

**VISAGINO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO  
ATASKAITA Nr. ŽVM-253 (7.20 E)**

|                                            |                                                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>     | Žemės sklypai, Visagino savivaldybė                                                            |
| <b>Vertinimo data</b>                      | 2022-08-01                                                                                     |
| <b>Ataskaitos surašymo data</b>            | 2022-01-01 – 2022-12-01                                                                        |
| <b>Vertinimo atvejis</b>                   | Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais<br>(privalomas turto arba verslo vertinimas) |
| <b>Vertinimo tikslas</b>                   | Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų<br>nustatytais tikslais                         |
| <b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b> | Valstybės įmonė Registrų centras<br>(įm. k. 124110246)                                         |
| <b>Turto vertintojai</b>                   | Veronika Valentinavičienė<br>Aušra Aginienė<br>Diana Sėjūnienė                                 |

Utena, 2022 m.

## TURINYS

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BENDROSIOS NUOSTATOS .....                                                                              | 4  |
| 1.1. Masinio vertinimo samprata .....                                                                      | 4  |
| 1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas .....                                                      | 5  |
| 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta .....                                                              | 6  |
| 1.4. Užsakovas .....                                                                                       | 6  |
| 1.5. Vertintojas .....                                                                                     | 6  |
| 1.6. Vertinimo data .....                                                                                  | 9  |
| 1.7. Ataskaitos surašymo data .....                                                                        | 9  |
| 1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....                  | 9  |
| 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VISAGINO 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 .....                                                                                   | 14 |
| 2.7. Investicijos .....                                                                                    | 16 |
| 2.8. Statybos leidimai .....                                                                               | 16 |
| 2.9. Žemės fondo duomenys .....                                                                            | 18 |
| 2.10. Statistiniai rinkos duomenys .....                                                                   | 20 |
| 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....                                                                 | 22 |
| 3.1. Masinio vertinimo sistema .....                                                                       | 22 |
| 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....                                                | 22 |
| 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....                                                      | 23 |
| 3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas .....                        | 24 |
| 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....                                                               | 25 |
| 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas .....                                                               | 26 |
| 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....                                                | 26 |
| 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....                                                          | 28 |
| 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....                                                      | 29 |
| 3.6.4. Laiko pataisa .....                                                                                 | 30 |
| 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....                                                                   | 31 |
| 3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$ .....                                                      | 32 |
| 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....                                                   | 34 |
| 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....                                          | 34 |
| 3.6.9. Miškų pataisa MP .....                                                                              | 37 |
| 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....                                                                | 38 |
| 3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....                                           | 39 |
| 3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ .....              | 40 |
| 3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....                                              | 41 |
| 3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$ .....                                            | 42 |
| 3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....                                   | 42 |
| 3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....                                                    | 43 |
| 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....                                               | 44 |
| 3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas .....                                                     | 46 |
| 3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....                          | 46 |
| 3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....                                           | 48 |
| 3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....  | 52 |
| 3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa ..... | 55 |
| 3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....                     | 57 |
| 3.6.24. Rinkos modeliavimas .....                                                                          | 57 |
| 3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....                                                                       | 59 |
| 3.6.26. Modelių patikra .....                                                                              | 59 |
| 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS .....                                                        | 61 |
| 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....                                      | 61 |
| 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas .....                                 | 63 |
| 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai .....                                          | 64 |
| 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....                                                                            | 77 |
| 6. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....                                                                               | 78 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 7. PRIEDAI.....                                                        | 80 |
| 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, 22 lapai |    |

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto 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 nesusėjus 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

Visagino 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 turto vertintojai:

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

Aušra Aginienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000208);

Diana Sėjūnienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001869).

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

| <b>Eil. Nr.</b> | <b>Masinio žemės vertinimo ataskaitos</b>                                                            | <b>Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas</b>                                                                                                                                 | <b>Vertinimo data</b> | <b>Įsigaliojo nuo</b> |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino 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.              | Visagino savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“             | 2010-08-01            | 2011-01-01            |



| <b>Eil. Nr.</b> | <b>Masinio žemės vertinimo ataskaitos</b>                                                            | <b>Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas</b>                                                                                                                            | <b>Vertinimo data</b> | <b>Įsigaliojo nuo</b> |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 10.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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.             | Visagino 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            |



| Eil. Nr. | Masinio žemės vertinimo ataskaitos                                                                   | Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas                                                                                                                                | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 20.      | Visagino 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.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VISAGINO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

### 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



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

Visagino savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) priklauso Utenos apskrčiai ir yra šiaurės rytinėje Lietuvos dalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>2</sup> Visagino savivaldybės plotas 58 km<sup>2</sup>, tai užima 0,09 proc. šalies teritorijos ir 0,81 proc. Utenos apskrities teritorijos

<sup>1</sup> Adresų registro 2022 m. duomenys.

<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-08]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

ploto. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Zarasų, pietuose – su Ignalinos rajonų savivaldybėmis, rytuose – su Baltarusijos Respublika.

Savivaldybėje yra vienas miestas – Visaginas, 21 kaimas.

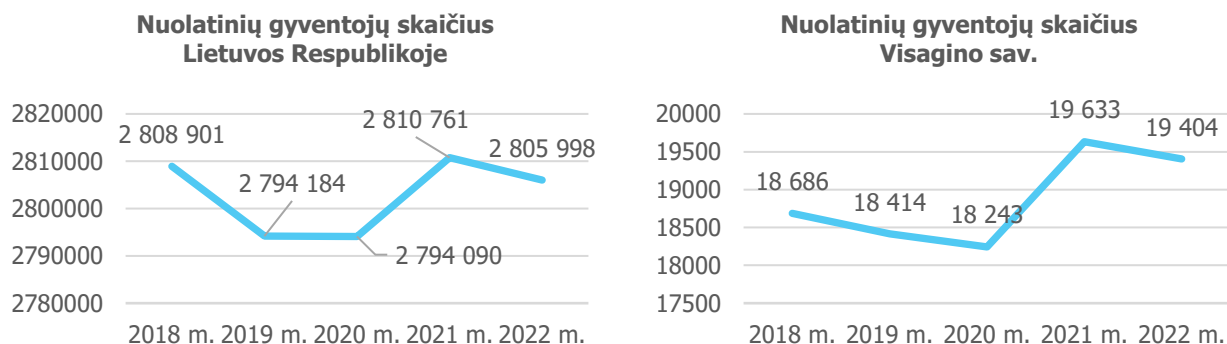
Patogus susisiekimas ne tik asmeniniu, bet ir visuomeniniu transportu, geras plentų tinklas Visaginą jungia su visomis Lietuvos vietovėmis. Pro Visaginą eina viena svarbiausių Lietuvos geležinkelio tarptautinio susisiekimo linijų – Sankt Peterburgas – Daugpilis – Vilnius. Atstumas nuo Visagino miesto iki Vilniaus – 152 km, iki Kauno – 205 km, iki Klaipėdos – 401 km, iki Lenkijos sienos – 258 km, iki Kaliningrado srities (Rusijos) – 246 km, iki Baltarusijos sienos – 11 km ir iki Latvijos sienos – 11 km.

Visagino savivaldybė yra kalvotame, apaugusiame miškais krašte, kur vyrauja pušynai su nedidelėmis lapuočių priemaišomis. Dešimties kilometrų zonoje apie Visaginą yra 110 įvairaus dydžio ežerų ir ežerėlių. Visagino apylinkėse gausu piliakalnių. Į pietryčius nuo Visagino yra Čeberakų, į vakarus ir šiaurės vakarus – Vitkūnų, Jurkakalnio, o į pietvakarius – Vaškonių, Dūkšelių I, II, Pasamanės ir Sokiškių piliakalniai.<sup>3</sup>

## 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>4</sup>, 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 duomenimis<sup>5</sup>, 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 pradžioje<sup>6</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>7</sup>, Visagino savivaldybėje 2022 m. pradžioje gyveno 19 404 nuolatiniai gyventojai, tai yra 229 gyventojais (1,17 proc.) mažiau nei 2021 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Visagino savivaldybėje padidėjo 718 gyventojų (3,84 proc.). 2022 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 190 (0,98 proc.), mieste – 19 214 (99,02 proc.)

<sup>3</sup> Visagino savivaldybė [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-08]. Prieiga per internetą: <https://www.visaginas.lt/savivaldybe/istorija/21>.

<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>5</sup> *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.

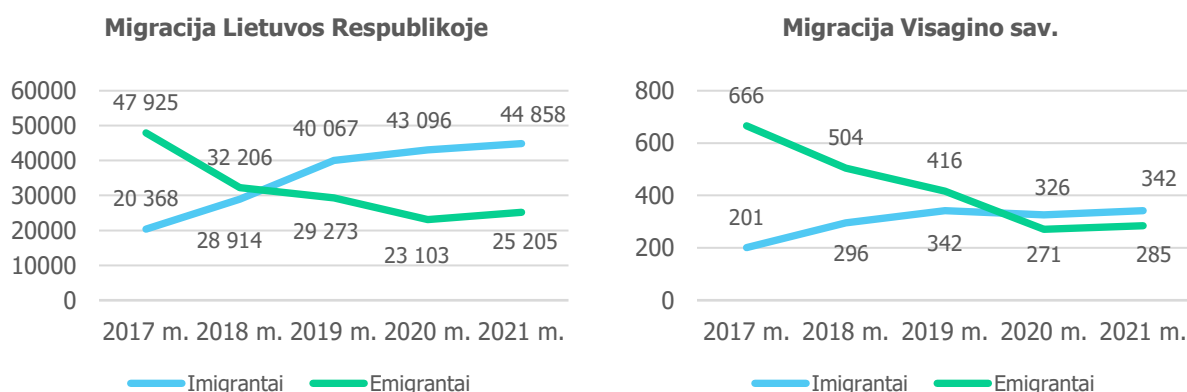
<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

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

gyventojų, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 59,67 proc. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis Visagino savivaldybėje buvo 334,6 žmonės viename kvadratiname kilometre.

## 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>8</sup>, 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 gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>9</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>10</sup>, 2021 m. iš Visagino savivaldybės emigravo 285 gyventojai, imigravo – 342 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 57 žmonės.

## 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>11</sup>, 2021 metais Lietuvos ekonomika augo 4,9 procento. Numatoma, kad dėl geopolitinės įtampų poveikio 2022 metais Lietuvos BVP augs lėčiau – 1,6 procento. Tikimasi, kad vėlesniais metais Lietuvos ekonomika augs sparčiau: 2023 metais – 2,5 procento, o 2024, 2025 metais – po 3 procentus per metus.

Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje<sup>12</sup> 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 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 įvertinimu<sup>13</sup>, 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

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>9</sup> *Ibid.*

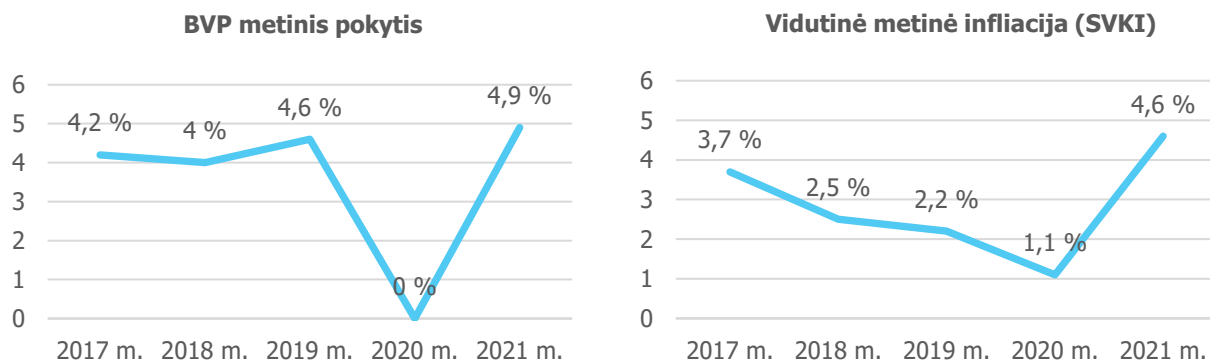
<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf).

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

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)<sup>14</sup> 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 infliacija<sup>15</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>16</sup>, vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2021 m. siekė 4,6 proc., ir lyginant su 2020 m. padidėjo 3,5 procentinio punkto.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje<sup>17</sup> 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 įsigaliojusią 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 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 ekonomose pradėtas fiksuoti 2021 m. antrąjį pusmetį. 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

<sup>14</sup> 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/>.

<sup>15</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf).

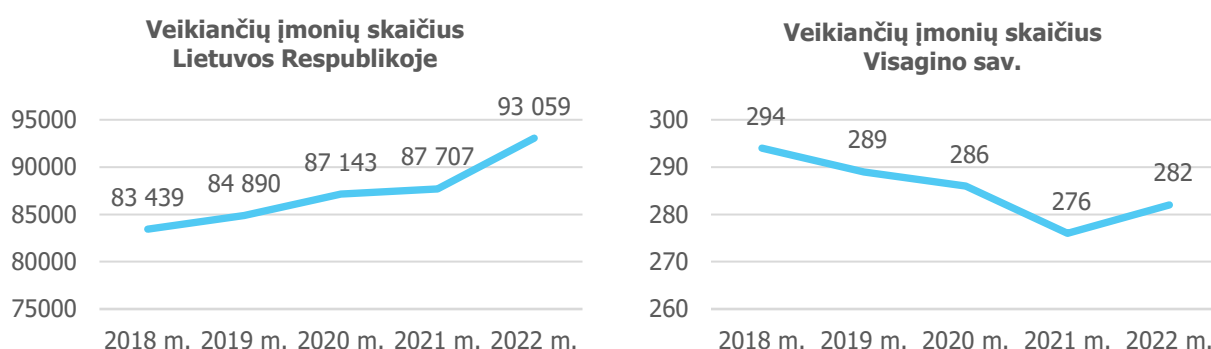


numatoma, kad, atslūgus pandemijai, išblėsus tiekimo grandinių trikdžiams, pamažu pradėjus griežtinti pinigų politiką ir atsikūrus balansui tarp prekių ir paslaugų sektorių vartojimo, infliacija grįš į ikipandeminį lygį. 2021 m. pabaigoje pakilusios energijos išteklių kainos, TVF duomenimis, ims mažėti 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.<sup>18</sup>

## 2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>19</sup>, 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 pradžioje<sup>20</sup>

Visagino savivaldybėje 2022 m. pradžioje buvo įregistruotos 282 įmonės (6 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 5 098 darbuotojai. Visagino savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (81,21 proc.) ir mažos įmonės (15,6 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,19 proc., bet jose dirba 72,79 proc. visų Visagino savivaldybės įmonėse dirbančių darbuotojų.

## 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>21</sup>, 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 apžvalgoje<sup>22</sup> 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 (pokytis 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

<sup>18</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf).

<sup>19</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

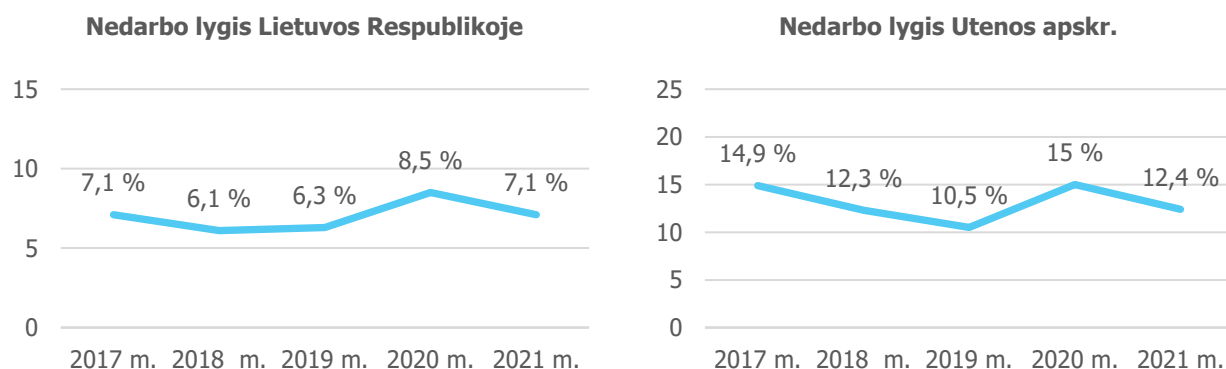
<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf).

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 intensyviai 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 darbuotojų skaičiaus įtaką)<sup>23</sup> 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.



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>24</sup>

Utenos apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei visoje šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>25</sup>, nedarbo lygis Utenos apskrityje per metus sumažėjo 2,6 procentinio punkto nuo 15 proc. 2020 m. iki 12,4 proc. 2021 m. Visagino savivaldybėje 2021 m. registruotų bedarbių skaičius buvo 1,60 tūkst., tai sudarė 15,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Utenos apskrityje šis rodiklis siekia 15,5 proc.).

<sup>23</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf).

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

<sup>24</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

<sup>25</sup> *Ibid.*



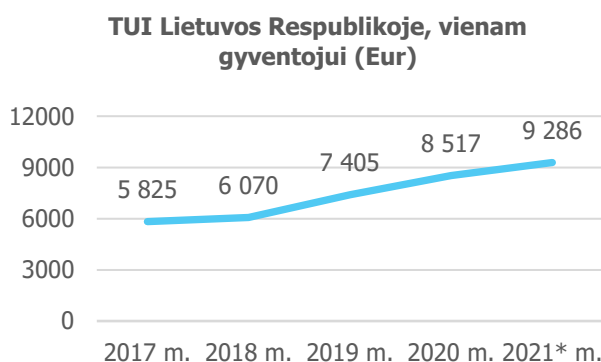
2021 m. Utenos apskrityje buvo 48,9 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (58,69 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 26,79 proc., statyboje – 5,11 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 9,41 proc.

## 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>26</sup>, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2021 m. pabaigoje siekė 25 954,74 mln. Eur, t. y. 8,42 proc. daugiau nei prieš metus (2020 m. pabaigoje TUI sudarė 23 938,13 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2021 m. pabaigoje buvo 9 286 Eur (2.7 pav.) arba 9,03 proc. didesnės nei prieš metus.

2021 m. pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Vokietija (investuota 5 470,68 mln. Eur), Švedija (investuota 4 034,11 mln. Eur), Estija (investuota 2 817,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 394,41 mln. Eur), Kipras (investuota 1 310,66 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 212,77 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 025,54 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2020 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (18 118,52 mln. Eur), Kauno (2 117,28 mln. Eur), Klaipėdos (1 652,44 mln. Eur), Telšių (530,94 mln. Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>27</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2021 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2020 m. duomenys. 2020 m. duomenimis, Visagino savivaldybėje TUI sudarė 10,35 mln. Eur, tai yra 9,29 proc. daugiau nei 2019 m.

## 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>28</sup>, 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. m<sup>2</sup>), iš kurių vieno ir dviejų būstų 6 480 pastatų (953,5 tūkst. m<sup>2</sup>), trijų ar daugiau būstų 111 pastatų (199,7 tūkst. m<sup>2</sup>), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m<sup>2</sup>).<sup>29</sup>

2021 m. baigti statyti nauji negyvenamieji 598 pastatai (990,1 tūkst. m<sup>2</sup>), iš kurių prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių 134 pastatai (216 tūkst. m<sup>2</sup>), įstaigų 33 pastatai (170,3 tūkst. m<sup>2</sup>), transporto ir ryšių 29 pastatai (14,6 tūkst. m<sup>2</sup>), pramoniniai 174 pastatai ir sandėliai (364,1 tūkst. m<sup>2</sup>), mokyklų,

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

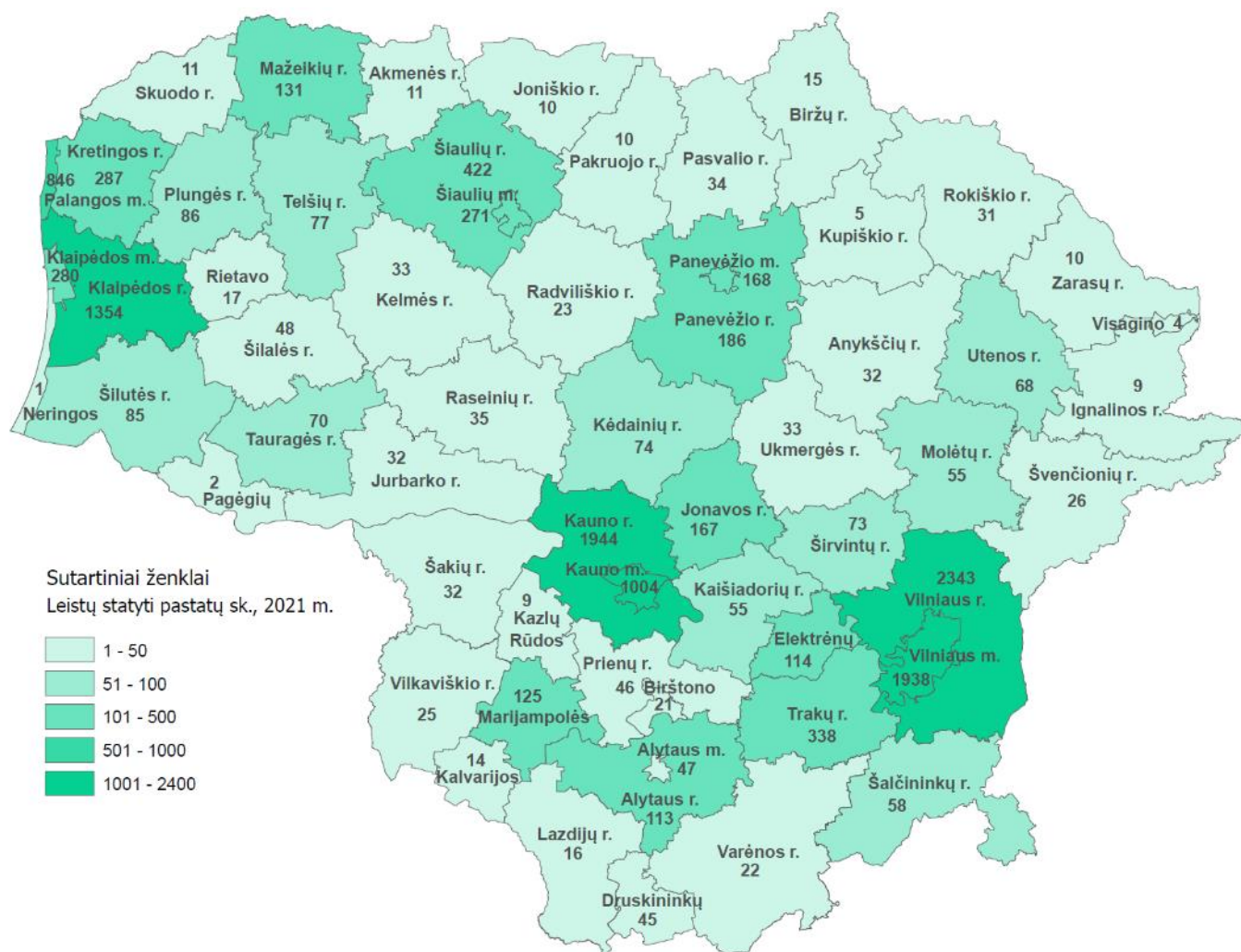
<sup>27</sup> *Ibid.*

\* Išankstiniai 2021 m. duomenys.

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

<sup>29</sup> 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#](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=c15a6982-e4a5-40c6-8274-4d2b5a7f2f36#/).

universitetų ir tyrimų centrų 11 pastatų (7,7 tūkst. m<sup>2</sup>), ligoninių ir slaugos įstaigų 4 pastatai (12,7 tūkst. m<sup>2</sup>), kultūros ir sporto renginių 14 pastatų (41,1 tūkst. m<sup>2</sup>), negyvenamieji ūkiniai 102 pastatai (107,3 tūkst. m<sup>2</sup>) ir kitos paskirties negyvenamieji 97 pastatai (56,3 tūkst. m<sup>2</sup>).<sup>30</sup>



© VĮ Registrų Centras

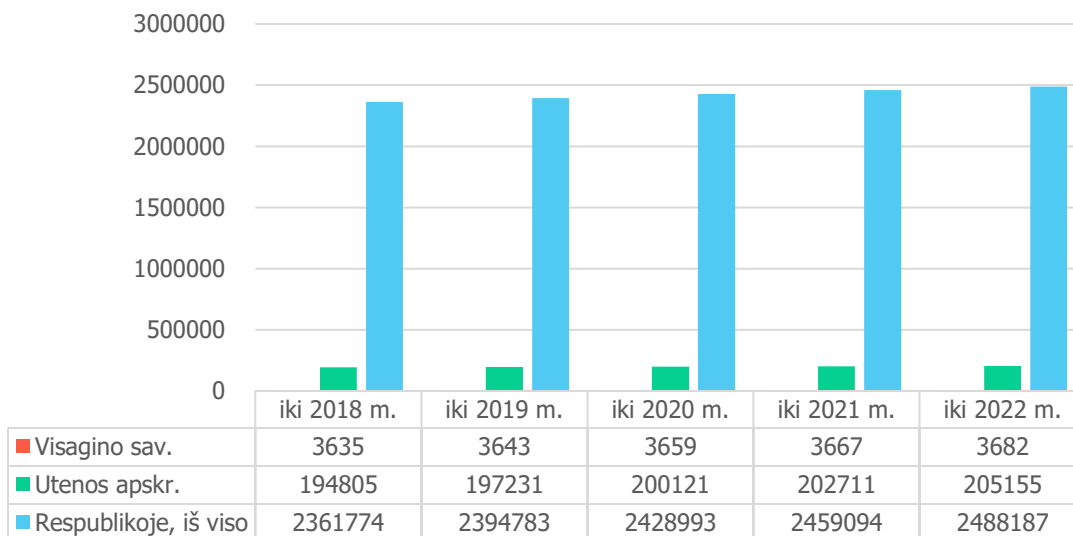
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>31</sup>

Visagino savivaldybėje 2021 m. iš viso leista statyti 4 naujus pastatus, iš jų 1 gyvenamąjį ir 3 negyvenamuosius pastatus.

<sup>30</sup> 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#/>.

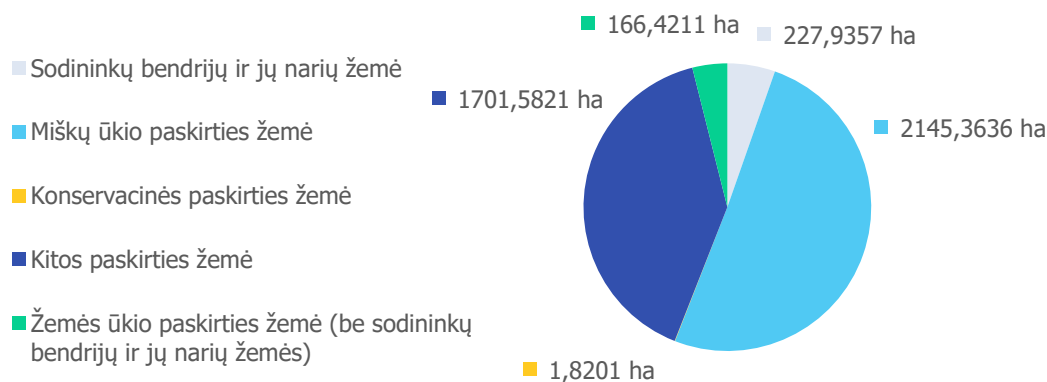
<sup>31</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

## 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 Visagino savivaldybėje, Utenos apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>32</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. Visagino savivaldybėje įregistruoti 3 682 sklypai, Utenos apskrityje – 205 155, visoje šalyje – 2 488 187. Per 2021 m. registruojamų žemės sklypų skaičius Visagino savivaldybėje padidėjo 0,41 proc., Utenos apskrityje – 1,21 proc., visoje šalyje – 1,18 proc. Dėl mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpine diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

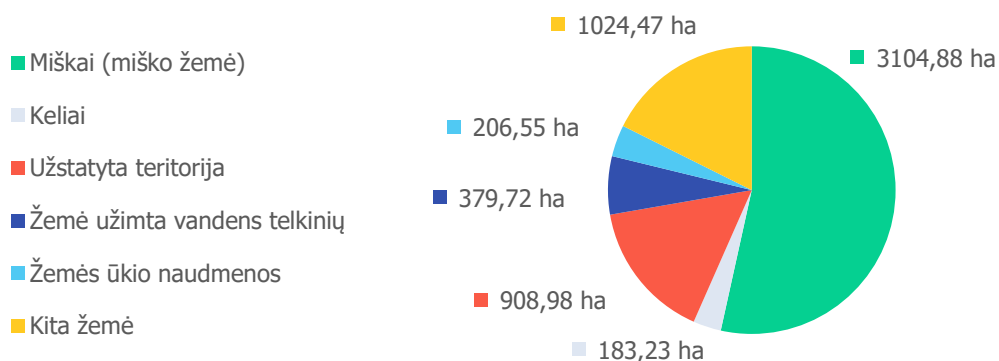


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Visagino savivaldybėje<sup>33</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Visagino savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 166,4211 ha, miškų ūkio paskirties – 2 145,3636 ha, kitos paskirties – 1 701,5821 ha, konservacinės paskirties – 1,8201 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės – 227,9357 ha. Dėl mažo konservacinės paskirties žemės ploto skritulinėje diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujasi po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.

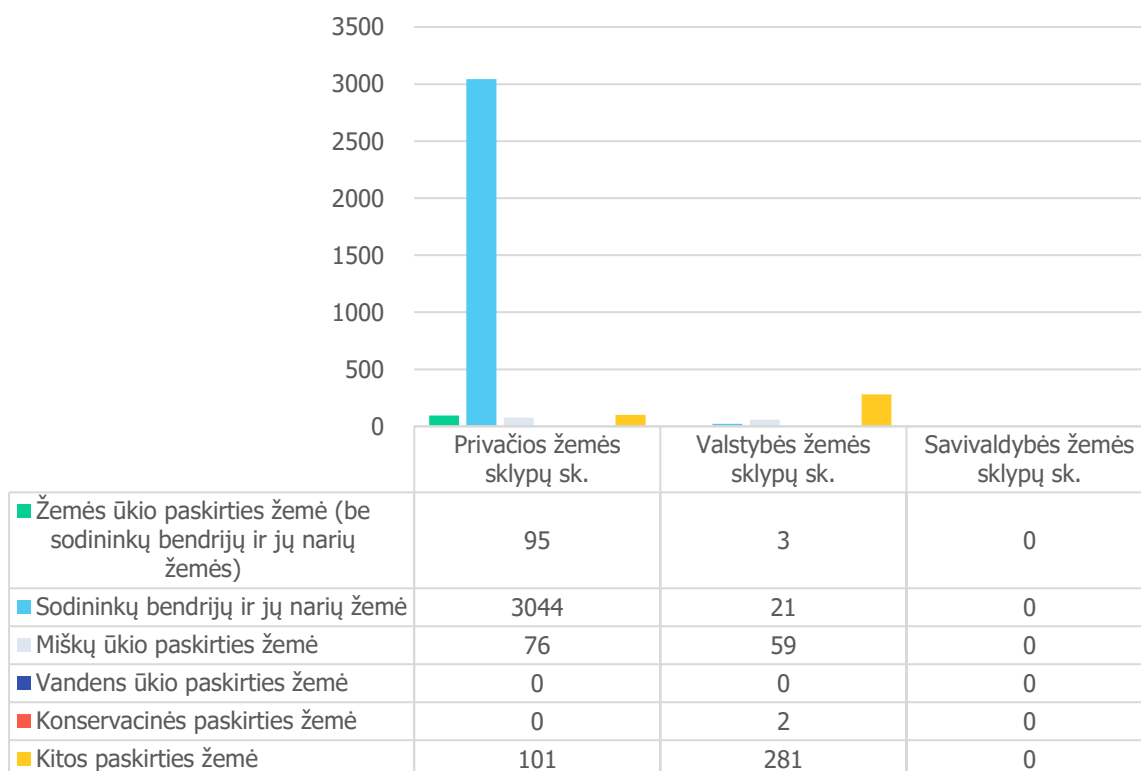
<sup>32</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2018–2022 m., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-18]. Prieiga per internetą: <https://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

<sup>33</sup> Ibid.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Visagino savivaldybėje<sup>34</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Visagino savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 206,55 ha, miškai (miško žemė) – 3 104,88 ha, keliai – 183,23 ha, užstatyta teritorija – 908,98 ha, vandens telkinių užimta žemė – 379,72 ha, kita žemė – 1 024,47 ha.



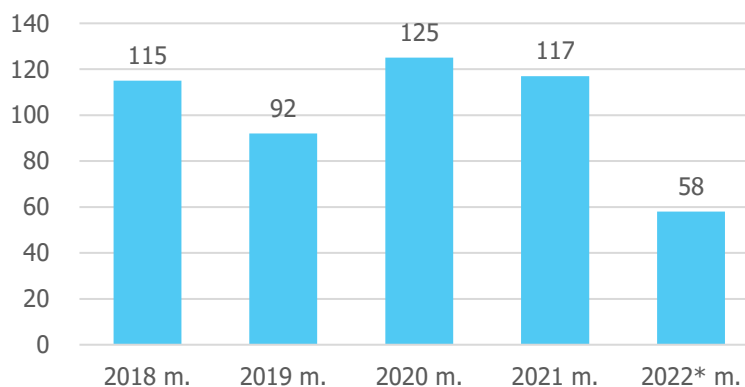
2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Visagino savivaldybėje<sup>35</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. Visagino savivaldybėje įregistruota (95 + 3044 + 76 + 101) – 3 316 privataus žemės sklypų, valstybės žemės (3 + 21 + 59 + 2 + 281) – 366 sklypai, savivaldybės žemės sklypų neįregistruota. Dėl atskirų nuosavybės teisių mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpeline diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

<sup>34</sup> 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>.

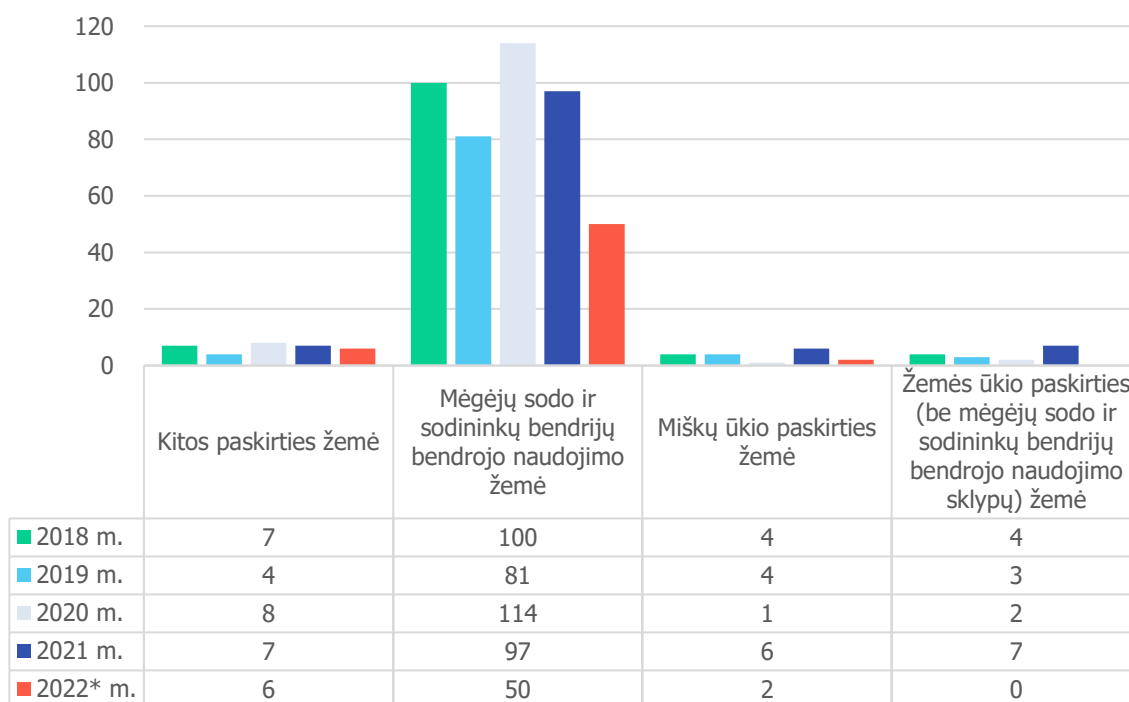
<sup>35</sup> Ibid.

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2018–2022\* m. Visagino savivaldybėje<sup>36</sup>

Visagino savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2018 m. – 115, 2019 m. – 92, 2020 m. – 125, 2021 m. – 117 ir 2022\* m. – 58. Žemės sklypų skaičius 2022\* m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



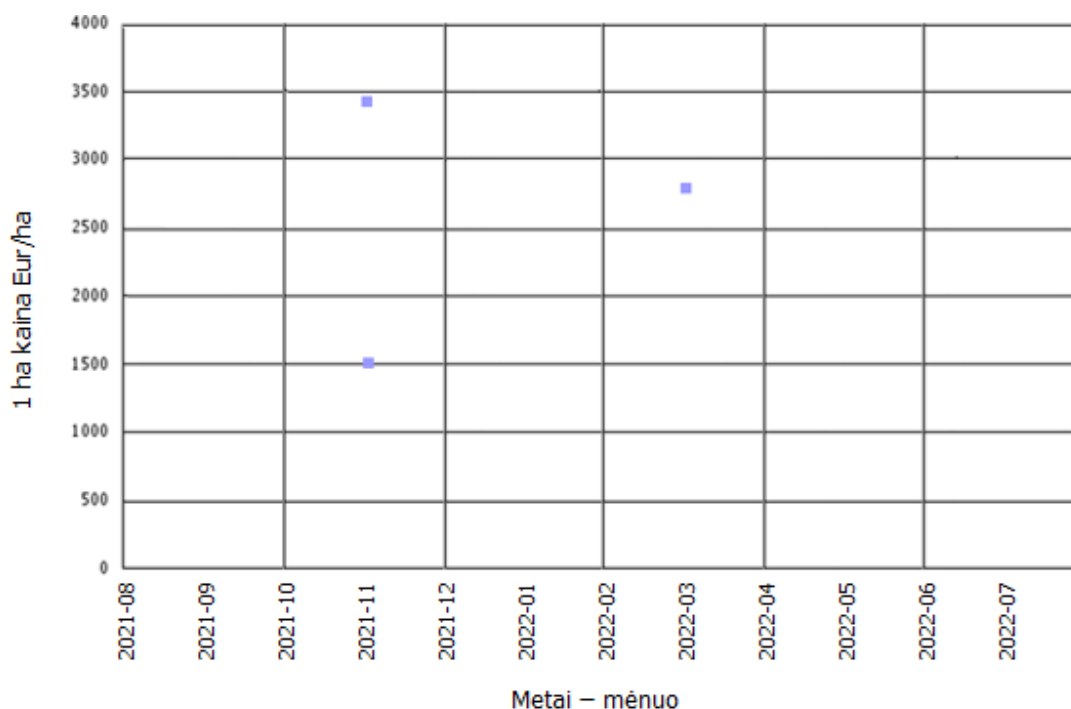
2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Visagino savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2018, 2019, 2020, 2021 ir 2022\* m.<sup>37</sup>

Visagino savivaldybėje 2018–2022\* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: kitos paskirties (7 + 4 + 8 + 7 + 6) – 32 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės (100 + 81 + 114 + 97 + 50) – 442 sklypai, miškų ūkio paskirties (4 + 4 + 1 + 6 + 2) – 17 sklypų, žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) (4 + 3 + 2 + 7) – 16 sklypų. Sklypų skaičius 2022\* m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais. Dėl atskirų paskirčių (naudojimo būdų) mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpeline diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamosi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

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

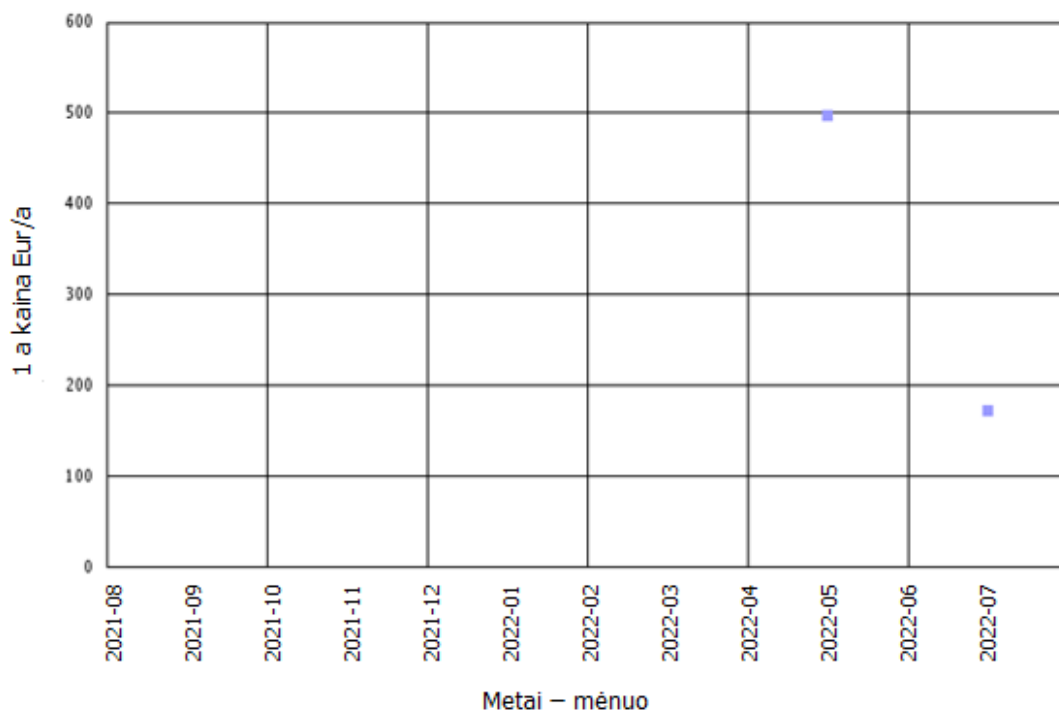
\* Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.

<sup>37</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2018–2022 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.



2.15 pav. Visagino savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31<sup>38</sup>

Dėl žemės rinkos duomenų trūkumo 2021-08-01–2022-07-31 laikotarpiu Visagino savivaldybėje rinkos pokytis nustatytas modeliavimo būdu pagal kitų savivaldybių panašių rinkos požiūriu verčių zonų rinkos duomenis.



2.16 pav. Visagino savivaldybės kitos paskirties žemės sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31<sup>39</sup>

Dėl žemės rinkos duomenų trūkumo 2021-08-01–2022-07-31 laikotarpiu Visagino savivaldybėje rinkos pokytis nustatytas modeliavimo būdu pagal kitų savivaldybių panašių rinkos požiūriu verčių zonų rinkos duomenis.

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

<sup>39</sup> *Ibid.*



### 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

#### 3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, santykinį turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą; verčių žemėlapiams 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;

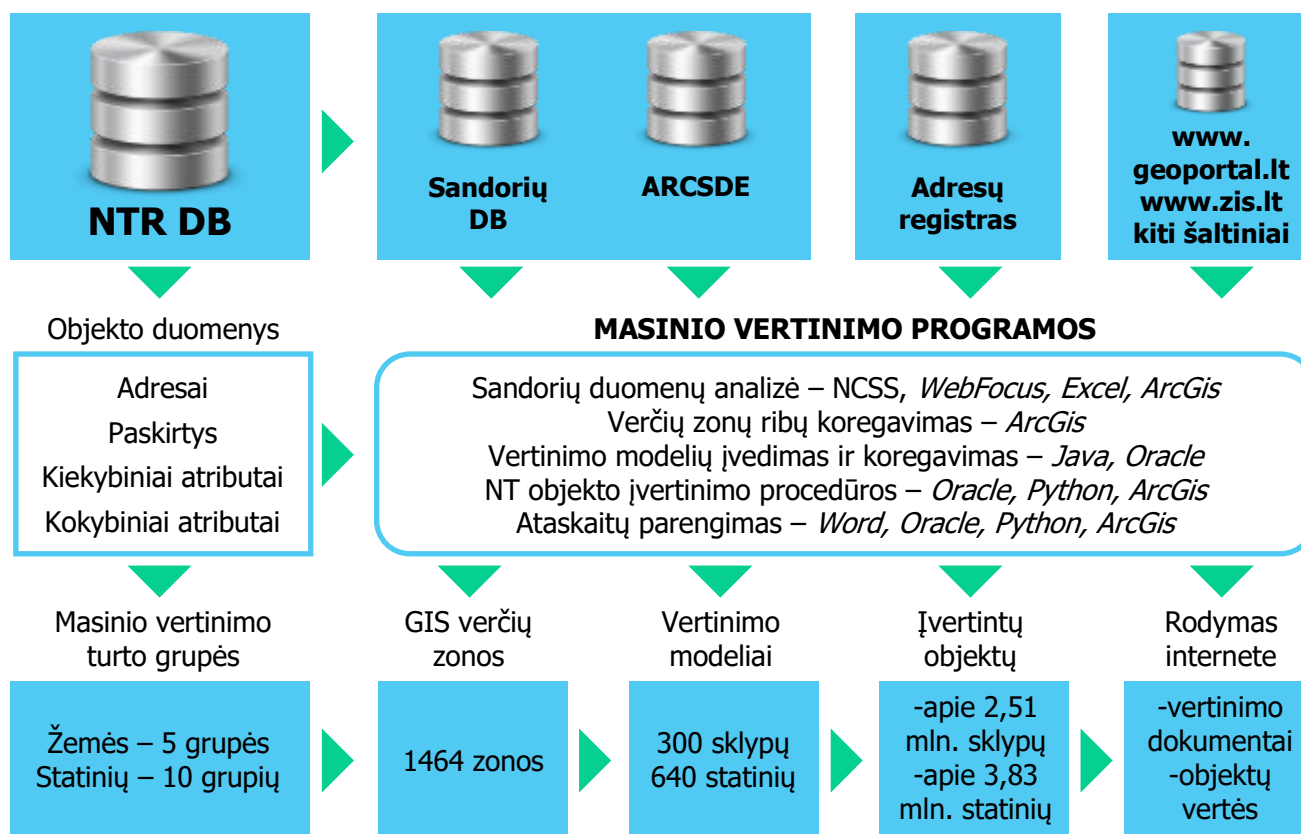
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

- 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 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- 6.10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 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 įvykusių 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, požyriū. 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 patogiau rasti histograma.

**Dispersija** – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

**Absoliutus (vidutinis) nuokrypis** parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

#### 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

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

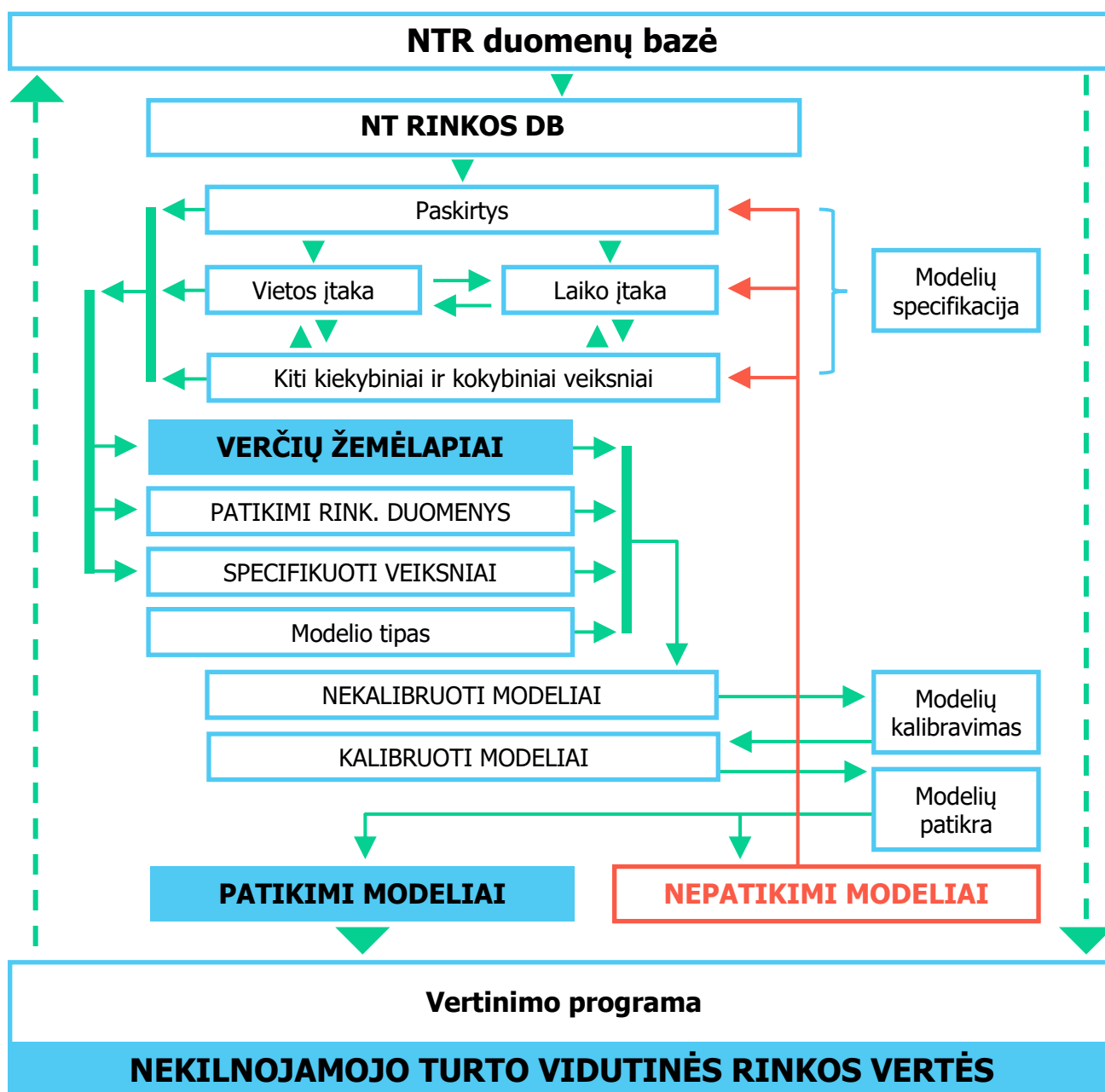
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. adityviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$ ;
2. multiplikatyviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$ ;
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 reikšmės.

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 veiksmų 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

Visagino 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    |                                                                          |         |                                 |                            |                             |                                              |
| 12                                                                              | 168                                                                      | 180     | 163                             | 7                          | 590                         | 10                                           |
| Komercinės žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu               |                                                                          |         |                                 |                            |                             |                                              |
| 13                                                                              | 890                                                                      | 497     | 814                             | 243                        | 2711                        | 8                                            |
| Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu              |                                                                          |         |                                 |                            |                             |                                              |
| 474                                                                             | 223                                                                      | 131     | 295                             | 1                          | 2556                        | 157                                          |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu |                                                                          |         |                                 |                            |                             |                                              |
| 9                                                                               | 335                                                                      | 49      | 665                             | 5                          | 2069                        | 6                                            |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu               |                                                                          |         |                                 |                            |                             |                                              |
| 15                                                                              | 10661                                                                    | 2174    | 15364                           | 852                        | 51500                       | 1                                            |

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

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

### 3.6.4. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

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

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

Visagino savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2022-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga, 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 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| 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 taisyklių<sup>40</sup> 3 p.: *nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.*

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

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

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

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

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 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, Visagino 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*.

<sup>40</sup> 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>.



for Desktop programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Visagino savivaldybėje sudarytos trys verčių zonos, iš kurių Visagino mieste – viena ir dvi likusioje savivaldybės teritorijoje.

59.1 verčių zona – Visagino miestas, naujausias miestas Lietuvos žemėlapyje, įsikūręs tarp pušų ant vaizdingo Visagino ežero kranto. Originali miesto architektūra gražiai dera su augmenija bei žaluma. Tai miestas, kuriame yra pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, vaikų darželiai, mokyklos, gydymo, kultūros ir administracinės įstaigos, visos komunikacijos, sutvarkyta aplinka, geras susisiekimas, šalia miesto yra geležinkelis, kuris jungia Visagino miestą su Daugpiliu, Vilniumi, Varšuva. Visagino miestas buvo statomas kaip elektros energijos gamybos centras (žmonėms, dirbusiems Ignalinos atominėje elektrinėje), tai miestas, kuriame yra beveik vien tik daugiabučiai gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukščiausias lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, todėl ši teritorija yra išskirta į atskirą verčių zoną.

59.2 verčių zona – Tumelinos, Karlių, Petriškės, Drūkšinių ir kiti kaimai, esantys Visagino savivaldybės rytinėje dalyje. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną todėl, kad joje esančių žemės sklypų pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su 59.3 verčių zona.

59.3 verčių zona – teritorija, esanti Visagino savivaldybės pietinėje dalyje, besiribojanti su Ignalinos rajono savivaldybe. Didesni kaimai: Magūnai, Kalviškiai, Juliškė. Šioje verčių zonoje dominuoja miškų masyvai ir sodų bendrijų teritorijos. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną, nes jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, lyginant su 59.2 verčių zona.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinatas bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo 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/](http://www.regia.lt/zemelapis/). Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapių žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

### 3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Visagino savivaldybės teritorijos 59.2–59.3 verčių zonose dėl rinkos duomenų trūkumo  $K_r$  koeficientas nustatytas modeliavimo būdu darant prielaidą, kad nurodytose zonose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos Ignalinos rajono savivaldybės 9.15 ir 9.16 verčių zonoms.  $K_r$  apskaičiuotas 9.15 ir 9.16 verčių zonose rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis tose pačiose verčių zonose, vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficiento  $K_r$  apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zonos Nr.                                   | 1 ha kaina, Eur (Re1) | 1 ha VRV, Eur (VRV1) | Koeficientas Kr (2/3) |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1                                                  | 2                     | 3                    | 4                     |
| 9.15                                               | 6454                  | 1838                 | 4,75                  |
| 9.15                                               | 8189                  |                      |                       |
| 9.15                                               | 8534                  |                      |                       |
| 9.15                                               | 8562                  |                      |                       |
| 9.15                                               | 8937                  |                      |                       |
| 9.15                                               | 9278                  |                      |                       |
| 9.15                                               | 11214                 |                      |                       |
| 1 ha vidurkis:                                     | 8738                  |                      |                       |
| 9.16                                               | 10608                 | 3408                 | 4,42                  |
| 9.16                                               | 13848                 |                      |                       |
| 9.16                                               | 16450                 |                      |                       |
| 9.16                                               | 16831                 |                      |                       |
| 9.16                                               | 17530                 |                      |                       |
| 1 ha vidurkis:                                     | 15053                 |                      |                       |
| Koeficientas Kr (4 skilties koeficientų vidurkis): |                       |                      | 4,59                  |

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 4,42–4,75 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas  $K_r$  4,59 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai*, vertinimui. Koeficiento  $K_r$  4,59 priskyrimas verčių zonoms pateikiamas šios ataskaitos 3 priede.

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

Žemės ūkio paskirties sklypams, kuriems kartu su rekreaciniu naudojimo būdu 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, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 59.1 verčių zonai 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.

Registru 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 (> 4 a, ir <4 a) | Koeficientas K <sub>4</sub> zon (<4 a/>4 a) |
|---------|------------------|-----------------|-------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1       | 2                | 3               | 4     | 5                       | 6                  | 7                 | 8              | 9                                   | 10                                          |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 14481              | 0,0440            | 3291           | >4a                                 | 0,69                                        |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 43663              | 0,1298            | 3364           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 34754              | 0,1084            | 3206           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 25718              | 0,0845            | 3044           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 25718              | 0,0786            | 3272           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 9181               | 0,0399            | 2301           | <4a                                 |                                             |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 6285               | 0,0262            | 2399           | 2246                                |                                             |
| Vilnius | 57.22            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 2404               | 0,0118            | 2037           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,1050            | 2758           | >4a                                 | 0,67                                        |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 33306              | 0,1077            | 3093           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,0900            | 3218           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 33886              | 0,1238            | 2737           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 31858              | 0,1008            | 3161           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 57924              | 0,2000            | 2896           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 8138               | 0,0383            | 2125           | <4a                                 |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 7414               | 0,0373            | 1988           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 6401               | 0,0306            | 2092           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 7074               | 0,0381            | 1856           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.23            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 5706               | 0,0306            | 1865           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 16624              | 0,0928            | 1791           | >4a                                 |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (mažaaaukšč. ter.) | 26935              | 0,1551            | 1737           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 34465              | 0,1953            | 1765           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 19115              | 0,1025            | 1865           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 17088              | 0,1000            | 1709           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 18825              | 0,1025            | 1836           |                                     |                                             |
| Vilnius | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 21141              | 0,1123            | 1883           |                                     |                                             |

| Miestas  | Verčių zonos Nr. | Sklypų skaičius | Dalis | Paskirtis               | Sandorio suma, Eur | Sklypo plotas, ha | 1 a kaina, Eur | 1 a kainų vidurkis (> 4 a, ir < 4 a) | Koeficientas K <sub>4</sub> zon (< 4 a / > 4 a) |
|----------|------------------|-----------------|-------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1        | 2                | 3               | 4     | 5                       | 6                  | 7                 | 8              | 9                                    | 10                                              |
| Vilnius  | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 22057              | 0,1120            | 1969           |                                      | 0,71                                            |
| Vilnius  | 57.28            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 5039               | 0,0340            | 1482           | <4a                                  |                                                 |
| Vilnius  | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 2751               | 0,0246            | 1119           | 1296                                 |                                                 |
| Vilnius  | 57.28            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 4924               | 0,0383            | 1286           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (mažaauskšč. ter.) | 18825              | 0,1500            | 1255           |                                      | 0,70                                            |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 17377              | 0,1200            | 1448           | >4a                                  |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 18825              | 0,1340            | 1405           | 1369                                 |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 14481              | 0,0978            | 1481           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (mažaauskšč. ter.) | 18825              | 0,1500            | 1255           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 3591               | 0,0300            | 1197           | <4a                                  |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 3475               | 0,0373            | 932            | 956                                  |                                                 |
| Pagiriai | 57.30            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 956                | 0,0102            | 937            |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.30            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 811                | 0,0107            | 758            |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 28962              | 0,1446            | 2003           |                                      | 0,73                                            |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (mažaauskšč. ter.) | 28962              | 0,1466            | 1975           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (mažaauskšč. ter.) | 27514              | 0,1500            | 1834           | >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 (mažaauskšč. ter.) | 24618              | 0,1339            | 1839           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 38519              | 0,1863            | 2068           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 2809               | 0,0172            | 1633           | <4a                                  |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 4634               | 0,0321            | 1443           | 1471                                 |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 1883               | 0,0139            | 1354           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.32            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 4228               | 0,0291            | 1453           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.57            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 31134              | 0,0645            | 4827           | >4a                                  | 0,72                                            |
| Vilnius  | 57.57            | 1               | 1     | Kita (mažaauskšč. ter.) | 62268              | 0,1290            | 4827           | 5113                                 |                                                 |
| Vilnius  | 57.57            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 78197              | 0,1300            | 6015           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.57            | 1               | 1     | Kita (mažaauskšč. ter.) | 57924              | 0,1211            | 4783           |                                      |                                                 |
| Vilnius  | 57.57            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 4278               | 0,0118            | 3626           | <4a                                  |                                                 |
| Vilnius  | 57.57            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 14423              | 0,0387            | 3727           | 3676                                 |                                                 |

| Miestas | Verčių zonos Nr. | Sklypų skaičius | Dalis | Paskirtis               | Sandorio suma, Eur | Sklypo plotas, ha | 1 a kaina, Eur | 1 a kainų vidurkis (> 4 a, ir < 4 a) | Koeficientas K <sub>4</sub> zon (< 4 a / > 4 a) |
|---------|------------------|-----------------|-------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1       | 2                | 3               | 4     | 5                       | 6                  | 7                 | 8              | 9                                    | 10                                              |
| Vilnius | 57.73            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 17377              | 0,0609            | 2853           | >4a                                  | 0,75                                            |
| Vilnius | 57.73            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 21722              | 0,0765            | 2839           | 2846                                 |                                                 |
| Vilnius | 57.73            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 5358               | 0,0249            | 2152           | <4a                                  |                                                 |
| Vilnius | 57.73            | 1               | 1     | Kita (žemės)            | 5039               | 0,0235            | 2144           | 2122                                 |                                                 |
| Vilnius | 57.73            | 1               | 1     | Kita (gyv. teritorijos) | 5937               | 0,0287            | 2069           |                                      |                                                 |

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

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<sub>4</sub> 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<sub>4</sub> 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<sub>4</sub> 0,71 pateikiamas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

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

**Išvada.** Visagino 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<sub>4</sub> 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.9. Miškų pataisa MP

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 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:*

$$MP = -VRV1 \times \text{Žmiško} \times (1 - KM\bar{U}1 / VRV1),$$

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

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

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

Pataisos reikšmė nustatoma analizuojant miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirsti medynai, pardavimo kainas, o tose žemės verčių 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, pelkė, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:*

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

čia:  $K_{nb}$  – našumo balo koeficientas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 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 taisyklių 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  $K_{BN}$  apskaičiavimas

| 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*, nustatytais 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 vidutines rinkos vertes 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 | Skil. 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             |                    |

| 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                  |
| 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 vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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

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

Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kurios efektyvesnis ir paklausesnis naudojimas gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti yra draudžiamas. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojimą *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.*

Visagino savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Visagino savivaldybės tarybos 2012 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. TS-132 „Dėl Visagino savivaldybės bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas. Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta nustatant verčių zonas ir jų reikšmingumo rodiklius.

### 3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$

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

Visagino savivaldybės teritorijoje iki 2022 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, yra įregistruota nedaug tokio naudojimo būdo žemės sklypų pardavimo sandorių. Sandorių duomenų bazėje nėra 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 vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$

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

$$K_n = Nenaud1/VRV1,$$

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

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose 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

| Porinami objektai | Savivaldybė      | Verčių zonos Nr. | Objektų skaičius sutartyje | Pelkės 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                 | 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            |                |

| Porinami 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             |
| 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 tokiais 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 taisyklių 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 statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės sklypo užstatymo aplinkybės daromos įtakos sklypų kainoms. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuočių vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausoje metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiento  $K_u$  reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų 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                                | Visagino savivaldybėje<br>$K_u = 0,95$                                        |
| Sąlyga 2 | Sklypo užstatyta teritorija, įregistruota Nekilnojamojo turto registre                                    | $\neq 0$                                                                                                |                                                                               |
|          | <b><math>K_u</math> prie papildomų sąlygų:</b>                                                            |                                                                                                         |                                                                               |
| Sąlyga 3 | Didžiausio ploto pastato sklype                                                                           | Aukštų skaičius $\Rightarrow 4$                                                                         | Prie 1–5 sąlygų:<br>$K_u = 0,85$<br>$K_u = 0,8$<br>$K_u = 0,7$<br>$K_u = 0,6$ |
| 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 $<1,5$<br>$\Rightarrow 1,5$ iki $<3$<br>$\Rightarrow 3$ iki $<5$<br>$\Rightarrow 5$ |                                                                               |

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

### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

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

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

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

Kartu atlikta ir nurodyto naudojimo būdo žemės rinkos analizė. Tokios žemės pardavimo sandorių 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 apskaičiavimas

| Savivaldybė           | Gyvenvietė   | Gatvė            | Dokumento pavadinimas           | Obj. sk. sutartyje | Paskirtis, naudojimo būdas                                       | Verčių zonos Nr. | Sandorio suma, Eur | Išsigy-tas 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            |
| Koeficientas 1:       |              |                  |                                 |                    |                                                                  |                  |                    |                       | 0,61           |
| Telšių r. sav.        | Viekš-naliai | Bažnyčios g.     | Žemės skl. pirk.-pard. sutartis | 1                  | Kita (infrastruktūros teritor.)                                  | 51.15            | 466                | 0,0894                | 52             |
| Telšių r. sav.        | Medso-dis    |                  | Žemės skl. pirk.-pard. sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                   | 51.15            | 442                | 0,0478                | 92             |
| Koeficientas 2:       |              |                  |                                 |                    |                                                                  |                  |                    |                       | 0,56           |
| Kėdainių r. sav.      | Akade-mija   | Jaunimo g.       | Žemės skl. pirk.-pard. sutartis | 1                  | Kita (infrastruktūros teritor.)                                  | 19.2             | 2330               | 0,4247                | 55             |
| Kėdainių r. sav.      | Akade-mija   | Dvaro g.         | Žemės skl. pirk.-pard. sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                   | 19.2             | 3620               | 0,4766                | 76             |
| Koeficientas 3:       |              |                  |                                 |                    |                                                                  |                  |                    |                       | 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. Naudojų 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:

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

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

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

Vertintojas, vadovaudamasis ta aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiento dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagrįstas, negu nustatytas ekspertiškai – 0,6, daro išvadą, kad žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, 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.

Visagino 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 Visagino 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 Visagino savivaldybės žemės sklypams vertinti.

**Išvada.** Visagino 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  $K_{\text{tinkl}} 0,63$ . 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 telkiniams – 100 metrų atstumu, nelaivybiniais vandens telkiniams – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

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

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

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

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

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

- 4) *organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;*
  - 5) *gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;*
  - 6) *laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;*
  - 7) *stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;*
  - 8) *barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;*
  - 9) *naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;*
  - 10) *sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.*
2. *Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veikalai, draudžiama:*
- 1) *statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;*
  - 2) *keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;*
  - 3) *rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;*
  - 4) *įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines 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 aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;*
  - 10) *dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;*
  - 11) *keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;*
  - 12) *nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;*
  - 13) *jvažiuoti 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 numatomi veikalai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.*

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialųjų 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, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių 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 | Įsigytas 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, ekspertiskai 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:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV1 – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros 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 pataisus;

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

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

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

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapių 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.

Masiniams 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 diagnostavimo įtaisų paleidimo ir priėmimo kamerų, slėgio ribojimo mazgų) apsaugos zona – žemės juosta, kurios ribos yra 25 metrų atstumu aplink teritorijos, kurioje yra šie įrenginiai ar statiniai, aptvėrimą, virš šios juostos esanti oro erdvė ir žemė po šia juosta.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) *organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;*

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

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

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

2. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus šių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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 dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

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

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

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

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

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

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

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

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

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

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksuotų su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 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:

$$VRV = VRV1 \times (\text{ŽBpl} - \text{Žduj. naf.} \times (1 - Kduj. naf.)),$$

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;

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

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

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

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 vienasluoksni projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotų SŽNS teritorijų ir ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenų būklę 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**

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

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 23 p.: *natūralios pievos ir ganyklos – neriesiami, nesusodinami, 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, tirštojo mėšlo rietuves;*

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

*2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:*

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

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

*3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:*

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

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų 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.

Visagino savivaldybės teritorijoje dėl rinkos duomenų apie žemės sklypų pardavimus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonose trūkumo, Kpot koeficientas yra nustatytas modeliavimo būdu, naudojant Ignalinos rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių sandorių kainas, darant prielaidą, kad vienoje ir kitoje savivaldybėje įtaka nurodytų apsaugos zonų pardavimo kainoms yra analogiška.

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

3.12 lentelė. Koeficiento Kpot apskaičiavimas

| Verčių zonos Nr.                               | ŽŪ paskirties žemės sklypų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur | ŽŪ paskirties žemės sklypų ne apsaugos zonose 1 ha kaina, Eur | Koeficientas Kpot (2/3) |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1                                              | 2                                                                                                      | 3                                                             | 4                       |
| 9.4                                            | 810                                                                                                    | 1349                                                          | 0,63                    |
| 9.4                                            | 853                                                                                                    | 1361                                                          |                         |
| 9.4                                            | 948                                                                                                    | 1550                                                          |                         |
| 9.4                                            | 1014                                                                                                   | 1515                                                          |                         |
| <b>1 ha vidurkis:</b>                          | <b>906</b>                                                                                             | <b>1444</b>                                                   |                         |
| 9.6                                            | 1339                                                                                                   | 1891                                                          | 0,63                    |
| 9.6                                            | 1216                                                                                                   | 1903                                                          |                         |
| 9.6                                            | 1268                                                                                                   | 1998                                                          |                         |
| 9.6                                            | 1125                                                                                                   | 1981                                                          |                         |
| 9.6                                            | 1218                                                                                                   | 1987                                                          |                         |
| <b>1 ha vidurkis:</b>                          | <b>1233</b>                                                                                            | <b>1952</b>                                                   |                         |
| <b>Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis):</b> |                                                                                                        |                                                               | <b>0,63</b>             |

**Išvada.** Visagino savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,63.

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV1 – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros 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 taisyklių 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 veiksmų 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 verčių zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Visagino 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, Visagino 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.

Visagino savivaldybės verčių zonose, nurodytose 3.13 lentelėje, komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo bei žemės ūkio paskirties grupių žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra

paiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarams Zon\_SKL apskaičiuoti žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprik. Kprik. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atlikti apskaičiavimai pateikiami toliau lentelėje.

3.13 lentelė. Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų paskirčių žemės verčių apskaičiavimas

| Verčių zonos Nr.                                                                | Komercinės žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)               | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2) | Koeficientas Kprik. (2/3) |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1                                                                               | 2                                                                                      | 3                                                                                   | 4                         |
| 9.1.1                                                                           | 629                                                                                    | 572                                                                                 | 1,10                      |
| 9.1.3                                                                           | 511                                                                                    | 464                                                                                 | 1,10                      |
| 9.8                                                                             | 269                                                                                    | 242                                                                                 | 1,11                      |
| Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:                                           |                                                                                        |                                                                                     | 1,10                      |
| Komercinės žemės verčių zonoms Nr. 59.2, 59.3 koeficientas Kprik. yra:          |                                                                                        |                                                                                     | 1,10                      |
| Verčių zonos Nr.                                                                | Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1) | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2) | Koeficientas Kprik. (2/3) |
| 1                                                                               | 2                                                                                      | 3                                                                                   | 4                         |
| 9.4                                                                             | 24                                                                                     | 40                                                                                  | 0,60                      |
| 9.13                                                                            | 49                                                                                     | 82                                                                                  | 0,60                      |
| 9.18                                                                            | 49                                                                                     | 81                                                                                  | 0,60                      |
| Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:                                           |                                                                                        |                                                                                     | 0,60                      |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 59.2-59.3 koeficientas Kprik. yra: |                                                                                        |                                                                                     | 0,60                      |
| Verčių zonos Nr.                                                                | Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)    | Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2) | Koeficientas Kprik. (2/3) |
| 1                                                                               | 2                                                                                      | 3                                                                                   | 4                         |
| 9.9                                                                             | 39                                                                                     | 308                                                                                 | 0,13                      |
| 9.10                                                                            | 35                                                                                     | 226                                                                                 | 0,15                      |
| Koeficientų Kprik. reikšmių vidurkis:                                           |                                                                                        |                                                                                     | 0,14                      |
| Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai 59.1 koeficientas Kprik. yra:          |                                                                                        |                                                                                     | 0,14                      |

Koeficientai Kprik. nustatyti pagal formulę:

$$Kprik. = VRV1/VRV2,$$

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

VRV2 – gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

Visagino savivaldybės 59.2 verčių zonoje gyvenamųjų teritorijų žemės 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 skaliarams Zon\_SKL apskaičiuoti žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų,

kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonose pateikiami toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Visagino savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

| Verčių zonų Nr., kuriose gyvenamųjų teritorijų žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui | 1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis, Eur | Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties verčių zonų rinką |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                            | 2                                                    | 3                                                                                                              |
| 9.15                                                                                                         | 62                                                   | 59.2                                                                                                           |

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

### 3.6.25. Ekspertinis vertinimas

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

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. Visagino 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 3.3 paveiksle.

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – verčių zonos vidutinės 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal parengtus vertinimo modelius vertinimo dieną – 2022 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės rinkos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų žemės paskirčių grupių požiūriu.

Mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės 59.2 ir 59.3 verčių zonose nustatytos didesnės už gyvenamųjų teritorijų ir komercinės paskirties žemės grupių vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasizymi greta sodų masyvo esančių vietovių *kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, komercinės teritorijos)* paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už mėgėjų sodo žemės sklypų vertes.

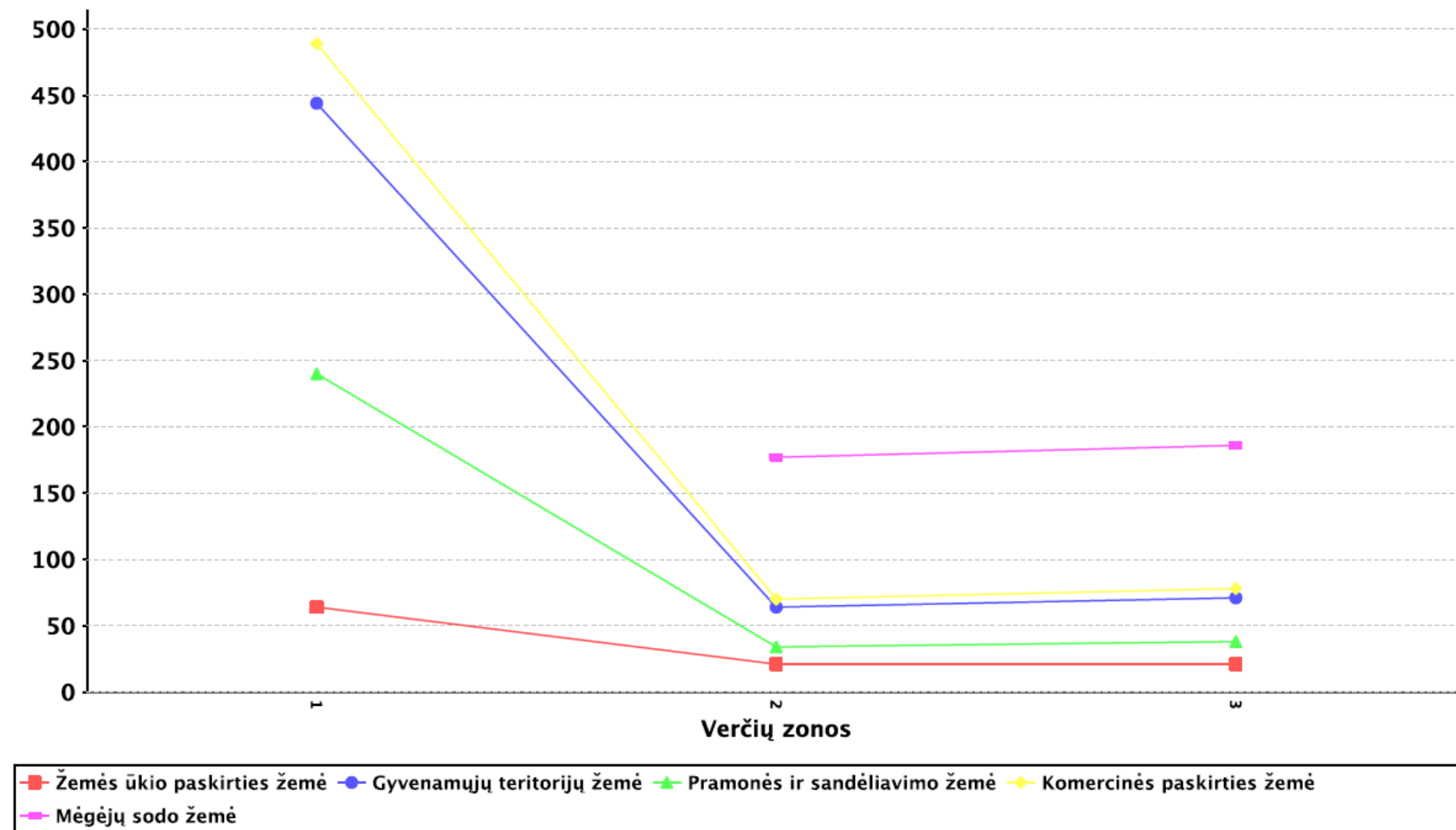
**Išvada.** Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 59.2 ir 59.3 verčių zonose, yra sudaryti teisingai. Visagino savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

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

### Visagino sav.

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)

Vertė, Eur



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



#### 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisykles (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka 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 |

**Trumpinių paaiškinimas:**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŽBpl<br>(ŽBpl_RKS;<br>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 <sub>4</sub>                  | gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ŽBpl_BIN                        | gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kbn                             | bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kbn_BIN                         | bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kd                              | daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kd_BIN                          | daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kr kita                         | komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Naub_BIN                        | komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento K <sub>r</sub> kita laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ku                              | žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo                                                                                                                                               |
| Kk                              | konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pask_BIN                        | konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kbp                             | bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kbp_BIN                         | bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kr                              | žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ktink                           | susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ktink_BIN                       | susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| RP                              | žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| NBP                             | žemės našumo balo vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| NP                              | nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| MP                              | miško žemės vertinimo pataisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vbaz                            | vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vbaz1                           | 1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ŽNB                             | žemės sklypo našumo balas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NBconst                         | modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kn <sub>b</sub>                 | 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 pastočių, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ženkilai                        | x(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuoti reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikiami šioje ataskaitoje ir jos prieduose. REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/> 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 Visagino 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:

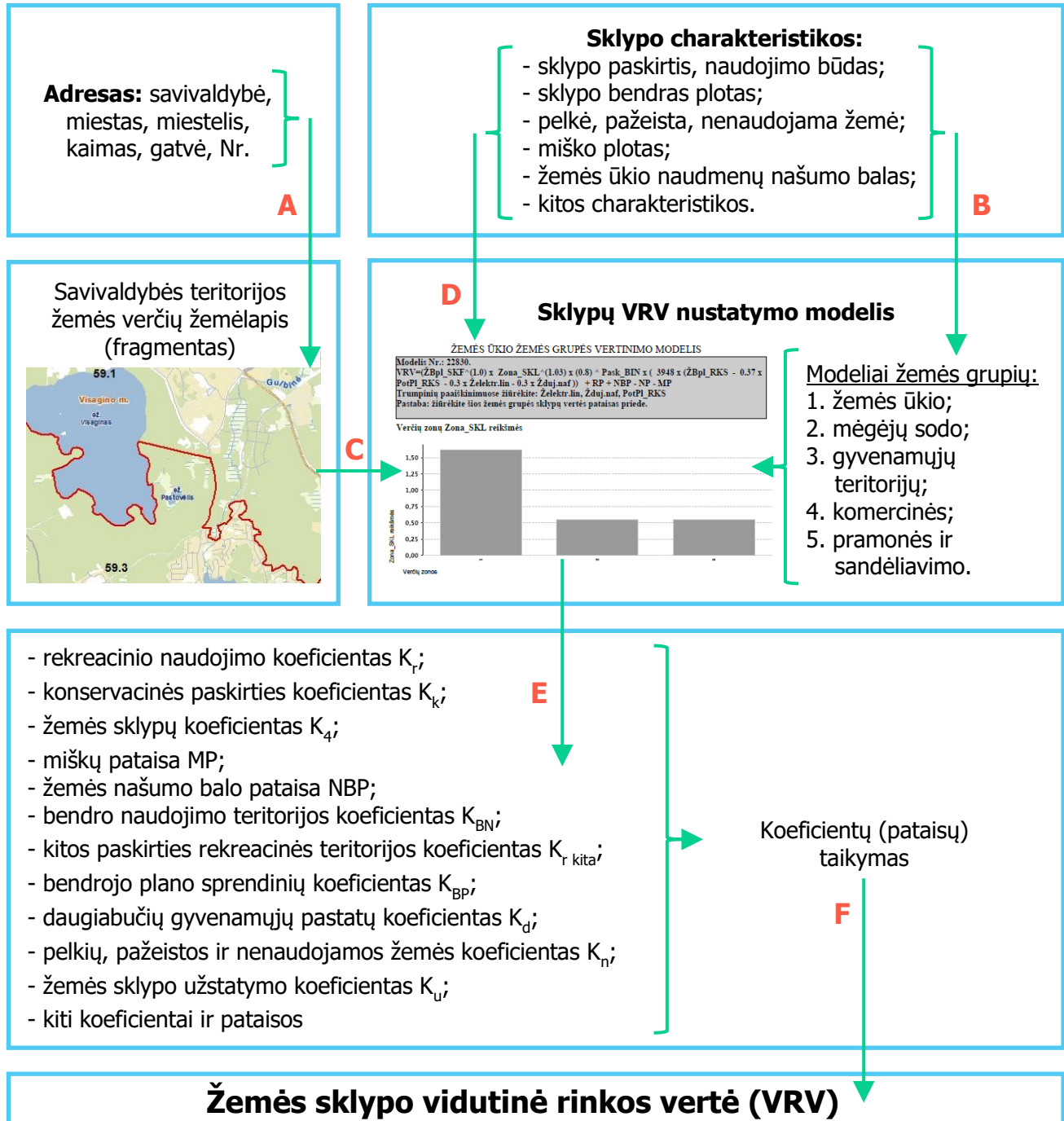
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

### 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Visagino savivaldybė, Magūnų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 59.3;

- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 31,41;
- žemės sklypo bendras plotas: 3,9 ha;
- naudingas plotas: 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, 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;
- žemės sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastochių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas: 0,0 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*.

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

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

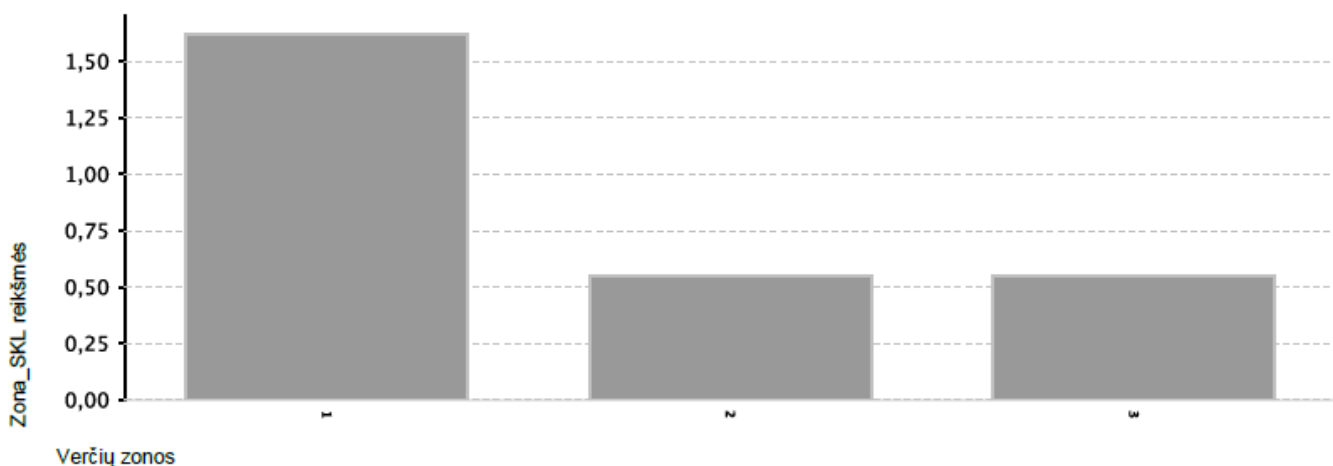
Modelis Nr.: 22830.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(1.03)} \times (0.8)^{Pask\_BIN} \times (3948 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.37 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

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:

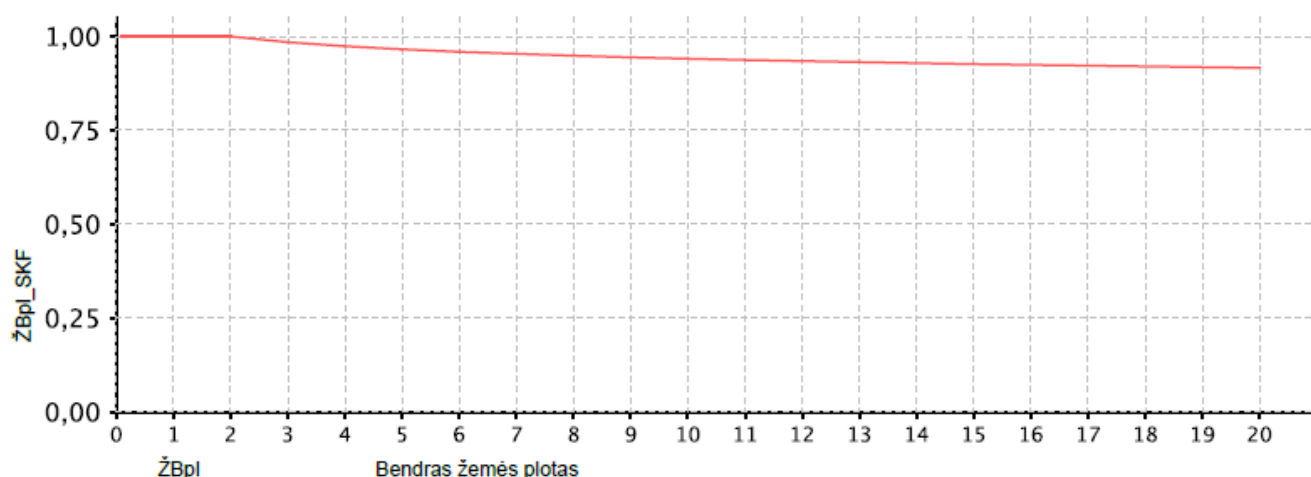
|           |                    |     |                |
|-----------|--------------------|-----|----------------|
| Paskirtis | Laipsnis: Pask_BIN |     | Pagrindas: 0.8 |
|           | Konservacinė       | 1.0 |                |



Bendras žemės plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.0



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama  $V_{baz}$  (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų): į modelį įrašomos reikšmės –  $\check{Z}Bpl\_RKS = 3,9$  ha, tada  $\check{Z}Bpl\_SKF = 0,975$  (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinės paskirties  $Pask\_BIN = 0$ ; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 59.3 verčių zonoje –  $Zona\_SKL = 0,547$ . Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$V_{baz} = 0,975^{1,0} \times 0,547^{1,03} \times 0,80^0 \times (3\,948 \times (3,9 - 0,37 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 0,975 \times 0,537 \times 1,0 \times (3\,948 \times 3,9) = 8\,062$  Eur.

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

$V_{baz1} = 8\,062$  Eur /  $3,9$  ha =  $2\,067$  Eur.

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

| Pataisos RP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taikymo sąlygos:             | paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo;<br>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        | $RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP \times 3$ , čia $VRV\_RP1$ – 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;<br>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, miško žemė                                                                                                                                                                                                                          |
|                              | $NBP = Knb \times (\check{Z}NB - NBconst) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$                                                                                                                                                                                             |
| Pataisos NP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Taikymo sąlygos:             | paskirtis – žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista                                                                                                                                                                                                                                               |
|                              | $NP = (1 - Kn) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

**Pataisų rodikliai ir koeficientai:**

| Zonos Nr. | Vidutinis<br>našumo balas<br>(NBconst) | Našumo balo<br>koeficientas<br>(Knb) | Žemės sklypų<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(Kr) | Vandens<br>telkinių<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(Kr) |
|-----------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 59.1      |                                        |                                      |                                                     |                                                            |
| 59.2      | 33,42                                  | 0,010                                | 4,590                                               | 4,590                                                      |
| 59.3      | 34,50                                  | 0,010                                | 4,590                                               | 4,590                                                      |

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  $NB_{const}$  59.3 verčių zonai 34,50.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (31,41 - 34,50) \times 2\,067 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = -166 \text{ Eur.}$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,5 ha. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 2\,067 \times 0,5 = 827 \text{ Eur.}$$

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 žemės sklypo  $V_{baz1} = 2\,067$  Eur  $> 1854$  Eur, taikoma tokia formulė:

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

Miško žemės sklype yra 0,8 ha.

$$MP = 0,8 \times 2\,067 \times ((2\,067 \times 0,995 - 463) / 2\,067) = 0,8 \times 2\,067 \times 0,771 = 1\,275 \text{ Eur.}$$

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

$$VRV = 8\,062 + (-166) - 827 - 1\,275 = 5\,794 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 5\,790 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Visagino savivaldybėje, Magūnų k., esančio 3,9 ha bendro ploto, 31,41 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,5 ha nenaudingų plotu, 0,8 ha miško plotu) žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 5 790 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: Visagino savivaldybė, Magūnų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 59.3;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 3,9 ha;
- 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 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*.

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

Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 59.3 verčių zonoje (Magūnų k., Visagino sav.) – Zona\_SKL = 0,547, ŽBpl\_SKF = 0,975, ŽBpl\_RKS = 3,9 ha.

Atliekami aritmetiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (Vbaz):

$$V_{baz} = 0,975^{1,0} \times 0,547^{1,03} \times 0,80^0 \times (3\,948 \times (3,9 - 0,37 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 0,975 \times 0,537 \times 1,0 \times (3\,948 \times 3,9) = 8\,062 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 8\,062 \text{ Eur} / 3,9 \text{ ha} = 2\,067 \text{ Eur.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 1 854 Eur, šiuo atveju  $2\,067 > 1\,854 \text{ Eur}$ , pataisa apskaičiuojama taip:

$$MP = \text{Žmiško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}).$$

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = 3,9 \times 2\,067 \times ((2\,067 \times 0,995 - 463) / 2\,067) = 3,9 \times 2\,067 \times 0,771 = 6\,215 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuota pataisa koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 8\,062 - 6\,215 = 1\,847 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 1\,850 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Visagino savivaldybėje, Magūnų k. esančio 3,9 ha bendro ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 850 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Visagino miestas, Energetikų g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 59.1;
- paskirtis: kita;
- naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 11 a;
- žemės sklypo užstatyta teritorija: 2 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: 0,0 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 bendrųjų plotų suma: 200 kv. m.

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

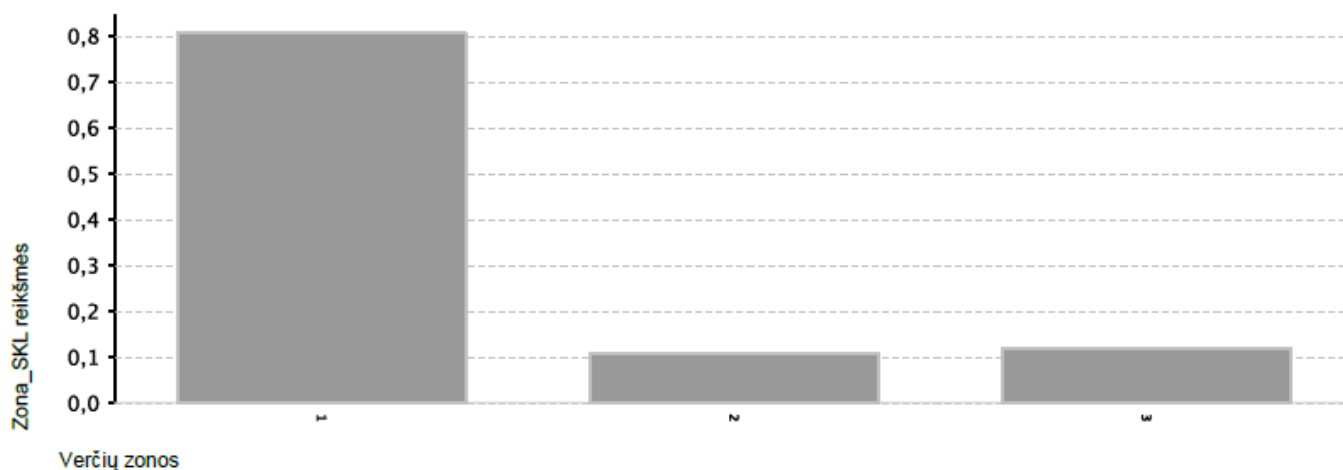
### GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22827.

$$VRV = ((0.71) \wedge \check{Z}Bpl\_BIN \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(0.97)} \times (1.0) \wedge Kd\_BIN \times (0.6) \wedge Kbn\_BIN \times (572 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

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

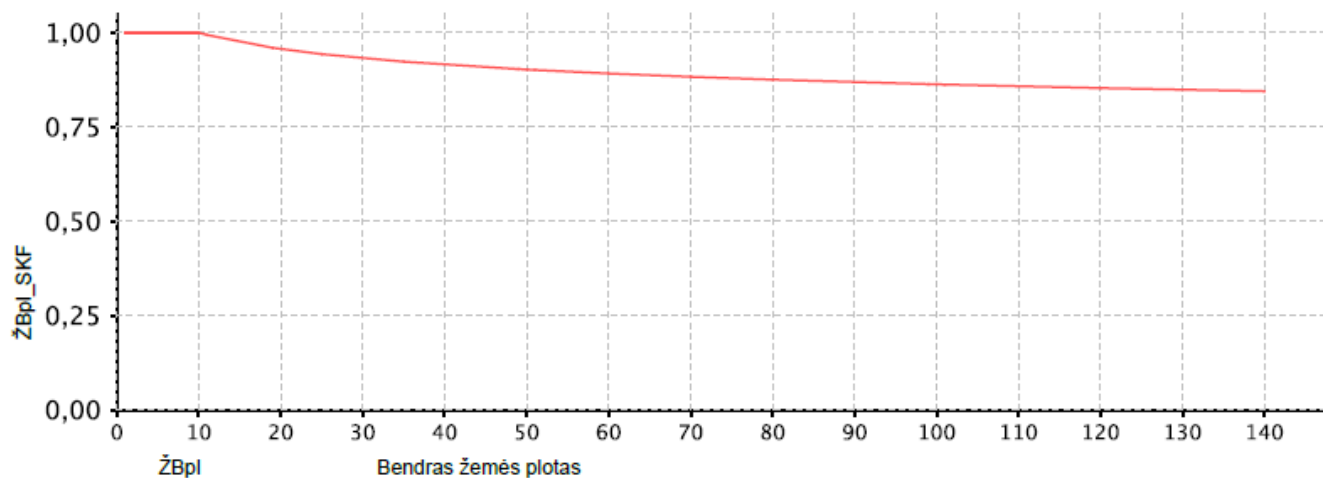
Verčių zonų  $Zona\_SKL$  reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                                |                          |                               |           |                 |  |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------|--|
| 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               |                |
| Bendras žemės plotas        | ŽBpl_SKF          | Laipsnis: 1.0  |



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:  
 pagal žemės sklypo plotą  $> 4$  a, parenkamą kintamojo ŽBpl\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;  
 pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,994;  
 pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 59.1, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,806;  
 naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1;  
 naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija*, parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiento  $K_u$  (šio koeficiento komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 pap. *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su  $K_u$  taikymo sąlygomis ir reikšmėmis).  $K_u$  reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau paveiksle pateiktas 1, 2 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

| Nr.      | Sąlygos pavadinimas                                                                                       | Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas                                                                        | Koeficientas $K_u$                                                            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                                                                                                         | 3                                                                                                       | 4                                                                             |
| Sąlyga 1 | Žemės grupė                                                                                               | Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo                                | Visagino savivaldybėje<br>$K_u = 0,95$                                        |
| Sąlyga 2 | Sklypo užstatyta teritorija, įregistruota Nekilnojamojo turto registre                                    | $\neq 0$                                                                                                |                                                                               |
|          | <b><math>K_u</math> prie papildomų sąlygų:</b>                                                            |                                                                                                         |                                                                               |
| Sąlyga 3 | Didžiausio ploto pastato sklype                                                                           | Aukštų skaičius $\Rightarrow 4$                                                                         | Prie 1–5 sąlygų:<br>$K_u = 0,85$<br>$K_u = 0,8$<br>$K_u = 0,7$<br>$K_u = 0,6$ |
| 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 $<1,5$<br>$\Rightarrow 1,5$ iki $<3$<br>$\Rightarrow 3$ iki $<5$<br>$\Rightarrow 5$ |                                                                               |

4.7 pav. Koeficiento  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės



Kintamasis  $\check{Z}Bpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 11 a.

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

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

Formulėje:  $VRV = ((0,71)^{\check{Z}Bpl\_BIN} \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(1,0)} \times Zona\_SKL^{(0,97)} \times (1,0)^{Kd\_BIN} \times (0,6)^{Kbn\_BIN} \times (572 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.\ lin - 0,7 \times \check{Z}duj.\ naf)) \times Ku)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,71^0 \times 0,994^1 \times 0,806^{0,97} \times 1^0 \times 0,6^0 \times (572 \times (11 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 1 \times 0,994 \times 0,811 \times 1 \times 1 \times (572 \times 11) \times 0,95 = 4\,819$  Eur.

$VRV \approx 4\,820$  Eur.

**Išvada.** Visagino mieste, Energetikų g. esančio 11 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 820 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Visagino savivaldybė, Magūnų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 59.3;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 6 a;
- žemės sklypo užstatyta teritorija: 1 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: 0,0 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 bendrųjų plotų suma: 100 kv. m.

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

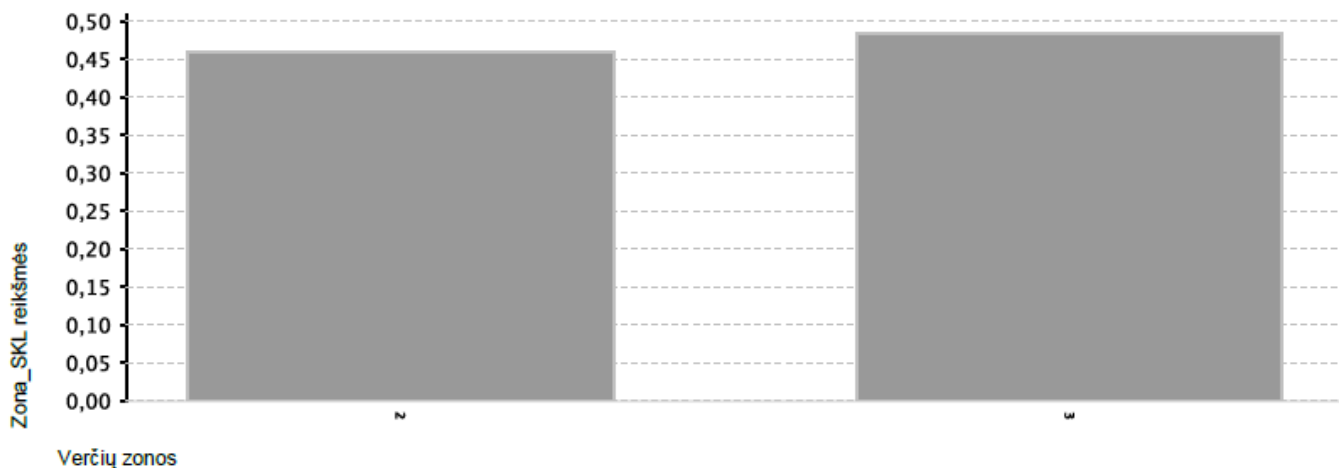
#### MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22829.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,0)} \times Zona\_SKL^{(0,96)} \times (0,7)^{Kbn\_BIN} \times (373 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.\ lin - 0,7 \times \check{Z}duj.\ naf)) \times Ku$

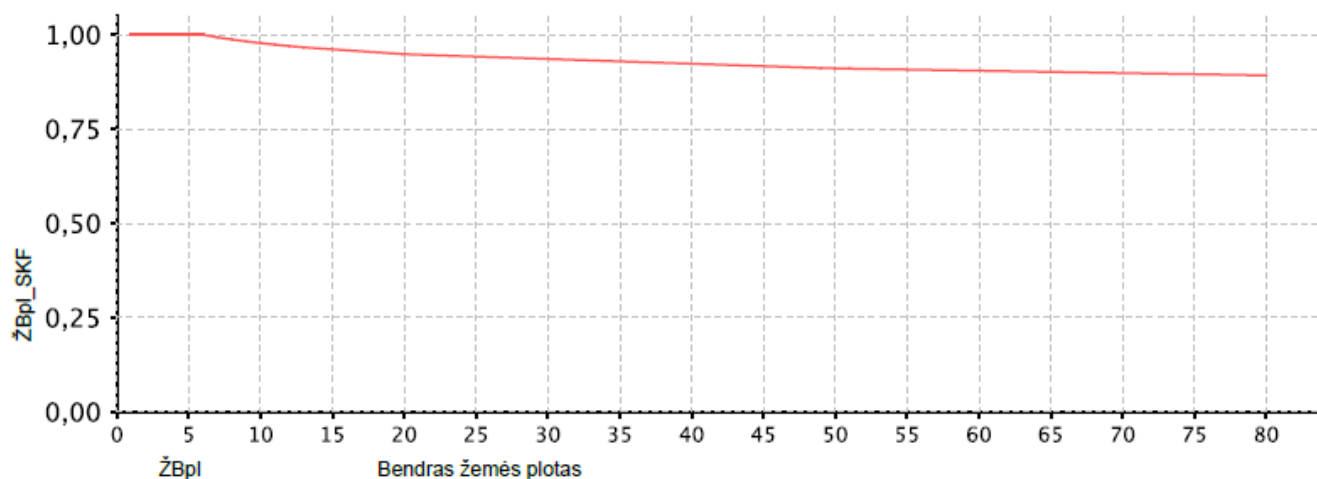
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\check{Z}elektr.\ lin$ ,  $\check{Z}duj.\ naf$ ,  $Ku$

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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



4.8 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.8 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės: pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 59.3, nustatytai verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 0,484$ ; pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas  $ŽBpl\_SKF = 1,00$ ; žemės sklypo naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija*, parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,7.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiento  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius  $\Rightarrow 4$  (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas  $K_u = 0,95$ .

Kintamasis  $ŽBpl\_RKS$  yra lygus žemės sklypo plotui 6 a.

Želektr. lin. = 0,0 a, 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:  $VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,0)} \times Zona\_SKL^{(0,96)} \times (0,7)^{Kbn\_BIN} \times (373 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 1^1 \times 0,484^{0,96} \times 0,70^0 \times (373 \times (6 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 1 \times 0,498 \times 1 \times (373 \times 6) \times 0,95 = 1\,059 \text{ Eur.}$

$VRV \approx 1\,060 \text{ Eur.}$

**Išvada.** Visagino savivaldybėje, Magūnų k. esančio 6 arų bendro ploto žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – *mėgėjų sodo*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 060 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Visagino savivaldybė, Karlių k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 59.2;
- paskirtis: kita;
- naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 20 a;
- žemės sklypo užstatyta teritorija: 9 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastochių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas: 0,0 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 bendrųjų plotų suma: 800 kv. m.

Visagino savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis pateiktas 4.9 paveiksle.

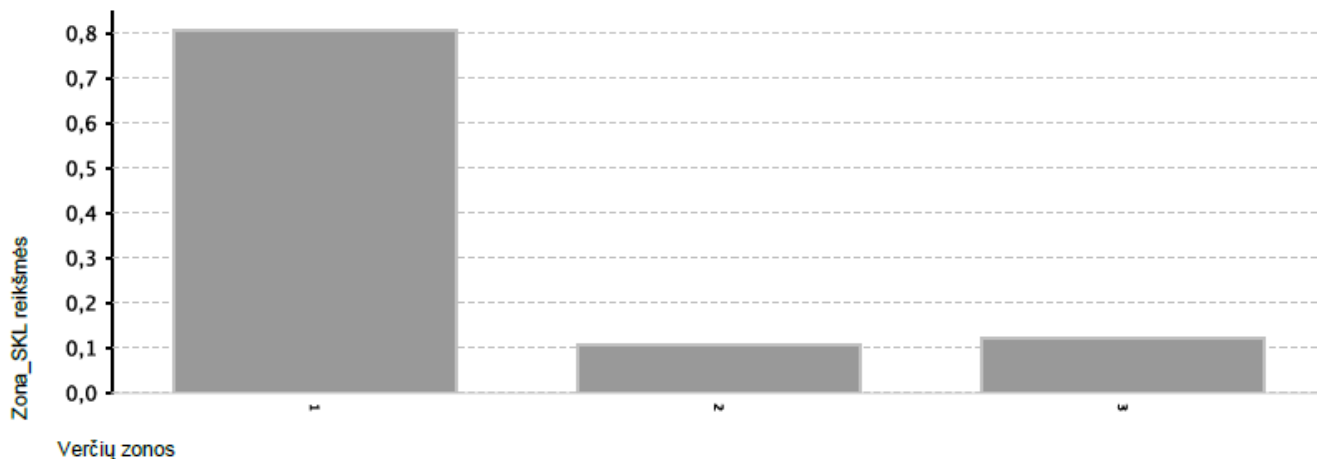
#### PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22828.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,0)} \times Zona\_SKL^{(0,97)} \times (0,63)^{Ktink\_BIN} \times (343 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$

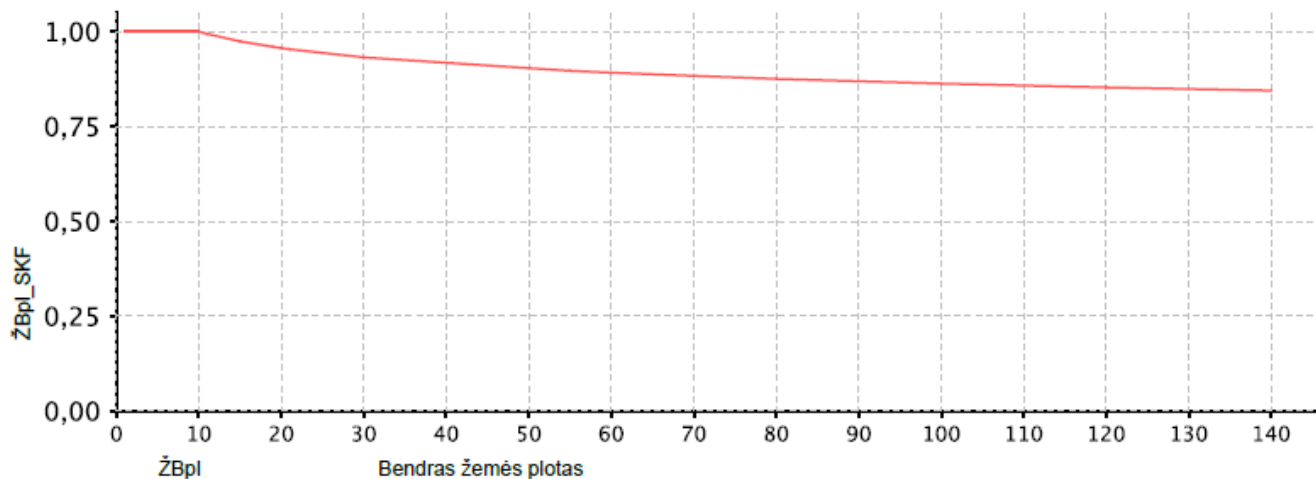
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: *Želektr.lin, Žduj.naf, Ku*

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: 1.0   |



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.9 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės: pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 59.2, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,109;

pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,957;

žemės sklypo naudojimo būdai – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, parenkama kintamojo Ktink\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiento  $K_u$  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 ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 20 a.

Želekt. lin. = 0,0 a, 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:  $VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1,0)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0,97)} \times (0,63)^{\text{Ktink\_BIN}} \times (343 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želekt.lin.} - 0,7 \times \text{Žduj.naf.})) \times K_u)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,957^1 \times 0,109^{0,97} \times 0,63^0 \times (343 \times (20 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 0,957 \times 0,116 \times 1 \times (343 \times 20) \times 0,95 = 723 \text{ Eur.}$

**Išvada.** Visagino savivaldybėje, Karlių k. esančio 20 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 723 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Visagino miestas, Taikos pr.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 59.1;
- paskirtis: kita;
- naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

- žemės sklypo bendras plotas: 10 a;
- žemės sklypo užstatyta teritorija: 4,8 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastochių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas: 0,0 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 bendrųjų plotų suma: 480 kv. m.

Visagino savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis pateikiamas 4.10 paveiksle.

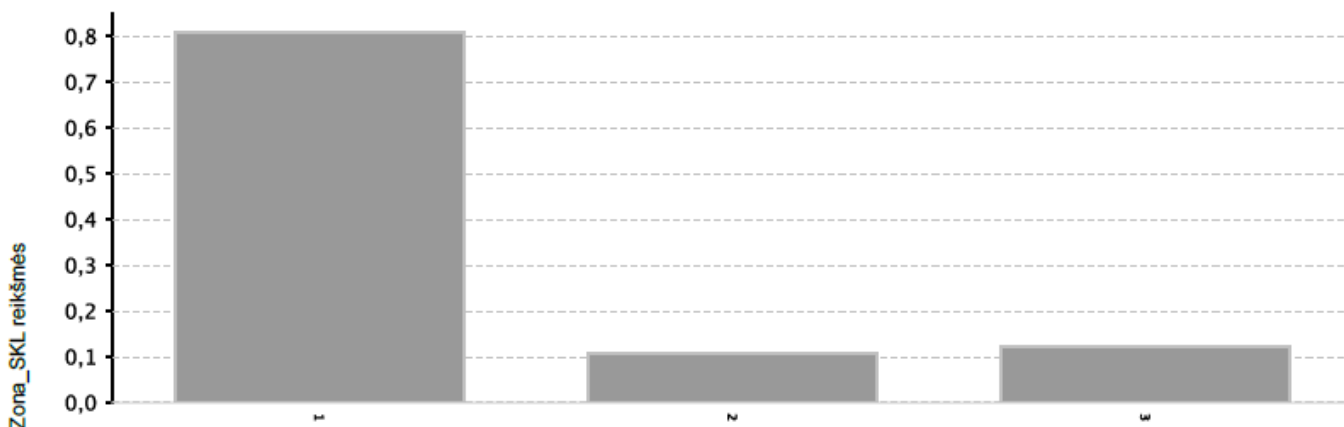
### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22831.

$VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0.97)} \times (0.89)^{\text{Naub\_BIN}} \times (629 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

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

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

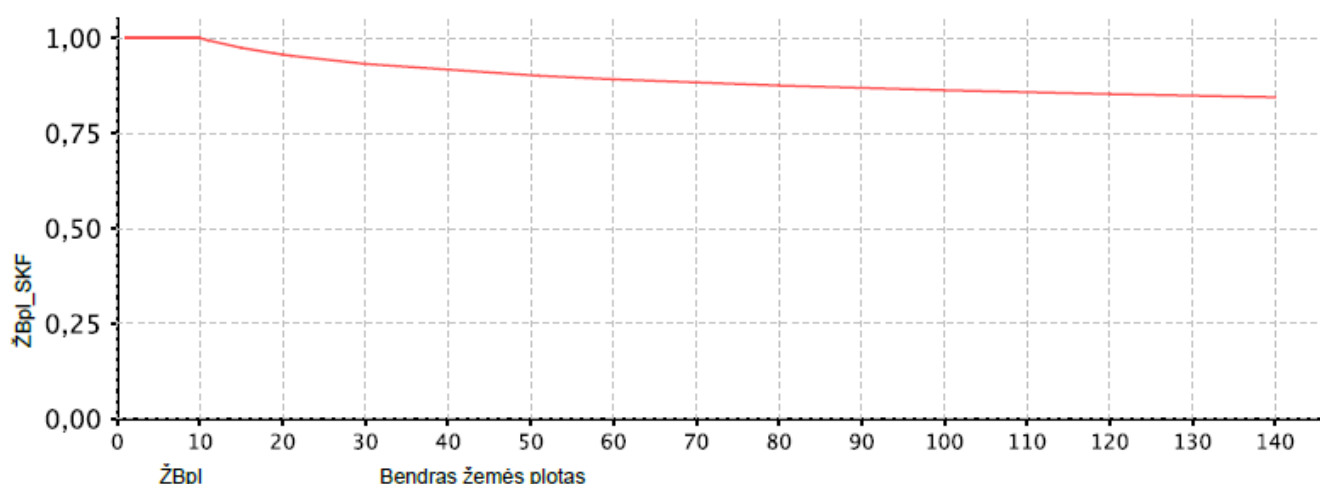
|                         |                    |                 |
|-------------------------|--------------------|-----------------|
| Naudojimo būdas         | Laipsnis: Naub_BIN | Pagrindas: 0.89 |
| Rekreacinės teritorijos | 1.0                |                 |



Bendras žemės plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.0



4.10 pav. Komerčinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.10 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:  
 pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 59.1, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,808;  
 pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1,00;  
 žemės sklypo naudojimo būdai – *rekreacinės teritorijos*, parenkama kintamojo Naub\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiento  $K_u$  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 ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 10 a.

Želektr. lin. = 0,0 a, 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:  $VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1,0)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0,97)} \times (0,89)^{\text{Naub\_BIN}} \times (629 \times (\text{ŽBpl\_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times K_u)$  įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 1^1 \times 0,808^{0,97} \times 0,89^0 \times (629 \times (10 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 1 \times 0,813 \times 1 \times (629 \times 10) \times 0,95 = 4\,858 \text{ Eur.}$

$VRV \approx 4\,860 \text{ Eur.}$

**Išvada.** Visagino mieste, Taikos pr. esančio 10 a bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *komerčinės paskirties objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 860 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 Visagino 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](http://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  
1 grupės vadovė,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000208)

Aušra Aginienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001869)

Diana Sėjūnienė

## 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](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](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. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
24. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
25. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
26. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.

27. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
28. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
29. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
30. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
31. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
32. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. 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

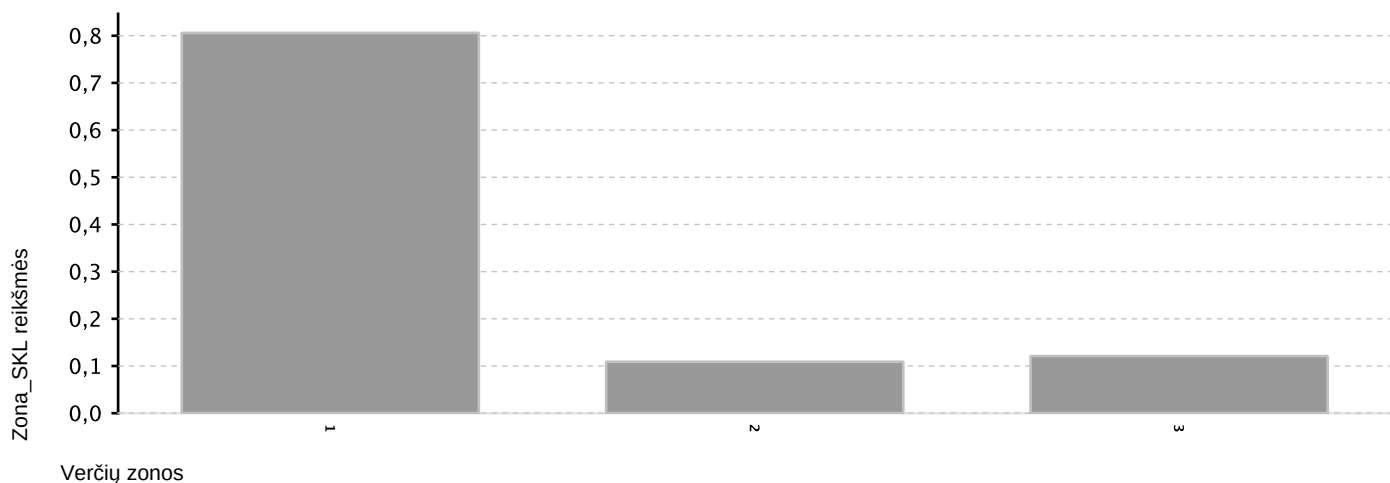
## GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 22827.**

**$VRV = ((0.71) \wedge \check{Z}Bpl\_BIN \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(0.97)} \times (1.0) \wedge Kd\_BIN \times (0.6) \wedge Kbn\_BIN \times (572 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$**

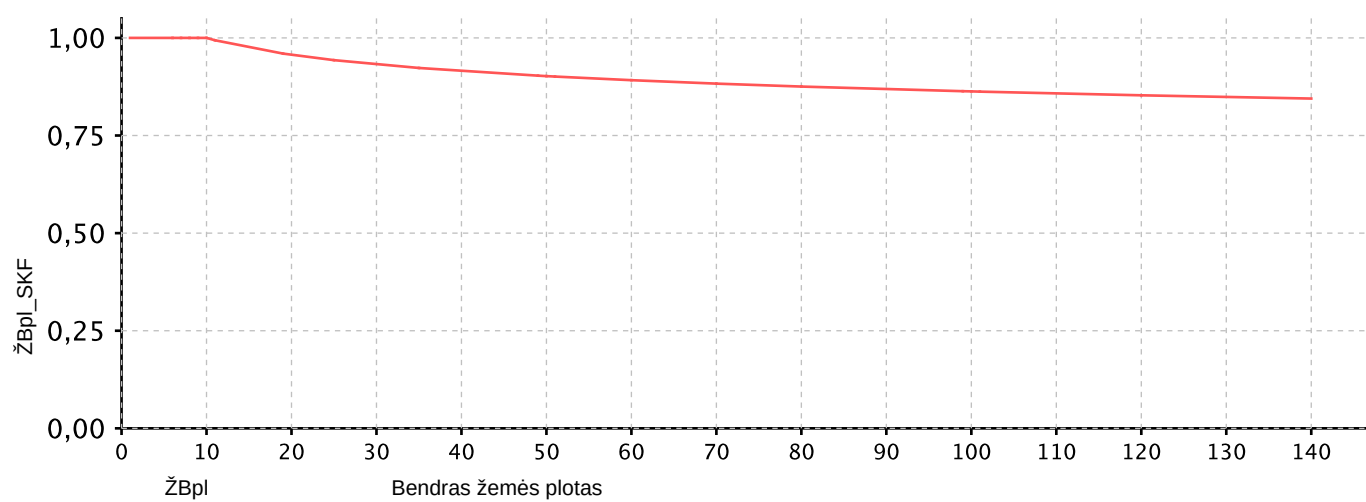
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\check{Z}elektr.lin$ ,  $\check{Z}duj.naf$ ,  $Ku$**

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

|                                 |                             |                               |           |                 |  |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------|--|
| Bendras žemės plotas            |                             | Laipsnis: $\check{Z}Bpl\_BIN$ |           | Pagrindas: 0.71 |  |
|                                 | ,000001-3,9999999           | 1.0                           | 4-1000000 | 0.0             |  |
| Daugiaabučių 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                           |           |                 |  |



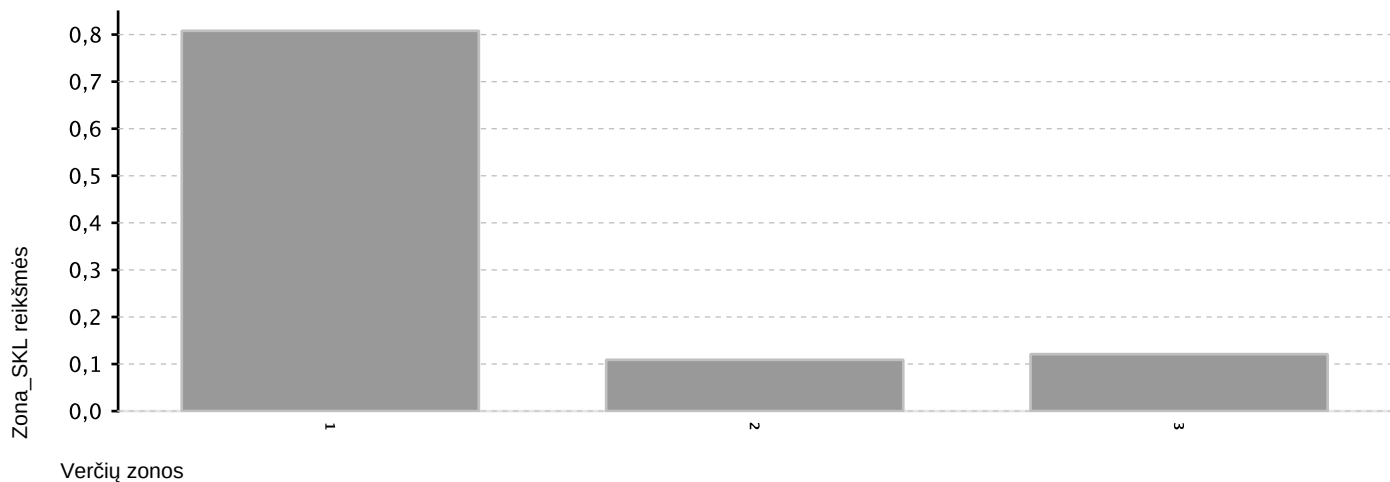
# KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22831.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(0.97)} \times (0.89)^{Naub\_BIN} \times (629 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

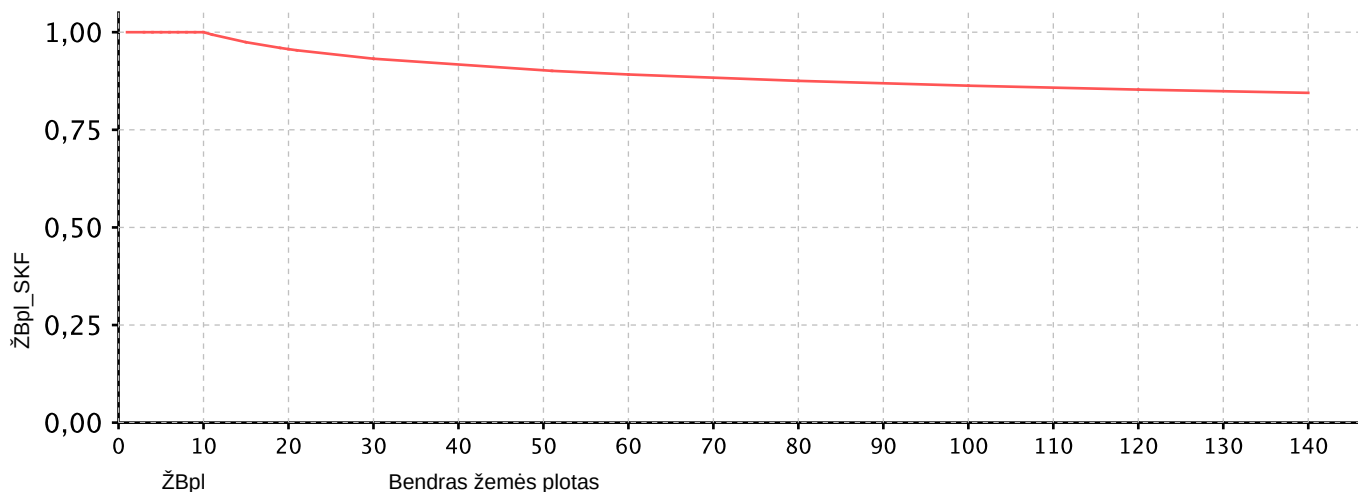
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



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: 1.0 |
|----------------------|---------------------|---------------|



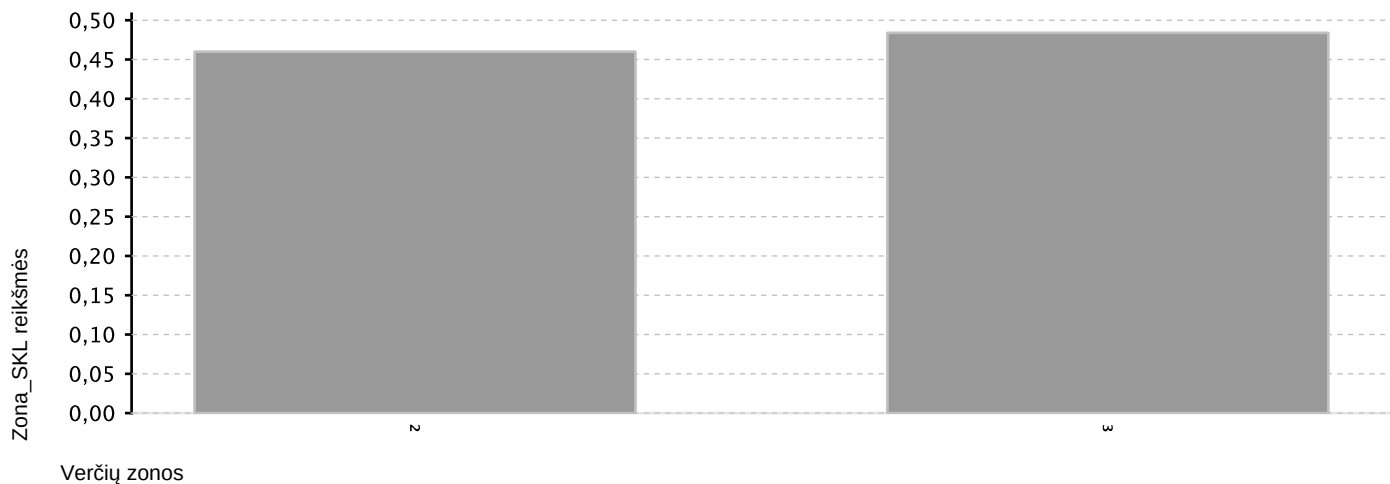
# MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22829.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(0.96)} \times (0.7)^{Kbn\_BIN} \times (373 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

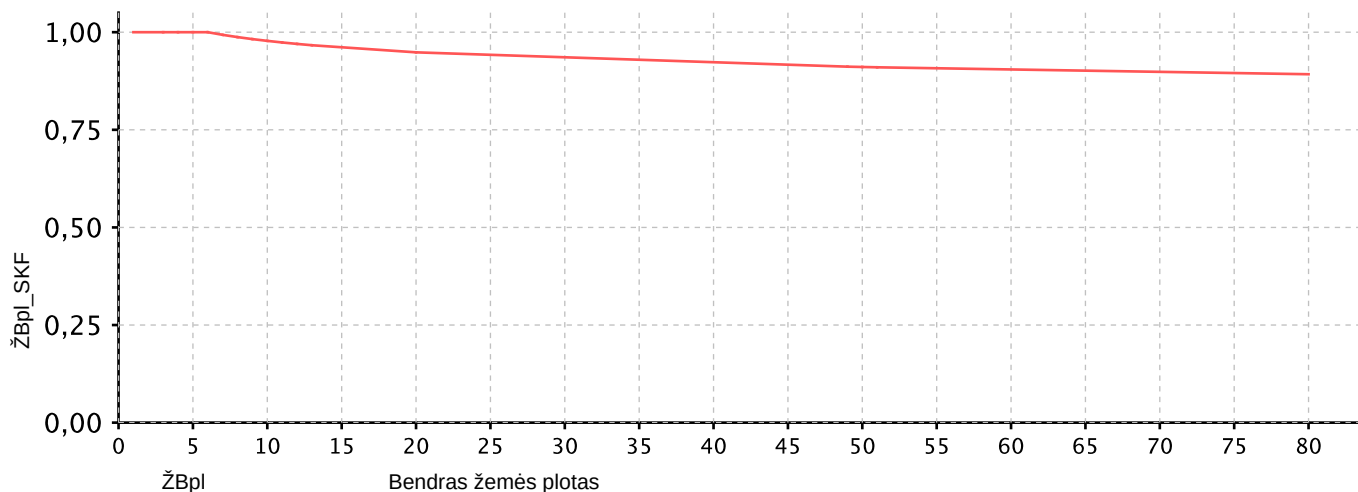
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

|                      |                     |               |
|----------------------|---------------------|---------------|
| Bendras žemės plotas | $\check{Z}Bpl\_SKF$ | Laipsnis: 1.0 |
|----------------------|---------------------|---------------|



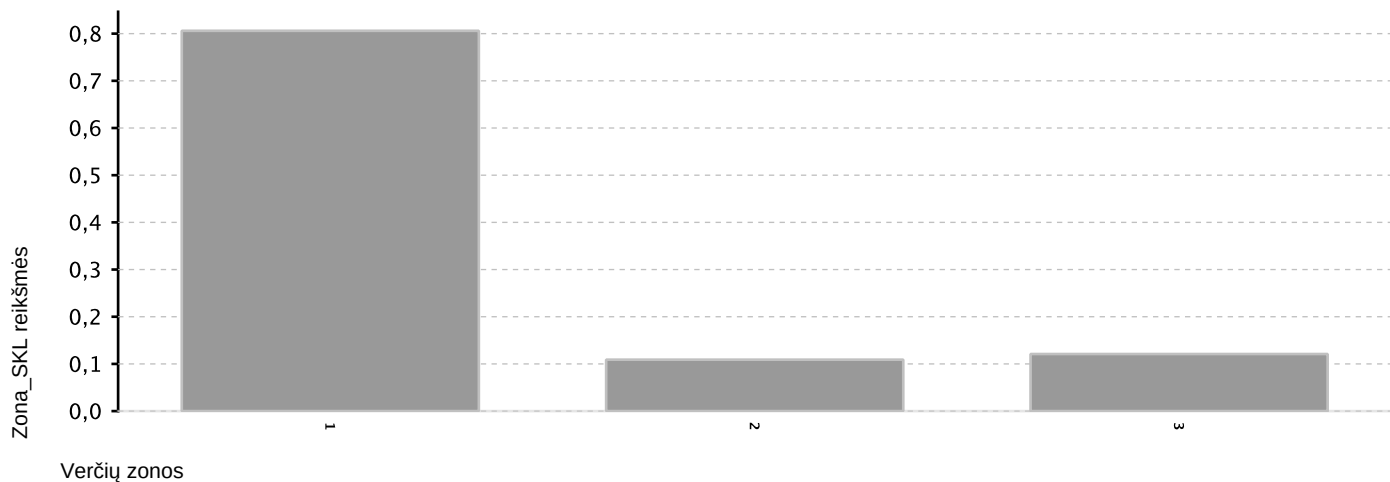
# PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22828.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(0.97)} \times (0.63) ^{Ktink\_BIN} \times (343 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

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

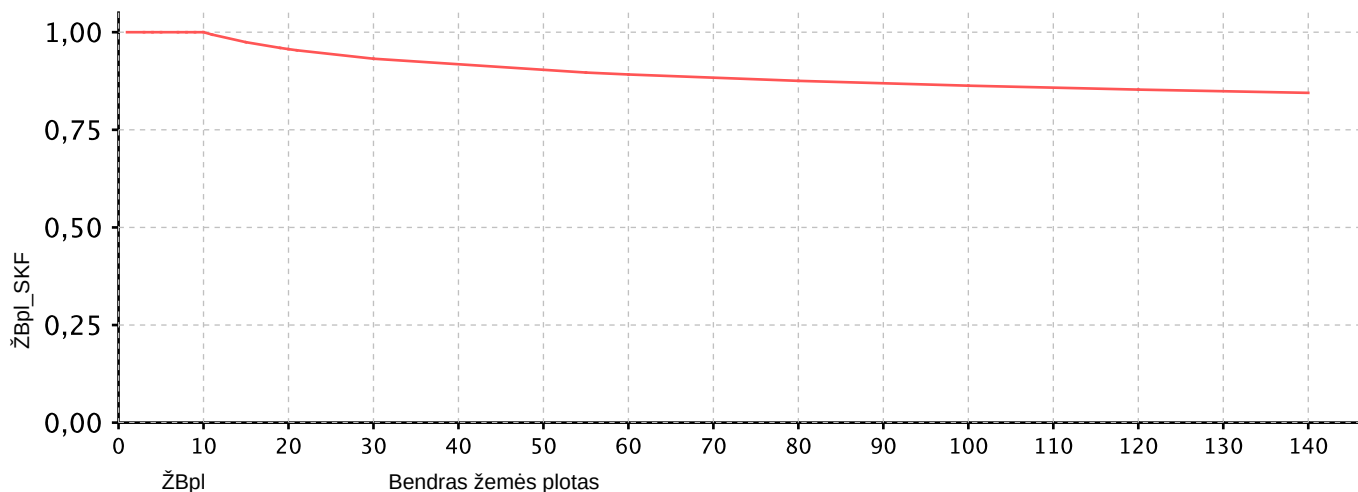
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

|                      |                     |               |
|----------------------|---------------------|---------------|
| Bendras žemės plotas | $\check{Z}Bpl\_SKF$ | Laipsnis: 1.0 |
|----------------------|---------------------|---------------|





## ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

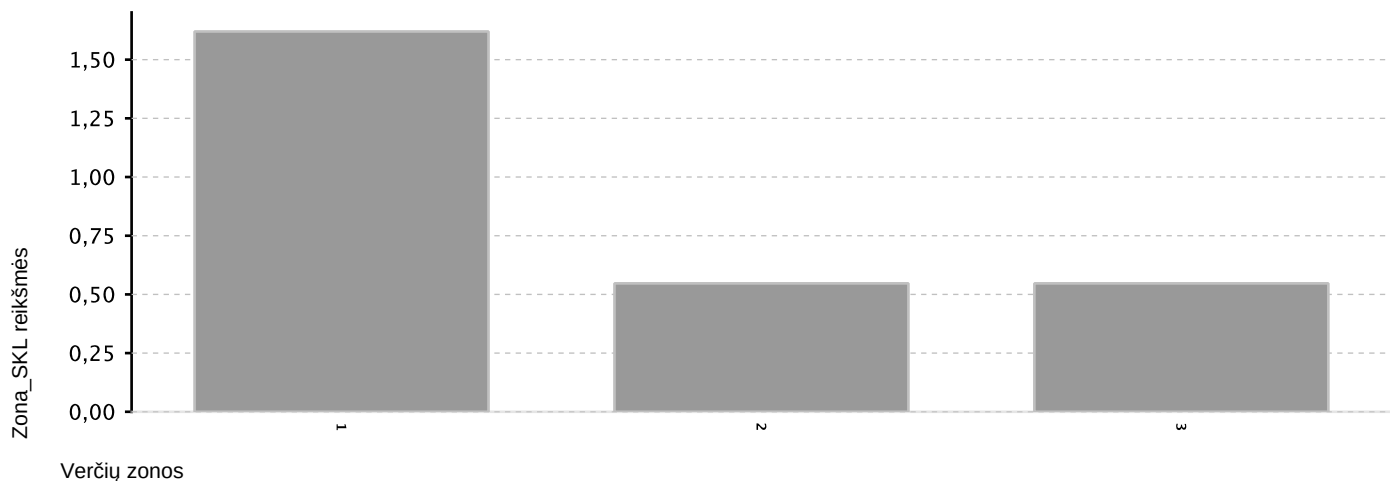
Modelis Nr.: 22830.

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1.0)} \times Zona\_SKL^{(1.03)} \times (0.8)^{Pask\_BIN} \times (3948 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.37 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

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

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

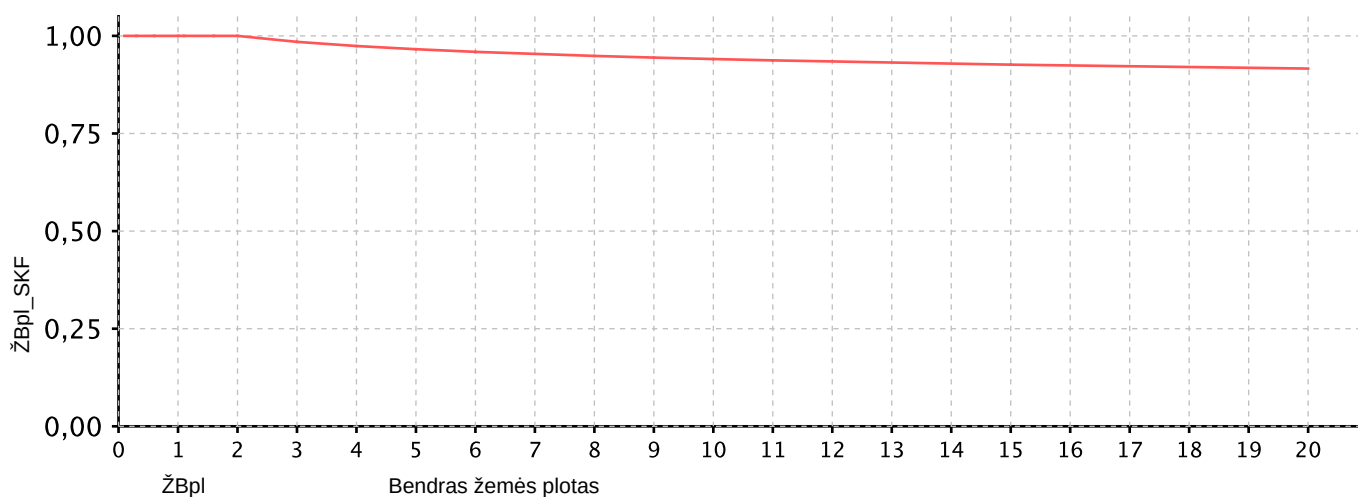
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|           |                    |     |                |
|-----------|--------------------|-----|----------------|
| Paskirtis | Laipsnis: Pask_BIN |     | Pagrindas: 0.8 |
|           | Konservacinė       | 1.0 |                |

|                      |                     |               |
|----------------------|---------------------|---------------|
| Bendras žemės plotas | $\check{Z}Bpl\_SKF$ | Laipsnis: 1.0 |
|----------------------|---------------------|---------------|



## 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                                                                                                                                                                                                                                |
| Ženkla                    | ×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

2023 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERČIŲ ZONOSE PAGAL  
PASKIRČIŲ GRUPES

| Verčių<br>zonos Nr. | Gyvenamųjų teritorijų grupės<br>sklypų skaičius | Komercinės paskirties grupės<br>sklypų skaičius | Pramonės ir sandėliavimo grupės<br>sklypų skaičius |
|---------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 59.1                | 125                                             | 59                                              | 67                                                 |
| 59.2                | 14                                              | 11                                              | 89                                                 |
| 59.3                | 13                                              | 0                                               | 8                                                  |

2023 m. masinis vertinimas

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

| Pataisos RP apskaičiavimas:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taikymo sąlygos:                 | paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo;<br>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;<br>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<br>našumo balas<br>(NBconst) | Našumo balo<br>koeficientas<br>(K <sub>nb</sub> ) | Žemės sklypų<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(K <sub>r</sub> ) | Vandens<br>telkinių<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(K <sub>r</sub> ) |
|-----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 59.1      |                                        |                                                   |                                                                  |                                                                         |
| 59.2      | 33,42                                  | 0,010                                             | 4,590                                                            | 4,590                                                                   |
| 59.3      | 34,50                                  | 0,010                                             | 4,590                                                            | 4,590                                                                   |

| Zonos Nr. | Vidutinis<br>našumo balas<br>(NBconst) | Našumo balo<br>koeficientas<br>(K <sub>nb</sub> ) | Žemės sklypų<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(K <sub>r</sub> ) | Vandens<br>telkinių<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(K <sub>r</sub> ) |
|-----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|-----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|



## Visagino savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:40.000



### Sutartiniai ženklai

Savivaldybės riba

Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

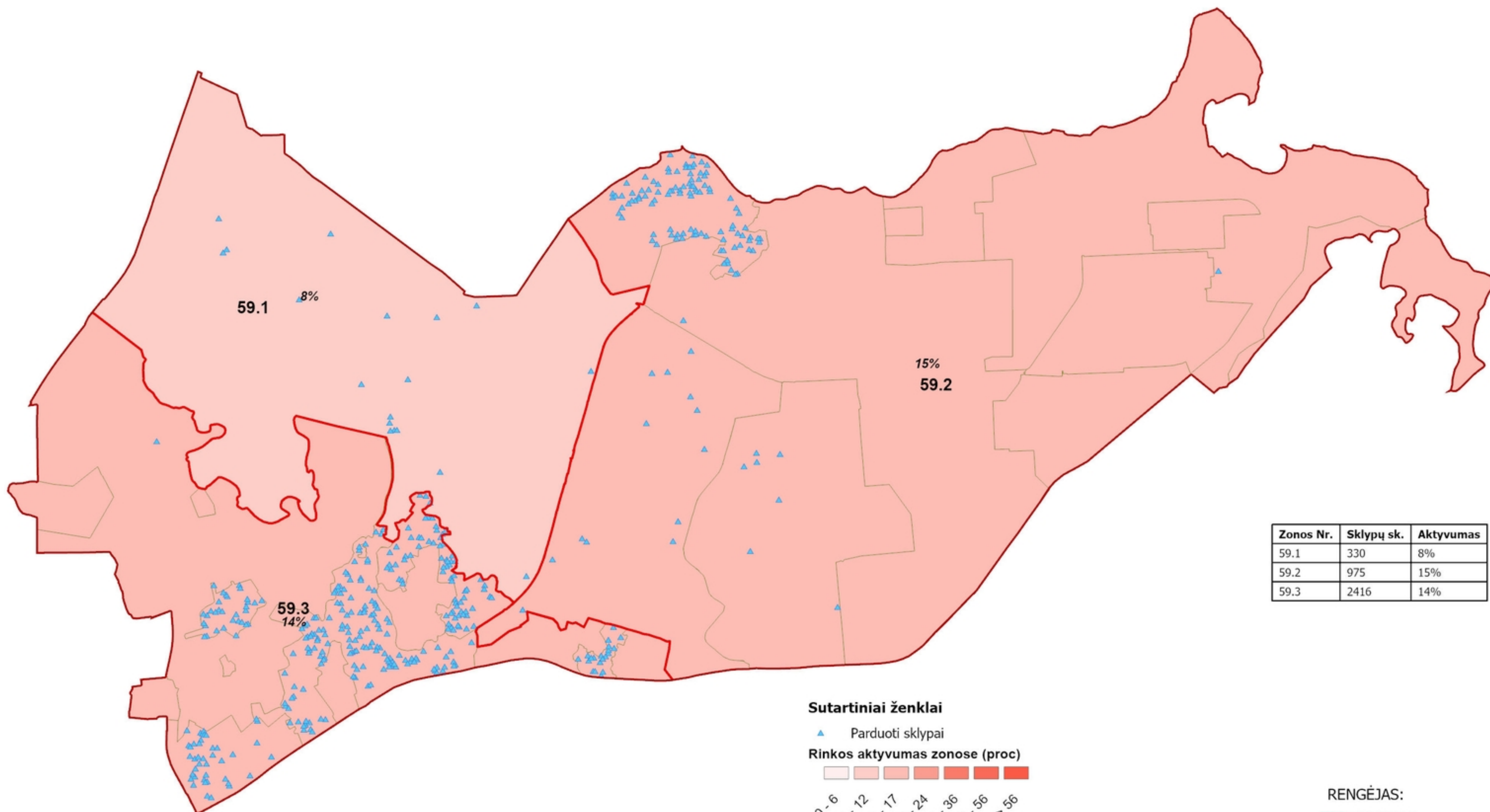
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.



## Žemės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 sandoriai Visagino savivaldybėje

M 1:40.000

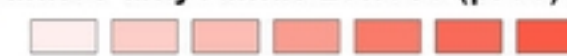


| Zonos Nr. | Sklypų sk. | Aktyvumas |
|-----------|------------|-----------|
| 59.1      | 330        | 8%        |
| 59.2      | 975        | 15%       |
| 59.3      | 2416       | 14%       |

### Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

Rinkos aktyvumas zonoje (proc)



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

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

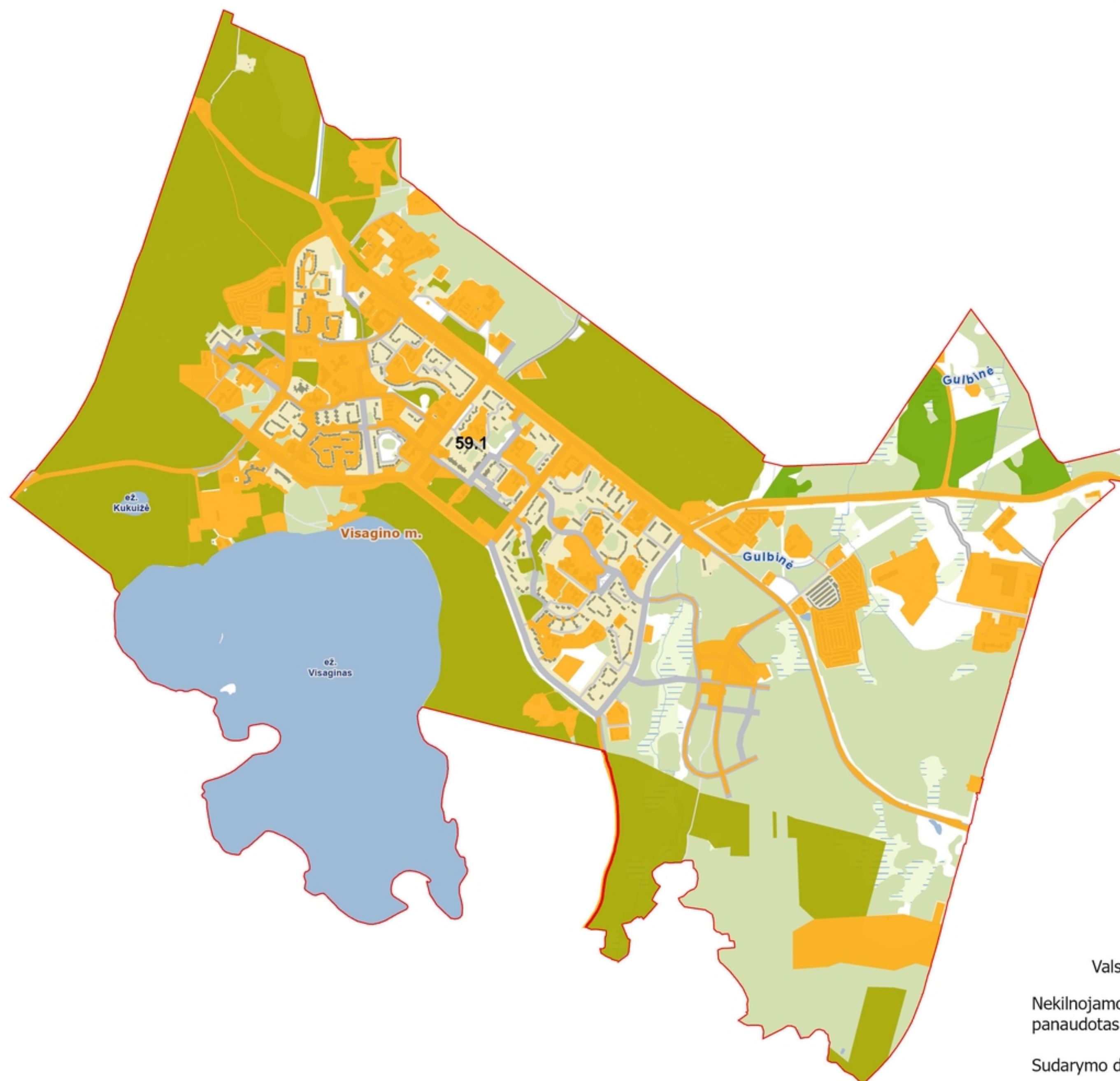
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.



## Visagino miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:22.000



### Sutartiniai ženklai

#### Žemės naudojimo paskirtys

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

Nepažymėti plotai - nėra suformuotų sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:  
REGISTRŲ  
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.



## Visagino savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

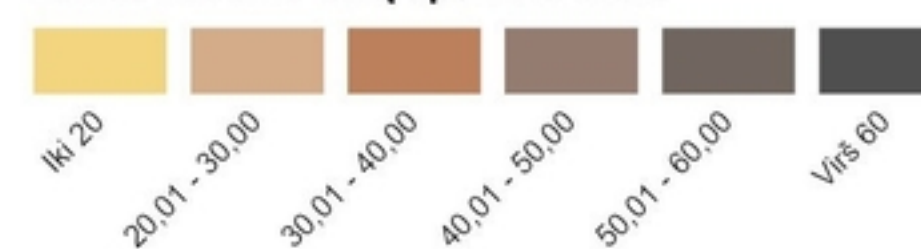
M 1:40.000



### Sutartiniai ženklai

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

### Žemės našumo balų spalvinė skalė



RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ  
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.



Visagino savivaldybės teritorijos masinio  
žemės vertinimo ataskaitos  
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](mailto: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](http://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.,<br>Lazdijų r. sav.                                                   | Alma Cikockienė                | Alma.Cikockiene@registrucentras.lt                | (8 343) 97 708 |
| Alytaus m. sav.,<br>Marijampolės sav.                                                 | Nijolė Valaitienė              | Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt              | (8 343) 97 708 |
| Kalvarijos sav.,<br>Šakių r. sav.,<br>Vilkaviškio r. sav.                             | Gintarė Matulienė              | Gintare.Matuliene@registrucentras.lt              | (8 343) 97 708 |
| Druskininkų sav.,<br>Kazlų Rūdos sav.,<br>Varėnos r. sav.                             | Dovilė Karlonė                 | Dovile.Karlone@registrucentras.lt                 | (8 5) 265 8442 |
| Biržų r. sav.,<br>Kupiškio r. sav.,<br>Pasvalio r. sav.,<br>Rokiškio r. sav.          | Diana Jakutyte                 | Diana.Jakutyte@registrucentras.lt                 | (8 45) 502 363 |
| Panevėžio m. sav.,<br>Panevėžio r. sav.                                               | Nijolė Bieliauskienė           | Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt           | (8 45) 502 368 |
| Ignalinos r. sav.,<br>Visagino sav.,<br>Zarasų r. sav.                                | Aušra Aginienė                 | Ausra.Aginiene@registrucentras.lt                 | (8 389) 63 959 |
| Anykščių r. sav.,<br>Molėtų r. sav.,<br>Utenos r. sav.                                | Diana Sėjūnienė                | Diana.Sejuniene@registrucentras.lt                | (8 389) 63 959 |
| Vilniaus r. sav.<br>Elektrėnų sav.,<br>Trakų r. sav.                                  | Božena Sinickaja               | Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt               | (8 5) 219 2641 |
| Vilniaus m. sav.,<br>Ukmergės r. sav.                                                 | Aušra Baronaitė-<br>Deveikienė | Ausra.Baronaitė-<br>Deveikiene@registrucentras.lt | (8 5) 219 2641 |
| Šalčininkų r. sav.,<br>Širvintų r. sav.,<br>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.,<br>Kaišiadorių r. sav.,<br>Kėdainių r. sav.                          | Algimantas<br>Bubliauskas      | Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt         | (8 37) 787 825 |
| Kauno m. sav.,<br>Kauno r. sav.                                                       | Mindaugas<br>Saldauskas        | Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt           | (8 37) 787 867 |
| Birštono sav.,<br>Prienų r. sav.                                                      | Donata Markulė                 | Donata.Markule@registrucentras.lt                 | (8 41) 598 271 |
| Klaipėdos m. sav.,<br>Neringos sav.                                                   | Romas Petrauskas               | Romas.Petrauskas@registrucentras.lt               | (8 46) 466 259 |
| Klaipėdos r. sav.,<br>Šilutės r. sav.                                                 | Sandra Kucinienė               | Sandra.Kucinienne@registrucentras.lt              | (8 46) 466 259 |
| Kretingos r. sav.,<br>Palangos m. sav.                                                | Indrė Rubežienė                | Indre.Rubeziene@registrucentras.lt                | (8 46) 466 259 |
| Kelmės r. sav.,<br>Radviliškio r. sav.,<br>Šiaulių r. sav.                            | Jurgita<br>Kavaliauskienė      | Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt         | (8 41) 598 271 |
| Joniškio r. sav.,<br>Pakruojo r. sav.,<br>Šiaulių m. sav.                             | Vigita Nainienė                | Vigita.Nainiene@registrucentras.lt                | (8 41) 598 271 |
| Rietavo sav.,<br>Telšių r. sav.,<br>Plungės r. sav.                                   | Loreta Dūdienė                 | Loreta.Dudiene@registrucentras.lt                 | (8 444) 69 023 |

|                                                         |                   |                                      |                |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|
| Akmenės r. sav.,<br>Mažeikių r. sav.,<br>Skuodo r. sav. | Julijus Ukanis    | Julijus.Ukanis@registrucentras.lt    | (8 5) 263 7403 |
| Pagėgių sav.,<br>Šilalės r. sav.,<br>Tauragės r. sav.   | Zenona Gedminaitė | Zenona.Gedminaitė@registrucentras.lt | (8 446) 62 324 |
| Raseinių r. sav.,<br>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 Visagino savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Visagino savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Visagino savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos  
pažymėjimo Nr. 000208)

Aušra Aginienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001869)

Diana Sėjūnienė

| DETALŲS 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-120 (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                                                  | Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui                   |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-19 14:10                                                    |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-19 14:09                                                    |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                      |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31                                 |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                         |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Diana Sėjūnienė Specialistė vertinimui                              |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-19 14:19                                                    |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-19 14:18                                                    |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                      |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-17 14:40 - 2023-11-17 14:40                                 |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                         |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė                             |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-19 15:05                                                    |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-19 15:05                                                    |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | EID-SK 2016                                                         |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59                                 |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Registravimas                                                       |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui                   |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-19 15:21                                                    |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                    |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-19 15:20                                                    |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                      |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31                                 |
| 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 Aušra Aginienė                         |
| Paieškos nuoroda                                                                                     | -                                                                   |
| Papildomi metaduomenys                                                                               | -                                                                   |

**SKELBIMO APIE 2022 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ  
SVARSTYMĄ ANYKŠČIŲ R., IGNALINOS R., MOLĖTŲ R., UTENOS R., ZARASŲ R. IR  
VISAGINO 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](http://www.registrucentras.lt/p/460).

**Anykščių r., Ignalinos r., Molėtų r., Utenos r., Zarasų r. ir Visagino savivaldybių** 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 Utenos padalinyje (Kauno g. 20, Utena), 108 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](http://www.registrucentras.lt).

Valstybės įmonė Registrų centras

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

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

| <b>Leidinio pavadinimas</b> | <b>Savivaldybė</b>              | <b>Paskelbimo data</b> |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Šalčios žinios</b>       | Šalčininkų r. sav.              | 2022-08-26             |
| <b>Šiaulių kraštas</b>      | Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav. | 2022-08-25             |
| <b>Šiaurės rytai</b>        | Biržų r. sav.                   | 2022-08-25             |
| <b>Šilalės artojas</b>      | Šilalės r. sav.                 | 2022-08-26             |
| <b>Šilokarčema</b>          | Pagėgių sav.                    | 2022-08-26             |
| <b>Šilutės naujienos</b>    | Šilutės r. sav.                 | 2022-08-26             |
| <b>Širvintų kraštas</b>     | Širvintų r. sav.                | 2022-08-26             |
| <b>Švenčionių kraštas</b>   | Švenčionių r. sav.              | 2022-08-27             |
| <b>Šviesa</b>               | Jurbarko r. sav.                | 2022-08-26             |
| <b>Tauragės kurjeris</b>    | Tauragės r. sav.                | 2022-08-26             |
| <b>Telšių žinios</b>        | Telšių r. sav.                  | 2022-08-26             |
| <b>Trakų žemė</b>           | Trakų r. sav.                   | 2022-08-26             |
| <b>Ukmergės žinios</b>      | Ukmergės r. sav.                | 2022-08-26             |
| <b>Utenos diena</b>         | Utenos r. sav.                  | 2022-08-23             |
| <b>Vienybė</b>              | Akmenės r. sav.                 | 2022-08-27             |
| <b>Vilnis</b>               | Molėtų r. sav.                  | 2022-08-26             |
| <b>VIS-INFO</b>             | Visagino sav.                   | 2022-08-26             |
| <b>Zarasų kraštas</b>       | 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 Visagino 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 Visagino savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos  
pažymėjimo Nr. 000208)

Aušra Aginienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo  
turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos  
pažymėjimo Nr. A 001869)

Diana Sėjūnienė

| DETALŪS 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-54 (7.20 E)                                           |
| Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris                                      | -                                                                        |
| Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo                                                        | ADOC-V1.0                                                                |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                              |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui                        |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-06 11:13                                                         |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                         |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-06 11:13                                                         |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                           |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31                                      |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                              |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Diana Sėjūnienė Specialistė vertinimui                                   |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-06 11:22                                                         |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                         |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-06 11:22                                                         |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                           |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-17 14:40 - 2023-11-17 14:40                                      |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                              |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė                                  |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-06 11:42                                                         |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                         |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-06 11:43                                                         |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | EID-SK 2016                                                              |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59                                      |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Registravimas                                                            |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui                        |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-10-06 11:48                                                         |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                         |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-10-06 11:48                                                         |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                           |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31                                      |
| 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.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 Aušra Aginienė                              |
| Paieškos nuoroda                                                                                     | -                                                                        |
| Papildomi metaduomenys                                                                               | -                                                                        |



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centrai  
El. p. [info@registrucentras.lt](mailto: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 paveikslą 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 paveikslo 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 paveikslo „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 vadovaujamas 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 paveikslo aprašymas.

17. Neringos savivaldybės ataskaitos 2.10 paveikslo „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“ žemėlapiu 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.

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

Prašome Jūsų Nacionalinei žemės tarnybai teikiant masinio žemės vertinimo dokumentus visus kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus ir visus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus pateikti kaip vieną dokumentą (PDF formatu), t. y. iš viso pateikti 61 dokumentą PDF formatu, 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

| DETALŪS 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 nenustatyta 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 atskaitos 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. | <p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 p. nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis.</p> <p>Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 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 pilnai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės</p> |

| Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>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 – <a href="http://www.registrucentras.lt/p/460">www.registrucentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">www.regia.lt/zemelapis</a>.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, VĮ Registrų centras 2009 m. sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. VĮ Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privatus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiros žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiniam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p> |
| <p>3 p. &lt;...&gt; Visagino &lt;...&gt; 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“.</p> | <p>Reaguojant į pastabą nustatyta, kad Visagino 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“.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos                                                 | Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| pradžioje“ nurodyto nuolatinių<br>gyventojų Lietuvos Respublikoje<br>2021 m. skaičiaus. |                                                    |

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000208)

Aušra Aginienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos  
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
1 grupės specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001869)

Diana Sėjūnienė

| DETALŲ METADUOMENYS                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dokumento sudarytojas (-ai)                                                                          | Valstybės įmonė Registrų Centras                                                                                                                                                                                                           |
| Dokumento pavadinimas (antraštė)                                                                     | 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 |
| Dokumento registracijos data ir numeris                                                              | 2022-11-28 Nr. ŽVM-229 (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                                                  | Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui                                                                                                                                                                                          |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-11-28 10:07                                                                                                                                                                                                                           |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                                                                                                                                                                                           |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-11-28 10:05                                                                                                                                                                                                                           |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                                                                                                                                                                                             |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31                                                                                                                                                                                                        |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                                                                                                                                                                                                |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Diana Sėjūnienė Specialistė vertinimui                                                                                                                                                                                                     |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-11-28 10:47                                                                                                                                                                                                                           |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                                                                                                                                                                                           |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-11-28 10:45                                                                                                                                                                                                                           |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                                                                                                                                                                                             |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-17 14:40 - 2023-11-17 14:40                                                                                                                                                                                                        |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Pasirašymas                                                                                                                                                                                                                                |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui                                                                                                                                                                                          |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-11-28 11:42                                                                                                                                                                                                                           |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                                                                                                                                                                                           |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-11-28 11:40                                                                                                                                                                                                                           |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | EID-SK 2016                                                                                                                                                                                                                                |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2022-10-01 18:51 - 2027-09-30 23:59                                                                                                                                                                                                        |
| Parašo paskirtis                                                                                     | Registravimas                                                                                                                                                                                                                              |
| Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos                                                  | Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui                                                                                                                                                                                          |
| Parašo sukūrimo data ir laikas                                                                       | 2022-11-28 11:51                                                                                                                                                                                                                           |
| Parašo formatas                                                                                      | Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)                                                                                                                                                                                                           |
| Laiko žymoje nurodytas laikas                                                                        | 2022-11-28 11:48                                                                                                                                                                                                                           |
| Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją                                                      | RCSC IssuingCA                                                                                                                                                                                                                             |
| Sertifikato galiojimo laikas                                                                         | 2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31                                                                                                                                                                                                        |
| 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 Aušra Aginienė                                                                                                                                                                                                |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Paieškos nuoroda       | - |
| Papildomi metaduomenys | - |