

**NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO  
ATASKAITA Nr. ŽMV-224 (7.20 E)**

<b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>	Žemės sklypai, Neringos savivaldybė
<b>Vertinimo data</b>	2024-08-01
<b>Ataskaitos surašymo data</b>	2024-01-01– 2024-12-03
<b>Vertinimo atvejis</b>	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
<b>Vertinimo tikslas</b>	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
<b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b>	Valstybės įmonė Registrų centras (j. k. 124110246)
<b>Turto vertintojai</b>	Martynas Bukelis Romas Petrauskas Indrė Rubežienė Sandra Kucinienė

## TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata .....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas .....	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta .....	6
1.4. Užsakovas .....	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data .....	10
1.7. Ataskaitos surašymo data .....	10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas .....	11
2.2. Gyventojų skaičius .....	12
2.3. Gyventojų migracija .....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....	14
2.5. Įmonių skaičius.....	15
2.6. Nedarbo lygis.....	15
2.7. Investicijos .....	17
2.8. Statybos leidimai.....	17
2.9. Žemės fondo duomenys.....	19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys .....	20
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....	21
3.1. Masinio vertinimo sistema .....	21
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	21
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....	23
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	23
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....	24
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas .....	25
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....	25
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....	28
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika.....	29
3.6.4. Laiko pataisa.....	29
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....	30
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$ .....	32
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....	33
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	33
3.6.9. Miškų pataisa MP.....	36
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....	36
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	37
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ .....	39
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	41
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$ .....	42
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	42
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....	44
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....	45
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas .....	46
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....	47
3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	49
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	54
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	57
3.6.23. Rinkos modeliavimas.....	59
3.6.24. Ekspertinis vertinimas .....	59
3.6.25. Modelių patikra.....	60
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....	61

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....	61
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	63
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai .....	64
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....	69
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	70
7. PRIEDAI.....	72
1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas	
7 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 21 lapas	

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis 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 specifikuojimą (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, nustatydamas 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 finansų ministro valdymo sričių 2024–2026 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos finansų ministro 2024 m. vasario 5 d. įsakymu Nr. 1K-40 „Dėl finansų ministro valdymo sričių 2024–2026 metų strateginio veiklos plano ir Valstybės duomenų agentūros 2024–2026 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ Viešųjų finansų valdymo programos priemonę „Skirti lėšas valstybės įmonei Registrų centrui žemės sklypams ir statiniams, įregistruotiems Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, įvertinti masinio vertinimo būdu“ (kodas 04-001-11-02-09 (TP)).

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 str. yra priskiriamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytam vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

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

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

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

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

Masinis žemės vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., nustatytos 2017 m. – nuo 2018 m. sausio 1 d. ir nustatytos 2022 m. – nuo 2023 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. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro atlyginimui už nekilnojamųjų daiktų sandorių patvirtinimą apskaičiuoti;
5. turto deklaravimo 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 piniginės 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 piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d.

nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašė, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų 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 viešajame, tiek privačiajame sektoriuose sprendimui.

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

Neringos savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

### **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

### **1.5. Vertintojas**

Vertintojas – Registrų centras, Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 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. Registrų centro turto ir verslo vertintojų 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 ar polisas Nr. LT24-TVCA-00000010-6, galioja nuo 2024 m. vasario 17 d. iki 2025 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT24-TVCA-00000215-4, galioja nuo 2024 m. vasario 17 d. iki 2025 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

- Martynas Bukelis, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610);
- Romas Petrauskas, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186);
- Indrė Rubežienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616);
- Sandra Kucinienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175).

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

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

- Asta Paškevičienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);
- Jurgita Jagučanskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);
- Božena Sinickaja, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165).

Masinis žemės vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Masinio žemės vertinimo ataskaitos</b>	<b>Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas</b>	<b>Vertinimo data</b>	<b>Įsigaliojo nuo</b>
7.	Neringos 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.	Neringos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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



Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
16.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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.	Neringos 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
20.	Neringos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-290-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
21.	Neringos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-403-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01
24.	Neringos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-667-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2023-08-01	2024-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) 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. Gludemans, 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**

2024 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**

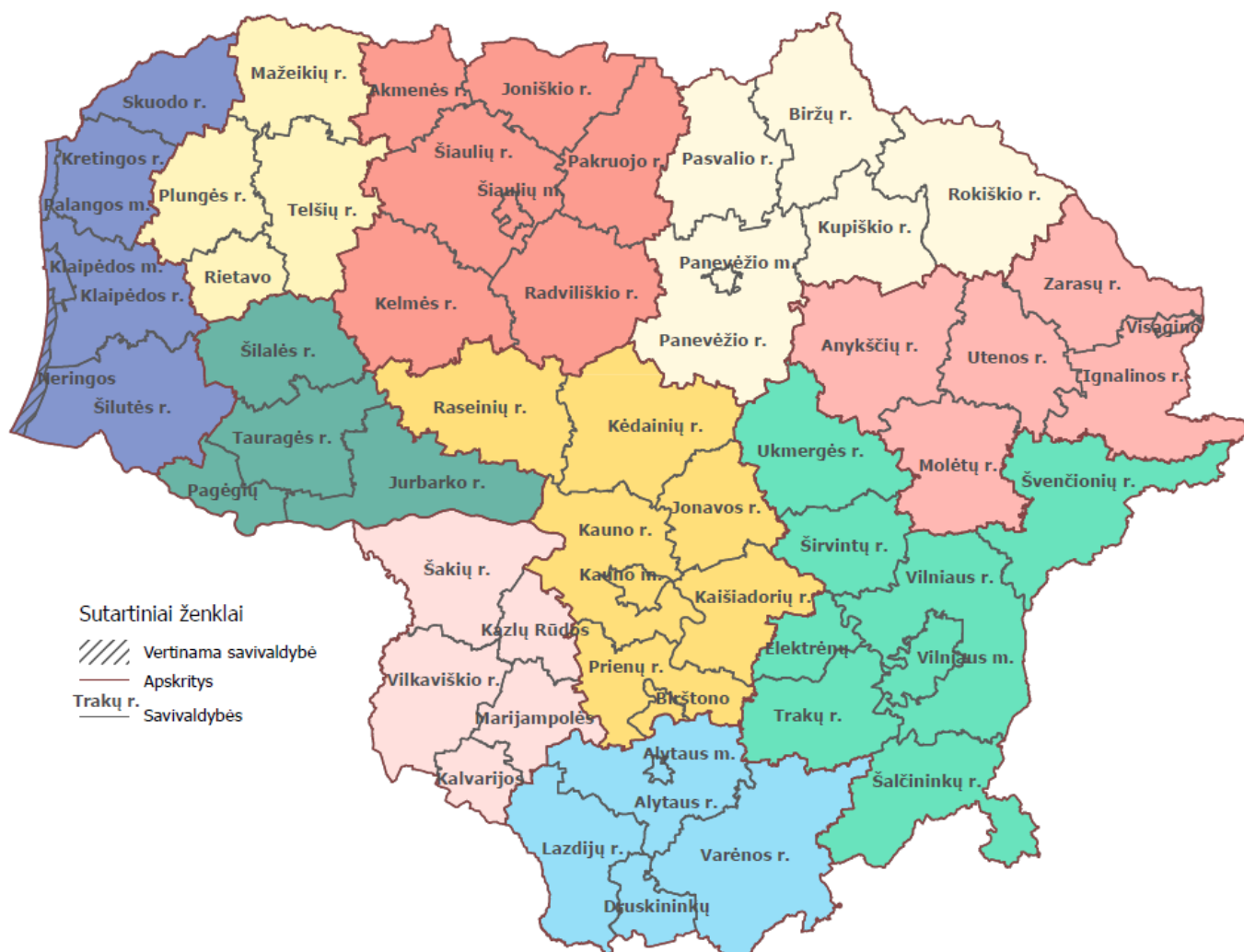
Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 7 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos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

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS NERINGOS 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.).

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. 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). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



© VĮ Registrų Centras

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

<sup>1</sup> Adresų registro 2024 m. duomenys.

Neringa yra įsikūrusi Kuršių nerijoje (2.1 paveiksle pažymėta pasvirais brūkšniais), siaurame pusiasalyje, skiriančiame Kuršių marias nuo Baltijos jūros. 2000 m. Kuršių nerijos teritorija buvo įtraukta į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą kaip kultūrinio kraštovaizdžio objektas. Kuršių nerijos nacionalinis parkas įkurtas 1991 m. Neringa įkurta 1961 m., kai Kuršių nerijos gyvenvietės – Juodkrantė, Pervalka, Preila, Nida – buvo sujungtos į vieną administracinį vienetą. Gyventojų skaičiumi ir plotu Neringos savivaldybė yra pati mažiausia iš visų 60 Lietuvos savivaldybių. Neringos savivaldybės administracinis centras – Nidos gyvenvietė. Neringos savivaldybė administraciniu požiūriu suskirstyta į 8 seniūnaitijas.

Neringa yra ilgiausias (50 km ilgio) ir labiausiai į vakarus nutolęs miestas Lietuvos Respublikoje. Neringos savivaldybės teritorijos riba pietuose susijungia su Kaliningrado sritimi (Rusijos Federacija). Kitas Neringos unikalumas yra tas, kad visa miesto teritorija yra Kuršių nerijos nacionaliniame parke. Neringa yra pajūrio kurortas, kurio išskirtines savybes lemia unikali Kuršių nerijos gamta. Kurorte plėtojamas rekreacinis turizmas, racionaliai naudojami gamtiniai ir kultūros išteklių. Neringą sudaro iš pietų į šiaurę išsidėsčiusios keturios gyvenvietės - Nida, Preila, Pervalka bei Juodkrantė ir viensėdis – Alksnynė. Alksnynėje yra įkurtas kontrolinis postas, kuriame yra renkama vietinė rinkliava už įvažiavimą į Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, administruojamą Neringos savivaldybės. Atstumai nuo Nidos iki Vilniaus m. – 370 km, iki Kauno m. – 270 km, iki Klaipėdos m. – 50 km, iki Palangos m. – 80 km.

Neringa yra unikalus Lietuvos Respublikos kurortas, todėl svarbiausias savivaldybės verslo sektorius yra turizmas. Lietuvos Respublikoje Kuršių nerija yra vertinama kaip viena svarbiausių šalies turistinių vietovių. Kuršių nerija pasižymi išskirtiniu kraštovaizdžiu, gamtiniais bei rekreaciniais išteklių ir kultūriniu paveldu. Nidos turizmo ir kultūros „Agila“ informacijos duomenimis, Neringoje yra 3 pažintiniai takai: Parnidžio pažintinis takas, pažintinis takas Naglių gamtos rezervate prie Pervalkos ir pažintinis-dendrologinis takas Juodkrantėje. Rezervate esančio pažintinio tako ilgis yra 1,1 km ir juo keliaujant galima pamatyti Pilkąsias (Mirusias) kopas, užpustytų gyvenviečių vietas ir senųjų dirvožemių fragmentus. Neringoje yra vienas dviračių takas nuo Klaipėdos iki Nidos, kurio ilgis yra 52 km. Visas dviračių takas yra asfaltuotas. Visose Neringos savivaldybės gyvenvietėse yra sudarytos galimybės priplaukti laivams: Nidoje įrengtas keleivinis bei žvejų uostas, Juodkrantėje priplauka, Preiloje ir Pervalkoje pirsai laivams švartuoti<sup>2</sup>.

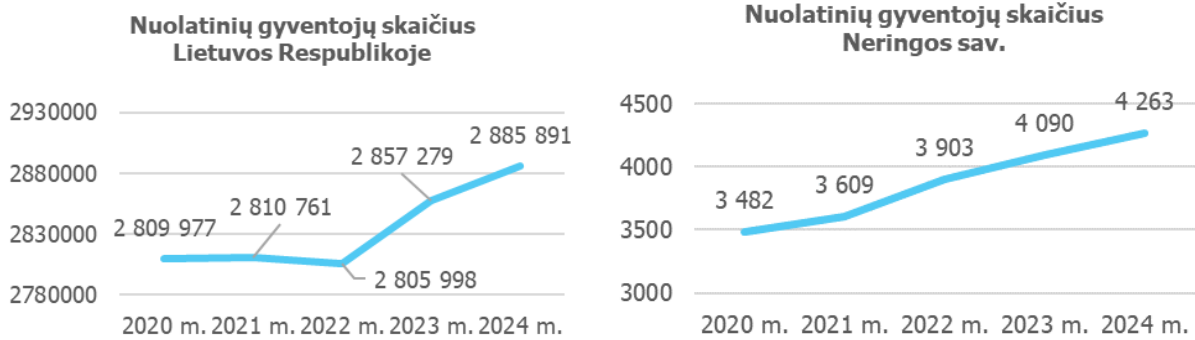
## 2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>2</sup>, 2024 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 885 891 nuolatinis gyventojas. Nuo 2023 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 28 612 gyventojų. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2023 m. sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 44 994 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 16 382 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2022 m., 2023 m. kūdikių gimė apie 6,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>3</sup>, 2024 m. pradžioje 68,53 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,47 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 62,91 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2024 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,2 žmonės viename kvadratiname kilometre.

<sup>2</sup> Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-03]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>3</sup> *Ibid.*

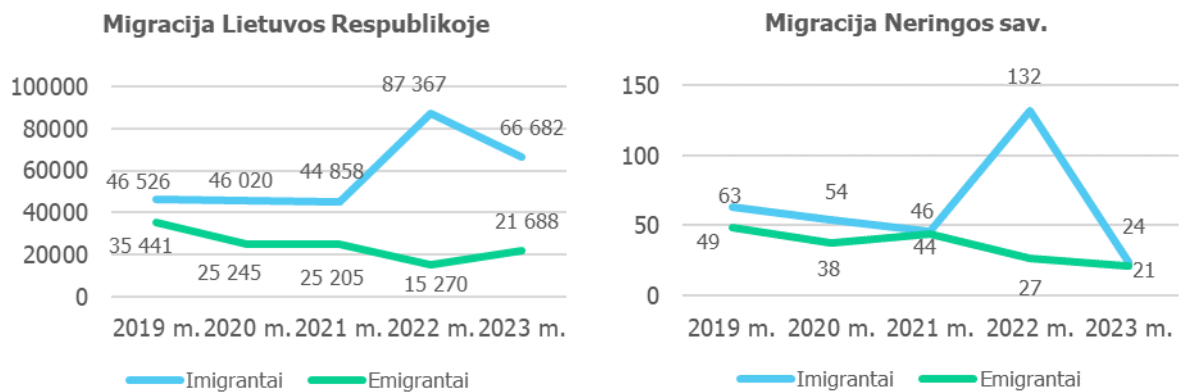


2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius\* metų pradžioje<sup>4</sup>

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>5</sup>, 2024 m. pradžioje Neringos savivaldybėje gyveno 4 263 nuolatiniai gyventojai, tai yra 173 gyventojais (4,23 proc.) daugiau nei 2023 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Neringos savivaldybėje padidėjo 781 gyventoju (22,43 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 72,06 proc. (4 263 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2024 m. pradžioje gyventojų tankis Neringos savivaldybėje buvo 30,9 žmonių viename kvadratiname kilometre.

### 2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>6</sup>, nuo 2019 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2019 m. – 11 085 gyventojai, 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097 ir 2023 m. – 44 994. 2023 m. iš šalies emigravo 21 688 gyventojai, t. y. 42,03 proc. daugiau nei 2022 m., imigravo – 66 682 asmenys, t. y. 23,68 proc. mažiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2023 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Rietavo. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2019–2023 m.) padaugėjo 168 604 žmonėmis.



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

Neringos savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2019–2023 m. buvo teigiamas. 2023 m. iš Neringos savivaldybės emigravo 21 gyventojas, imigravo – 24 asmenys, neto tarptautinė

<sup>4</sup> Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-03]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

\*Nuolatinių gyventojų skaičiaus duomenys 2020 m. pradžioje parengti remiantis Lietuvos Respublikos 2021 m. gyventojų ir būstų surašymo rezultatais.

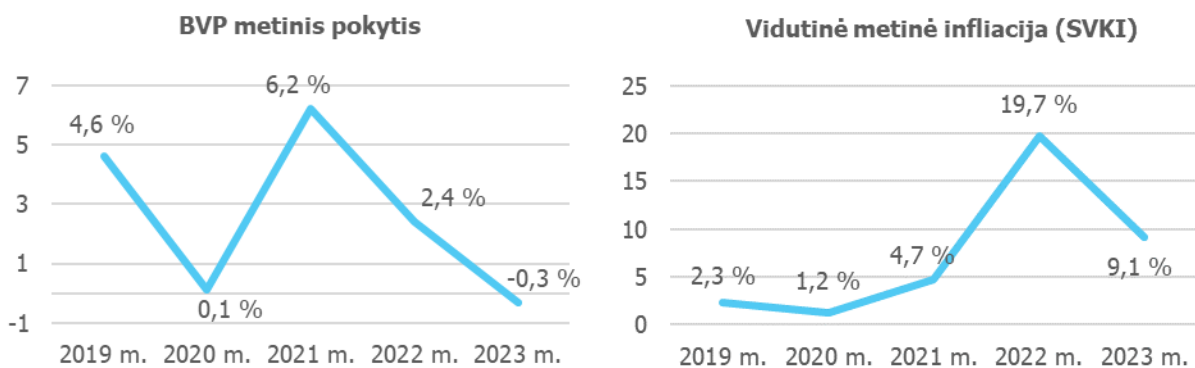
migracija buvo teigiama – 3 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Neringos savivaldybėje per penkerius metus (2019–2023 m.) išaugo 140 žmonių.

## 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2024 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje<sup>8</sup> nurodoma, kad Lietuvos ekonomika jau dvejus metus yra vangi, o palengva atsigaunančios vidaus paklausos teigiamą poveikį atsveria eksportuotojų sunkumai. Gerėjančią vidaus paklausos raidą teigiamai veikia tiek investicijos, tiek namų ūkių vartojimas. 2023 m. investicijas labiausiai didino valdžios sektorius ir pramonė, kurioje apie trečdajį investicijų lėmė vienos naftos perdirbimo įmonės vykdyta rekonstrukcija. Valdžios sektorius didesnę lėšų dalį nukreipė į statybos projektus, o tai turėjo įtakos sparčiai augusioms investicijoms į kelius ir gatves, elektros tinklus. Į šias dvi statinių grupes nukreiptos investicijos sudarė daugiau nei du trečdalius viso statybos darbų padidėjimo praėjusiais metais. Reikšminga dalis šių projektų buvo finansuojama europinėmis lėšomis. 2023 m. pabaigoje vėl pradėjo augti ir namų ūkių vartojimas. Jo atsigavimą labiausiai veikė jau kelis ketvirčius didėjanti perkamoji galia, ir toliau palanki padėtis darbo rinkoje bei palengva gerėjančios nuotaikos. Tiesa, namų ūkiai tebėra atsargūs ir vis dar nėra linkę prisiimti didesnių finansinių išlaidų.

2023 m. trečiąjį ketvirtį, palyginti su ankstesniu ketvirčiu, Lietuvos ekonomikos aktyvumas nepasikeitė, o ketvirtąjį ketvirtį ekonomika susitraukė. Šios tendencijos lėmė, kad 2023 m. Lietuvos BVP buvo 0,3 proc. mažesnis nei 2022 m. Tokiai ekonomikos raidai didžiausią įtaką darė besitraukusi apdirbamoji gamyba. Pakilusios palūkanų normos ir dėl to pasaulyje ribojamos investicijos bei vartojimas, prislopusi nekilnojamojo turto sektoriaus veikla ir susikaupusios atsargos mažino Lietuvos eksporto paklausą ir neigiamai veikė pramonės padėtį Lietuvoje. Tiesa, 2023 m. pabaigoje įvyko teigiamų mažmeninės prekybos pokyčių. Maždaug dvejus metus neaugusi mažmeninės prekybos apyvarta, nuslopus infliacijai ir didėjant disponuojamosioms pajamoms, ketvirtąjį ketvirtį padidėjo.

Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja, kad šiemet Lietuvos ekonomikos augimas atsities. Tam didžiausią įtaką darys vidaus paklausa. Darbo užmokestis ir toliau kils sparčiai, o nusileidusi vidutinė metinė infliacija lems gyventojų realiųjų pajamų didėjimą, tai sudarys sąlygas atsigauti privačiajam vartojimui. Atsižvelgiant į tai, prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2024 m. kils 1,6 proc., o 2025 m. – 3,1 proc.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>9</sup>

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>10</sup>, vidutinė metinė infliacija 2023 m. Lietuvoje siekė 9,1 proc. ir, lyginant su 2022 m., sumažėjo 10,6 procentinių punktų.

<sup>8</sup> Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2024 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535\\_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf).

<sup>9</sup> Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

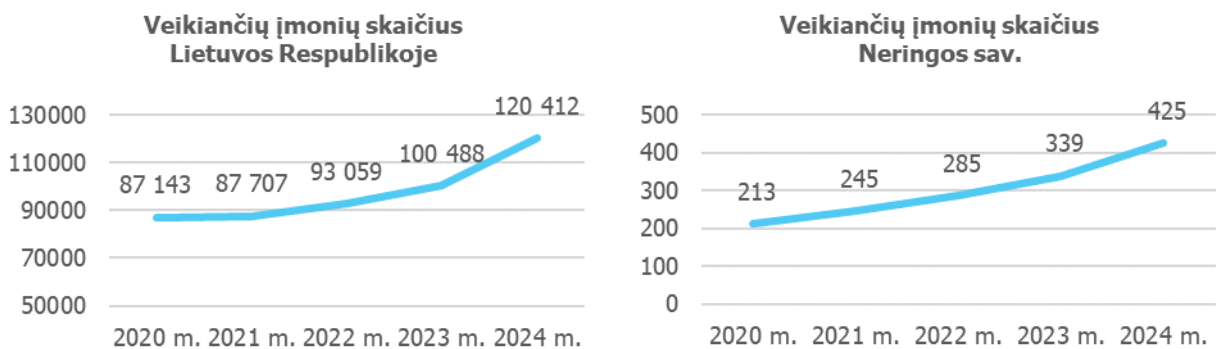
<sup>10</sup> *Ibid.*

Pasak Lietuvos banko ekonomistų, nukritus energijos ir kitų žaliavų kainoms, spaudimas infliacijai tebėra sumažėjęs. Tai kartu su nuslopusiu vidaus vartojimu lėmė, kad metinė infliacija 2024 m. toliau mažėjo. Grynoji infliacija, kuri neapima labiau nuo išorės veiksnių priklausomų energijos ir maisto prekių kainų, taip pat mažėjo, tačiau, sparčiai augant darbo sąnaudoms, ir toliau buvo reikšmingai didesnė už bendrąją infliaciją. Būtent paslaugų, kurių raidą daugiau nei kitų grupių atveju lemia vidaus veiksniai, kainos 2024 m. pradžioje kilo sparčiausiu metiniu tempu ir buvo pagrindinis bendrąją infliaciją lemiantis veiksnys. Prognozuojama, kad šiemet vidutinė metinė bendroji infliacija sumažės iki 1,6 proc., o 2025 m. sudarys 2,4 proc.<sup>11</sup>

## 2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>12</sup>, 2024 m. pradžioje šalyje veikė 120 412 įmonių, t. y. 19,83 proc. daugiau nei 2023 m. pradžioje.

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (62,61 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniuje – 37,49 proc., Kaune – 13,72 proc., Klaipėdoje – 5,94 proc., Šiauliuose – 3,04 proc., Panevėžyje – 2,42 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 68,60 proc., mažosios bendrijos – 23,04 proc., individualiosios įmonės – 7,19 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,17 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



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

Neringos savivaldybėje 2024 m. pradžioje veikė 425 įmonės (86 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 1 753 darbuotojai. Neringos savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (90,59 proc.) ir mažos įmonės (8,70 proc.). Vidutinės įmonės tesudaro 0,71 proc. Stambių įmonių Neringos savivaldybėje nėra. Daugiausiai darbuotojų dirba labai mažose įmonėse, 47,23 proc. visų savivaldybėje veikiančiose įmonėse dirbančių darbuotojų.

## 2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>14</sup>, 2023 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 6,8 proc. ir lyginant su 2022 m. padidėjo 0,9 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2023 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,8 proc. 2023 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,6 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 1,8 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2023 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,3 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius

<sup>11</sup> Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2024 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535\\_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf).

<sup>12</sup> Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>13</sup> *Ibid.*

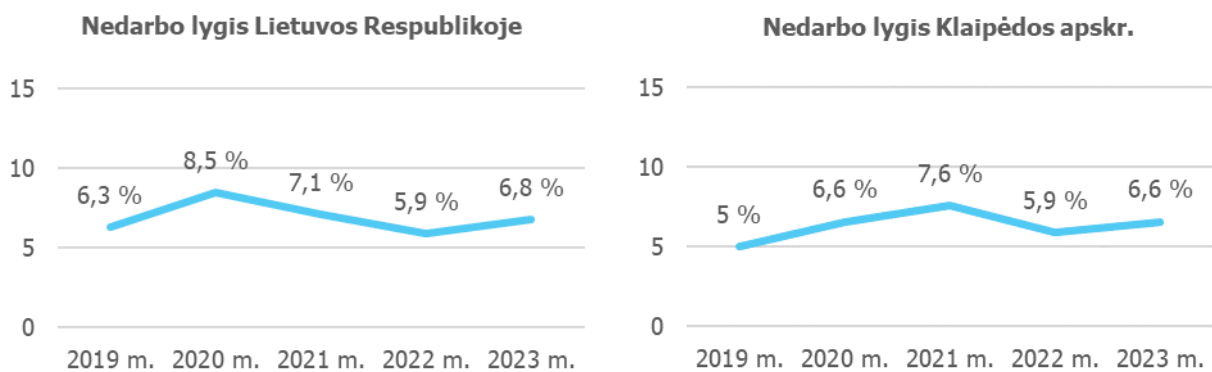
<sup>14</sup> *Ibid.*

Lietuvoje 2023 m. buvo 152,8 tūkst. (2,89 proc. mažesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje<sup>15</sup> skelbiama, kad padėtis darbo rinkoje ir toliau yra gera, šiuo metu užimtųjų skaičius Lietuvoje yra didžiausias nuo pasaulinės finansų krizės laikų. Tokiam užimtųjų skaičiaus augimui įtaką darė reikšmingai pasikeitusios migracijos tendencijos. 2023 m. į Lietuvą daugiau atvyko, nei išvyko, tiek užsieniečių, tiek lietuvių. O teigiamas migracijos balansas nusvėrė natūralios gyventojų kaitos neigiamą poveikį. Itin sparčiai augant darbo jėgai, nedarbo lygis 2023 m. pabaigoje šiek tiek padidėjo, tačiau, žvelgiant iš istorinės perspektyvos, jis vis dar yra žemas. Ne mažiau svarbu pastebėti, kad, net ir sparčiai augant galinčių dirbti asmenų gretoms, laisvų darbo vietų lygis – laisvų ir visų darbo vietų santykis – reikšmingiau nesumažėjo ir tebėra artimas istorinėms aukštumoms.

Lietuvos ekonomikai neaugant jau bene dvejus metus, tokia besitęsianti darbuotojų samda, žemas ir gana stabilus nedarbo lygis ir vis dar aukštas laisvų darbo vietų lygis rodo tebesančią įtampą darbo rinkoje. Šie veiksniai kartu su įmonių nusiteikimu išsaugoti esamus darbuotojus lemia tai, kad darbo užmokestis tebekyla sparčiai, nors darbo našumas neauga. Tokia padėtis nėra tvari: jei ekonomikos augimas ir našumas neatsigaus, įmonėms darysis vis sunkiau palaikyti esamą darbo užmokesčio augimo tempą neperžiūrint darbuotojų skaičiaus.

Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja, kad nedarbas Lietuvoje šiemet turėtų išaugti iki 7, o 2025 m. numatomas nedarbo lygio sumažėjimas iki 6,8 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>16</sup>

Klaipėdos apskrityje fiksuojamas nedarbo lygis toks pat kaip ir šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>17</sup>, nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus padidėjo 0,7 procentinio punkto, nuo 5,9 proc. 2022 m. iki 6,6 proc. 2023 m. Neringos savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2023 m. buvo 100, tai sudarė 3,5 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7,5 proc.).

2023 m. Klaipėdos apskrityje buvo 168,6 tūkst. užimtų gyventojų. Didžioji dalis užimtųjų (67,26 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 17,61 proc., statybos sektoriuje – 10,50 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,63 proc.

<sup>15</sup> Lietuvos bankas. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2024 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535\\_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf).

<sup>16</sup> Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>17</sup> Ibid.

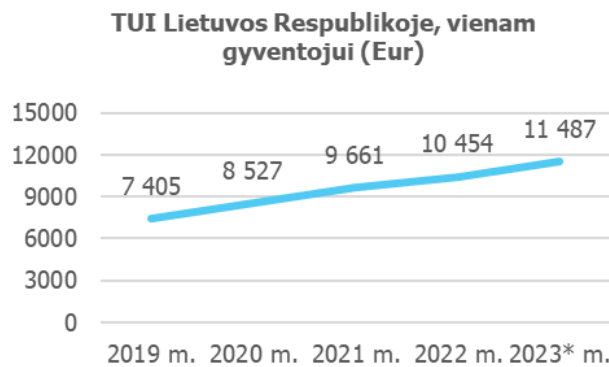


## 2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis<sup>18</sup>, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2023 m. pabaigoje siekė 33 151,29 mln. Eur, t. y. 10,98 proc. daugiau nei prieš metus (2022 m. pabaigoje TUI sudarė 29 871,11 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2023 m. pabaigoje buvo 11 487 Eur (2.7 pav.) arba 9,88 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2023 m. buvo Vokietija (investuota 5 706,9 mln. Eur), Estija (investuota 3 746,89 mln. Eur), Švedija (investuota 3 324,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 3 182,47 mln. Eur), Latvija (investuota 2 037,35 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 1 667,25 mln. Eur), Kipras (investuota 1 543,35 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 530,26 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 431,96 mln. Eur) ir Danija (investuota 1 071,98 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2022 m. duomenimis, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 21 984,55 mln. Eur, Kauno – 3 057,14 mln. Eur, Klaipėdos – 2 132,74 mln. Eur, Telšių – 916,56 mln. Eur, Šiaulių – 557,19 mln. Eur, Panevėžio – 462,72 mln. Eur, Alytaus – 270,69 mln. Eur, Marijampolės – 212,32 mln. Eur, Utenos – 180,06 mln. Eur, Tauragės – 97,14 mln. Eur.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>19</sup>

Valstybės duomenų agentūra vertinimo metu nėra paskelbusi 2023 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2022 m. duomenys. 2022 m. duomenimis, Neringos savivaldybėje TUI sudarė 15,78 mln. Eur, t. y. 24,45 proc. daugiau nei 2021 m., kai TUI buvo 12,68 mln. Eur.

## 2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis<sup>20</sup>, 2023 m. išduoti 6 189 (20,18 proc. mažiau nei 2022 m.) statybos leidimai 6 680 naujų gyvenamųjų pastatų statyti ir 737 (6,97 proc. daugiau nei 2022 m.) statybos leidimai 979 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

2023 m. baigtas statyti 8 681 naujas gyvenamasis pastatas (1 541,9 tūkst. m<sup>2</sup>), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 8 339 pastatai (1 159 tūkst. m<sup>2</sup>), trijų ar daugiau būstų – 305 pastatai (360,5 tūkst. m<sup>2</sup>), ir 12 bendrabučių (22,4 tūkst. m<sup>2</sup>).

<sup>18</sup> Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-05]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

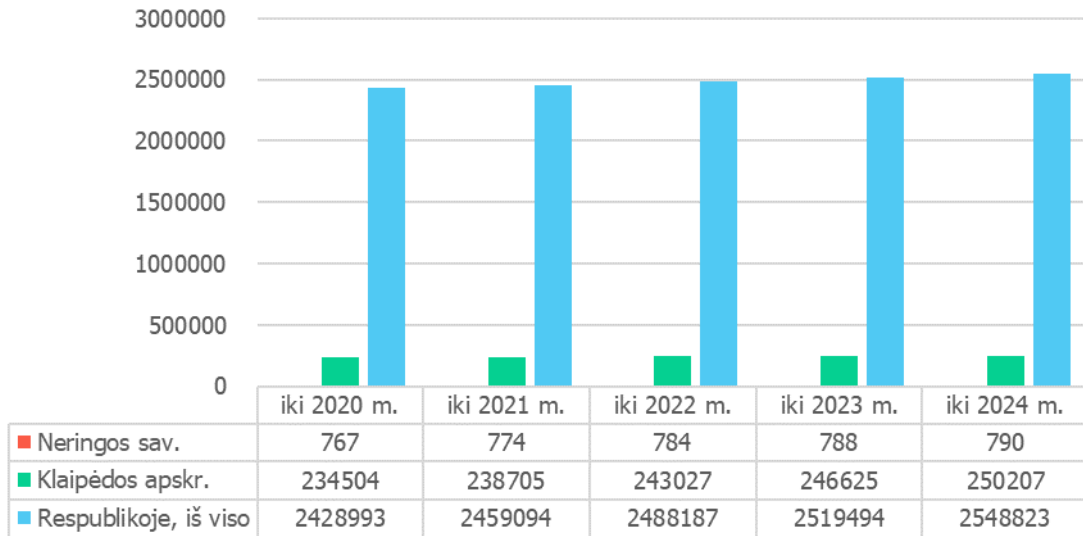
<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid.*

\* Išankstiniai 2023 m. duomenys.



## 2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01, 2021-01-01, 2022-01-01, 2023-01-01 ir iki 2024-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Neringos savivaldybėje, Klaipėdos apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>23</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. Neringos savivaldybėje įregistruota 790 sklypų, Klaipėdos apskrityje – 250 207, visoje šalyje – 2 548 823. Per 2023 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius Neringos savivaldybėje padidėjo 0,25 proc., Klaipėdos apskrityje – 1,45 proc., visoje šalyje – 1,16 proc. Dėl mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje duomenų atvaizdavimas stulpeline diagrama paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamesi lentelėje po grafiku pateiktais skaičiais.

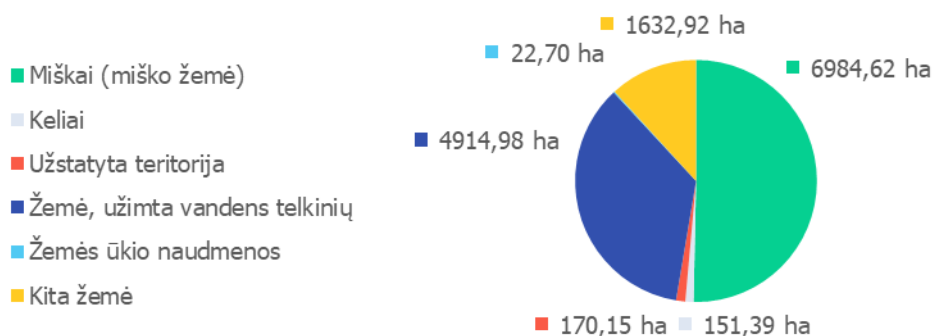


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2024-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Neringos savivaldybėje<sup>24</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Neringos savivaldybėje yra: miškų ūkio paskirties – 5886,5509 ha, kitos paskirties – 310,2431 ha, konservacinės paskirties – 92,6733 ha. Žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės sklypų Neringos savivaldybėje nėra.

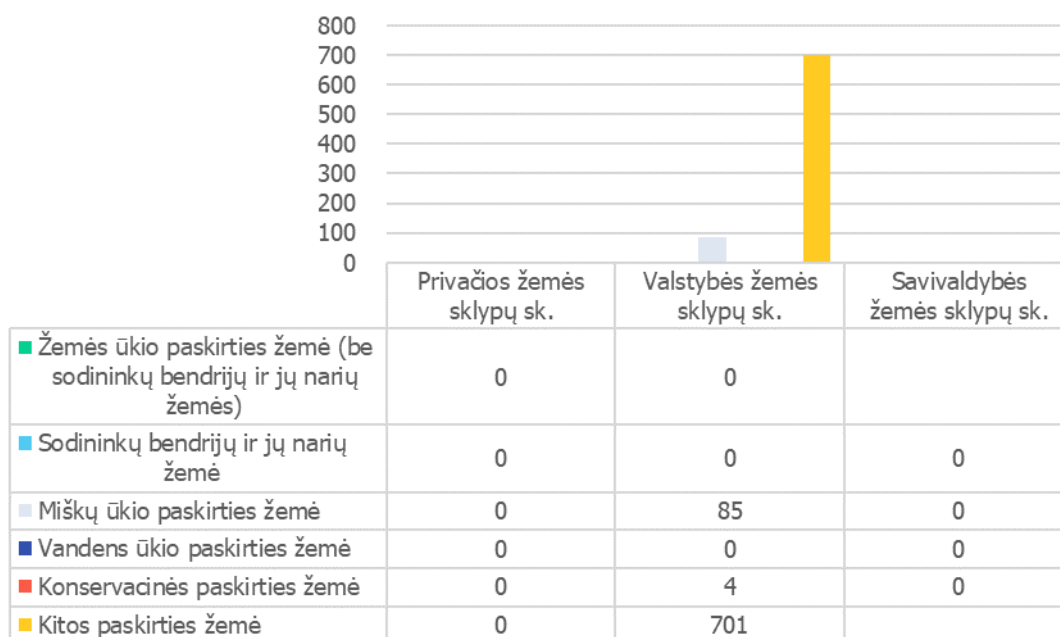
<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2020-2024 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-15]. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.

<sup>24</sup> Ibid.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2024-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Neringos savivaldybėje<sup>25</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Neringos savivaldybėje yra: žemės ūkio naudmenos – 22,70 ha, miškai (miško žemė) – 6 984,62 ha, keliai – 151,39 ha, užstatyta teritorija – 170,15 ha, vandens telkinių užimta žemė – 4 914,98 ha, kita žemė – 1 632,92 ha. Dėl mažo kelių užimtos žemės ploto skritulinėje diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujamasi tekste po paveikslu pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2024-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Neringos savivaldybėje<sup>26</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. Neringos savivaldybėje įregistruota tik 790 valstybės žemės sklypų.

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys

Neringos savivaldybėje privačių žemės sklypų nėra, sklypų pardavimų neužregistruota.

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2024 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras [interaktyvus] [žiūrėta 2024-07-15]. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/media/viesa/saugykla/2024/2/HduaXBe-brk.pdf>.

<sup>26</sup> 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, santykinų turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą; verčių žemėlapiai sudaromi naudojant Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapi, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksniai ir rodikliai; žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos;

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

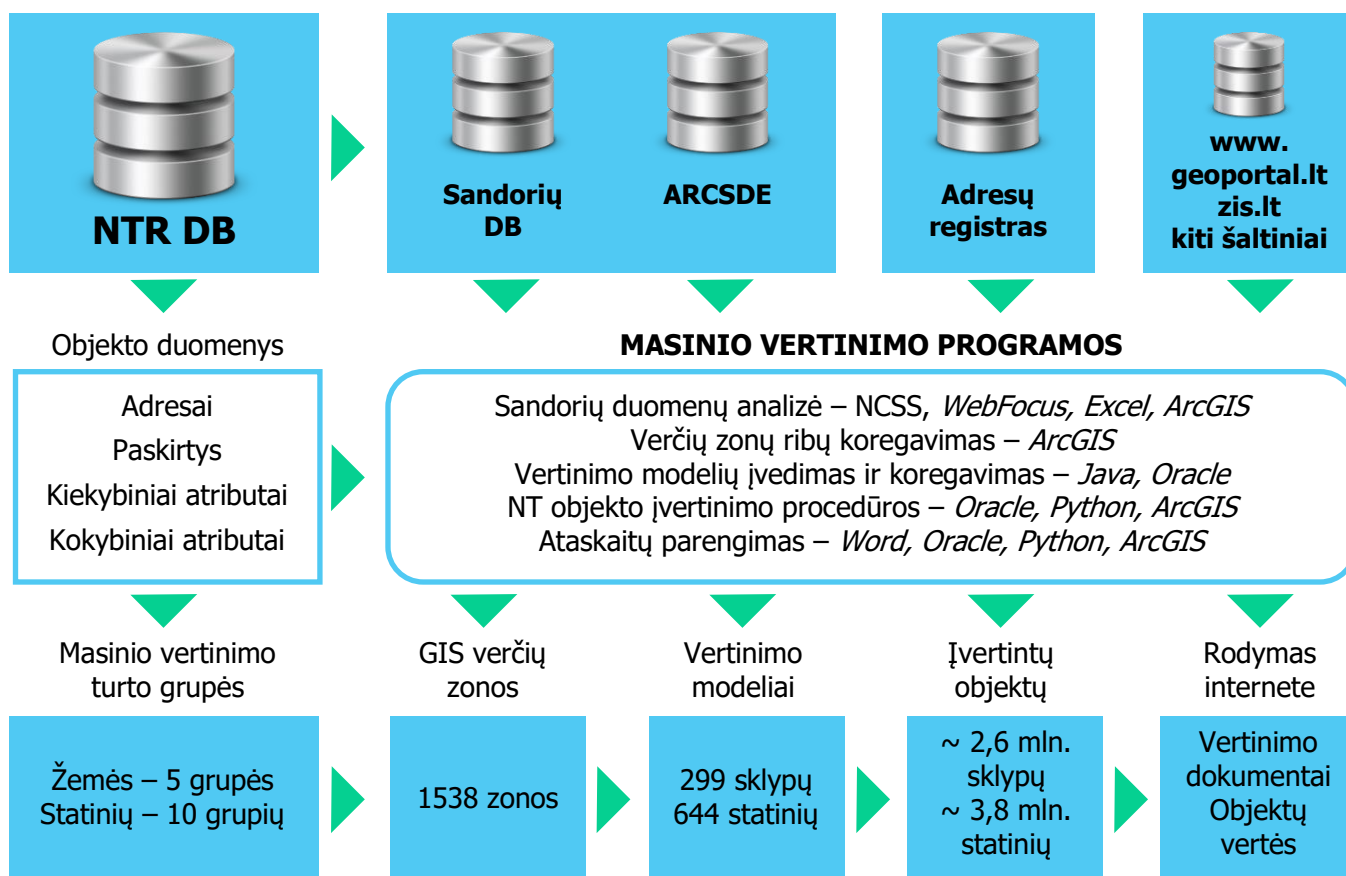
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

#### 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

Atliekant masinį žemės vertinimą, naudojami 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.):

- Nekilnojamojo turto kadastrė žemėlapių duomenys;
- bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastrė;
- duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Aplinkos ministerijos;
- duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastrė;
- nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
- duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis, nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastrė žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
- individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6 p. 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

Masiniam žemės vertinimui atlikti 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 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 Lietuvos 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

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindų sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami 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:

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

**Absolūtus (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 veiksnių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas veiksnys, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar į jį galima nekreipti dėmesio.

**Koreliacija (koreliacinis ryšys)** – 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:

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

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

$R$  gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai  $R = 0$ , modeliu jokia pardavimo kainų variacija 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 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 žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

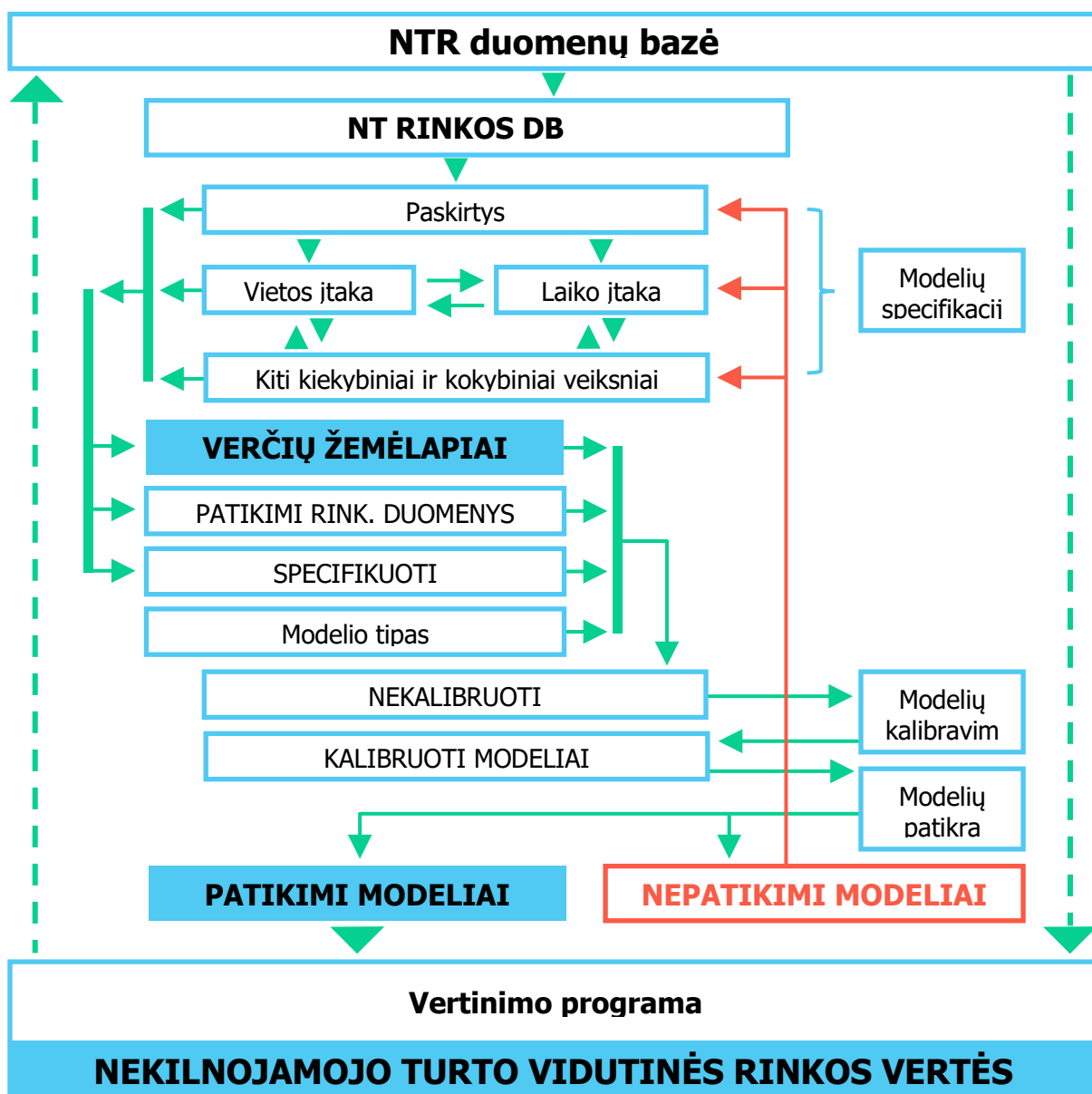
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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 ekspertinių vertinimų;
- 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 šie Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti veiksniai (duomenys), turintys įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei:

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

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 pap., 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 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;*

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

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

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

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

### **3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika**

Neringos savivaldybės teritorijos žemės sklypų pardavimų neužfiksuota

### **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 vienu metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2024 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota 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 verčių zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

**Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė.** 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.

Neringos savivaldybės žemės vertinimo modeliams sudaryti pasirinkti Palangos miesto centrinėje dalyje esančių žemės sklypų pardavimai. Žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2024-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2024-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikiami toliau lentelėje.

3.1 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	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Mėgėjų sodo	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Komercinės	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodo, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2024-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

### 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime vietos įtaka įvertinama sudarant verčių zonas. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, 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 taisyklių<sup>27</sup> 3 p.: *nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.*

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

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

*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) susisiektimo 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 m. 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 pažymėtų žemės sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Neringos 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 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas,

<sup>27</sup> Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2024-08-05]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo masinio žemės vertinimo dokumentų bei verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Neringos savivaldybėje, atsižvelgiant į istoriškai susiformavusias Neringos gyvenvietes, sudarytos 4 verčių zonos.

Verčių zona 28.1 – Nidos gyvenvietė. Tai didžiausias Neringos savivaldybės – administracinis ir kultūrinis centras. Šioje zonoje brangiausias nekilnojamasis turtas, didžiausios nuomos kainos, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

Verčių zona 28.2 – Juodkrantė – antroji pagal dydį Neringos savivaldybės gyvenvietė. Joje daug poilsio pastatų. Nekilnojamojo turto kainos šioje gyvenvietėje 10–20 % mažesnė negu Nidoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

Verčių zona 28.3 – Preilos ir Pervalkos gyvenvietės. Tai mažai apgyvendinta Neringos dalis, kurioje pagrindinis nekilnojamasis turtas – poilsio pastatai, todėl šioms teritorijoms suformuota atskira verčių zona.

Verčių zona 28.4 – tai likusi savivaldybės dalis. Šioje Neringos savivaldybės dalyje gyvenamosios ir komercinės paskirties žemės sklypų beveik nėra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje pačios mažiausios.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinatas bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinėi vietai identifikuoti. Dėl aukščiau 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, pasirinkus savivaldybę ir vertinimą, galima Masinio vertinimo paieškoje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>. Atlikti galiojančių žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje [www.regia.lt/zemelapis/](http://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 zonų žemėlapyje pateikiamos tikslios verčių zonų 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  $K_r$  žemės verčių zonai nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1 pap.):

$$K_r = ReI/VRV1,$$



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

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

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

Neringos miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis, žemės verčių zonų žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamasis šia aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų nebuvimo, vertintojas daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai*, mieste, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų nenustato ir netaiko.

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

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

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

*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 paskirčių žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad Lietuvoje per pastarųjų 5 metų laikotarpį yra įregistruoti 95 konservacinės paskirties žemės sklypų pardavimai, iš jų 26 sandoriai, kai žemės sklypas parduotas su statiniais (pirkimo–pardavimo sutartyse nuo 2 iki 22 objektų), 53 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų, nes sandorio tipas – pirkimas iš valstybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo koeficientui tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirčių žemės sklypų 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, ekspertiniu būdu nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas  $K_k$  yra lygus 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 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 mažesnė, lyginant su didesnio nei 4 arai dydžio žemės sklypais.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.3 pap. 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 pap.):

$$K_4 = 4 a1/VRV1,$$

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

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

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

Žemės sklypų sandorių duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Įsigyta sklypo dalis	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (<4a, >4a)	Koeficientas $K_4$ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	5 000	0,0142	3 521	<4a 3 660	0,70
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	10 900	0,0287	3 798	>4a 5 254	
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	30 000	0,0563	5 329		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	31 400	0,0596	5 268		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	30 900	0,0599	5 159		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	35 000	0,0677	5 170		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	60 000	0,1123	5 343		
Kauno m. sav.	15.20	1	1	Kita	4 000	0,0211	1 896	<4a 1 896	0,74
Kauno m. sav.	15.20	1	1	Kita	16 000	0,06	2 667	>4a 2 578	
Kauno m. sav.	15.20	1	1	Kita	20 500	0,0758	2 704		
Kauno m. sav.	15.20	1	1	Kita	30 660	0,1298	2 362		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	1 600	0,0156	1 026	<4a 1 254	0,69
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	3 000	0,0205	1 463	>4a 1 816	
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	12 000	0,061	1 967		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	28 500	0,1625	1 754		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	69 575	0,4026	1 728		
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	4 000	0,022	1 818	<4a 1 818	0,75
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	29 900	0,1179	2 536	>4a 2431	
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	30 000	0,1443	2 079		
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	70 000	0,2615	2 677		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	12 000	0,0263	4 563	<4a 4 563	0,68

Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	28 000	0,04	7 000	>4a 6 751	
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	25 000	0,0408	6 127		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	50 000	0,06	8 333		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	45 000	0,0897	5 017		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	95 000	0,1305	7 280		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	3 000	0,0108	2 778	<4a 3 134	0,72
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	4 000	0,0132	3 030		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	11 000	0,0306	3 595	>4a 4 362	
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	30 500	0,0697	4 376		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	40 000	0,0851	4 700		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	48 015	0,1067	4 500		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	45 000	0,1162	3 873		
Koeficientas K <sub>4</sub> (koeficientų K <sub>4</sub> zon aritmetinis vidurkis)									0,71

Žemės sklypų, kurių plotas yra mažesnis nei 4 arai, 1 aro kainų skirtumui nustatyti atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Palyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai, panašūs pagal jų vietą (išsidėstę toje pačioje verčių zonoje), 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 Kauno miesto 15.14, 15.20, 15.28, 15.33, 15.36 ir Šiaulių miesto 44.7 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 stulpelyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K<sub>4</sub> zon apskaičiuoti lentelės 10 stulpelyje 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<sub>4</sub> zon reikšmės verčių zonose svyruoja 0,68–0,75 intervale. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiavus 3.4 lentelės 10 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas K<sub>4</sub> koeficientas 0,71 pateikiamas lentelės 10 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Neringos rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K<sub>4</sub> reikšmės nustatymas yra sudėtingas dėl labai mažo ploto žemės sklypų rinkos duomenų trūkumo. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Neringos rajono savivaldybės teritorijoje yra panašūs kaip savivaldybėse, kurių duomenys panaudoti koeficiento apskaičiavimui, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Kauno ir Šiaulių miestuose žemės sklypams nustatytas K<sub>4</sub> koeficientas 0,71 pagrįstai taikytinas ir Neringos rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Neringos rajono savivaldybės teritorijos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., mažesniems kaip 4 arai žemės sklypams vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K<sub>4</sub> 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.9. Miškų pataisa MP

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 pap. nurodoma, kad miškų pataisa MP apskaičiuojama šių taisyklių 15.1 pap. 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:*

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

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

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

*\check{Z}miško – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamojo turto registre.*

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

Kai sklypo 1 ha vertė ( $V_{baz1}$ ), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas gaunama  $V_{baz1} \leq 1854$  Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

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

Kai sklypo 1 ha vertė gaunama  $V_{baz1} > 1854$  Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

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

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 vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertė 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. Lietuvos teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo Lietuvos teritorijose fiksuojamos aukštesnės žemės sklypų rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant masinį žemės vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama sudarant verčių zonas. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, verčių zonomis našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, vertės apskaičiavimo modeliuose įtraukta žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

*įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:*

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

*čia:  $K_{nb}$  – 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:

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

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

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

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

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

*Pataisos taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo 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 vyraujančią, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtakos žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje verčių zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis *kita* ir kad geriausias panaudojimas *kita* paskirčiai, našumo balo pataisa nėra taikoma.*

*Neringos savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 pap. nuostatą, kad *našumo balo pataisa (NBP) netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda*, todėl tokiai žemei vertinti šioje savivaldybėje našumo balo pataisa nėra taikoma.*

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

*Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Nurodytai aplinkybei įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.6 pap. numatytas bendro naudojimo*

(miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių 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 – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos. Koeficientas  $K_{BN}$  nustatomas pagal formulę:*

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

čia: BN1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo 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 bendrojo naudojimo teritorijų žemės kainų skirtumus lyginant su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės kainomis, nustatė kainų skirtumo koeficientą  $K_{BN}$ . Koeficiento nustatymui naudoti rinkos duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficiento  $K_{BN}$  apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų skaičius sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	1 aro kaina, Eur (BN1)	1 aro VRV verčių zonoje, Eur (VRV1)	Koeficientas (6 vidurkis / 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 214	2 380	0,60
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	992		
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 056		
<i>1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:</i>					1 421		
Klaipėdos m.	20.22	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	4 875	6 319	0,62
Klaipėdos m.	20.22	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 900		
<i>1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:</i>					3 888		
Palangos m.	30.3	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	11 617	23 807	0,57
Palangos m.	30.3	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	16 412		
Palangos m.	30.3	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	13 858		
Palangos m.	30.3	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	11 990		

1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:						13469		
Palangos m.	30.8	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 907	5 930	0,60	
Palangos m.	30.8	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	4 167			
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:						3 537		
Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	414	1 008	0,57	
Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	728			
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:						571		
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 147	1 957	0,62	
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 205			
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 409			
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 173			
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 163			
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:						1 219		
Koeficientas $K_{BN}$ (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis): 0,60								

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos*, pardavimo kainų ir verčių santykiai  $BN1/VRV1$ , apskaičiuoti lentelės 8 stulpelyje, rodo, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 38 iki 43 proc. mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, nustatytais vidutinėmis rinkos vertėmis. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Vadovaujantis atlikta sandorių kainų analize, apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos*, vertę, taikomas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas  $K_{BN}$  koeficientu 0,60. Tokiu atveju, kai įregistruoti keli (du arba trys) nurodyti žemės sklypo naudojimo būdai – *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos*, koeficientas  $K_{BN}$  taikomas vieną kartą, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_r$ kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 pap., *kitos paskirties žemės sklypai*, kurių naudojimo būdai yra *komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį žemės

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 ar praėjimo servitūtų, viešo patekimo. Dėl nurodytų aplinkybių žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei *komercinės paskirties objektų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokiems sklypams įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 pap. numatytas rekreacinis koeficientas  $K_{r\text{ kita}}$ . Koeficientas  $K_{r\text{ kita}}$  nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas  $K_{r\text{ kita}}$  nustatytas atlikus žemės rinkos duomenų analizę. Sandorių duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų sk. sutartyje	Kitos paskirties žemės naudojimo būdas	1 a kaina, Eur (Rekr1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Molėtų r. sav.	27.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	144	–	0,91
Molėtų r. sav.	27.12	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	158	
Druskininkų sav.	7.15	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	279	–	0,90
Druskininkų sav.	7.15	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	310	
Klaipėdos r. sav.	21.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	3 635	–	0,85
Klaipėdos r. sav.	21.2	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	4 258	
Lazdijų r. sav.	24.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	155	–	0,91
Lazdijų r. sav.	24.23	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	171	
Panevėžio r. sav.	33.47	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	82	–	0,87
Panevėžio r. sav.	33.47	–	–	Komerc. paskirties	–	94	



				obj. teritorijos			
Molėtų r. sav.	27.9	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	164	–	0,89
Molėtų r. sav.	27.9	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	184	
Ukmergės r. sav.	53.29	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	246	–	0,87
Ukmergės r. sav.	53.29	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	283	
Koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,89

Lentelės 6 stulpelyje pateikiamos žemės sklypų, esančių vietos požiūriu panašiose teritorijose – toje pačioje verčių zonoje, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, sandorių 1 aro kainos, 7 stulpelyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 6 stulpelyje nurodytas kainas dalinant iš 7 stulpelyje pateiktų verčių, skaičiavimų rezultatai pateikiami lentelės 8 stulpelyje. Apskaičiuotų koeficientų reikšmės verčių zonose svyruoja 0,85–0,91 intervale. Galutinė koeficiento  $K_{r\text{ kita}}$  reikšmė nustatyta apskaičiavus 8 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas  $K_{r\text{ kita}}$  koeficientas 0,89 pateikiamas lentelės 8 stulpelio paskutinėje eilutėje.

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

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

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertės veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos 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 ir pramoniniams statiniams statyti yra draudžiamas. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojimą *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertė yra didesnė. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 pap. numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$ . Koeficientas  $K_{BP}$  nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Vertintojas, siekdamas kuo tikslesnį masinio žemės vertinimo rezultatų, sudarydamas verčių zonas naudojo Neringos savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano patvirtinimo“, sprendinius. Sudarytos verčių zonos ir joms nustatyti vietos reikšmingumo rodikliai visiškai įvertina bendrojo plano sprendinių įtaką žemės vertei, todėl nurodyti sprendiniai atskiru veiksmu žemės vertinimo modelyje nėra naudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas.

### **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 pap.: *žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinti taikomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas  $K_d$  nustatomas pagal formulę:*

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Neringos savivaldybės teritorijoje Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* pardavimų nėra, todėl nustatant  $K_d$  panaudotas žemės rinkos modeliavimas, naudojant įregistruotus Palangos mieste parduotų šio naudojimo būdo sklypų sandorius. Nurodytos paskirties ir naudojimo būdo žemės sklypų vertinimui taikomas paskirčių grupės – *gyvenamųjų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir  $K_d$  koeficientas 1,18.

Nustatant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš vidutinės rinkos vertės, 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 sklypų 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, dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 pap.: *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 zonoje;

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

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

Vadovaujantis pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, atlikta rinkoje parduotų žemės ūkio paskirties sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais sandorių kainų analizė, porinio lyginimo būdu nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas  $K_n$ . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento  $K_n$  apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.5 lentelė. Koeficiento  $K_n$  apskaičiavimas

Porinami objektai	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Pelkės plotas ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas ha	1 ha kaina Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kelmės r. sav.	18.13	1	0,7000	Žemės ūkio	1 000	0,7000	1 429	
1-1	Kelmės r. sav.	18.13	1	–	Žemės ūkio	3 500	0,4900	7 143	0,20
1-2	Kelmės r. sav.	18.13	1	–	Žemės ūkio	4 800	0,6000	8 000	0,18
1-3	Kelmės r. sav.	18.13	1	–	Žemės ūkio	5 600	0,8100	6 914	0,21
2	Šilutės r. sav.	47.22	1	1,0200	Žemės ūkio	2 000	1,0200	1 961	
2-1	Šilutės r. sav.	47.22	1	–	Žemės ūkio	6 500	0,6200	10 484	0,19
2-2	Šilutės r. sav.	47.22	1	–	Žemės ūkio	10 000	1,2197	8 199	0,24
3	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	7,1300	Žemės ūkio	7 000	7,1300	982	
3-1	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	40 000	7,337	5 452	0,18
3-2	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	30 000	6,4400	4 658	0,21
3-3	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	21 000	4,7804	4 393	0,22
4	Trakų r. sav.	52.12	1	0,6962	Žemės ūkio	1 000	0,6962	1 436	
4-1	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	2 000	0,2881	6 942	0,18
4-2	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	2 500	0,3156	7 921	0,21
4-3	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	7 000	1,095	6 393	0,18
Koeficientas $K_n$ (10 skilties duomenų aritmetinis vidurkis):									0,20

Lentelės 2–9 skiltyse pateikiama informacija apie rinkoje parduotų žemės sklypų vietą, sandorio objektų skaičių, sklypų įsigytą plotą ha, pelkių užimamą plotą ha, žemės paskirtį, sandorio kainą Eur ir 1 ha kainą Eur. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės ūkio paskirties žemės vertei įtaką darančių charakteristikų panašumą sugrupuoti žemės sklypų sandoriai, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *pelkės* plotą. Kainos skirtumas dėl pelkių užimamo ploto, lyginant su žemės ūkio naudmenų užimamo žemės sklypo ploto kaina, nustatytas žemės sklypų, pažymėtų numeriais 1, 2, 3 ir 4 (žr. lentelės 1 stulpelį), su

pelkėmis 1 ha kainą dalinant iš kainos atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 1-1, 1-2, 1-3, 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3, kurių plote nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, yra 0,18–0,24 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,20, kuris pateiktas lentelės paskutinėje eilutėje.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista, nenaudojama 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  $K_n$  0,20.

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

### 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.11 pap. numato užstatymo koeficiento  $K_u$  taikymą vertinant žemės sklypus, užstatytus statiniais. Koeficientas  $K_u$  nustatomas pagal 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 statinių 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 ir užstatytų statiniais žemės sklypų bei namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės sklypo užstatymo aplinkybės daromos įtakos sklypų kainoms. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento  $K_u$  reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo*, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą  $K_u$  0,95, o sklypų miestų savivaldybių teritorijose –  $K_u$  0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 proc. ir didesnis, o sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ( $=>1$  iki  $<1,5$ ), taikyti  $K_u$  0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ( $=>1,5$  iki  $<3$ ), taikyti  $K_u$  0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ( $=>3$  iki  $<5$ ), taikyti  $K_u$  0,7, ir

kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ( $\Rightarrow 5$ ), taikyti  $K_u$  0,6. Koeficiento taikymo sąlygos detalčiau pateikiamos toliau lentelėje.

3.6 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	Neringos savivaldybėje $K_u = 0,9$
Sąlyga 2	Sklypo užstatyta teritorija, įregistruota Nekilnojamojo turto registre	$\neq 0$	
<b><math>K_u</math> prie papildomų sąlygų:</b>			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius $\Rightarrow 4$	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m / žemės sklypo plotas kv. m)	$\Rightarrow 1$ iki $<1,5$ $\Rightarrow 1,5$ iki $<3$ $\Rightarrow 3$ iki $<5$ $\Rightarrow 5$	

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

### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., žemės naudojimo būdų – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų ir atskirųjų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį žemės vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų per aukštų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Rinkos duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.7 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų skaičius sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	1 aro kaina, Eur (VPT1)	1 aro VRV verčių zonoje, Eur (VRV1)	Koeficientas (6 vidurkis / 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Palangos m. sav.	30.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1 301	1 818	0,56
Palangos m. sav.	30.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	750		
<i>1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:</i>					<i>1 026</i>		
Ukmergės r. sav.	53.19	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	105	161	0,65

<i>1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:</i>					<i>105</i>		
Palangos m. sav.	30.6	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	4 359	7 603	0,57
<i>1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:</i>					<i>4 359</i>		
Šiaulių m. sav.	44.28	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1 099	1 871	0,59
<i>1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:</i>					<i>1 099</i>		
Tauragės r. sav.	50.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	712	1 100	0,65
Tauragės r. sav.	50.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	712		
<i>1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:</i>					<i>712</i>		
Vilniaus r. sav.	58.88	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1 733	3 014	0,58
Vilniaus r. sav.	58.88	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1 753		
<i>1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:</i>					<i>1 743</i>		
Koeficientas (8 skilties koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,60

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, rinkoje parduodami nuo 35 iki 44 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 kaina;

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, 1 aro vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę.

Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiavus 8 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, gautą vertę koreguojant koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų* naudojimo būdo 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 įregistruoti abu anksčiau nurodyti žemės sklypo naudojimo būdai. 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 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos*, atliekant masinį žemės vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl nurodytos grupės modeliu nustatomų per aukštų 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 bei statybos suvaržymai, atliko papildomą nurodytos žemės rinkos analizę. Tokios žemės pardavimo sandorių Lietuvoje 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* naudojimo būdo žemės sklypų panaudojimo suvaržymų panašumus į *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų* ir *visuomeninės paskirties teritorijų* naudojimo būdų žemę, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad ekspertiniu vertinimo būdu nustatytas skirtumo koeficientas 0,60 yra analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui, daro išvadą, kad koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypams vertinti gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Apskaičiuojant *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypų vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, gautą vertę koreguojant koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų* ir *visuomeninės paskirties teritorijų* naudojimo būdų žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai įvertinami vienu  $K_{BN}$  koeficientu 0,60. Įregistravus visus tris arba du aukščiau 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 vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 pap., žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdai – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, yra skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamosiose vandenvietėse bei esamų nuotekų valyklų statiniams. Dėl užstatymo suvaržymų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų ir statinių juose nuomą, jie yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms skirtais 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 šio naudojimo būdo žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė, lyginant su *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypais.

Taip pat buvo atlikta *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų* naudojimo būdo žemės rinkos duomenų analizė. Įprastai šio naudojimo būdo žemės sklypai yra parduodami nedidelėmis dalimis kartu su vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijų žemės sklypais, o sandorių, kai atskirai parduodamas visas žemės sklypas, yra sudaroma mažai ir jų pardavimo kainos dėl vietos įvairovės skiriasi. Sandorių duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	Išsigytas sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	Koeficientas K (kainų santykis)
1	2	3	4	5	6	7	8
Vilniaus m. sav.	57.87	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	1,0299	485	0,65
Vilniaus m. sav.	57.87	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	1,1989	751	
Vilniaus r. sav.	58.92	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,0271	1 845	0,63
Vilniaus r. sav.	58.92	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,0158	2 930	
Šiaulių m. sav.	44.26	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,132	985	0,63
Šiaulių m. sav.	44.26	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,148	1 561	
Klaipėdos r. sav.	21.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,2871	697	0,67
Klaipėdos r. sav.	21.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,28	1 036	
Kauno r. sav.	16.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,8163	999	0,59
Kauno r. sav.	16.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,8361	1 700	
Koeficientas K <sub>tink</sub> (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,63



Lentelėje pateikiama skirtingų naudojimo būdų (*susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų* bei *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų*) žemės sklypų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami žemės sklypai parduoti be statinių, pirkimo–pardavimo sutartimi parduotas tik vienas objektas, sklypai panašūs pagal jų vietą – išsidėstę toje pačioje verčių zonoje, paskirtį, įsigytą plotą ir kitas charakteristikas, tačiau skiriasi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$$K = \text{Kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)} / \text{Kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)},$$

čia: *Kita (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos)* – žemės naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, žemės 1 aro kaina;

*Kita (pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)* – žemės naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, žemės 1 aro kaina.

Kainų santykiniai skirtumai – koeficientai K, nurodyti lentelės 8 stulpelyje, yra intervale 0,59–0,67. Galutinė koeficiento K<sub>tink</sub> reikšmė nustatyta apskaičiavus šių koeficientų aritmetinį vidurkį, apskaičiuotas koeficientas K<sub>tink</sub> 0,63 pateikiamas lentelės paskutinėje skiltyje.

Vertintojas, vadovaudamasis aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiento K<sub>tink</sub> dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagrįstas, nei ekspertiniu būdu nustatytas 0,60, daro išvadą, kad žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertė yra 37 proc. mažesnė lyginant su *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientas K<sub>tink</sub> 0,63.

Neringos savivaldybės teritorijoje nustatyti kitos paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, taikomą koeficientą K<sub>tink</sub> yra sudėtinga dėl rinkos duomenų trūkumo. Atsižvelgiant į tai, kad tokių žemės sklypų naudojimas bei užstatymo sąlygos Neringos savivaldybės teritorijoje yra panašūs kaip teritorijose, kuriose atlikta rinkos duomenų analizė ir nustatyti kainų santykiai, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos iki šios pataisos taikymo nustatytai vertei, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Neringos savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Neringos savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 pap., sklypams, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K<sub>tink</sub> 0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros tinklų apsaugos zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 24 ir 25 str., nustatantys elektros tinklų 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 telkiniams – 100 metrų atstumu, nelaivybiniais vandens telkiniams – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

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

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

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

2) statyti ir (ar) įrengti 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) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

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

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

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

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

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

- 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar 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 tinklų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė elektros tinklų – 6, 10, 35, 110, 330, 400 ir 750 kV elektros linijų (oro linijų, oro kabelių linijų ir požeminių kabelių linijų), transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių, transformatorinių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus į apsaugos zonas patenkančių ir nepatenkančių žemės sklypų pardavimo kainų analizę, nustatytas elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos ir vertės pataisos koeficientų apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

Sklypų Nr.	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Elektros tinklų apsaugos zonos plotas, ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio kaina, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 aro kaina, Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kėdainių r. sav.	19.3	1	0,0491	Kita	382	0,0491	78	
1-1	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	5 000	0,2106	237	0,33
1-2	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	4 280	0,1700	252	0,31
1-3	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	4 670	0,1900	246	0,32
1-4	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	5 000	0,2000	250	0,31
2	Vilniaus r. sav.	58.90	1	0,4366	Kita	10 000	0,4495	222	
2-1	Vilniaus r. sav.	58.90	1	-	Kita	12 100	0,1670	725	0,31
2-2	Vilniaus r. sav.	58.90	1	-	Kita	30 000	0,4000	750	0,30
2-3	Vilniaus r. sav.	58.90	1	-	Kita	9 000	0,1100	818	0,27

3	Mažeikių r. sav.	26.9	1	0,0321	Kita	500	0,0321	156	
3-1	Mažeikių r. sav.	26.9	1	-	Kita	5 700	0,0985	579	0,27
3-2	Mažeikių r. sav.	26.9	1	-	Kita	15 000	0,2504	599	0,26
4	Kelmės r. sav.	18.1.2	1	0,0774	Kita	3 000	0,0774	388	
4-1	Kelmės r. sav.	18.1.2	1	-	Kita	14 000	0,1044	1 341	0,29

Gyvenamųjų teritorijų žemės 10 skilties kainų santykio aritmetinis vidurkis: 0,30

Sklypų Nr.	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Elektros tinklų apsaugos zonos plotas, ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 ha kaina, Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	Jurbarko r. sav.	12.12	1	0,3600	Žemės ūkio	900	0,3600	2 500	
5-1	Jurbarko r. sav.	12.12	1	-	Žemės ūkio	1 500	0,4200	3 571	0,70
5-2	Jurbarko r. sav.	12.12	1	-	Žemės ūkio	2 800	0,7700	3 636	0,69
6	Alytaus r. sav.	2.3	1	0,2426	Žemės ūkio	720	0,2426	2 968	
6-1	Alytaus r. sav.	2.3	1	-	Žemės ūkio	4 000	1,0000	4 000	0,74
7	Kretingos r. sav.	22.8	1	0,2000	Žemės ūkio	644	0,2000	3 220	
7-1	Kretingos r. sav.	22.8	1	-	Žemės ūkio	2 640	0,5400	4 889	0,66
8	Šiaulių r. sav.	45.26	1	0,3270	Žemės ūkio	700	0,3270	2 141	
8-1	Šiaulių r. sav.	45.26	1	-	Žemės ūkio	3 000	0,9800	3 061	0,70
9	Vilniaus r. sav.	58.88	1	0,1259	Žemės ūkio	3 000	0,1259	23 828	
9-1	Vilniaus r. sav.	58.88	1	-	Žemės ūkio	2 000	0,0600	33 333	0,71
10	Marijampolės sav.	25.12	1	0,3000	Žemės ūkio	1 700	0,3000	5 667	
10-1	Marijampolės sav.	25.12	1	-	Žemės ūkio	3 300	0,4000	8 250	0,69
10-2	Marijampolės sav.	25.12	1	-	Žemės ūkio	7 000	0,8665	8 078	0,70
Žemės ūkio paskirties žemės 10 skilties kainų santykio aritmetinis vidurkis:									0,70

Lentelės 2–9 skiltyse pateikiama informacija apie rinkoje parduotų žemės sklypų vietą, sandorio objektų skaičių, elektros tinklų apsaugos zonų užimamą žemės sklypo plotą, žemės paskirtį, sandorio sumą, įsigytą sklypo plotą ir 1 ha kainą. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės sklypų vertei įtaką darančių charakteristikų panašumą sugrupuoti sklypai, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *elektros tinklų apsaugos zonos* plotą.

Kainos skirtumas dėl *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamo ploto, lyginant su žemės sklypų be apsaugos zonos kaina, nustatytas žemės paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, sklypų, pažymėtų numeriais 1, 2, 3 ir 4 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 aro kainą dalinant iš atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 2-1, 2-2, 2-3, 3-1, 3-2 ir 4-1, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės, kainos. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pažymėtų numeriais 5, 6, 7, 8, 9 ir 10 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 ha kainą dalinant iš atitinkamai panašių

sklypų, pažymėtų numeriais 5-1, 5-2, 6-1, 7-1, 8-1, 9-1 ir 10-1, 10-2, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės, kainos. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų* teritorijos žemės sklypų kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, svyruoja 0,26–0,33 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų aritmetinis vidurkis 0,30. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, svyruoja 0,66–0,74 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų aritmetinis vidurkis 0,70.

Mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams apskaičiuoti koeficientus Kelekr. lin. nėra galimybės dėl sklypų su elektros tinklų apsaugos zonomis rinkos duomenų trūkumo arba dėl užfiksuotų pardavimo kainų prieštaravimo. Atsižvelgiant į tai, Kelekr. lin. pataisa nustatyta atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytą nuomonę ir argumentus, ekspertiniu būdu nustatyti tokie Kelekr. lin. koeficientai: mėgėjų sodo žemės grupei – 0,30; komercinės žemės grupei – 0,30; pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,30.

Gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių modelių vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros tinklų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekr. lin. 0,30.

Žemės ūkio paskirties žemės grupės modelių vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros tinklų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekr. lin. 0,70.

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

$$VRV = VRV1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}elektr. lin. \times (1 - Kelekr. lin.)),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

Želektr. lin. – žemės sklypo elektros tinklų – 6 kV ir aukštesnės įtampos linijų (oro linijų, oro kabelių linijų ir požeminių kabelių linijų), transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių, transformatorinių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu;

Kelekr. lin. – elektros tinklų – 6 kV ir aukštesnės įtampos linijų (oro linijų, oro kabelių linijų ir požeminių kabelių linijų), transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių, transformatorinių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti elektros tinklų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant Nekilnojamojo turto registre įregistruotų ir kadastro žemėlapyje nustatytų SŽNS – specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijų erdvinis duomenis.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis, „sukertant“ kadastro žemėlapyje žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su SŽNS duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai, kaip nurodyta aukščiau, 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 vienasluksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal pirmiau aprašytų SŽNS duomenų būklę 2024 m. rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo 2025 m. sausio 1 d. visus metus iki naujo masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo. SŽNS duomenys saugomi ir atnaujinami pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytą tvarką. Erdvinė informacija viešai prieinama REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <https://www.regia.lt/map/regia2>.

### **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 str. 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 str., 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 teatrus ir kitus viešam susibūrimui skirtus inžinerinius statinius ir įrenginius;*

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

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

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

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

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

8) sandėliuoti bet kokias medžiagas (išskyrus pašarus, energetikos ministro nustatyta tvarka gavus magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininko ar valdytojo pritarimą ir medžiagas, skirtas magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekių, įgilintų 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 virykles, laikinas lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 15 punkte nurodytą atvejį;

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

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

- 13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;  
 14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);  
 15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;  
 16) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;  
 17) vykdyti sprogdinimo darbus;  
 18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;  
 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);  
 20) būti aptvertų magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių teritorijose;  
 21) važiuoti krovinių transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. Kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui GIS priemonėmis nustatyti apsaugos zonų užimami plotai bei atlikta sklypų su tokiomis apsaugos zonomis sandorių paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Atsižvelgiant į tai, kad Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nebuvo užfiksuota žemės sklypų su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonomis pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklauskos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27 ir 28 str. numatytas sąlygas, išsakė savo nuomonę ir argumentus 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 sklypams nustatytas magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams – Kduj. naf. 0,30.

Ekspertiniu būdu nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

- gyvenamųjų teritorijų žemės grupei – 0,30;
- mėgėjų sodo žemės grupei – 0,30;
- komercinės žemės grupei – 0,30;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,30;
- žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,70.

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV1 – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros tinklą, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių), natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės



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

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

Žduj. 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 vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant Nekilnojamojo turto registre įregistruotų ir kadastro žemėlapyje pažymėtų nustatytų SŽNS teritorijų erdvinis duomenis ir SŽNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinis 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 žemėlapyje žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su Nekilnojamojo turto registre įregistruotų SŽNS teritorijų ir Žemės informacinės sistemos (toliau – ŽIS) SŽNS\_DR10LT duomenų pagrindu nustatytų 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 aukščiau, 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.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų SŽNS teritorijų ir ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenų būklę 2024 m. rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo 2025 m. sausio 1 d. visus metus iki naujo masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

SŽNS duomenys saugomi ir atnaujinami pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytą tvarką. Erdvinė informacija viešai prieinama REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <https://www.regia.lt/map/regia2>.

### **3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų bei 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 bei potvynių grėsmės teritorijose, atliko šioms teritorijoms taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, jų grafinių duomenų ir žemės rinkos analizę.

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 23 p.: *natūralios pievos ir ganyklos – neariami, nesusinami, 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 str. – *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 str. 4 d.: *didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metų*; 2 str. 16 d.: *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 str. 53 d.: 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 str.:

*103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.*

*Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:*

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

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

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

*104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose.*

*1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:*

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

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

*2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:*

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

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

*3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:*

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

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų 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 daugeliu atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra sujungti į vieną GIS sluoksnį, kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

Pagal natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų analizę, nustatyta, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra sujungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

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

Atsižvelgiant į aukščiau nurodytas aplinkybes, Neringos savivaldybės teritorijos žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas  $K_{pot}$  nenustatomas ir netaikomas.

### 3.6.23. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų 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. Nustatytos priklausomybės (santykinės reikšmės) naudojamos neaktyvios rinkos verčių zonos tam tikros paskirties žemės sklypų vertės nustatymui ir jos pagrindimui.

Neringos savivaldybės žemės nuomos rinkos nėra, todėl šio modeliavimo būdo Neringos savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui atsisakyta.

Neringos savivaldybės egzistuoja nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų) pardavimų rinka, todėl verčių zonose, žemės turto grupėms vertinimo modelio vietos įtakos koeficientų skaliariniai dydžiai  $Zon\_SKL$  apskaičiuoti modeliavimo būdu, taikant priklausomybės koeficientus, kurie apskaičiuoti pagal nustatytus skirtumus tarp skirtingo nekilnojamojo turto (žemės ir pastatų) kitose savivaldybėse, juos pritaikant Neringos savivaldybei.

Neringos savivaldybės pagal modeliavimo būdu nustatytas kainas apskaičiuoti koeficientų skaliariniai dydžiai  $Zon\_SKL$ , taikomi žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelyje, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.24. 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*<sup>28</sup>.

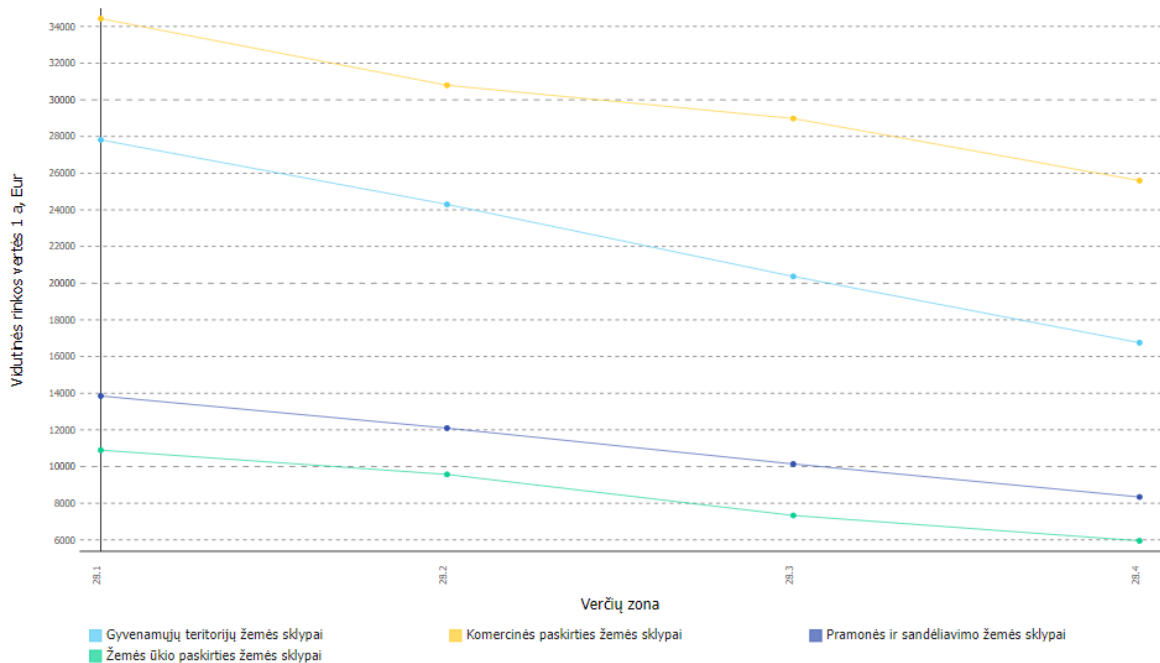
Robertas J. Gloudemanas, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: *ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius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

<sup>28</sup> Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

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

### 3.6.25. 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.



3.3 pav. Neringos savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikalioji-horizanti patikra

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – verčių zonos vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2024 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės rinkos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų žemės paskirčių grupių požiūriu.

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

#### 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama Masinio žemės vertinimo taisyklių 31 p. nustatyta tvarka:

*Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, 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:*

1. iki 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pvz., 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtėmis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).

##### 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. 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. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai;
12. sklypą kertančios elektros linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 13–18 p. nurodytų zonų plotais;
13. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro kabelių linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12, 14–18 p. nurodytų zonų plotais;
14. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros požeminių kabelių linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12, 13, 15–18 p. nurodytų zonų plotais;
15. sklypą kertančios transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–14, 16–18 p. nurodytų zonų plotais;
16. sklypą kertančios transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–15, 17, 18 p. nurodytų zonų plotais;
17. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–16 ir 18 p. nurodytų zonų plotais;
18. sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas;
19. sklypo užstatyta teritorija;
20. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
21. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
22. sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma;
23. 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

<b>Trumpinių paaiškinimas:</b>	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonos numeris žemės verčių zonų žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės hektarais, kitų grupių – arais
ŽBpl_SKF	žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	verčių zonos koeficientas
K <sub>4</sub>	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 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	pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	žemės sklypo našumo balas
NBconst	modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	žemės ūkio paskirties pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės plotų suma
Kn	žemės ūkio paskirties pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	miško plotas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre
Želektr. lin.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonų: 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros linijų (elektros oro linijų; elektros oro kabelių linijų; elektros požeminių kabelių linijų); transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatoriinių ar skirstomųjų punktų, – plotas, jų persidengimo atveju sudarantis žemės sklype vienasluoksnę projekciją ir nesikertantis su <i>Žduj. naf.</i> ir <i>PotPl_RKS</i> plotais

Žduj. naf.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas, nesikertantis su <i>Želektr. lin.</i> ir <i>PotPI_RKS</i> plotais
PotPI_RKS	žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su <i>Želektr. lin.</i> ir <i>Žduj. naf.</i> plotais
Kpot	natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženkilai	× arba * daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties; / dalybos; = lygybės

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, bendrojo plano sprendinių žemėlapis, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikiami šioje ataskaitoje ir jos prieduose. REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, atlikus žemės vidutinių rinkos verčių užklausą pagal sklypo unikalų numerį, pateikiamos žemės verčių zonų žemėlapių ribos su žemės sklypų ribomis, bendrojo plano sprendiniai ir žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotai.

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.

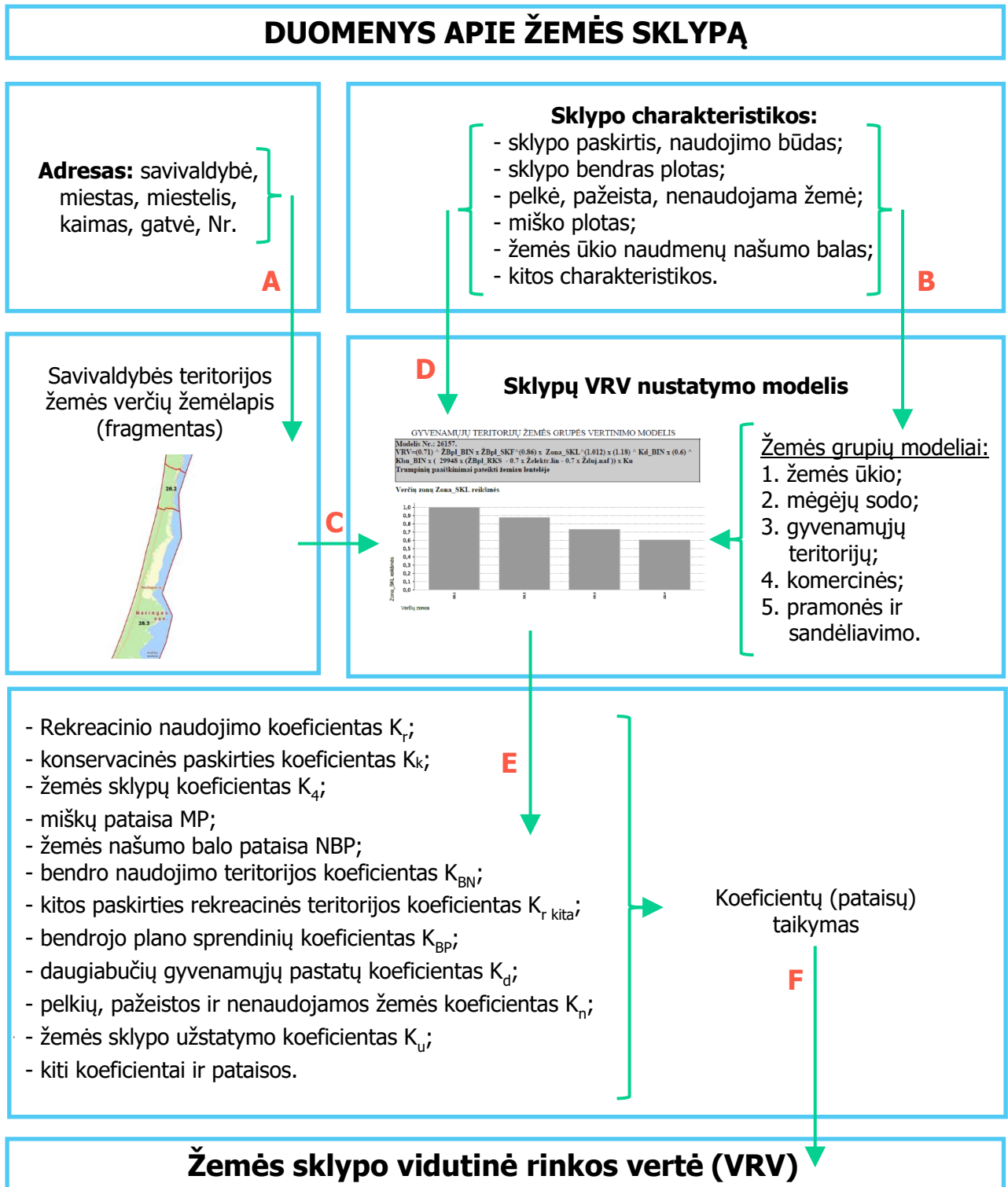
#### 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas:

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro išrašė, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle, B rodyklė).
  2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiami Neringos savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.
  3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo vieta, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė).
  4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle D ir E rodyklės).
  5. Į modelio formulę įrašomos reikšmės – pagal verčių zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
  6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė).
  7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.
- Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo bendra formulė yra:

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

- čia: V – vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę neatsižvelgus į pataisus;  
 K – pataisų koeficientai;  
 P – pataisos, gali būti su pliuso arba su minuso ženklu.



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

### 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

Visų žemės grupių vertinimo modeliuose (formulėse) žemės sklypų plotai įrašomi arais (a), žemės ūkio grupės – hektarais (ha). Vertinimo modelių formulėse naudojamų atributų trumpinių paaiškinimai pateikti vertinimo ataskaitos 4.1 lentelėje *Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai*.



**1 pavyzdys.** Konservacinės paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Neringa, Pervalkos g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 28.3;
- naudojimo paskirtis: konservacinė;
- naudojimo būdas: kultūros paveldo objektų žemės sklypai;
- sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40;
- žemės sklypo plotas: 0,1255 ha;
- žemės sklypo naudingas plotas: 0,0393 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenių, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- žemės sklypo nenaudingas plotas: 0,0862 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- miško plotas: 0 ha;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 0 ha;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 ha;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas: 0 ha.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Neringos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelį Nr. 26160.

Apskaičiuojama  $V_{baz}$  (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų):

$$V_{baz} = Zona\_SKL^{0,97} \times 0,8^{Pask\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{0,95} \times 1\,215\,781 \times (\check{Z}Bpl\_RKS) = 0,665^{0,97} \times 0,8^1 \times 0,9923^{0,95} \times 1\,215\,781 \times (0,1255) = 81\,571 \text{ Eur.}$$

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

$$V_{baz1} = V_{baz}/plotas = 81571/0,1255 = 649\,968 \text{ Eur/ha.}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotui, rekreacinio naudojimo bei žemės našumo balo pataisos. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiami Neringos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*.

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}) = 0 \times 649\,968 \times ((649\,968 \times 0,995 - 463) / 649\,968) = 0 \text{ Eur.}$$

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas:

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 pap. nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Neringos savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas  $K_{nb}$  nėra nustatytas, tokios žemės vertinimui šioje savivaldybėje našumo balo pataisa nėra taikoma.

Pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas:

$$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama = (1 - 0,2) \times 649\,968 \times 0,0862 = 44\,822 \text{ Eur.}$$

Rekreacinio naudojimo pataisos apskaičiavimas:

$$RP = 0 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojama  $V_{baz}$  ir gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$VRV = V_{baz} + RP + NBP - NP - MP = 81571 + 0 + 0 - 44\,822 - 0 = 36\,749$  Eur, suapvalinus – 36 700 Eur.

**Išvada.** Neringos sav., Pervalkos g. esančio 0,1255 ha ploto konservacinės paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 36 700 Eur.

**2 pavyzdys.** Miškų ūkio paskirties (be miško medynų tūrio vertės) žemės sklypų ir miškų žemės (be miško medynų tūrio vertės) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Neringos sav., Smiltynės g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 28.1;
- naudojimo paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacinių miškų sklypai;
- žemės sklypo plotas: 2,9524 ha;
- miško plotas: 2,9524 ha;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 0,0166 ha;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 ha;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas: 0 ha.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Neringos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelį Nr. 26160.

Apskaičiuojama  $V_{baz}$  (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų):

$V_{baz} = Zona\_SKL^{0,97} \times 0,8^{Pask\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{0,95} \times 1\,215\,781 \times (\check{Z}Bpl\_RKS + \check{Z}elektr.lin \times (-0,3)) = 1^{0,97} \times 0,8^{0} \times 0,8913^{0,95} \times 1\,215\,781 \times (2,9524 + 0,0166 \times (-0,3)) = 3\,212\,330$  Eur.

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

$V_{baz1} = V_{baz}/plotas = 3\,212\,330/2,9524 = 1\,088\,040$  Eur/ha.

Pastaba. Apskaičiuojant miškų ūkio paskirties žemės vidutinę rinkos vertę žemės našumo balo pataisa miško plotui neskaičiuojama, taip pat nėra skaičiuojamos pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės bei rekreacinio naudojimo pataisos, o šių pataisų dydis VRV apskaičiavimo formulėje prilyginamas 0.

Miško žemės vertės pataisai apskaičiuoti taikoma formulė pateikiama Neringos savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*.

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas:

$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}) = 2,9524 \times 1\,088\,040 \times ((1\,088\,040 \times 0,995 - 463) / 1\,088\,040) = 3\,194\,901$  Eur.

$V_{baz}$  koreguojama apskaičiuota pataisa ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$VRV = V_{baz} + RP + NBP - NP - MP = 3\,212\,330 + 0 + 0 - 0 - 3\,194\,901 = 17\,429$  Eur, suapvalinus – 17 400 Eur.

**Išvada.** Neringos sav., Smiltynės g. esančio 2,9524 ha ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 17 400 Eur.

### 3 pavyzdys.

 Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Neringa, Preilos g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 28.3;
- naudojimo paskirtis: kita (žemės);
- naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- žemės sklypo plotas: 14,49 a;
- užstatyta teritorija: 7,39 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 1,49 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 0 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 0 kv. m.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Neringos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelį Nr.26157.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$$VRV = Zona\_SKL^{1,012} \times 0,71^{\check{Z}Bpl\_BIN} \times 1,18^{Kd\_BIN} \times 0,6^{Kbn\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{0,86} \times 29\,948 \times (\check{Z}Bpl\_RKS + \check{Z}elektr.lin \times (-0,7)) \times Ku = 0,735^{1,012} \times 0,71^0 \times 1,18^1 \times 0,6^0 \times 0,9551^{0,86} \times 29\,948 \times (14,49 + 1,49 \times (-0,7)) \times 0,95 = 317\,778 \text{ Eur, suapvalinus} - 318\,000 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Neringos sav., Preilos g. esančio 14,49 arų ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, neužstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 318 000 Eur.

### 4 pavyzdys.

 Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Neringa, Naglių g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 28.1;
- naudojimo paskirtis: kita (žemės);
- naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- žemės sklypo plotas: 82,55 a;
- užstatyta teritorija: 55,31 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 3,67 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;

- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 2 383,86 kv. m.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Neringos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelį Nr.26159.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$$VRV = \text{Zona\_SKL}^{1,012} \times 0,63^{\text{Ktink\_BIN}} \times \check{Z}\text{Bpl\_SKF}^{1,08} \times 15\,503 \times (\check{Z}\text{Bpl\_RKS} + \check{Z}\text{elektr.lin} \times (-0,7)) \times K_u = 1^{1,012} \times 0,63^1 \times 0,8718^{1,08} \times 15\,503 \times (82,55 + 6,9 \times (-0,7)) \times 0,95 = 62\,1817 \text{ Eur, suapvalinus} - 622\,000 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Neringos sav., Naglių g. esančio 82,55 arų ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 622 000 Eur.

### 5 pavyzdys. Komerčinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Neringa, E. A. Jonušo g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 28.1;
- naudojimo paskirtis: kita (žemės);
- naudojimo būdas: komerčinės paskirties objektų teritorijos;
- žemės sklypo plotas: 14,59 a;
- užstatyta teritorija: 10,36 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastochių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 0 a;
- žemės 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: 285,58 kv. m.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Neringos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *komerčinės žemės grupės* vertinimo modelį Nr. 26158.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$$VRV = \text{Zona\_SKL}^{0,93} \times 0,89^{\text{Naub\_BIN}} \times \check{Z}\text{Bpl\_SKF}^{1,08} \times 36117 \times (\check{Z}\text{Bpl\_RKS}) \times K_u = 1^{0,93} \times 0,89^0 \times 0,9761^{1,08} \times 36117 \times (14,59) \times 0,95 = 487\,691 \text{ Eur, suapvalinus} - 488\,000 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Neringos sav., E. J. Jonušo g. esančio 14,59 arų ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *komerčinės paskirties objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 488 000 Eur.

## 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintais Neringos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre <https://www.e-tar.lt>. Masinio žemės vertinimo dokumentų pagrindu apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės, paieškos lauke įvedus žemės sklypo unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>. 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., 2017 m. nustatytos nuo 2018 m. sausio 1 d. ir 2022 m. nustatytos nuo 2023 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 str.: *mokesčio objektas yra fiziniam ir juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka*. Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto Nekilnojamojo turto kadastrė. Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams, paieškos lauke įvedus žemės sklypo unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras – teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastrė duomenis ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius	Kazys Maksvytis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610)	Martynas Bukelis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)	Romas Petrauskas
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)	Indrė Rubežienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)	Sandra Kucinienė

## 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 piniginių 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. 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“.
13. Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2022 m. sausio 31 d. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, IVSC. Prieiga per internetą:  
[https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20\(2\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20(2).pdf).
14. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 2020. Prieiga per internetą:  
[https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93\\_TEGOVA\\_EVS\\_2020\\_digital.pdf](https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf).
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2020. Prieiga per internetą:  
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2021. Prieiga per internetą:  
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2022 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2022. Prieiga per internetą:  
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2023 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras, 2023. Prieiga per internetą:  
<https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2024 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras, 2024. Prieiga per internetą:  
<https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.
20. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2024 m. Valstybės įmonė Registrų centras.

21. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
22. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2024 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535\\_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/45535_fdb5d916315b4db85028265ed448b683.pdf).
23. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
24. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
25. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
26. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
27. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
28. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
29. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
30. 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.
31. 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.
32. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Vilnius, 2011.
33. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
34. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
35. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
36. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
37. 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.



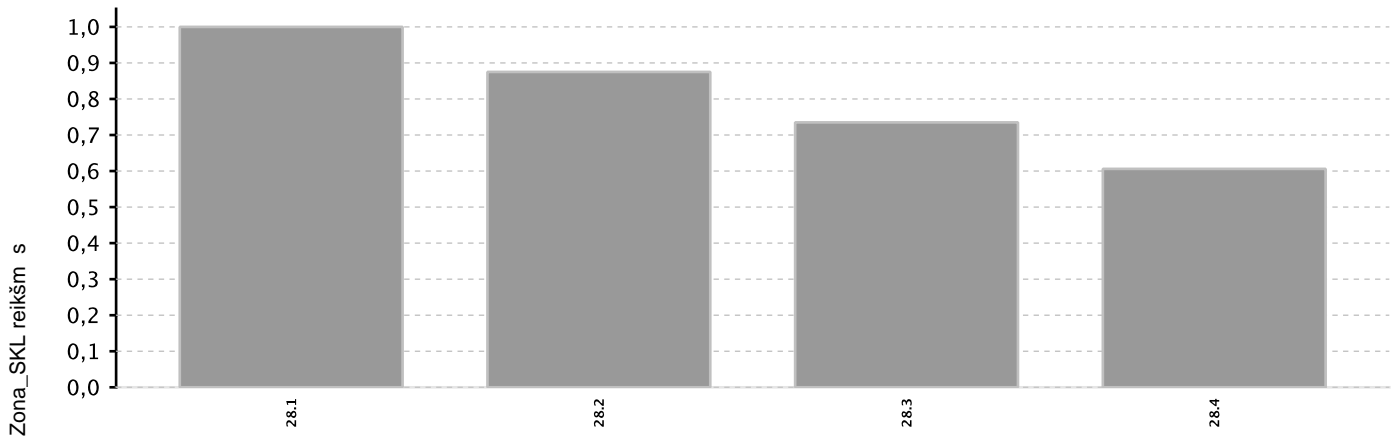
2025 m. masinis vertinimas

## GYVENAMŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPŲS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 26157.

$VRV = (0.71)^{\check{Z}Bpl\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(0.86)} \times Zona\_SKL^{(1.012)} \times (1.18)^{Kd\_BIN} \times (0.6)^{Kbn\_BIN} \times (29948 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$   
Trumpini paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

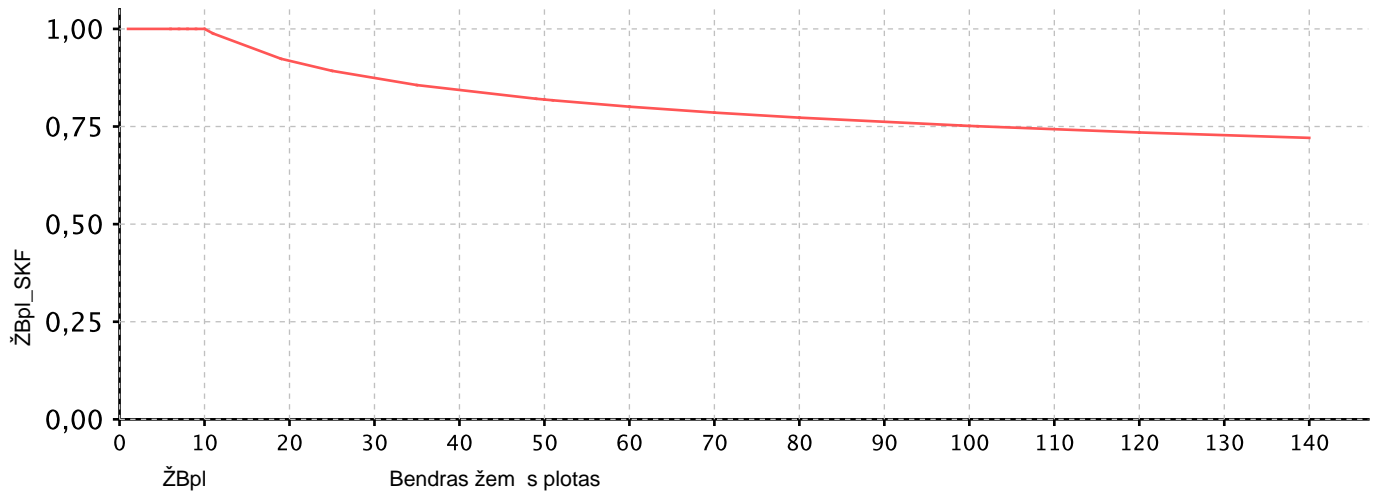
Verti zonų Zona\_SKL reikšmės



Verti zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: $\check{Z}Bpl\_BIN$		Pagrindas: 0.71
,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabu ir pastatų teritorija		Laipsnis: $Kd\_BIN$		Pagrindas: 1.18
Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: $Kbn\_BIN$		Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0			



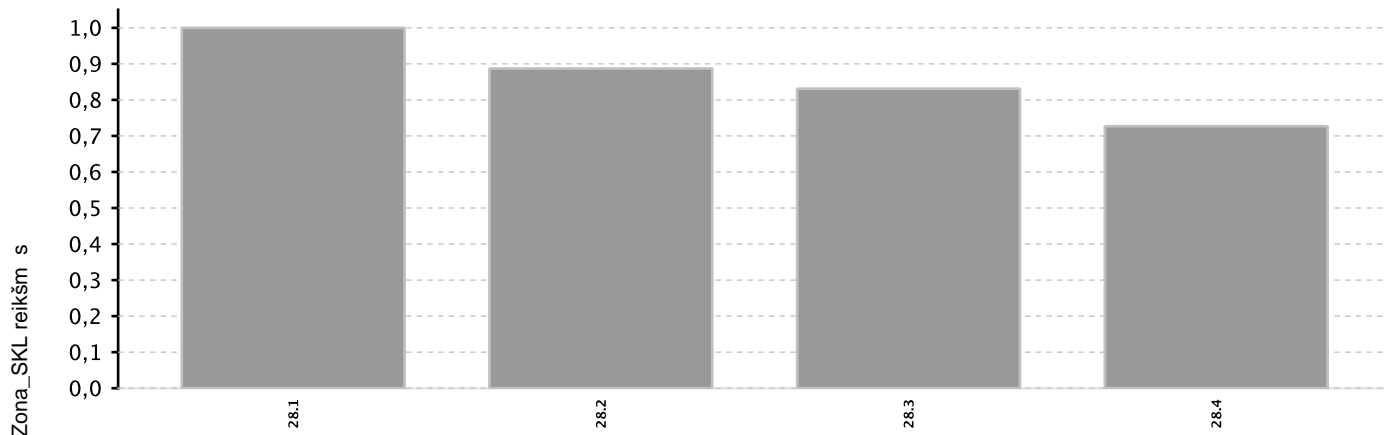
## KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 26158.**

**$VRV = \check{Z}Bpl\_SKF^{(1.08)} \times Zona\_SKL^{(0.93)} \times (0.89)^{Naub\_BIN} \times (36117 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$**

**Trumpini paaiškinimai pateikti žemiau lentel je**

**Ver i zon Zona\_SKL reikšm s**



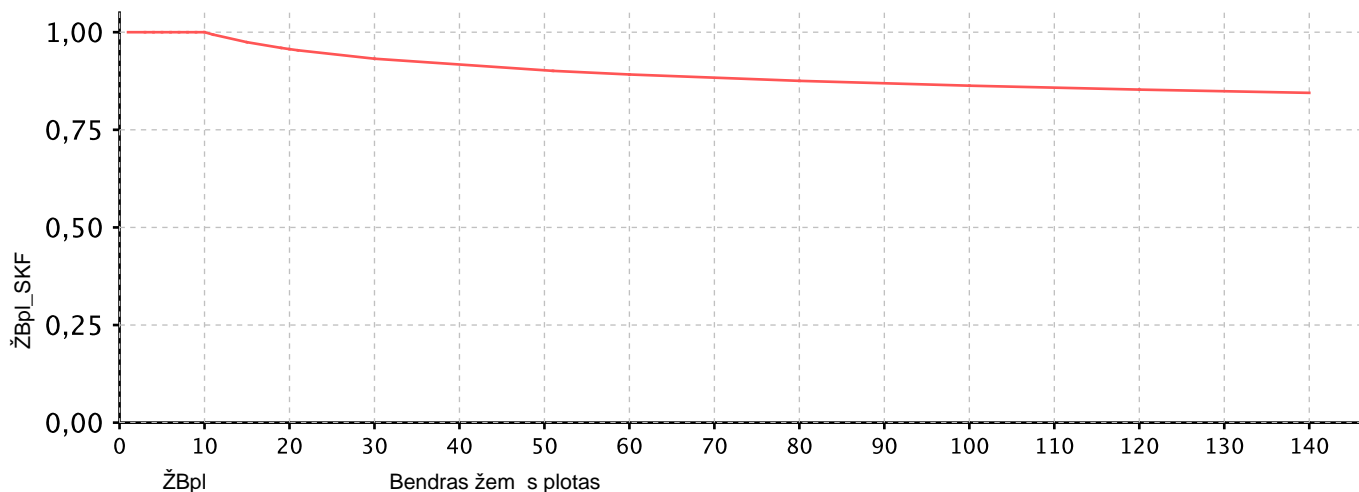
Ver i zonas

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

Naudojimo b das	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
-----------------	--------------------	-----------------

Rekreacin s teritorijos	<b>1.0</b>
-------------------------	------------

Bendras žem s plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.08
----------------------	----------	----------------



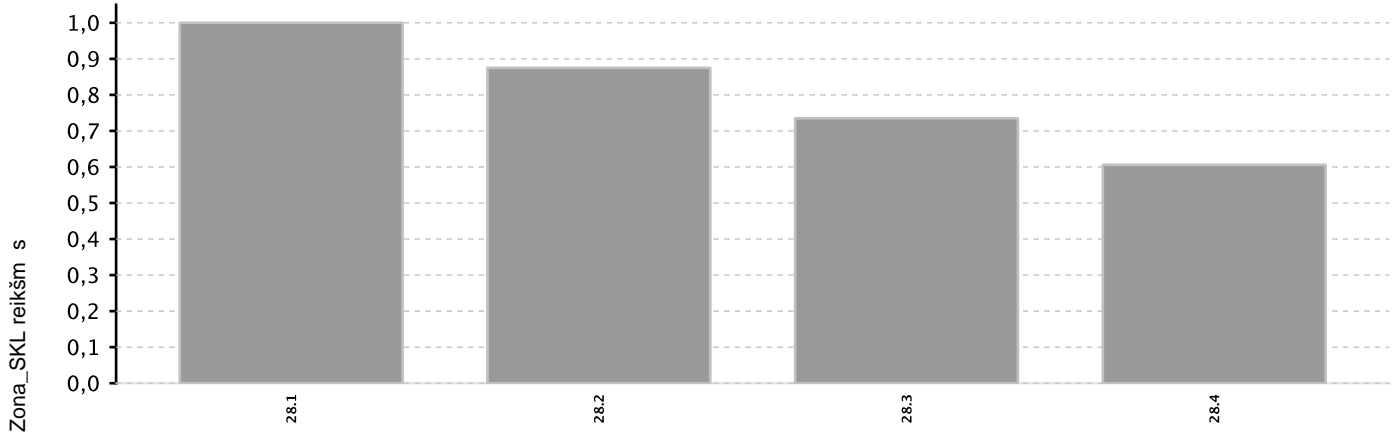
# PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPŲ VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 26159.

$$VRV = \check{Z}Bpl\_SKF^{(1.08)} \times Zona\_SKL^{(1.012)} \times (0.63)^{Ktink\_BIN} \times (15503 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

Trumpini paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Vertės zonoje Zona\_SKL reikšmės



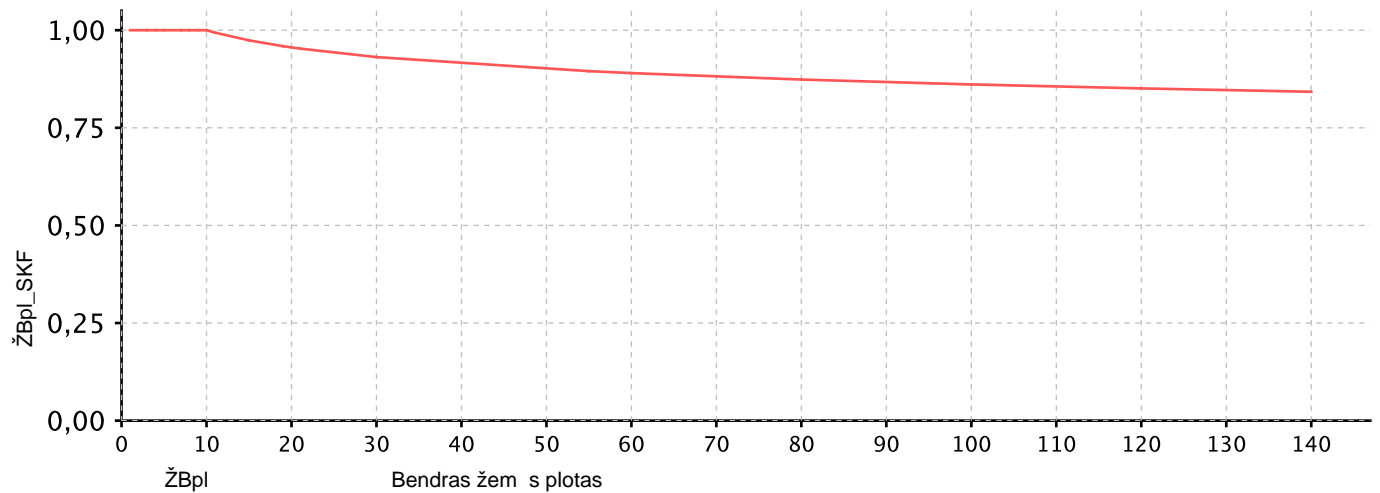
Vertės zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžineriniai tinklų koridoriai	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
--------------------------------	---------------------	-----------------

Inžineriniai tinklų koridoriai	1.0
--------------------------------	-----

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.08
----------------------	----------	----------------



## ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

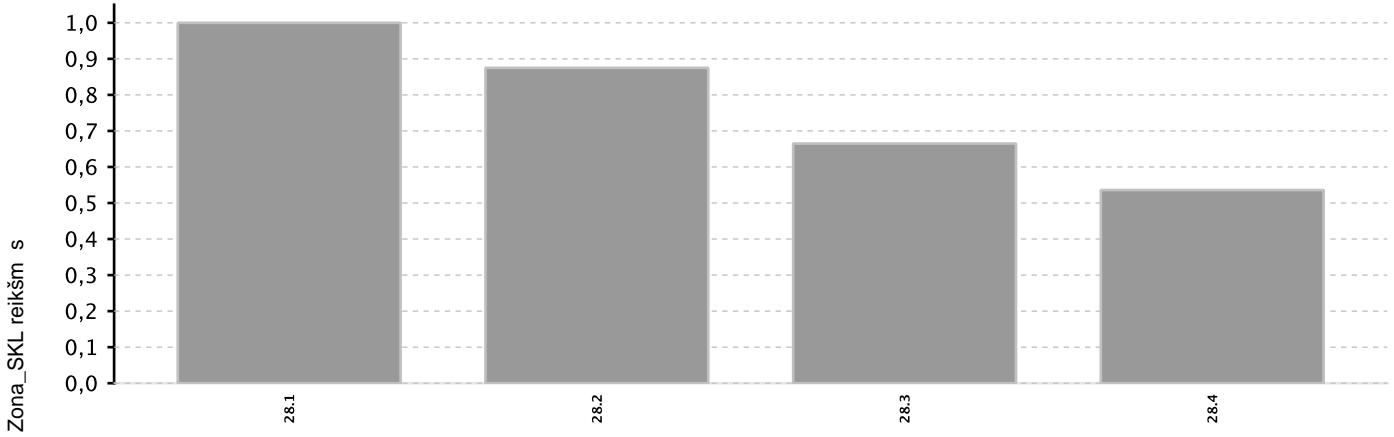
**Modelis Nr.: 26160.**

**$VRV = \check{Z}Bpl\_SKF^{(0.95)} \times Zona\_SKL^{(0.97)} \times (0.8)^{Pask\_BIN} \times (1215781 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$**

**Trumpini paaiškinimai pateikti žemiau lentel je**

**Pastaba: sklyp vert s pataisos pateiktos vertinimo ataskaitos 3 priede**

**Ver i zon Zona\_SKL reikšm s**



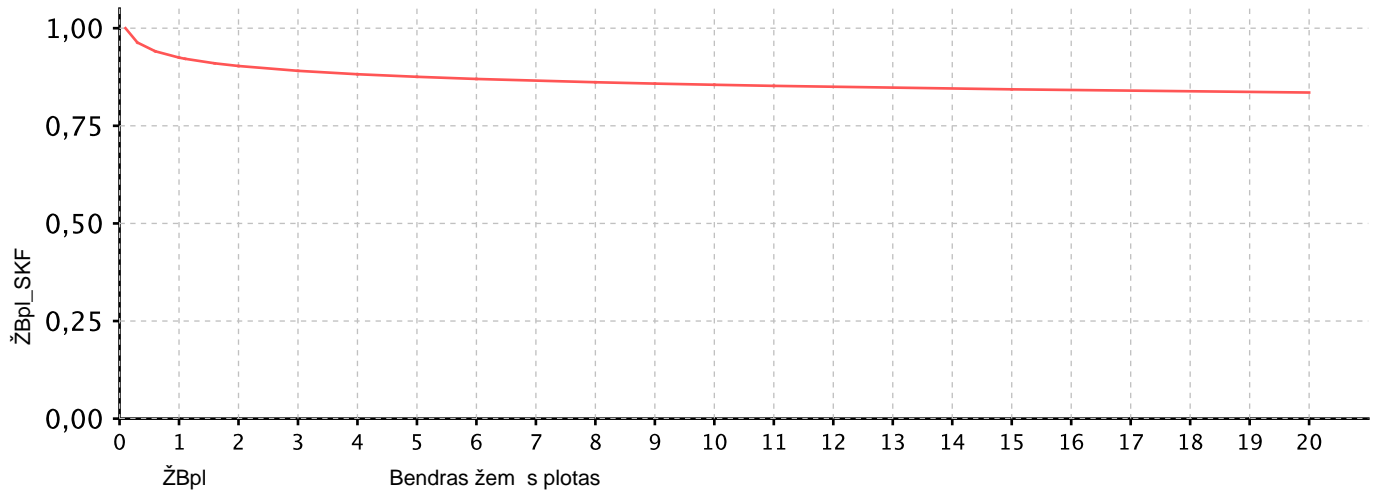
Ver i zonas

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

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
-----------	--------------------	----------------

Konservacin	<b>1.0</b>
-------------	------------

Bendras žem s plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.95
----------------------	----------	----------------



## Trumpini paaiškinimas:

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

2025 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIŲ VERŲ I ZONOSE PAGAL  
PASKIRŲ I GRUPES

Verių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinės paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypų skaičius
28.1	134	84	149
28.2	66	42	12
28.3	66	42	16
28.4	5	2	7

2025 m. masinis vertinimas

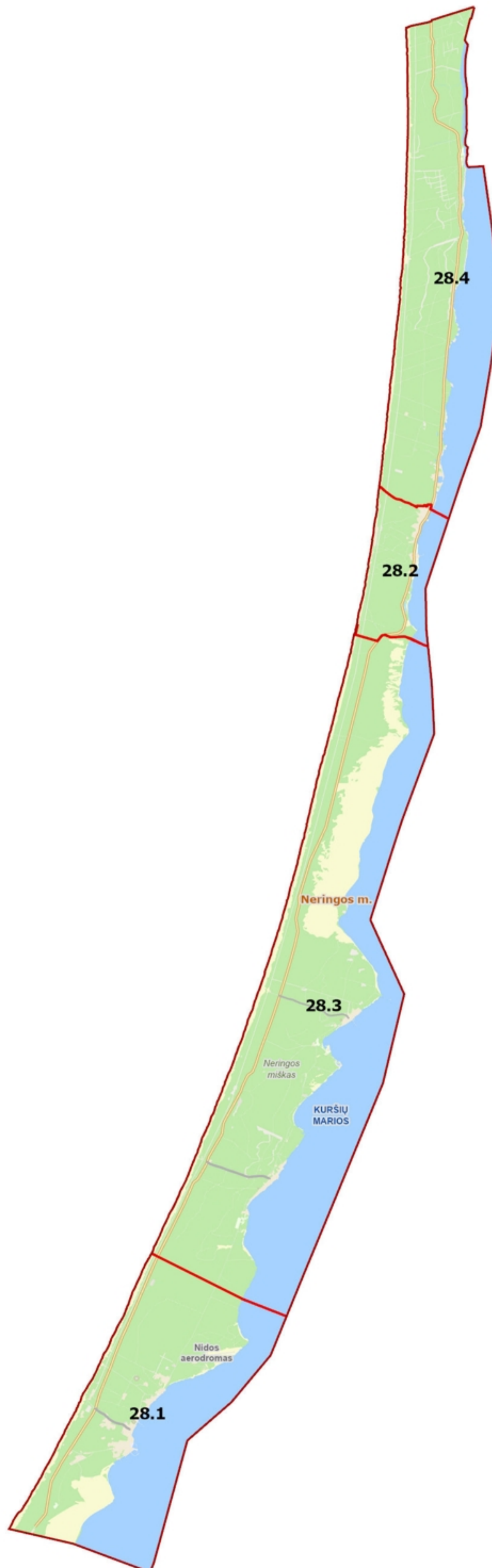
ŽEMĖS KIO ŽEMĖS GRUPĖS VERI PATAISOS

<b>Pataisos RP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės kio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens kio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
ŽBpl ≤ 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP$ , kur $VRV\_RP$ – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP \times 3$ , kur $VRV\_RP$ – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės kio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės kio paskirties sklypai, specializuoti žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens kio, naudojimo būdai: rekreaciniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, kinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl ≤ 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV\_RP / 2)$
ŽBpl > 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP \times 3$
<b>Pataisos NBP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės kio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
<b>Pataisos NP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės kio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$
<b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$





## Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:121 000



### Sutartiniai ženklai

-  Savivaldybės riba
-  Verčių zonos riba
- 17.3** Verčių zonos numeris

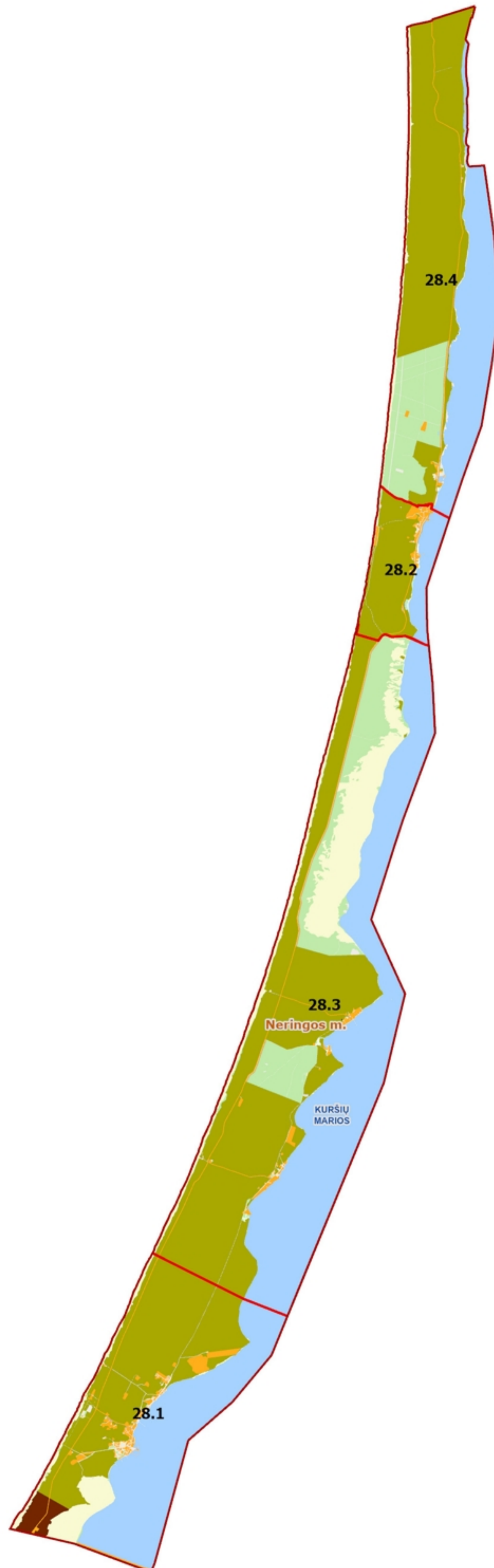
RENGĖJAS:  


Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK  
© LR Aplinkos ministerija 2024

Sudarymo data: 2024 m. rugpjūčio 1 d.

## Neringos miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:120 000



### Sutartiniai ženklai

- 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
- 17.3** Verčių zonos numeris

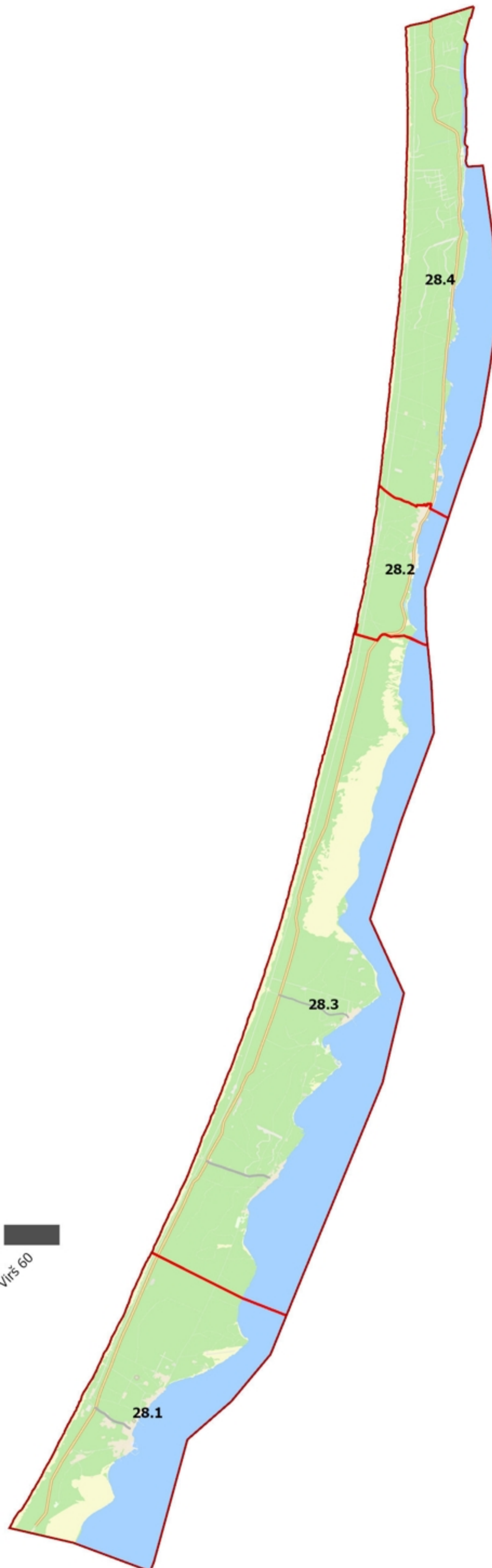
RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ  
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK  
© LR Aplinkos ministerija 2024



Sudarymo data: 2024 m. rugpjūčio 1 d.

## Neringos savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:123 000

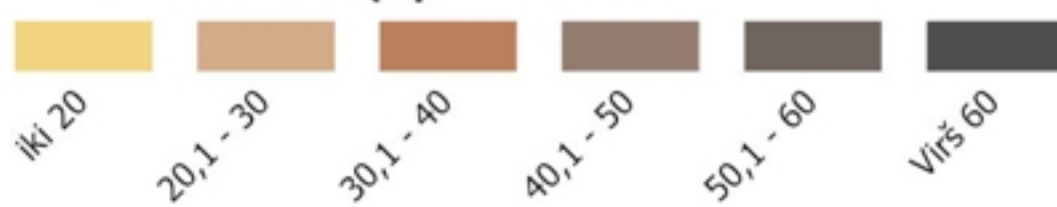


### Sutartiniai ženklai

-  Savivaldybės riba
-  Verčių zonos riba

**17.3** Verčių zonos numeris

### Žemės našumo balų spalvinė skalė



RENGĖJAS:



Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK  
© LR Aplinkos ministerija 2024

Sudarymo data: 2024 m. rugpjūčio 1 d.

Neringos savivaldybės teritorijos masinio  
žemės vertinimo ataskaitos  
7 priedas

**ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI**

**SKELBIMO APIE 2024 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ KLAIPĖDOS M., PALANGOS M., KLAIPĖDOS R., KRETINGOS R., ŠILUTĖS R. IR NERINGOS 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 16–27 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje [www.registrucentras.lt/p/460](http://www.registrucentras.lt/p/460).

**Klaipėdos m., Palangos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Šilutės r. ir Neringos savivaldybių** žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 16–20 d. 8–12 val. ir rugsėjo 23–27 d. 12–16 val. Registrų centro Klaipėdos padalinyje (Baltijos pr. 123–1, Klaipėda). Atvykus skambinti telefonu +370 691 52489.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras

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

<b>Savivaldybė</b>	<b>Leidinio pavadinimas</b>	<b>Skelbimo leidinyje paskelbimo data</b>
Akmenės r. sav.	„Vienybė“	2024-08-20
Alytaus m. sav.	„Alytaus naujienos“	2024-08-20
Alytaus r. sav.	„Alytaus naujienos“	2024-08-20
Anykščių r. sav.	„Anykšta“	2024-08-23
Birštono sav.	„Gyvenimas“	2024-08-24
Biržų r. sav.	„Šiaurės rytai“	2024-08-20
Druskininkų sav.	„Druskonis“	2024-08-22
Elektrėnų sav.	„Elektrėnų žinios“	2024-08-23
Ignalinos r. sav.	„Mūsų Ignalina“	2024-08-20
Jonavos r. sav.	„Alio Jonava“	2024-08-23
Joniškio r. sav.	„Sidabrė“	2024-08-23
Jurbarko r. sav.	„Šviesa“	2024-08-20
Kaišiadorių r. sav.	„Kaišiadorių aidai“	2024-08-20
Kalvarijos sav.	„Suvalkietis“	2024-08-23
Kauno m. sav.	„Kauno diena“	2024-08-24
Kauno r. sav.	„Kauno diena“	2024-08-24
Kazlų Rūdos sav.	„Suvalkietis“	2024-08-23
Kelmės r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2024-08-20
Kėdainių r. sav.	„Rinkos aikštė“	2024-08-20
Klaipėdos m. sav.	„Klaipėda“	2024-08-24
Klaipėdos r. sav.	„Banga“	2024-08-20
Kretingos r. sav.	„Pajūrio naujienos“	2024-08-20
Kupiškio r. sav.	„Kupiškėnų mintys“	2024-08-20
Lazdijų r. sav.	„Lazdijų žvaigždė“	2024-08-23
Marijampolės sav.	„Suvalkietis“	2024-08-23
Mažeikių r. sav.	„Santarvė“	2024-08-23
Molėtų r. sav.	„Vilnis“	2024-08-20
Neringos sav.	„Pajūrio naujienos“	2024-08-20
Pagėgių sav.	„Šilokarčema“	2024-08-20
Pakruojo r. sav.	„Auksinė varpa“	2024-08-20
Palangos m. sav.	„Palangos tiltas“	2024-08-23
Panevėžio m. sav.	„Panevėžio balsas“	2024-08-24
Panevėžio r. sav.	„Panevėžio balsas“	2024-08-24
Pasvalio r. sav.	„Darbas“	2024-08-20
Plungės r. sav.	„Plungė“	2024-08-20
Prienų r. sav.	„Gyvenimas“	2024-08-24
Radviliškio r. sav.	„Radviliškio naujienos“	2024-08-23

<b>Savivaldybė</b>	<b>Leidinio pavadinimas</b>	<b>Skelbimo leidinyje paskelbimo data</b>
Raseinių r. sav.	„Alio, Raseiniai“	2024-08-22
Rietavo sav.	„Plungė“	2024-08-20
Rokiškio r. sav.	„Gimtasis Rokiškis“	2024-08-20
Skuodo r. sav.	„Mūsų žodis“	2024-08-20
Šakių r. sav.	„Draugas“	2024-08-20
Šalčininkų r. sav.	„Šalčia“	2024-08-23
Šiaulių m. sav.	„Etaplius“	2024-08-23
Šiaulių r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2024-08-20
Šilalės r. sav.	„Šilalės artojas“	2024-08-20
Šilutės r. sav.	„Šilutės naujienos“	2024-08-22
Širvintų r. sav.	„Širvintų kraštas“	2024-08-23
Švenčionių r. sav.	„Švenčionių kraštas“	2024-08-24
Tauragės r. sav.	„Tauragės kurjeris“	2024-08-20
Telšių r. sav.	„Telšių žinios“	2024-08-20
Trakų r. sav.	„Trakų žemė“	2024-08-23
Ukmergės r. sav.	„Ukmergės žinios“	2024-08-23
Utenos r. sav.	„Utenos diena“	2024-08-23
Varėnos r. sav.	„Merkio kraštas“	2024-08-23
Vilkaviškio r. sav.	„Santaka“	2024-08-20
Vilniaus m. sav.	„Sostinė“	2024-08-23
Vilniaus r. sav.	„Sostinė“	2024-08-23
Visagino sav.	„VIS INFO“	2024-08-23
Zarasų r. sav.	„Zarasų kraštas“	2024-08-23

## **MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE 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“, 37.1 ir 37.2 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2024 m. rugsėjo 16-27 d. atliko Neringos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta savivaldybių vietos visuomenės informavimo priemonėmis.

Per nustatytą 10 d. d. laikotarpį susipažinti su Neringos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo, pastabų ir pasiūlymų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610)	Martynas Bukelis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)	Romas Petrauskas
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)	Indrė Rubežienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)	Sandra Kucinienė



**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Valstybės įmonė Registrų centras
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-10-03 Nr. ŽMV-7 (7.20 E)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	-
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Romas Petrauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-10-03 10:32
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-10-03 10:32
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-10-26 07:37 - 2025-10-25 07:37
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-10-03 11:14
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-10-03 11:14
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-09-18 15:54 - 2026-05-25 17:30
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-10-03 11:19
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-10-03 11:19
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-09-19 16:25 - 2026-05-25 17:30
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Martynas Bukelis Grupės vadovas
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-10-03 12:58
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-10-03 12:58
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	-
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	0
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	0
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Elpako v.20240930.3
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2024-10-03)
<b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>	2024-10-03 nuorašą suformavo Romas Petrauskas
<b>Paieškos nuoroda</b>	-
<b>Papildomi metaduomenys</b>	-



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. [info@registrucentras.lt](mailto:info@registrucentras.lt)  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Pagal adresatų sąrašą

### **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 13 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu [www.registrucentras.lt/p/460](http://www.registrucentras.lt/p/460), projektinės verčių zonų ribos – <https://regia.lt/map/regia2>.

Prašome iki š. m. spalio 14 d. pateikti pastabas bei pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Jeigu kiltų klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąrašė.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 2 lapai.

Asta Paškevičienė, tel. +370 666 85 893, el. p. [Asta.Paskeviciene@registrucentras.lt](mailto:Asta.Paskeviciene@registrucentras.lt)

## TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Savivaldybė	Vardas, pavardė	El. paštas	Telefonas
Grupės vadovė Mariana Makovskė		Mariana.Makovske@registrucentras.lt	+370 666 85 894
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	+370 691 79 026
Panevėžio m. sav., Panevėžio r. sav.	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	+370 691 65 335
Ignalinos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	+370 691 34 675
Anykščių r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav.	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	+370 691 36 267
Vilniaus r. sav., Vilniaus m. sav.	Mindaugas Vrubliauskas	Mindaugas.Vrubliauskas@registrucentras.lt	+370 666 85 861
Elektrėnų sav., Ukmergės r. sav., Trakų r. sav.	Vaida Mačiolė	Vaida.Maciole@registrucentras.lt	+370 666 85 847
Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav.	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	+370 666 85 873

Savivaldybė	Vardas, pavardė	El. paštas	Telefonas
Grupės vadovas Martynas Bukelis		Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	+370 661 68 691
Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kėdainių r. sav.	Algimantas Bubliskas	Algimantas.Bubliskas@registrucentras.lt	+370 691 61 279
Kauno m. sav., Kauno r. sav.	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	+370 691 39 207
Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Varėnos r. sav.	Dovilė Karlonė	Dovile.Karlone@registrucentras.lt	+370 666 85 860
Alytaus r. sav., Lazdijų r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	+370 691 73 522
Alytaus m. sav., Marijampolės sav.	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	+370 691 77 307
Kalvarijos sav., Šakių r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	+370 691 68 945
Pagėgių sav., Raseinių r. sav., Jurbarko r. sav.	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	+370 633 37 273

<b>Savivaldybė</b>	<b>Vardas, pavardė</b>	<b>El. paštas</b>	<b>Telefonas</b>
Grupės vadovė Vigita Nainienė		Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	+370 691 67 342
Joniškio r. sav., Pakruojo r. sav., Šiaulių m. sav., Šiaulių r. sav.	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	+370 691 67 342
Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Vilma Bruzbartienė	Vilma.Bruzbartiene@registrucentras.lt	+370 691 52 780
Birštono sav., Prienų r. sav., Radviliškio r. sav.	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	+370 691 54 083
Klaipėdos m. sav., Neringos sav., Kelmės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	+370 691 52 489
Klaipėdos r. sav., Šilutės r. sav.	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	+370 691 65 174
Kretingos r. sav., Palangos m. sav.	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	+370 691 89 218
Rietavo sav., Telšių r. sav., Plungės r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	+370 691 71 130
Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	+370 615 54 364

Taip pat, turint klausimų, konsultuoja:

- dėl masinio vertinimo – skyriaus vadovė Lina Kanišauskienė, el. p. Lina.Kanisauskiene@registrucentras.lt, tel. +370 614 70 262;
- dėl statinių masinio vertinimo dokumentų – 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė Mariana Makovskė, el. p. Mariana.Makovske@registrucentras.lt, tel. +370 666 85 894;
- dėl žemės masinio vertinimo dokumentų – vertintoja ekspertė metodininkė Božena Sinickaja, el. p. Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt, tel. +370 666 91 467;
- dėl verčių žemėlapių – vyriausiosios duomenų analitikės:
  - Asta Paškevičienė, el. p. Asta.Paskeviciene@registrucentras.lt, tel. +370 666 85 893;
  - Jurgita Jagučanskienė, el. p. Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt, tel. +370 657 90924.

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Valstybės įmonė Registrų Centras
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-09-13 Nr. S-19719 (1.4 E)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	-
<b>Dokumento adresatas (-ai)</b>	Alytaus miesto savivaldybės administracija, Alytaus rajono savivaldybės administracija, Anykščių rajono savivaldybės administracija, Birštono savivaldybės administracija, Druskininkų savivaldybės administracija, Akmenės rajono savivaldybės administracija, Šakių rajono savivaldybės administracija, Šalčininkų rajono savivaldybės administracija, Šiaulių miesto savivaldybės administracija, Šiaulių rajono savivaldybės administracija, Šilalės rajono savivaldybės administracija, Šilutės rajono savivaldybės administracija, Širvintų rajono savivaldybės administracija, Švenčionių rajono savivaldybės administracija, Elektrėnų savivaldybės administracija, Ignalinos rajono savivaldybės administracija, Jonavos rajono savivaldybės administracija, Joniškio rajono savivaldybės administracija, Jurbarko rajono savivaldybės administracija, Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija, Kalvarijos savivaldybės administracija, Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno rajono savivaldybės administracija, Kazlų Rūdos savivaldybės administracija, Kėdainių rajono savivaldybės administracija, Kelmės rajono savivaldybės administracija, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Kretingos rajono savivaldybės administracija, Kupiškio rajono savivaldybės administracija, Lazdijų rajono savivaldybės administracija, Marijampolės savivaldybės administracija, Mažeikių rajono savivaldybės administracija, Molėtų rajono savivaldybės administracija, Neringos savivaldybės administracija, Pagėgių savivaldybės administracija, Pakruojo rajono savivaldybės administracija, Palangos miesto savivaldybės administracija, Panevėžio miesto savivaldybės administracija, Panevėžio rajono savivaldybės administracija, Pasvalio rajono savivaldybės administracija, Plungės rajono savivaldybės administracija, Prienų rajono savivaldybės administracija, Radviliškio rajono savivaldybės administracija, Raseinių rajono savivaldybės administracija, Rietavo savivaldybės administracija, Rokiškio rajono savivaldybės administracija, Skuodo rajono savivaldybės administracija, Tauragės rajono savivaldybės administracija, Telšių rajono savivaldybės administracija, Trakų rajono savivaldybės administracija, Ukmergės rajono savivaldybės administracija, Utenos rajono savivaldybės administracija, Varėnos rajono savivaldybės administracija, Vilkaviškio rajono savivaldybės administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus rajono savivaldybės administracija, Zarasų rajono savivaldybės administracija, Visagino savivaldybės administracija, Biržų rajono savivaldybės administracija
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Kazys Maksvytis Registrų tvarkymo direktorius
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-09-13 07:43
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-09-13 07:43

<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2022-11-29 08:17 - 2024-11-28 08:17
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	-
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	0
<b>Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	-
<b>Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	Turto_vertintoju_pagal_savivaldybes_sarasas.docx
<b>Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	-
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Elpako v.20240826.1
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2024-09-13)
<b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>	2024-09-13 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
<b>Paieškos nuoroda</b>	-
<b>Papildomi metaduomenys</b>	-

## MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2024 m. rugsėjo 13 d. raštu Nr. S-19719 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė Neringos savivaldybei apie parengtus ir valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje paskelbtus masinio žemės vertinimo dokumentus bei paprašė pateikti pastabas.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Neringos savivaldybė pastabų dėl masinio žemės vertinimo dokumentų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610)	Martynas Bukelis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)	Romas Petrauskas
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)	Indrė Rubežienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)	Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-10-17 Nr. ŽMV-67 (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	Romas Petrauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-10-17 09:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-10-17 09:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-10-26 07:37 - 2025-10-25 07:37
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-10-17 09:11
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-10-17 09:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2024-09-18 15:54 - 2026-05-25 17:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-10-17 09:13
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-10-17 09:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2024-09-19 16:25 - 2026-05-25 17:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-10-17 12:20
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-10-17 12:20
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20241003.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2024-10-17)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2024-10-17 nuorašą suformavo Romas Petrauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-





## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

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

2024-11- \_\_\_\_\_ Nr. 1SD- (10.7 E.)  
I 2024-10-31 \_\_\_\_\_ Nr. S-25718 (1.4 E)

### DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2024-10-31 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Visose 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, ataskaitų diagramos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona\_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.

2. Pagėgių sav., Pakruojo r. sav., Palangos m. sav., Panevėžio r. sav., Pasvalio r. sav., Radviliškio r. sav., Raseinių r. sav., Druskininkų sav., Jurbarko r. sav., Rokiškio r. sav., Skuodo r. sav., Šakių r. sav., Šalčininkų r. sav., Šiaulių m. sav., Šiaulių r. sav., Šilalės r. sav. Šilutės r. sav., Švenčionių r. sav., Tauragės r. sav., Telšių r. sav., Trakų r. sav. ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą, argumentuotai pagrįsti ir nurodyti priežastis, dėl kurių minėtos kreivės kertasi.

3. Palangos m. sav., Alytaus m. sav., ataskaitų 4.3 papunktyje „Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ pateikiamame 1 pavyzdyje „Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ ir 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“ nenurodyti tikslūs žemės sklypų adresai.

4. Radviliškio r. sav. teritorijos masinio vertinimo ataskaitos 7 priede „Radviliškio rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ nepamėta verčių zona Nr. 37.1.7.

5. Kauno m. sav. ataskaitoje „3.6.24. Rinkos modeliavimas“ tekste neteisingai nurodoma nuoroda į 3.13 lentelę, turėtų būti nurodoma nuoroda į 3.14 lentelėje esančius duomenis.

6. Kazlų Rūdos sav. ataskaitos „2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2024-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Kazlų Rūdos savivaldybėje“ aprašyme nurodoma, kad „Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. Kazlų Rūdos savivaldybėje įregistruota 11 467 privačios žemės sklypai,“ tačiau pagal 2.12 pav. pateiktos stulpelinės diagramos duomenis turi būti nurodoma, kad Kazlų Rūdos savivaldybėje įregistruota 11 647 privačios žemės sklypai. Ataskaitos „4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ 1 pavyzdyje, kuriame nurodomi „Duomenys apie žemės sklypą“ neteisingai nurodomas verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris „7.5“, turėtų būti nurodomas verčių zonos numeris 17.5.

7. Kelmės r. sav. ataskaitos 5 priede „Žemės sklypų 2020-01-01-2024-08-01 sandoriai Kelmės rajono savivaldybėje“ tikslinga dalį teritorijos žemėlapyje, t. y. 18.3, 18.5, 18.6, 18.14, 18.15 verčių zonas, vaizduoti kitu masteliu arba padaryti išnašus. Taip pat ataskaitos „4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ 1 pavyzdžio išvadoje neteisingai nurodyta žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė „26 539 Eur“, turi būti nurodyta 26 500 Eur.

8. Klaipėdos m. sav. ataskaitoje „2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius\*metų pradžioje“ 2.2. paveikslo aprašyme neteisingai nurodytas per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų padidėjimo skaičius, t. y. nurodytas „7 271“, turėtų būti 7 102. Taip pat tos pačios savivaldybės ataskaitoje „3.3 lentelė. Žemės sklypų, didesnių kaip 4 arai ir mažesnių kaip 4 arai, rinkos kainų skirtumų apskaičiavimas“ 3.3 lentelės aprašomojoje dalyje nurodoma nuoroda į „3.4 lentelę“, kai turėtų būti nurodoma į 3.3 lentelę.

9. Kupiškio r. sav. ataskaitos 4 priede, t. y. Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos žemėlapyje, t. y. 23.1.1 ir 23.1.2 verčių zonas, vaizduoti kitu masteliu arba padaryti išnašus.

10. Rokiškio r. sav. ataskaitos 4 priede „Rokiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ nepažymėta verčių zona Nr. 40.31.

11. Šiaulių m. sav. ataskaitos 4 priede „Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, 5 priede „Žemės sklypų 2020-01-01-2024-08-01 sandoriai Šiaulių miesto savivaldybėje“, 6 priede „Šiaulių miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ du kartus nurodyta verčių zona Nr. 44.16.

12. Tauragės r. sav. ataskaitos 2.14 pav. „Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2020, 2021, 2022, 2023 ir 2024“ nurodyta informacija apie mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės skaičių neatitinka šio paveikslėlio aprašomoje dalyje nurodyto mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės skaičiaus.

Pažymime, 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. 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.

Direktoriaus pavaduotoja,  
atliekanti direktoriaus funkcijas

Irina Urbonė

Rita Žalkauskienė, tel. +370 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt  
Ieva Nakvosienė, tel. +370 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt  
Justinas Černiauskas, tel. +370 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt  
Elena Stikliūnienė, tel. +370 706 85 106, el. p. Elena.Stikliuniene@nzt.lt  
Ernesta Rinkevičė, tel. +370 706 85 186, el. p. Ernesta.Rinkevice@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2024-11-19 Nr. 1SD-91395-(9.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2024-11-20 Nr. G-40936 (1.4 Mr)
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Irina Urbonė atliekanti direktoriaus funkcijas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-11-19 18:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-11-19 18:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-10-29 09:39 - 2028-10-28 10:39
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-11-19 18:24
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-12-19 16:41 - 2025-12-18 16:41
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registruotoja
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-11-20 07:44
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-11-20 07:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	FCTEMS8823004381
Sertifikato galiojimo laikas	2024-10-16 06:54 - 2025-10-17 06:54
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 3.5.69
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	El. parašo sertifikatas "CN=8B6CF74DBC5E4A8A947E2C4E64912AE8,O=Fortinet,L=Burnaby,S=BC,C=CA" išduotas nepatikimo CA
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2024-11-20 nuorašą suformavo Božena Sinickaja
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE APLINKOS  
MINISTERIJOS 2024 m. LAPKRIČIO 19 d. RAŠTE NR. 1SD-91395-(9.7 E.) „DĖL MASINIO  
ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ NURODYTUS TRŪKUMUS  
SANTRAUKA**

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024 m. lapkričio 19 d. rašte Nr. 1SD-91395-(9.7 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
<p>1 p. Visose 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, ataskaitų diagramos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.</p>	<p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 p. nurodo, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis.</p> <p>Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2025 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“, konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis.</p> <p>Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (žemės sklypų kadastro ir registro duomenis ir jų vidutines rinkos vertes) iš VĮ Registrų centro (toliau – Registrų centras) gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. Vidutinės rinkos vertės (toliau – VRV) apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo turto kadastro bei Nekilnojamojo turto registro duomenimis,</p>

	<p>vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti suinteresuoti asmenys VRV žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje <a href="http://www.registrucentras.lt/p/460">www.registrucentras.lt/p/460</a> ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje <a href="http://www.regia.lt/map/regia2">www.regia.lt/map/regia2</a>.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. sukūrė dalinai automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus žemės sklypo kadastro ir kitus duomenis apskaičiuoja jo VRV. Registrų centras, siekdamas supaprastinti Nekilnojamojo turto registre neįregistruotų sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, 2014 m. papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta apskaičiuoti atskiro žemės sklypo VRV arba masiniam sklypų vertinimui pagal nurodytus sklypų parametrus.</p> <p>Atsižvelgiant į išdėstytą, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina Nekilnojamojo turto registre įregistruotų ir neįregistruotų žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p>
--	--

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

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis  
specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji  
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji  
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Valstybės įmonė Registrų centras
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024 m. lapkričio 19 d. rašte Nr. 1SD-91395-(9.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“ nurodytus trūkumus, santrauka
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-11-27 Nr. ŽMV-146 (7.20 E)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	-
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Romas Petrauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-11-27 14:08
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-11-27 14:09
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-10-26 07:37 - 2025-10-25 07:37
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-11-27 14:18
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-11-27 14:18
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-09-18 15:54 - 2026-05-25 17:30
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-11-27 14:20
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-11-27 14:20
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-09-19 16:25 - 2026-05-25 17:30
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Martynas Bukelis Grupės vadovas
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-11-27 14:24
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-11-27 14:24
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	-
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	0
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	0
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Elpako v.20241119.1
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2024-11-27)
<b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>	2024-11-27 nuorašą suformavo Romas Petrauskas

<b>Paieškos nuoroda</b>	-
<b>Papildomi metaduomenys</b>	-