

**TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO
ATASKAITA Nr. ŽVM-268 (7.20 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Tauragės rajono savivaldybė
Vertinimo data	2022-08-01
Ataskaitos surašymo data	2022-01-01 –2022-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Zenona Gedminaitė Albinas Olendras Vilma Bruzbartienė

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.5. Įmonių skaičius	14
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Žemės fondo duomenys	19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	21
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	23
3.1. Masinio vertinimo sistema	23
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	23
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	25
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	25
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	26
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	27
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	27
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	30
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	30
3.6.4. Laiko pataisa	31
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	32
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	36
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	38
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	38
3.6.9. Miškų pataisa MP	41
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	42
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	43
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	44
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	45
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	45
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	46
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	47
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	48
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas	49
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	50
3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	52
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	55
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	58
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	60
3.6.24. Rinkos modeliavimas	61
3.6.25. Ekspertinis vertinimas	63
3.6.26. Modelių patikra	63
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS	66
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	66
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas	68
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	69
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	83

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	84
7. PRIEDAI.....	86
1 priedas. Vertinimo modeliai, 7 lapai.	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas.	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas.	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas.	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas.	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas.	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 21 lapas.	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2022–2024 m. strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2022 m. balandžio 4 d. įsakymu Nr. 1R-118 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2022–2024 m. strateginio veiklos plano patvirtinimo“ programos „Teisės sistema“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 13-001-11-04-02 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 mokesstinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., rengiami (atnaujinami) kas penkerius metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui (Masinio žemės vertinimo taisyklių 44 p.). Kitiems tikslams masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

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

Masinis žemės vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., 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. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos 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“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašė, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

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

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 / polisas Nr. PCAD 073136, galioja nuo 2022 m. vasario 17 d. iki 2023 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 073154, galioja nuo 2022 m. vasario 17 d. iki 2023 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

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

Zenona Gedminaitė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000183);

Albinas Olendras, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000382);

Vilma Bruzbartienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės specialistė vertinimui.

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

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

Masinis žemės vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, savivaldybių

specialistais, nekilnojamojo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio ir individualaus vertinimo ekspertais, Geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

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

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
10.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01
16.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3 E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
18.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-404-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
19.	Tauragės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
20.	Tauragės rajono 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 tvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2022 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

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

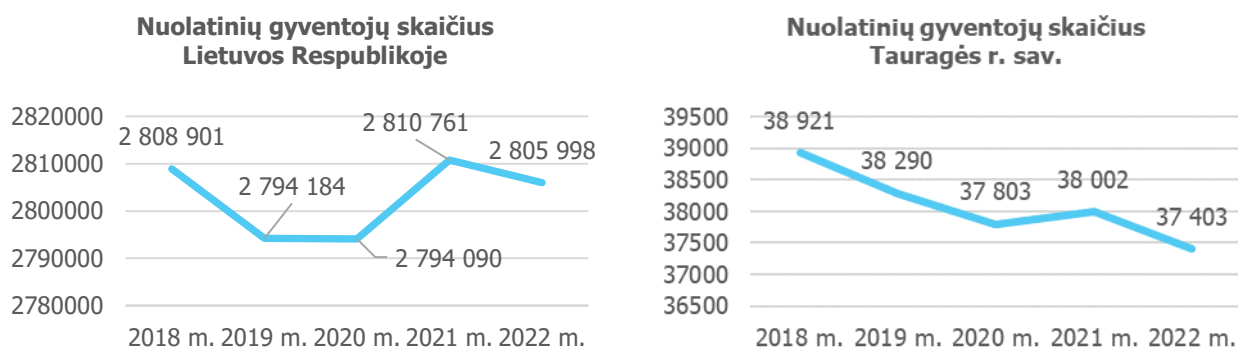
A12 Ryga–Šiauliai–Sovetskai–Kaliningradas. Rytinėje rajono dalyje nedidelę teritorijos dalį kerta magistralė A1 Vilnius–Klaipėda. Per Tauragės rajono teritoriją eina krašto keliai 164, 147, 198, 199. Per rajoną teka upė Jūra su savo intakais – Šešuviu, Ežeruona, Šunija, Akmena ir daugelis kitų jų intakų. Kaip vieną iš rajono trūkumų, geografiniu–gamtiniu požiūriu, galima būtų įvardinti ežerų trūkumą. Rajone yra 9 nedideli ežerai ir 5 tvenkiniai. Rajone yra kelios nemažos pelkės – Plynoji, Artoji, Laukėsa, Leoniškės plynoji. Tauragės rajono miškingumas yra didesnis už Lietuvos vidurkį ir siekia 38,28 proc. Didžiausi rajono miškų masyvai: Karšuvos giria, Tauragės-Batakių miškai, Norkiškės - Petkaitynės miškas, Tyrelių miškas, Ringių miškas, Gryblaukio miškas, Jovainės, Maldynalio, Treinauskinės, Pagramančio ir Balskų miškai.

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos plotas 117,866 tūkst. ha, iš kurių 48,93 proc. tenka žemės ūkio naudmenoms, 38,30 proc. užima miškai, 2,53 proc. – vandens telkiniai, 3,09 proc. miestai ir gyvenvietės, 1,65 proc. – keliai, 5,50 proc. – kitos paskirties žemė². Savivaldybėje yra 2 miestai – Tauragė ir Skaudvilė, 4 miesteliai: Batakliai, Gaurė, Pagramantis, Žygaičiai ir 320 kaimų. Rajonas suskirstytas į 8 seniūnijas: Batakių, Gaurės, Lauksargių, Mažonų, Skaudvilės, Tauragės, Tauragės miesto ir Žygaičių. Tauragės rajone veikia trijų tikėjimų bendruomenės: katalikų, evangelikų, stačiatikių. Iš viso 17 religinių parapijų.

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2022 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 805 998 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 4 763 gyventojais. Per 2021 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 653 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir natūrali gyventojų kaita – 24 416 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2022 m. pradžioje 68,19 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 31,81 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,33 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43 žmonės viename kvadratiniam kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁵

² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁴ *Ibid.*

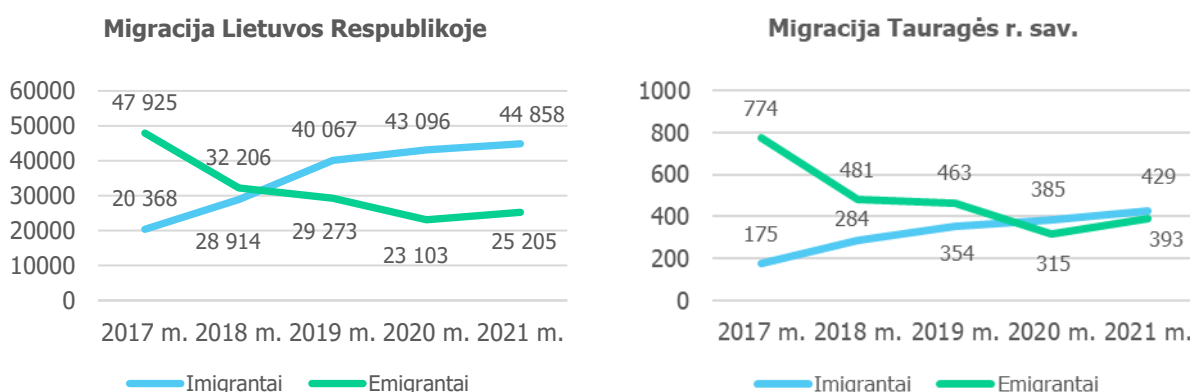
*Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 m. visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2018–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaiciuotas.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Tauragės rajono savivaldybėje 2022 m. pradžioje gyveno 37 403 nuolatiniai gyventojai, tai yra 599 gyventojais (1,58 proc.) mažiau nei 2021 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje sumažėjo 1 518 gyventojų (3,90 proc.). 2022 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 15 045 (40,22 proc.), mieste – 22 358 (59,78 proc.) gyventojai, darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų buvo 23 193. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis Tauragės rajono savivaldybėje buvo 31,7 žmogaus viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, Lietuvoje nuo 2019 m. užfiksuoti teigiami migracijos balansai (2.3 pav.) – 2019 m. 10 794, 2020 m. 19 993 ir 2021 m. 19 653 gyventojai. 2021 m. iš šalies emigravo 25 205 gyventojai, t. y. 9,1 proc. daugiau nei 2020 m., imigravo – 44 858 asmenys, t. y. 4,09 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2017–2021) nuolatinių gyventojų Lietuvoje padaugėjo 19 591 gyventoju.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Tauragės rajono savivaldybėje migracijos saldo 2017–2021 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2021 m. iš Tauragės rajono emigravo 393 gyventojai, imigravo – 429 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 36 žmonės.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 2021 metais Lietuvos ekonomika augo 4,9 procento. Numatoma, kad dėl geopolitinės įtampos poveikio 2022 metais Lietuvos BVP augs lėčiau – 1,6 procento. Tikimasi, kad vėlesniais metais Lietuvos ekonomika augs sparčiau: 2023 metais – 2,5 proc., o 2024, 2025 metais – po 3 proc. per metus.

Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹⁰ nurodoma, kad dar prieš karo Ukrainoje pradžią Lietuvos realiojo BVP augimo prognozę mažino mažėjantis eksportas į Kiniją, žaliavų tiekimo sutrikimai, dėl ES mobilumo paketo vangesnė transporto sektoriaus plėtra, lėtesnis visos išorės paklausos augimas. Dėl pandemijos besitęsiantys tiekimo grandinių trikdžiai lėmė stagnavusį viešųjų investicijų ir statybos sektoriaus augimą. Kita vertus, Lietuvos verslo ir namų ūkių finansinė padėtis iki karo

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

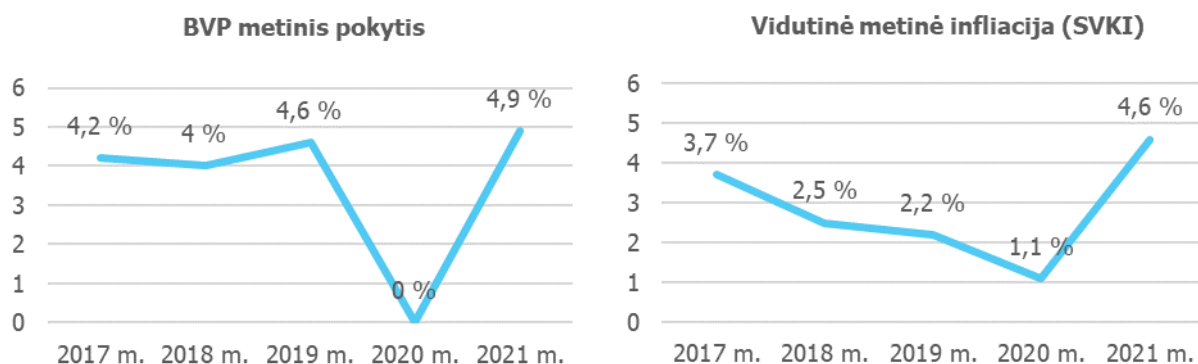
⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

pradžios buvo stipri, ir tai švelnino namų ūkiams kylančius iššūkius dėl infliacijos. Buvo tikimasi, kad per pandemiją išaugusios taupymo normos mažėjimas ir santaupų panaudojimas ateityje amortizuos neigiamą infliacijos poveikį namų ūkių vartojimui.

Remiantis TVF įvertinimu¹¹, pasaulio ekonomika 2021 m. augo 5,9 proc. Prognozuojama, kad 2022 m. ji augs 4,4, o 2023 m. – 3,8 proc., t. y. atitinkamai 0,5 ir 0,2 proc. mažiau nei buvo prognozuota 2021 m. spalio mėn. Šias pasaulio ekonomikos prognozės korekcijas lėmė plintanti omikron atmaina, judėjimo suvaržymai ir sienų uždarymas. Tačiau, TVF teigimu, neigiami COVID-19 sukelti veiksniai nulems pasaulio ekonomikos raidą tik 2022 m. pirmąjį ketvirtį. Tikimasi, kad viruso keliamas neigiamas poveikis ekonomikos atsigavimui pranyks antrąjį ketvirtį, nes dėl vėlesnių COVID-19 mutacijų nereiks suvaržyti judėjimo, sunkių komplikacijų tikimybę sumažinus veiksmingomis vakcinomis. 2022 m. sausio mėn. atnaujintoje TVF pasaulio apžvalgoje JAV ekonomikos augimo prognozė 2022 m. sumažinta 1,2 procentinio punkto dėl fiskalinės politikos paketo „Atkurti geriau, nei buvo“ (angl. building back better)¹² pašalinimo iš pradinio scenarijaus ir pasaulinių tiekimo grandinių trikdžių. Euro zonos ekonomikos augimas buvo paveiktas COVID-19 plitimo ribojimo priemonių 2021 m. paskutinį ketvirtį, ir tai neigiamai veikė 2022 m. pirmojo ketvirčio augimo prognozę. O Kinijos realiojo BVP augimas 2022 m. sumažintas 0,8 procentinio punkto dėl nekilnojamojo turto sektoriaus ir mažesnio, nei planuota, privačiojo sektoriaus vartojimo.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2021 m. siekė 4,6 proc., ir lyginant su 2020 m. padidėjo 3,5 procentinio punkto.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹⁵ konstatuojama, kad darbo rinkoje vis labiau ryškėjant darbuotojų trūkumui, stebėtas spartus darbo užmokesčio didėjimas, kurio tikėtasi ir šiais bei ateinančiais metais. Santykinai stipri vidaus paklausa sudarė palankias sąlygas perkelti savikainos didėjimą į vartojimo prekių ir paslaugų kainas. Nors šiuo atveju ypač didelę reikšmę turėjo išaugusios energijos ir žaliavų sąnaudos, vis labiau ryškėjo vidaus veiksmų įtaka kainų augimui, ją labiausiai signalizavo spartėjantis paslaugų kainų didėjimas. Prie didesnės, nei prognozuota anksčiau, infliacijos sausio ir vasario mėn. taip pat prisidėjo dėl stiprėjusios geopolitinės įtampos sparčiau kilusios energijos išteklių kainos bei metų pradžioje peržiūrėti vartotojų kainų indekso krepšelio svoriai. Iki kovo 1 d. turėta informacija apie karo Ukrainoje ir tuo metu įsigaliojusį sankcijų padarinius lėmė reikšmingai pablogintą išorės paklausos raidą ir reikšmingai padidintas energijos žaliavų kainų raidos prielaidas. Tai dar labiau pablogino Lietuvos eksporto, investicijų ir namų ūkių vartojimo raidos perspektyvą. Namų ūkių pajamas ir vartojimo sprendimus taip pat veiks ir didesnis, nei tikėtasi anksčiau, infliacinis spaudimas. Jis šiame konvenciniame scenarijuje labiausiai

¹¹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

¹² JAV prezidento Joe Bideno inicijuotas planas „Atkurti geriau, nei buvo“ [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: <https://www.whitehouse.gov/build-back-better>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

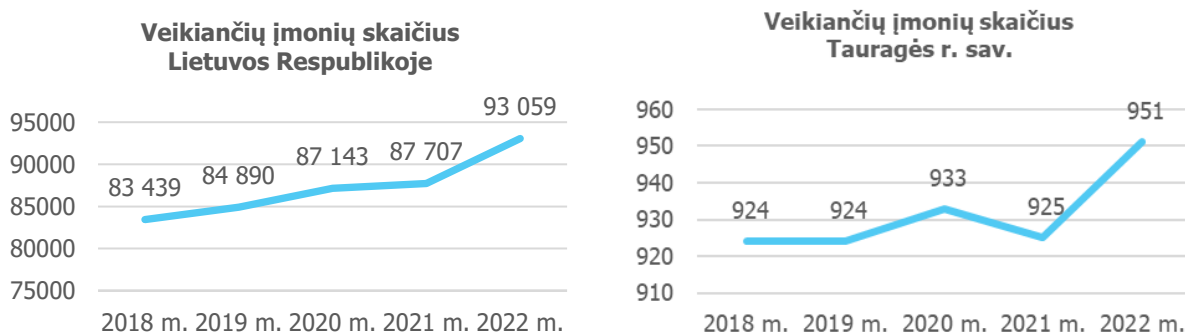
padidintas dėl brangstančių energijos žaliavų, pavyzdžiui, šiame scenarijuje 2022 m. naudota dujų kainų prielaida, palyginti su gruodžio mėn. prielaida, pagrįsta ateities sandorių duomenimis, padidėjo nuo 53 iki 102 Eur/MWh. Išsipildžius šiam scenarijui, 2022 m. Lietuvos realusis BVP išaugtų 2,7, o vidutinė metinė infliacija sudarytų 10,5 proc.

Infliacijos kilimas pagrindinėse pasaulio ekonomikose pradėtas fiksuoti 2021 m. antrąjį pusmetį¹⁶. TVF teigimu, gamtinio kuro kainų padvigubėjimas per pastaruosius metus padidino energijos kainas, kurios didino infliacijos, ypač Europos šalyse, rodiklius. Remiantis TVF prognozėmis, infliacija 2022 m. sudarys 3,9 proc. išsivysčiusiose šalyse ir 5,9 proc. besiformuojančios rinkos ekonomikos šalyse, o 2023 m. prognozuojama, kad infliacijos rodikliai pradės kristi. Pasaulio banko teigimu, vidutiniu laikotarpiu numatoma, kad, atslūgus pandemijai, išblėsus tiekimo grandinių trikdžiams, pamažu pradėjus griežtinti pinigų politiką ir atsikūrus balansui tarp prekių ir paslaugų sektorių vartojimo, infliacija grįš į ikipandeminį lygį. 2021 m. pabaigoje pakilusios energijos išteklių kainos, TVF duomenimis, ims mažėti 2022–2023 m. ir mažins vartotojų kainas. Panašiai prognozuojamas ir pasaulinių maisto kainų augimas: numatoma, kad 2022 m. jos kils 4,5 proc., o 2023 m. kris.¹⁷

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁸, 2022 m. pradžioje šalyje buvo 93 059 veikiančios įmonės, t. y. 6,1 proc. daugiau nei 2021 m. pradžioje.

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (62,34 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,49 proc., Kaune – 13,64 proc., Klaipėdoje – 6,15 proc., Šiauliuose – 3,31 proc., Panevėžyje – 2,74 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 77,79 proc., mažosios bendrijos – 11,62 proc., individualiosios įmonės – 9,16 proc. ir kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,43 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁹

Tauragės rajono savivaldybėje 2022 m. pradžioje buvo įregistruota 951 įmonė (26 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 7 834 darbuotojai. Tauragės rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos ir mažos įmonės, kuriose dirba iki 9 darbuotojų, tokių įmonių net 796, kas sudaro 83,7 proc. visų įmonių skaičiaus, 121 (12,72 proc.) įmonėje dirba 10–49 darbuotojai, 23 (2,42 proc.) įmonėse dirba 50–99 darbuotojai, 8 (0,84 proc.) įmonėse dirba 100–249 darbuotojai. Rajone veiklą vykdo 3 ūkio subjektai (0,32 proc.), kuriuose dirba nuo 250 iki 499 darbuotojų.

¹⁶ Lietuvos bankas. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

¹⁷ Lietuvos bankas. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁹ Ibid.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁰, Lietuvoje nedarbo lygis 2021 m. buvo 7,1 proc., 2020–2021 m. laikotarpiu sumažėjo 1,4 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2021 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 6,6 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,3 proc. 2021 m. nedarbo lygis miestuose sumažėjo 0,6 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 3,1 procentinio punkto. 2021 m. registruotų bedarbių skaičius buvo 225 225 (4,18 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 13,0 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje²¹ skelbiama, kad 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį dirbančiųjų ir bedarbių skaičiai buvo artimi fiksuotiems 2019 m. pabaigoje. Nors per praėjusius metus užimtųjų skaičius šalyje augo gana sparčiai (pokyti per metus sudarė 0,8 proc.), tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose buvo nevienoda. Šiuos netolygumus rodo skirtinga darbuotojų samda ekonominėse veiklose. Remiantis naujausiais *Sodros* skelbiamais dieninio dažnio duomenimis, šiuo metu dirbančiųjų ypač gausėja informacijos ir ryšių, transporto, viešajame sektoriuose, o prasčiausia padėtis – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų bei pramogų ir poilsio veiklose, kur darbuotojų skaičius vis dar yra mažesnis nei vidutiniškai 2019 m. Tiesa, 2021 m. trečiojo ketvirčio pradžioje, kai šalyje buvo panaikintas karantinas ir sušvelnėjo kontaktinės veiklos ribojimai, net ir šiose pandemijos labiausiai paveiktose veiklose užimtųjų skaičiaus augimas reikšmingai paspartėjo. Didžiausi samdos pokyčiai dėl sumenkusių ribojimų vyko intensyvią kontaktinę veiklą vykdančiame apgyvendinimo ir maitinimo sektoriuje: jame visą praėjusių metų trečiąjį ketvirtį užimtųjų skaičius viršijo ikipandeminį lygį, bet metų pabaigoje darbuotojų samda vėl nesiekė 2019 m. fiksuoto vidurkio. Tokiai darbo vietų raidai turėjo įtakos ir sezoniniai svyravimai. Darbdaviams didinant naujų darbo vietų kūrimo apsakas, šalyje vis labiau jaučiama darbuotojų stygiaus problema.

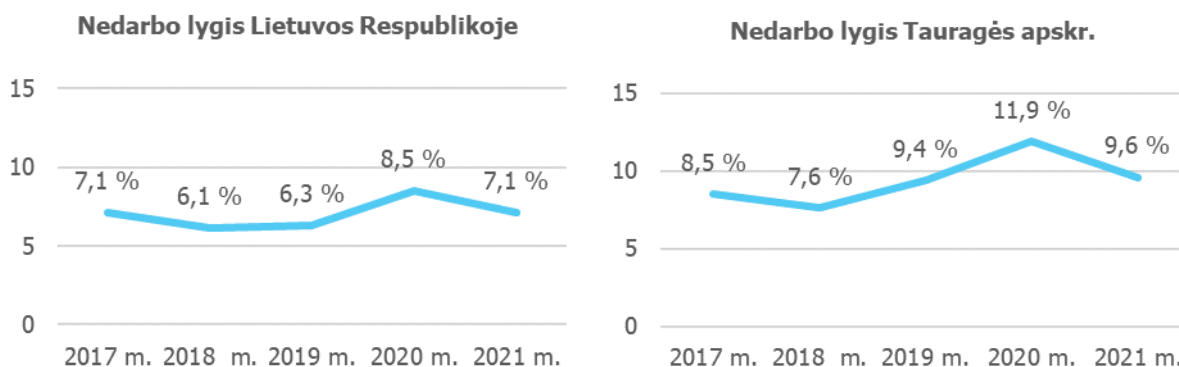
Laisvų darbo vietų rodiklis (pakoreguotas pagal sezoninį skirtumą ir darbo dienų skaičiaus įtaką)²² rodo, kad šiuo metu šalyje yra itin daug laisvų pozicijų samdomiesiems darbuotojams (apie 27 tūkst.) – apie pusantro karto daugiau nei prieš metus. Apie vis labiau didėjančią darbo jėgos paklausą ir stiprėjančią įtampą šalies darbo rinkoje signalizuoja ir laisvų darbo vietų lygis (laisvų ir visų darbo vietų santykis). Praėjusių metų trečiąjį ketvirtį šis rodiklis sudarė 2 proc.* ir pasivijo 2008 m. trečiąjį ketvirtį registruotą rekordą. 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį laisvų darbo vietų lygis sudarė 1,8 proc. ir per metus paaugo net 0,6 procentinio punkto – tai didžiausias metinis pokytis nuo matavimų pradžios. Aukščiausias laisvų darbo vietų lygis 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį buvo fiksuojamas viešojo valdymo ir gynybos, privalomojo socialinio draudimo įmonėse (3,6 proc.), informacijos ir ryšių įmonėse (3,4 proc.) bei finansinės ir draudimo veiklos įmonėse (3,2 proc.). Toks gausus laisvų darbo vietų skaičius aukštos kvalifikacijos veiklose rodo galimai netinkamus potencialių darbuotojų įgūdžius. Darbuotojų trūkumo problema prisideda ir prie gamybos plėtrą ribojančių veiksnių – tai matyti iš mėnesinių verslo tendencijų statistikos. Nors praėjusių metų ketvirtąjį ketvirtį nedarbo lygis (pašalinus sezono įtaką) vis dar buvo maždaug 0,5 procentinio punkto didesnis, nei fiksuotas prieš pandemiją, įmonių, nurodžiusių darbuotojų trūkumą, kaip veiklą ribojantį veiksnių, dalis yra pakilusi iki aukščiausio lygio nuo pasaulinės finansų krizės pradžios. Šis padidėjimas ryškus visuose didžiausiuose ekonomikos sektoriuose – pramonėje, prekyboje, statybos ir paslaugų veiklose. Tai, jog darbdaviams, kuriems sunku rasti tinkamų darbuotojų, tenka konkuruoti vis sparčiau keliant darbo užmokestį, rodo, kad su darbuotojų trūkumu susijusi įtampa darbo rinkoje neblėsta.

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

²¹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

*Remiamasi duomenimis, iš kurių nepašalinta sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaka.

²² *Ibid.*

2.6 pav. Nedarbo lygis²³

Tauragės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei visoje šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims²⁴, nedarbo lygis Tauragės apskrityje per metus sumažėjo 2,3 procentinio punkto nuo 11,9 proc. 2020 m. iki 9,6 proc. 2021 m. Tauragės rajone 2021 m. registruotų bedarbių skaičius buvo 2,980 tūkst. Registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus santykis Tauragės rajono savivaldybėje sudarė 13,1 proc. (Tauragės apskrityje šis rodiklis siekia 14,2 proc.).

2021 m. Tauragės apskrityje buvo 40,2 tūkst. užimtųjų. Pagal ekonomines veiklos rūšis gyventojų užimtumas pasiskirstęs taip, kad žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje dirba 7,4 tūkstančio, pramonėje – 7,7 tūkstančio ir statyboje – 4,3 tūkstančio, o daugiausia dirbančių yra paslaugų srityje – 20,8 tūkstančio gyventojų.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁵, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2021 m. pabaigoje siekė 25954,74 mln. Eur, t. y. 8,42 proc. daugiau nei prieš metus (2020 m. pabaigoje TUI sudarė 23938,13 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2021 m. pabaigoje buvo 9286 Eur (2.7 pav.) arba 9,03 proc. didesnės nei prieš metus.

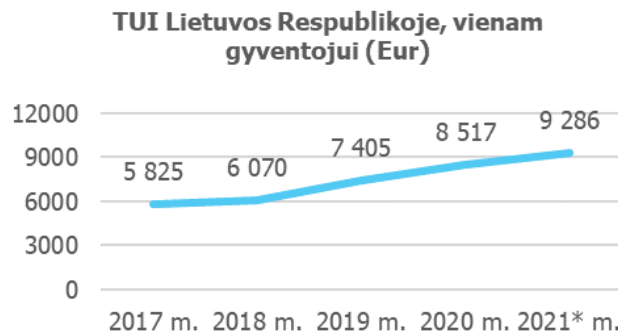
2021 m. pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Vokietija (investuota 5470,68 mln. Eur), Švedija (investuota 4034,11 mln. Eur), Estija (investuota 2817,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2394,41 mln. Eur), Kipras (investuota 1310,66 mln. Eur), Lenkija (investuota 1212,77 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1025,54 mln. Eur).

Lietuvoje TUI pasiskirsto netolygiai – 2020 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (18118,52 mln. Eur), Kauno (2117,28 mln. Eur), Klaipėdos (1652,44 mln. Eur), Telšių (530,94 mln. Eur) apskrityse.

²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁵ *Ibid.*



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²⁶

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2021 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2020 m. duomenys. 2020 m. duomenimis, Tauragės rajono savivaldybėje TUI sudarė 60,45 mln. Eur tai yra 1,14 proc. mažiau nei 2019 m. (2019 m. pabaigoje TUI sudarė 61,15 mln. Eur).

2021 m. sausio mėn 27 d. patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės plėtros strategijos 2021–2023 m. Strateginis plėtros planas,²⁷ kuriame numatyti šie prioritetai: žaliausia savivaldybė Lietuvoje (siekiant švarios aplinkos ir tvaraus gamtos išteklių naudojimo, darnios transporto plėtros), ekonomiškai stiprus rajonas (pritraukiant šalies ir užsienio investuotojus, stiprinant rajono turistinį potencialą), patrauklus gyventi ir bendruomeniškas rajonas (savivaldybės teikiamų paslaugų kokybės gerinimas, patrauklios rajono viešosios infrastruktūros kūrimas, visuomenės bendruomeniškumo skatinimas).

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁸, 2021 m. išduotas 10 021 (33,13 proc. daugiau nei 2020 m.) statybos leidimas naujiems 12 384 gyvenamiesiems pastatams statyti, ir 795 (4,47 proc. mažiau nei 2020 m.) statybos leidimai naujiems 1 057 negyvenamiesiems pastatams statyti.

2021 m. baigti statyti nauji gyvenamieji 6 596 pastatai (1 155,6 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų 6 480 pastatų (953,5 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų 111 pastatų (199,7 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).²⁹

2021 m. baigti statyti nauji negyvenamieji 598 pastatai (990,1 tūkst. m²), iš kurių prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių 134 pastatai (216 tūkst. m²), įstaigų 33 pastatai (170,3 tūkst. m²), transporto ir ryšių 29 pastatai (14,6 tūkst. m²), pramoniniai 174 pastatai ir sandėliai (364,1 tūkst. m²), mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų 11 pastatų (7,7 tūkst. m²), ligoninių ir slaugos įstaigų 4 pastatai (12,7 tūkst. m²), kultūros ir sporto renginių 14 pastatų (41,1 tūkst. m²), negyvenamieji ūkiniai 102 pastatai (107,3 tūkst. m²) ir kitos paskirties negyvenamieji 97 pastatai (56,3 tūkst. m²).³⁰

* Išankstiniai 2021 m. duomenys.

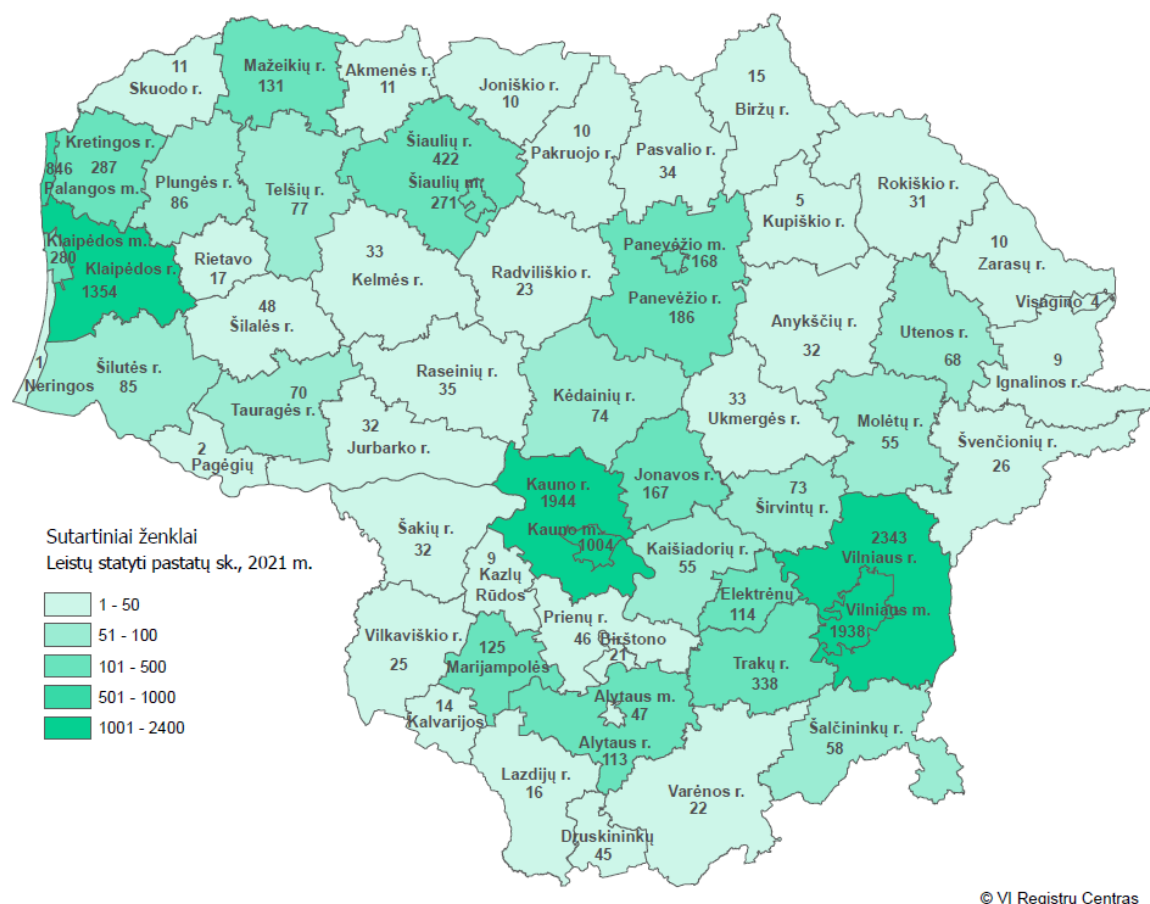
²⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁷ Tauragės rajono strateginis veiklos planas 2021–20230 m., patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2021 m. sausio 27 d. sprendimu Nr. 1-30 „Dėl Tauragės rajono savivaldybės 2021–203 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“. [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: www.taurage.lt/savivaldybe/struktura-ir-kontaktai/veiklos-sritys/projektai-ir-investicijos/.

²⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-23]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=c15a6982-e4a5-40c6-8274-4d2b5a7f2f36#.

³⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-23]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=a30619f4-eb63-4bce-8504-2bae9b761227#.



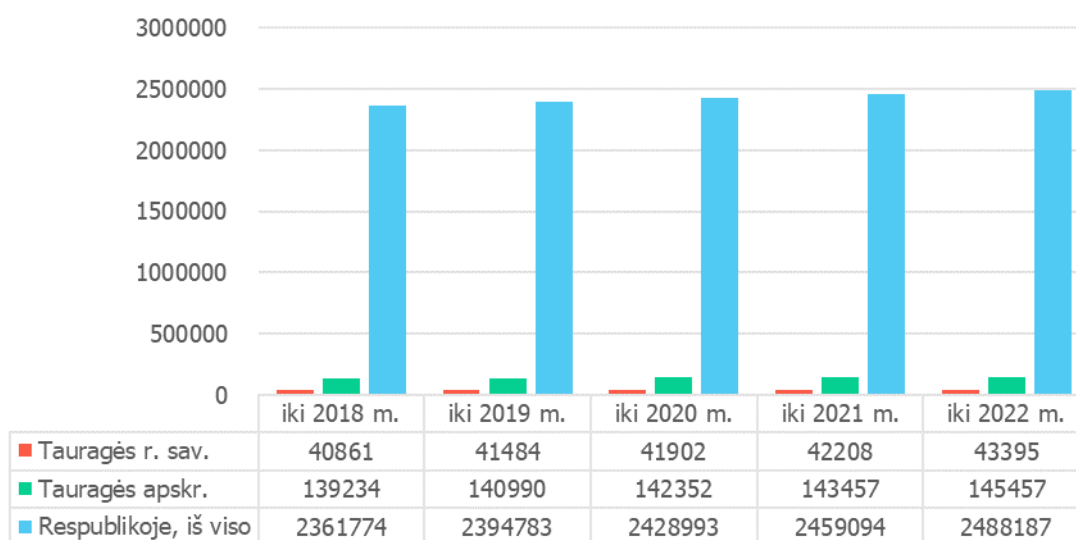
© VĮ Registrų Centras

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius³¹

Tauragės rajone 2021 m. iš viso leista statyti 70 naujų pastatų, iš jų 56 gyvenamuosius ir 14 negyvenamųjų pastatų.

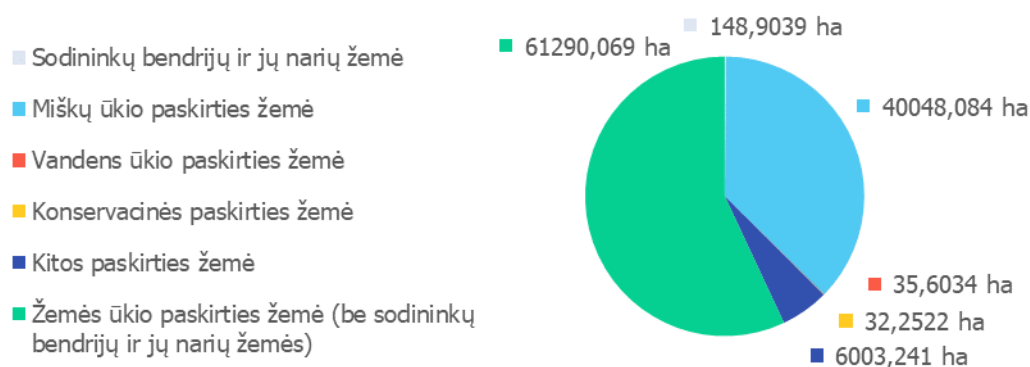
³¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01, 2021-01-01 ir iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje, Tauragės apskrityje ir Lietuvos Respublikoje³²

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. Tauragės rajono savivaldybėje įregistruoti 43 395 sklypai, Tauragės apskrityje – 145 457, visoje šalyje – 2 488 187. Per 2021 m. registruojamų žemės sklypų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje padidėjo 2,81 proc., Tauragės apskrityje – 1,39 proc., visoje šalyje – 1,18 proc. Dėl mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpeline diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.



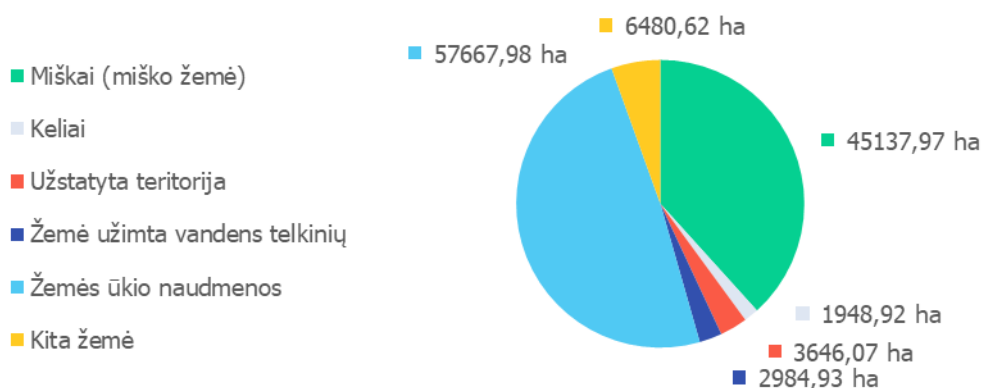
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Tauragės rajono savivaldybėje³³

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Tauragės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 61290,069 ha, miškų ūkio paskirties – 40048,084 ha, kitos paskirties – 6003,241 ha, konservacinės paskirties – 32,2522 ha, vandens ūkio paskirties – 35,6034 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės – 148,9039 ha. Dėl mažo konservacinės paskirties žemės ploto skritulinėje

³² Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2018–2022 m., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lt/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

³³ Ibid.

diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujamasi po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Tauragės rajono savivaldybėje³⁴

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Tauragės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 57667,98 ha, miškai (miško žemė) – 45137,97 ha, keliai – 1948,92 ha, užstatyta teritorija – 3646,07 ha, vandens telkinių užimta žemė – 2984,93 ha, kita žemė – 6480,62 ha.



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Tauragės rajono savivaldybėje³⁵

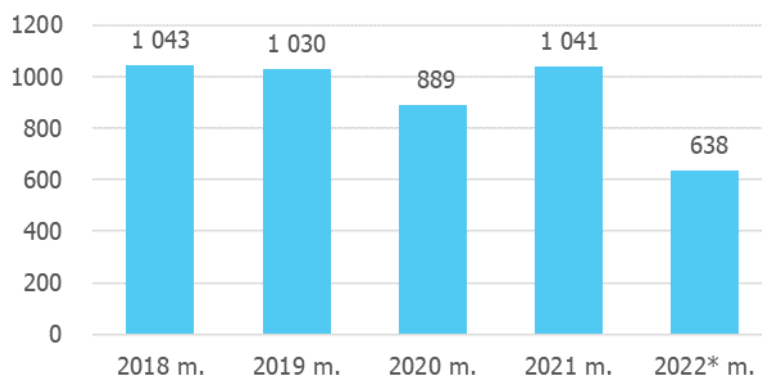
Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. Tauragės rajono savivaldybėje įregistruota (22785 + 2258 + 3540 + 9 + 5 + 9722) – 38 319 privačios žemės sklypų, valstybės žemės (3301 + 1 + 587 + 5 + 98 + 1071) – 5 063 sklypai, savivaldybės žemės (1 + 1 + 11) – 13 sklypų. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpeline diagrama duomenų atvaizdavimas

³⁴ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2022 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

³⁵ Ibid.

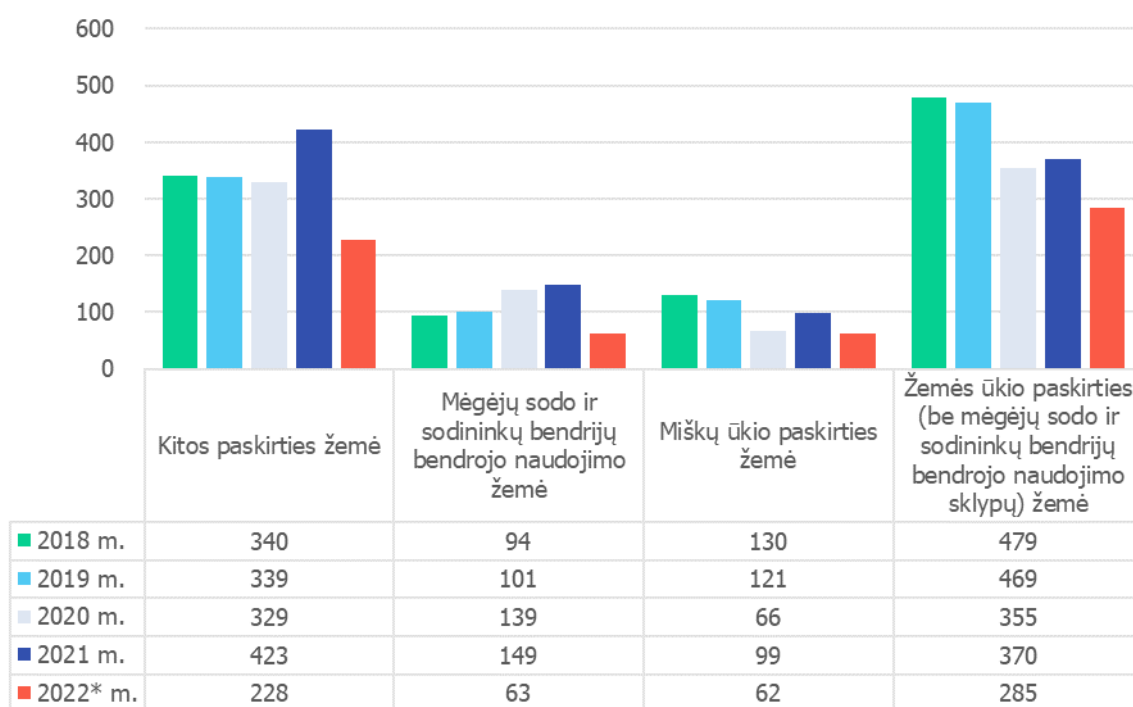
paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2018–2022 m.* Tauragės rajono savivaldybėje³⁶

Tauragės rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2018 m. – 1043, 2019 m. – 1030, 2020 m. – 889, 2021 m. – 1041 ir 2022 m.* – 638. Sklypų skaičius 2022 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Tauragės rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2018, 2019, 2020, 2021 ir 2022 m.*³⁷

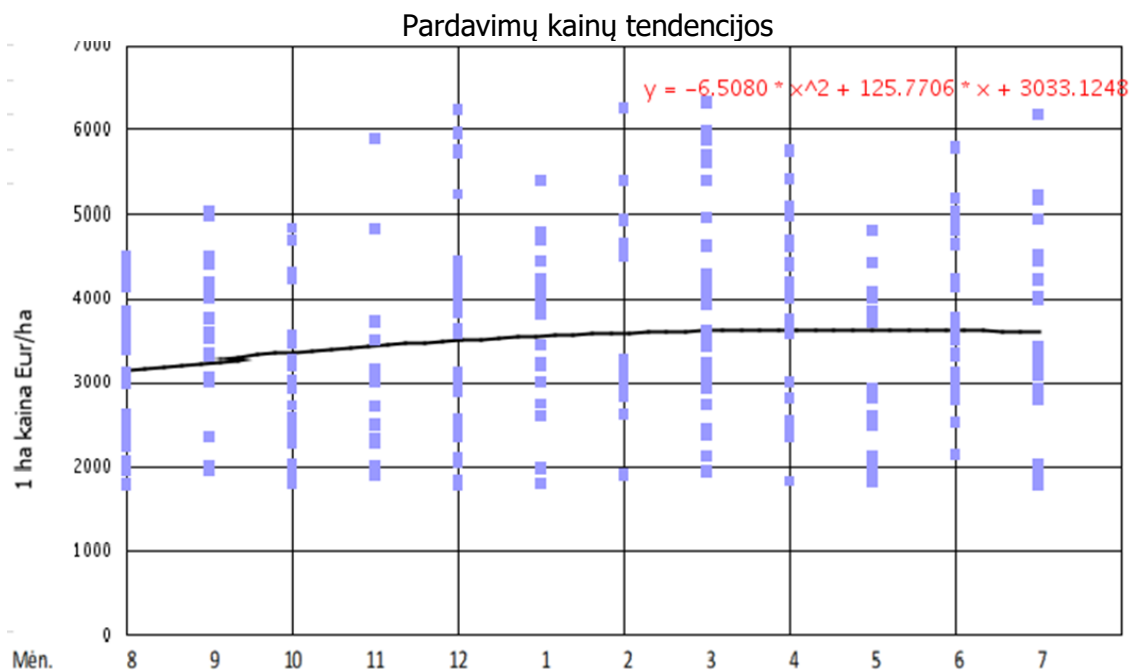
Tauragės rajono savivaldybėje 2018–2022 m.* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: kitos paskirties (340 + 339 + 329 + 423 + 228) – 1 659 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės (94 + 101

³⁶ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2018–2022 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

³⁷ *Ibid.*

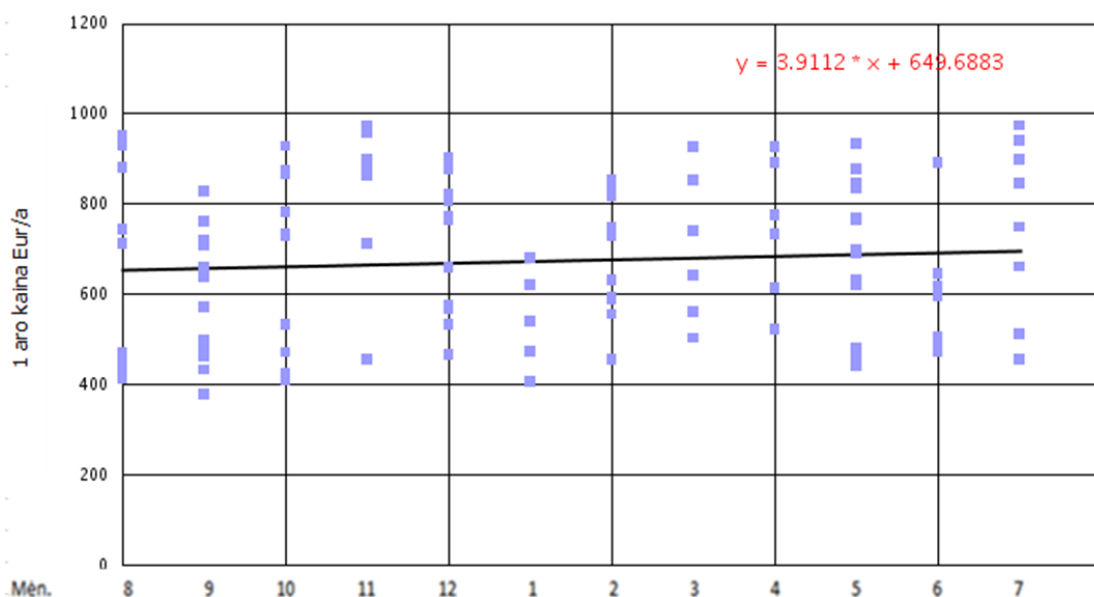
* Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.

+ 139 + 149 + 63) – 546 sklypai, miškų ūkio paskirties (130 + 121 + 66 + 99 + 62) – 478 sklypai, žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) (479 + 469 + 355 + 370 + 285) – 1 958 sklypai. Sklypų skaičius 2022 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Tauragės rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31³⁸

Nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 3 152 Eur/ha iki 3 629 Eur/ha, t. y. 15,13 proc.



2.16 pav. Tauragės rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31³⁹

Nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 654a iki 693 Eur/a, t. y. 5,96 proc.

³⁸ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2022 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

³⁹ *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;

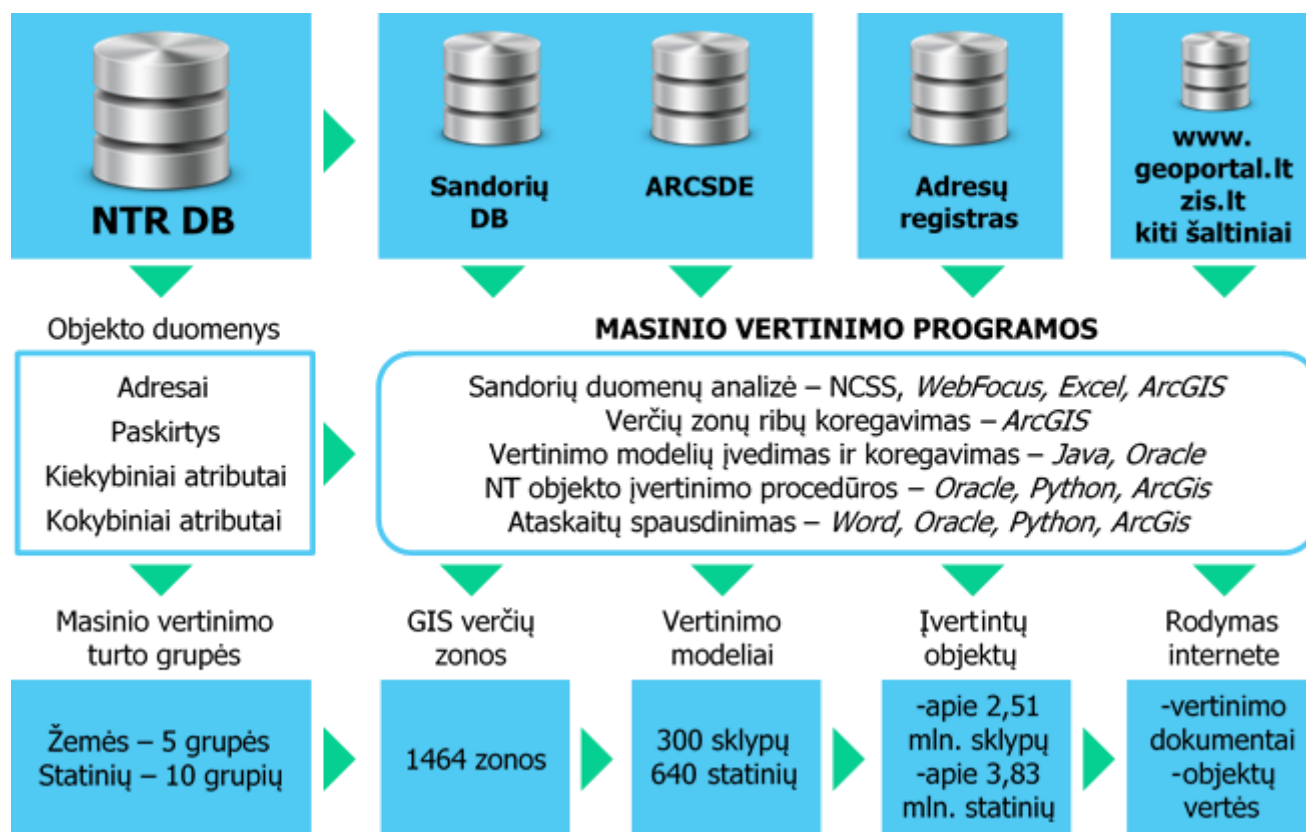
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

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

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

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

Tarptautinių standartų nuostatų taikymas 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

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

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 faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, 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. Normalųjų pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

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

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius,

b_0 – konstanta,

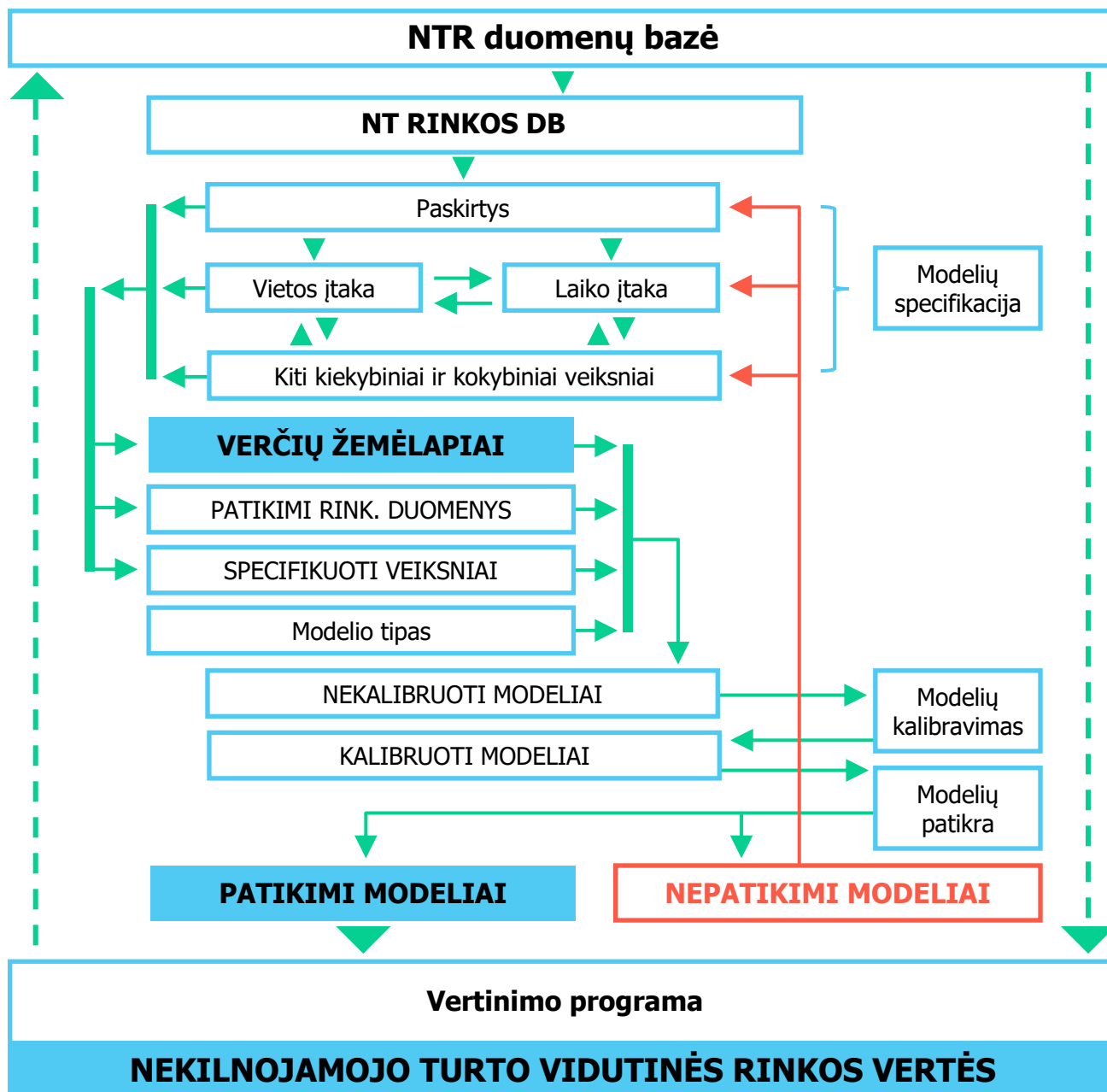
$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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, trūkstam rinkos duomenų – veiksnių poveikio nustatymo rinkos modeliavimo ar ekspertiniu vertinimu;

- modelių patikros.



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo modeliai sudaryti vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 p., kuriame nurodoma, kad *Taikant Taisyklių 17 punkte nurodytų tipų modelius (arba vieną iš jų) ir statistiniais metodais atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai* (žemės grupės, nurodytos šių taisyklių 15.1–15.5 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 įtaką, vietos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaiškinimai pateikiami tolesniuose ataskaitos poskyriuose.

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas, vnt. kaina, Eur	Maksimumas, vnt. kaina, Eur	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu						
1685	461	244	531	1	4968	894
Komerčinės žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu						
97	1075	817	1261	22	9863	40
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu						
566	252	181	235	1	1890	309
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu						
135	297	202	279	4	1200	48
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu						
2041	3248	2500	6656	10	119800	142

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

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

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpio įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2022 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šių pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

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

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

Tauragės rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2022-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2022-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikiami toliau lentelėje.

3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodo, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2022-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

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

Nekilnojamojo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių⁴⁰ 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);

⁴⁰ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2022-06-18]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

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

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

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėztų 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 įbraižytų žemės sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Tauragės rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis taikant įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Tauragės rajono savivaldybėje sudaryta 19 verčių zonų, iš kurių Tauragės mieste – šešios, likusioje savivaldybės teritorijoje – trylika, verčių zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

50.1.1 verčių zona. Centrinė miesto dalis, kurioje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybinės administracinės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, turgūs, bankai, medicinos įstaigos, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Joje nekilnojamojo turto ploto vieneto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su kainų lygiu gretimose teritorijose.

50.1.2 verčių zona. Vietovė su priemiestinėmis vietovėmis išsidėsčiusi dešinėje Jūros upės pusėje, toliau nuo miesto centro. Ši zona sudaryta vadovaujantis nekilnojamojo turto pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis lyginant su 50.1.1 verčių zona. Zonai būdingas užstatymas individualiais vieno-dviejų butų gyvenamais namais, yra daugiabučių namų, įvairios parduotuvės, veikiančios įmonės ir centrai.

50.1.3 verčių zona. Didelę teritorijos dalį užima Tauragės miesto pramoninis rajonas. Tai pietinė miesto regiono dalis, apie 1 km nutolusi nuo tankiausiai apgyvendintos teritorijos – Žalgirių mikrorajono, šalia geležinkelio linijos. Šioje verčių zonoje gerai išvystytas gatvių tinklas, inžineriniai tinklai, įsisavinti apleisti, apžėlę krūmais sklypai, nutiesti šaligatviai. Yra įkurtas Tauragės industrinis parkas (TIP) su geležinkelio atšaka. TIP yra patraukli pramoninė vieta, turinti daugiau nei 100 000 kv. m ploto pramoninių patalpų, paruoštų verslui ir skirtų plėtrai. Industrinis parkas siūlo pramoninių patalpų nuomą ir pardavimą. Veikia nemažai įmonių, iš kurių didžiausios būtų AB „Vilkyškių pieninė“ ir AB „Tauragės grūdai“. Gyvenamųjų namų valdos su mažais žemės sklypais, namai senesnės statybos, jų nedaug, įsikūrę prie geležinkelio ar kitų gamybinių zonų, kur veikia triukšmas ir užterštumas. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis gyvenamojo nekilnojamojo turto kainų lygis, negu gretimose 50.1.4 ir 50.1.6 verčių zonose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.1.4 verčių zona. Ši zona apima likusią Tauragės miesto dalį, kuri nepatenka į Beržės ir Šemetiškių rajono dalį (50.1.5 verčių zona), Jovarų rajoną (50.1.6 verčių zona), Pramonės rajoną (50.1.3) su

priemiestinėmis vietovėmis. Tai dalis Senamiesčio, dalis Šemetiškių rajono, Aerodromo rajonas, Žalgirių mikrorajonas [su priemiestinėmis vietovėmis]. Daugiabučių namų rajonas Žalgiriai, kur namai, daugiausia blokiniai, statyti 1970-1996 metais, yra ir plytinių. Aerodromo rajone vyrauja mišrus užstatymas: vieno-dviejų butų gyvenamieji namai persipynę su daugiaaukščiais bei visuomeninės paskirties statiniais. Komercinės paskirties žemės sklypai 50.1.4 verčių zonoje daugiausia išsidėstę prie magistralės Ryga–Šiauliai–Kaliningradas (Dariaus ir Girėno g.), Gedimino ir Šilalės gatvių. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu miesto centre (50.1.1 verčių zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.1.5 verčių zoną sudaro Beržės ir Šemetiškių rajonai su priemiestinėmis vietovėmis. Beržės rajonas užstatytas šiuolaikiniais individualiais gyvenamaisiais namais su gan erdviais 10–12 arų sklypais, pasižymintis gan aukštomis kai kurių nekilnojamojo turto grupių kainomis. Šioje zonoje vyrauja sodybinis užstatymas. Dariaus ir Girėno gatvė, kertanti miestą iš rytų į vakarus, tai koridorius jungiantis Beržės ir Šemetiškių rajonus, kartu yra ryški kompozicinė ašis apie kurią yra susiformavę arba formuojasi komerciniai objektai ar pan. Pagal Tauragės miesto urbanistinės plėtros planą intensyvi plėtra vyksta Šemetiškių rajone, nes strategiškai patogi vieta plėtrai, mažiausiai sąnaudų reikalauja šios teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais, prijungiant prie esamų miesto gatvių tinklo.

50.1.6 verčių zona. Jovarų rajonas, išsidėstęs pietvakarinėje miesto dalyje, toliausiai nuo miesto centro nutolęs, ramus, tvarkingas, bet žemesnėmis kainomis pasižymintis gyvenamasis rajonas, lyginant su 50.1.4 ar 50.1.5 verčių zonomis. Pietine riba praeina geležinkelis, žemės sklypai gan nedideli 6–8 arai, namai mūriniai 1970-1990 m. statybos. Komercinės ir pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypų nedaug, nėra ūkinės veiklos, turtas turi mažesnę rinkos vertę, negu pramoniniame rajone (50.1.3).

50.2 verčių zona. Priemiestinė zona, susiliejęsi su miesto 50.1.2 zona, turinti tolygiai išvystytą infrastruktūrą ir paslaugų tenkinimo sferą. Tai į pietvakarius nuo Tauragės miesto, dešiniajame Jūros upės krante įsikūrusios gyvenvietės Butkeliai, Taurai, Taurų dvaro kaimas ir Tarailiai. Didžiausią teritorijos dalį užima gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, bet yra ir daugiabučių namų rajonas – Tauragės dvaro kaime. Dauguma šių pastatų rekonstruoti, modernizuoti. Šioje zonoje, lyginant su miestu, vyrauja didesni gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Taurų ir Tarailių kaimuose sparčiai vyksta naujų gyvenamųjų namų statybos, kurios numatytos pagal bendrąjį planą. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose miesto zonoje (50.1.2), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.3 verčių zona. Verčių zona, apimanti priemiestinius kaimus, kur geras susisiektis su miestu, geri keliai, gyvenvietėse išvedžiotos komunikacijos: komunaliniai nuotekų tinklai ir vandentiekis. Daug privačių gyvenamųjų senos ir naujesnės statybos sodybų, yra ir daugiabučių namų. Šioje verčių zonoje, lyginant su 50.2 verčių zona, didesni gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų išmatavimai, patraukli gamtinė aplinka. Dėl to čia fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimos teritorijose (50.1.2, 50.11), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.4 verčių zona. Zonuojant Tauragės rajono savivaldybės teritoriją, Skaudvilės miestas išskirtas į atskirą 50.4. verčių zoną, kadangi šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose teritorijose (50.9 verčių zona). Skaudvilė įsikūrusi kairiajame Ančios upės krante, prie kelio Tauragė–Šiauliai, 26 kilometre. Mieste yra gimnazija, ambulatorijos, dvi bažnyčios, prekybos centrai. Veikia kelios nedidelės įmonės. Miestas gražėja, rekonstruojami seni pastatai, statomi nauji. NAGRINĖJANT pirkimo pardavimo sandorius, daugiausia užfiksuota gyvenamojo būsto sandorių.

50.5 verčių zona. Verčių zona apima visą Batakių miestelį, Batakių, Šiaudinės ir Čiuteikių kaimus, kurie sudaro vientisą vietovę su vienodai išvystyta infrastruktūra, kas nekilnojamojo turtą daro aktyvesnę ir brangesnę negu likusioje savivaldybės dalyje (50.9 verčių zona). Batakių miestelis įsikūręs ant Ančios upės kranto su užtvanka, tai seniūnijos centras. Vyrauja smulkūs, nespecializuoti ūkiai.

50.6 verčių zona. Verčių zona apima visą Gaurės miestelį, Gaurės ir Gauraičių kaimus, kurie sudaro vientisą vietovę su vienodai išvystyta infrastruktūra. Ramios Šešuvies upės vingy, jau daugiau, kaip penkis šimtus metų gyvuoja Gaurės miestelis. Šioms vietovėms būdingi tokie kriterijai: nedidelis kaimo gyventojų tankumas, mažai darbingo amžiaus žmonių užimta žemės ūkyje, miškininkystėje. Jaunesnio amžiaus gyventojai perka namų valdas, nes jos pigesnės negu mieste ar priemiestyje, o dirba Tauragės mieste. Tokiu būdu šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu aplinkui esančioje teritorijoje (50.9 verčių zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.7 verčių zona. Verčių zona apima visą Žygaičių miestelį, esantį prie kelio Tauragė–Vainutas–Šilutė, 21 kilometre, ant Ežerūnos upės kranto. Geras susisiektis su savivaldybės centru Taurage. Yra

keli stambesni ūkininkų ūkiai, o kiti smulkūs, nespecializuoti ūkiai. Aktyvi kaimo bendruomenė. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.8 verčių zona. Verčių zona apima visą Pagramančio miestelį, esantį pusiaukelėje tarp Tauragės (15 km) ir Šilalės (16 km). Jis randasi Pagramančio regioniniame parke Akmenos upės slėnyje. Gražus kraštovaizdis, bet miestelio plėtojimą riboja įvairūs draudimai ir ribojimai, taikomi regioninių parkų teritorijoms. Geras susisiekimas su savivalybės centru Taurage, todėl nemažai gyventojų važinėja dirbti į šį miestą. Aktyvi miestelio bendruomenė labai gražiai tvarkosi savo teritorijoje. Veikia kelios nedidelės įmonės užsiimančios medienos apdirbimu, baldų gamyba. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis, negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.9 verčių zona. Verčių zona apima visą likusią Tauragės rajono savivaldybės dalį. Šioje verčių zonoje užfiksuotas žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, todėl ji apjungta į atskirą verčių zoną. Tokią rinkos konjunktūrą šioje zonoje suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, kaimiškųjų vietovių blogesnis susisiekimas su centru – Tauragės miestu, gyventojų demografiniai procesai, smarkiai mažėja gyventojų iki 50 žmonių turinčiose gyvenvietėse. Vyrauja smulkus ūkis. Toliau plečiamas vėjo jėgainių parkas vakarinėje rajono dalyje, kuris šioje verčių zonoje gana didelis.

50.10 verčių zona. Verčių zona apima visą Mažonų kaimą Tauragės rajone, į šiaurės rytus nuo kelio Mažeikiai–Tauragė, prie jo šankirtos su rajoniniu keliu. Seniūnijos centras Mažonai išsidėstę 3 km iki Jūros upės ir po 1,5 km nuo Šunijos bei Irtuonos upių. Mažonuose veikia kelios įmonės, parduotuvės, daugiafunkcinis centras, biblioteka, kultūros namai. Nemaža dalis gyventojų dirba Tauragėje. Šis kaimas po truputį tampa užmiesčio gyvenvieta, nes ūkininkaujančių tik apie 10 proc. visų kaimo gyventojų. Šioje vietovėje fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu likusioje savivaldybės dalyje (50.9 verčių zona), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

50.11 verčių zona. Atliekant sandorių analizę, kartu atsižvelgus į rajono savivaldybės specialistų pastabas, vadovaujantis Tauragės bendrojo planu, buvo nuspręsta dvi priemiesčio gyvenvietes – Papušynės ir Norkaičių apjungti į vieną verčių zoną. Ji apima priemiestinius Papušynės ir Norkaičių kaimus, kurie yra į šiaurę nuo miesto 0,3-2 km atstumu. Geras susisiekimas su miestu, geri keliai, gyvenvietėse išvedžiotos komunikacijos: nuotekų šalinimo tinklai, komunalinis vandentiekis. Papušynės kaimas, nuo Tauragės į šiaurę gan plačiai išsidėsčiusi gyvenvietė – prasidedanti Tauragės medelynu ir besibaigianti miesto kapinėmis, apimantis kelis masyvus. Papušynės kaime pastatraisiais metais vyksta daug privačių gyvenamųjų namų statybų, yra nemažai dviaukščių senesnės statybos daugiabučių namų. Sandorių analizė parodo, kad šiuose kaimuose daug aukštesnės nekilnojamojo turto kainos, negu toliau nuo miesto esančiuose miesteliuose ar likusioje teritorijos dalyje.

50.12 verčių zona. Verčių zona apima visą Lauksargių kaimą, kuris yra prie kelio Ryga–Šiauliai–Tauragė–Karaliaučius, 9 km į pietvakarius nuo Tauragės miesto. Seniūnijos centras. Kaimas įsikūręs tarp Vilkos ir Jūros upių. Lauksargiai – kompaktiškai užstatytas kaimas. Lauksargiuose veikia biblioteka, bendruomenės ir kultūros namai, ambulatorija. Šis kaimas po truputį tampa užmiesčio gyvenvieta, todėl nekilnojamojo turto rinka aktyvesnė, negu aplinkiniuose kaimuose, priklausantiems 50.9 verčių zonai.

50.13 verčių zona. Verčių zona apima Bernotiškės k., Joniškės k., Juodpetrių k., Lapurvio k., Leoniškės k., Molupio kaimus bei Trakšeliškių ir Papušynės kaimų dalį. Joniškės ir Bernotiškės kaimai 7–11 km į šiaurės rytus nuo Tauragės miesto, išsiskiria aukštesnėmis gyvenamųjų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodo žemės sklypų kainomis, nes aplink vaizdingos vietovės. Sodo žemės sklypuose, nekeičiant žemės sklypo paskirties, statomi nauji namai, rekonstruojami esami todėl, kad geras susisiekimas su Taurage, važinėja visuomeninis transportas. Šios zonos kaimai yra palei magistralę A12 Ryga–Šiauliai–Tauragė–Kalinigradas. Minėti kaimai randasi ramioje, patrauklioje gamtinėje aplinkoje, labai netoli nutolę nuo Tauragės miesto, todėl šiuose kaimuose daug aukštesnės nekilnojamojo turto kainos, negu toliau nuo miesto esančiuose miesteliuose ar likusioje rajono savivaldybės dalyje.

50.14 verčių zona. Verčių zona apima Mažonų seniūnijos Sungailiškių, Užbūdupio ir Ringių kaimus. Šie kaimai 5–10 km į šiaurę nuo Tauragės miesto, prie krašto kelio Mažeikiai–Plungė–Tauragė, išsiskiria aukštesnėmis gyvenamųjų teritorijų paskirties ir žemės ūkio žemės sklypų kainomis. Minėti kaimai randasi ramioje, patrauklioje gamtinėje aplinkoje, kaimų pakraščiais prateka Jūros upė. Ringių kaime įsikūręs ir veikia Pagramančio regioninio parko Lankytojų centras.

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 koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinė vietai identifikuoti. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 4 priede, detaliau su šiuo dokumentu susipažinti galima Masinio vertinimo paieškoje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> pasirinkus savivaldybę ir vertinimą. Atlikti galiojančių žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodant puslapyje verčių zonų paiešką atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalią numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapi žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

3.6.6. Rekreatinio 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.

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 50.2; 50.3, 50.5 – 50.8; 50.9, 50.11 – 50.14 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už gerokai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreatinio naudojimo koeficientai K_r . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_r (2/3)
1	2	3	4
50.11	9800	5265	2,00
50.2	7500		
50.2	15000		
50.2	10000		
1ha vidurkis	10575		
50.3	8300	3140	2,10
50.3	7700		
50.3	3800		
1ha vidurkis	6600		
50.5	3200	2000	1,6
50.5	3522		
50.6	1363		
50.6	3600		
50.6	4300		
1ha vidurkis	3197		
50.8	3000	1930	1,8
50.8	4700		
50.8	2700		
1ha vidurkis	3467		
50.7	3900	2305	1,8
50.9	3500		
50.13	3600		
	5500		
	4300		
1ha vidurkis	4160		
50.10	7900	2940	1,9
50.14			
50.12	3269		
1ha vidurkis	5585		

50.4 ir 50.7 verčių zonose dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 1,80 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos 50.9 verčių zonai, nes šios zonos ribojasi. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos šios ataskaitos 3 priede.

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

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių

zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypams naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis ir rekreacinės įtakos koeficientų miesto teritorijoje 50.1.1, 50.1.2, 50.1.3, 50.1.4, 50.1.5, 50.1.6 verčių zonoms nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

Konservacinės paskirties koeficientas K_k taikomas konservacinės paskirties žemės sklypų, vertinamų žemės ūkio žemės grupės 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 žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad Lietuvoje per pastarųjų 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 70 sklypų pardavimų, iš jų 17 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 12 objektų), 41 sandoris neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.3 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.):

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

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

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

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

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

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

Miestas	Verčių zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291	>4a 3235	0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301	<4a 2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758	>4a 2977	0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0,1238	2737		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0,1008	3161		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaauskšč. ter.)	57924	0,2000	2896	<4a 1985	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865	>4a 1819	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaauskšč. ter.)	26935	0,1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0,1000	1709	<4a	0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482		

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,1211	4783		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0,0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0235	2144	2122	

Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0,0287	2069		
---------	-------	---	---	-------------------------	------	--------	------	--	--

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

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

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K_4 zon apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

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

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

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

Išvada. Tauragės rajono savivaldybės teritorijos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., sklypams, mažesniems kaip 4 arai, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_4 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.9. Miškų pataisa MP

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:*

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

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

$KM\check{U}1$ – 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 vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. 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 sandorių rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant masinį žemės vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama zonavimu. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimu našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 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 kadastrę 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 priemiesinės kaimiškos teritorijos, arba tik priemiesinę 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 *kitai* paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

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

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

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

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

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

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

3.5 lentelė. Koeficiento K_{BN} skaičiavimas

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

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos, pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1, apskaičiuoti lentelės 8 skiltyje, rodo, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 proc. mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklį 15.4 pap., *kitos* paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdai yra *komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau vertingi dėl jiems taikomų papildomų užstatymo sąlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiems sklypams numatomų pravažiavimo, praėjimo servitutų, viešo patekimo. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokiems sklypams įvertinti Masinio žemės vertinimo taisyklį 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 vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

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

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

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

Vidurkis
0,87
Mediana
0,89

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

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

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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

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

Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kurios efektyvesnis ir paklausesnis naudojimas gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti yra draudžiamas. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojamą *kita* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. 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.

Tauragės rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 27 d. sprendimu Nr. T2-81, T2-82. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksmu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas. Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta nustatant verčių zonas ir jų reikšmingumo rodiklius.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parduodami daug didesnėmis kainomis negu žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 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.

Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje iki 2022 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, įregistruoti 89 sklypai. Tokio naudojimo būdo žemės sklypų pardavimo sandorių iki 2022 m. rugpjūčio 1 d. Sandorių duomenų bazėje yra mažai įregistruota, todėl nustatyti K_d nėra galimybės. Tokiems sklypams vertinti taikomas paskirčių grupės – *gyvenamųjų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1 (vienetas). Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos dėl kainos, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto naudojimo sklypo dalį, ir dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 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 zonose;

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

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

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

3.7 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Poriniai objektai	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Pelkės plotas ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio kaina, Eur	Įsigytas plotas ha	1 ha kaina Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Rokiškio r. sav.	40.23	1	10,57	Žemės ūkio	10570	10,57	1000	
1-1	Rokiškio r. sav.	40.23	1	–	Žemės ūkio	45000	10,12	4400	0,23
2	Biržų r. sav.	6.15	1	2,6	Žemės ūkio	990	2,60	381	
2-1	Biržų r. sav.	6.15	1	–	Žemės ūkio	5045	2,61	1900	0,20
2-2	Biržų r. sav.	6.15	1	–	Žemės ūkio	5000	2,48	2000	0,19
3	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	7,13	Žemės ūkio	7000	7,13	1000	
3-1	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	43000	7,93	5400	0,19
4	Telšių r. sav.	51.3	1	0,4904	Žemės ūkio	200	0,4904	408	
4-1	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio	500	0,2477	2019	0,20

4-2	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio	7000	3,2908	2100	0,19
4-3	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio	6000	3,02	2000	0,20
5	Kazlų Rūdos sav.	17.6	1	0,42	Žemės ūkio	210	0,42	500	
5-1	Kazlų Rūdos sav.	17.6	1	–	Žemės ūkio	1500	0,60	2500	0,20
10 skilties duomenų aritmetinis vidurkis:									0,20

Lentelės 2–9 skiltyse pateikiama informacija apie rinkoje parduotų žemės sklypų vietą, sandorio objektų skaičių, sklypų plotą ha, pelkių užimamą plotą ha, žemės paskirtį, sandorio kainą Eur, įsigyto sklypo plotą ha ir 1 ha kainą Eur. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės ūkio paskirties žemės vertei darančių įtaką charakteristikų panašumą sugrupuoti sklypai, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *pelkės* plotą. Kainos skirtumas dėl pelkių užimamo ploto, lyginant su žemės ūkio naudmenų žemės sklypo kaina, nustatytas žemės sklypų pažymėtų numeriais 1, 2, 3, 4 ir 5 (žr. lentelės 1 stulpelį) su pelkėmis 1 ha kainą dalinant iš kainos atitinkamai panašių pažymėtų numeriais 1-1; 2-1, 2-2; 3-1; 4-1, 4-2, 4-3; 5-1 sklypų, kurių plote nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,20 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 0,2.

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

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

Masinio žemės vertinimo taisyklų 26.11 pap. numato užstatymo koeficiento K_u taikymą vertinant žemės sklypus, užstatytus statiniais. Koeficientas K_u nustatomas pagal formulę:

$$K_u = U_{\text{žst1}} / VRV1,$$

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

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statinių užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės sklypo užstatymo aplinkybės daromos įtakos sklypų kainoms. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamųjų teritorijų*,

komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą K_u 0,95, o sklypų miestų savivaldybių teritorijose – K_u 0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 proc. ir didesnis, o sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ($\Rightarrow$ 1 iki $<1,5$), taikyti K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ($\Rightarrow$ 1,5 iki <3), taikyti K_u 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ($\Rightarrow$ 3 iki <5), taikyti K_u 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ($\Rightarrow$ 5), taikyti K_u 0,6. Koeficiento taikymo sąlygos detaliau pateikiamos toliau lentelėje.

3.8 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	Tauragės rajono savivaldybėje K _u = 0,95
Sąlyga 2	Sklypo užstatyta teritorija, įregistruota Nekilnojamojo turto registre	≠ 0	
K _u prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: K _u = 0,85 K _u = 0,8 K _u = 0,7 K _u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m/ žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>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 taisyklį 15.3 pap., žemės naudojimo būdų – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Rinkos duomenys ir apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (VPT1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0,60
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0,56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0,57

Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0,55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0,65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0,64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0,62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0,61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0,65
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0,57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0,60
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0,61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0,56
Aritmetinis vidurkis:							0,60

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti žemės sklypo naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdai ir atskirai kitam būdai. Koeficiento taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės 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 – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modelių nustatytų vidutinių rinkos verčių *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių 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 atestuoju ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* panaudojimo suvaržymų panašumus į *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu, 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* sklypams vertinti gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

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

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

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

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

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

Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672
						Koeficientas1:		0,61	
Telšių r. sav.	Viekšnaliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52
Telšių r. sav.	Medsodis		Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92
						Koeficientas2:		0,56	
Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirk.-pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
						Koeficientas3:		0,72	
						Koeficientų vidurkis:		0,63	

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

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

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

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

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

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

Išvada. Tauragės rajono 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 žemė*, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_{tink}

0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros 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 telkiniais – 100 metrų atstumu, nelaivybiniais vandens telkiniais – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

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

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

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, 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, skirstyklių 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 zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatamai veiklai, draudžiama:

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

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

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

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

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

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

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

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

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

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

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su krovinium 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 numatamai 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 zonoje ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė elektros tinklų – 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV elektros linijų (oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų); transformatorių pastočių, skirstyklių, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas ir nepatenkančių į apsaugos zonas, pardavimo kainų analizę, nustatytas sklypuose elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficientų apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.11 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	Išsigytas plotas, ha	1 ha kaina, Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Vilniaus r.	58.1	1	0,2575	Kita (gyv. teritor.)	10000	0,2575	388	

1-1	Vilniaus r.	58.1	1	-	Kita (gyv.teritor.)	12000	0,1184	1014	0,38
1-2	Vilniaus r.	58.1	1	-	Kita (gyv.teritor.)	23000	0,1370	1679	0,23
2	Vilniaus r.	58.90	1	0,4437	Kita (gyv.teritor.)	12000	0,4495	267	
2-1	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita (gyv.teritor.)	25500	0,3000	850	0,31
2-2	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita (gyv.teritor.)	19500	0,1632	1195	0,22
2-3	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita (gyv.teritor.)	16500	0,2073	796	0,34
2-4	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita (gyv.teritor.)	23000	0,1881	1223	0,22
3	Kelmės r.	18.1.2	1	0,0774	Kita (gyv.teritor.)	3000	0,0774	388	
3-1	Kelmės r.	18.1.2	1	-	Kita (gyv.teritor.)	10000	0,1002	998	0,39
Gyvenamųjų teritorijų žemės 10 skilties kainų santykio aritmetinis vidurkis:									0,30
4	Joniškio r.	11.9	1	0,0555	Žemės ūkio	240	0,0555	4324	
4-1	Joniškio r.	11.9	1	-	Žemės ūkio	1500	0,25	6000	0,72
4-2	Joniškio r.	11.9	1	-	Žemės ūkio	1100	0,18	6111	0,71
4-3	Joniškio r.	11.9	1	-	Žemės ūkio	1440	0,24	6000	0,72
5	Alytaus r.	2.3	1	0,2426	Žemės ūkio	720	0,2426	2968	
5-1	Alytaus r.	2.3	1	-	Žemės ūkio	4500	1,0375	4337	0,68
6	Kretingos r.	22.8	1	0,2	Žemės ūkio	644	0,2	3220	
6-1	Kretingos r.	22.8	1	-	Žemės ūkio	3775	0,84	4494	0,72
6-2	Kretingos r.	22.8	1	-	Žemės ūkio	10000	2,12	4717	0,68
7	Šiaulių r.	45.26	1	0,327	Žemės ūkio	700	0,327	2141	
7-1	Šiaulių r.	45.26	1	-	Žemės ūkio	2500	0,8195	3051	0,70
7-2	Šiaulių r.	45.26	1	-	Žemės ūkio	2895	0,95	3047	0,70
7-3	Šiaulių r.	45.26	1	-	Žemės ūkio	3000	0,98	3061	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 plotą ha, žemės paskirtį, sandorio kainą Eur, įsigyto sklypo plotą ha ir 1 ha kainą Eur. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės sklypų vertei darančių įtaką 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 ir 3 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 ha kainą dalinant iš kainos atitinkamai panašių pažymėtų numeriais 1-1, 1-2; 2-1, 2-2, 2-3, 2-4; 3-1 sklypų, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pažymėtų numeriais 4, 5, 6 ir 7 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 ha kainą dalinant iš kainos atitinkamai panašių pažymėtų numeriais 4-1, 4-2, 4-3; 5-1; 6-1, 6-2; 7-1, 7-2, 7-3 sklypų, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų* teritorijos žemės sklypų kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, kinta 0,22–0,39 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,30. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, kinta 0,68–0,72 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,70.

Mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams dėl sklypų su elektros tinklų apsaugos zonomis rinkos duomenų trūkumo arba dėl užfiksuotų pardavimo kainų prieštaravimo apskaičiuoti Kelekt. lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelekt. lin. nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertškai nustatyti tokie Kelekt. lin. koeficientai: mėgėjų sodo žemės grupei – 0,3; komercinės žemės grupei – 0,3; pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3.

Išvada. Gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros tinklų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekt. lin. 0,3.

Žemės ūkio paskirties žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros tinklų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekt. lin. 0,7.

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

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

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

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

$\check{Z}elekt. lin.$ – žemės sklypo elektros tinklų – 6 kV ir aukštesnės įtampos linijų (oro linijų; oro kabelių linijų; 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;

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti elektros 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 žemėlapiu žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su SŽNS duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

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

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

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

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

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

4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) įrengti transporto priemonių sustojimo vietas, transporto priemonių ar kitų mechanizmų stovėjimo ir saugojimo 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 dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

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

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

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

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

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

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

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

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

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

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

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

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

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

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti 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 žemėlapių 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 anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtingoms apsaugos zonoms, joms įvertinti plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluksnė 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 rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo sausio 1 dienos 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 ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės sumažinimo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose, atliko šioms teritorijoms

taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, jų grafinių duomenų ir žemės rinkos analizę, ji pateikiama toliau.

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 23 p.: *natūralios pievos ir ganyklos – neariami, nesusausinami, nepersėjami žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei*. Tokioms zonoms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos šio įstatymo VI skyriaus ketvirtąjo 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, tirstojo 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 ir 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 dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

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

3.12 lentelė. Koeficiento Kpot apskaičiavimas

Verčių zona	ŽŪ paskirties žemės sklypų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypų ne apsaugos zonos 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
50.9	1700	2600	0,65
50.9	2963	4453	
50.9	1800	2800	
50.9	2022	2900	
50.9	2600	4400	
1 ha vidurkis:	2217	3431	0,61
50.14	1014	1700	
50.14	2600	4200	
1 ha vidurkis:	1807	2950	0,66
50.3	2000	2900	
50.3	1610	2500	
50.3	1900	3000	
1 ha vidurkis:	1837	2800	
Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis):			0,64

Išvada. Tauragės rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,64.

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

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

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

ŽBpl – žemės sklypo plotas, ha;

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

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

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklį 15.2 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mėgėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliui nustatomų vidutinių rinkos verčių *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams*, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą.

Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių Lietuvoje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 proc. mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas $K_{BN} 0,7$.

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

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

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

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

Tauragės rajono savivaldybės, nurodytose 3.13 lentelėje, 50.1.2, 50.1.6, 50.5–50.8, 50.10, 50.13, 50.14 verčių zonose, komercinės žemės grupės, 50.1.1, 50.1.2, 50.1.5, 50.4, 50.5–50.8, 50.10–50.14 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo grupės bei 50.1.1–50.1.6 verčių zonose žemės ūkio paskirties grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliamas Zon_SKL apskaičiuoti žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus K_{prik} . K_{prik} nustatymui panaudoti rinkos duomenys ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.13 lentelė. Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų paskirčių žemės verčių apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų 1 aro kainos, Eur (K1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 aro kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprik. (2/3)
1	2	3	4
50.1.1	1512	1219	1,24
50.1.3	817	642	1,27
50.1.4	1164	951	1,22
50.1.5	1000	800	1,25
50.2	708	607	1,17
50.9	66	57	1,16
50.9	60	48	1,25
50.11	512	480	1,07
Komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 50.1.1–50.1.6 ir 50.2–50.14 taikomas koeficientas Kprik. yra:			1,20
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 1 aro kainos, Eur (K1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 aro kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprik. (2/3)
1	2	3	4
50.1.3	338	596	0,57
50.1.4	428	724	0,59
50.3	104	162	0,64
50.11	269	441	0,61
50.9	38	60	0,63
50.9	32	55	0,58
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 50.1.1–50.1.6 ir 50.2–50.14 koeficientas Kprik. yra:			0,60
Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų 1 aro kainos, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 aro kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprik. (2/3)
1	2	3	4
50.2	36	874	0,041
50.2	45	952	0,047
50.11	38	880	0,043
50.11	28,2	694	0,041
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms Nr. 50.1.1–50.1.6 taikomas koeficientas Kprik. yra:			0,043

Koeficientai Kprik. nustatyti pagal formulę:

$$Kprik. = K1/K2,$$

čia: K1 – komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo ir žemės ūkio žemės grupių žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje sklypų 1 aro rinkos kainų vidurkis;

K2 – gyvenamosios teritorijos žemės grupės sklypų 1 aro rinkos kainų vidurkis.

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

$$Ploto vieneto K = Kprik. \times K2.$$

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

Tauragės rajono savivaldybės 50.4 verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytoje zonoje nurodytai turto grupei vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarų Zon_SKL apskaičiavimui žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tos verčių zonos, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniška, tai yra vienoda (panaši) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonos priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonai ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonoje pateikiama toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Tauragės rajono savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Verčių zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
50.9	2490	50.4

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*⁴¹

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

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

3.6.26. Modelių patikra

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

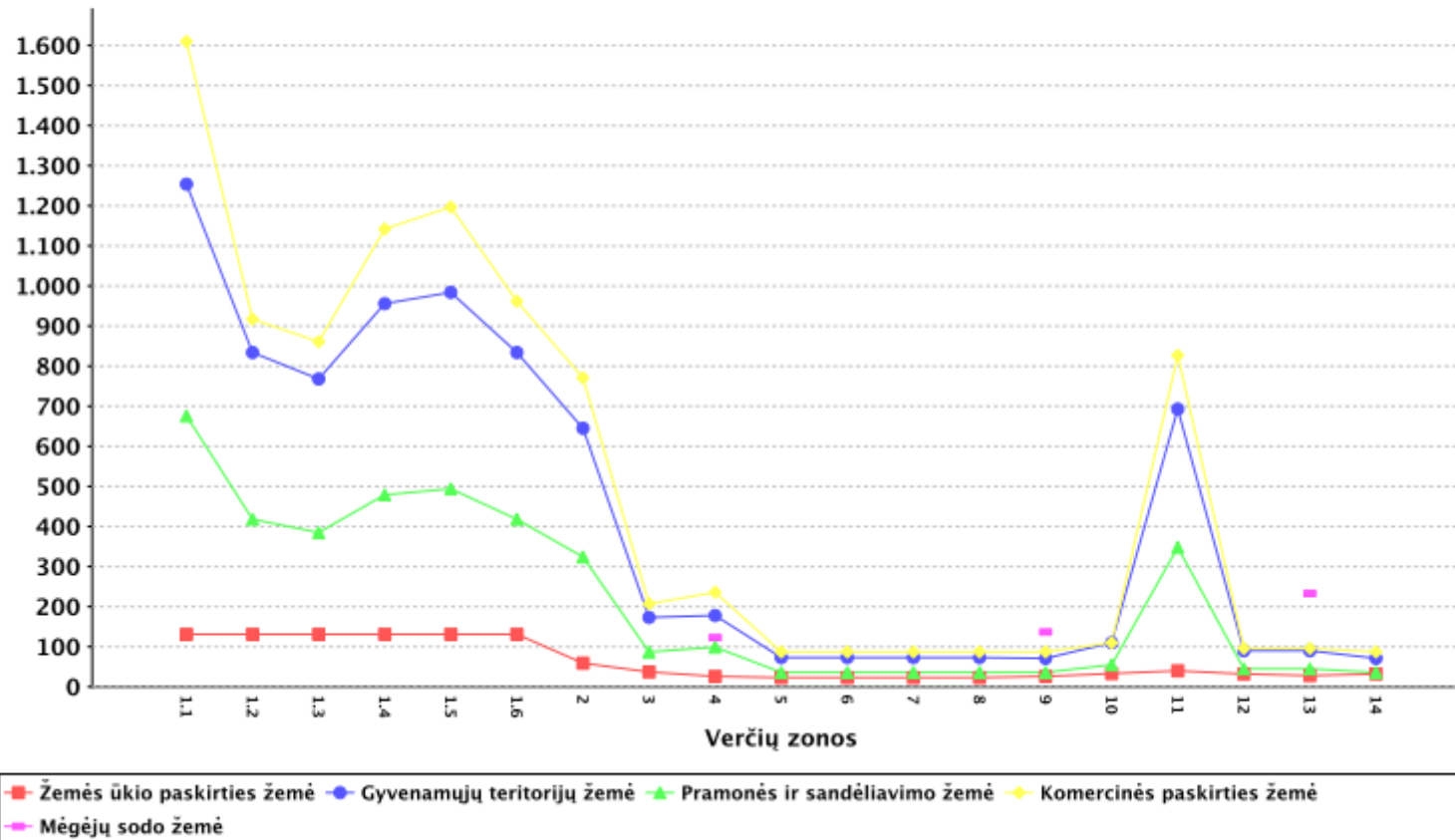
⁴¹ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

Tauragės r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2022-08-18 08:22 pagal (žemės) nauji nuo 2023-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)

Vertė, Eur



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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – verčių zonos vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2022 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų žemės paskirčių grupių požiūriu. Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai.

Mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose 50.9 ir 50.13 verčių zonose, yra didesnė už gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių žemės sklypų vertės dėl šių aplinkybių: mėgėjiškų sodų sklypai yra arti Tauragės miesto, sodų masivo sklypai išsidėstę kompaktiškai, sukurta infrastruktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai ir gatvės), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masivo esančių vietovių *kitos* (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, komercinės, pramonės ir sandėliavimo) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodų sklypų vertes.

Verčių zonoje 50.4 mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonos vertinimo modelių patikra. 50.4 verčių zona apima Skaudvilės miestą, ši vietovė nepasižymi infrastruktūra reikalinga pramonės ir sandėliavimo veiklos vystymui, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra pigesni nei mėgėjų sodo paskirties žemės sklypai. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodo žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 50.4 verčių zonoje.

50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 50.12, 50.13, 50.14 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės vertės nustatytos mažesnės už tose pačiose verčių zonose esančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes dėl šių aplinkybių: komunikacijų nebuvimas, vyrauja dideli dirbamos žemės plotai, žemė derlinga, aktyviai vykdoma žemės ūkio veikla. Dėl minėtų aplinkybių pramonės ir sandėliavimo žemės vertės sklypų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes. Šiose verčių zonose pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės ir žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinių rinkos verčių skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą.

50.10, 50.12, 50.13, 50.14 verčių zonose gyvenamųjų teritorijų žemės vertės nustatytos didesnės už tose pačiose verčių zonose esančių komercinės paskirties žemės sklypų vertes. Papildomai atlikus rinkos konjunktūros ir sandorių analizę, nustatyta, toks gyvenamųjų teritorijų ir komercinės žemės sklypų VRV skirtumas teisingas, pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 50.10, 50.12, 50.13, 50.14 verčių zonose.

Išvada: Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 50.4, 50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 50.10, 50.12, 50.13 ir 50.14 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

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

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

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

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. 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 pastatų, 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 ir 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

Trumpinių paaiškinimas:	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje

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

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

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuoti reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikiami šioje ataskaitoje ir jos prieduose. REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/> pateikiamos žemės verčių zonų žemėlapių ribos su žemės sklypų ribomis, ir žemės apsaugos zonų plotai atlikus žemės vidutinių rinkos verčių užklausą pagal sklypo unikalų numerį.

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

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:

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

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

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

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

5. 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 pataisas;
K – pataisų koeficientai;
P – pataisos, gali būti su pliuso arba su minuso ženklu.

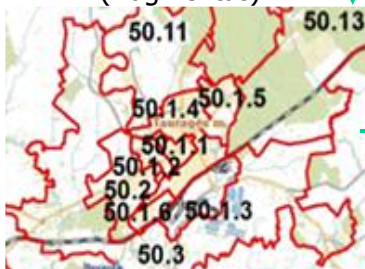
DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ

Adresas: savivaldybė,
miestas, miestelis,
kaimas, gatvė, Nr.

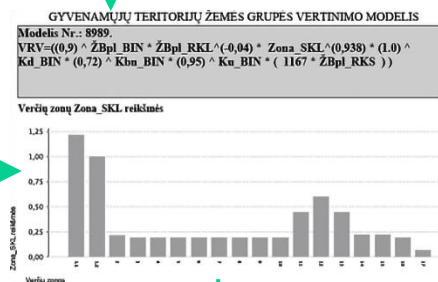
Sklypo charakteristikos:

- sklypo paskirtis, naudojimo būdas;
- sklypo bendras plotas;
- pelkė, pažeista, nenaudojama žemė;
- miško plotas;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas;
- kitos charakteristikos.

Savivaldybės teritorijos
žemės verčių žemėlapis
(fragmentas)



Sklypų VRV nustatymo modelis



Modeliai žemės grupių:

1. žemės ūkio;
2. mėgėjų sodo;
3. gyvenamųjų teritorijų;
4. komercinės;
5. pramonės ir sandėliavimo.

- rekreacinio naudojimo koeficientas K_r ;
- konservacinės paskirties koeficientas K_k ;
- žemės sklypų koeficientas K_4 ;
- miškų pataisa MP;
- žemės našumo balo pataisa NBP;
- bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} ;
- kitos paskirties rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$;
- bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} ;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d ;
- pelkių, pažastos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n ;
- žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u ;
- kiti koeficientai ir pataisos

Koeficientų (pataisų)
taikymas

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV)

4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

- Duomenys apie žemės sklypą:
- adresas: Tauragės rajono savivaldybė, Norkiškės k.;

- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacinio naudojimo;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38;
- žemės sklypo bendras plotas: 3,9 ha;
- naudingas plotas: 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- nenaudingas plotas: 0,5 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- miško plotas: 0,8 ha, nurodytas registro išrašė;
- sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- 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, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

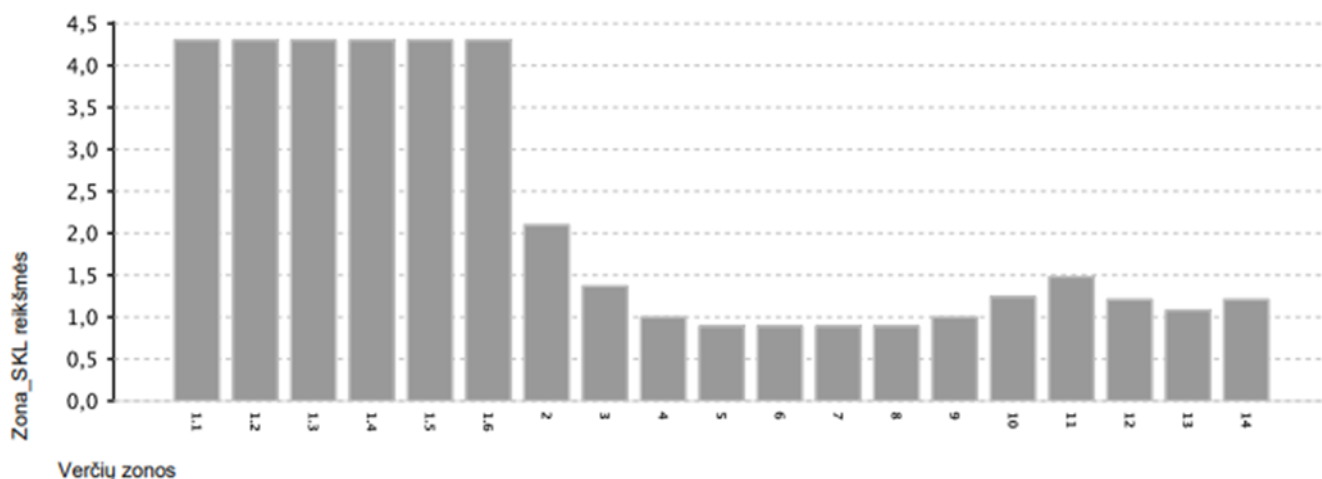
Modelis Nr.: 22771.

$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(1.02)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.11)} \times (0.8)^{\text{Pask_BIN}} \times (2609 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.36 \times \text{PotPl_RKS} - 0.3 \times \text{Želektr.lin} - 0.3 \times \text{Žduj.naf})) + \text{RP} + \text{NBP} - \text{NP} - \text{MP}$

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

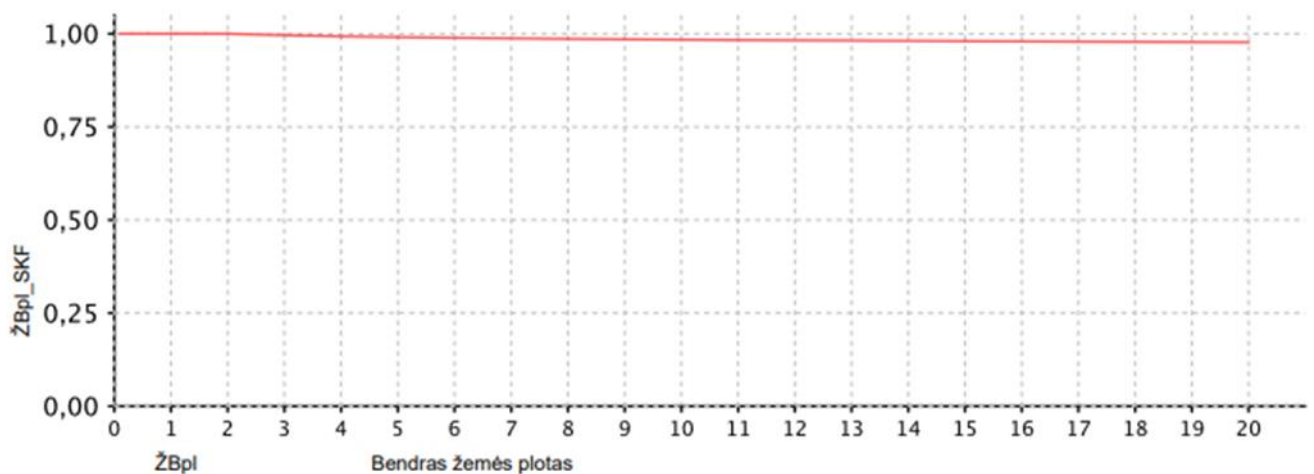
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8
	Konservacinė	1.0	



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama V_{baz} (bazinė sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės –

$\check{Z}Bpl_RKS = 3,9$ ha, tada $\check{Z}Bpl_SKF = 0,993$ (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinės paskirties $Pask_BIN = 0$; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 50.9 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1,0$. Atliekami aritmetiniai veiksmi:

$$V_{baz} = (0,993^{(1,02)} \times 1,0^{(1,11)} \times (0,8)^0 \times (2609 \times (3,9 - 0,36 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0,0))) = 10102 \text{ (Eur)}.$$

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

$$V_{baz1} = 10102 \text{ Eur} / 3,9 \text{ ha} = 2590 \text{ (Eur/ha)}.$$

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

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

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

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K _r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K _r)
50.2	41,20	0,010	2,000	2,000
50.3	36,70	0,010	2,100	2,100
50.4	37,33	0,010	1,800	1,800
50.5	36,00	0,010	1,600	1,600
50.6	36,00	0,010	1,600	1,600
50.7	42,85	0,010	1,800	1,800
50.8	42,85	0,010	1,800	1,800
50.9	37,45	0,010	1,800	1,800
50.10	31,65	0,010	1,900	1,900
50.11	34,00	0,010	2,000	2,000
50.12	41,35	0,010	1,900	1,900
50.13	32,00	0,010	1,800	1,800
50.14	38,85	0,010	1,900	1,900

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

NBP apskaičiuojama pagal formulę:

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

Vidutinis našumo balas NB_{const} 50,9 verčių zonai 37,45, o sklypo $ZNB - 38$.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (38 - 37,45) \times 2590 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = 37 \text{ Eur};$$

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,5 ha, atliekami apskaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 2590 \times 0,5 = 1036 \text{ Eur}.$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Vertinamo sklypo $V_{baz1} = 2590 \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur}$, taikoma tokia formulė:

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

$$\text{Miško žemės sklype yra } 0,8 \text{ ha, } MP = 0,8 \times 2590 \times ((2590 \times 0,995 - 463)/2590) = 1692 \text{ Eur}.$$

Rekreacinio naudojimo žemės pataisos RP apskaičiavimas.

Pataisa RP apskaičiuojama pagal formulę:

$$RP = (K_r - 1) \times V_{bazRP1} \times 3, \text{ (taikomas ne daugiau kaip trims hektarams).}$$

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

$$V_{bazRP} = 10\,102 + 37 - 1036 - 1692 = 7421 \text{ Eur}.$$

$$V_{bazRP1} = 7421/3,9 = 1903 \text{ Eur}.$$

$$RP = (1,8 - 1) \times 1903 \times 3 = 4567 \text{ Eur}.$$

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

$$VRV = 10\,102 + 37 - 1036 - 1692 + 4567 = 11\,978 \text{ Eur}.$$

Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 12 000 Eur.

Išvada. Tauragės rajono savivaldybės Norkiškės k. žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 3,9 ha bendro ploto, 38 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,5 ha nenaudingų plotu, 0,8 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 12 000 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: Tauragės rajono savivaldybė, Žiburių k.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,70 ha;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;

– sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;

– sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22 poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

Apskaičiuojama V_{baz} : kai $\check{Z}Bpl_RKS = 2,7$ ha, tada $\check{Z}Bpl_SKF = 0,997$. Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapi (sklypo adresą), sklypas yra 50.9 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1$. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$V_{baz} = (0,997^{(1,02)} \times 1,0^{(1,11)} \times (0,8)^0 \times (2609 \times (2,7 - 0,36 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0,0))) = 7023 \text{ (Eur)}.$$

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

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

$$V_{baz1} = 7023 \text{ Eur} / 2,7 \text{ ha} = 2601 \text{ Eur/ha}.$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

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

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

$$MP = 2,7 \times 2601 \times ((2601 \times 0,995 - 463)/2601) = 5738 \text{ Eur}.$$

$$VRV = 7023 - 5738 = 1285 \text{ Eur};$$

Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1 290 Eur.

Išvada. Tauragės rajono savivaldybės Žiburių k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,7 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 290 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Tauragės miestas, Daržų g.;
- verčių zona, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 50.1.4;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 11,2 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 1,5 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos* plotas: 0, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 4;

- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 150 kv. m.

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

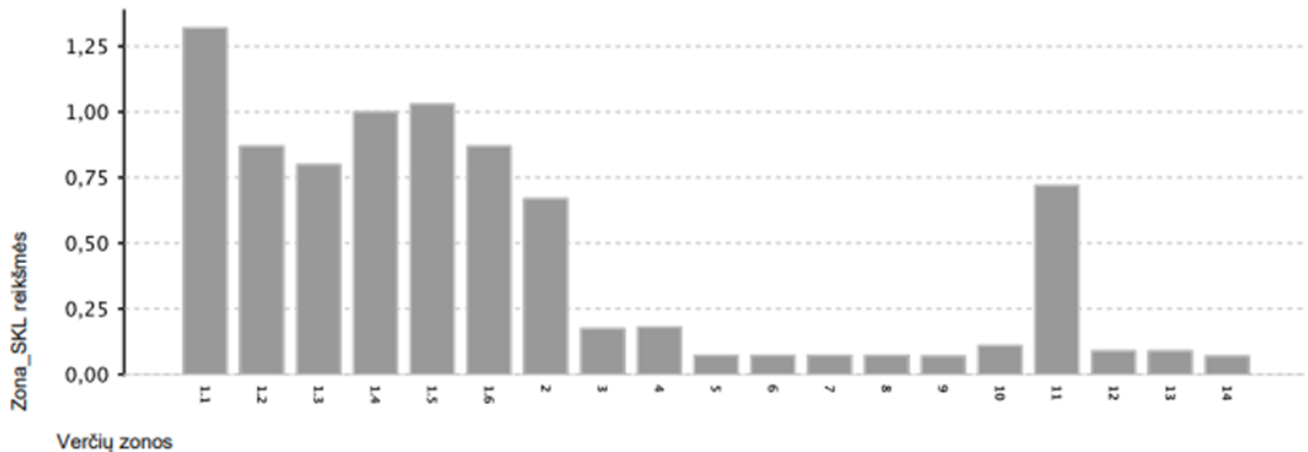
GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22767.

$$VRV = ((0.71) ^ \text{ŽBpl_BIN} \times \text{ŽBpl_SKF}^{(1.03)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.98)} \times (1.0) ^ \text{Kd_BIN} \times (0.6) ^ \text{Kbn_BIN} \times (1058 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$$

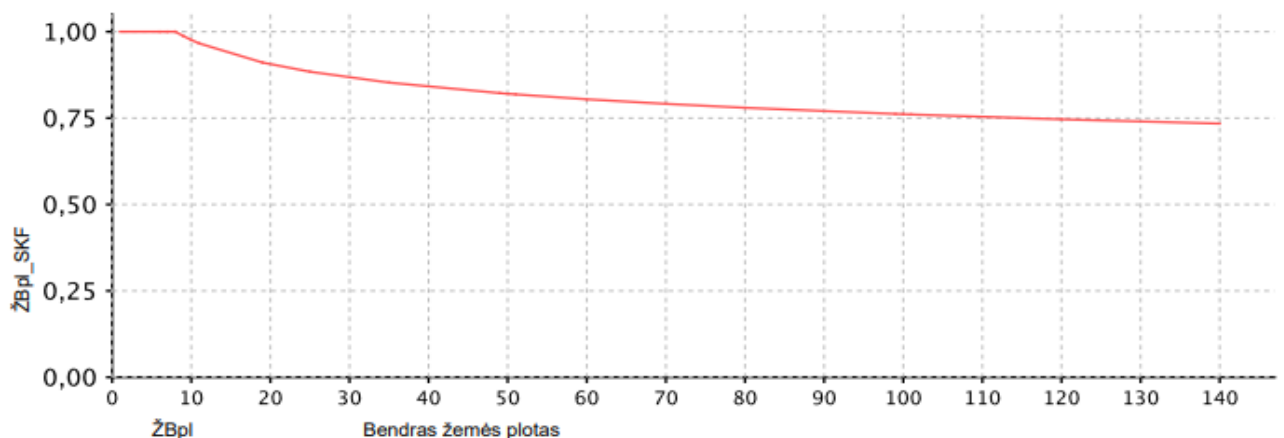
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71	
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.0	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
	Bendro naudojimo teritorija	1.0			
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF		Laipsnis: 1.03	



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:

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

pagal sklypo plotą 11,2 a apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,964$;

pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos numeris 50.1.4, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 1$;

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

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

Užstatymo koeficiento K_u (šio koeficiento komponentų paaiškinimai pateikti šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) = $150/1120 = 0,133$. K_u reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau paveiksle surašytas 1, 2, 3, 4 ir 5 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

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

4.7 pav. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 11,2.

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

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

$VRV = ((0,71^0 \times 0,964^{(1,03)} \times 1,0^{(0,98)} \times (1,0)^0 \times (0,60)^0 \times (1058 \times (11,2 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 10\,840$ Eur. Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 10 840 Eur.

Išvada. Tauragės mieste, Daržų g. esančio 11,2 arų bendro ploto kitos paskirties, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 10 840 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

– sklypo adresas: Tauragės rajono savivaldybė, Joniškės k., Beržų g.;

- vertės zona, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 50.13;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 1 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: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 100 kv. m.

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

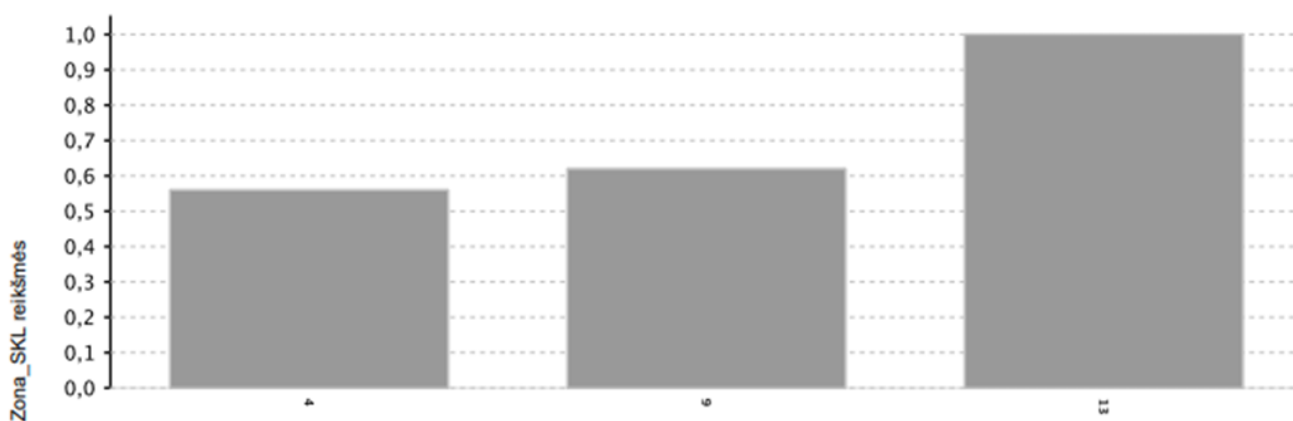
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22770.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0.99)} \times Zona_SKL^{(1.11)} \times (0.7)^{Kbn_BIN} \times (233 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

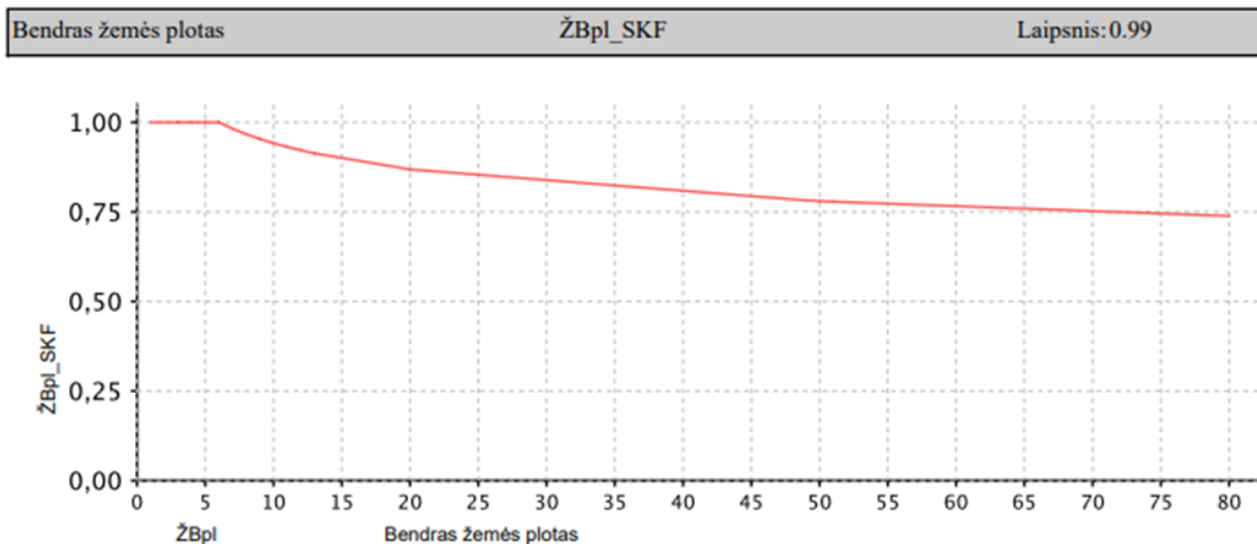
Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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



4.8 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 50.13, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 2, ir šios ataskaitos 4.7 lentelės *Koeficiento Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 2), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 6.

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

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

Formulėje: $VRV = (1^{(0,99)} \times 1,0^{(1,11)} \times (0,7)^0 \times (233 \times (6 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 1328$ Eur, atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1 330 Eur.

Išvada. Tauragės rajono savivaldybėje, Joniškės k., Beržų g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mėgėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 1 330 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Tauragės miestas, Pramonės g.;
- vertės zona, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 50.1.3;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 40,84 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 15 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas: 0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos* plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;

- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 900 kv. m.

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

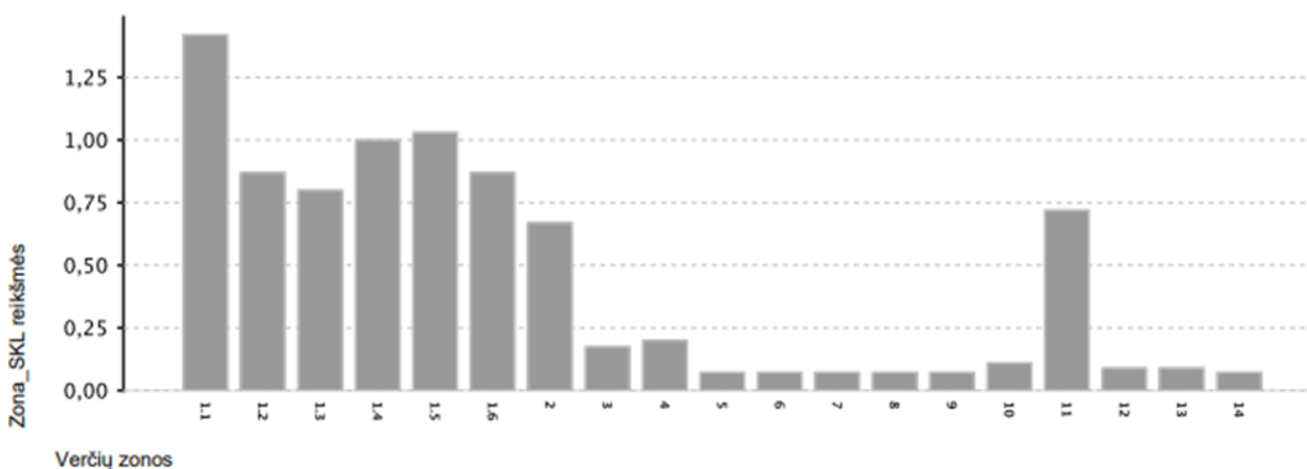
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22769.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.03)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (635 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

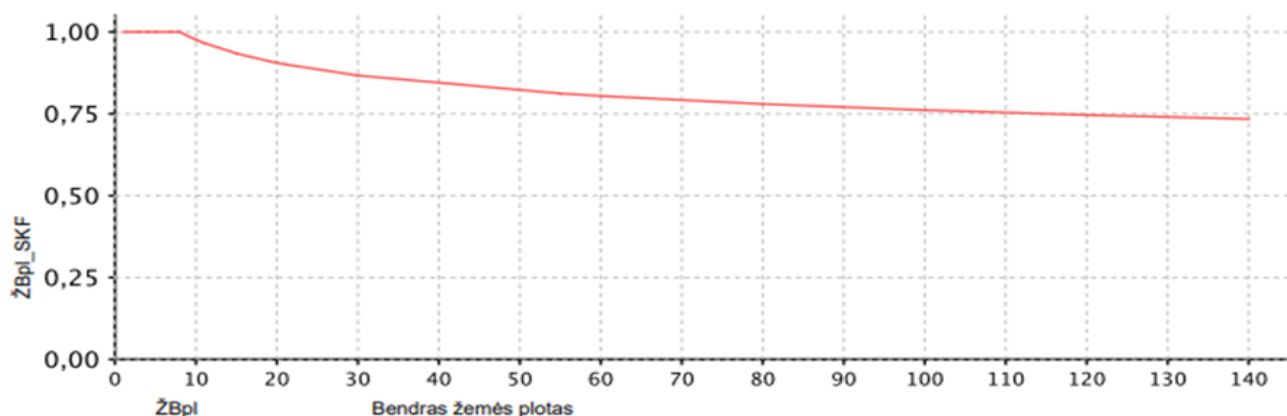
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: *Želektr.lin*, *Žduj.naf*, *Ku*

Verčių zonų *Zona_SKL* reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
Inžinerinių tinklų koridorius	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.03



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 50.1.3, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,8$.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,839$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 4.7 lentelės *Koeficiento Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K_u 0,95

Kintamasis $\bar{Z}_{Bpl_RKS}$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 40,84.

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

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

Formulėje $VRV = (0,839^{(1,03)} \times 0,8^{(0,98)} \times (0,63)^0 \times (635 \times (40,84 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 16522$ Eur, atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 16 500 Eur.

Išvada. Tauragės mieste, Pramonės g. esančio 40,84 arų bendro ploto *kitos* paskirties, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 16 500 Eur.

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

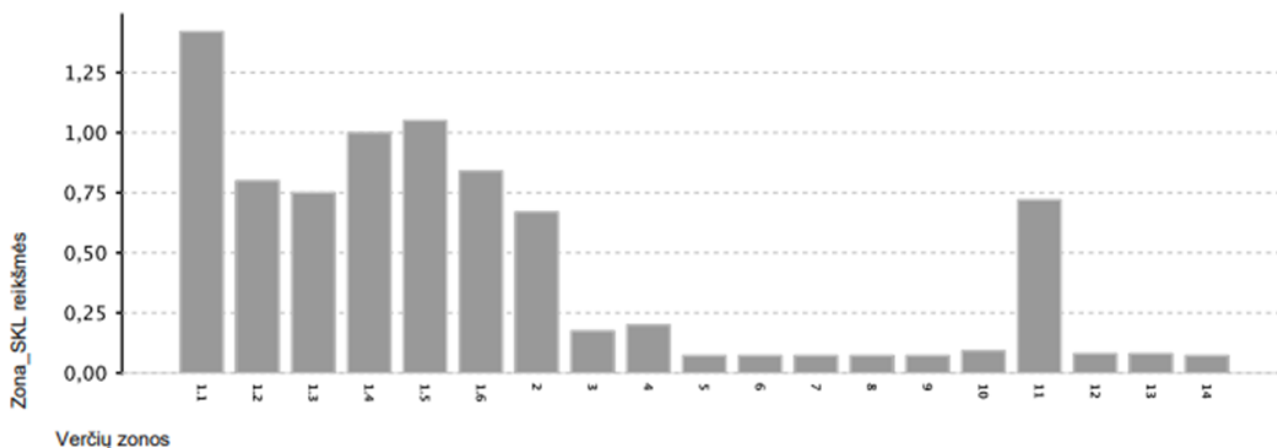
Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Tauragės miestas, Bažnyčių g.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 50.1.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 12,30 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 5 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: 0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos* plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 500 kv. m.

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

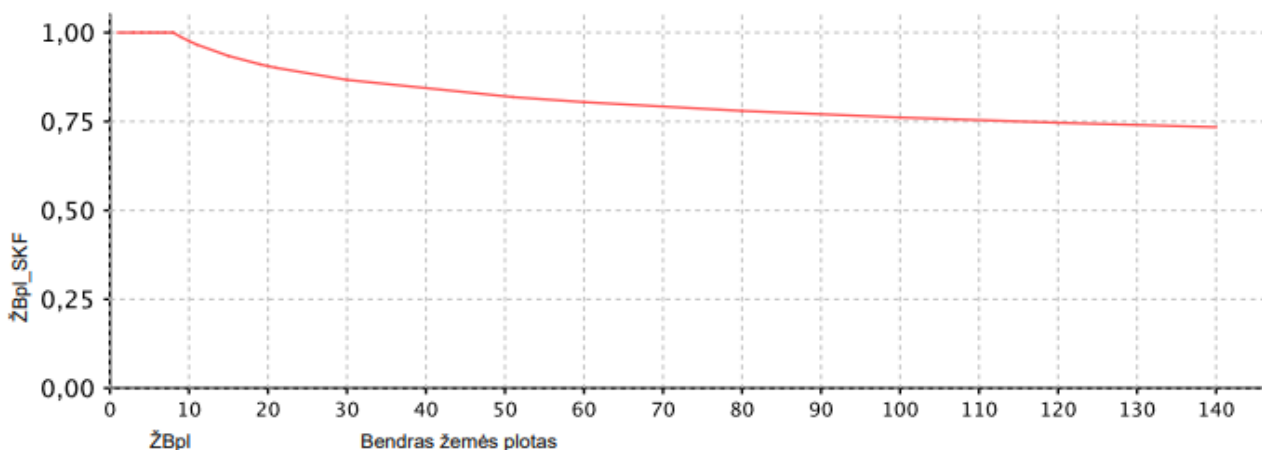
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22768.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.03)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (1264 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas		Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos		1.0	
Bendras žemės plotas		$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.03



4.10 pav. Komerčinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 50.1.1, nustatyta verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 1,42$.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,955$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 4.7 lentelės *Koeficiento Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui arais – 12,30.

$\check{Z}elektr. lin.$ = 0,0 a, 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje: $VRV = (0,955^{(1,03)} \times 1,42^{(0,98)} \times (0,89)^0 \times (1264 \times (12,3 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 19862$ Eur, atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 19 900 Eur.

Išvada. Tauragės mieste, Bažnyčių g. esančio 12,30 a bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 19 900 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės kitais teisės aktų nustatytais tikslais apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintais Tauragės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

2012 m. nustatytos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., 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 kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertes žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės specialistė vertinimui

Vilma Bruzbartienė

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://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf.
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2021.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2022 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2022.
20. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2022. Valstybės įmonė Registrų centras.
21. Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
22. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.
23. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminario 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. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
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 atskiromis bylomis pateikiami Registrų centro interneto puslapyje *Masinio vertinimo dokumentų paieška* <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos laukuose pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

2023 m. masinis vertinimas

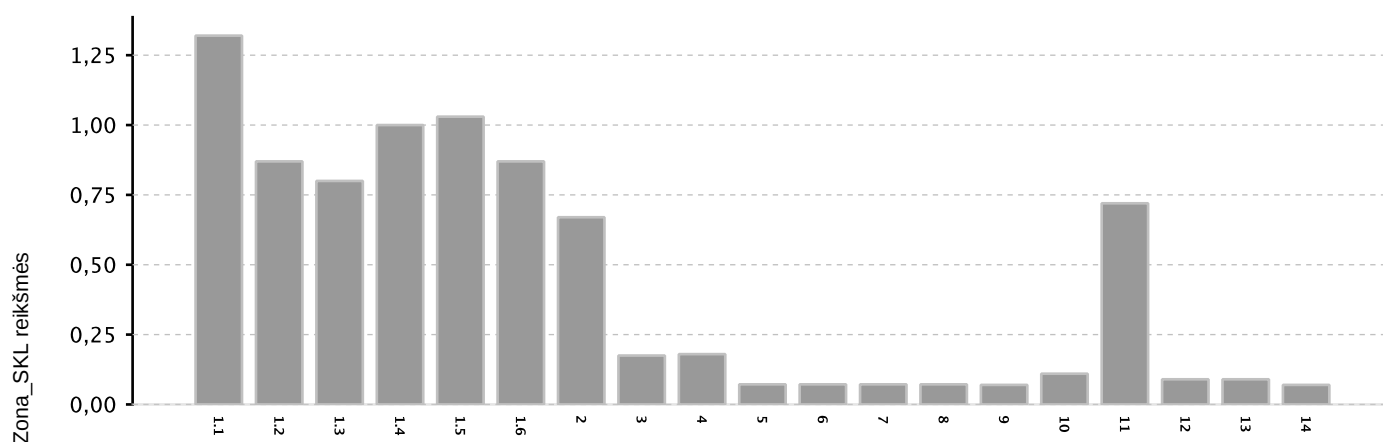
GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22767.

$VRV = ((0.71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1.03)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (1.0) \wedge Kd_BIN \times (0.6) \wedge Kbn_BIN \times (1058 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

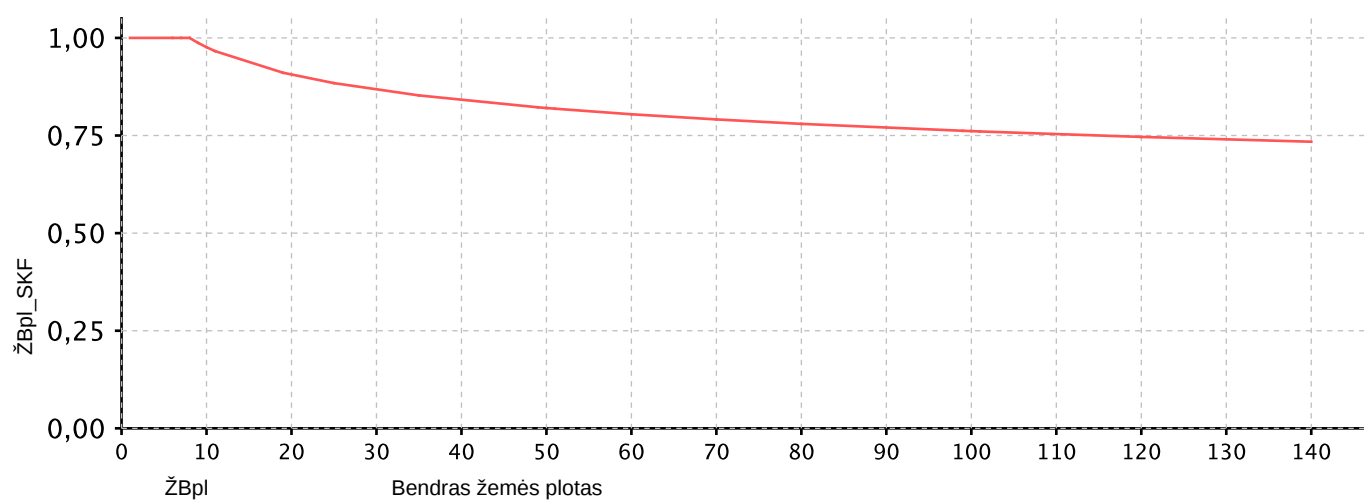
Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: $\check{Z}Bpl_BIN$		Pagrindas: 0.71	
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.0	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
	Bendro naudojimo teritorija	1.0			



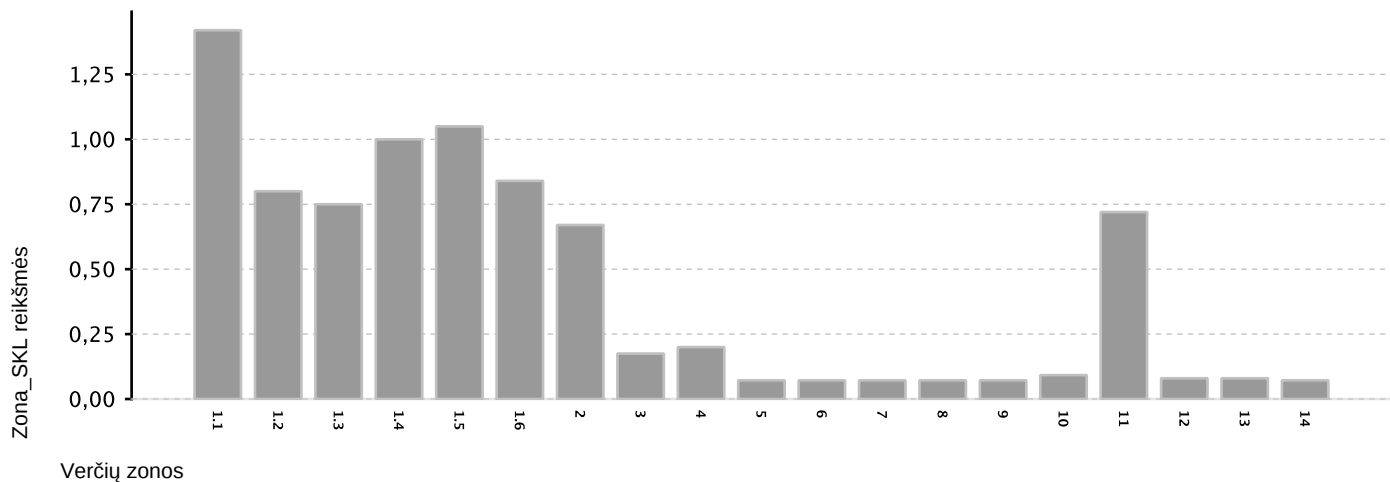
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22768.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.03)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (1264 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

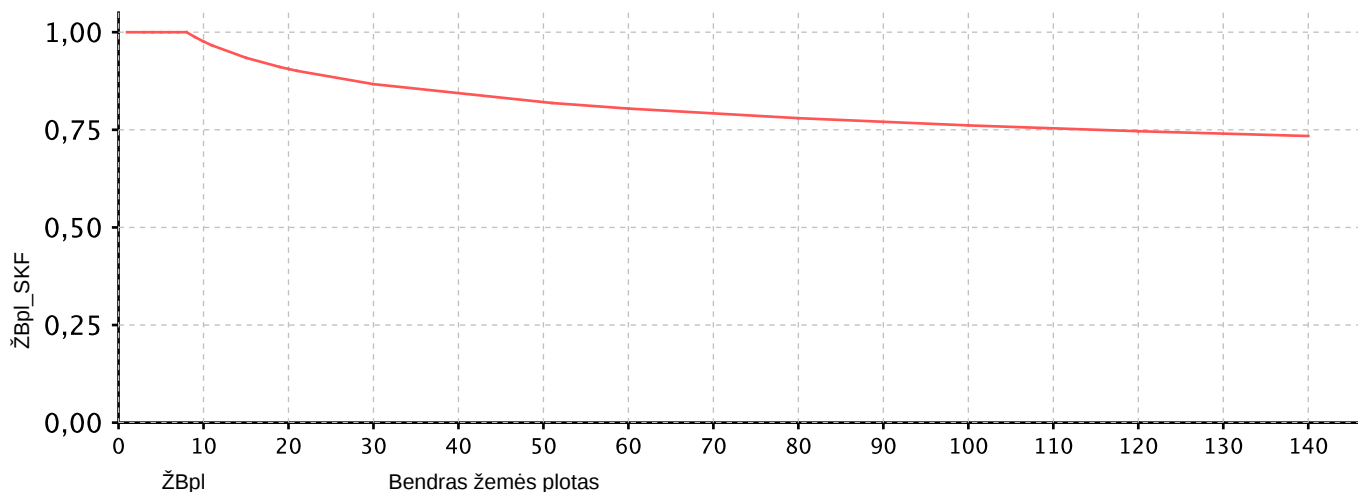
Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.03
----------------------	---------------------	----------------



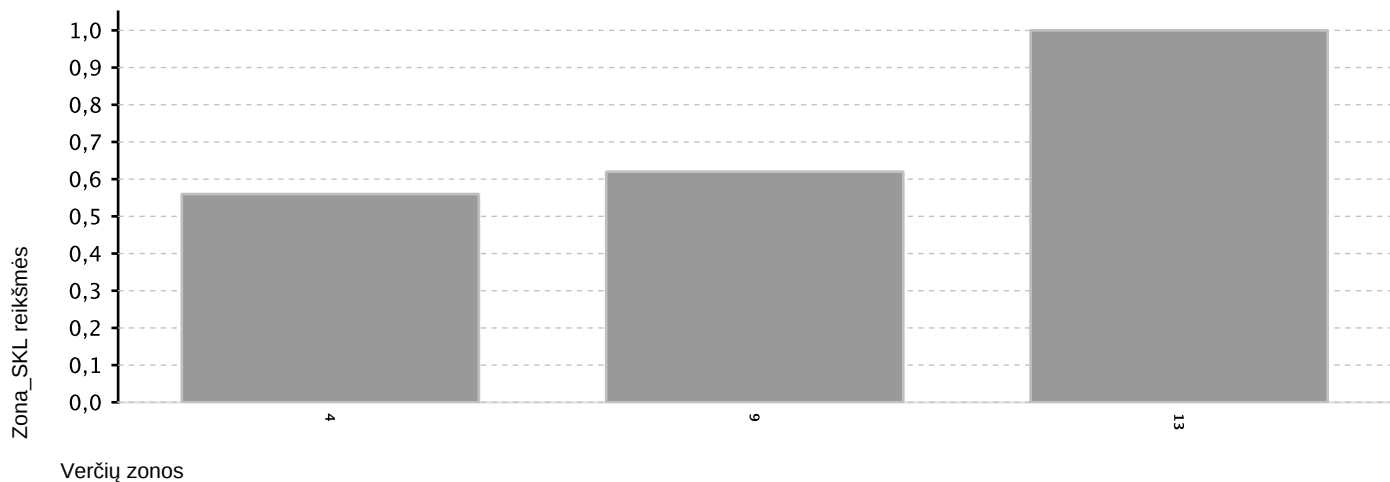
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22770.

$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(0.99)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.11)} \times (0.7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (233 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

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

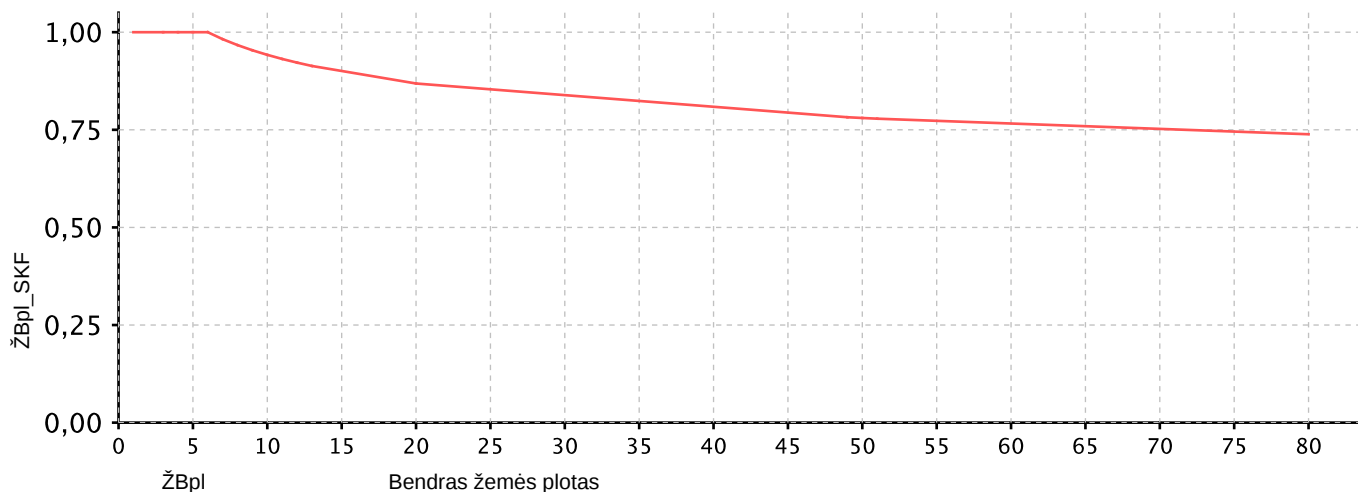
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.99
----------------------	----------	----------------



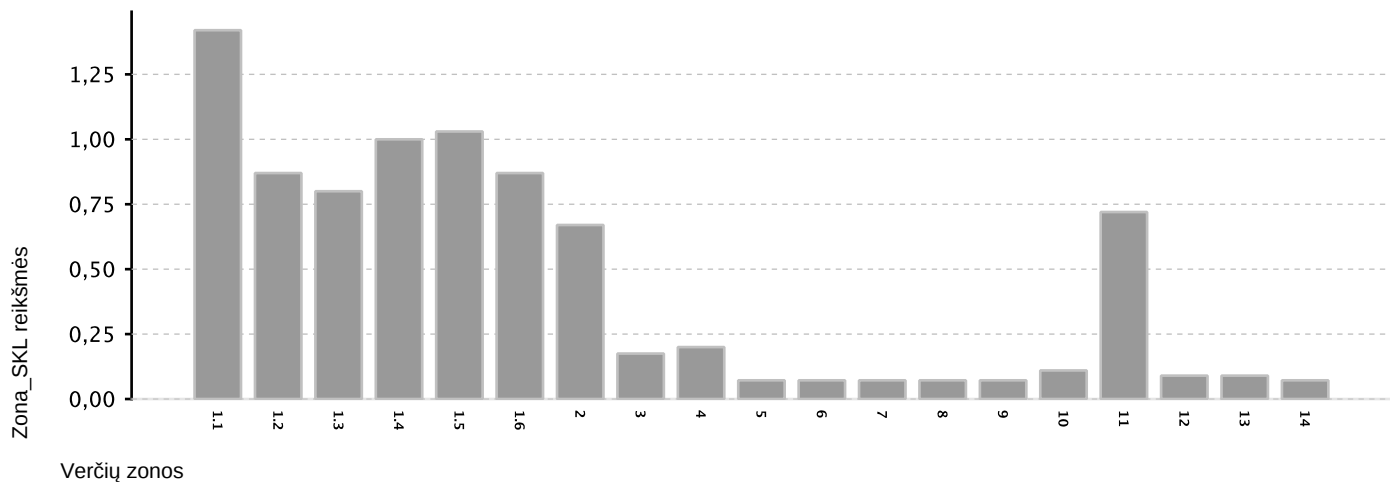
PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22769.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.03)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (635 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

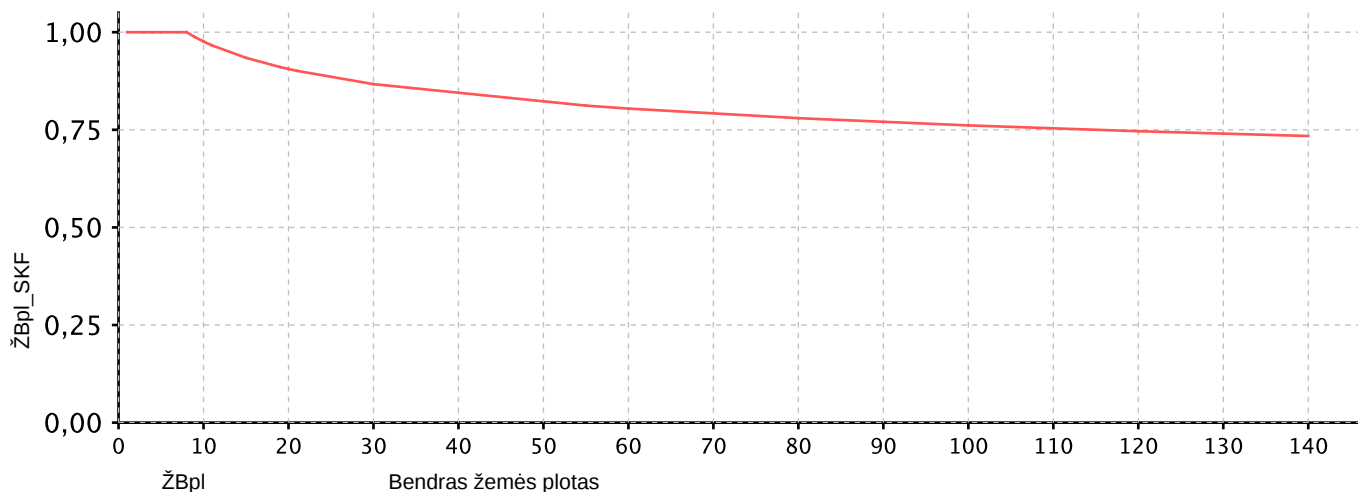
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.03
----------------------	---------------------	----------------



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

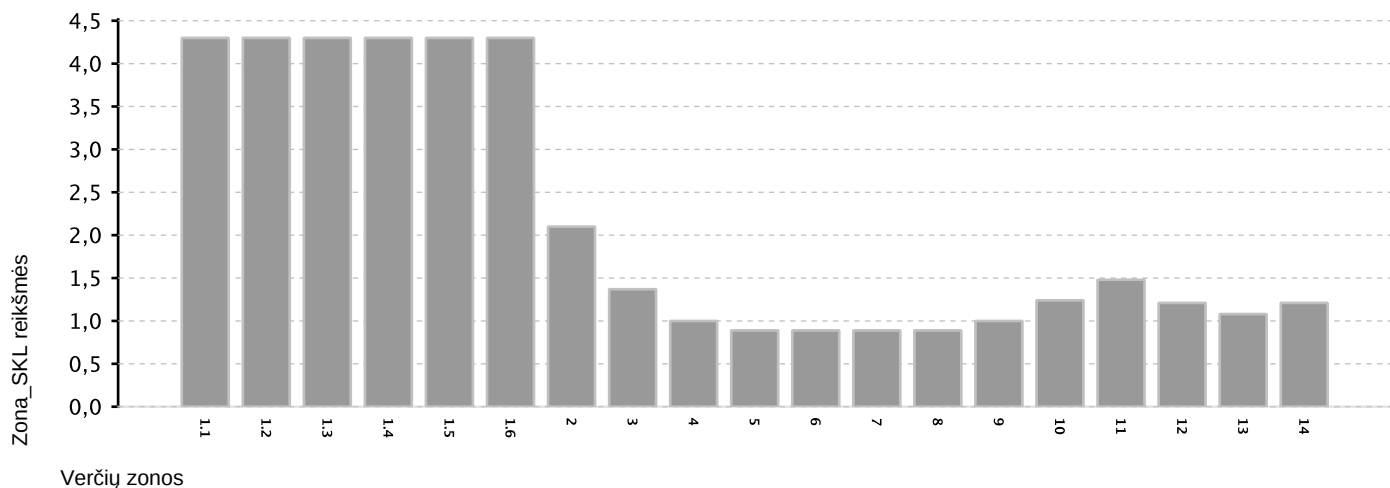
Modelis Nr.: 22771.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1.02)} \times Zona_SKL^{(1.11)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (2609 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.36 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

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

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

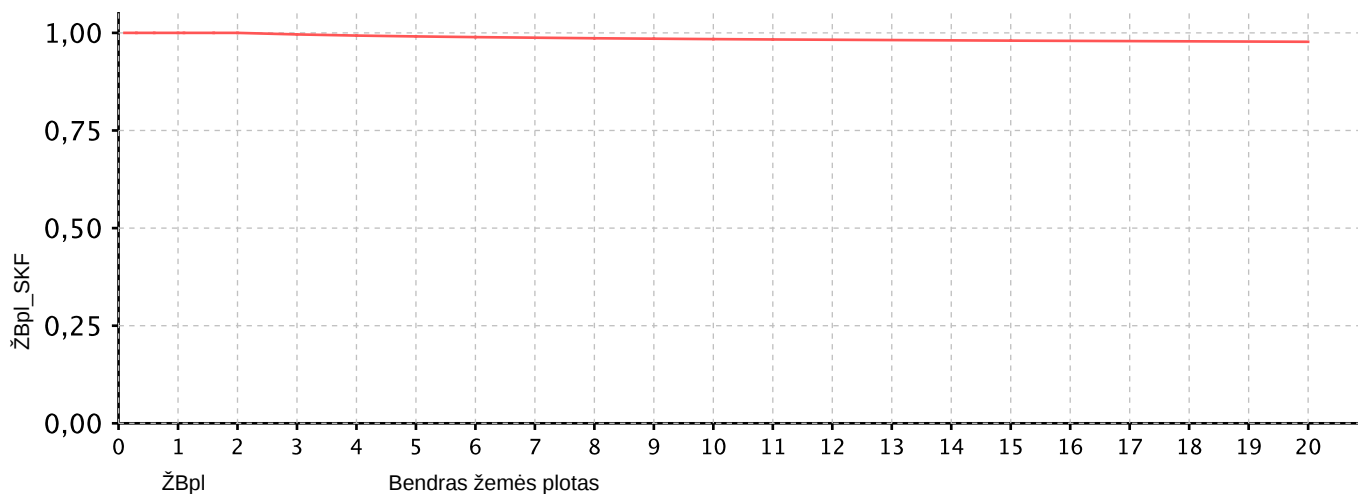
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8
	Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.02
----------------------	---------------------	----------------



Trumpinių paaiškinimas:

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

2 priedas

2023 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERČIŲ ZONOSE PAGAL
PASKIRČIŲ GRUPES

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinės paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypų skaičius
50.1.1	343	55	36
50.1.2	252	26	15
50.1.3	80	108	98
50.1.4	2293	73	49
50.1.5	872	23	9
50.1.6	438	6	15
50.2	474	66	43
50.3	539	16	26
50.4	530	27	17
50.5	133	6	4
50.6	144	2	9
50.7	144	5	3
50.8	150	8	7
50.9	2232	52	248
50.10	165	10	7
50.11	454	13	30
50.12	126	3	6
50.13	137	2	12
50.14	83	2	4

2023 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

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

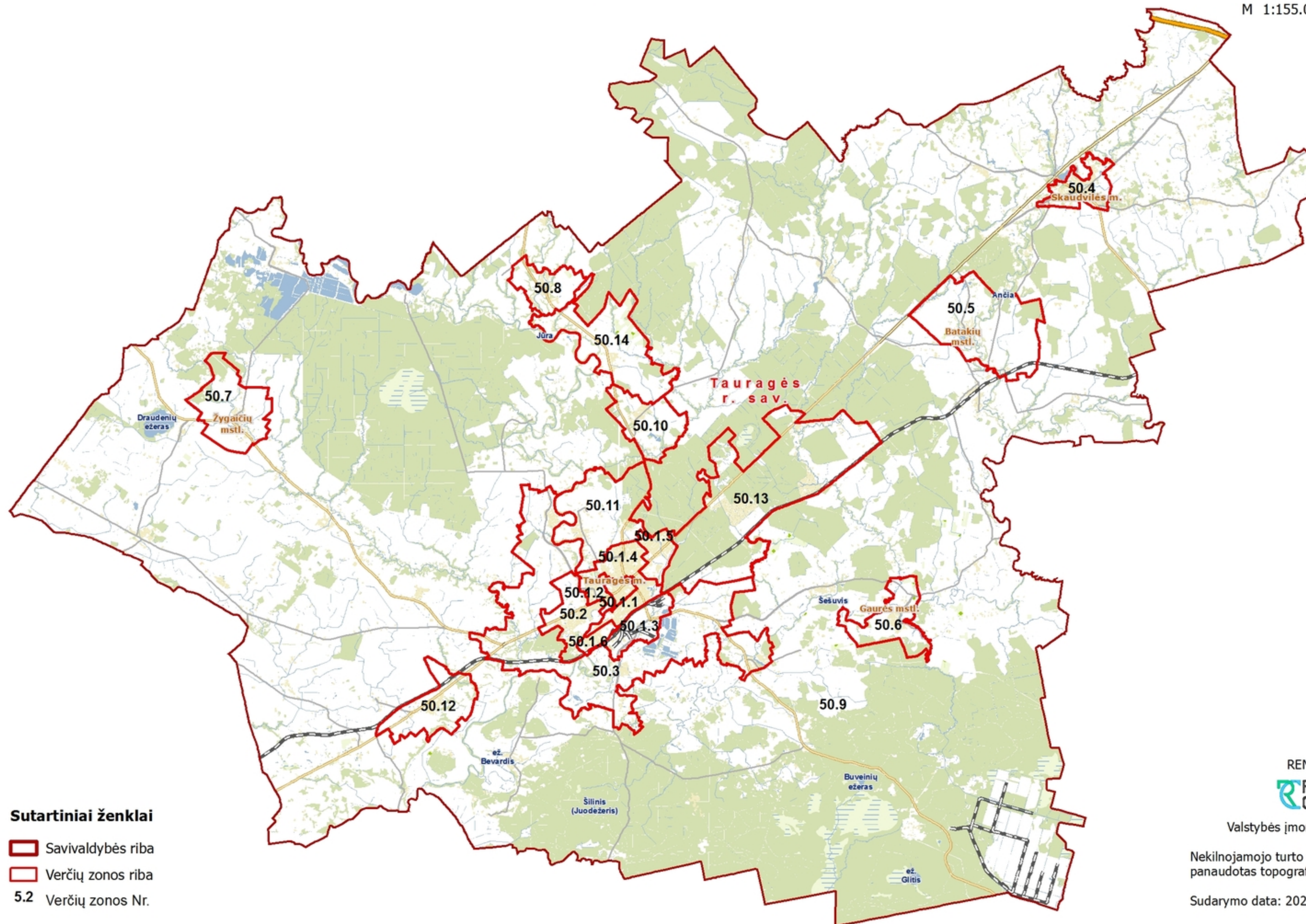
Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K _r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K _r)
50.1.1				
50.1.2				
50.1.3				
50.1.4				
50.1.5				
50.1.6				
50.2	41,20	0,010	2,000	2,000
50.3	36,70	0,010	2,100	2,100
50.4	37,33	0,010	1,800	1,800
50.5	36,00	0,010	1,600	1,600

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K _r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K _r)
50.6	36,00	0,010	1,600	1,600
50.7	42,85	0,010	1,800	1,800
50.8	42,85	0,010	1,800	1,800
50.9	37,45	0,010	1,800	1,800
50.10	31,65	0,010	1,900	1,900
50.11	34,00	0,010	2,000	2,000
50.12	41,35	0,010	1,900	1,900
50.13	32,00	0,010	1,800	1,800
50.14	38,85	0,010	1,900	1,900

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:155.000



RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Žemės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 sandoriai Tauragės rajono savivaldybėje

M 1:160.000

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
50.1.1	449	16%
50.1.2	296	11%
50.1.3	297	14%
50.1.4	2440	14%
50.1.5	903	17%
50.1.6	463	12%
50.2	967	15%
50.3	2557	11%
50.4	648	12%
50.5	868	10%
50.6	426	12%
50.7	666	6%
50.8	470	10%
50.9	26309	9%
50.10	656	11%
50.11	1078	20%
50.12	669	9%
50.13	2910	21%
50.14	714	10%

Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

Rinkos aktyvumas zonoje (proc)



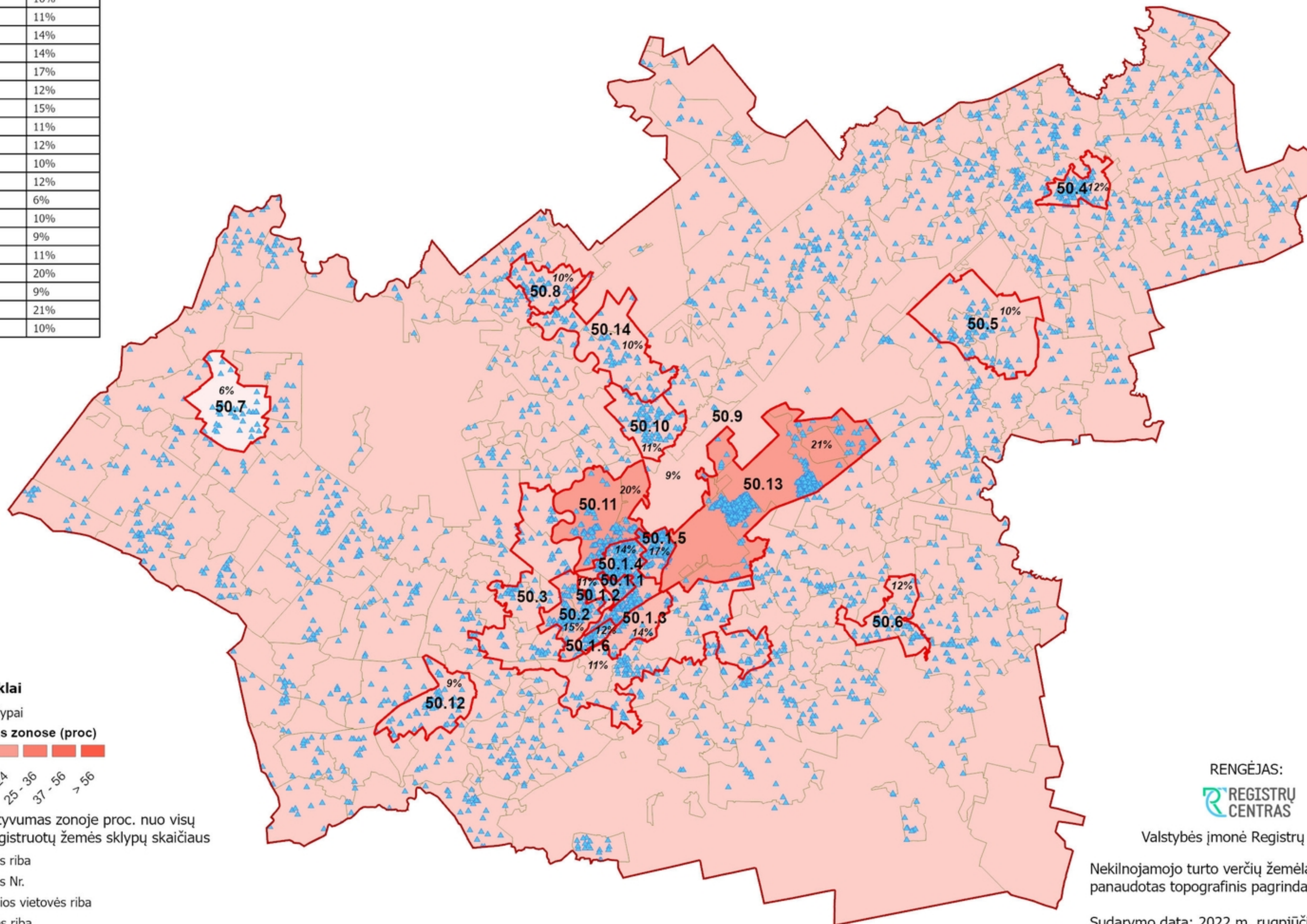
8% Rinkos aktyvumas zonoje proc. nuo visų zonoje įregistruotų žemės sklypų skaičiaus

Verčių zonos riba

24.3 Verčių zonos Nr.

Gyvenamosios vietovės riba

Savivaldybės riba



RENGĖJAS:

REGISTRŲ
CENTRAS

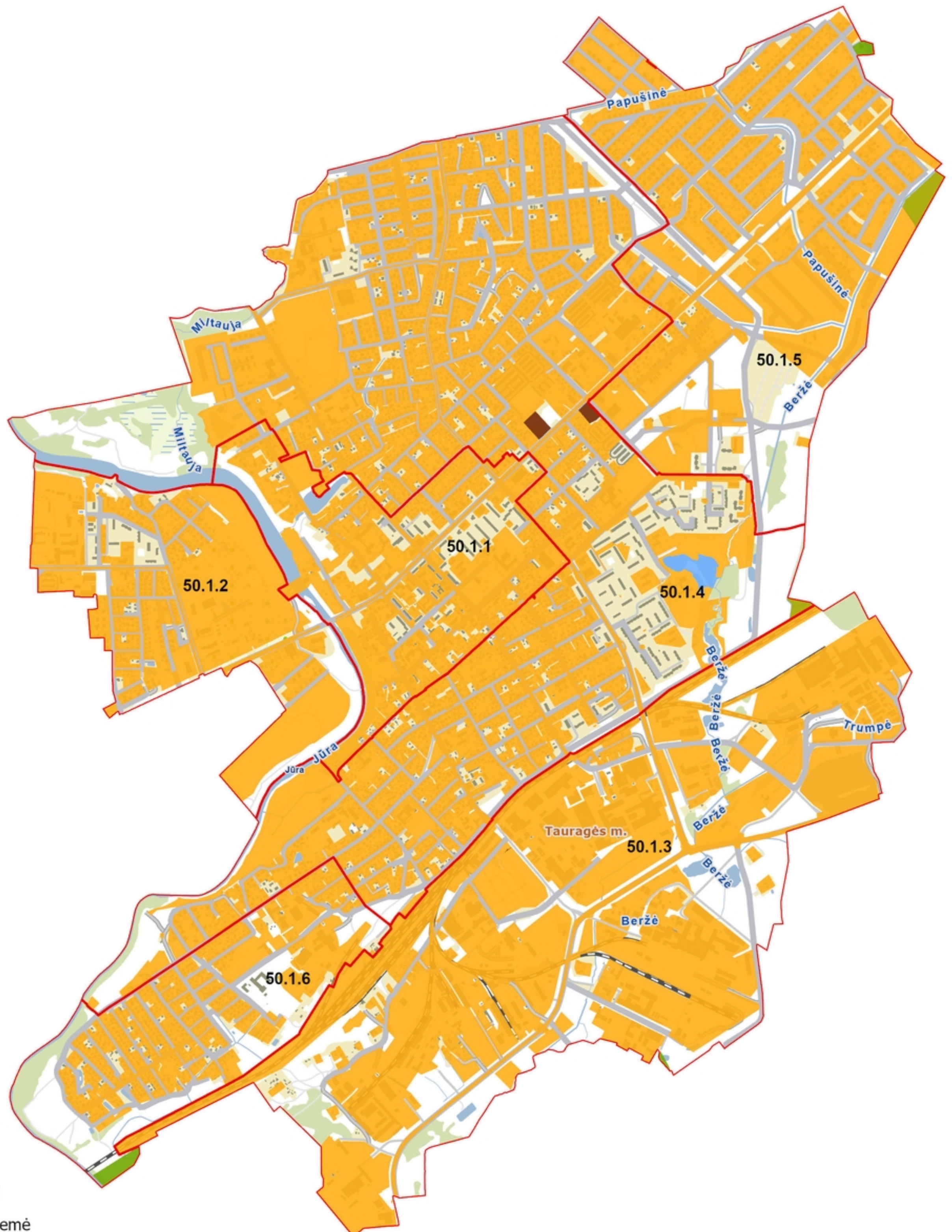
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiu sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Tauragės miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:19.000



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

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

**REGISTRŲ
CENTRAS**

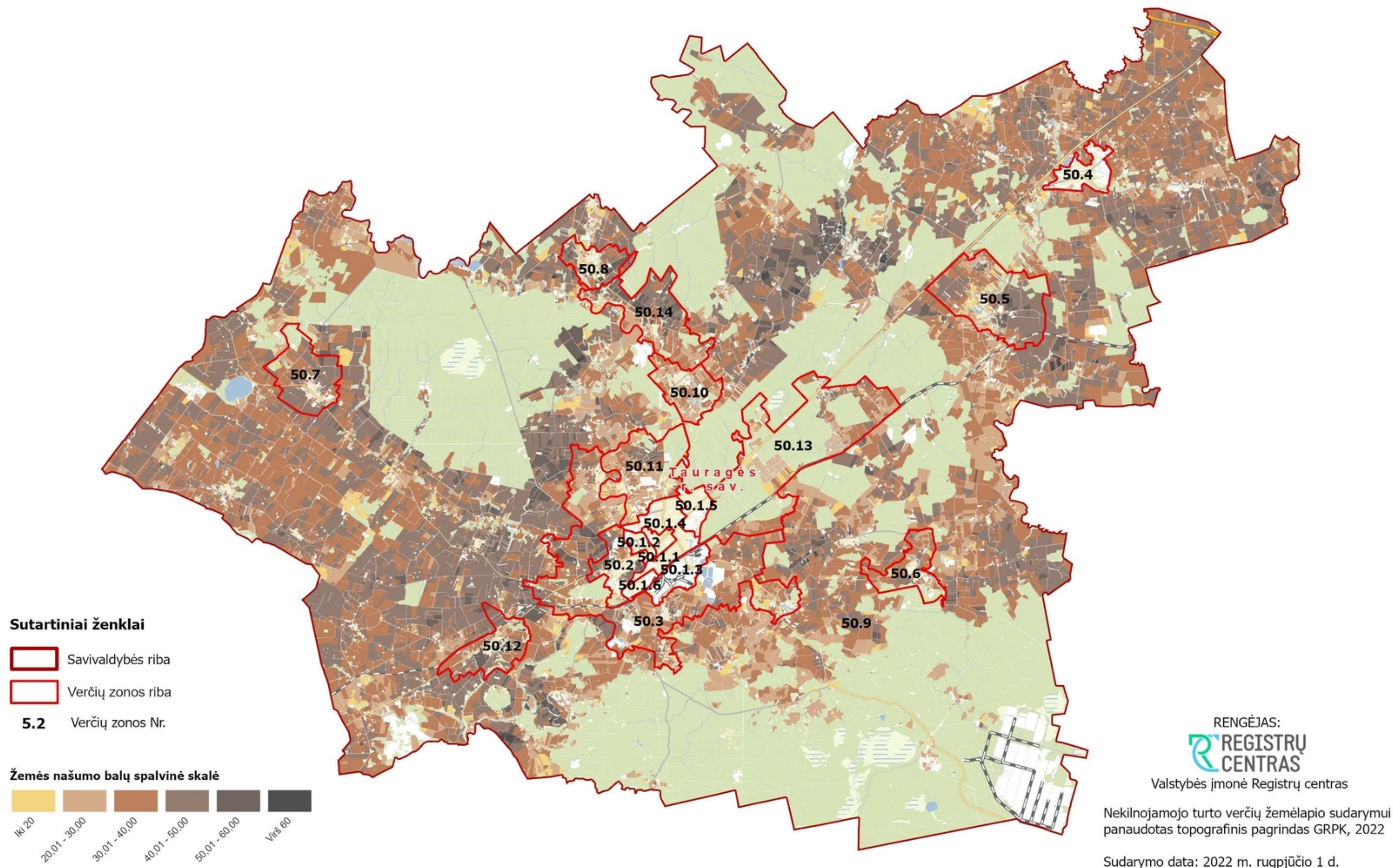
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Tauragės rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:160.000



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

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

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

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugsėjo 16 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/p/460.

Prašome iki š. m. spalio 17 d. pateikti pastabas ir pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Turint klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais bei specialistais, nurodytais pridedamame sąraše.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 2 lapai.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Grupės vadovė Veronika Valentinavičienė, Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt			(8 5) 2658 443
Alytaus r. sav., Lazdijų r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Alytaus m. sav., Marijampolės sav.	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Kalvarijos sav., Šakių r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Varėnos r. sav.	Dovilė Karlonė	Dovile.Karlone@registrucentras.lt	(8 5) 265 8442
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 502 363
Panevėžio m. sav., Panevėžio r. sav.	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 502 368
Ignalinos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Anykščių r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav.	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Vilniaus r. sav. Elektrėnų sav., Trakų r. sav.	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
Vilniaus m. sav., Ukmergės r. sav.	Aušra Baronaitė- Deveikienė	Ausra.Baronaite- Deveikiene@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav.	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151

Grupės vadovas Martynas Bukelis, Martynas.Bukelis@registrucentras.lt			(8 37) 787 824
Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kėdainių r. sav.	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787 825
Kauno m. sav., Kauno r. sav.	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787 867
Birštono sav., Prienų r. sav.	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
Klaipėdos m. sav., Neringos sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
Klaipėdos r. sav., Šilutės r. sav.	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
Kretingos r. sav., Palangos m. sav.	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
Kelmės r. sav., Radviliškio r. sav., Šiaulių r. sav.	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
Joniškio r. sav., Pakruojo r. sav., Šiaulių m. sav.	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
Rietavo sav., Telšių r. sav., Plungės r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 69 023

Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 5) 263 7403
Pagėgių sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaitė@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
Raseinių r. sav., Jurbarko r. sav.	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62 324

Taip pat, turint klausimų, konsultuoja:

dėl masinio vertinimo – skyriaus vadovė Lina Kanišauskienė, el. p. Lina.Kanisauskiene@registrucentras.lt, tel. (8 5) 2688 346;

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

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

dėl verčių žemėlapių – vyriausioji duomenų analitikė Asta Paškevičienė, el. p. Asta.Paskeviciene@registrucentras.lt, tel. (8 5) 268 8558.

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-09-15 Nr. S-40687 (1.4 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kazys Maksvytis Registrų tvarkymo direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-09-15 15:13
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-09-15 15:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-02 15:13 - 2022-12-02 15:13
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Tamošauskienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-09-15 15:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-09-15 15:17
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-07-11 08:07 - 2024-07-10 08:07
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20220914.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-09-16)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-09-16 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2022 m. rugsėjo 15 d. raštu Nr. S-40687 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapyje paskelbtą Tauragės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas.

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

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-19 Nr. ŽVM-147 (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	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 16:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 16:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-01-05 15:08 - 2023-01-05 15:08
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 16:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 16:09
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-01-18 14:56 - 2024-01-18 14:56
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 16:14
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 16:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-06-11 12:14 - 2023-06-11 12:14
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 16:31
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 16:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-01-05 15:08 - 2023-01-05 15:08
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20221018.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-10-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-10-19 nuorašą suformavo Zenona Gedminaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2022 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
VIEŠĄ SVARSTYMĄ JURBARKO, PAGĖGIŲ, RASEINIŲ, ŠILALĖS IR TAURAGĖS
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 19-30 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt/p/460.

Jurbarko r., Raseinių r., Šilalės r., Tauragės r. ir Pagėgių savivaldybės žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 19-23 d. 8–12 val. ir rugsėjo 26-30 d. 12–16 val. Registrų centro Tauragės padalinyje (Jūros g. 3, Tauragė), 8 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

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

Valstybės įmonė Registrų centras

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

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Alio Jonava	Jonavos r. sav.	2022-08-24
Alio, Raseiniai	Raseinių r. sav.	2022-08-25
Alytaus naujienos	Alytaus m., r. sav.	2022-08-27
Anykšta	Anykščių r. sav.	2022-08-23
Auksinė varpa	Pakruojo r. sav.	2022-08-27
Banga	Klaipėdos r. sav.	2022-08-27
Darbas	Pasvalio r. sav.	2022-08-27
Draugas	Šakių r. sav.	2022-08-26
Druskonis	Druskininkų sav.	2022-08-27
Elektrėnų žinios	Elektrėnų sav.	2022-08-26
Etaplius Šiauliai	Šiaulių m. sav.	2022-08-26
Gimtasys Rokiškis	Rokiškio r. sav.	2022-08-27
Merkio kraštas	Varėnos r. sav.	2022-08-26
Gyvenimas	Birštono sav., Prienų r. sav.	2022-08-27
Kaišiadorių aidai	Kaišiadorių r. sav.	2022-08-26
Kauno diena	Kauno m., r. sav.	2022-08-26
Klaipėda	Klaipėdos m. sav.	2022-08-26
Kupiškėnų mintys	Kupiškio r. sav.	2022-08-23
Laizdijų žvaigždė	Lazdijų r. sav.	2022-08-26
Mūsų Ignalina	Ignalinos r. sav.	2022-08-26
Mūsų žodis	Skuodo r. sav.	2022-08-26
Pajūrio naujienos	Kretingos r. sav., Neringos sav.	2022-08-26
Palangos tiltas	Palangos m. sav.	2022-08-26
Panevėžio balsas	Panevėžio m., r. sav.	2022-08-27
Plungė	Plungės r. sav., Rietavo sav.	2022-08-26
Radviliškio naujienos	Radviliškio r. sav.	2022-08-25
Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2022-08-26
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2022-08-26
Santarvė	Mažeikių r. sav.	2022-08-26
Sidabrė	Joniškio r. sav.	2022-08-27
Sostinė	Vilniaus m., r. sav.	2022-08-27
Suvalkietis	Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav.	2022-08-24

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Šalčios žinios	Šalčininkų r. sav.	2022-08-26
Šiaulių kraštas	Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.	2022-08-25
Šiaurės rytai	Biržų r. sav.	2022-08-25
Šilalės artojas	Šilalės r. sav.	2022-08-26
Šilokarčema	Pagėgių sav.	2022-08-26
Šilutės naujienos	Šilutės r. sav.	2022-08-26
Širvintų kraštas	Širvintų r. sav.	2022-08-26
Švenčionių kraštas	Švenčionių r. sav.	2022-08-27
Šviesa	Jurbarko r. sav.	2022-08-26
Tauragės kurjeris	Tauragės r. sav.	2022-08-26
Telšių žinios	Telšių r. sav.	2022-08-26
Trakų žemė	Trakų r. sav.	2022-08-26
Ukmergės žinios	Ukmergės r. sav.	2022-08-26
Utenos diena	Utenos r. sav.	2022-08-23
Vienybė	Akmenės r. sav.	2022-08-27
Vilnis	Molėtų r. sav.	2022-08-26
VIS-INFO	Visagino sav.	2022-08-26
Zarasų kraštas	Zarasų r. sav.	2022-08-26

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

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

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000382)

Albinas Olendras

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-06 Nr. ŽVM-56 (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	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-06 12:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-06 12:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-01-05 15:08 - 2023-01-05 15:08
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-06 12:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-06 12:08
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-01-17 08:03 - 2023-01-17 08:03
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-06 12:10
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-06 12:10
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-06-11 12:14 - 2023-06-11 12:14
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-06 13:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-06 13:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-01-05 15:08 - 2023-01-05 15:08
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.20220927.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-10-06)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-10-06 nuorašą suformavo Zenona Gedminaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

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

2022-11-	Nr.	1SD-
I 2022-10-28	Nr.	S-46607 (1.4 E)

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2022-10-31 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Ataskaitose nenurodyta ataskaitų pildymo pabaigos data.

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

3. Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Birštono, Biržų rajono, Druskininkų, Elektrėnų, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės, Kėdainių rajono, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Kupiškio rajono, Lazdijų rajono, Marijampolės, Mažeikių rajono, Molėtų rajono, Neringos miesto, Pagėgių, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo savivaldybės, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Utenos rajono, Varėnos rajono, Vilkaviškio rajono, Vilniaus rajono, Visagino, Zarasų rajono savivaldybių ataskaitų 2.2 papunkčio „Gyventojų skaičius“ 2.2 paveiksle pateiktame grafike „Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvos Respublikoje“ nurodyta informacija apie nuolatinių gyventojų skaičių Lietuvos Respublikoje 2021 m. skiriasi nuo Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 2.2 papunkčio „Gyventojų skaičius“ 2.2 paveiksle pateiktame grafike „Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje“ nurodyto nuolatinių gyventojų Lietuvos Respublikoje 2021 m. skaičiaus.

4. Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių, Birštono, Biržų rajono, Druskininkų, Elektrėnų, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono,

Kalvarijos, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės, Kėdainių rajono, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Kupiškio rajono, Lazdijų rajono, Marijampolės, Mažeikių rajono, Pagėgių, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Panevėžio rajono, Pasvalio rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo savivaldybės, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Ukmergės rajono, Utenos rajono, Vilkaviškio rajono, Vilniaus rajono, Zarasų rajono savivaldybių 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.

5. Ignalinos rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo Ignalinos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapyje du kartus nurodyta verčių zona Nr. 9.6.

6. Jonavos rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo Jonavos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapyje, 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01 – 2022-08-01 sandoriai Jonavos rajono savivaldybėje“ žemėlapyje bei 7 priedo Jonavos rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapyje būtina tikslinti verčių zonų Nr. užrašymo vietas, nes sudėtinga identifikuoti konkrečios verčių zonos Nr. (pavyzdžiui, verčių zonos Nr. 10.1.1, Nr. 10.1.2, Nr. 10.1.3).

7. Kaišiadorių rajono savivaldybės 4 priedo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapyje, 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01 – 2022-08-01 sandoriai Kaišiadorių rajono savivaldybėje“ žemėlapyje bei 7 priedo Kaišiadorių rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapyje būtina tikslinti verčių zonų Nr. užrašymo vietas, nes sudėtinga identifikuoti konkrečios verčių zonos Nr. (pavyzdžiui, verčių zonos Nr. 13. 1.1, Nr. 13.1.2, Nr. 13.1.3).

8. Kalvarijos savivaldybės ataskaitos 2.9 papunkčio „Žemės fondo duomenys“ 2.12 paveiksle „Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Kalvarijos savivaldybėje“ nurodytas kitos paskirties valstybės žemės sklypų skaičius „488“ skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodyto kitos paskirties valstybės žemės sklypų skaičiaus „48“.

9. Kauno rajono ataskaitos 2.9 papunkčio „Žemės fondo duomenys“ 2.9 paveiksle pateikiama diagrama, kurioje vaizduojama informacija apie Kauno rajono savivaldybėje, *Kauno apskrityje* ir Lietuvos Respublikoje iki 2018–2022 m. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičių, tačiau 2.9 paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01, 2019-01-01, 2020-01-01, 2021-01-01 ir iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Kauno rajono savivaldybėje, *Vilniaus apskrityje* ir Lietuvos Respublikoje“ nurodoma, kad 2.9 paveikslo diagramoje vaizduojama informacija apie Kauno rajono savivaldybėje, *Vilniaus apskrityje* ir Lietuvos Respublikoje įregistruotų žemės sklypų skaičių.

10. Kauno rajono ataskaitos 4 priede „Kauno rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ nėra pažymėta verčių zona Nr. 16.1.

11. Nekorektiškai nurodytas Kelmės rajono ataskaitos 2.10 papunkčio „Statistiniai rinkos duomenys“ 2.14 paveikslas pavadinimas „Parduotų privačių žemės sklypų skaičius *Kelmės rajono* savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2018, 2019, 2020, 2021 ir 2022 m.“.

12. Kėdainių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje nurodytame 1 pavyzdyje „Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ pateikiamoje Pataisų rodiklių ir koeficientų lentelėje nenurodytos zonų Nr. 19.21 ir 19.22 pataisų rodiklių ir koeficientų reikšmės.

13. Klaipėdos miesto savivaldybės ataskaitos 4.3 papunkčio „Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ pateikiamame 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“ nenurodytas tikslus žemės sklypo adresas.

14. Klaipėdos rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje nurodytame 1 pavyzdyje „Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ neteisingai nurodyti duomenys apie žemės sklypą, t. y. tikslintinos naudingo, nenaudingo plotų, miško ploto reikšmės, nes šių plotų suma (ha) skiriasi nuo žemės sklypo bendro ploto (ha).

15. Kupiškio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01 – 2022-08-01 sandoriai Kupiškio rajono savivaldybėje“ žemėlapyje būtina tikslinti verčių zonų Nr. užrašymo vietas, nes sudėtinga identifikuoti konkrečios verčių zonos Nr. (pavyzdžiui, verčių zonos Nr. 23.3, Nr. 23.20, Nr. 23.23).

16. Marijampolės savivaldybės ataskaitos 2.10 paveikslas „Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Marijampolės savivaldybėje“ apraše nurodoma: „Dėl mažo konservacinės paskirties žemės ploto skritulinėje diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujamasi po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu“. Vandens ūkio paskirties žemės plotas yra dar mažesnis, nei konservacinės paskirties žemės plotas. Atsižvelgiant į tai, turi būti patikslintas ataskaitos 2.10 paveikslas aprašymas.

17. Neringos savivaldybės ataskaitos 2.10 paveikslas „Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Neringos savivaldybėje“ diagramoje miškų ūkio paskirties žemė ir kitos paskirties žemė nurodyti plotai 0 ha, o aprašyme nurodyta, kad miškų ūkio paskirties plotas – 5886,3433 ha, kitos paskirties plotas – 309,4766 ha.

18. Marijampolės savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Marijampolės savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ ir 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01 – 2022-08-01 sandoriai Marijampolės savivaldybėje“ žemėlapiuose būtina tikslinti verčių zonų Nr. užrašymo vietas, nes sudėtinga identifikuoti konkrečios verčių zonos Nr. (pavyzdžiui, verčių zonos Nr. 25.15 ir Nr. 25.16).

19. Molėtų rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01 – 2022-08-01 sandoriai Molėtų rajono savivaldybėje“ žemėlapyje būtina tikslinti verčių zonų Nr. užrašymo vietas,

nes sudėtinga identifikuoti konkrečios verčių zonos Nr. (pavyzdžiui, verčių zonos Nr. 27.4 ir Nr. 27.11).

20. Palangos miesto savivaldybės ataskaitos 5 priede „Žemės sklypų 2018-01-01–2021-08-01 sandoriai Palangos miesto savivaldybėje“ žemėlapyje sutartiniuose ženkluose (lentelėje) ir žemėlapyje prie verčių zonos Nr. 30.15 klaidingai nurodytas žemės rinkos aktyvumas – 189%.

21. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 3.12 lentelės „Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų paskirčių žemės verčių apskaičiavimas“ pirmoje dalyje nekorektiškai nurodytas zonų intervalas „Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms <... 33.1333.36...>“, turėtų būti „-“, t. y. 33.13-33.36.

22. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje nurodytame 1 pavyzdyje „Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ neteisingai nurodyti duomenys apie žemės sklypą, t. y. tikslintinos naudingo, nenaudingo plotų, miško ploto reikšmės, nes šių plotų suma (ha) skiriasi nuo žemės sklypo bendro ploto (ha).

23. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 57 puslapio „3.6.24. Rinkos modeliavimas“ paskutinėje pastraipoje pateikiama nuoroda į 3.15 lentelę, kurios ataskaitoje nėra.

24. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 4.4 paveikslo, kuriame nurodomi pataisų rodikliai ir koeficientai, lentelėje, prie verčių zonos Nr.34.2 neužpildyta eilutė, nors šioje verčių zonoje – Pasvalio rajono teritorija. Reikalinga užpildyti ir pakeisti ataskaitos 3 priedą.

25. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01–2021-08-01 sandoriai Pasvalio rajono savivaldybėje“ žemėlapyje tikslinga pakeisti verčių zonos Nr. 34.17 žemės rinkos aktyvumo (8%) vietą, nes nėra aišku, kuriai zonai ši priklauso. Taip pat minėtame žemėlapyje prie žemės verčių zonos Nr. 34.1.1 nėra nurodytas žemės rinkos aktyvumo procentas (10%).

26. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.24 papunktyje, teksto penktojoje pastraipoje neteisingai nurodyta verčių zona Nr.35.13, tokios verčių zonos Plungės rajono savivaldybėje nėra (turi būti verčių zona Nr.35.1.3).

27. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01–2021-08-01 sandoriai Prienų rajono savivaldybėje“ žemėlapyje kiekvienoje verčių zonoje žemės rinkos aktyvumo procentai nurodyti po du kartus.

28. Radviliškio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01–2021-08-01 sandoriai Radviliškio rajono savivaldybėje“ žemėlapyje nenurodyti žemės rinkos aktyvumo procentai: 37.1.1–14% ir 37.1.2. –15%.

29. Raseinių rajono savivaldybės ataskaitos 4.4 paveikslo, kuriame nurodomi pataisų rodikliai ir koeficientai, lentelėje, prie verčių zonos Nr. 38.2, nurodomi „Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)“ ir „Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)“. Verčių zona Nr. 38.2 apima Ariogalos miestą, todėl šie koeficientai nenurodomi lentelėje. Ši informacija turi būti patikslinta ir Raseinių rajono savivaldybės ataskaitos 3 priede.

30. Raseinių rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01–2021-08-01 sandoriai Prienų rajono savivaldybėje“ žemėlapių verčių zonoje Nr. 38.1.1 nenurodytas žemės rinkos aktyvumas – 16%.

31. Rokiškio rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono savivaldybių ataskaitų 5 priedo žemėlapiuose nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinga dalį teritorijos žemėlapiuose vaizduoti kitu masteliu.

32. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 sandoriai Vilniaus miesto savivaldybėje“ žemėlapyje nurodyti vertės zonos Nr. 57.24 rinkos aktyvumo procentai apibrėžti ir išskirti iš kitų. Tikslinga minėtą išryškinimą panaikinti.

Prašymame, 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, įrašytus į CD laikmeną. Taip pat prašome užtikrinti, kad Nacionalinei žemės tarnybai teikiamų masinio žemės vertinimo dokumentų bendras dydis neviršytų 500 MB.

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

Direktoriaus pavaduotojas,
atliekantis direktoriaus funkcijas

Saulius Mocevičius

Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Audrius Kalesnikas, tel. 8 706 85 191, el. p. Audrius.Kalesnikas@nzt.lt
Elena Stikliūnienė, tel. 8 706 85 106, el. p. Elena.Stikliuniene@nzt.lt
Ernesta Rinkevičė, tel. 8 706 85 186, el. p. Ernesta.Rinkevice@nzt.lt
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-11-24 Nr. 1SD-2634-(10.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2022-11-24 Nr. G-53181 (1.4 Mr)
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Saulius Mocevičius Direktorius pavaduotojas, atliekantis direktoriaus funkcijas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-23 16:23
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-12-13 19:57 - 2026-12-12 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-24 06:51
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-12-20 09:37 - 2024-12-19 09:37
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-24 07:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-24 07:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRv1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-07-19 09:36 - 2023-07-19 09:36
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.43
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nemustatyta jokių klaidų (2022-11-24)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-11-24 nuorašą suformavo Lina Kanišauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2022 M. LAPKRIČIO 24 D. RAŠTE NR. 1SD-2634-(10.7 E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKA

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-11-24 rašte Nr. 1SD-2634-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“ nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir tai, kaip reaguota į juos, pateikiama toliau lentelėje:

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Ataskaitose nenurodyta ataskaitų pildymo pabaigos data.	Į pastabą atsižvelgta, vertinimo ataskaitos surašymo pabaigos data įrašyta užbaigus jos rengimą, t. y. atlikus taisymus pagal Nacionalinės žemės tarnybos pastabas, atliekant jos registravimą dokumentų valdymo sistemoje
2 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t.y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktą nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2023 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis.

	Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutinės rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškai sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.
3 p. <...> Tauragės rajono <...> savivaldybių ataskaitų 2.2 papunkčio „Gyventojų skaičius“ 2.2 paveiksle pateiktame grafike „Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvos Respublikoje“ nurodyta informacija apie nuolatinių gyventojų skaičių Lietuvos Respublikoje 2021 m. skiriasi nuo Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 2.2 papunkčio „Gyventojų skaičius“ 2.2 paveiksle pateiktame grafike „Nuolatinių	Reaguojant į pastabą nustatyta, kad Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 2.2 papunkčio „Gyventojų skaičius“ 2.2 paveiksle pateiktame grafike „Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvos Respublikoje“ nurodyta informacija apie nuolatinių gyventojų skaičių Lietuvos Respublikoje 2021 m. yra teisinga, o pataisyti duomenys Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 2.2 papunkčio „Gyventojų skaičius“ 2.2 paveikslo grafike „Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje“.

gyventojų skaičius metų pradžioje" nurodyto nuolatinių gyventojų Lietuvos Respublikoje 2021 m. skaičiaus.	
4 p. <...> Tauragės rajono <...> savivaldybės ataskaitoje 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.	Į pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose Tauragės rajono savivaldybės verčių zonose besikertančios skirtingų paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių verčių zonų Nr. 50.4, 50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 50.10, 50.12, 50.13 ir 50.14 aprašymai pateikti ataskaitos 3.6.26 poskyryje Modelių patikra.
31 p. <...> Tauragės rajono <...> savivaldybės ataskaitos 5 priedo žemėlapyje nurodyti ne visų verčių zonų rinkos aktyvumo procentai. Tikslinga dalį teritorijos žemėlapyje vaizduoti kitu masteliu.	Reaguodami į pastabą atlikome papildomą žemėlapių patikrą, paaiškiname, kad žemės sklypų sandorių žemėlapiuose grafinėje dalyje pažymėtos visos verčių zonų ribos ir numeriai, spalvine skale atvaizduotas rinkos aktyvumas zonose, o sutartiniu simboliu atvaizduota parduoto sklypo buvimo vieta, t. y. grafine išraiška pateikiama žemės vertinimo sprendiniams svarbi informacija. Tikslinė informacija – visų verčių zonų rinkos aktyvumas procentais, pateikiamas lentelėje kaip būtinas žemėlapių elementas, dėl to dalies teritorijos vaizdavimas kitu masteliu nėra tikslingas.

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-11-24 raštą Nr. LSD-2634-(10.7 E.) "Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų" nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-11-28 Nr. ŽVM-228 (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	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 11:18
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 11:15
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-01-05 15:08 - 2023-01-05 15:08
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 11:44
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 11:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-01-18 14:56 - 2024-01-18 14:56
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 11:46
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 11:43
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-06-11 12:14 - 2023-06-11 12:14
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 11:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 11:46
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-01-05 15:08 - 2023-01-05 15:08
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.20221123.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-11-28)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-11-28 nuorašą suformavo Zenona Gedminaitė
Paiselkos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-