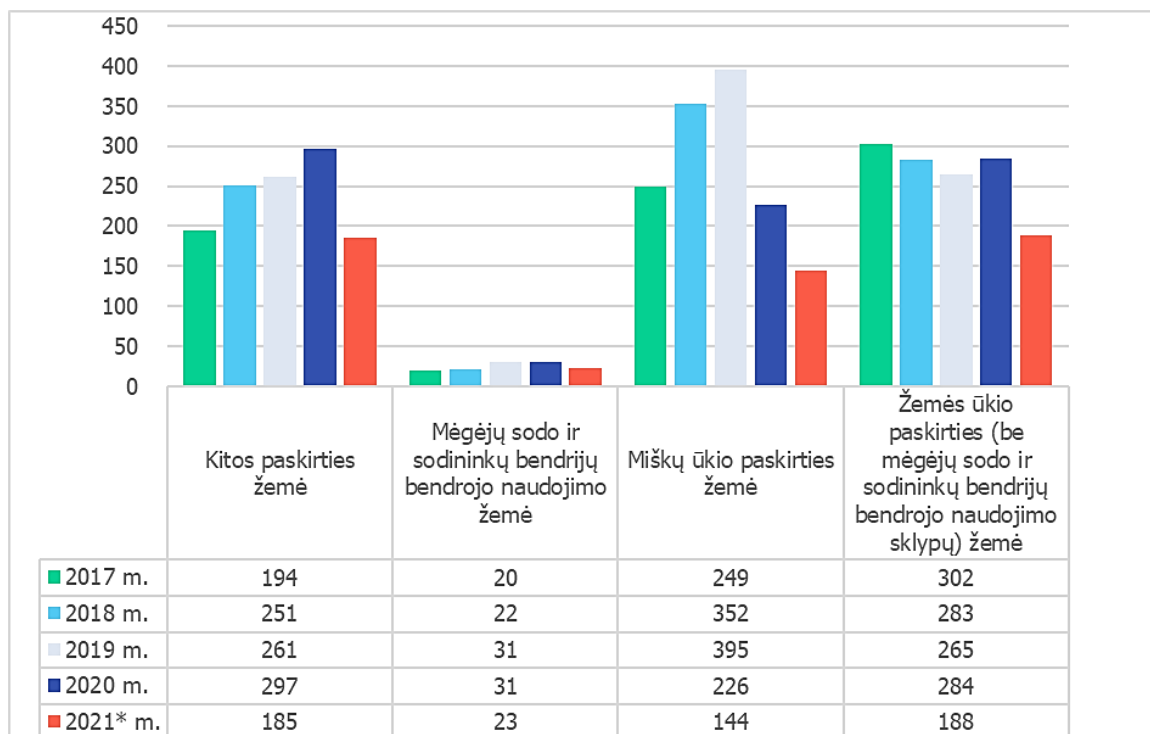
2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2017–2021 m.* Švenčionių rajono savivaldybėje³¹

³⁰ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

³¹ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.

Švenčionių rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2017 m. – 765, 2018 m. – 908, 2019 m. – 952, 2020 m. – 838 ir 2021 m.* – 540. Sklypų skaičius 2020 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

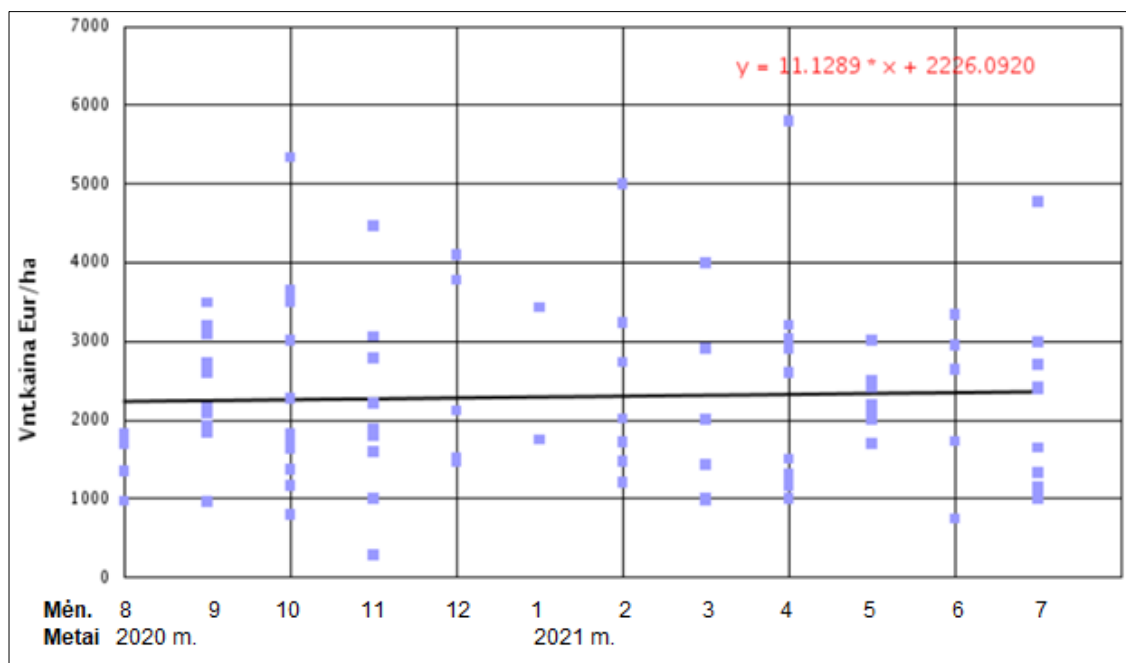


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2017, 2018, 2019, 2020 ir 2021 m.*³²

Švenčionių rajono savivaldybėje 2017–2021 m.* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) (302 + 283 + 265 + 284 + 188) – 1 322 sklypai, kitos paskirties (194 + 251 + 261 + 297 + 185) – 1 188 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo (20 + 22 + 31 + 31 + 23) – 127 sklypai, miškų ūkio paskirties (249 + 352 + 395 + 226 + 144) – 1 366 sklypai. Sklypų skaičius 2021 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

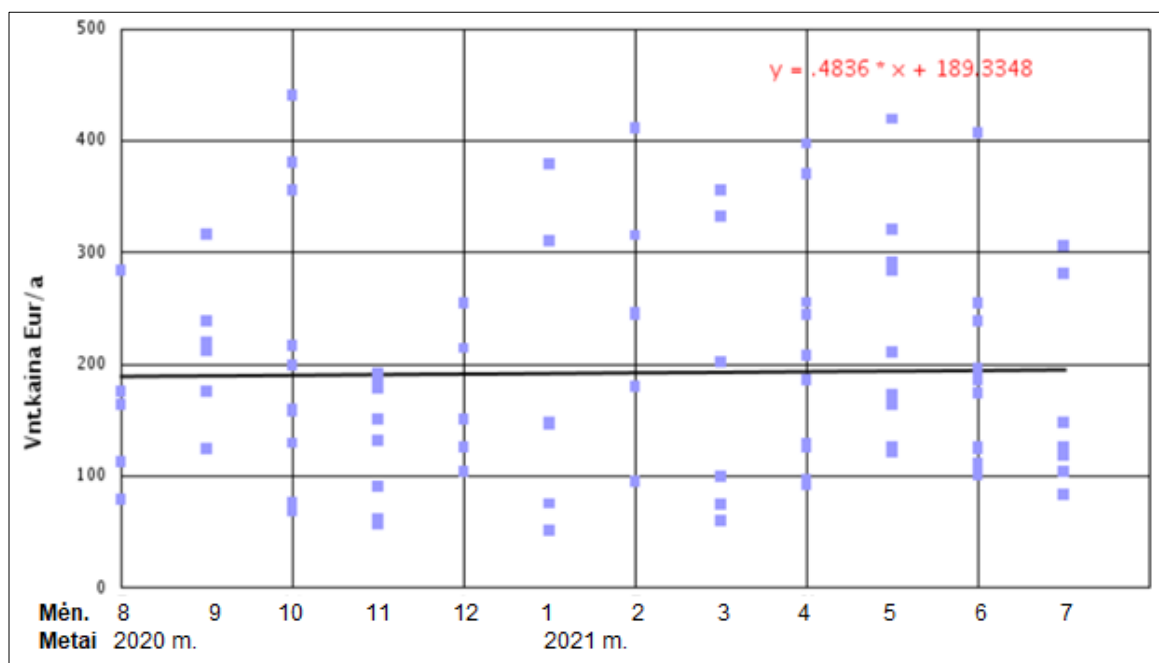
³² Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017–2021 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.



2.15 pav. Švenčionių rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31³³

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 2190 Eur/ha iki 2274 Eur/ha, t. y. 3,84 proc.



2.16 pav. Švenčionių rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31³⁴

Nuo 2020-08-01 iki 2021-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 190 Eur/a iki 195 Eur/a, t. y. 2,63 proc.

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

³⁴ *Ibid.*

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

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

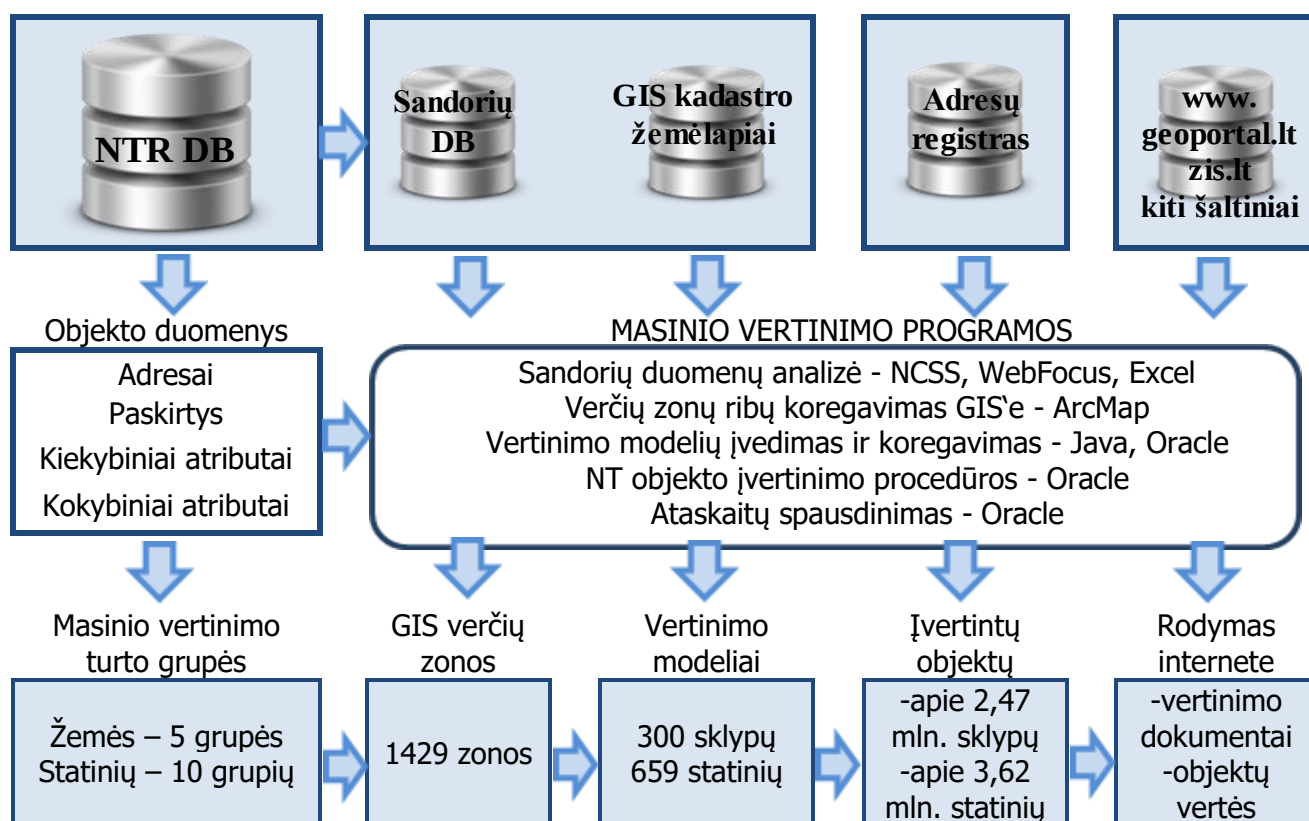
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

- 6.1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių 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 kadastrė;
- 6.4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
- 6.5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastrė;
- 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 specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- 6.10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

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

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

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

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograma.

Dispersija apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygtyje (juos normuoja).

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

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

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

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoja pasiūlos ir paklausos veiksmus. 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 žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

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

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

čia S – apskaičiuojama vertė,

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

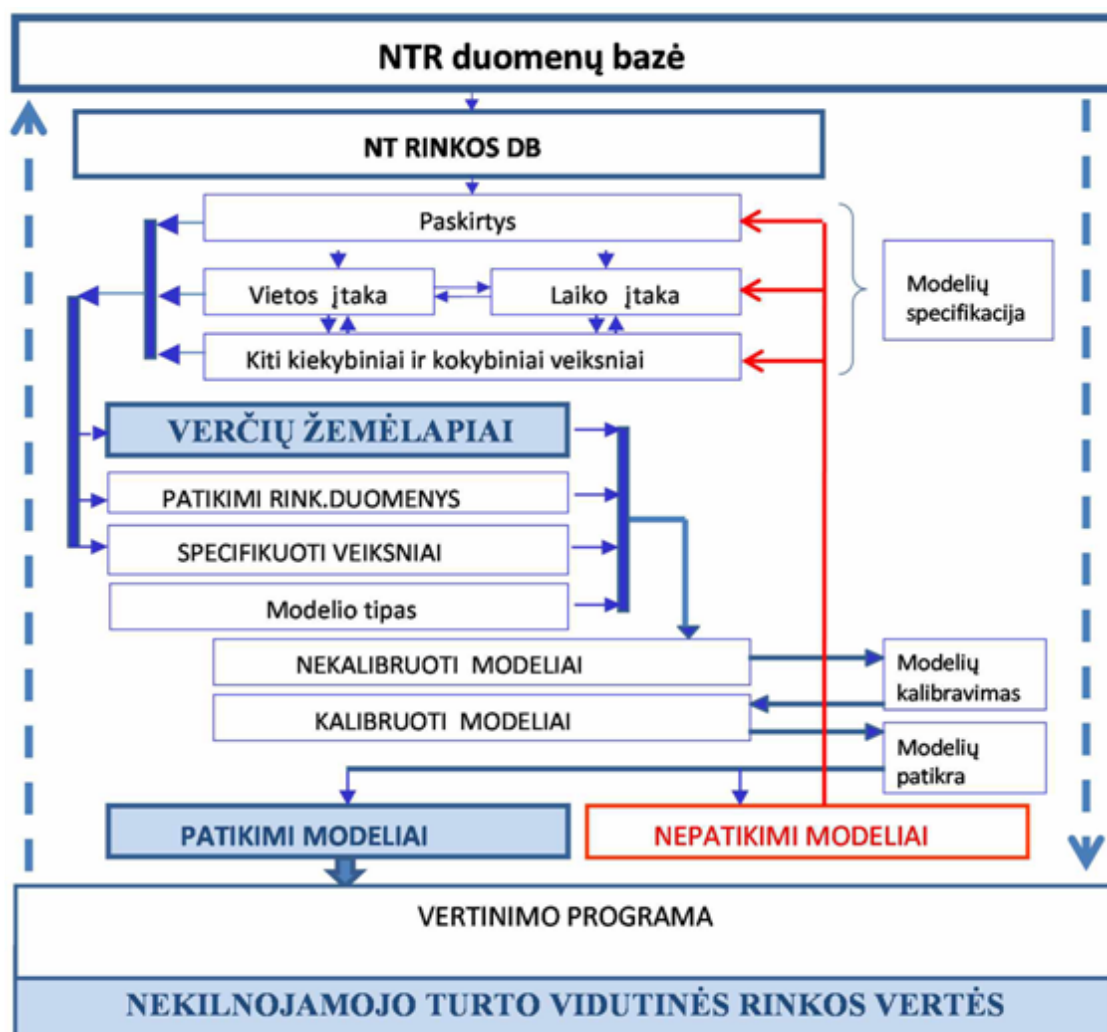
p – nepriklausomų kintamųjų skaičius,

b_0 – konstanta,

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

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

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



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

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

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

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas, vnt. kaina, Eur	Maksimu- mas, vnt. kaina, Eur	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
1000	169	108	114	1	3101	610
Komerčinės žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
65	270	214	70	8	2773	48
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
135	284	193	96	1	985	60
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
44	105	95	58	8	321	10
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2017-01-01–2021-08-01 laikotarpiu						
1403	2987	1825	103	1	285700	195

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

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

3.6.4. Laiko pataisa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

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

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

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

Nekilnojamojo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių³⁵ 3 p.: *nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.*

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

³⁵ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2021-06-18]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

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

14.2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

14.3. žemės verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų ribomis, gyvenamųjų vietovių ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais ir apsaugos zonų ribomis, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų, urbanizuotų teritorijų ar skirtingą 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 numatytus tos žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

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

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis taikant įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Švenčionių rajono savivaldybėje sudarytos 37 verčių zonos, iš kurių Švenčionių mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – trisdešimt keturios, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

Centrinė Švenčionių miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną 49.1.1. Šioje centrinėje miesto dalyje – Vilniaus gatvėje - aukštesnės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės ir valstybės institucijos, pačiame miesto centre esantis žymusis Švenčionių vaistažolių fabrikas, eksportuojantis savo produkciją į daugelio pasaulio šalių, mokyklos, prekybos ir paslaugų centrai, Švenčionių rajono savivaldybės pastatas, bankas, poliklinika, kultūros objektai, bažnyčia, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka.

Centrinė Švenčionių miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną 49.1.1. Šioje centrinėje miesto dalyje – Vilniaus gatvėje - aukštesnės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės ir valstybės institucijos, pačiame miesto centre esantis žymusis Švenčionių vaistažolių fabrikas, eksportuojantis savo produkciją į daugelio pasaulio šalių, mokyklos, prekybos ir paslaugų centrai, Švenčionių rajono savivaldybės pastatas, bankas, poliklinika, kultūros objektai, bažnyčia, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka.

49.1.2 verčių zona, kurioje nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei centrinėje dalyje, bet didesnės už 49.1.3 verčių zonos. Ši zona, apimanti Švenčionių miesto centrinę dalį, nustatyta gana

didelė, nes traukos objektai išsidėstę ne tik pagrindinėse Vilniaus, Adučiškio ir Strūnaičio gatvėse, bet ir aplink jas esančiose gatvėse. Į šią zoną įeina teritorijos, užstatytos 1960 – 1990 metų statybos individualiais gyvenamaisiais namais, yra ir sovietinių laikų daugiabučių, dabar renovuojamų gyvenamųjų namų. Šioje zonoje yra gamybinių objektų: UAB „Švenčionių švara“ – komunalinės paslaugos, AB „Firidas“ – spaustuvės paslaugos, AB „Narika“ – statybos darbai. Dėl išvardintų veiksnių nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje turi kilimo tendenciją.

49.1.3 verčių zona – teritorija – Švenčionių miesto priemiesčio teritorijos, abipus Lentupio ir Strūnaičių gatvių, užstatytos senesnės statybos individualiais mediniais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Šioje zonoje išsidėčiusios ir Švenčionių miesto kapinės bei sodų bendrijų teritorijos. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje palyginti su kitomis centrinėmis miesto zonomis – žemesnės, todėl šios teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

49.2 verčių zona – Švenčionių miestas, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių geležinkelio transporto linijų sankryžoje, 12 km atstumu vakarų kryptimi nutolęs nuo Švenčionių miesto. Tai rajono pramoninis miestas: veikia grūdų perdirbimo įmonė, ketaus liejinių gamykla, vaisvandenių gamybos cechas, siuvimo įmonė „Aliviva“, medienos apdirbimo įmonės. Dėl geros strateginės padėties – praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio linija, Žeimenos upė, ribojasi su rajono rekreacinėmis zonomis, – ši rajono teritorija išsiskiria savo specifika iš kitų verčių zonų. Šio miesto nekilnojamojo turto kainas lemia gyventojų užimtumas: beatsigaunanti ir naujai besisteigianti įmonė sąlygoja naujų darbo vietų kūrimą. Nekilnojamojo turto kainomis Švenčionėliai lygiuojasi į Švenčionių ir Pabradės miestus.

49.3 verčių zona – Pabradė, įsikūrusi abipus Žeimenos upės, prie santakos su Dubingės upe. Miestas yra 45 km atstumu nuo Vilniaus, Daugpilio kryptimi. Iki rajono centro – Švenčionių – 38 km. Tai sovietiniais laikais buvęs karinis miestelis, kuriame vyrauja kariniam miesteliui būdingi objektai, dabar žinomas 1997 m. įsteigtu Užsieniečių registracijos centru. Daugelis buvusių karinės paskirties pastatų – seni, apleisti, pastaruoju metu griaujami arba rekonstruojami. Pabradės mieste veikia UAB Pabradės kartono fabrikas, statybinių medžiagų, medicinos įrangos gamykla, popieriaus, medžio apdirbimo, prekybos ir aptarnavimo įmonės. Kiti pastatai – 1-2 aukštų plytų mūro ir mediniai individualūs namai, sovietinės statybos (dabar renovuojami) daugiabučiai gyv. namai. Dėl išvardintų aplinkybių ir darbo vietų nekilnojamojo turto kainos šiame mieste nemažos ir, dėl geros strateginės padėties, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto (dalis gyventojų dirba ir Vilniaus mieste), turi kilimo tendenciją.

49.4 verčių zona – Labanoro miestelis, esantis 37 km nuo Švenčionių, įsikūręs prie to paties pavadinimo ežero ir Dumblių upelio, didelio miškų masyvo viduryje. Aplinkui – įžymioji Labanoro giria, dengianti smėlėtas kalvas. Miestelyje dominuoja prieškarinio ir pokario metais statyti individualūs mediniai gyvenamieji namai. Dėl saugojamų teritorijų statuso ir didelių apribojimų rekreacinio pobūdžio ir gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas miestelyje turi nemažą paklausą, o tuo pačiu ir kainą, todėl miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.5 verčių zona – Kaltanėnų miestelis rajono rytiniame pakraštyje, esantis 22 km nuo Švenčionių ir 10 km atstumu nuo Švenčionių miesto. Per Kaltanėnus praeina Švenčionių – Utenos geležinkelis bei plentas. Kaltanėnuose prasideda Žeimenos – didokos upė, kuri įteka į Nerį. Žeimenos ilgis – 80 km. Upė vandeninga. Kaltanėnai yra Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Miestelis populiarus tarp poilsiautojų, baidarių mėgėjų, todėl rekreacinio pobūdžio nekilnojamas turtas yra paklausus, pasižymi aukštomis kainomis, todėl Kaltanėnų miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.6 verčių zona – Trūdų kaimas, savo riba prisišliejęs prie Švenčionių miesto. Kaimas užstatytas senesniais mediniais ir dabartiniais laikais statytais plytų mūro gyvenamaisiais namais. Trūduose veikia Alberto Masevičiaus įmonė "Girios". Ji jau 10 metų sėkmingai verčiasi grybų ir uogų supirkimu bei pirminiu apdorojimu. Per metus įmonė superka apie 5000 tonų uogų ir grybų. Savo produkciją įmonė eksportuoja į daugelį Europos Sąjungos šalių. Trūdų kaime įsikūrusi ir UAB „Melinga“, kuri vykdo kelių statybos ir hidro statybos darbus. Nekilnojamas turtas Trūdų kaime yra paklausus bei brangesnis už greta esančią teritoriją. Todėl šis kaimas yra išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.7 verčių zona – Cirklišio kaimas, besiribojantis su Švenčionių miestu. Cirklišis garsus architektūros paminklu – Cirklišio dvaro rūmais bei juos supančiu natūraliu parku su Perkūno piliakalniu. Cirkliškyje dominuoja privačios valdos: ankstesniais ir dabartiniais laikais statyti mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai. Dėl geros strateginės padėties: išsidėstęs abipus Vilnius – Zarasai magistralės, ribojasi su Švenčionių miestu, nekilnojamas turtas šiame kaime paklausus, perspektyvus, dėl to ir didesnės jo kainos, išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.8 verčių zona – Adutiškio miestelis, esantis 29 km nuo Švenčionių miesto, atokiausiai nutolęs Švenčionių rajono miestelis, išsidėstęs gražioje vietoje prie Kamajos upės, ant kalvų. Adutiškis pirmą kartą paminėtas 1501 m. Lietuvos metrikoje. Per Adutiškį nutiesus geležinkelį, miestelis išaugo. Dabar siena su Baltarusija eina pietiniu miestelio pakraščiu, geležinkelio linija skiria dvi valstybes. Miestelyje dominuoja privačios valdos: mediniai gyv. namai. Dėl administracinio statuso (seniūnijos centras) miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.9, 49.10, 49.11, 49.12, 49.13, 49.14, 49.15, 49.16, 49.17, 49.18, 49.19, 49.20, 49.21, 49.22, 49.23, 49.24 verčių zonos – Senos Pašaminės, Naujos Pašaminės vs., Reškutėnų, Šventos, Zadarninkų, Stanislavavo, Milkuškų, Bačkininkų, Svirų, Naujo Strūnaičio, Sarių, Vidutinės, Zalavo, Pavoverės, Karkažiškių, Magūnų, Prienų kaimai bei seniūnijų administraciniai centrai, didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Švenčionių miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, žvejyba, vaistažolės, grybai, uogos, medienos ruošos. Šiose vietovėse esančių kaimų teritorijos užstatytos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių, išskyrus esančius prie vandens telkinių bei miškų, nekilnojamojo turto kainos dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Todėl šie kaimai – administraciniai centrai, išskirti į atskiras verčių zonas.

49.25 verčių zona – teritorija centrinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, išskirta į atskirą verčių zoną dėl artumo su rajono centru. Gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Teritorijoje vystomas medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai miškinga teritorija, užstatyta senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio bei miškų paskirties žemės sklypai.

49.26 verčių zona – teritorija, esanti šiaurinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, pastaruoju metu populiarėjanti kaip rekreacinė vietovė su miškais, senais kaimais, vandens telkiniais. Individualios namų valdos ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai, išsidėstę prie vandens telkinių, šioje zonoje turi paklausą, o tuo pačiu ir kainą, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

49.27 ir 49.32 verčių zonos – teritorijos, besiribojančios su Vilniaus rajono savivaldybės riba, juosiančios Pabradės miestą iš pietų. Gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Teritorijoje vystomas medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Šiose zonose pramonės objektų nėra, dominuoja miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Šiose zonose taip pat yra nemažai vandens telkinių, prie kurių esantis nekilnojamas turtas pasižymi aukštomis kainomis. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas tampa paklausus (ypač pastatai ir žemės sklypai, esantys prie vandens telkinių), todėl šios vietos išskiriamos atskiromis verčių zonomis.

49.28 ir 49.33 verčių zonos – teritorijos, užimančios apie trečdalį Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos. Tai zonos, kuriose sutelkta daugiausia rajono ežerų, miškų, girių, parkų. Šios teritorijos yra Švenčionių rajono savivaldybės Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Čia auga įvairūs miškai – beržynai, eglynai, pušynai. Miškuose gyvena stambesnieji kanopiniai (šernai), nemažai plėšriųjų (lapių, usūrinių šunų ir kt.) žvėrių. Šiose vietovėse pramonės objektų nėra, gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Dėl ramios, poilsiui skirtos aplinkos, palyginti nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, dėl nemažų apribojimų (parkai, draustiniai) žemės sklypai su pastatais, esantys prie vandens telkinių, turi didelę paklausą, todėl pasižymi aukštomis kainomis. Šios zonos ribojasi su Molėtų, Utenos ir Ignalinos rajonų gretimomis rekreacinėmis teritorijomis.

49.29 ir 49.30 verčių zonos - apimančios dvi seniūnijas: Svirų ir Adutiškio, rajono rytinėje dalyje esančios teritorijos, besiribojančios su Ignalinos rajono savivaldybe ir Baltarusijos Respublika.

Šios teritorijos kol kas mažai perspektyvios ir paklausios nekilnojamojo turto požiūriu. Šiose zonose pramonės objektų nėra, išskyrus AB „Durpeta“ eksploatuojamą durpyną, vystomas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, žuvies produktų gamyba, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla, dominuoja nedideli miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių, minimalios infrastruktūros šiose teritorijose nekilnojamas turtas ypatinga paklausa ir kainomis nepasižymi, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

49.31 verčių zona – teritorija, esanti pietinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, didele dalimi (rytine riba) besiribojanti su Baltarusijos Respublika. Kaimai ir gyvenvietės, esantys šalia magistralės ir rajono kelių, pamažu plečiasi, esantys pastatai rekonstruojami. Šioje didelėje teritorijoje, išskirtoje į atskirą verčių zoną, vystomas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dominuoja privačios valdos su senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais bei nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

49.34 verčių zona – teritorija esanti centrinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, apie 5 - 7 km atstumu nutolusi nuo Švenčionių bei Švenčionėlių miestų. Teritorijoje dominuoja nedideli miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai, viensėdžiai. Dėl gero susisiekiimo su Švenčionių bei Švenčionėlių miestais, aplink šiuos miestus esančios vietovės išsiskiria nekilnojamojo turto kainomis, jos aukštesnės nei greta esančiose 49.26 ir 49.31 verčių zonose.

49.35 verčių zona – vakarinė Švenčionių rajono savivaldybės teritorija, apsupta Asvejos, Baluošų, Nikajaus ir Arino ežerų, yra ir nemažai nedidelių ežerų. Tai didele paklausa ir ypač aukštomis kainomis pasižymintys kaimai vandens telkinių pakrantėse, miškingose, vandeningose, valstybės saugomose vietovėse. Dėl gražių kraštovaizdžių, ramios aplinkos, ribojamos urbanizacijos, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto pastaraisiais metais šioje teritorijoje rekreacinės ir gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas tapo ypač paklausus, todėl ir jo kainos žymiai pakilo.

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapij, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir 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 vietos identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinėi vietai identifiкуoti. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

čia: $Re1$ – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonoje;

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

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

Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos 49.1.1–49.35 verčių zonose dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas nustatytas modeliavimo būdu darant prielaidą, kad nurodytose zonose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos Širvintų rajono savivaldybės verčių zonoms. K_r apskaičiuotas 48.17, 48.20, 48.24 ir 48.25 verčių zonose rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis tose pačiose verčių zonose, vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficiento K_r apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficiento K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas Kr (Re1/ VRV1)
48.17	27700	2538	3,72
48.17	5600		
48.17	5389		
48.17	4500		
48.17	3958		
1 ha vidurkis:	9429		
48.20	19100	2970	4,00
48.20	8800		
48.20	7724		
1 ha vidurkis:	11881		
48.24	21000	3105	4,24
48.24	16315		
48.24	8700		
48.24	6600		
1 ha vidurkis:	13154		
48.25	19700	3105	4,02
48.25	13800		
48.25	8700		
48.25	7700		
1 ha vidurkis:	12475		
Koeficientų Kr vidurkis:			4,00

Koeficiento K_r 4,00 priskyrimas verčių zonoms pateikiamas Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutinės rinkos vertes,

K_r koeficientu didinama modeliu apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be K_r koeficiento. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui taikomas K_r koeficientas.

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

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

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų žemės*, dėl žemės naudojimo suvaržymų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje per pastarųjų 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 52 sklypų pardavimai, iš jų 11 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 9 objektų), 32 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiskai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs dėl statybų suvaržymo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokių žemės sklypų panaudojimo suvaržymų ir paklausos ribotumo jų rinkos vertė yra žemesnė, lyginant su „normaliais“ žemės sklypais.

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

$$K_4 = 4 a_1 / VRV1,$$

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

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

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291	>4a	0,69	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364			
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206			
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044			
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272			
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301	<4a		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399	2246		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758	>4a	0,67	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218			2977
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0,1238	2737			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0,1008	3161			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,2000	2896			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125	<4a		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092			1985

Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865		

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0,1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765	>4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865	1819	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0,1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		

Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		

Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471	

Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		

Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaaukšč. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaaukšč. 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 santykių vidurkis (koeficientas): 0,71

1 aro kainų skirtumams nustatyti žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus m. 57.22, 57.23, 57.28, 57.30, 57.32, 57.57 ir 57.73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su skaičiavimų sekomis yra pateikiami 3.4 lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K_4 zon apskaičiuoti 3.4 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 vietos įvairovės ir sandorio pusių požūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 3.4 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K_4 0,71 pateikiamas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

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

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos gyvenamųjų 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. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\check{Z}miško$ – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypuose, kituose sklypuose – miško sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip *miško plotas*.

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

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

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

čia: Knb – našumo balo koeficientas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

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

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

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

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

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

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

3.5 lentelė. Koeficiento K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (BN1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m. sav.	15.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1555	2470	0,63
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*, nustatytais vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vidurkis
0,87
Mediana
0,89

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

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

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdvinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai.*

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

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

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

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

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

Švenčionių rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Švenčionių rajono savivaldybės tarybos 2009-01-23 sprendimu Nr. T-2. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksmu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

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

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Švenčionių rajono savivaldybės teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* pardavimo sandorių iki 2021 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje nėra (yra per mažai) įregistruota, todėl K_d priimtas (-i) 1,30, vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės 8.1 ir 8.2 verčių zonoje (zonose) užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficiento K_d apskaičiavimai pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.7 lentelė. Koeficiento K_d apskaičiavimai

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K _d (2/3)
1	2	3	4
8.1	1770	1223	1,30
	1750		
	1654		
	1603		
	1588		
	1538		
	1531		
	1498		
	1404		
1 a vidurkis	1593		
8.2	1516	1133	1,30
	1433		
1 a vidurkis	1474		
Koeficientas K _d (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,30

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

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

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

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

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

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

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

3.8 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

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

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateikiamos pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų apskaičiuotas iš panašaus pagal vietos ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 7 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atėmus 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur įrašytas 8 skiltyje. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikiama 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalijant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

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

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

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = U_{žst1}/VRV1,$$

čia: $U_{žst1}$ – žemės sklypų, užstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

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

3.9 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

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

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

3.10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

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

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta

apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

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

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

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdai – *pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai*, skirti susisiekimo komunikacijoms,

inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo suvaržymų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 proc., lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

Kartu atlikta ir nurodyto naudojimo būdo žemės rinkos analizė. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma, Eur	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, (sysis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor.)	16.7	3678	0,0901	408
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672
Koeficientas1:									0,61
Telšių r. sav.	Vieکش-naliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52
Telšių r. sav.	Medso-dis		Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92
Koeficientas2:									0,56
Kėdai-nių r. sav.	Akade-mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdai-nių r. sav.	Akade-mija	Dvaro g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
Koeficientas3:									0,72
Koeficientų vidurkis:									0,63

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

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

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

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

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

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

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

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypams, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė*, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas $K_{\text{tinklų}}$ 0,63. Koeficiento 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 zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 24 ir 25 straipsniai, nustatantys oro linijų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

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

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

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

4. Oro linijos apsaugos zona ir oro kabelių linijos apsaugos zona išilgai šių linijų ir kabelių sankirtos su vandens telkiniais (upėmis, kanalais, ežerais ir kitais vandens telkiniais) – oro erdvė virš

vandens telkinių paviršiaus, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių laidų ar kabelių: laivybiniais vandens telkiniais – 100 metrų atstumu, nelaivybiniais vandens telkiniais – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

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

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastorių apsaugos zonos nenustatomos.

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

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

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

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastorių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

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

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

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

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

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

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

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

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

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;

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

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

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

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

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

3.12 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

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

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

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

- mėgėjų sodo žemės grupei – 0,3;

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

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

$$VRV = VRV1 \times (\text{ŽBpl} - \text{Želektr. lin.} \times (1 - \text{Kelekt. lin.})),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti magistraliniam dujotiekiui ar naftotiekiui (produktotiekiui), atliekas;

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

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

15) sustoti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizms magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) apsaugos zonų susikirtimuose su valstybinės reikšmės keliais, išvažinėti žemę, suformuojant vėžes (provėžas), važiuoti esamomis vėžėmis (provėžomis) bet kokiomis transporto priemonėmis ir jų junginiais. Šis reikalavimas netaikomas, kai magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininkas ar valdytojas atlieka magistralinio dujotiekio ar naftotiekio

(produktotiekio) eksploatacijos, remonto ar statybos darbus ir kai priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos atlieka gaisrų gesinimo ar kitus žmonių paieškos ir gelbėjimo darbus arba pasirengimą šiems darbams;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

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

13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;

14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);

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

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

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

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

20) būti aptvertų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių teritorijose;

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

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką

Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksuotų su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklaustos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytas sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

taip:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.

Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:

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

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

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

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) įrengti gyvulių laikymo, sрутų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuves;

2) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiektimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ŽIS SŽNS_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

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

3.13 lentelė. Koeficiento Kpot apskaičiavimas

Verčių zona	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo nenatūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
49.25	1400	2500	0,55
49.25	1300	2400	
49.25	1240	2300	
1 ha vidurkis:	1313	2400	
49.26	1400	4315	0,45
49.26	1300	3300	
49.26	1200	2000	
49.26		2000	
1 ha vidurkis:	1300	2904	0,51
49.27	1800	2817	
49.27	1500	2800	
49.27	1200	2800	
49.27	1200	2700	
49.27	1200	2700	
49.27		2500	
1 ha vidurkis:	1380	2720	0,50
49.28	1600	2900	
49.28	1500	2700	
49.28	1200	2600	
49.28	1100	2500	
1 ha vidurkis:	1350	2675	0,50
49.29	2300	4400	
49.29	2000	4200	
49.29	1800	4000	
49.29		3800	
1 ha vidurkis:	2033	4100	0,50
49.30	1200	2500	
49.30	1101	2200	
49.30	1000	2200	
49.30	1000	2100	
49.30	900	1800	
49.30		1724	
1 ha vidurkis:	1040	2087	0,50
49.31	1400	2581	
49.31	1300	2500	
49.31	1300	2500	
49.31	1100	2300	
49.31	1000	2200	
1 ha vidurkis:	1220	2416	0,48
49.32	1500	3700	

49.32	1500	3500	
49.32	1400	2000	
1 ha vidurkis:	1467	3067	
49.34	1400	3000	
49.34	1300	2800	
49.34	1300	2600	
49.34	1200	2100	0,50
49.34	1100	2100	
1 ha vidurkis:	1260	2520	
Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis):			0,50

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų vertinimui nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,50.

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

$$VRV = VRV1 \times (\check{Z}Bpl - PotPI_RKS \times (1 - Kpot)),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

PotPI_RKS – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu;

Kpot – natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas.

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

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

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

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

sklypų vertę. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimui būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas $K_{BN} 0,7$.

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

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose vertinamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų 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 Švenčionių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, nuomos rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtingų paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

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

Švenčionių rajono savivaldybės verčių zonose, nurodytose 3.14 lentelėje, žemės ūkio paskirties žemės grupės, komercinės žemės grupės bei pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarų Zon_SKL apskaičiavimui žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus K_{prik} . K_{prik} nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų paskirčių žemės kainų apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Kprikl. (VRV1/ VRV2)
48.31	391	390	1,00
Komercinės žemės verčių zonoms Nr. 49.1.1, 49.1.2, 49.1.3, 49.2, 49.4, 49.7, 49.10, 49.12, 49.19, 49.22, 49.28, 49.29, 49.30, 49.33, 49.35 koeficientas Kprikl. yra:			
49.6, 49.18	197	196	
Komercinės žemės verčių zonoms Nr. 49.9, 49.11, 49.13, 49.14, 49.17, 49.20, 49.21, 49.23, 49.24, 49.26, 49.27, 49.31, 49.34 koeficientas Kprikl. yra:			1,01

52.4	455	440	1,03
Komerčinės žemės verčių zonai Nr. 49.3 koeficientas Kprik. yra:			
52.24	246	236	1,04
Komerčinės žemės verčių zonai Nr. 49.5 koeficientas Kprik. yra:			
52.13	991	934	1,06
Komerčinės žemės verčių zonoms Nr. 49.15, 49.16 koeficientas Kprik. yra:			
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Kprik. (VRV1/ VRV2)
48.33	185	206	0,90
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.8 koeficientas Kprik. yra:			
48.13	151	187	0,81
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 49.31, 49.32 koeficientas Kprik. yra:			
8.15	220	293	0,75
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 49.15, 49.16, 49.19 koeficientas Kprik. yra:			
43.2	171	230	0,74
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 49.21, 49.24 koeficientas Kprik. yra:			
43.22	173	238	0,73
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.34 koeficientas Kprik. yra:			
8.9	134	190	0,71
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 49.14, 49.18, 49.20, 49.25, 49.33 koeficientas Kprik. yra:			
48.15	134	192	0,70
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 49.11, 49.26 koeficientas Kprik. yra:			
49.7	173	251	0,69
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.17 koeficientas Kprik. yra:			
49.6	134	196	0,68
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 49.9, 49.27 koeficientas Kprik. yra:			
52.3	609	911	0,67
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.23 koeficientas Kprik. yra:			
48.19	144	238	0,61
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.10 koeficientas Kprik. yra:			
52.9	183	358	0,51
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.12 koeficientas Kprik. yra:			
52.4	220	440	0,50
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.5 koeficientas Kprik. yra:			
49.35	144	301	0,48
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.1.1 koeficientas Kprik. yra:			
48.1.3	220	499	0,44
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.4 koeficientas Kprik. yra:			
43.3	173	421	0,41
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 49.28 koeficientas Kprik. yra:			
Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Kprik. (VRV1/ VRV2)
49.12	21,08	276	0,08
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 49.3 koeficientas Kprik. yra:			
49.7	23,18	251	0,09
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 49.35 koeficientas Kprik. yra:			
49.17, 49.23, 49.24	17,18	167	0,10
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 49.2 koeficientas Kprik. yra:			
49.20, 49.21	18,27	167	0,11
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms Nr. 49.1.1, 49.1.2, 49.1.3, 49.4, 49.11 koeficientas Kprik. yra:			

49.6	23,18	196	0,12
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 49.5 koeficientas Kprikl. yra:			
43.9, 43.10, 43.11	12,37	98	0,13
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 49.19 koeficientas Kprikl. yra:			
49.30	18,71	92	0,20
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 49.8 koeficientas Kprikl. yra:			

Koeficientai Kprik. nustatyti pagal formulę:

$Kprik. = VRV1/VRV2$,

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

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

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

Ploto vieneto VRV = Kprik. x VRV2.

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą*.³⁶

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

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

3.6.26. Modelių patikra

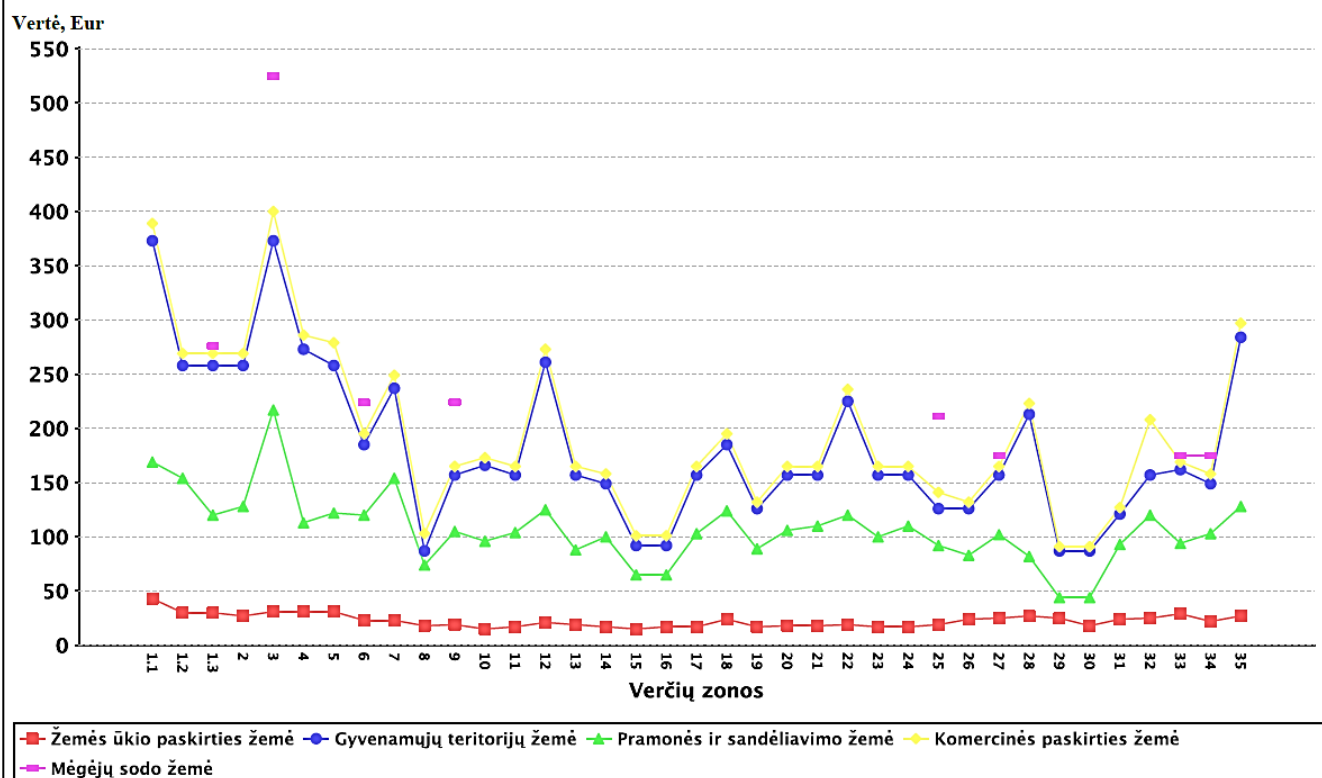
Sudarius vertinimo modelį ir nustačius jo koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo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

³⁶ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

Švenčionių r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2021-09-02 07:38 pagal (žemės) nauji nuo 2022-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)



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

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

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 49.1.3, 49.3, 49.6, 49.9, 49.25, 49.27, 49.33 ir 49.34, 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.

Mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 49.1.3, 49.3, 49.6, 49.9, 49.25, 49.27, 49.33 ir 49.34 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masivo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasizymi greta sodų masivo esančių vietovių *kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos)* paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Išvada. Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 49.1.3, 49.3, 49.6, 49.9, 49.25, 49.27, 49.33 ir 49.34 verčių zonose, yra sudaryti teisingai. Švenčionių rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės skaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonos, 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 vietos bendrojo plano sprendiniai;
13. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas;
14. sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas;
15. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos 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 nustatytą algoritmą vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

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

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

Kpot	- natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženkilai	×(*) 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 erdvinį duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotas žemės apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 p. nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojami žemės sklypo kadastro duomenys, nurodyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, ir kiti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar ŽIS GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:

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

2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (žr. 4.1 paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiami Švenčionių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.

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

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

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

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

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

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

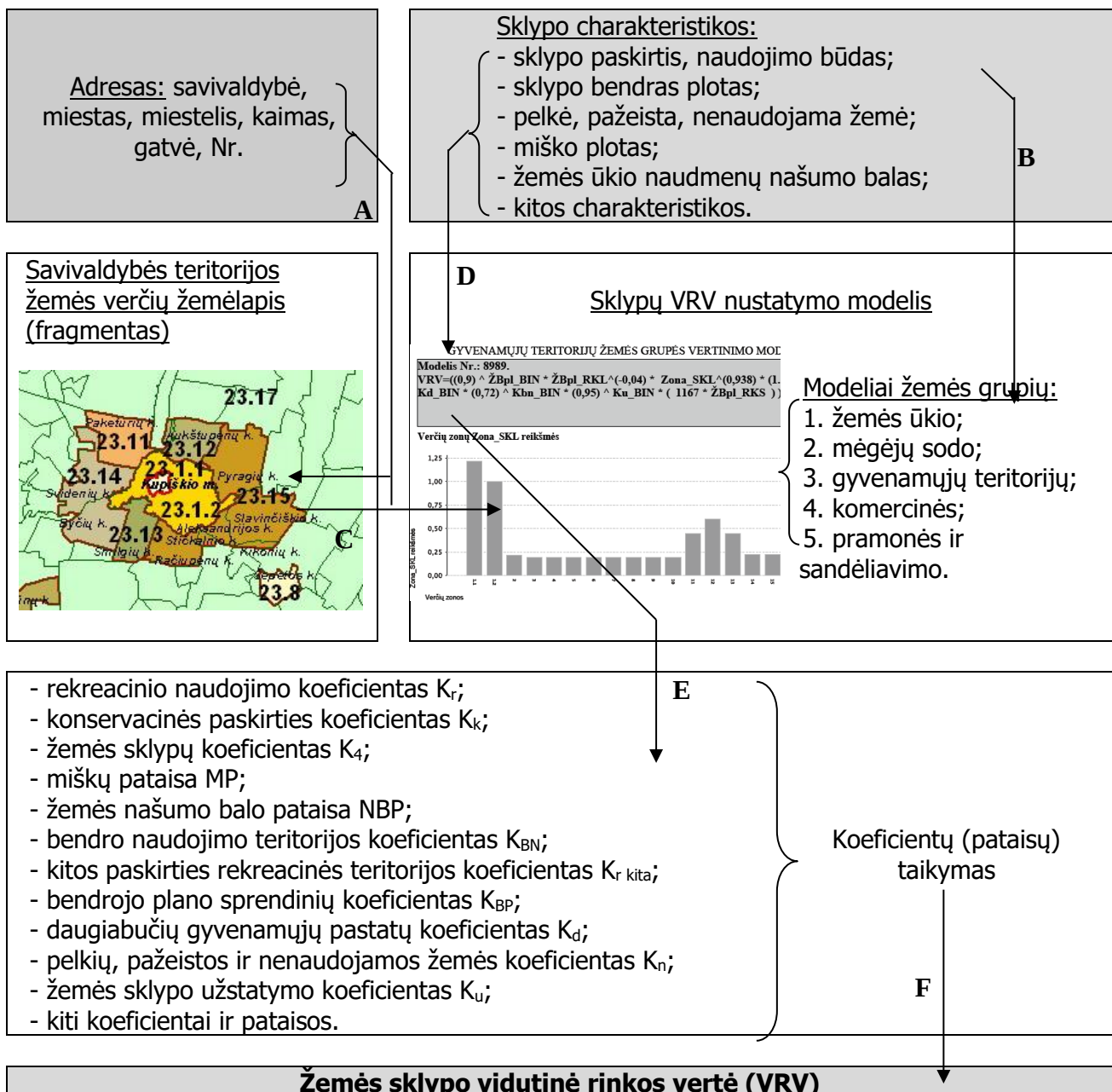
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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

K – pataisų koeficientai;

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

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

- Duomenys apie žemės sklypą:
- adresas: Švenčionių rajono savivaldybė, Vidutinės k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 49.19;
- paskirtis: žemės ūkio;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38;
- žemės sklypo bendras plotas: 6,3 ha;

- naudingas plotas: 5,1 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: 0,4 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,8 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,9 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 zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0,5 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

VĮ Registrų centras

2022 m. masinis vertinimas

Švenčionių r. sav.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

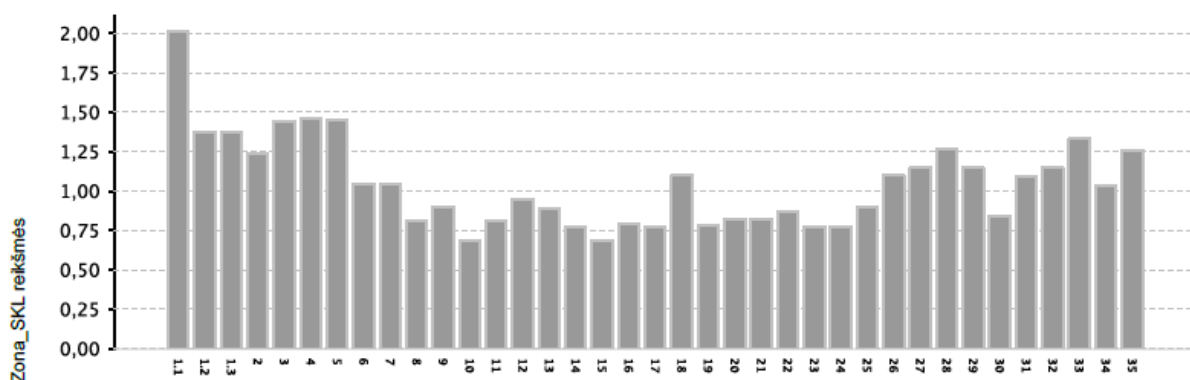
Modelis Nr.: 21809.

$$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(0.995)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.0)} \times (0.8)^{\text{Pask_BIN}} \times (2214 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.5 \times \text{PotPl_RKS} - 0.3 \times \text{Želektr.lin} - 0.3 \times \text{Žduj.naf}))) + \text{RP} + \text{NBP} - \text{NP} - \text{MP}$$

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

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

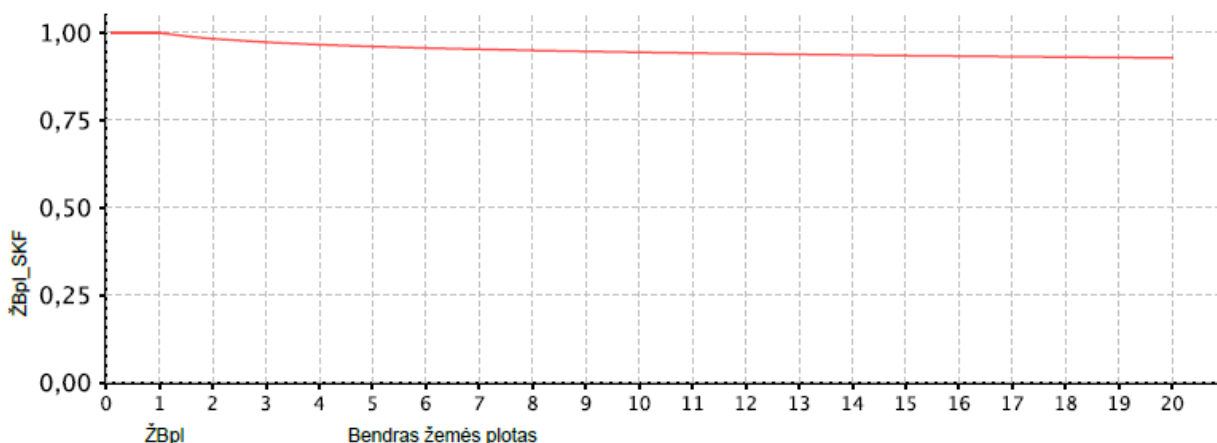


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.995
----------------------	----------	-----------------



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama V_{baz} (bazinė sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės – $ŽBpl_RKS = 6,3$ ha, tada $ŽBpl_SKF = 0,955$ (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinės paskirties $Pask_BIN = 0$; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 49.19 verčių zonoje, $Zona_SKL = 0,778$, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$V_{baz} = ŽBpl_SKF^{(0,995)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,8)^{Pask_BIN} \times (2214 \times (ŽBpl_RKS - 0,5 \times PotPl_RKS - 0,3 \times Želektr.lin - 0,3 \times Žduj.naf)) = 0,955^{(0,995)} \times 0,778^{(1,0)} \times (0,8)^0 \times (2214 \times (6,30 - 0,5 \times 0,5 - 0,3 \times 0,9 - 0,3 \times 0)) = 9\,510$ (Eur).

Apskaičiuojama V_{baz1} (bazinę 1 ha vertę be pataisų):

$V_{baz1} = 9\,510 / 6,3 = 1\,510$ (Eur/ha).

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

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
$\check{Z}Bpl \leq 3$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP$, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\check{Z}Bpl > 3$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
$\check{Z}Bpl \leq 6$ ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV_RP/2)$
$\check{Z}Bpl > 6$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NBconst) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463)/V_{baz1})$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K_{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K_r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K_r)	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K_{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K_r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K_r)
49.1.1			4,000	4,000	49.19	31,21	0,010	4,000	4,000
49.1.2			4,000	4,000	49.20	39,28	0,010	4,000	4,000
49.1.3			4,000	4,000	49.21	36,78	0,010	4,000	4,000
49.2	35,02	0,010	4,000	4,000	49.22	39,43	0,010	4,000	4,000
49.3	29,51	0,010	4,000	4,000	49.23	40,46	0,010	4,000	4,000
49.4	30,25	0,010	4,000	4,000	49.24	41,61	0,010	4,000	4,000
49.5	30,25	0,010	4,000	4,000	49.25	33,55	0,010	4,000	4,000
49.6	35,02	0,010	4,000	4,000	49.26	33,01	0,010	4,000	4,000
49.7	34,95	0,010	4,000	4,000	49.27	37,10	0,010	4,000	4,000
49.8	42,40	0,010	4,000	4,000	49.28	30,25	0,010	4,000	4,000
49.9	38,38	0,010	4,000	4,000	49.29	42,40	0,010	4,000	4,000
49.10	26,85	0,010	4,000	4,000	49.30	40,14	0,010	4,000	4,000
49.11	32,96	0,010	4,000	4,000	49.31	31,21	0,010	4,000	4,000
49.12	34,95	0,010	4,000	4,000	49.32	34,58	0,010	4,000	4,000
49.13	37,10	0,010	4,000	4,000	49.33	29,51	0,010	4,000	4,000
49.14	33,01	0,010	4,000	4,000	49.34	35,18	0,010	4,000	4,000
49.15	31,48	0,010	4,000	4,000	49.35	29,51	0,010	4,000	4,000
49.16	42,40	0,010	4,000	4,000					
49.17	35,98	0,010	4,000	4,000					
49.18	44,50	0,010	4,000	4,000					

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

NBP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško).$$

Vidutinis našumo balas NB_{const} 49.19 verčių zonai 31,21.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (38 - 31,21) \times 1510 \times (6,3 - 0,4 - 0,8) = 523 \text{ (Eur)};$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama.$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,4 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 1510 \times 0,4 = 483 \text{ (Eur)}.$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

$$\text{Kai } V_{baz1} \text{ Eur} \leq 1854 \text{ Eur, tai } MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75.$$

$$\text{Kai } V_{baz1} \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur, tai } MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}).$$

Vertnamo sklypo $V_{baz1} = 1510 \text{ Eur} < 1854 \text{ Eur}$, taikome formulę:

$$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75.$$

$$\text{Miško žemės sklype yra } 0,8 \text{ ha, } MP = 0,8 \times 1510 \times 0,75 = 906 \text{ (Eur)}.$$

$$RP = 0, \text{ sklypas nėra rekreacinio naudojimo.}$$

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama V_{baz} ir gaunama VRV:

$$VRV = V_{baz} + RP + NBP - NP - MP = 9510 + 0 + 523 - 483 - 906 = 8\,644 \text{ (Eur)}.$$

$$VRV \approx 8\,640 \text{ (Eur)}.$$

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybės Vidutinės k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo 6,3 ha bendro ploto, 38 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,4 ha nenaudingumu plotu, 0,8 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 8 640 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: Švenčionių rajono savivaldybė, Jaciūnų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 49.26;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,46 ha;
- miško plotas: 2,46 ha, nurodytas registro išrašė;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;

- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22 poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

Apskaičiuojama V_{baz} : kai $\check{Z}Bpl_RKS = 2,46$ ha, tada $\check{Z}Bpl_SKF = 0,978$. Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapi (sklypo adresą), sklypas yra 49.26 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1,1$. Atliekami aritmetiniai veiksmi:

$$V_{baz} = \check{Z}Bpl_SKF^{(0,995)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,8)^{Pask_BIN} \times (2214 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,5 \times PotPl_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf)) = 0,978^{(0,995)} \times 1,1^{(1,0)} \times (0,8)^0 \times (2214 \times (2,46 - 0,5 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 5\,860 \text{ (Eur)}.$$

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

Apskaičiuojama V_{baz1} (bazinę 1 ha vertę be pataisų):

$$V_{baz1} = 5860/2,46 = 2\,382 \text{ (Eur/ha)}.$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

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

$$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463)/V_{baz1});$$

$$MP = 2,46 \times 2382 \times ((2382 \times 0,995 - 463)/2382) = 4\,491 \text{ (Eur)}.$$

$$VRV = 5860 - 4491 = 1\,369 \text{ (Eur)};$$

$$VRV \approx 1\,370 \text{ (Eur)}.$$

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybės Jaciūnų k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,46 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 370 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Švenčionių rajono savivaldybė, Karkaziškės k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 49.22;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 11,00 a;
- sklypo užstatymo plotas: 2,00 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,5 a;

- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 4;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 310 kv. m.

Švenčionių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas toliau paveiksle.

VĮ Registrų centras

2022 m. masinis vertinimas

Švenčionių r. sav.

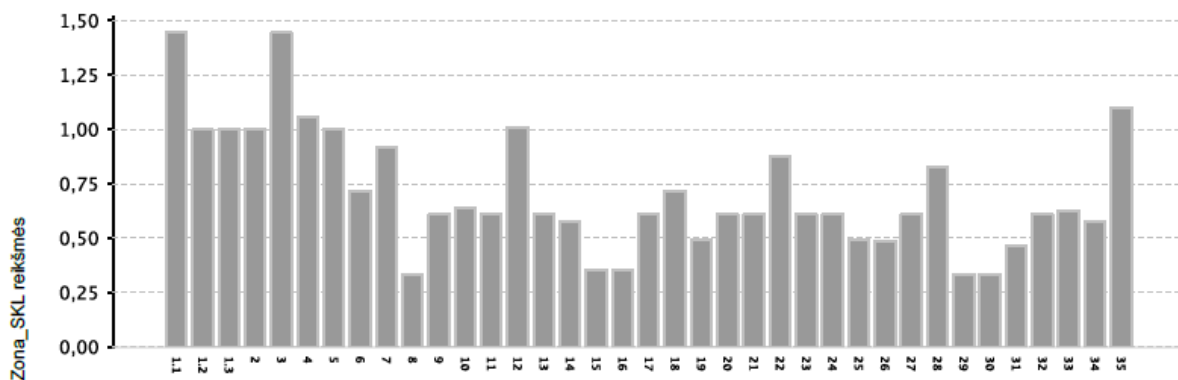
GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21808.

$$VRV = ((0.71)^{\wedge} \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1.012)} \times Zona_SKL^{(0.999)} \times (1.3)^{\wedge} Kd_BIN \times (0.6)^{\wedge} Kbn_BIN \times (273 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

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

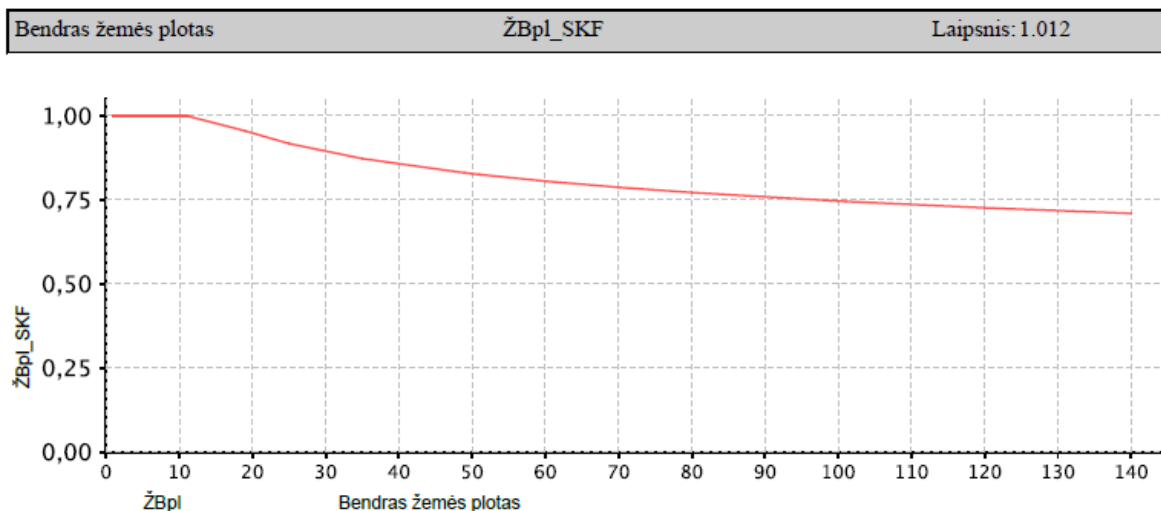
Verčių zonų *Zona_SKL* reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: <i>ŽBpl_BIN</i>		Pagrindas: 0.71
	,00001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: <i>Kd_BIN</i>		Pagrindas: 1.3
	Daugiaaukščių teritorija	1.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: <i>Kbn_BIN</i>		Pagrindas: 0.6
	Bendro naudojimo teritorija	1.0		



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės: pagal sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo $\check{Z}Bpl_BIN$ reikšmė = 0 koeficientui 0,71; pagal sklypo plotą 11 a apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 1$; pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos numeris 49.22, nustatyta verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,874$; naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,3.

Užstatymo koeficiento K_u (šio koeficiento komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau lentelėje 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) = $310/1100 = 0,28$. K_u reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktas 1, 2, 3, 4 ir 5 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

4.2 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

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

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 11,00.

Želektr. lin. = 0,5 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

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

$$VRV = ((0,71)^{\check{Z}Bpl_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1,012)} \times Zona_SKL^{(0,999)} \times (1,3)^{Kd_BIN} \times (0,6)^{Kbn_BIN} \times (273 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku) = (0,71)^0 \times 1^{(1,012)} \times 0,874^{(0,999)} \times (1,3)^0 \times (0,6)^0 \times (273 \times (11 - 0,7 \times 0,5 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 2\,414 \text{ (Eur)}.$$
 Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 2 410 (Eur).

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybėje, Karkaziškės k. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, 11 arų vidutinė rinkos vertė yra 2 410 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Švenčionių rajono savivaldybė, Švenčionių miestas, Vyšnių g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 49.1.3;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,1 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,2 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 185 kv. m.

Švenčionių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *mėgėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas toliau paveiksle.

VĮ Registrų centras

2022 m. masinis vertinimas

Švenčionių r. sav.

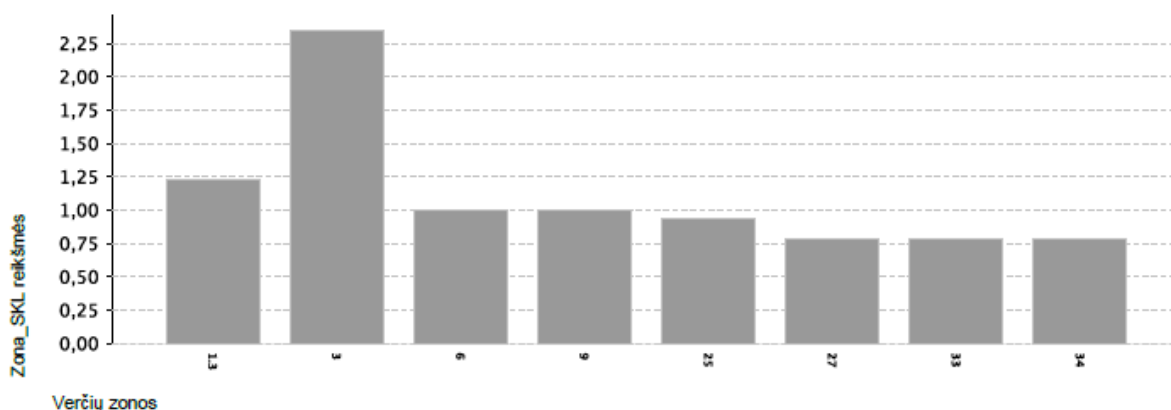
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21807.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,987)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (224 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

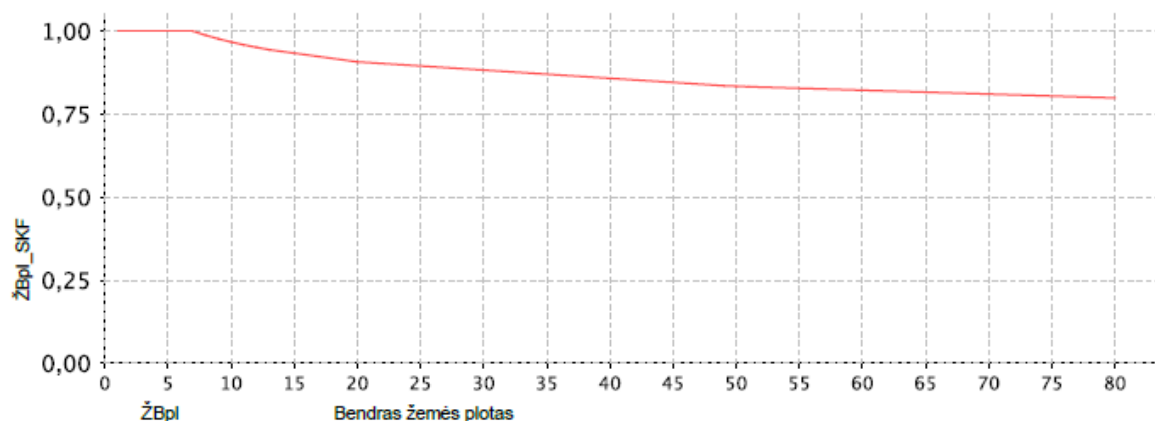
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: *Želektr.lin, Žduj.naf, Ku*

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: 0.987



4.7 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 49.1.3, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,234.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

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

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

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 6.

Želektr. lin. = 0,2 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje $VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(0,987)} \times \text{Zona_SKL}^{(1,0)} \times (0,7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (224 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times Ku = 1,00^{0,987} \times 1,234^{1,0} \times 0,7^0 \times (224 \times (6 - 0,7 \times 0,2 - 0,7 \times 0)) \times 0,90 = 1\,458$ (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1 460 (Eur).

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybėje, Švenčionių mieste, Vyšnių g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mėgėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 1 460 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Švenčionių rajono savivaldybė, Švenčionėlių miestas, Vilniaus g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 49.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 35 a;

- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 2 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 820 kv. m.

Švenčionių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas toliau paveiksle.

VĮ Registrų centras

2022 m. masinis vertinimas

Švenčionių r. sav.

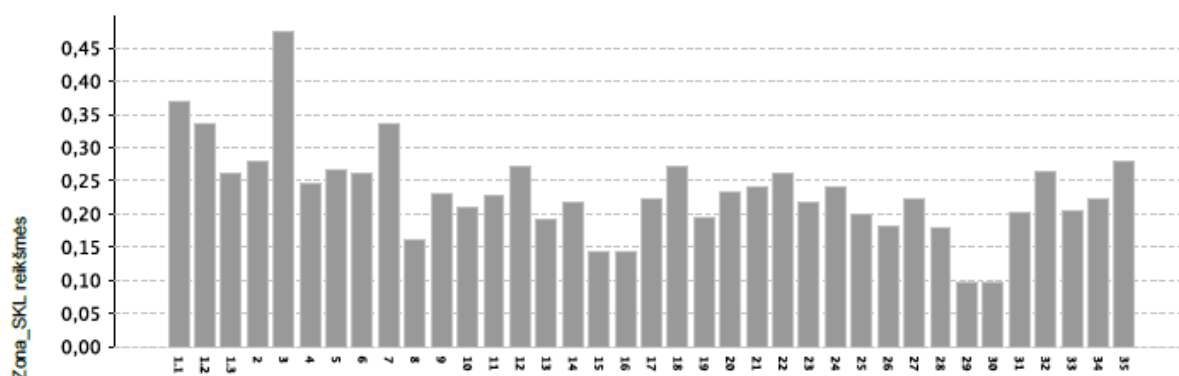
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21811.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.012)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (513 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

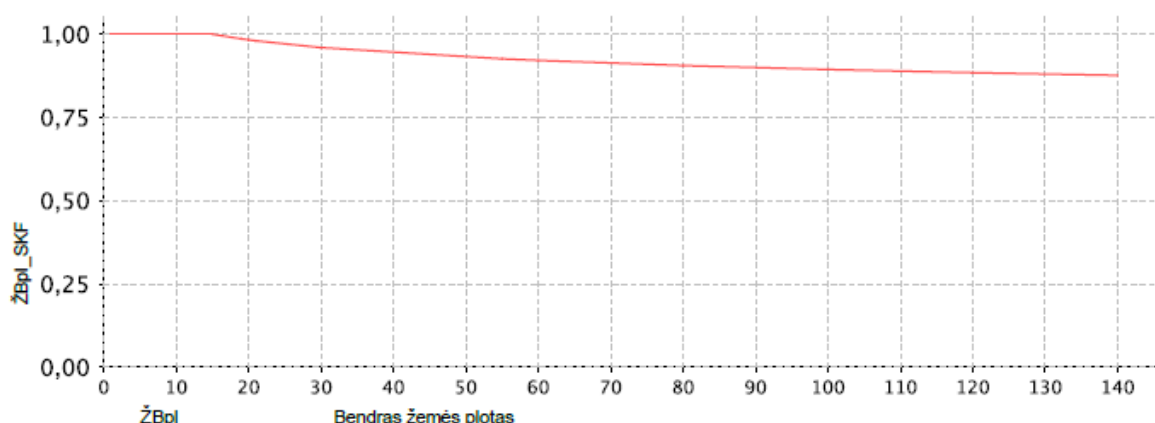


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.012
----------------------	---------------------	-----------------



4.8 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 49.2, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,28$.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,951$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės *Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius $\Rightarrow 4$ (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K_u 0,90.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 35.

Želektr. lin. = 2 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje $VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1,012)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (513 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf) \times K_u) = 0,951^{(1,012)} \times 0,28^{(1,0)} \times 0,63^0 \times (513 \times (35 - 0,7 \times 2 - 0,7 \times 0)) \times 0,90 = 4\,128$ (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 4 130 (Eur).

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybėje, Švenčionėlių mieste, Vilniaus g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 35 arų vidutinė rinkos vertė yra 4 130 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Švenčionių rajono savivaldybė, Pabradės miestas, Vilniaus g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 49.3;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 25 a;
- sklypo užstatymo plotas: 3,15 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 1 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 622 kv. m.

Švenčionių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *komerčinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateikiamas toliau paveiksle.

VĮ Registrų centras
2022 m. masinis vertinimas
Švenčionių r. sav.

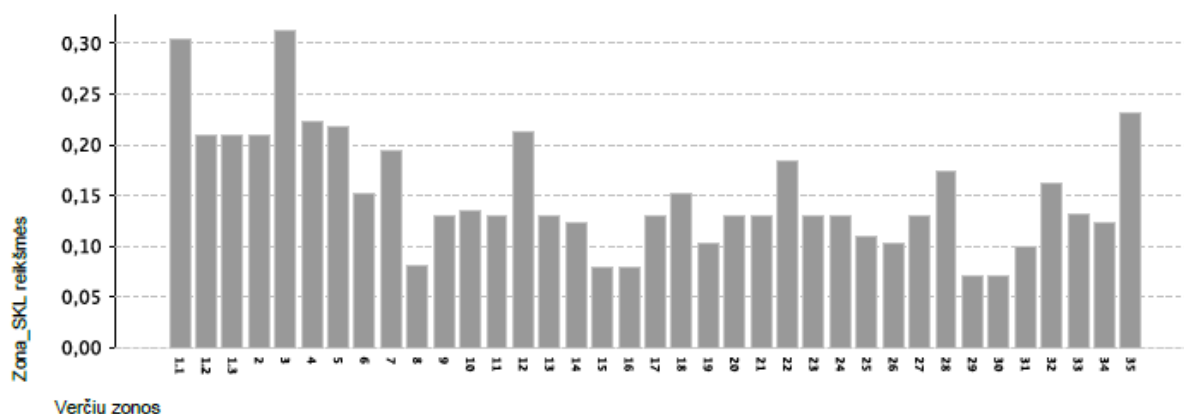
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21810.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.015)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (1299 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

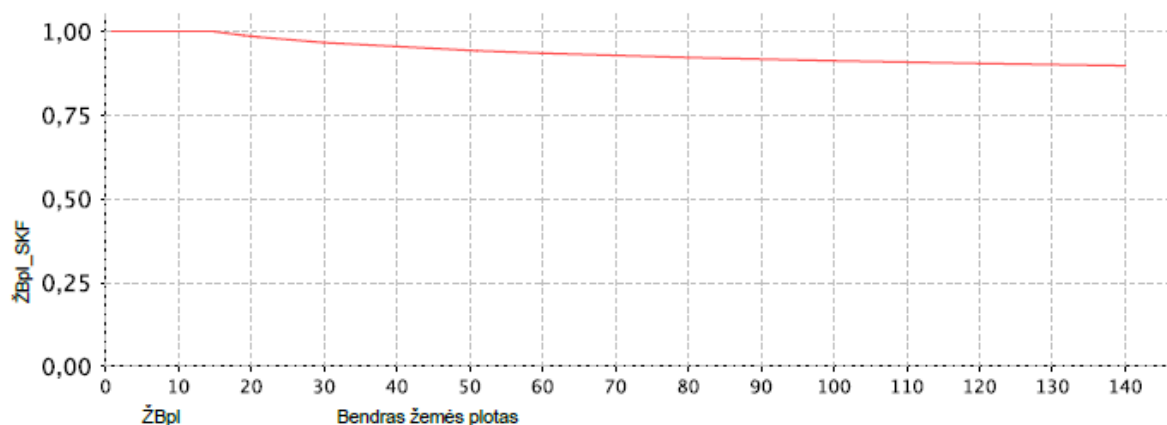
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	
Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.015



4.9 pav. Komerčinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 49.3, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,312$.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,976$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 3.9 lentelės *Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės* 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius $\Rightarrow 4$ (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K_u 0,9.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 25.

$\check{Z}elektr.\ lin. = 1$ a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

$\check{Z}duj.\ naf. = 0$ a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1,015)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,89)^{Naub_BIN} \times (1299 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.\ lin - 0,7 \times \check{Z}duj.\ naf) \times Ku) = 0,976^{(1,015)} \times 0,312^{(1,0)} \times (0,89)^0 \times (1299 \times (25 - 0,7 \times 1 - 0,7 \times 0)) \times 0,90 = 8\,648$ (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 8 650 (Eur).

Išvada. Švenčionių rajono savivaldybėje, Pabradės mieste, Vilniaus g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 25 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 8 650 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 Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalo 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 fiziniam ir juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausanti Lietuvoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka*. Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto Nekilnojamojo turto kadastrė. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertes žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000382)

Miglė Jakubkienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.
13. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“,
14. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS). Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
15. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2020, Europos vertinimo standartai. Prieiga per internetą: [https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20(1).pdf).
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2021.
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2021. Valstybės įmonė Registrų centras.
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. 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 masiniam vertinimui, 2012.
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.

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

7. PRIEDAI

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

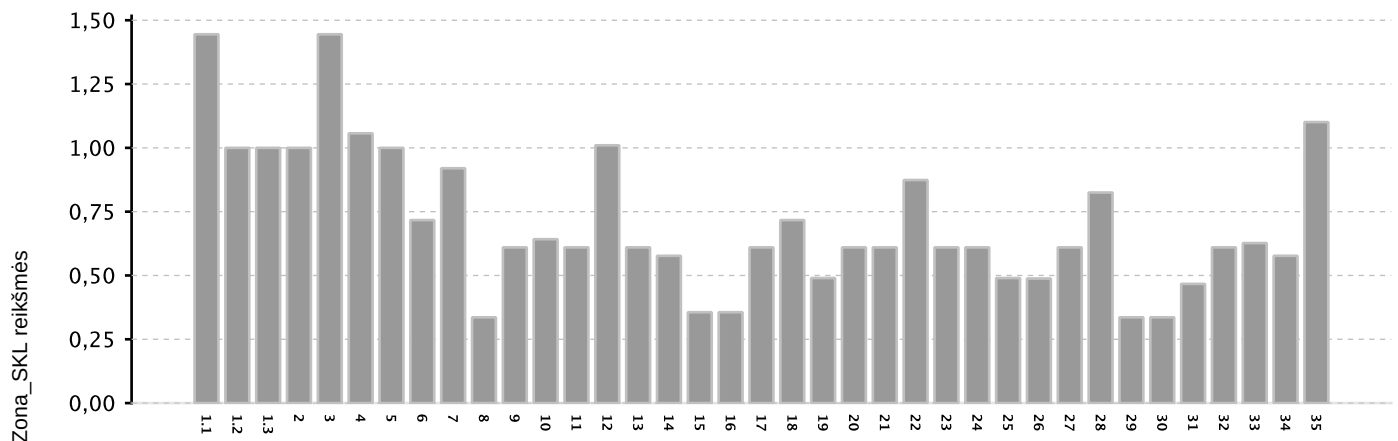
2022 m. masinis vertinimas

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21808.

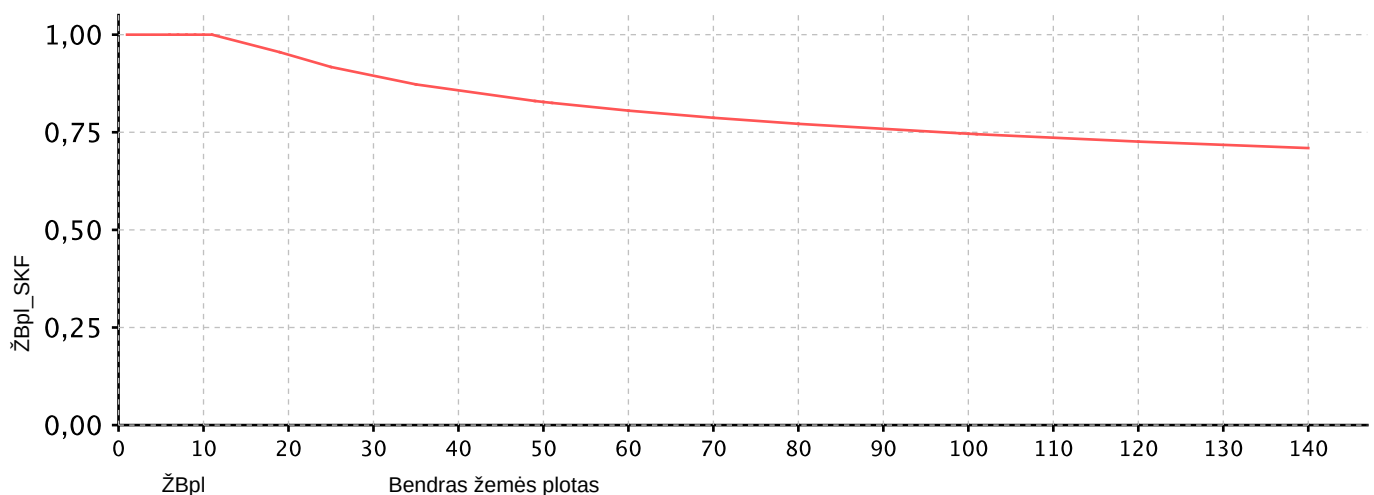
$VRV = ((0.71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1.012)} \times Zona_SKL^{(0.999)} \times (1.3) \wedge Kd_BIN \times (0.6) \wedge Kbn_BIN \times (273 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71	
	,00001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.3	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
	Bendro naudojimo teritorija	1.0			
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF		Laipsnis: 1.012	



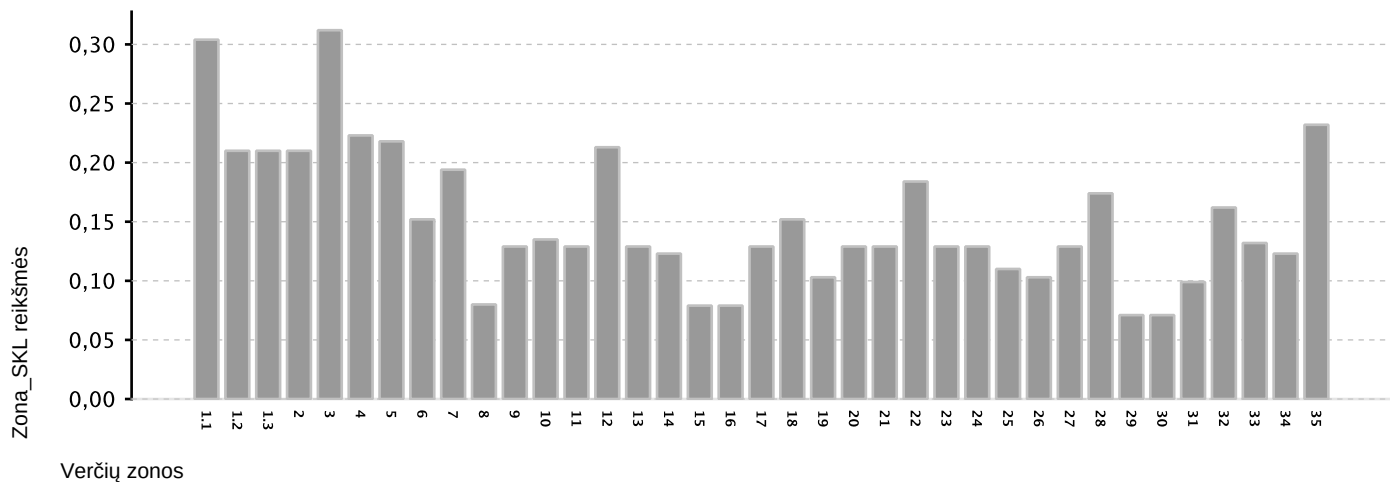
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21810.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.015)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (1299 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

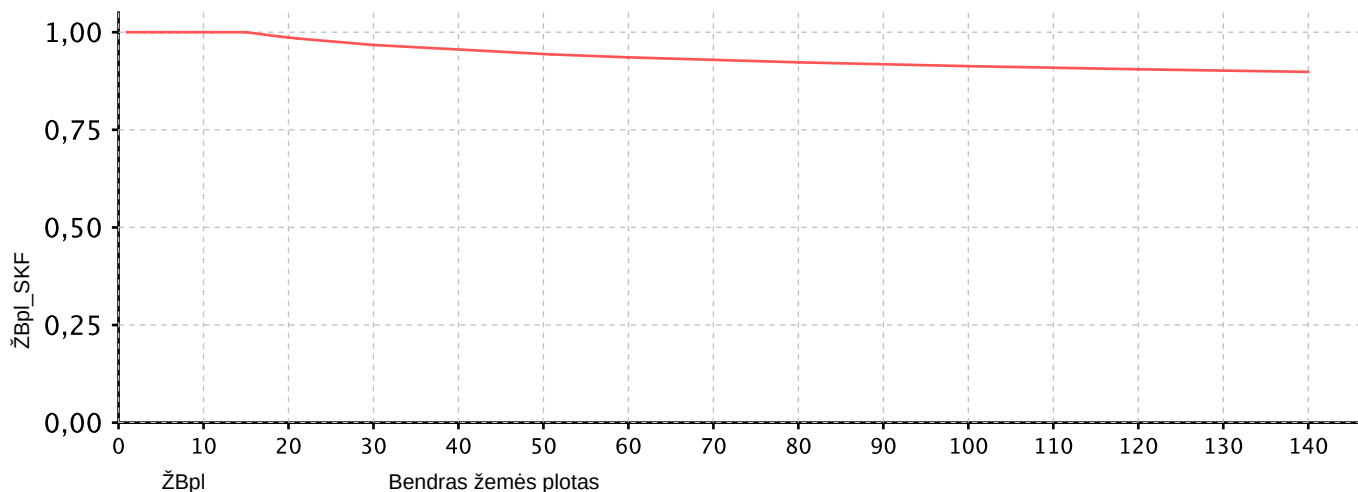


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.015
----------------------	---------------------	-----------------



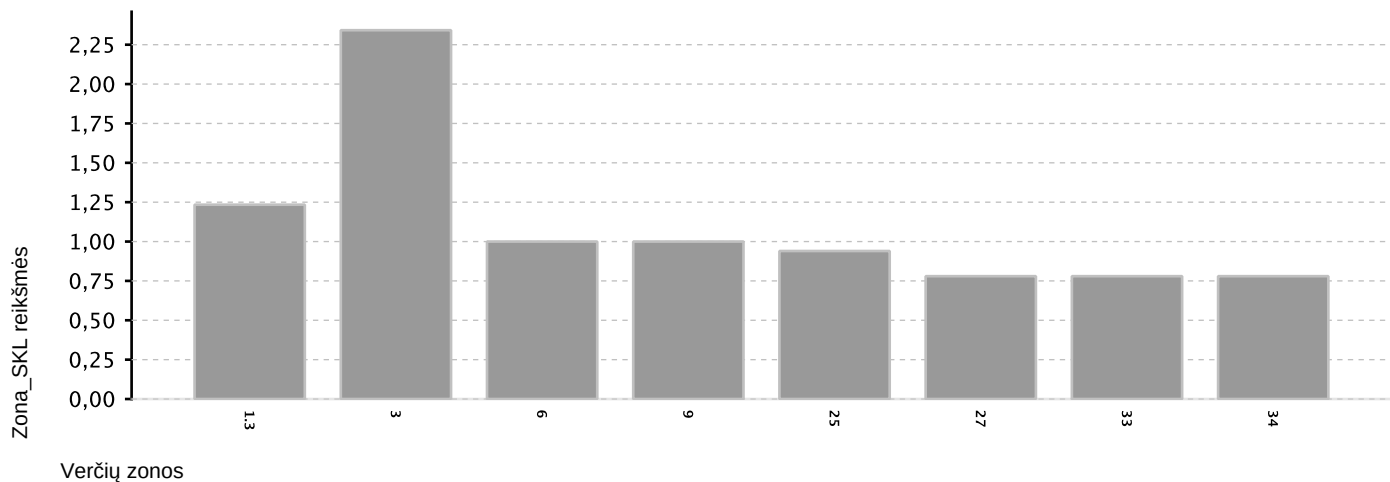
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21807.

$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(0.987)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.0)} \times (0.7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (224 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

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

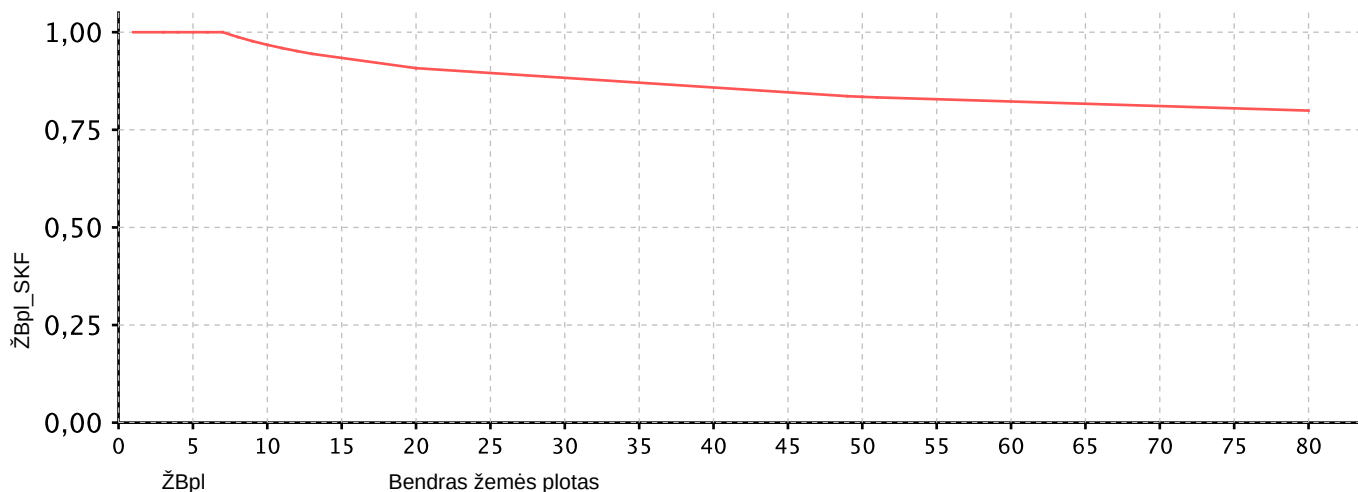
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.987
----------------------	----------	-----------------



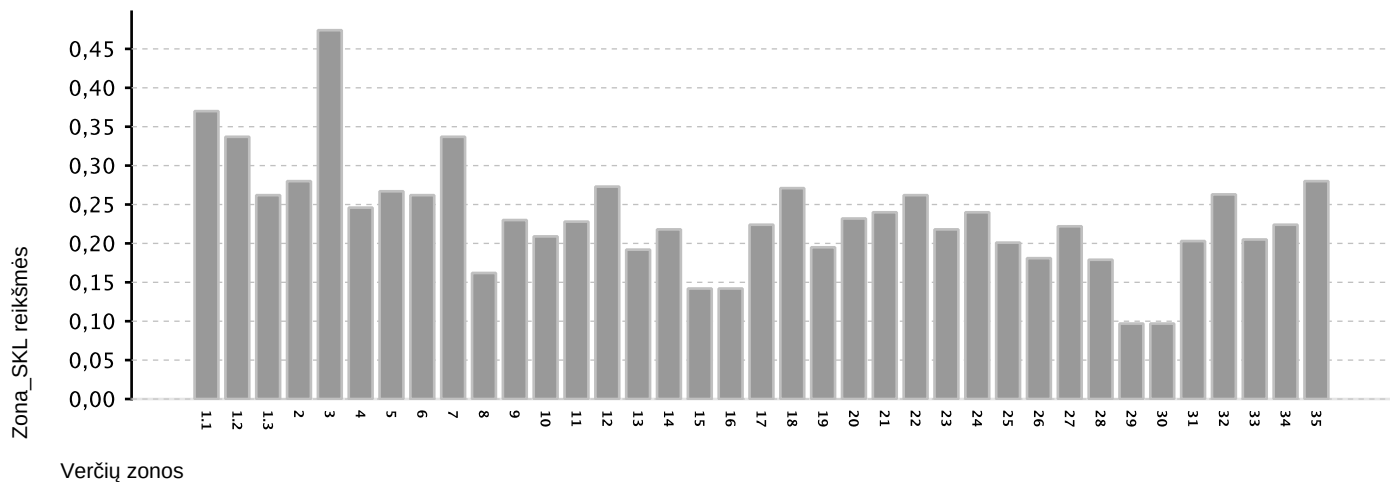
PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 21811.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.012)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (513 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

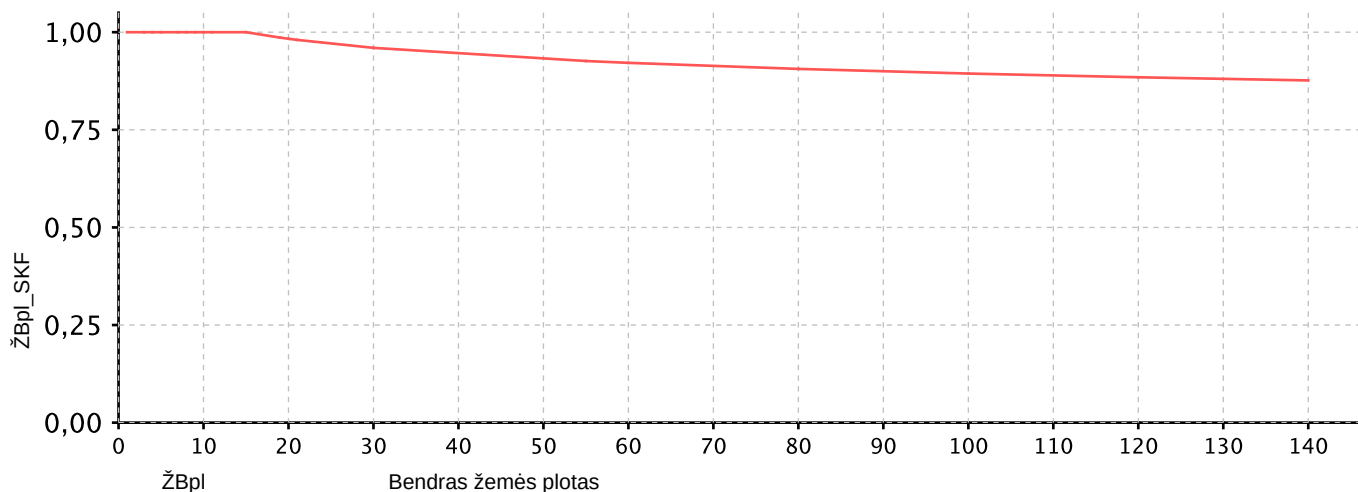


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.012
----------------------	---------------------	-----------------



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

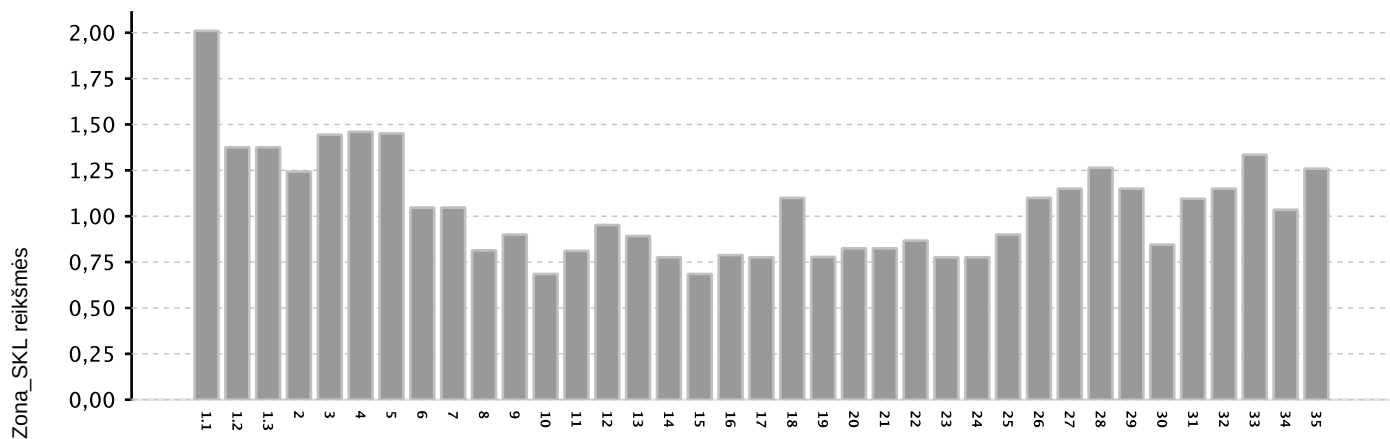
Modelis Nr.: 21809.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0.995)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (2214 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.5 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

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

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

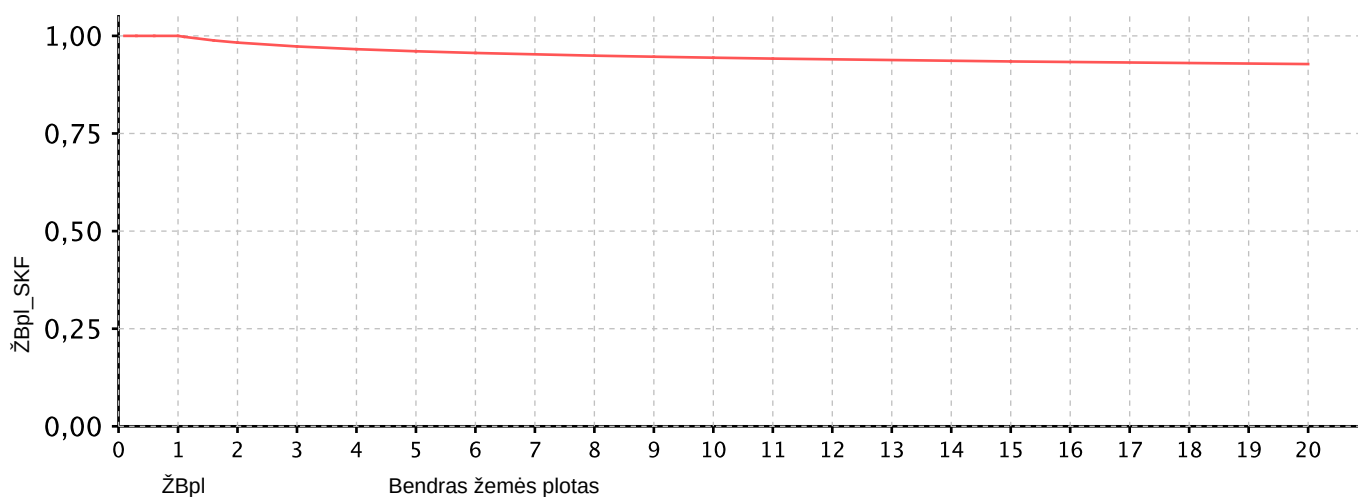


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8
	Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 0.995
----------------------	---------------------	-----------------



Trumpinių paaiškinimas:

VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K4	-gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo, visuomeninės paskirties, atskirųjų želdynų teritorijų, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	-miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knб	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr.lin	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj.naf	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPI_RKS	-žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Ženkilai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

2 priedas

2022 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERČIŲ ZONOSE PAGAL
PASKIRČIŲ GRUPES

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinės paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypų skaičius
49.1.1	62	14	2
49.1.2	478	18	18
49.1.3	294	3	21
49.2	1150	40	55
49.3	1373	43	59
49.4	104	4	0
49.5	194	9	9
49.6	132	2	5
49.7	123	2	2
49.8	253	3	5
49.9	146	7	13
49.10	139	0	4
49.11	52	3	2
49.12	127	2	6
49.13	68	1	1
49.14	89	1	1
49.15	84	2	3
49.16	99	1	6
49.17	120	2	4
49.18	109	29	7
49.19	140	2	8
49.20	81	1	4
49.21	125	3	4
49.22	176	1	8
49.23	81	3	5
49.24	109	1	3
49.25	198	2	5
49.26	360	3	8
49.27	188	1	5
49.28	613	4	33
49.29	190	0	7
49.30	190	1	17
49.31	674	3	16
49.32	144	27	4
49.33	140	3	13
49.34	391	4	32
49.35	47	15	1

3 priedas

2022 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

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

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
49.1.1			4,000	4,000
49.1.2			4,000	4,000
49.1.3			4,000	4,000
49.2	35,02	0,010	4,000	4,000
49.3	29,51	0,010	4,000	4,000
49.4	30,25	0,010	4,000	4,000
49.5	30,25	0,010	4,000	4,000
49.6	35,02	0,010	4,000	4,000
49.7	34,95	0,010	4,000	4,000
49.8	42,40	0,010	4,000	4,000
49.9	38,38	0,010	4,000	4,000

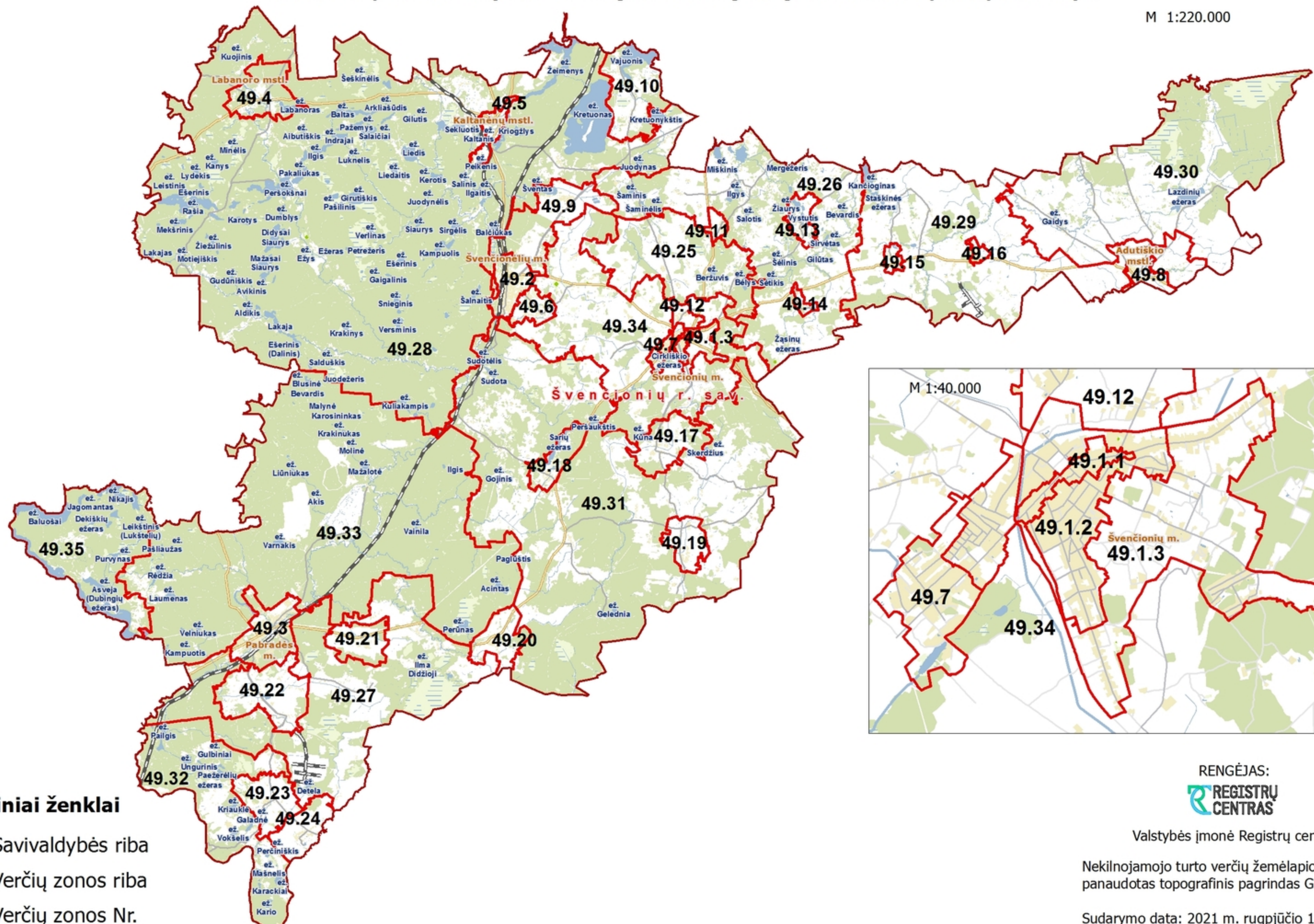
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
49.10	26,85	0,010	4,000	4,000
49.11	32,96	0,010	4,000	4,000
49.12	34,95	0,010	4,000	4,000
49.13	37,10	0,010	4,000	4,000
49.14	33,01	0,010	4,000	4,000
49.15	31,48	0,010	4,000	4,000
49.16	42,40	0,010	4,000	4,000
49.17	35,98	0,010	4,000	4,000
49.18	44,50	0,010	4,000	4,000
49.19	31,21	0,010	4,000	4,000
49.20	39,28	0,010	4,000	4,000

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
49.21	36,78	0,010	4,000	4,000
49.22	39,43	0,010	4,000	4,000
49.23	40,46	0,010	4,000	4,000
49.24	41,61	0,010	4,000	4,000
49.25	33,55	0,010	4,000	4,000
49.26	33,01	0,010	4,000	4,000
49.27	37,10	0,010	4,000	4,000
49.28	30,25	0,010	4,000	4,000
49.29	42,40	0,010	4,000	4,000
49.30	40,14	0,010	4,000	4,000
49.31	31,21	0,010	4,000	4,000
49.32	34,58	0,010	4,000	4,000
49.33	29,51	0,010	4,000	4,000
49.34	35,18	0,010	4,000	4,000
49.35	29,51	0,010	4,000	4,000

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

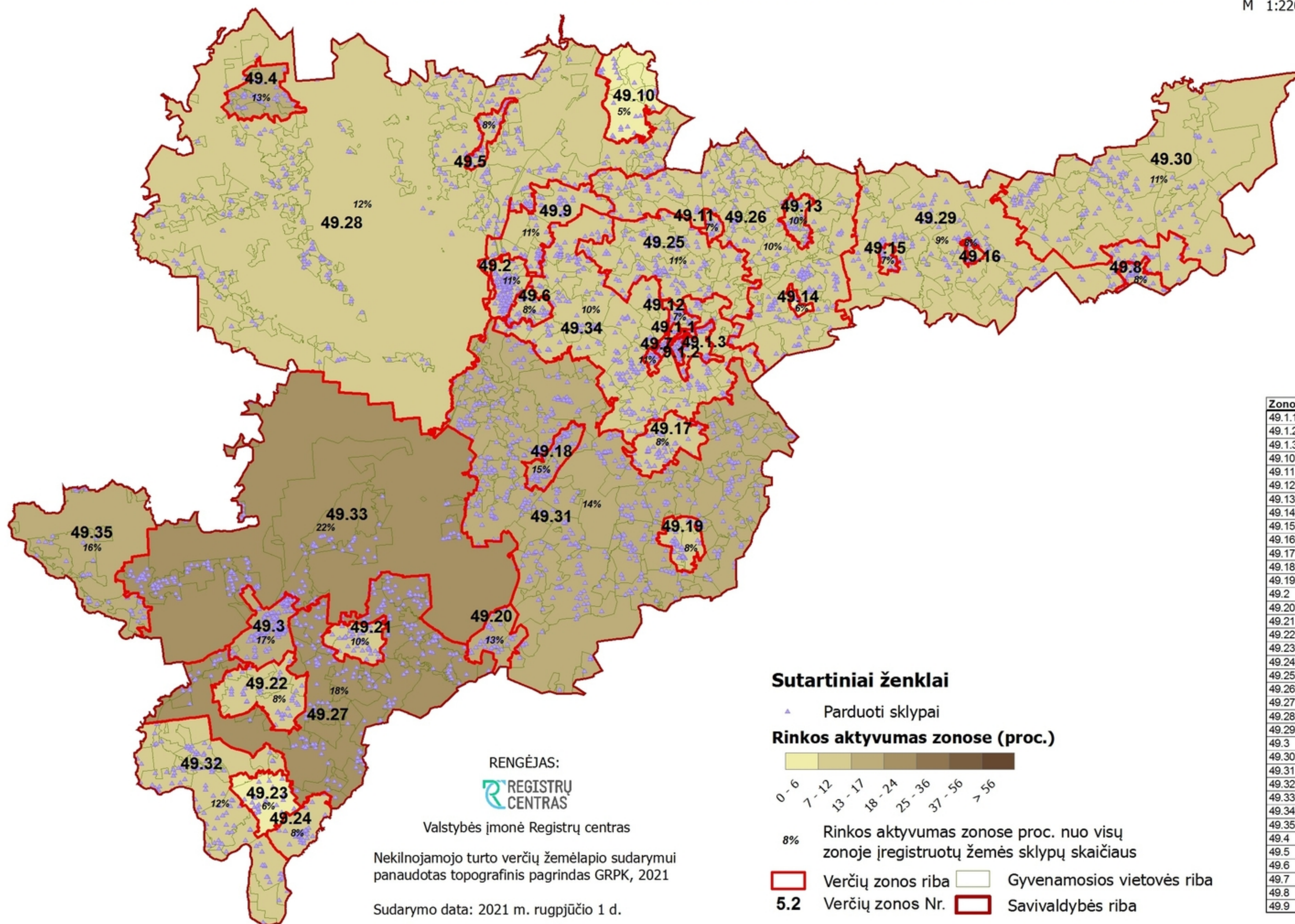
Švenčionių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:220.000



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

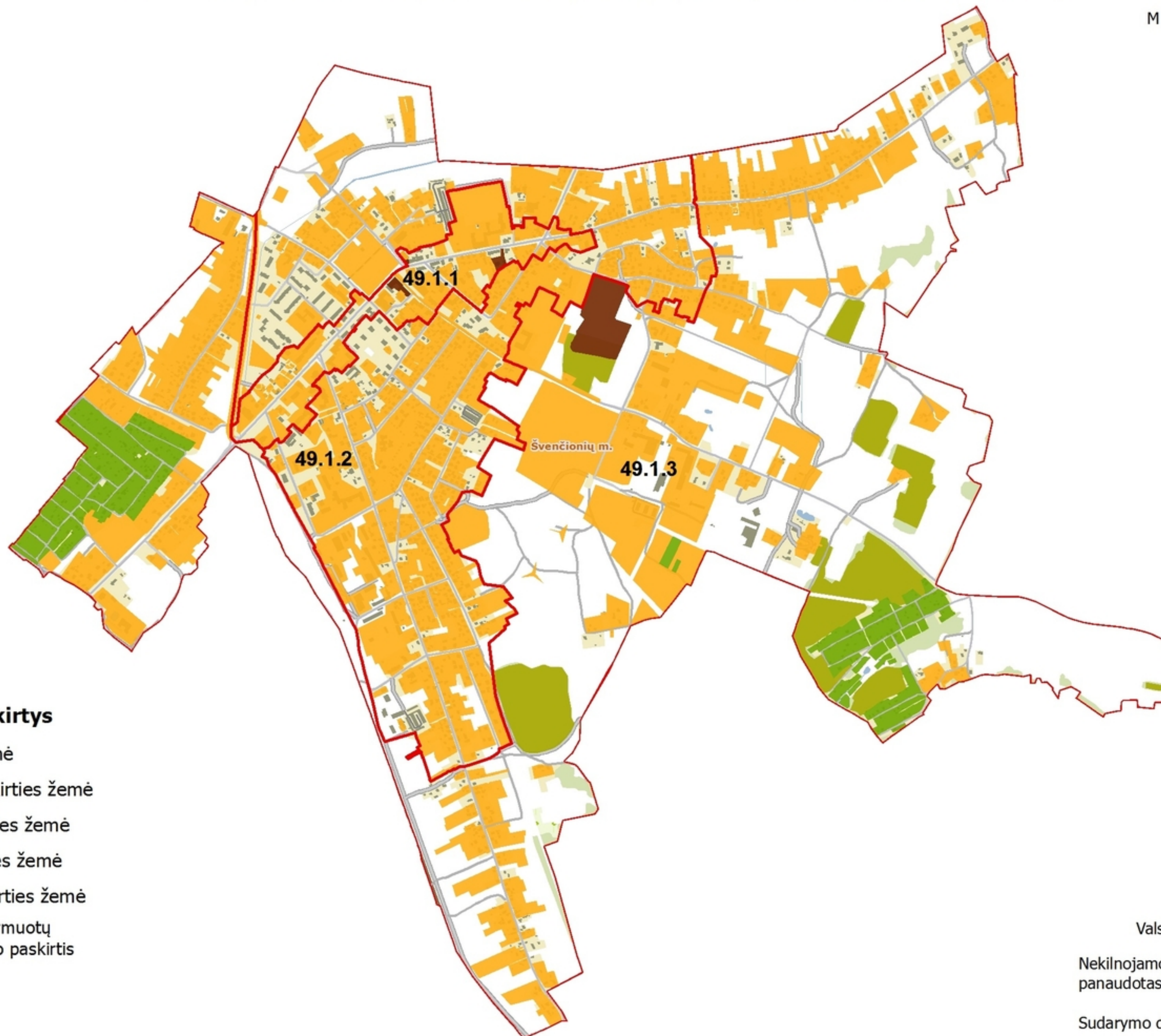
M 1:220.000



Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
49.1.1	95	13%
49.1.2	533	9%
49.1.3	681	11%
49.10	581	5%
49.11	220	7%
49.12	315	7%
49.13	242	10%
49.14	156	6%
49.15	205	7%
49.16	178	8%
49.17	597	8%
49.18	430	15%
49.19	507	8%
49.2	1330	11%
49.20	349	13%
49.21	485	10%
49.22	782	8%
49.23	410	6%
49.24	450	8%
49.25	1336	11%
49.26	2856	10%
49.27	1621	18%
49.28	3190	12%
49.29	2154	9%
49.3	1833	17%
49.30	1437	11%
49.31	4990	14%
49.32	1197	12%
49.33	888	22%
49.34	3009	10%
49.35	327	16%
49.4	319	13%
49.5	541	8%
49.6	648	8%
49.7	166	11%
49.8	516	8%
49.9	878	11%

Švenčionių miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:15.000



Sutartiniai ženklai

Žemės naudojimo paskirtys

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

Nepažymėti plotai - nėra suformuotų
sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

 Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

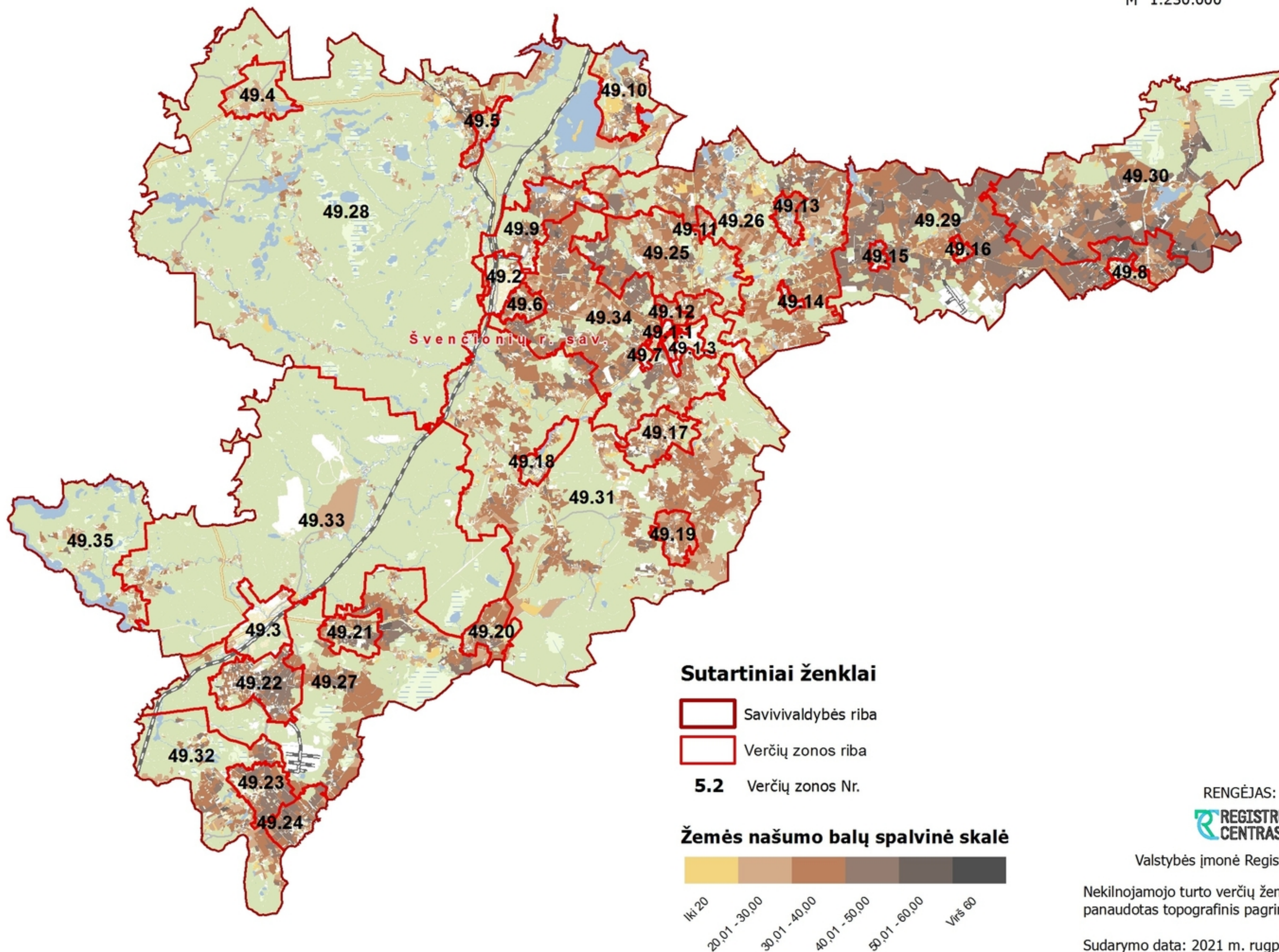

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Švenčionių r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:230.000



RENGĖJAS:
REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

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

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

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

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

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

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

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

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

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

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

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

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

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-18 Nr. ŽVM-121 (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	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 12:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 12:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 12:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 12:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 12:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 12:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-28 10:44 - 2022-10-28 11:44
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 13:43
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 13:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-18 14:03
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-18 14:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20211001.1

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

SKELBIMO APIE 2021 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ELEKTRĖNŲ, ŠALČININKŲ R., ŠIRVINTŲ R., ŠVENČIONIŲ R., TRAKŲ R., UKMERGĖS R., VILNIAUS M., IR VILNIAUS R. SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS

**Valstybės įmonė Registrų centras
organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą**

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

Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m. ir Vilniaus 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 Vilniaus padalinyje (V. Kudirkos g. 18-3, Vilnius), 531 ir 524 kabinetuose.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

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

Valstybės įmonė Registrų centras

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

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

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

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

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintoja – valstybės įmonė Registrų centras atliko Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietos visuomenės informavimo priemonėmis. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-11 Nr. ŽVM-54 (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	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-11 08:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-11 08:49
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-11 09:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-11 09:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-11 09:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-11 09:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-28 10:44 - 2022-10-28 11:44
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-11 09:22
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-11 09:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-11 09:34
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-11 09:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20211001.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-11)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-11 nuorašą suformavo Miglė Jakubkienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

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

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Direktorius

Laimonas Čiakas

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

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DEL 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 asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 12:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 12:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-02 11:07 - 2023-12-02 11:07
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:11
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-27 14:04 - 2021-12-26 14:04
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-22 14:41
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-22 14:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-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 nemustatyta jokių klaidų (2021-11-25)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-11-25 nuorašą suformavo Antanas Tumelionis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

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

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikai ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2022 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikai, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų

	centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutinės rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privatus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.
2 p. <...> Švenčionių rajono <...> savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta, atlikta papildoma Švenčionių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių patikra. Informuojame, kad Švenčionių rajono savivaldybės, žemės vertinimo modelių vertikalios - horizontalios patikros paveikslė, mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose 49.1.3, 49.3, 49.6, 49.9, 49.25, 49.27, 49.33 ir 49.34 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertės dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastuktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodo masyvo

	esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes. Išvada: žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai, nustatytos vertės atitinka žemės rinkos konjunktūrą 49.1.3, 49.3, 49.6, 49.9, 49.25, 49.27, 49.33 ir 49.34 ir kitose šios savivaldybės verčių zonose.
31 p. 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.	Reaguodami į pastabą atlikome papildomą žemėlapio patikrą, paaiškiname, kad žemės sklypų sandorių žemėlapiuose grafinėje dalyje pažymėtos visos verčių zonų ribos ir numeriai, spalvine skale atvaizduotas rinkos aktyvumas zonose, o sutartiniu simboliu atvaizduota parduoto sklypo buvimo vieta, t. y. grafine išraiška pateikiama žemės vertinimo sprendiniams svarbi informacija. Tikslinė informacija – tikslus visų verčių zonų rinkos aktyvumas procentais, pateikiamas lentelėje kaip būtinas žemėlapio elementas, dėl to dalies teritorijos vaizdavimas kitu masteliu yra netikslingas.

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000382)

Miglė Jakubkienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	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
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-11-30 Nr. ŽVM-146 (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	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 14:53
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 14:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-28 10:44 - 2022-10-28 11:44
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:12
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-11-30 15:18
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdeS-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-11-30 15:18
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-

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