



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA Nr. ŽVM-286 (7.20 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas

Žemės sklypai, Kalvarijos savivaldybė

Vertinimo data

2022-08-01

Ataskaitos surašymo data

2022-01-01 – 2022-12-01

Vertinimo atvejis

Įstatymų ir kitų teisés aktų nustatytais atvejais
(privalomas turto arba verslo vertinimas)

Vertinimo tikslas

Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisés aktų
nustatytais tikslais

Turtą įvertino ir ataskaitą parengė

Valstybės įmonė Registrų centras
(jm. k. 124110246)

Turto vertintojai

Veronika Valentinavičienė
Alma Cikockienė
Nijolė Valaitienė
Gintarė Matulienė
Dovilė Karlonė

Marijampolė, 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 KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS....	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	12
2.3. Gyventojų migracija	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	15
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	17
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Žemės fondo duomenys	19
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	21
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	24
3.1. Masinio vertinimo sistema	24
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	24
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	26
3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	26
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	28
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	28
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	31
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	31
3.6.4. Laiko pataisa	32
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	33
3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas K_r	35
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	37
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	37
3.6.9. Miškų pataisa MP	40
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	41
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	42
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas K_r kita	43
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	44
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	44
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	45
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	46
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	47
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	48
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorų koeficientas K_{tink}	49
3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	51
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	54
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	57
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	60
3.6.24. Rinkos modeliavimas	60
3.6.25. Ekspertinis vertinimas	61
3.6.26. Modelių patikra	61
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS	63
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	63
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	65
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	66
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	80
6. LITERATŪROS SARAŠAS	81

7. PRIEDAI.....	83
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, 24 lapai.	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir statistines duomenų analizés 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 skirtinę vidutinę vertę turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.).

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

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

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamomojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 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 Nekilnojamomojo 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 taisyklys), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamomojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika ir kitais teisės aktais.

Masinio žemės vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Masinio žemės vertinimo taisyklys 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 nustatytais vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

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

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

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

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

Masinis žemės vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., nustatytos 2017 m. – nuo 2018 m. sausio 1 d. ir nustatytos 2022 m. – nuo 2023 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. valstybinės žemės nuomas mokesčiui apskaičiuoti;
2. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisinei pagalbai suteikiti;
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 taisyklose, 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 taisyklose, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Kalvarijos 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@registracentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

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

Registrų centro turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 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 / polis Nr. PCAD 073154, galioja nuo 2022 m. vasario 17 d. iki 2023 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

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

Alma Cikockienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000144);

Nijolė Valaitienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001252);

Gintarė Matulienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000211);

Dovilė Karlonė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms 1 grupės specialistė vertinimui.

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

Kazys Maksytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registru tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

Jurgita Jagučanskienė, Turto registru 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 atliki masiniai žemės vertinimai

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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
9.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Kalvarijos 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.	Kalvarijos 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.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės 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.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės 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.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės 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.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės 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.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės 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.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nationalinės 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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
19.	Kalvarijos savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
20.	Kalvarijos 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 nekilnojamą turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamą 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, nekilnojamą turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
 Anders Muller, nekilnojamą turto mokesčių ekspertas, Danija;
 Jussi Palmu, nekilnojamą turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
 Aivar Tomson, nekilnojamą turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Richard D. Ward, nekilnojamą 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 visuomenė 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 KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Kalvarijos savivaldybė yra Lietuvos pietuose (2.1 pav. pažymėta pasviraisiais brūkšniais). Vakaruose ribojasi su Vilkaviškio rajono savivaldybe, šiaurėje – su Marijampolės savivaldybe, rytuose – su Lazdijų rajonu, pietuose – su Lenkijos Respublika. Kalvarijos savivaldybės centras – Kalvarijos miestas. Kalvarija – vienas seniausių užnemunės miestų. Per savivaldybę iš pietvakarių į rytus teka Šešupė. Atstumas iki apskrities centro Marijampolės miesto – 18 km, iki Vilniaus m. – 156 km, iki Kauno m. – 75 km, iki Klaipėdos m. – 253 km, iki Lenkijos sienos – 20 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 57 km, iki Latvijos sienos – 213 km. Kalvarijos savivaldybėje įsteigtos 4 seniūnijos.

Kalvarijos seniūnija vakaruose ribojasi su Akmenynų seniūnija, šiaurės vakaruose - su Marijampolės savivaldybės Marijampolės seniūnija, šiaurės rytuose - su Marijampolės savivaldybės Liudvinavo seniūnija, rytuose - su Lazdijų rajono savivaldybės Šeštokų seniūnija, pietryčiuose - su Sangrūdos seniūnija,

¹ Adresų registro 2022 m. duomenys.

pietvakariuose su Liubavo seniūnija, šiaurės vakaruose - su Vilkaviškio rajono savivaldybės Bartninkų seniūnija.

Kalvarijos seniūnijoje tyvuliuoja net 35 ežerai. Didžiausias jų yra už trijų kilometrų nuo Kalvarijos, pietuose esantis Orijos ežeras (85,3 ha). Per Kalvarijos seniūniją nutiesta tarptautinė magistralė „Via Baltica“ (Helsinkis-Varšuva), eina respublikinės reikšmės kelias Kalvarija-Vilnius. Per seniūnijos teritoriją vingiuoja tarptautinis geležinkelis Vilnius-Kaunas-Varšuva, kuriuo galima pasiekti Vakarų Europos šalis.

75 ha užimanti senojo Kalvarijos miesto dalis yra urbanistikos paminklas. Minėtini šie urbanistikos ir architektūros objektais: senamiesčio gatvių tinklas ir buvusios turgaus aikštės planas; buvusio labai svarbaus kelio Peterburgas-Varšuva II kategorijos arklių pašto stoties pastatų kompleksas - arklių keitimo stotis, paštas, smuklė (pastatyta dar prieš 1829 m., architektas V. Ritšelis); evangelikų liuteronų bažnyčia (pastatyta 1821 m.).

Prie Antrosios Naujienėlės kaimo 1999 m. įsteigta 4,1 ha ploto hidrologinis paminklas - Vyžupio šaltinis. Šioje vietovėje saugoma Vyžupio upelio atkarpa ir keli unikalūs šaltiniai.

Seniūnijoje yra keletas archeologijos paminklų: Menkupių piliakalnis su gyvenviete; Naujienėlės piliakalnis, vadinamas Aukštakalniu, Kovakalniu; Orijos senovės gyvenvietė; Papiliakalnių ir Kampinių piliakalniai. Yra kelios itin svarbios archeologinės vietas: Turlojiškės ir Gulbiniškių akmens amžiaus stovyklos.

Kalvariją savo gimtine vadino Petras Klimas 1918 m. vasario 16-osios Nepriklausomybės akto signataras, diplomatė, istorikė; Sergiejas Klimas - agronomas, kovę už Lietuvos nepriklausomybę dalyvis, visuomenės veikėjas; Adolfas Klimas - žurnalistas, visuomenės veikėjas.

Seniūnijoje yra septynerios veikiančios kapinės: Kalvarijos senosios ir naujosios, Mindaugų, Brazavo, Juodelių, Menkupių ir Jurgežerių.

Kalvarijoje yra keletas paminklų: Lietuvos nepriklausomybės atgavimo 10-mečiu prisiminti (1918-1928 m.) Laisvės gatvėje, paminklas Lietuvei Motinai ir du stogastulpiai - Mykolui Žilinskui ir Mykolui Krupavičiui atminti, taip pat paminklas Sūduvos Ažuolui Karališkajame miesto parke.

Akmenynų seniūnija. Akmenynų seniūnijos centras - Akmenynų kaimas. Akmenynų seniūnija yra prie Vyžupio upelio, 12 km į vakarus nuo Kalvarijos savivaldybės centro - Kalvarijos miesto, 7 km į šiaurės rytus nuo Liubavo. Seniūnija šiaurėje ir rytuose ribojasi su Kalvarijos, pietryčiuose - su Liubavo seniūnijomis. Pietvakariuose ir vakaruose seniūniją riboja Vilkaviškio rajono savivaldybės Gražiškių ir Bartninkų seniūnijos.

Per seniūnijos teritoriją eina regiono kelias Kalvarija-Vištytis. Iš seniūnijos centro vietinės reikšmės keliais galima susisiekti su Liubavu, Gražiškiais, Bartninkais, Vilkaviškiu ir kitomis gyvenamosiomis vietovėmis.

Seniūnijos centre veikia Kalvarijos savivaldybės kultūros centro Akmenynų laisvalaikio salė, Kalvarijos savivaldybės viešosios bibliotekos Akmenynų filialas. Pastarajame veikia nemokamas interneto ryšys. Taip pat yra pašto skyrius, Kalvarijos pirminės sveikatos priežiūros centro Akmenynų medicinos punktas. Veikia dvi maisto prekių parduotuvės, trys pieno surinkimo punktai. Medžio apdirbimo uždaroji akcinė bendrovė „Juodeliai“ gamina aukštostos kokybės medinius Europos standarto padėklus.

Aistiškių kaime veikia Kalvarijos savivaldybės kultūros centro Aistiškių laisvalaikio salė, Kalvarijos savivaldybės viešosios bibliotekos Aistiškių filialas, viena maisto prekių parduotuvė, du pieno surinkimo punktai, Kalvarijos savivaldybės neįgaliųjų draugijos Akmenynų seniūnijos asmens higienos paslaugų teikimo centras.

Liubavo seniūnija. Seniūnijos centras - Liubavas apie 14 km į pietvakarius nutolęs nuo Kalvarijos ir tik 1,5 km atstumu - nuo Lenkijos. Liubavo seniūnija yra Lietuvos ir Lenkijos pasienyje, pietvakarinėje savivaldybės dalyje. Šiaurėje ribojasi su Akmenynų ir Kalvarijos seniūnijomis, rytuose - su Sangrūdos, vakaruose - su Vilkaviškio rajono savivaldybe, pietuose - su valstybės siena su Lenkijos Respublika.

Gražus seniūnijos kraštovaizdis - nemažos kalvos, gilūs kloniai, kai kur - nedidelės lygumos ir miškai, medžių guotai. Iš Lenkijos į seniūnijos teritoriją atiteka Šešupė, o čia ją savo vandenimis maitina Graužės ir Šelmentos upeliai. Šioje teritorijoje savo ištakas turi Aistros ir Rausvės upeliai. Reketijos ežeras (37 ha) yra didžiausias, du ežerai tyvuliuoja prie Salaperaugio kaimo. Pačiame Lietuvos ir Lenkijos pasienyje stūkso Žaliosios piliakalnis, Kačergų kalnas (225 m aukštis).

Seniūnijoje esantis Žaliosios piliakalnis - archeologinis paminklas. Koplyčkalnis, esantis Trempinių k., traukia tikinčiuosius. Liubave yra paminklas Lietuvos Nepriklausomybei, statytas 1928 m., restauruotas 1988 m.

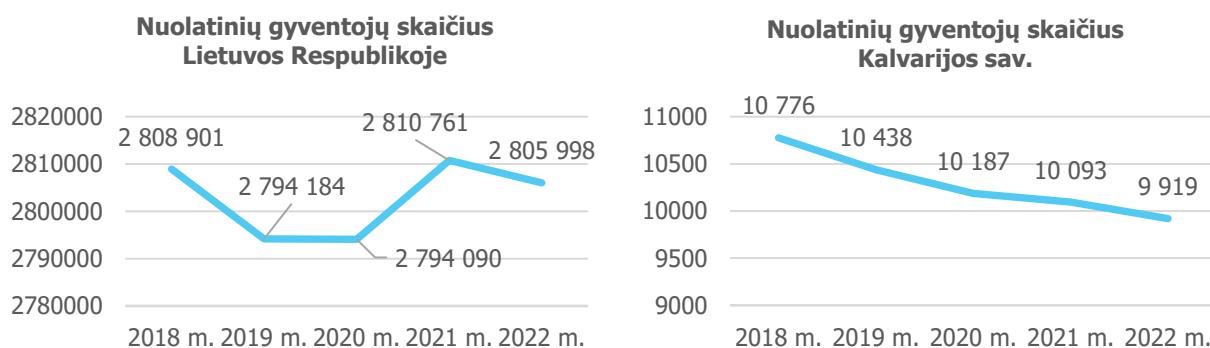
Sangrūdos seniūnija. Sangrūdos seniūnijoje yra 32 kaimai, iš jų daugiausia gyventojų Sangrūdoje – 377, Mockuose – 235, Senojoje Radiškėje – 222.

Seniūnijoje veikia keliolika verslo subjektų: veikia mažoji bendrija „Pervežimų sprendimai“ (užsiimanti krovinių pervežimu). Paslaugas teikia odontologijos kabinetas. Seniūnijoje taip pat yra 2 šunų veislynai, veikia parduotuvė „Aibė“, taip pat prekiaujama gėlėmis. Seniūnijos Mockų kaime yra sumontuota ir paleista 225 kW vėjo jėgainė. Seniūnijos teritorijoje veikia Romutės ir Kęstučio Sinkevičių kaimo turizmo sodyba (Gazdų vandens malūnas). Sodyba yra prie Gazdos upės, apsuptyta miško, maždaug 9 kilometrai nuo Kalvarijos. Gazdų vandens malūnu sodyba vadinama nuo seno. Ji yra iškūrusi buvusio vandens malūno patalpose, kur daugiau kaip prieš 100 metų valstiečiai veždavo malti miltus. Sodyboje yra iškurti 6 dviviečiai kambariai, yra banketinė salė, skirta 20-čiai asmenų. Sodyboje veikia pirtis, yra šildomas baseinas, natūralaus vandens kaskada. Sodyboje galima žvejoti, važinėti dviračiais, plaukioti valtele, plaustu. Pagautą žuvį šeimininkai vietoje išrūkina. Sangrūdos seniūnijoje išlikusios ūkininkavimo tradicijos.

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis², 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 teigiamą neto tarptautinę migraciją – 19 653 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir natūrali gyventojų kaita – 24 416 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 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 kvadratiniame kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁴

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, Kalvarijos savivaldybėje 2022 m. pradžioje gyveno 9 919 nuolatinių gyventojų, tai yra 174 gyventojais (1,72 proc.) mažiau nei 2021 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Kalvarijos savivaldybėje sumažėjo 857 gyventojais (7,95 proc.). 2022 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 5 954 (60,03 proc.), mieste – 3 965 (39,97 proc.) gyventojai, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 64,02 proc. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis Kalvarijos savivaldybėje buvo 22,5 žmonių viename kvadratiniame kilometre.

² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

³ Ibid.

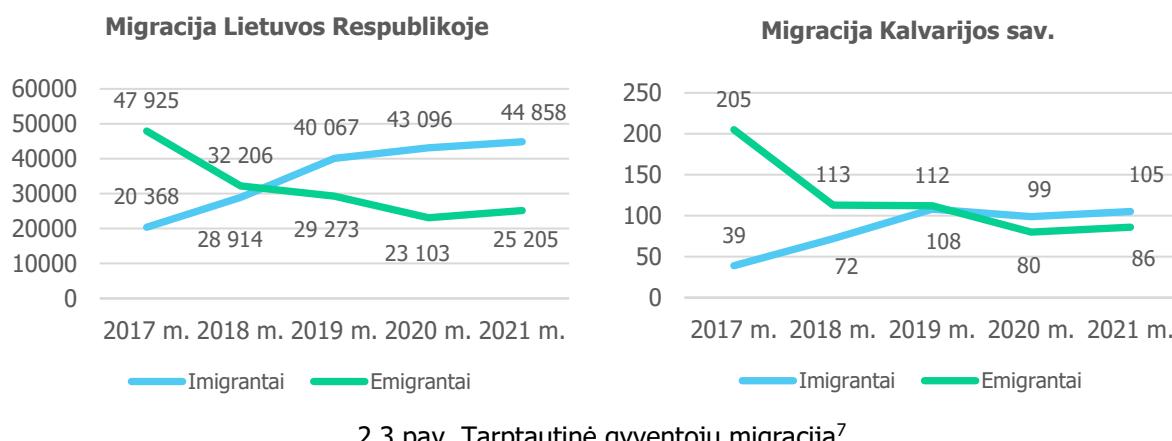
* Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 m. visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2018–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaičiuotas.

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

⁵ Ibid.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Lietuvoje nuo 2019 m. užfiksuoti teigiami migracijos balansai (2.3 pav.) – 2019 m. 10 794, 2020 m. 19 993 ir 2021 m. 19 653 gyventojai. 2021 m. iš šalies emigravo 25 205 gyventojai, t. y. 9,1 proc. daugiau nei 2020 m., imigravo – 44 858 asmenys, t. y. 4,09 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2017–2021) nuolatinių gyventojų Lietuvoje padaugėjo 19 591 gyventoju.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁷

2021 m. iš Kalvarijos savivaldybės emigravo 86 gyventojai, imigravo – 105 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigama – 19 žmonių.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 2021 metais Lietuvos ekonomika augo 4,9 procento. Numatoma, kad dėl geopolitinės įtampos poveikio 2022 metais Lietuvos BVP augs lėčiau – 1,6 procento. Tikimasi, kad vėlesniais metais Lietuvos ekonomika augs sparčiau: 2023 metais – 2,5 proc., o 2024, 2025 metais – po 3 proc. per metus.

Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje⁹ 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 viešų 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 inflacijs poveikį namų ūkių vartojimui.

Remiantis TVF įvertinimu¹⁰, pasaulio ekonomika 2021 m. augo 5,9 proc. Prognozuojama, kad 2022 m. ji augs 4,4, o 2023 m. – 3,8 proc., t. y. atitinkamai 0,5 ir 0,2 proc. mažiau nei buvo prognozuota 2021 m. spalio mėn. Šias pasaulio ekonomikos prognozės korekcijas lėmė plintanti omikron atmaina, judėjimo suvaržymai ir sienų uždarymas. Tačiau, TVF teigimu, neigiami COVID-19 sukelti veiksniai nulems pasaulio ekonomikos raidą tik 2022 m. pirmajį ketvirtį. Tikimasi, kad viruso keliamas neigiamas poveikis ekonomikos atsigavimui pranyks antrajį 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

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

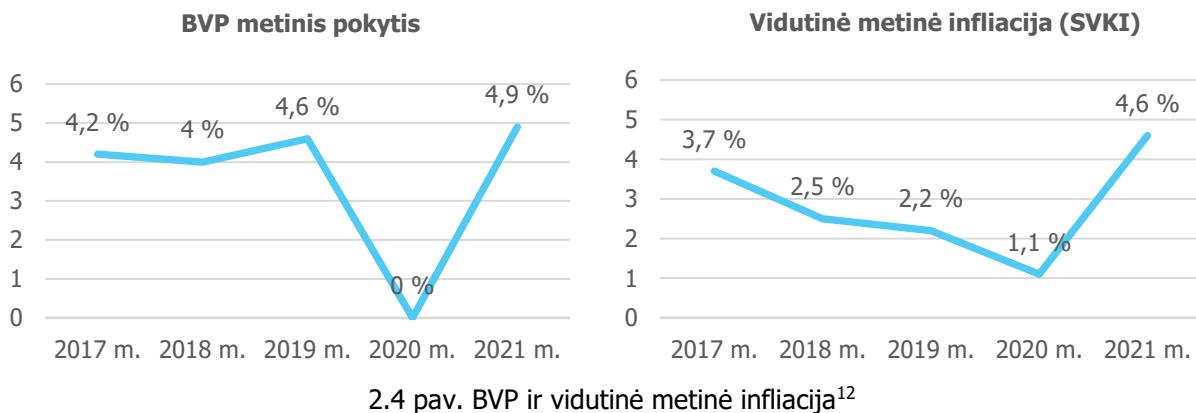
⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

⁹ 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.

¹⁰ Ibid.

punkto dėl fiskalinės politikos paketo „Atkurti geriau, nei buvo“ (angl. building back better)¹¹ pašalinimo iš pradinio scenarijaus ir pasaulinių tiekimo grandinių trikdžių. Euro zonas ekonomikos augimas buvo paveiktas COVID-19 plitimo ribojimo priemonių 2021 m. paskutinjų ketvirtių, 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 inflaciāja¹²

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, vidutinė metinė inflaciāja Lietuvoje 2021 m. siekė 4,6 proc., ir lyginant su 2020 m. padidėjo 3,5 procentinio punkto.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹⁴ 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 žaliau sąnaudos, vis labiau ryškėjo vidaus veiksnių įtaka kainų augimui, ją labiausiai signalizavo spartėjantis paslaugų kainų didėjimas. Prie didesnės, nei prognozuota anksčiau, inflacijos sausio ir vasario mėn. taip pat prisidėjo dėl stiprėjusios geopolitinės įtampos sparčiai kilusios energijos ištakų kainos bei metų pradžioje peržiūrėti vartotojų kainų indekso krepšelio svoriai. Iki kovo 1 d. turėta informacija apie karą Ukrainoje ir tuo metu įsigaliojusių sankcijų padarinius lėmė reikšmingai pablogintą išorės paklausos raidą ir reikšmingai padidintas energijos žaliau 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, inflaciinis spaudimas. Jis šiame konvenciniame scenariuje labiausiai padidintas dėl brangstančių energijos žaliau, pavyzdžiui, šiame scenariuje 2022 m. naudota duju kainų prielaida, palyginti su gruodžio mén. 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 inflaciāja sudarytų 10,5 proc.

Inflacijos kilimas pagrindinėse pasaulio ekonomikose pradėtas fiksuoti 2021 m. antrajį pusmetį. TVF teigimu, gamtinio kuro kainų padvigubėjimas per pastaruosius metus padidino energijos kainas, kurios didino inflaciujos, ypač Europos šalyse, rodiklius. Remiantis TVF prognozėmis, inflaciāja 2022 m. sudarys 3,9 proc. išsvyssčiusiose šalyse ir 5,9 proc. besiformuojančios rinkos ekonomikos šalyse, o 2023 m. prognozuojama, kad inflaciujos rodikliai pradės kristi. Pasaulio banko teigimu, vidutiniu laikotarpiu numatoma, kad, atslūgus pandemijai, išblėsus tiekimo grandinių trikdžiams, pamažu pradėjus griežtinti pinigų politiką ir atsikūrus balansui tarp prekių ir paslaugų sektorų vartojimo, inflaciāja grīš į ikipandeminį lygi. 2021 m. pabaigoje pakilusios energijos ištakų kainos, TVF duomenimis, ims mažėti 2022–2023 m. ir

¹¹ 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/>.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹³ Ibid.

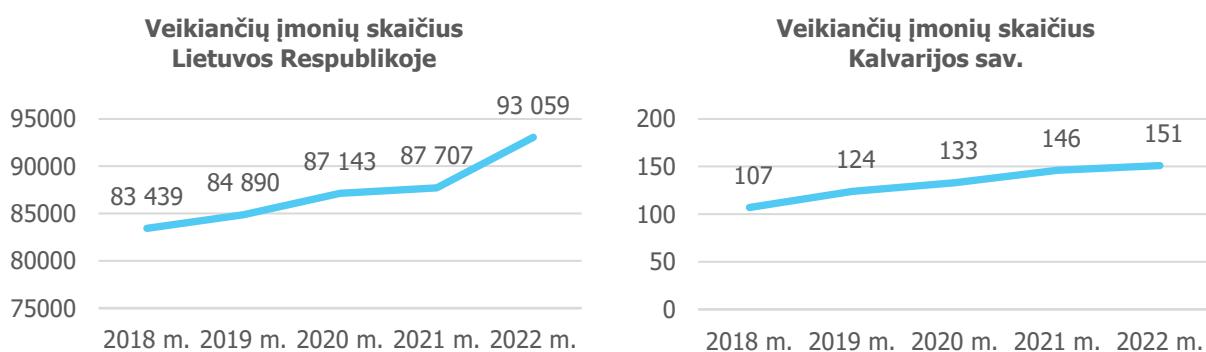
¹⁴ Lietuvos bankas. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

mažins vartotojų kainas. Panašiai prognozuojamas ir pasaulinių maisto kainų augimas: numatoma, kad 2022 m. jos kils 4,5 proc., o 2023 m. kris.¹⁵

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, 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 uždarosios akcinės bendrovės – 77,79 proc., mažosios bendrijos – 11,62 proc., individualiosios įmonės – 9,16 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,43 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁷

Kalvarijos savivaldybėje 2022 m. pradžioje buvo įregistruota 151 įmonė (5 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 936 darbuotojai. Kalvarijos savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (85,4 proc.) ir mažos įmonės (12,6 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 2,0 proc., jose dirba 25,3 proc. visų savivaldybės įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁸, 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 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹⁹ skelbiama, kad 2021 m. ketvirtajį 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 skirtinė darbuotojų samda ekonominėse veiklose. Remiantis naujausiais *Sodros* skelbiamais dieninio dažnio duomenimis, šiuo metu dirbančiųjų ypač gausėja informacijos ir ryšių, transporto, viešajame sektoriuose, o prasčiausia padėtis – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų bei pramogų ir poilsio veiklose, kur darbuotojų skaičius vis dar yra mažesnis nei vidutiniškai

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

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

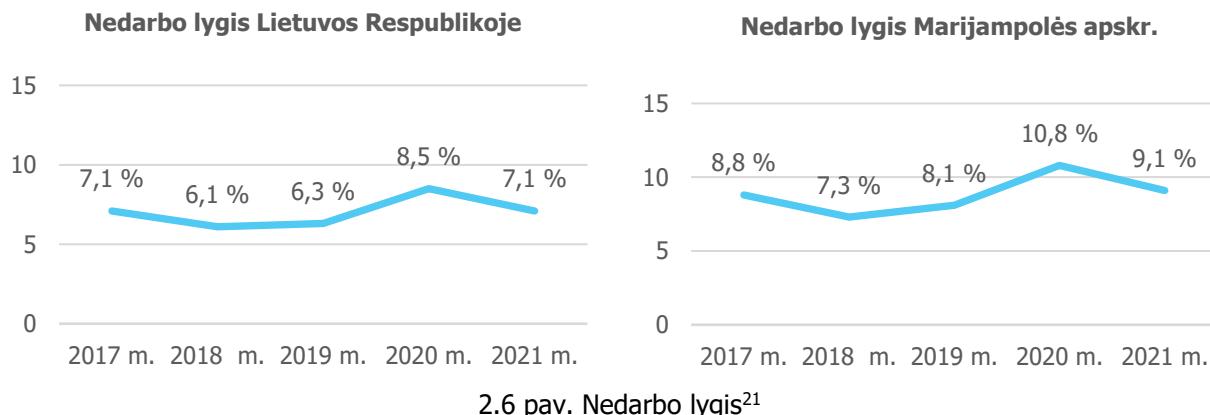
¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ 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.

2019 m. Tiesa, 2021 m. trečiojo ketvirčio pradžioje, kai šalyje buvo panaikintas karantinas ir sušvelnėjė kontaktinės veiklos ribojimai, net ir šiose pandemijos labiausiai paveiktose veiklose užimtujų skaičiaus augimas reikšmingai paspartėjo. Didžiausi samdos pokyčiai dėl sumenkusių ribojimų vyko intensyvia kontaktinę veiklą vykdančiam apgyvendinimo ir maitinimo sektoriuje: Jame visą praėjusių metų trečiąjį ketvirtį užimtujų skaičius viršijo ikipandeminį lygį, bet metų pabaigoje darbuotojų samda vėl nesiekė 2019 m. fiksuoto vidurkio. Tokiai darbo vietų raidai turėjo įtakos ir sezoniainiai svyravimai. Darbdaviams didinant naujų darbo vietų kūrimo apsukas, šalyje vis labiau jaučiama darbuotojų stygiaus problema.

Laisvų darbo vietų rodiklis (pakoreguotas pagal sezoniškumą ir darbo dienų skaičiaus įtaką)²⁰ 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. ketvirtajį 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. ketvirtajį 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 aukštinos kvalifikacijos veiklose rodo galimai netinkamus potencialių darbuotojų ižūdžius. Darbuotojų trūkumo problema prisideda ir prie gamybos plėtrą ribojančių veiksniių – tai matyti iš mėnesinių verslo tendencijų statistikos. Nors praėjusių metų ketvirtajį 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 veiksnį, dalis yra pakilusi iki aukščiausio lygio nuo pasaulinės finansų krizės pradžios. Šis padidėjimas ryškus visuose didžiausiųose ekonomikos sektoriuose – pramonėje, prekyboje, statybos ir paslaugų veiklose. Tai, jog darbdaviams, kuriems sunku rasti tinkamų darbuotojų, tenka konkuruoti vis sparčiau keliant darbo užmokesčių, rodo, kad su darbuotojų trūkumu susijusi įtampa darbo rinkoje neblėsta.



2.6 pav. Nedarbo lygis²¹

Marijampolės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei visoje šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims²², nedarbo lygis Marijampolės apskrityje per metus sumažėjo 1,7 procentinio punkto nuo 10,8 proc. 2020 m. iki 9,1 proc. 2021 m. Kalvarijos savivaldybėje 2021 m. registruotų bedarbių skaičius buvo 1,12 tūkst., tai sudarė 18,1 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Marijampolės apskrityje šis rodiklis siekia 14,4 proc.).

2021 m. Marijampolės apskrityje buvo 60,8 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (58,5 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 18,6 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 15,3 proc., statyboje – 7,6 proc.

²⁰ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

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

²¹ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

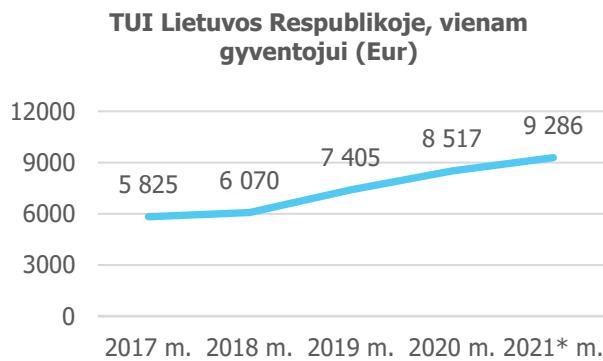
²² Ibid.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniiais duomenimis²³, 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).

Lietuvoje 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 pabaigoje²⁴

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2021 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2020 m. duomenys. 2020 m. duomenimis, Kalvarijos rajono savivaldybėje TUI sudarė 4,02 mln. Eur, tai yra 40,0 proc. mažiau nei 2019 m.

Nors 2015-2019 m. laikotarpiu TUI vienam gyventojui Kalvarijos savivaldybėje išaugo net 13,4 karto, tačiau 2019 m. šis rodiklis buvo ženkliai mažesnis lyginant su kitomis Marijampolės apskrities savivaldybėmis.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁵, 2021 m. išduotas 10 021 (33,13 proc. daugiau nei 2020 m.) statybos leidimas naujiems 12 384 gyvenamiesiems pastatams statyti, ir 795 (4,47 proc. mažiau nei 2020 m.) statybos leidimai naujiems 1 057 negyvenamiesiems pastatams statyti.

2021 m. baigti statyti nauji gyvenamieji 6 596 pastatai (1 155,6 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų 6 480 pastatų (953,5 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų 111 pastatų (199,7 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).²⁶

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

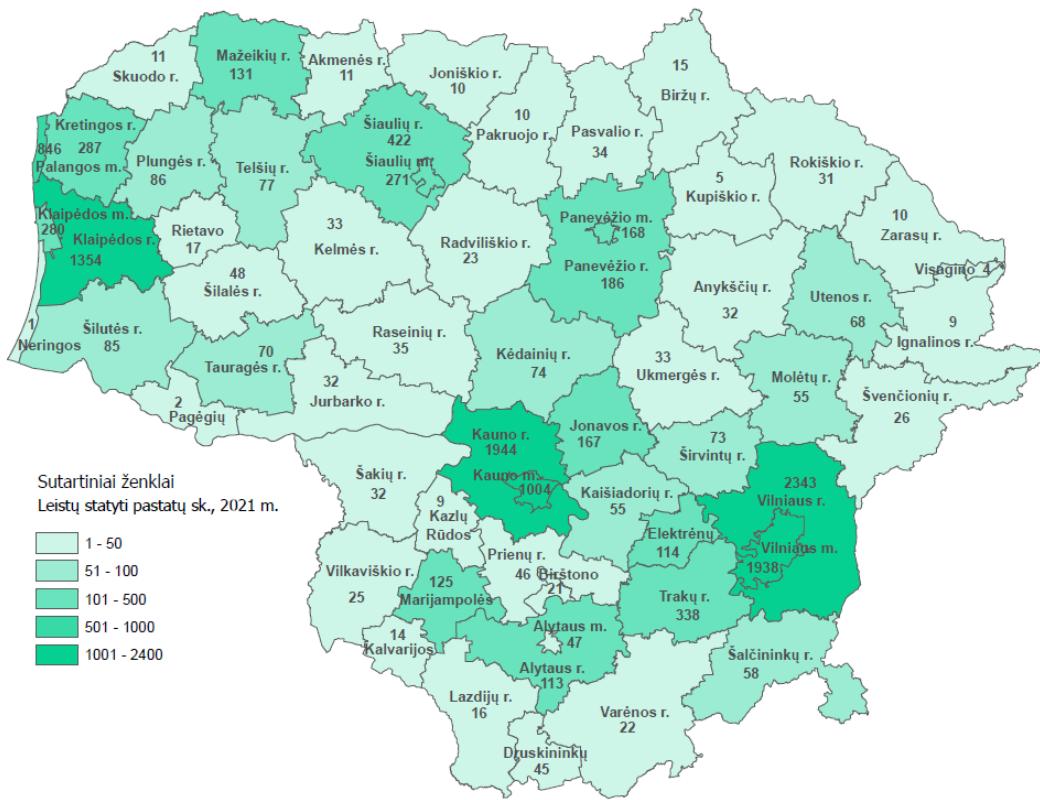
²⁴ Ibid.

* Išankstiniai 2021 m. duomenys.

²⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁶ 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#/>.

2021 m. baigtį statyti nauji negyvenamieji 598 pastatai (990,1 tūkst. m²), iš kurių prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių 134 pastatai (216 tūkst. m²), įstaigų 33 pastatai (170,3 tūkst. m²), transporto ir ryšių 29 pastatai (14,6 tūkst. m²), pramoniniai 174 pastatai ir sandėliai (364,1 tūkst. m²), mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų 11 pastatų (7,7 tūkst. m²), ligoninių ir slaugos įstaigų 4 pastatai (12,7 tūkst. m²), kultūros ir sporto renginių 14 pastatų (41,1 tūkst. m²), negyvenamieji ūkiniai 102 pastatai (107,3 tūkst. m²) ir kitos paskirties negyvenamieji 97 pastatai (56,3 tūkst. m²).²⁷



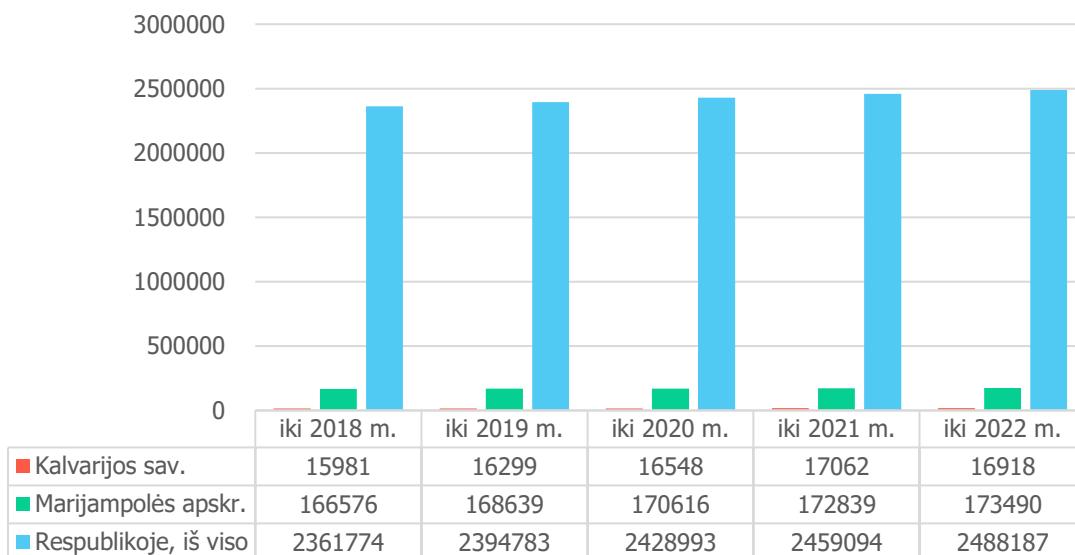
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁸

Kalvarijos savivaldybėje 2021 m. iš viso leista statyti 14 naujų pastatų, iš jų 9 gyvenamuosius ir 5 negyvenamuosius pastatus.

²⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistikiniu-rodikliu-analize?hash=a30619f4-eb63-4bce-8504-2bae9b761227#/>.

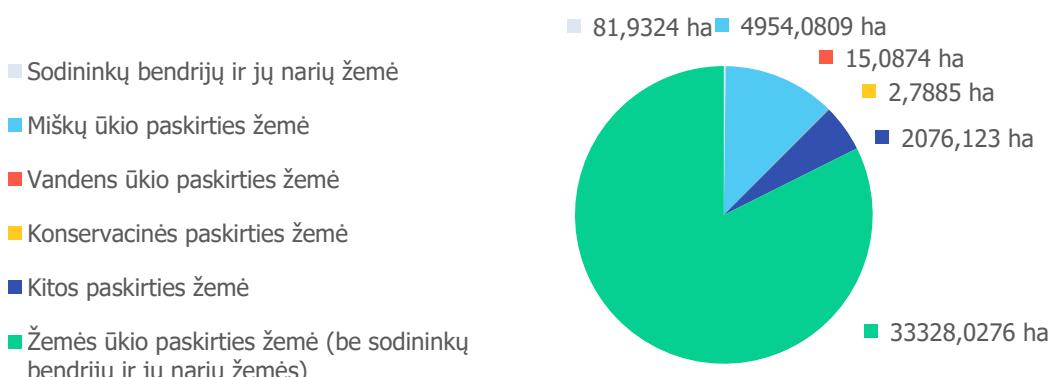
²⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

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 Kalvarijos savivaldybėje, Marijampolės apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁹

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. Kalvarijos savivaldybėje įregistruota 16 918 sklypų, Marijampolės apskrityje – 173 490, visoje šalyje – 2 488 187. Per 2021 m. regiszruojamų žemės sklypų skaičius Kalvarijos savivaldybėje sumažėjo 0,84 proc., Marijampolės apskrityje padidėjo – 0,38 proc., visoje šalyje – 1,18 proc. Dėl mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje stulpeline diagrama duomenų atvaizdavimas paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamas po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.



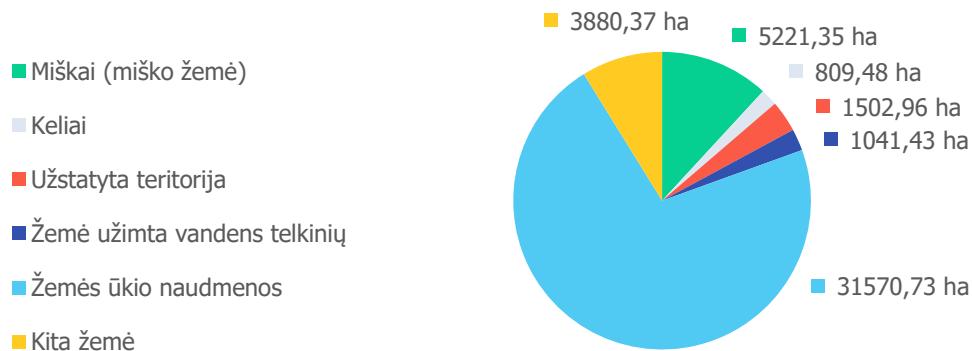
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Kalvarijos savivaldybėje³⁰

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Kalvarijos savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 33 328,0276 ha, miškų ūkio paskirties – 4 954,0809 ha, kitos paskirties – 2 076,123 ha, konservacinės paskirties – 2,7885 ha, vandens ūkio paskirties – 15,0847 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės – 81,9324 ha. Dėl mažo konservacinės paskirties ir vandens ūkio

²⁹ 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>.

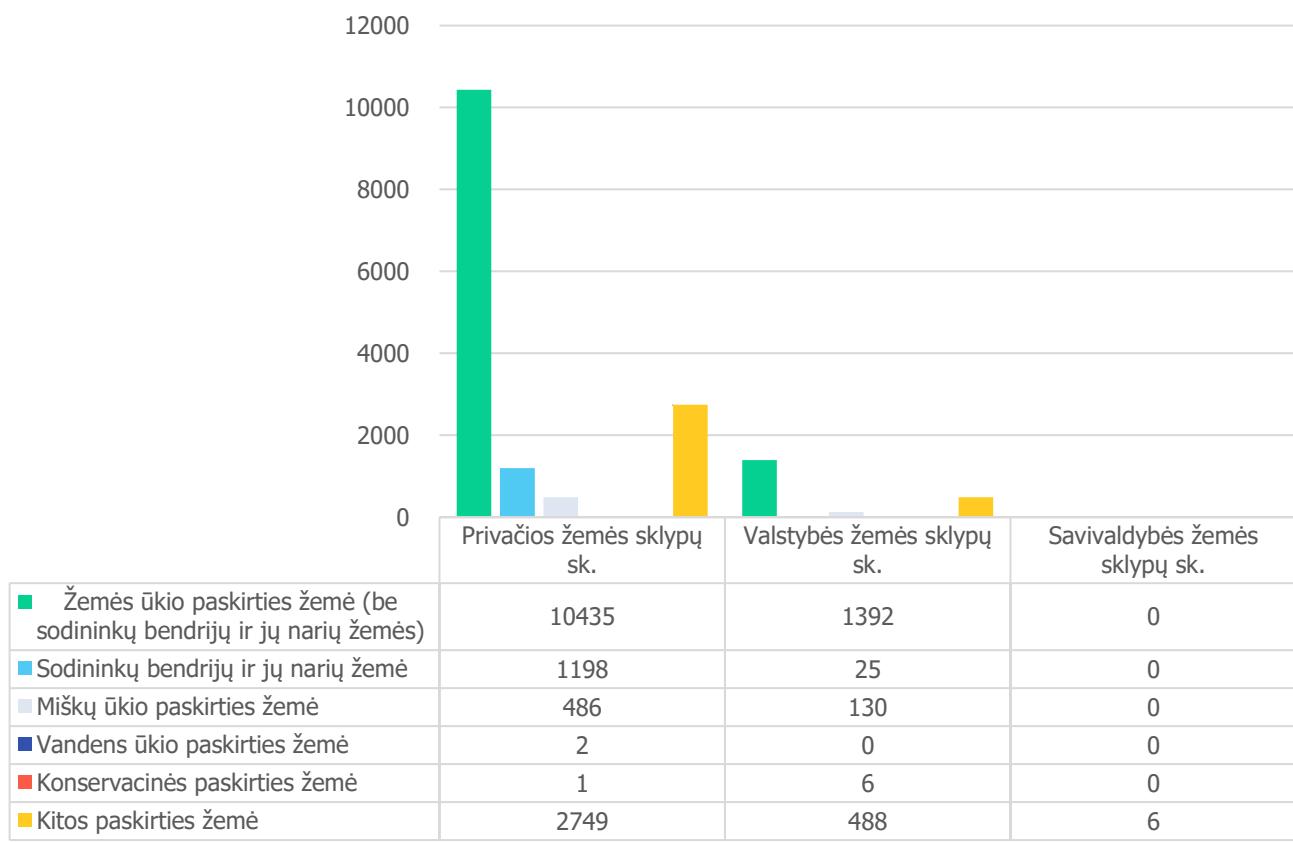
³⁰ Ibid.

paskirties žemės ploto skritulinėje diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujamas po paveikslu tekste pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Kalvarijos savivaldybėje³¹

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Kalvarijos savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas ha yra: žemės ūkio naudmenos – 31 570,73 ha, miškai (miško žemė) – 5 221,35 ha, keliai – 809,48 ha, užstatyta teritorija – 1 502,96 ha, vandens telkinii užimta žemė – 1 041,43 ha, kita žemė – 3 880,37 ha.



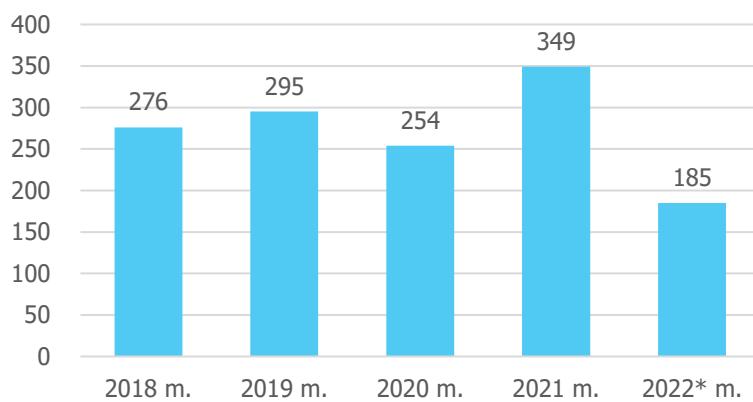
2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Kalvarijos savivaldybėje³²

³¹ 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>.

³² Ibid.

Nekilnojamojo turto registre iki 2022 m. sausio 1 d. Kalvarijos savivaldybėje įregistruota (10435 + 1198 + 486 + 2 + 1 + 2749) – 14 871 privačios žemės sklypas, valstybės žemės (1392 + 25 + 130 + 6 + 488) – 2 041 sklypas, savivaldybės žemės – 6 sklypai. 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 vadovaujamasi po grafiku lentelėje pateikiamais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys

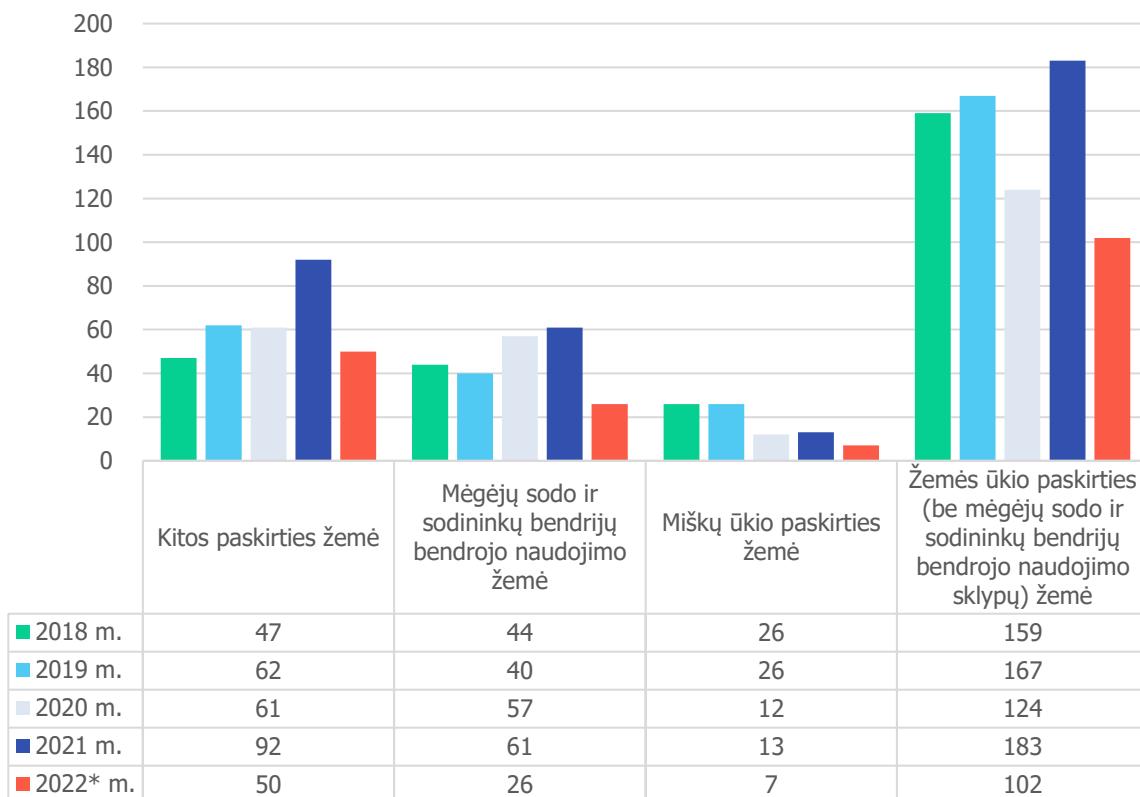


2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2018–2022* m. Kalvarijos savivaldybėje³³

Kalvarijos savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2018 m. – 276, 2019 m. – 295, 2020 m. – 254, 2021 m. – 349 ir 2022* m. – 185. Sklypų skaičius 2022*m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

³³ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2018–2022 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

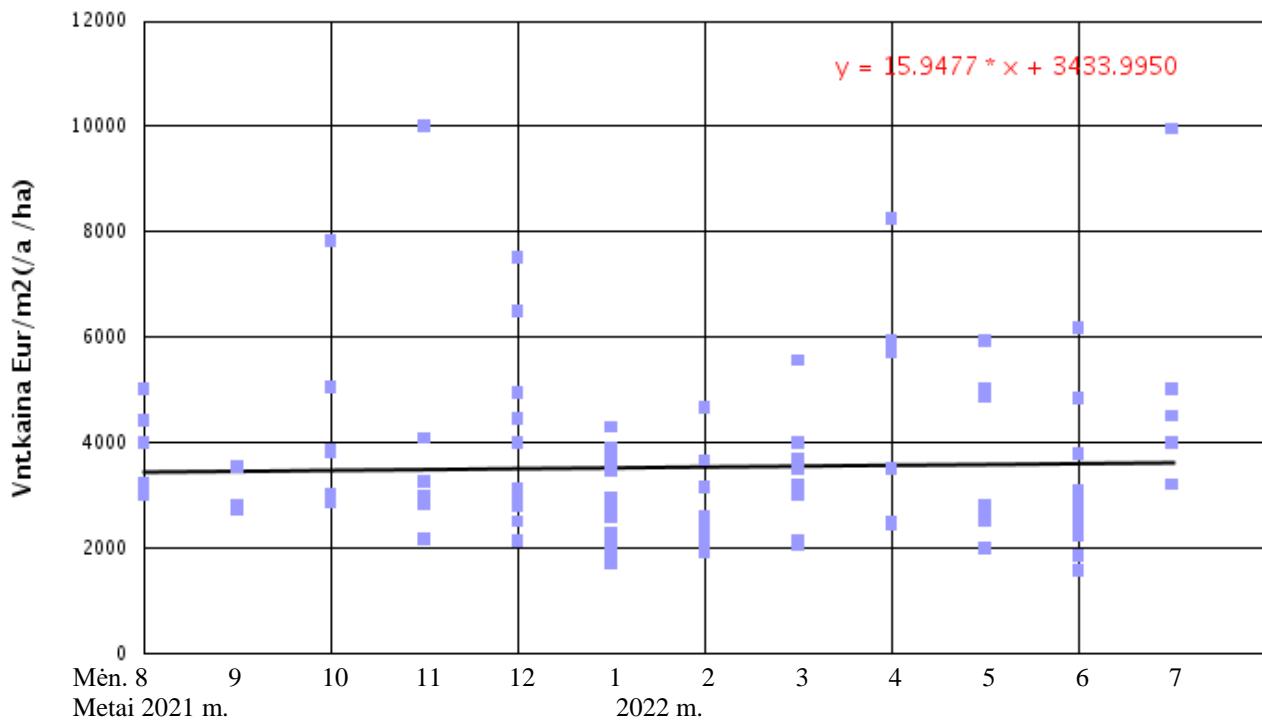
* Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.



2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Kalvarijos savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2018, 2019, 2020, 2021 ir 2022* m.³⁴

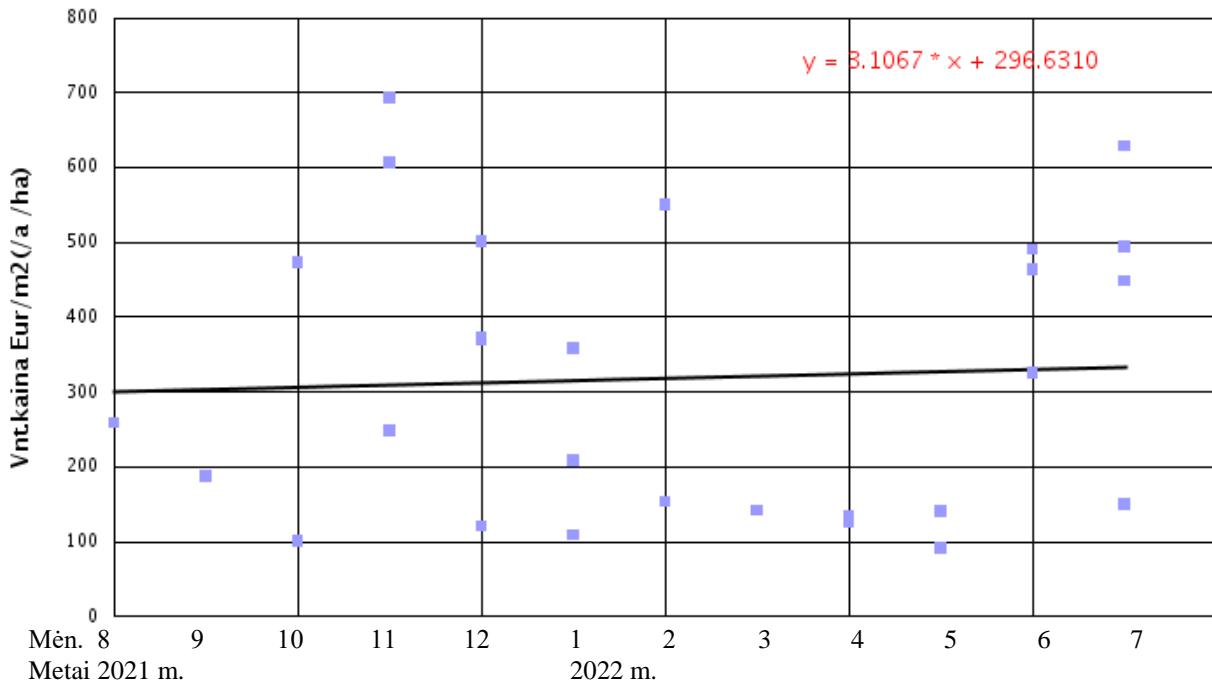
Kalvarijos savivaldybėje 2018–2022*m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: kitos paskirties ($47 + 62 + 61 + 92 + 50$) – 312 sklypų, mēgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės ($44 + 40 + 57 + 61 + 26$) – 228 sklypų, miškų ūkio paskirties ($26 + 26 + 12 + 13 + 7$) – 84 sklypų, žemės ūkio paskirties (be mēgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) ($159 + 167 + 124 + 183 + 102$) – 735 sklypų. Sklypų skaičius 2022* m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

³⁴ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2018–2022 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.
* Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.



2.15 pav. Kalvarijos savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31³⁵

Nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 3 450 Eur/ha iki 3 609 Eur/ha, t. y. 4,60 proc.



2.16 pav. Kalvarijos savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31³⁶

Nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 300 Eur/a iki 334 Eur/a, t. y. 11,33 proc.

³⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2022 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

³⁶ Ibid.

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

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

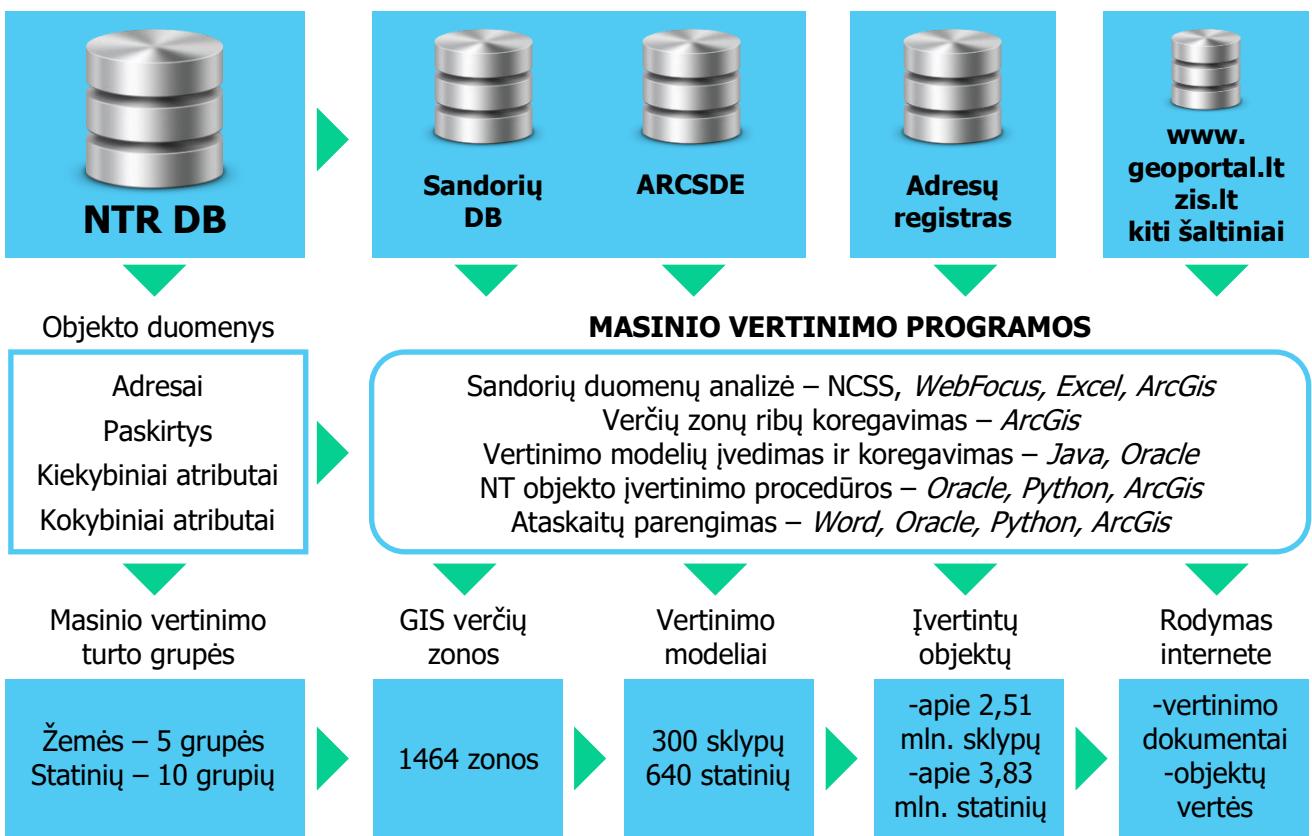
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas

Masiniam žemės vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atligliui 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 Nekilnojamomojo turto kadastre ir Nekilnojamomojo turto registre esantys žemės sklypo duomenys, taip pat gali būti naudojama ši papildoma informacija (Masinio žemės vertinimo taisyklių 6 p.):

- 6.1. Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapio duomenys;
- 6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- 6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;
- 6.4. duomenys apie aplieista 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 kadastre;
- 6.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
- 6.7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis, nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamomojo 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 centrai pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniaisiais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

Atliekant masinį žemės vertinimą verčių 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 taisyklys – rinkos duomenų apimčiai išplėsti rekomenduoja naudoti ilgesnio nei vienerių metų laikotarpio (nenurodo maksimalaus laikotarpio) nekilnojamomo turto pardavimo sandorius, o laiko įtaką pardavimo kainoms įvertinti laiko pataisomis.

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

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypj nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

Regresinė analizė leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų vieną 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 koreliacinius ryšius „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

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

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

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

Modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficientas R^2 nurodo, koks pardavimo kainų pasiskirstymo procentas yra paaškinamas 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, imituoją pasiūlos ir paklausos veiksnius. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d. žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

p – nepriklausomų kintamuųjų skaičius,

b_0 – konstanta,

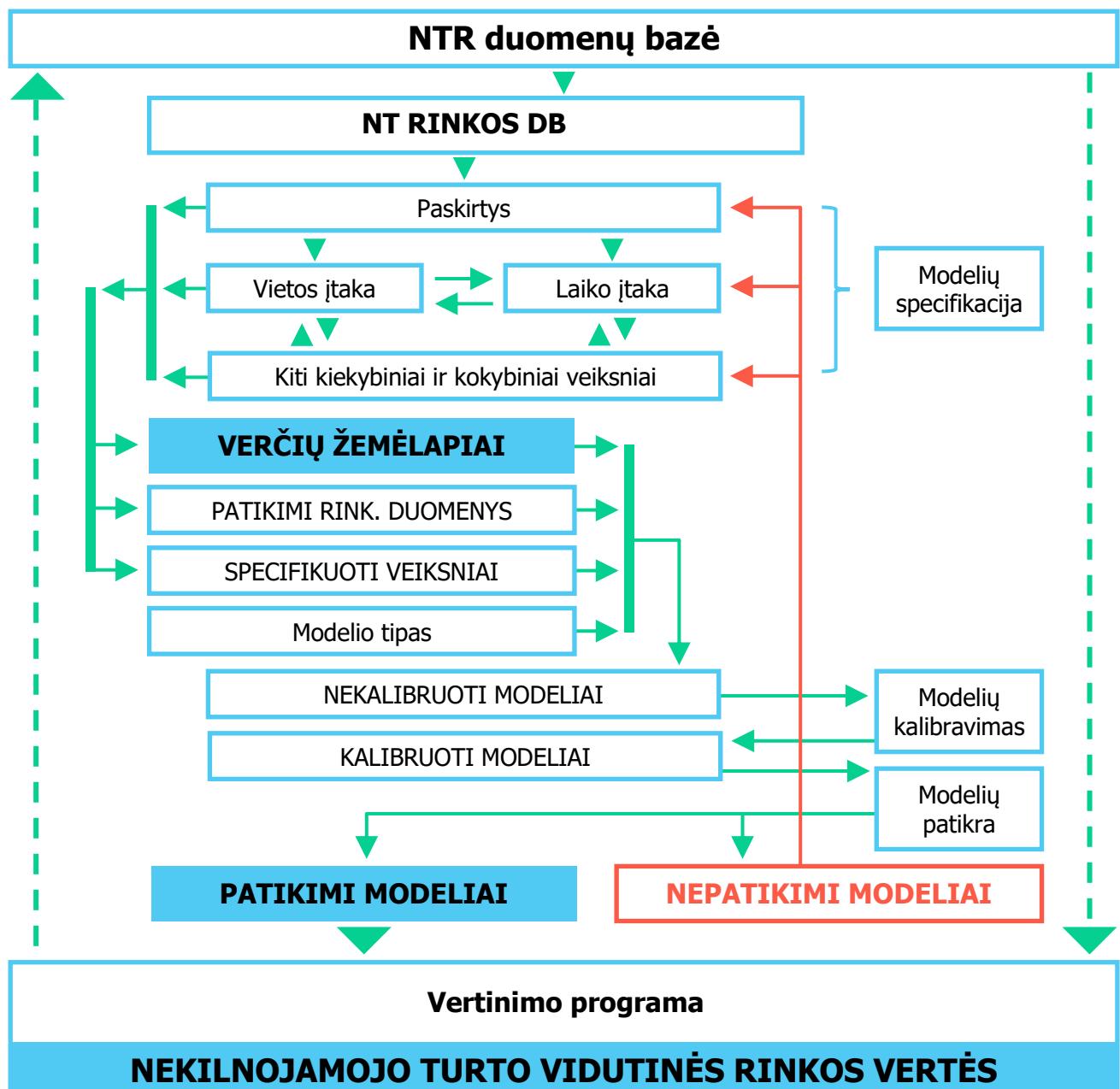
b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamuųjų koeficientai.

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

- modelio kintamuųjų specifikacijos – nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamuųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykijų nustatymo);

- modelių kalibravimo – nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų – veiksnių poveikio nustatymo rinkos modeliavimo ar ekspertiniu vertinimu;

- modelių patikros.



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

Modelio koeficientų reikšmių ir modeliu apskaičiuotų verčių patikumas patikrinamas grafinėmis priemonėmis ir įvertinant aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio,

standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes.

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

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

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

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

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;
2. žemės sklypui nustatyti servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonas arba rekreacinių 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 sklypu vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.2. mėgėjų sodo žemės sklypu vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamujų teritorijų žemės sklypu vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.4. komercinės žemės sklypu vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypu 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 taisykliėse. 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 mėgejų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio, mišku ūkio, vandens ūkio, konservacinės ir kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams;

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

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

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

15.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo 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. paaiskinama, kad *žemės sklypai, nenurodyti šių taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, vertinami pagal žemės verčių zonoje vyraujančią žemės grupę, parinktą atsižvelgiant į vertinamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą. Kai žemės sklypas turi kelis žemės naudojimo būdus, pagal kuriuos jis gali būti priskirtas prie kelių skirtingu žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.*

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Kalvarijos savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamomo turto kadastro duomenys ir Nekilnojamomo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės grupes 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	
<i>Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu</i>						
309	146	58	221	0,07	2596	208
<i>Komercinės žemės grupės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu</i>						
25	983	176	2529	5,50	12257	6
<i>Mégėjų sodo žemės grupės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu</i>						
326	140	68	213	0,14	1543	81
<i>Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu</i>						
15	79	40	96	16,41	373	4
<i>Žemės ūkio žemės grupės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 laikotarpiu</i>						
1445	24	17	43	0,06	780	92

Pastaba. Mišku ūkio paskirties žemės sklypų 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 zonomis ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiskai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomo 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 objektu 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. Nustatytais kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mēgėjų sodo, gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 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 skaliarais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamujų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas.

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

Nekilnojamomo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių³⁷ 3 p.: *nekilnojamomo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniiais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamomo 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 skiriiasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamomo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamomo turto registre, nurodytas kainas (toliau – kainų vidurkis);

³⁷ Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2022-06-18]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

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

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

14.4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamomo 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. Šiai atvejai žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais tos žemės verčių zonos, j kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamomo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso néra, taikomi tos žemės verčių zonos, j kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

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

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

Kalvarijos savivaldybėje sudarytos 8 verčių zonas.

14.1 verčių zonai priklauso visas Kalvarijos miestas, kadangi koncentruotų traukos centrų čia néra – paklausumą ir vertę didinantys veiksnių išsidėstę gana tolygiai, žemės sklypų kainos, butų kainos bei gyvenamujų namų kainos pagal statybos metus, statybines medžiagas ir dizainą yra panašios. Kadangi miesto teritorijoje kainų lygis yra didžiausias lyginant su aplinkinėmis teritorijomis, todėl yra išskirtas į atskirą, didžiausios žemės vertės verčių zoną Kalvarijos savivaldybėje.

14.2 verčių zona Jungėnų kaimas yra žymiai didesnis ir tankiau apgyvendintas už kitus savivaldybės kaimus. Nedidelis atstumas nuo Kalvarijos miesto, geras susisiekimas bei neaukštos turto kainos - tai pagrindiniai šios verčių zonos nekilnojamomo turto paklausos kriterijai. Čia turto kainos yra mažesnės nei Kalvarijos miesto verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

14.3 verčių zona – Akmenynų, Liubavo ir Sangrūdos seniūnijų kaimai. Čia esantis turtas turi mažesnę paklausą rinkoje. Šioje verčių zonoje gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, pramoninės ir sandėliavimo žemės sklypų, komercinės paskirties žemės sklypų ir mēgėjų sodo žemės sklypų žemės kainos yra panašios kaip ir 14.4 verčių zonoje, tik žemės ūkio paskirties žemės kainos yra mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą Kalvarijos savivaldybės verčių zoną.

14.4 verčių zona – kiti savivaldybės kaimai. Ši verčių zona apima likusių Kalvarijos savivaldybės kaimus, kuriuose turtas yra mažiausiai paklausus ir šioje teritorijoje fiksuojamos mažiausios nekilnojamomo turto pardavimo kainos, todėl ši teritorija išskirta į atskirą Kalvarijos savivaldybės verčių zoną.

14.5 verčių zona, kurią sudaro Naujienėlės, Orijos, Smalninkų ir Kalvių kaimų dalys, besiribojančios su Orijos ežeru. Ji sudaryta, nes didesnėms nekilnojamomo turto pardavimo kainoms turi įtakos ežero buvimas, netoli esantis Kalvarijos miestas, patogus susisiekimas, netoli automagistralės Via-Baltica.GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį

žemės verčių zonų žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą taikant vertinimo programą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas 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.

14.6 verčių zona – supa Kalvarijos miestą ir 14.5 verčių zoną. Nekilnojamomo turto kainos šioje teritorijoje yra aukštesnės už gretimų vietovių, bet mažesnės nei Kalvarijos mieste ir aplink Orijos ežerą išsidėsčiusioje 14.5 zonoje, todėl ji išskirta iš atskirų verčių zonų.

14.7 verčių zona – apima Sangrūdos miestelį, kuris yra seniūnijos centras. Šioje verčių zonoje yra įvairios paskirties nekilnojamomo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla; dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniai laikais statytų daugiabučių gyvenamujų namų. Dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti neblago susisiekimo su Kalvarijos miestu, šiose vietovėse nekilnojamomo turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl ji išskirta iš atskirų verčių zonų.

14.8 verčių zona – teritorija, esanti šiaurės rytinėje savivaldybės dalyje, kuri ribojasi su didelio našumo balo žemės ūkio paskirties žemės sklypais Marijampolės savivaldybėje. Tai populiarios ir paklausios žemės ūkiui vystytų teritorijos. Verčių zona šiaurės rytinė kraštine ribojasi su Marijampolės savivaldybe, pietvakarinėje dalyje – su 14.2 verčių zoną, kurią sudaro Jungėnų kaimo užstatyta teritorija. Visi šie veiksnių daro įtaką aukštesnėms žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainoms. Dėl išvardintų veiksnių ir nekilnojamomo turto pardavimo kainų ši teritorija išskirta iš atskirų verčių zonų.

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių zonų žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą taikant vertinimo programą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas 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 vietas identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslina, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinei vietai identifikuoti. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 4 priede, detaliau su šiuo dokumentu susipažinti galima Masinio vertinimo paieškoje <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> pasirinkus savivaldybę ir vertinimą. Atlieki galiojančią žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamas verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vienos informacija.

3.6.6. Rekreacino naudojimo koeficientas K_r

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 p. nurodoma, kad *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, nurodyti 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.

Rekreacino naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra *rekreacino naudojimo žemės sklypai*, vidutinę rinkos vertę ar vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra *rekreacinių vandens telkiniai*. Koeficientas K_r 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.

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Kalvarijos savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7 ir 14.8 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už gerokai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinii arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacino naudojimo koeficientai K_r . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreaciniemis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_r (2/3)
1	2	3	4
14.4	11799		
14.4	11364		
14.4	6748		
14.4	5060		
1 ha vidurkis:	8743	3350	2,61
14.3	10000		
14.3	8249		
14.3	7300		
14.3	7000		
14.3	6800		
14.3	6200		
14.3	5922		
14.3	5700		
1 ha vidurkis:	7146	2751	2,60
Koeficientas K_r (4 skilties koeficientų vidurkis):			2,61

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 2,60–2,61 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 2,61 pakankamai pagristas ir naudotinas žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacino naudojimo žemės sklypai* ir *rekreacioniai vandens telkiniai*, vertinimui.

Kitoms verčių zonomis dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 2,61 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreaciniemis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos šios ataskaitos 3 priede.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreaciniėse teritorijose), vidutines rinkos vertes, K_r koeficientu didinama modeliu apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be K_r koeficiente. Jeigu rekreaciniėje 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 – *rekreacioniai 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. Koeficiente K_r taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreaciniems savybėmis ir išskiriančios aukštėsniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapje 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 – *rekreacinių 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 sklypų mieste, pasižymintys rekreaciniems savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 14.1 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.):

$$K_k = Kons1/VRV1,$$

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 – *gamtiniai rezervatų ir kultūros paveldo objekty* žemės, dėl žemės naudojimo suvaržymų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlirkus 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. Įvykusiu sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrasti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlirkus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytaus argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 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 įsigytį gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokų 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.):

$$K_4 = 4 a1/VRV1,$$

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 K₄ nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

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

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

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

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	57924	0,1211	4783		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	

Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0,0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0,0287	2069		

10 skilties kainų santykiai 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 pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusiu sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikiami lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K_4 zon apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

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

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

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

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 pap. nurodoma, kad miškų pataisa MP apskaičiuojama šių Taisyklių 15.1 pap. nurodytiems žemės sklypams – *miškų ūkio, žemės ūkio, vandens ūkio, konservaciniés 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:

$$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{\text{miško}} \times (1 - KM\bar{U}_1 / VRV1),$$

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

$KM\bar{U}_1$ – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo-pardavimo kalnos vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietas, sklypo dydžio, formos, reljefo, susiekimo 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 tikslus 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 Nekilnojamoji turto kadastro jrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:*

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

čia: KnB – našumo balo koeficientas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tais atvejais, kai verčių zona apima dalį miesto ir dalį priemiestinės kaimiškos teritorijos, arba tik priemiestinę kompaktišką teritoriją, arba tik miestelį, vertintojas, atsižvelgdamas į toje teritorijoje vyraujantį, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje 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 būdas – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamuju 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 dvibuciu 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 gyvenamuju teritorijų žemės kainų, nustatė kainų skirtumo koeficientą K_{BN} . Skirtumo nustatymui naudoti naujausiai rinkos duomenys ir koeficiente apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.5 lentelė. Koeficiente K_{BN} skaičiavimas

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

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos*, pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1, apskaičiuoti lentelės 8 skiltyje, rodo, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 proc. mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusiu požiūrio į nekilnojamą turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo,

galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinj vidurkj, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita

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

$$K_r \text{ kita} = Rekr1/VRV1,$$

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

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

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

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

3.6 lentelė. Koeficiente K_r kita apskaičiavimas

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

Vidurkis
0,87
Mediana
0,89

Lentelės 7 skiltyje pateikiamos žemės sklypų, vietas požiūriu esančių panašiose teritorijose, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, sandorių 1 aro kainos, 8 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 7 skilties kainas dalijant iš 8 skilties verčių, skaiciavimų 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 *kita* 0,89. Koeficientei taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendrasis planas apibréžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojančios 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. Teritorijoje, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojimą *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklusa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 pap. numatytais vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} . Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Kalvarijos rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Kalvarijos rajono savivaldybės tarybos 2009-06-18 sprendimu Nr. T-46-39 „Dėl Kalvarijos savivaldybės tarybos bendrojo plano patvirtinimo“-Kalvarijos savivaldybės bendrasis planas. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) 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 gyvenamujų pastatų koeficientas K_d

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Kalvarijos savivaldybės teritorijoje iki 2022 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiaabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, yra įregistruota nedaug tokio naudojimo būdo žemės sklypų pardavimo sandorių iki 2022 m. rugpjūčio 1 d. Sandorių duomenų bazėje nėra įregistruota, todėl nustatyti K_d nėra galimybės. Tokiems sklypams vertinti taikomas paskirčių grupės – *gyvenamujų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1 (vienetas). Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

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

$$K_n = N_{\text{en aud}}/VRV_1,$$

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

3.7 lentelė. Koeficiente K_n apskaičiavimas

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

4-1	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio Žemės ūkio Žemės ūkio Žemės ūkio Žemės ūkio	500	0,2477	2019	0,20
4-2	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio Žemės ūkio Žemės ūkio Žemės ūkio	7000	3,2908	2100	0,19
4-3	Telšių r. sav. Kazlų Rūdos sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio Žemės ūkio Žemės ūkio	6000	3,02	2000	0,20
5	Kazlų Rūdos sav.	17.6	1	0,42	Žemės ūkio Žemės ūkio	210	0,42	500	
5-1	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 sklypų, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *pelkés* 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 pelkés, pažeistos ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas K_n 0,2.

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

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = Užst1/VRV1,$$

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

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl 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 suponusojančių 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 taisykles nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiente

K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: apskaičiuojant žemės sklypų žemės grupių – *gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo*, kurių Nekilnojamomo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, vidutinę rinkos vertę, taikytu užstatymo koeficientą K_u 0,95, o sklypų miestų savivaldybių teritorijose – K_u 0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 proc. ir didesnis, o sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ($=>1$ iki $<1,5$), taikytu K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ($=>1,5$ iki <3), taikytu K_u 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ($=>3$ iki <5), taikytu K_u 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ($=>5$), taikytu K_u 0,6. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiamas toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

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

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., žemės naudojimo būdų – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamujų 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
Kédainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0,57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0,60
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0,61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0,56
Aritmetinis vidurkis:							0,60

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų skliauda pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomo 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. Apkaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} ir 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 būdui ir atskirai kitam būdui. Koeficiente taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.18. Atskirujų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų*, *visuomeninių teritorijų*, *bendro naudojimo teritorijų*, *atskirujų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *atskirujų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreaciniems, moksliniems, kultūrinėms ir memorialiniėms bei apsauginėms ir ekologinėms 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 vienos, žemės naudojimo galimybių jvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus jvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizę 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 *atskirų želdynų teritorijų žemės* panaudojimo suvaržymų panašumus į *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu, 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagristas ir taikytinas *atskirų želdynų teritorijų žemės* sklypams vertinti gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Apskaiciuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *atskirų 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 jvertinami vienu koeficientu K_{BN} 0,60. Įregistruavus visus arba du anksčiau nurodytus žemės sklypo naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

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

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

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

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

Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672
Koeficientas1: 0,61									
Telšių r. sav.	Viekš-naliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52
Telšių r. sav.	Medso-dis		Žemės skl. pirk.–pard. sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92
Koeficientas2: 0,56									
Kėdai-nių 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
Koeficientas3: 0,72									
Koeficientų vidurkis: 0,63									

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateikiamas lentelės paskutinėje eilutėje.

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

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

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

3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros tinklų apsaugos zonas reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros tinklų apsaugos zonas ir jose taikomas specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 24 ir 25 str., nustatantys elektros tinklų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

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

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

3. 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: laivybiniams vandens telkiniams – 100 metrų atstumu, nelaivybiniams 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 įrenginiai užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonas 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. Integravotų į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

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

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

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatu trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stocių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsių 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 daliés 8 punkte;

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikštèles, vielinės užtvaras ir metalinės tvoras;

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

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

7) mechanizuotai laisti žemės ūkio kultūras;

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

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

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

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

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

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštėsnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytais žemės naudojimo draudimais, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapje kiekvienam žemės sklypui nustatė elektros tinklų – 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV elektros linijų (oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų); transformatorų pastočių, skirstyklių, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas ir nepatenkančių į apsaugos zonas, pardavimo kainų analizę, nustatytais 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. Koeficiente Kelektr. 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
					Gyvenamujų 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, išsigytu sklypo plotą ha ir 1 ha kainą Eur. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės sklypų vertei darančių įtaką charakteristikų panašumą sugrupuoti sklypų, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *elektros tinklų apsaugos zonas* plotą.

Kainos skirtumas dėl *elektros tinklų apsaugos zonas* užimamo ploto, lyginant su žemės sklypų be apsaugos zonos kaina, nustatytas žemės paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos*, sklypų, pažymėtų numeriais 1, 2 ir 3 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonas* 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 zonas* žemės. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pažymėtų numeriais 4, 5, 6 ir 7 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonas* 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 zonas* žemės. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų 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.

Mégėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams dėl sklypų su elektros tinklų apsaugos zonomis rinkos duomenų trūkumo arba dėl užfiksuotų pardavimo kainų prieštaringumo apskaičiuoti Kelektr. lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelektr. lin. nustatytais atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytais argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatyti tokie Kelektr. lin. koeficientai: mégėjų sodo žemės grupei – 0,3; komercinės žemės grupei – 0,3; pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3.

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

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

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

$$VRV = VRV1 \times (\bar{Z}_{Bpl} \cdot \bar{Z}_{elektr. lin.} \times (1 - Kelektr. lin.)),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

$\bar{Z}_{elektr. lin.}$ – žemės sklypo elektros tinklų – 6 kV ir aukštesnės įtampos linijų (oro linijų; oro kabelių linijų; požeminį 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;

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

Koeficiente 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 Nekilnojamomo turto registre įregistruotų ir kadastro žemėlapyje nustatyti SŽNS – specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijų erdvinius duomenis.

Nekilnojamomo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su SŽNS duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiskai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

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

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal pirmiau aprašytų 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 numatyta 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 skirsnje – *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 specialiasios žemės naudojimo sąlygas, pateikiame 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 ja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi 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 nurodytu kitų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių aptvėrimą sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), jveisti 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 dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgiliintų 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 magistraliniams dujotiekui ar naftotiekui (produktotiekui), atliekas;

10) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų);

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 telkiniių dugnų siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgiliintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

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

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

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

- 1) statyti statinius ir (ar) iрengti iрenginius, išskyrus statinius ir iрenginius, kurių statyba (iрengimas) draudžiama (draudžiamas) pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti pastatus;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyt iрenginius, keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) iрengti transporto priemonių sostojimo vietas, transporto priemonių ar kitų mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštèles, taip pat tiesi kelius ir geležinkelijų kelius išilgai vamzdyno trasos;
- 5) 3 metry atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi drenažo vamzdžius;
- 6) naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes, vykdyti vandens telkinijų gilinimo ir valymo darbus;
- 7) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų iрengimu ir grunto bandinių éimimu;
- 8) krauti į stirtas šieną, šiaudus, šakas, medieną;
- 9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;
- 10) skirti žuvinininkystės plotus, pramoniniu būdu žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;
- 11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;
- 12) vykdyti žemės melioravimo, drékinimo ir sausinimo, kasybos, užtvindymo darbus;
- 13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
- 15) naudoti ugnį ir atligli ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 16) dirbtis smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmiais;
- 17) vykdyti sprogdinimo darbus;
- 18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;
- 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 20) būti aptvertų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) iрenginių teritorijoje;
- 21) važiuoti krovinių transpo priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmiais neįrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje per pastaruosius penkerius metus nesant užfiksuočių su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųj žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 str. numatytas sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamujų 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 nustatytais magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV₁ – žemės sklypo ploto vieneto vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros tinklų, magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų), 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 pataisą;

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

$\bar{Z}_{duj. naf.}$ – magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų plotas;

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti Magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų ir kadastro žemėlapio pažymėtų nustatyti SŽNS teritorijų erdvinius duomenis ir SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytas specialiasias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

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

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

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal Nekilnojamomojo 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 numatyta tvarką. Erdvinė informacija viešai prieinama REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <https://www.regia.lt/map/regia2>.

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės sumažinimo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijoje, 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 – neariamai, nesausinami, neperséjami žolynai,*

kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei. Tokioms zonomoms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos šio įstatymo VI skyriaus ketvirtuojo skirsnio 96 str. – natūralias pievas ir ganyklas draudžiama suarti, sausinti arba kitaip keisti jų žolynų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniai ar jveisti mišką.

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibréžtos Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 4 d.: *didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokį 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, tokį 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, tokį 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 teritorijoje.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

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

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

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

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

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

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

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

2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomas 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, nustatyti remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas 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. Koeficiente Kpot apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.12 lentelė. Koeficiente Kpot apskaičiavimas

Verčių zona	ŽŪ paskirties žemės sklypų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijoje 1ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypų ne apsaugos zonose 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
14.3	619	5800	
14.3	3048	5900	
14.3	5000	5900	
14.3	6300	6000	
14.3	6700	6000	
14.3		6100	
14.3		6200	0,68
14.3		6500	
14.3		6800	
14.3		7000	
14.3		7500	
1 ha vidurkis:	4333	6336	
14.4	2100	3750	
14.4	1800	3800	
14.4	1737	3800	
14.4	1720	4000	
14.4		4000	
14.4		4000	0,69
14.4		4000	
14.4		4100	
14.4		4200	
1 ha vidurkis:	2752	3965	
Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis):			0,69

Išvada. Kalvarijos savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytais natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,69.

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

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

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;

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

PotPl_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.

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

Masinio žemės vertinimo programe žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti 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 – *mégėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mēgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams*, skirtiems sodininkų bendrijoms prilausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių Lietuvoje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybų jvairovės 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, tokų sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytais argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 proc. mažesnė lyginant su mēgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mēgėjų sodo žemės sklypų vertė. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas K_{BN} 0,7.

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

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomas kainų, tarp skirtinį žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

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

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

Kalvarijos savivaldybės verčių zonose, nurodytose 3.13 lentelėje, pramonės ir sandėliavimo paskirties grupių žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų skliauda yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamomojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarams Zon_SKL apskaičiuoti žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus

Kprik. Kprik. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atliliki skaičiavimai pateiki toliau lentelėje.

3.13 lentelė. Priklasomybės koeficiente tarp skirtinėjų paskirčių žemės verčių apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamujų teritorijų žemės sklypų 1 aro r. vidutinės inkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
25.19	298,21	526,28	0,57
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 14.5 koeficientas Kprikl. yra:			
14.7	50	79	0,63
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 14.8 koeficientas Kprikl. yra:			

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$Kprikl. = VRV1/VRV2,$$

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

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

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

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

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamomo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamomo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamomo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamomo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kitis santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą*.³⁸

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorų, 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 kiekui. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamajį arba pajamų metodą.*

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

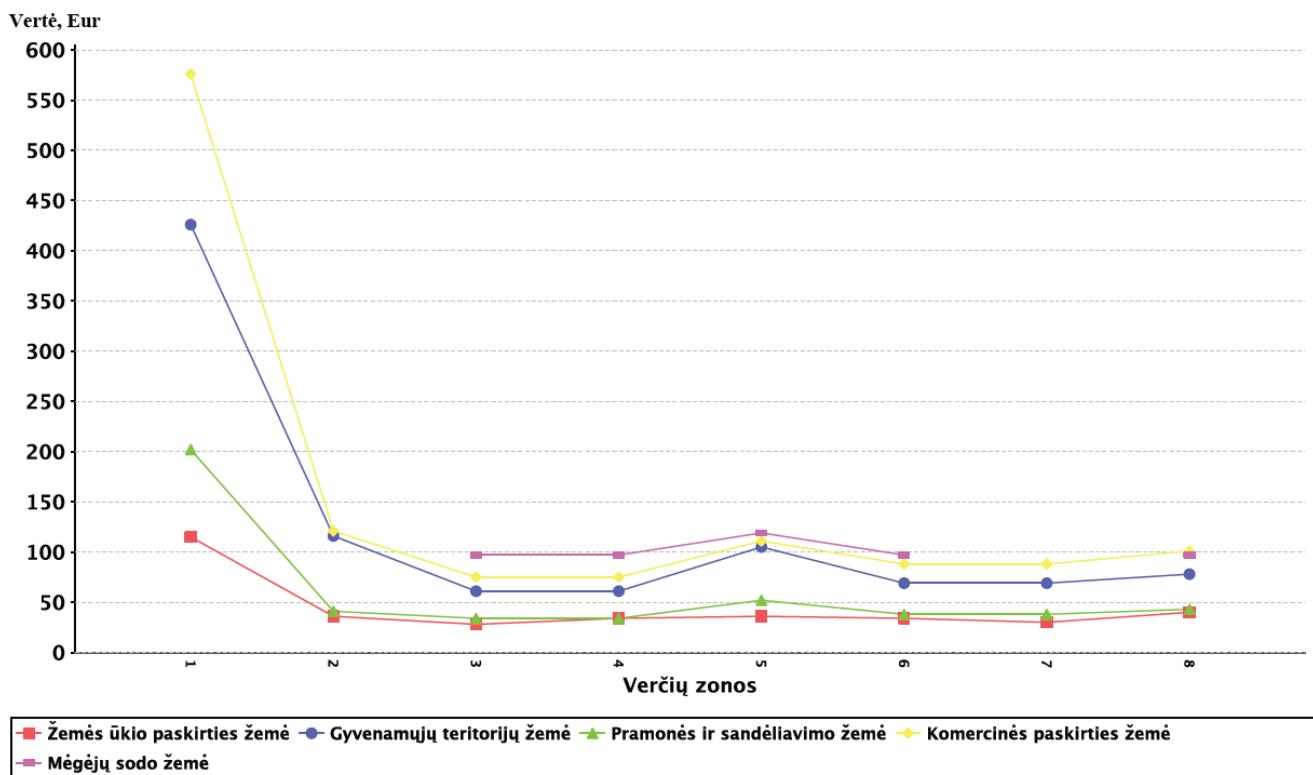
3.6.26. Modelių patikra

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 koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente, verčių ir kainų santykio reikšmes. Statistinių rodiklių paaškinimas pateikiamas šios ataskaitos 3.5 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikiama toliau paveiksle.

³⁸ Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“

Kalvarijos sav.

Vertės apskaičiuotos 2022-09-15 11:13 pagal (žemės) nauji nuo 2023-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)

3.3 pav. Kalvarijos savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

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

Verčių zonoje 14.3, 14.4, 14.5, 14.6 mēgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei gyvenamosios ir komercinės paskirties žemės sklypų. Nurodytose verčių zonoje gyvenamujų namų ir komercinės paskirties turto pardavimo kainos nėra aukštos, mēgėjiškų sodų teritorijos įsikūrė patrauklioje vietoje, sodo masyvo sklypai yra nedidelio optimalaus ploto, kompaktiško išsidėstymo, sukurta infrastruktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti kelai). Tai lemia, kad sodo sklypų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra didesnės už kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) ir komercinės paskirties žemės sklypų vertes. Verčių zonoje 14.8 mēgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei gyvenamosios paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlakta šios zinos vertinimo modelio patikra. Nurodytoje verčių zonoje gyvenamujų namų pardavimo kainos nėra aukštos, o mēgėjiškų sodų masyvo sklypai kompaktiško išsidėstymo, sukurta infrastruktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti kelai). Tai lemia, kad sodo sklypų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra didesnės už kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypų vertes.

Žemės ūkio paskirties žemės ir pramonės, sandėliavimo žemės verčių kreivių susikirtimo taškuose, 14.2, 14.3, 14.4, 14.6, 14.7, 14.8 verčių zonoje, žemės ūkio paskirties žemės vertės yra lygios arba nežymiai mažesnės už pramonės sandėliavimo žemės vertes. Nustatyta, kad nurodytose verčių zonoje pramonės ir sandėliavimo žemės grupėje vyraujantis žemės naudojimo būdas yra susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai, o šio naudojimo būdo žemės sklypams apskaičiuojant VRV taikomas vertė mažinantis koeficientas. Taip pat nustatyta, kad daugumoje žemės ūkio paskirties sklypų yra įregistruotos elektros tinklų apsaugos zinos – pastarųjų plotams taip pat taikomas VRV mažinantis koeficientas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės grupės ir žemės ūkio paskirties žemės grupės VRV diagramų susikirtimas 14.2, 14.3, 14.4, 14.6, 14.7, 14.8 verčių zonoje atitinka tokią žemės sklypų rinkos konjunktūrą, vertinimo modeliai sudaryti teisingai.

Išvada. Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai. Kalvarijos savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo 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 zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. sklypo adresas;
5. sklypo paskirtis;
6. sklypo naudojimo būdas;
7. sklypo bendras plotas;
8. sklypo pelkės, pažeistas, nenaudojamos žemės plotas;
9. sklypo miško plotas;
10. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai;
12. sklypą kertančios elektros linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su šio poskyrio 13–18 p. nurodytų zonų plotais;
13. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro kabelių linijos apsaugos zonas 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 zonas plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12, 13, 15–18 p. nurodytų zonų plotais;
15. sklypą kertančios transformatorių pastočių, skirstyklių, srovės keitimimo stočių apsaugos zonas plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–14, 16–18 p. nurodytų zonų plotais;
16. sklypą kertančios transformatorinės ar skirtomojo punkto apsaugos zonas plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–15, 17, 18 p. nurodytų zonų plotais;
17. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas 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 zonas 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 paaškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

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

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaškinimai

Trumpinių paaškinimas:	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonas numeris žemės verčių žemėlapje

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

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

Žemės vidutinėms rinkos vertėms apskaičiuoti reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikiami šioje ataskaitoje ir jos prieduose. REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/> 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 išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle, B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiami Kalvarijos savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.
3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo vieta, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė).
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle D ir E rodyklės).
5. I modelio formulę įrašomos reikšmės – pagal verčių zonos numerį nustatomas vietas reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė).
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

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

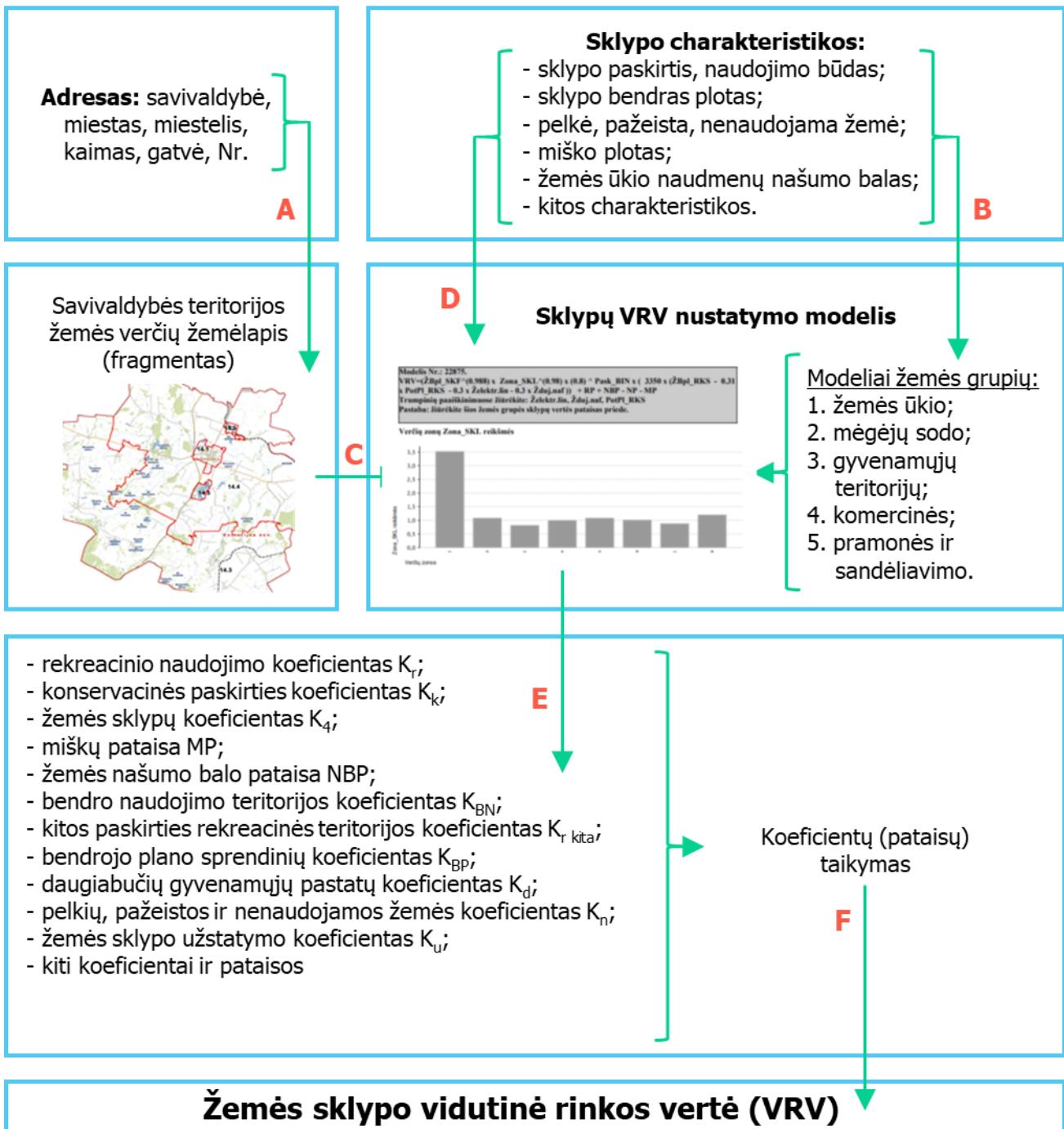
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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

K – pataisų koeficientai;

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

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



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: Kalvarijos sav., Barkų k.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40,5;
- žemės sklypo bendras plotas: 5,3825 ha;
- naudingas plotas: 5,0825 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas: 0,15 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,15 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stocių; transformatorinių ar skirstomujų punktų, – apsaugos zonų plotas: 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 zonas* plotas: 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 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22 poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

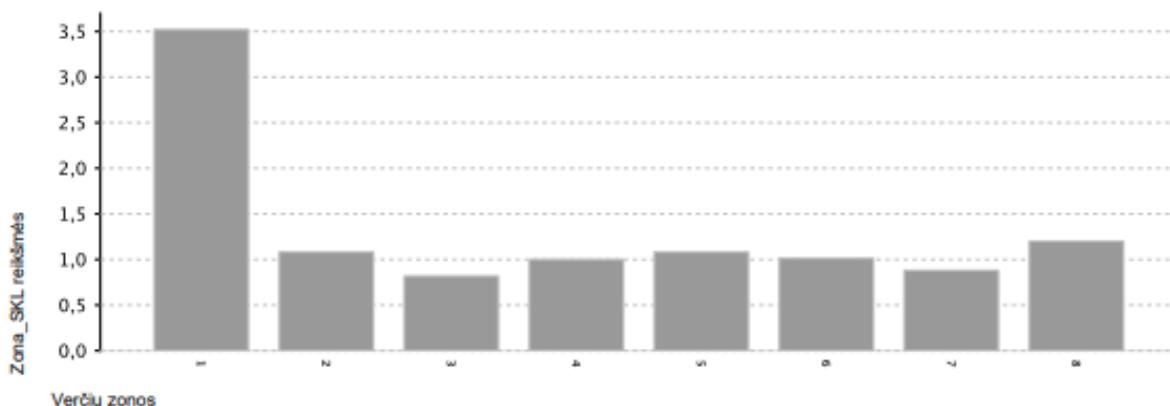
Modelis Nr.: 22875.

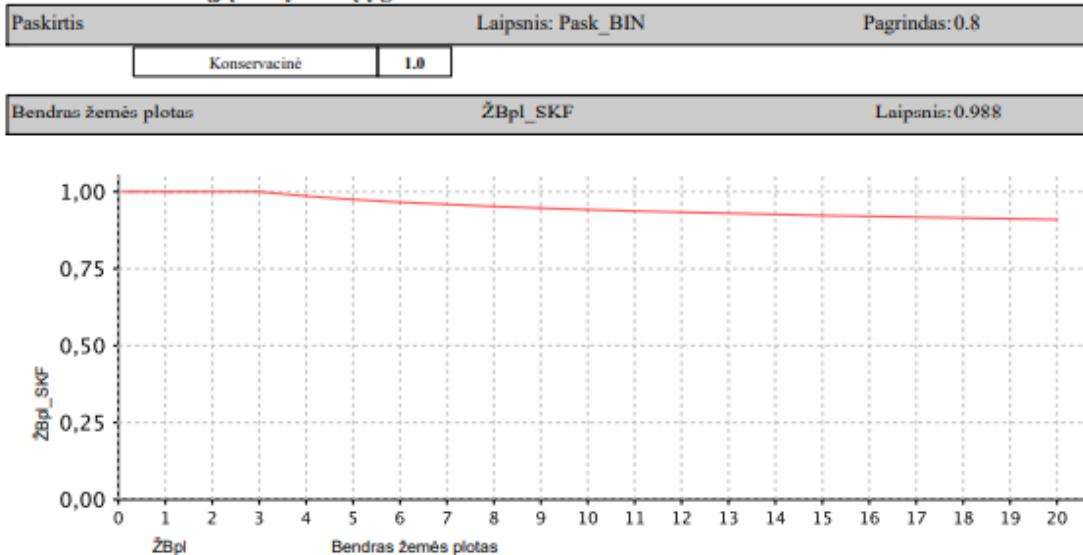
$$\text{VRV} = (\bar{Z}_{Bpl_SKF}^{(0.988)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.98)} \times (0.8)^{\wedge} \text{Pask_BIN} \times (3350 \times (\bar{Z}_{Bpl_RKS} - 0.31 \\ \times \text{PotPl_RKS} - 0.3 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf})) + RP + NBP - NP - MP$$

Trumpinių paaškinimuose žiūrėkite: *Želektr.lin*, *Žduj.naf*, *PotPl_RKS*

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazinė sklypo vertė be pataisų): į modelį įrašomos reikšmės – ŽBpl_RKS = 5,3825 ha, tada ŽBpl_SKF = 0,9712 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservaciniės paskirties Pask_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zoną žemėlapyje sklypas yra 14.4 verčių zonoje – Zona_SKL = 1,0. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,9712^{0,988} \times 1,0^{0,98} \times 0,80^{0} \times (3\ 350 \times (5,3825 - 0,31 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 17\ 518 \text{ Eur.}$$

Skaičiuojama Vbaz1 (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

$$Vbaz1 = 17\ 518 \text{ Eur} / 5,3825 \text{ ha} = 3\ 255 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotui, rekreaciniam veiksnui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa néra skaičiuojama. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiamas Kalvarijos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacioniai koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniu naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	RP = (Kr - 1) x (VRV_RP/2)
ŽBpl > 6 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	NBP = Knb x (ŽNB - NBconst) x Vbaz1 x (ŽBpl - Žnenaudojama - Žmiško)

Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Z}$ nenaudojama	
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$Vbaz1 \leq 1854$ Eur	$MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times 0,75$
$Vbaz1 > 1854$ Eur	$MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB _{const})	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koeficientas (Kr)
14.1				
14.2	37,00	0,010	2,610	2,610
14.3	37,10	0,010	2,610	2,610
14.4	38,30	0,010	2,610	2,610
14.5	37,10	0,010	2,610	2,610
14.6	40,00	0,010	2,610	2,610
14.7	33,80	0,010	2,610	2,610
14.8	43,20	0,010	2,610	2,610

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB _{const})	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koeficientas (Kr)

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

NBP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = Knb \times (\bar{Z}_{NB-NB_{const}}) \times Vbaz1 \times (\bar{Z}_{Bpl-\bar{Z}_{nenaudojama}-\bar{Z}_{miško}}).$$

Vidutinis našumo balas NB_{const} 14.4 verčių zonoje yra 38,30.

Apskaičiuojama pataisa išrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (40,5-38,30) \times 3255 \times (5,3825 - 0,15 - 0,15) = 364 \text{ Eur};$$

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Kalvarijos savivaldybės 14.1 zonoje žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb nėra nustatytas ir našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1-K_n) \times Vbaz1 \times \bar{Z}_{nenaudojama}.$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,15 ha. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1-0,2) \times 3255 \times 0,15 = 391 \text{ Eur}.$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

Miško žemės sklype yra 0,15 ha.

$$MP = 0,15 \times 3255 \times ((3255 \times 0,995 - 463) / 3255) = 416 \text{ Eur};$$

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 17518 + 364 - 391 - 416 = 17\ 075 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 17\ 075 \text{ Eur.}$$

Išvada. Kalvarijos savivaldybėje, Barkų k. esančio 5,3825 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 17 100 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: Kalvarijos savivaldybė, Trakiškių k.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,1 ha;
- sklypą kertančiu 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomujų punktų, – apsaugos zonų plotas: 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 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*.

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

I modelių jrašomas reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapje sklypas yra 14,4 verčių zonoje – Zona_SKL = 1,0, ŽBpl_SKF = 1,0, ŽBpl_RKS = 2,1 ha.

Atliekami aritmetiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazine vertė (Vbaz):

$$Vbaz = 1^{0,988} \times 1^{0,98} \times 0,80^0 \times (3\ 350 \times (2,1 - 0,31 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 7\ 035 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojama bazine 1 ha vertė (Vbaz1):

$$Vbaz1 = 7\ 035 / 2,1 = 3\ 350 \text{ Eur.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisai apskaičiuoti taikoma formulė pateikiama Kalvarijos savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientų*, ištrauka pateikiama toliau.

Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	$MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times 0,75$
Vbaz1 > 1854 Eur	$MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1)$

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazine 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:
 $MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1);$

$$MP = 2,1 \times 3350 \times ((3350 \times 0,995 - 463) / 3350) = 6\ 028 \text{ (Eur).}$$

$$VRV = 7\ 035 - 6\ 028 = 1007 \text{ (Eur);}$$

$$VRV \approx 1010 \text{ (Eur).}$$

Išvada. Kalvarijos sav., Trakiškių k. esančio 2,1 ha bendro ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1010 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kalvarijos miestas, Alytaus g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 14.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 8 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 1,5 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklių, 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 dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų)* apsaugos zonos plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų)* apsaugos zonos žemės vertės pataisa;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 4;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 150 kv. m.

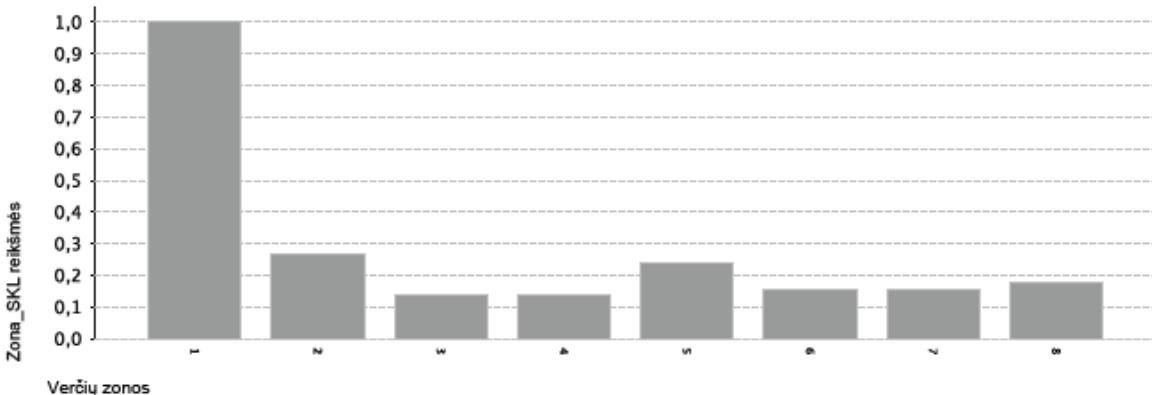
Kalvarijos savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22872.

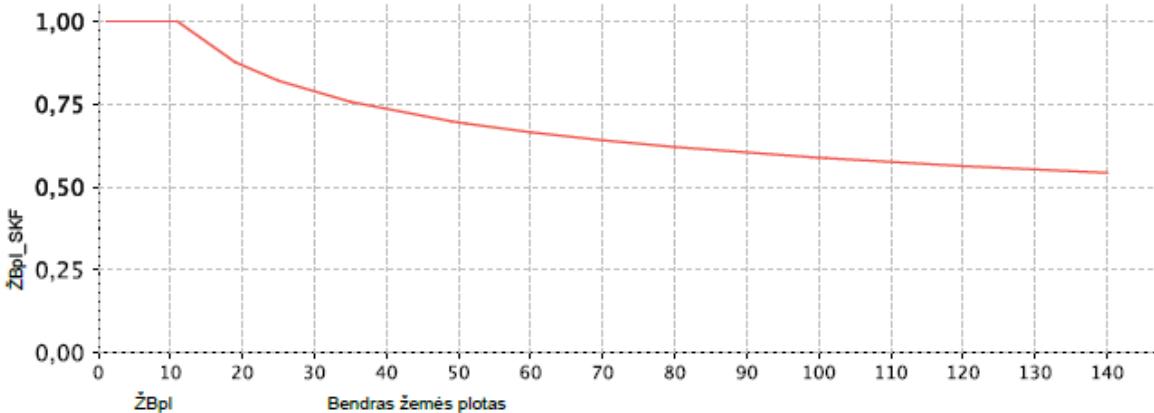
VRV=((0.71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(0.97) x Zona_SKL^(0.98) x (1.0) ^ Kd_BIN x (0.6) ^ Kbn_BIN x (490 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,0001-3,9999	1.0	4-9999999 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: 0.97



4.6 pav. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:
 pagal sklypo plotą > 4 a, parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;
 pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,992;

pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 14.1, nustatyti verčių zonai
 parenkamas Zona_SKL = 1;

naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, parenkama
 kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,3;

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

Užstatymo koeficiente K_u (šio koeficiente komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 pap. *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m) = $150/800 = 0,19$. K_u reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau 4.7 pav. pateiktas 1, 2, 3, 4 ir 5 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamuju teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliaivimo, mègėjų sodų	Kalvarijos sav. teritorijoje $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo užstatyta teritorija, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre	$\neq 0$	
	K _u prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrujų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

4.7 pav. Koeficiente K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 8.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiuju žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) apsaugos zonų plotas.

$$VRV = ((0,71^0 \times 1^{(0,97)} \times 1,00^{(0,98)} \times (1,0)^0 \times (0,60)^0 \times (490 \times (8-0,7 \times 0-0,7 \times 0))) \times 0,95) = 3724 \text{ (Eur). Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus } 3720 \text{ (Eur).}$$

Išvada. Kalvarijos m., Alytaus g. esančio 8 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamuju pastatų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 3 720 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kalvarijos savivaldybė, Gulbiniškių k;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 14.4;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mègėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 1 a;

– sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomujų 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 dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) apsaugos zonos plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje Magistralinių dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) apsaugos zonos žemės vertės pataisa;

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

Kalvarijos savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.8 paveiksle.

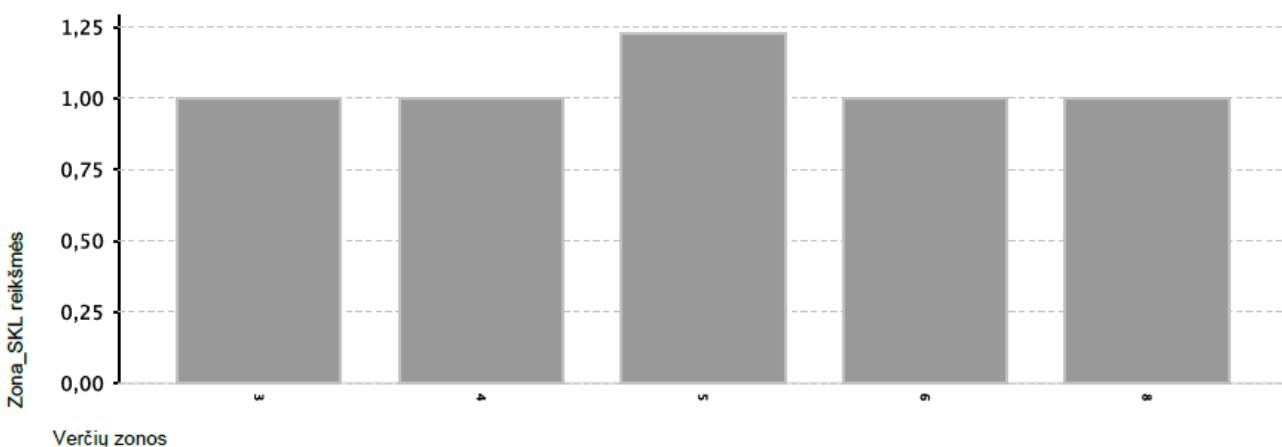
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22874.

VRV=(ŽBpl_SKF^(0.95) x Zona_SKL^(0.7) x (0.7) [^] Kbn_BIN x (97 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

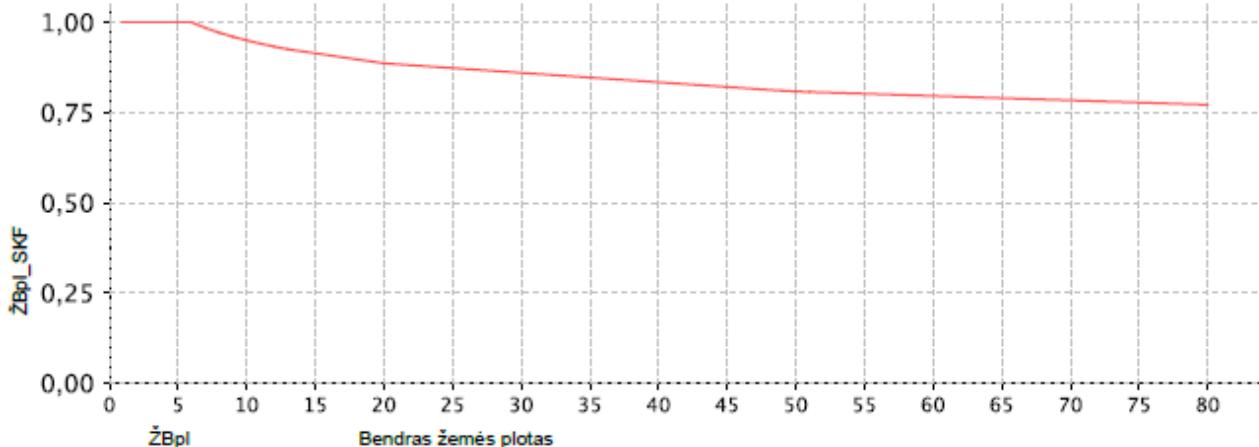
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.95
----------------------	----------	----------------



4.8 pav. Mégėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1,00.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 14.4, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 2, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 2), nustatytais 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku lygus 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 6 a.

Želektr. lin. = 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 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje: VRV= $(\text{ŽBpl_SKF}^{(0,95)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,98)} \times (0,7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (97 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku})$ jrašius kintamujų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

Formulėje VRV = $((1^{0,95} \times 1^{0,98} \times 0,7^0 \times (97 \times (6-0,7 \times 0-0,7 \times 0))) \times 0,95)$ = 553 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 553 (Eur).

$\text{VRV} \approx 553 \text{ Eur.}$

Išvada. Kalvarijos sav., Gulbiniškių k., esančio 6 arų bendro ploto žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – *mégėjų sodo*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 553 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kalvarijos miestas, Šešupės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 14.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 10 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 4 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stocių; 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 bendrų plotų suma: 900 kv. m.

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

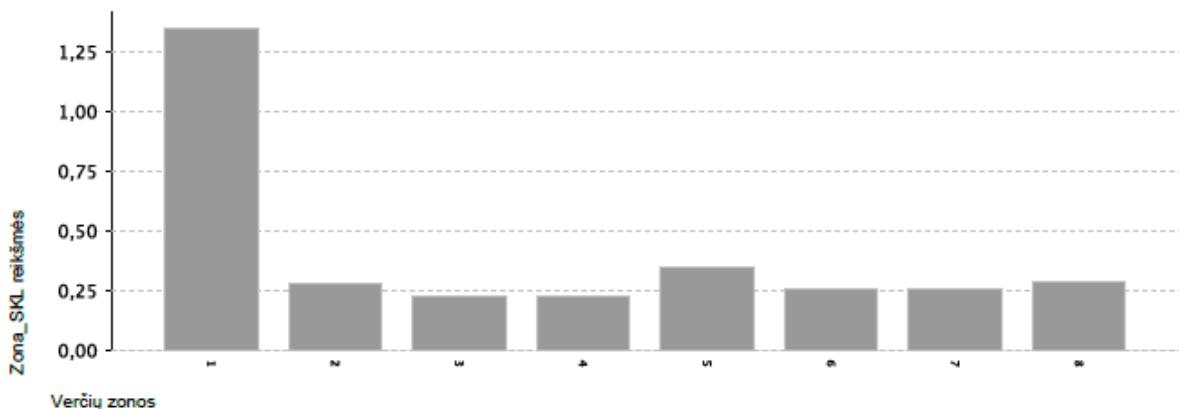
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22876.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.0}) x Zona_SKL^{1.01} x (0.63) [^] Ktink_BIN x (198 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

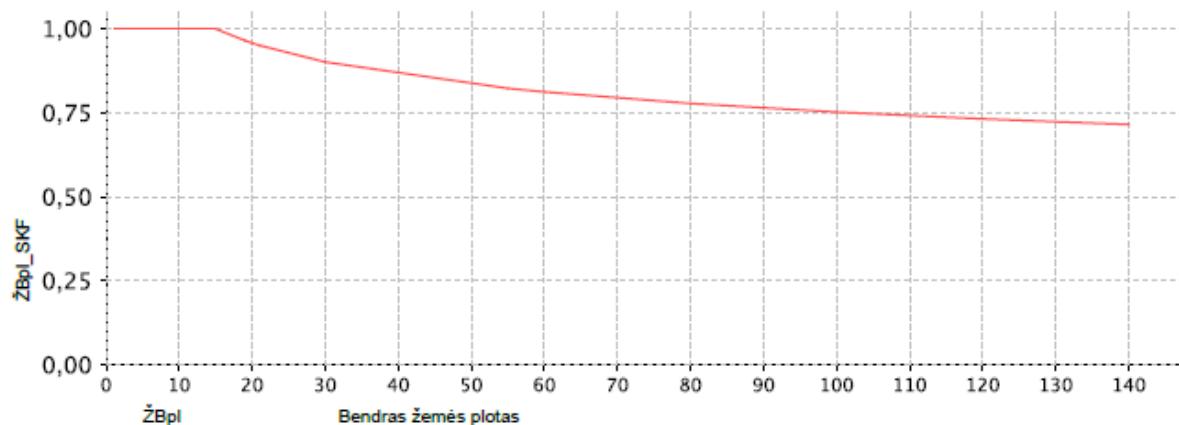
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 14.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,35.

Naudojimo būdai – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridoriu*, parenkama kintamojo Ktink_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koefficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės* 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytais 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku lygus 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 10 a.

Želektr. lin. = 0 a, 6 KV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje: $VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1)} \times Zona_SKL^{(1,01)} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (198 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times Želektr.lin - 0,7 \times Žduj.naf)) \times Ku)$ įrašius kintamujų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$$VRV = 1^1 \times 1,35^{1,01} \times 0,89^0 \times (198 \times (10 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 2547 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 2\,550 \text{ Eur.}$$

Išvada. Kalvarijos m., Šešupės g. esančio 10 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 550 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kalvarijos miestas, Naujoji g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 14.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 10 a;
- sklypo užstatyta teritorija: 4 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklių, 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 dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos* plotas: 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 900 kv. m.

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

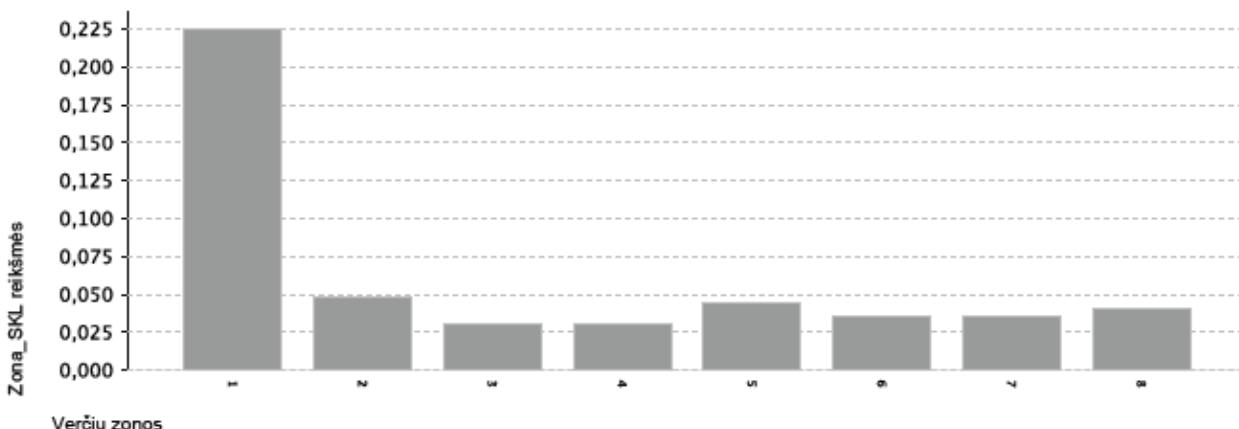
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22873.

VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.01) x (0.89)[^] Naub_BIN x (2652 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

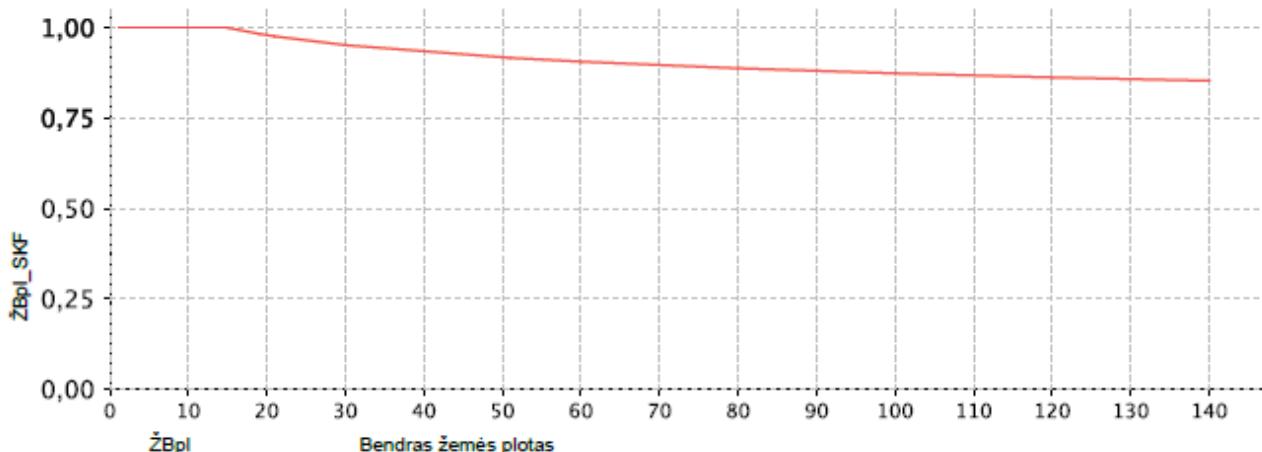
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinių teritorijos	1.0	

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



4.10 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 14.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1.

Naudojimo būdui – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių*, parenkama kintamojo Naub_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koefficiente K_U taikymo sąlygos ir reikšmės* 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytais 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K_U lygus 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 10 a.

Želektr. lin. = 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 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje: $VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1)} \times Zona_SKL^{(1,01)} \times (0,89)^{Naub_BIN} \times (2652 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$ įrašius kintamujų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$$\begin{aligned} VRV &= 1^1 \times 1^1,01 \times 0,89^0 \times 2652 \times (10 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0) \times 0,95 = 25194 \text{ Eur.} \\ VRV &\approx 25\,200 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

Išvada. Kalvarijos m., Naujoji g. esančio 10 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objekty teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 25 200 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 Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registru centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registru centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registracentras.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 fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymu ir 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 Nekilnojamomo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registru centras teikia žemės sklypų Nekilnojamomo turto registro ir Nekilnojamomo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutines rinkos vertes žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registru tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamomo
turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

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

Dovilė Karlonė

6. LITERATŪROS SĀRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
13. Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2022 m. sausio 31 d. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, IVSC. Prieiga per internetą: [https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20\(2\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20(2).pdf).
14. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 2020. Prieiga per internetą: https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf.
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2021.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2022 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2022.
20. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2022. Valstybės įmonė Registrų centras.
21. Lietuvos statistikos departamentas. Officialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
22. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.
23. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. 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. Nekilnojamoj 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 Registru centro interneto puslapyje *Masinio vertinimo dokumentų paieška* <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos laukuose pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

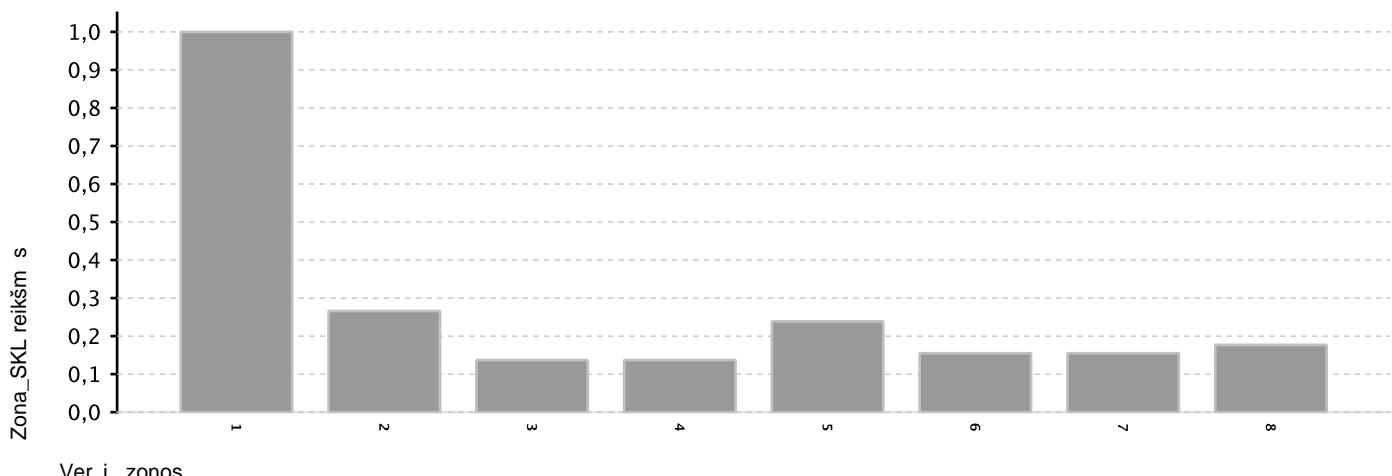
2023 m. masinis vertinimas

GYVENAMŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22872.

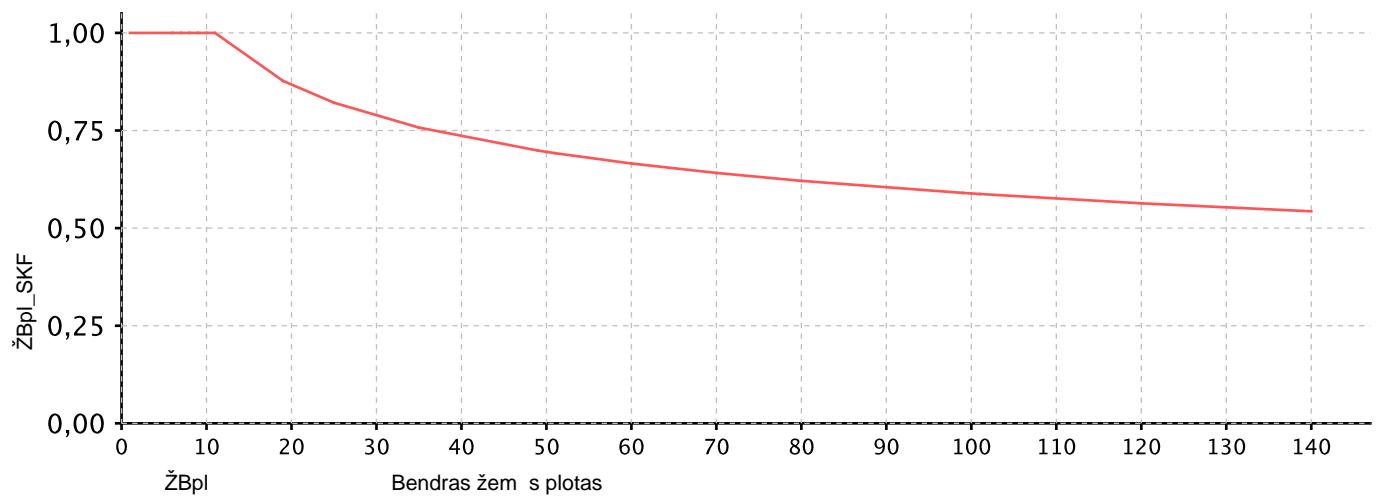
VRV=((0.71) \wedge ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF $^{\wedge}(0.97)$ x Zona_SKL $^{\wedge}(0.98)$ x (1.0) \wedge Kd_BIN x (0.6) \wedge Kbn_BIN x (490 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaikinimuose ženklai: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verėdių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo savybos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,0001-3,9999	1.0	4-99999999 0.0
Daugiau nei pastatytas teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.0
Daugiaaukščiausiai teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	



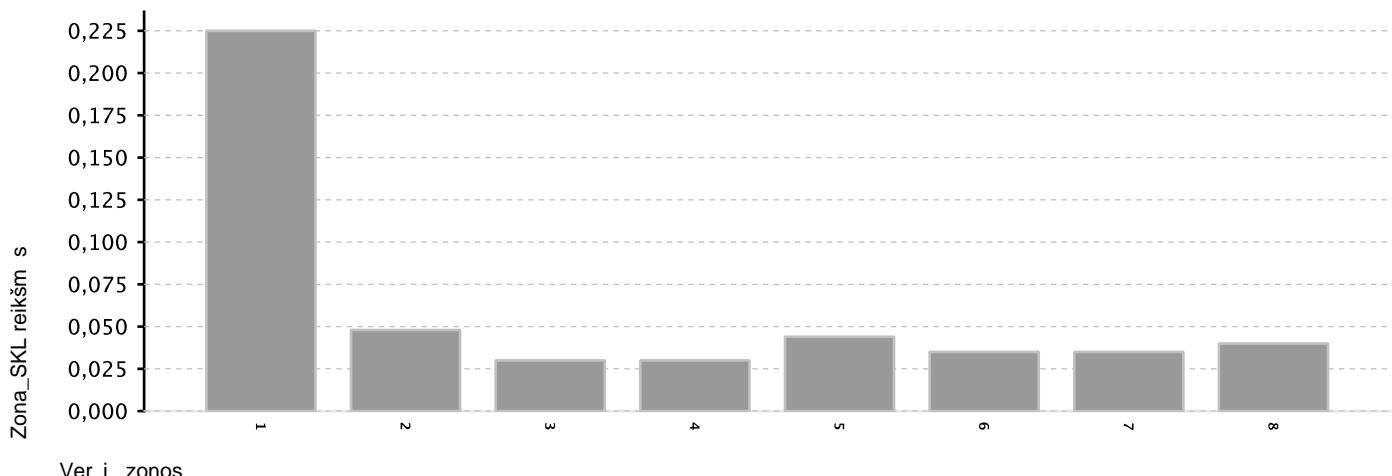
KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22873.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.01}) x Zona_SKL^(0.89) ^ Naub_BIN x (2652 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Naudojimo b das

Laipsnis: Naub_BIN

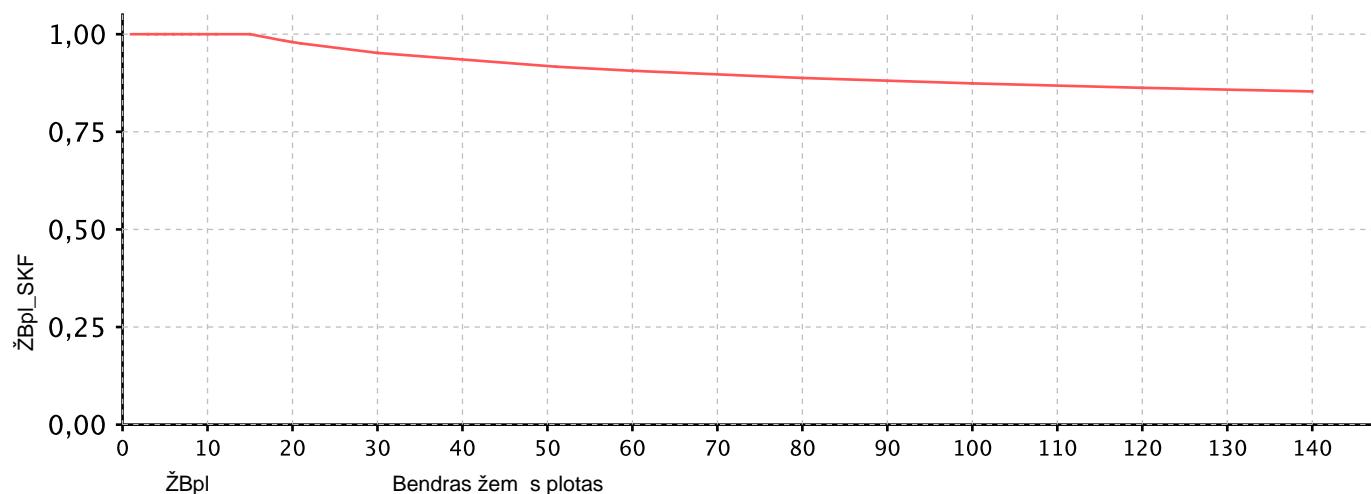
Pagrindas: 0.89

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.0



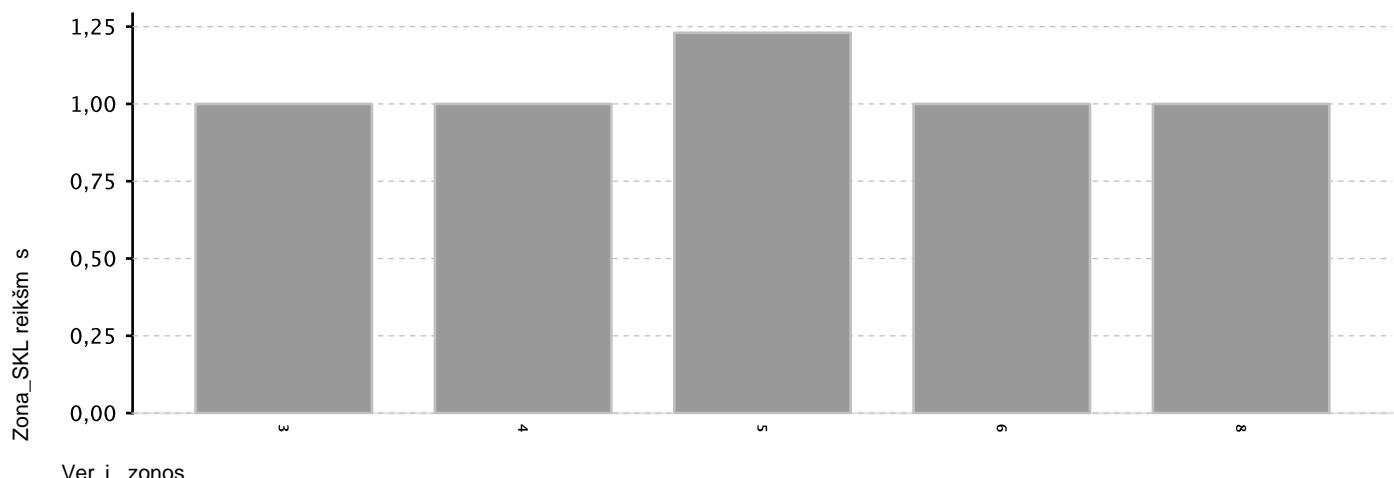
M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22874.

VRV=(ŽBpl_SKF^{0.95}) x Zona_SKL^{0.98} x (0.7) ^{0.7} x Kbn_BIN x (97 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn_BIN

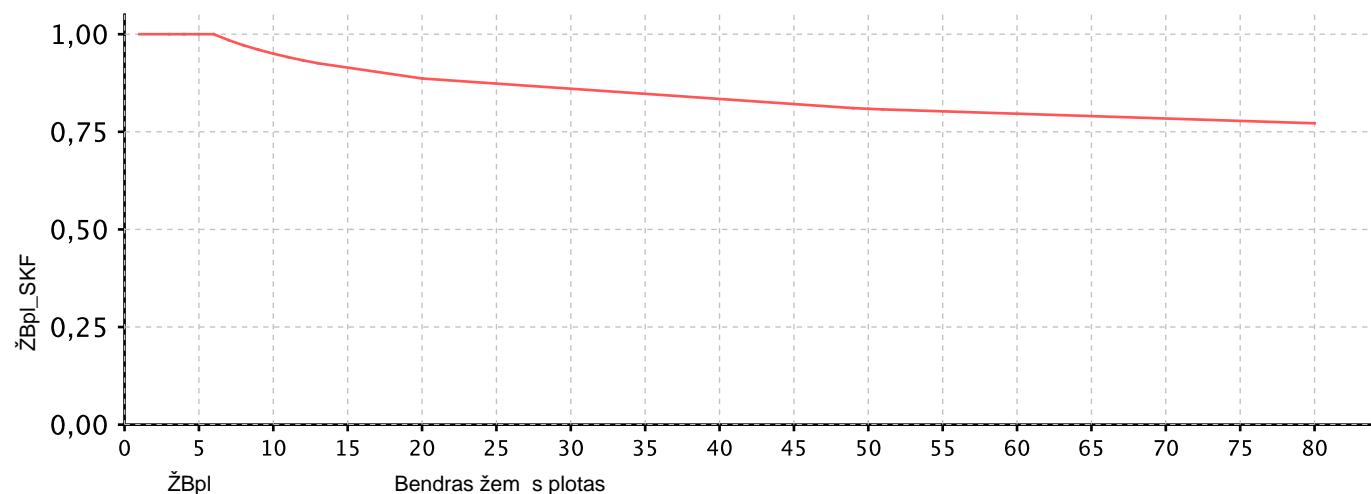
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 0.95



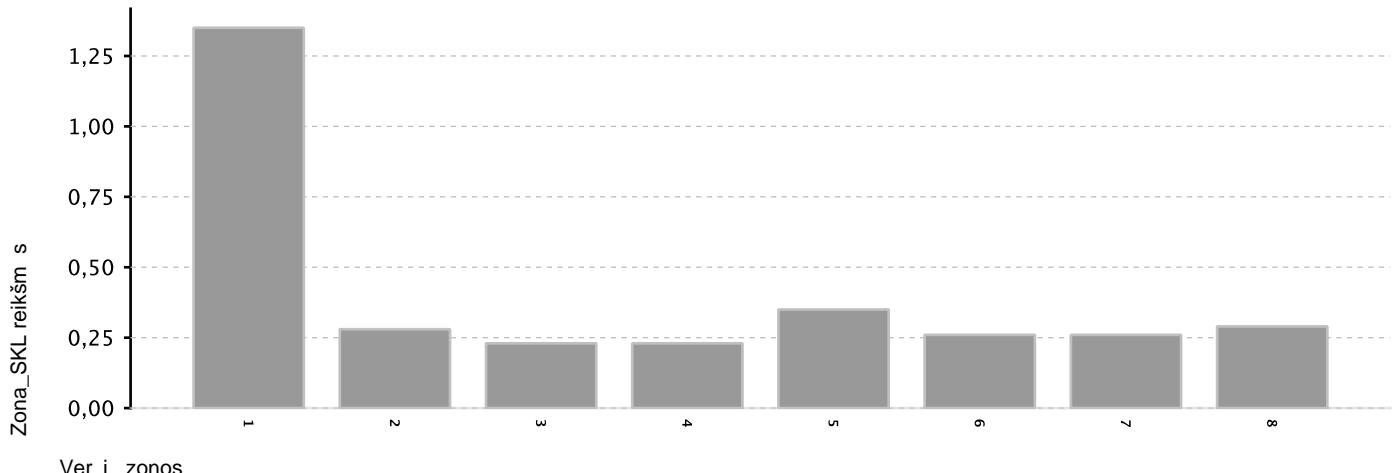
PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 22876.

VRV=(ŽBpl_SKF^{1.01}) x Zona_SKL^{0.63} ^ Ktink_BIN x (198 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku

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

Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink_BIN

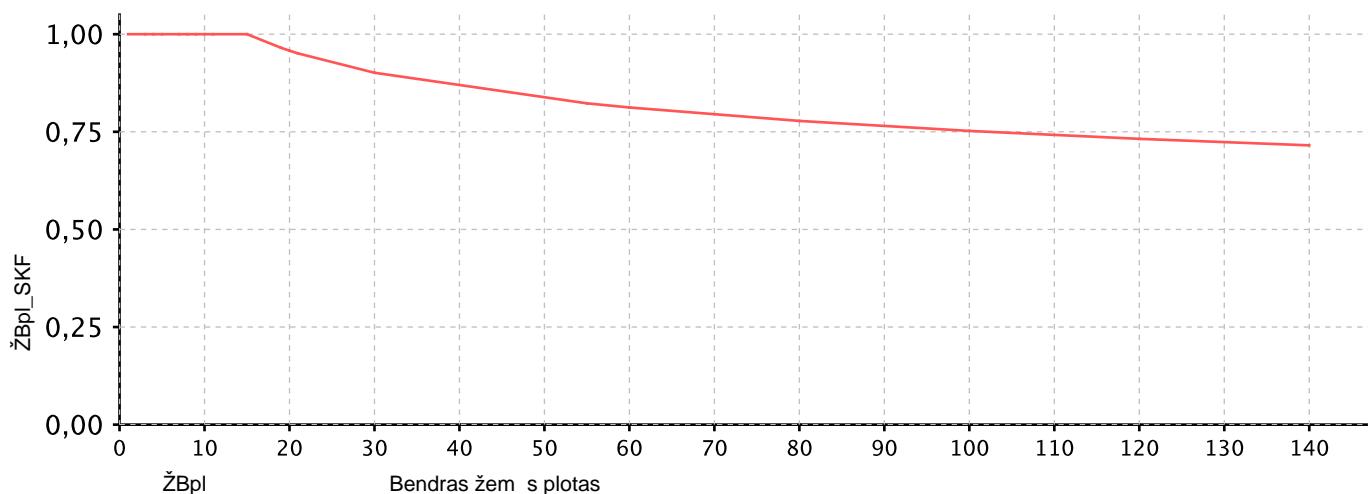
Pagrindas: 0.63

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl_SKF

Laipsnis: 1.0



ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

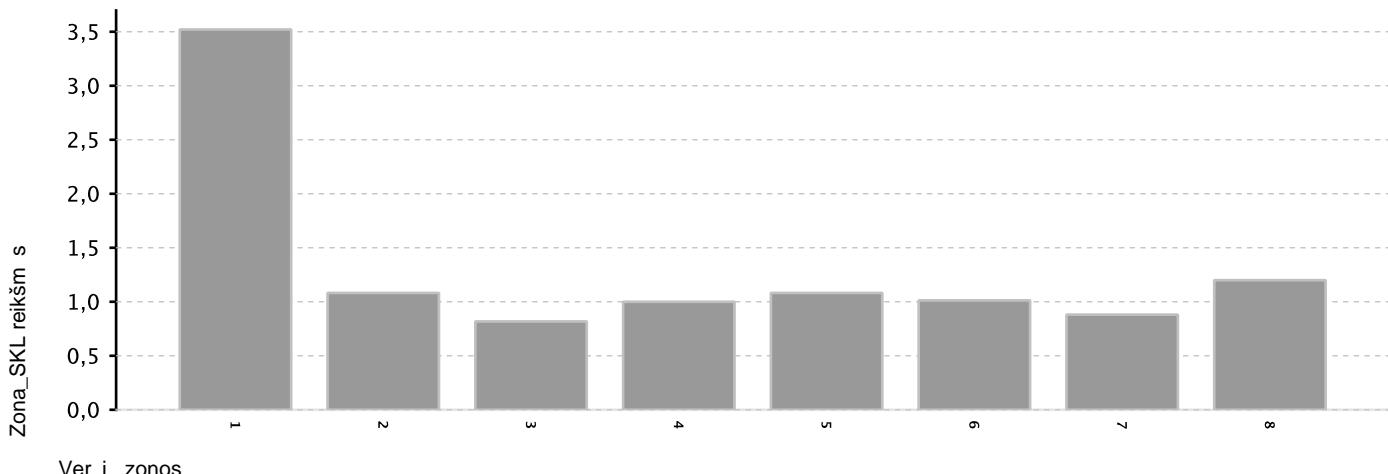
Modelis Nr.: 22875.

$$VRV = (\bar{Z}_{Bpl_SKF}^{(0.988)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (3350 \times (\bar{Z}_{Bpl_RKS} - 0.31 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \bar{Z}_{elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf})) + RP + NBP - NP - MP$$

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

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

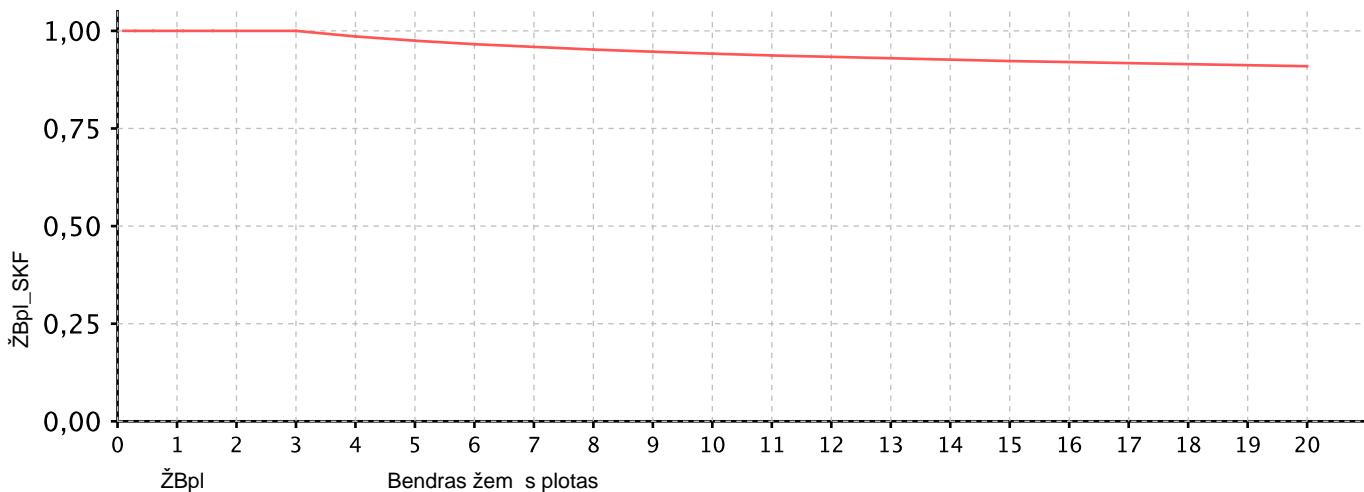
Ver i zon Zona_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacin	1.0	

Bendras žem s plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.988
----------------------	----------	-----------------



Trumpini paaiškinimas:

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

Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio
žemės vertinimo ataskaitos
2 priedas

2023 m. masinis vertinimas

**KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERŠIŲ ZONOSE PAGAL
PASKIRIŲ GRUPES**

Veršių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinių paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandaliavimo grupės sklypų skaičius
14.1	1130	67	46
14.2	176	11	10
14.3	533	27	67
14.4	537	25	31
14.5	13	7	0
14.6	331	24	32
14.7	109	3	6
14.8	45	0	3

2023 m. masinis vertinimas

ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VER I PATAISOS

Pataisos RP apskai iavimas:

Taikymo s lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimu; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP$, i.e. $VRV_RP = \frac{\text{žemės sklypo vertė}}{\text{su NBP, NP ir MP pataisomis}}$
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP_1 \times 3$, i.e. $VRV_RP_1 = \frac{\text{žemės sklypo vertė}}{\text{su NBP, NP ir MP pataisomis}}$
Taikymo s lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdai: rekreaciniu naudojimu + kitu žemės kėlio paskirties sklypų, specializuoti kėlio žemės sklypų ir kitu; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, kinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kitu
ŽBpl <= 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV_RP / 2)$
ŽBpl > 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP_1 \times 3$

Pataisos NBP apskai iavimas:

Taikymo s lygos:	paskirtis – žemės kėlio, išskyruojant žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times Vbaz_1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmisko})$

Pataisos NP apskai iavimas:

Taikymo s lygos:	paskirtis - žemės kėlio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz_1 \times \bar{Znenaudojama}$

Pataisos MP apskai iavimas:

Taikymo s lygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz_1 <= 1854 Eur	$MP = \bar{Zmisko} \times Vbaz_1 \times 0,75$
Vbaz_1 > 1854 Eur	$MP = \bar{Zmisko} \times Vbaz_1 \times ((Vbaz_1 \times 0,995 - 463) / Vbaz_1)$

Pataisos rodikliai ir koeficientai:

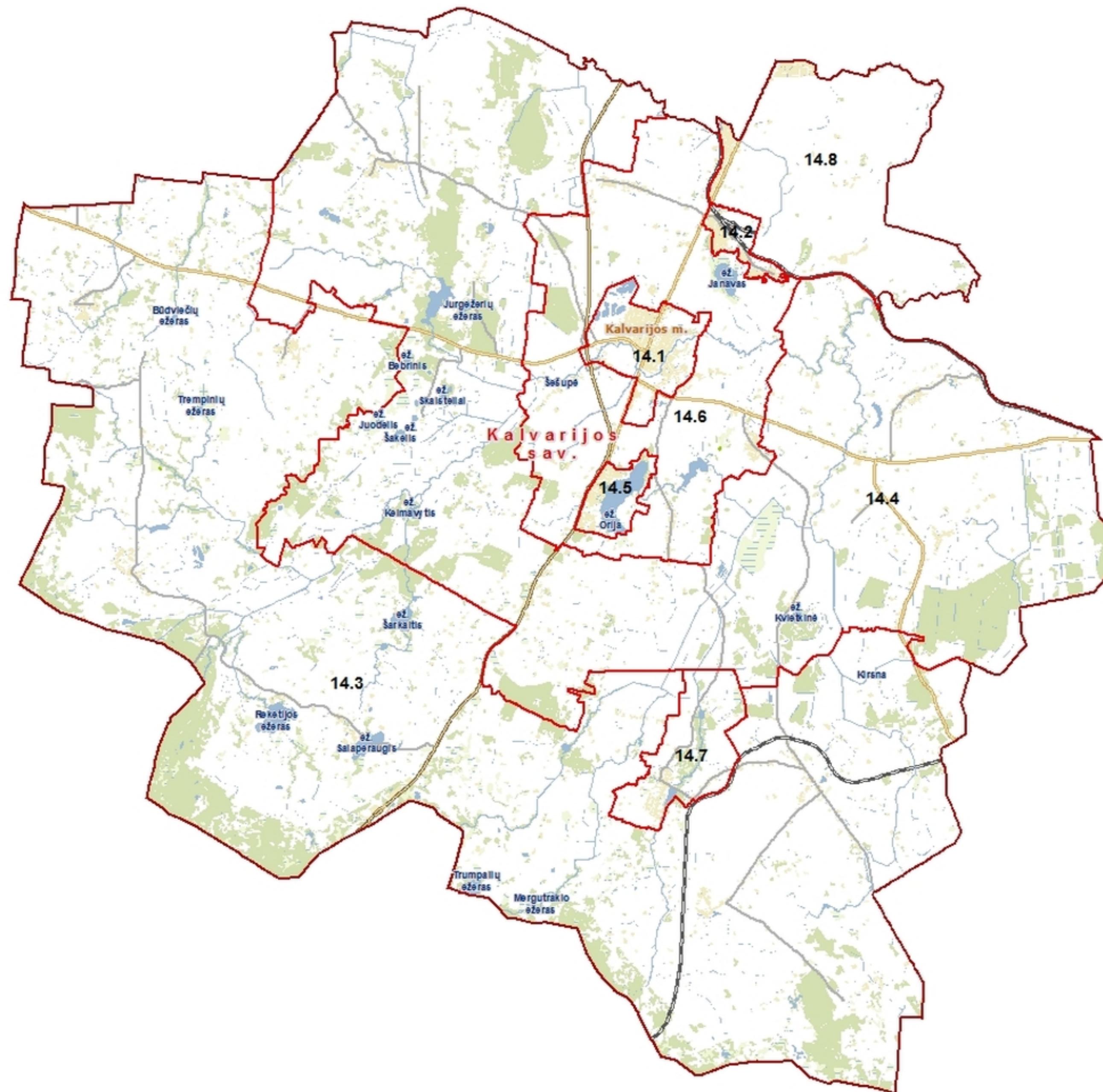
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB _{const})	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinius koeficientas (Kr)	Vandens telkiniai rekreacinius koeficientas (Kr)
14.1				
14.2	37,00	0,010	2,610	2,610
14.3	37,10	0,010	2,610	2,610
14.4	38,30	0,010	2,610	2,610
14.5	37,10	0,010	2,610	2,610
14.6	40,00	0,010	2,610	2,610
14.7	33,80	0,010	2,610	2,610
14.8	43,20	0,010	2,610	2,610

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB _{const})	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinius koeficientas (Kr)	Vandens telkiniai rekreacinius koeficientas (Kr)

Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 4 priedas

Kalvarijos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:110.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
 - Verčių zonas riba

RENGĖJAS:
 REGISTRU
CENTRAS

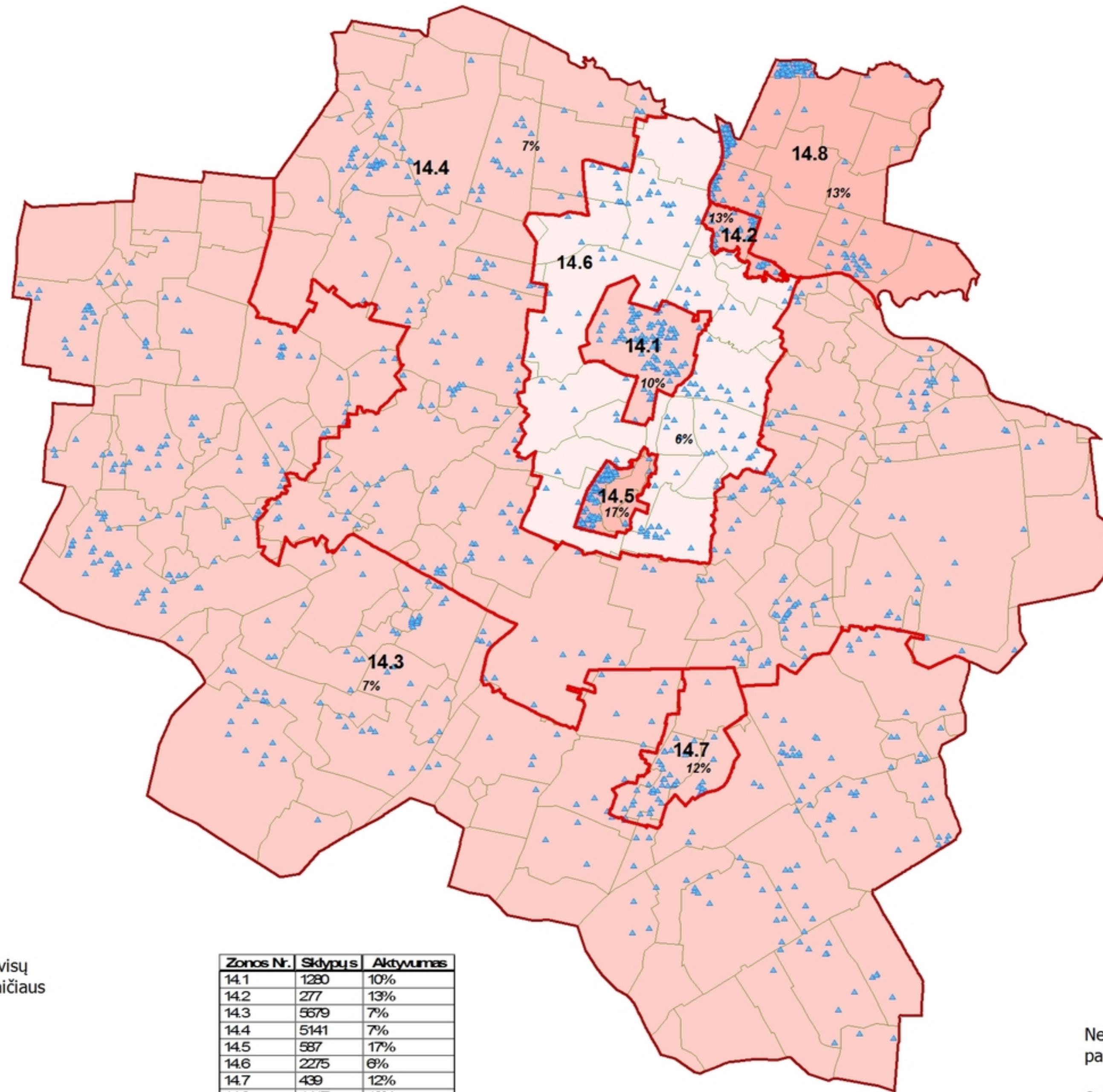
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis paqrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Žemės sklypų 2018-01-01–2022-08-01 sandoriai Kalvarijos savivaldybėje

M 1:110.000



RENGĖJAS:
REGISTRŲ
CENTRAS

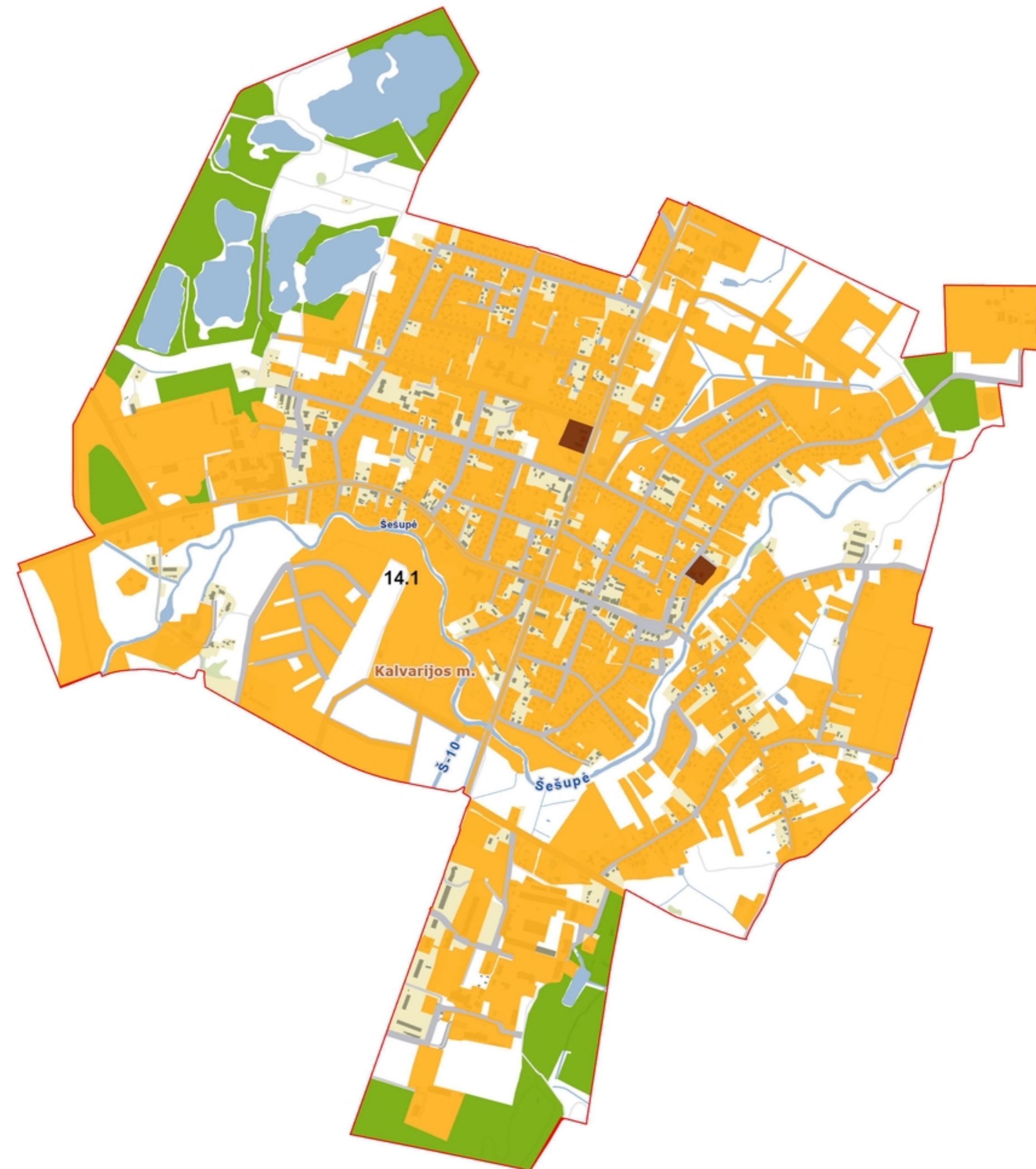
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Kalvarijos miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:15.000



RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

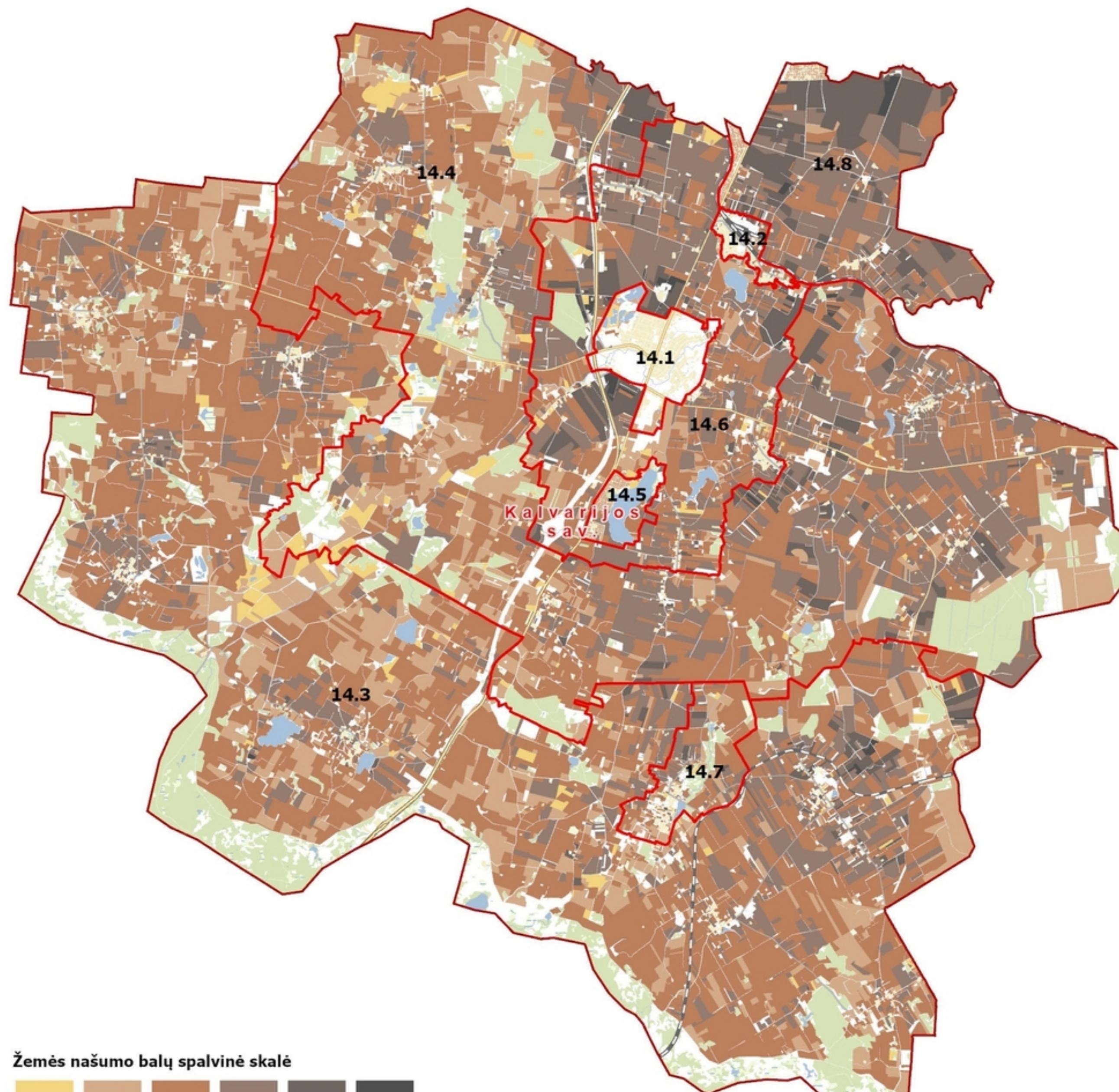
Nekilnojamomo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Kalvarijos savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo ataskaitos
7 priedas

M 1:110.000

Kalvarijos savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis



5.2 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:
REGISTRU CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Kalvarijos 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@registracentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 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. rugėjo 16 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registracentras.lt/p/460.

Prašome iki š. m. spalio 17 d. pateikti pastabas ir pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Turint klausimų, malonai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais 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@registracentras.lt			(8 5) 2658 443
Alytaus r. sav., Lazdijų r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registracentras.lt	(8 343) 97 708
Alytaus m. sav., Marijampolės sav.	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registracentras.lt	(8 343) 97 708
Kalvarijos sav., Šakių r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registracentras.lt	(8 343) 97 708
Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Varėnos r. sav.	Dovilė Karlonė	Dovile.Karlone@registracentras.lt	(8 5) 265 8442
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registracentras.lt	(8 45) 502 363
Panevėžio m. sav., Panevėžio r. sav.	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registracentras.lt	(8 45) 502 368
Ignalinos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registracentras.lt	(8 389) 63 959
Anykščių r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav.	Diana Séjūnienė	Diana.Sejuniene@registracentras.lt	(8 389) 63 959
Vilniaus r. sav. Elektrėnų sav., Trakų r. sav.	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registracentras.lt	(8 5) 219 2641
Vilniaus m. sav., Ukmergės r. sav.	Aušra Baronaite-Develkiene	Ausra.Baronaitė-Develkiene@registracentras.lt	(8 5) 219 2641
Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav.	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registracentras.lt	(8 5) 266 2151

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

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

Taip pat, turint klausimų, konsultuoja:
dėl masinio vertinimo – skyriaus vadovė Lina Kanišauskiienė, el. p. Lina.Kanisauskiene@registracentras.lt,
tel. (8 5) 2688 346;
dėl žemės masinio vertinimo dokumentų – vertintojas ekspertas metodininkas Antanas Tumelionis,
el. p. Antanas.Tumelionis@registracentras.lt, tel. (8 5) 268 8238;
dėl statinių masinio vertinimo dokumentų – vertintoja ekspertė metodininkė Mariana Makovskė,
el. p. Mariana.Makovske@registracentras.lt, tel. (8 5) 268 8374;
dėl verčių žemėlapiai – vyriausioji duomenų analitikė Asta Paškevičienė,
el. p. Asta.Paskeviciene@registracentras.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 asinens 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 asinens 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 priėdų 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 12 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 nekilnojamomo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo” pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapyje paskelbtą Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, papraše pareikšti pastabas. Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Kalvarijos savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto
vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto
vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masiniu žemės vertinimo dokumentu derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-20 Nr. ŽVM-172 (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	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 14:14
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 14:14
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 14:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 14:15
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 14:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 14:17
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 14:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 14:25
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:51 - 2023-07-14 09:51
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 14:55
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 14:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 15:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 15:01
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
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 (2022-10-21)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausinginimo data ir ja atspausingės darbuotojas	2022-10-21 nuorašą suformavo Gintarė Matulienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2022 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTU
VIEŠĄ SVARSTYMĄ ALYTAUS M., ALYTAUS R., DRUSKININKŲ, KALVARIJOS, KAZLŲ
RŪDOS, LAZDIJŲ R., MARIJAMPOLĖS, ŠAKIŲ R., VARĖNOS R. IR VILKAVIŠKIO R.
SAVIVALDYBĖSE TEKSTAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdymada jai pavedas 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.registracentras.lt/p/460.

Alytaus m., Alytaus r., Druskininkų, Lazdijų r., Marijampolės, Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Šakių r. Varėnos r. ir Vilkaviškio r. 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 Marijampolės padalinyje (Laisvės g. 10, Marijampolė), 304 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.registracentras.lt.

Valstybės įmonė Registrų centras

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

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

Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2022-08-26
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2022-08-26
Santarvė	Mažeikių r. sav.	2022-08-26
Sidabrė	Joniškio r. sav.	2022-08-27
Sostinė	Vilniaus m., r. sav.	2022-08-27
Suvalkietis	Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav.	2022-08-24
Šalčios žinios	Šalčininkų r. sav.	2022-08-26
Šiaulių kraštas	Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.	2022-08-25
Šiaurės rytai	Biržų r. sav.	2022-08-25
Šilalės artojas	Šilalės r. sav.	2022-08-26
Šilokarčema	Pagėgių sav.	2022-08-26
Šilutės naujienos	Šilutės r. sav.	2022-08-26
Širvintų kraštas	Širvintų r. sav.	2022-08-26
Švenčionių kraštas	Švenčionių r. sav.	2022-08-27
Šviesa	Jurbarko r. sav.	2022-08-26
Tauragės kurjeris	Tauragės r. sav.	2022-08-26
Telšių žinios	Telšių r. sav.	2022-08-26
Trakų žemė	Trakų r. sav.	2022-08-26
Ukmergės žinios	Ukmergės r. sav.	2022-08-26
Utenos diena	Utenos r. sav.	2022-08-23
Viénybė	Akmenės r. sav.	2022-08-27
Vilnis	Molėtų r. sav.	2022-08-26
VIS-INFO	Visagino sav.	2022-08-26
Zarasų kraštas	Zarasų r. sav.	2022-08-26

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

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 pap., vertintoja – valstybės įmonė Registrų centras atliko Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietas visuomenės informavimo priemonėmis. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Kalvarijos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko né vienas suinteresuotas asmuo. 2 interesantai, domėjėsi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu, pastabų ir pasiūlymų nepateikė.

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Kalvarijos savivaldybės teritorijos žemės masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomenė ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-20 Nr. ŽVM-154 (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	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 08:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 08:49
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 08:56
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 08:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 09:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 09:01
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:51 - 2023-07-14 09:51
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 09:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 09:16
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 09:24
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 09:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-20 09:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-20 09:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
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 nemastatyta jokių klaidų (2022-10-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-10-20 nuorašą suformavo Gintarė Matulienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centru
El. p. info@registracentras.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 koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.
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. (pavyzdžiu, verčių zonas Nr. 10.1.1, Nr. 10.1.2, Nr. 10.1.3).

7. Kaišiadorių rajono savivaldybės 4 priedo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turo 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. (pavyzdžiu, verčių zonas 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 paveiksllo 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 savivaldybę, *Kauno apskritie* ir Lietuvos Respublikoje iki 2018–2022 m. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičių, tačiau 2.9 paveiksllo 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 savivaldybę, *Vilniaus apskritie* ir Lietuvos Respublikoje“ nurodoma, kad 2.9 paveiksllo diagramoje vaizduojama informacija apie Kauno rajono savivaldybę, *Vilniaus apskritie* ir Lietuvos Respublikoje įregistruotų žemės sklypų skaičių.

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

11. Nekorektiškai nurodytas Kelmės rajono ataskaitos 2.10 paveikslėlio „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 pavyzdyste „Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ pateikiamojame 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 papunklio „Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ pateikiamame 2 pavyzdyste „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 pavyzdyste „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 konkretios verčių zonas Nr. (pavyzdžiui, verčių zonos Nr. 23.3, Nr. 23.20, Nr. 23.23).

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

17. Neringos savivaldybės ataskaitos 2.10 paveikslėlio „Nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo 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 konkretios verčių zonas 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 zonas Nr. (pavyzdžiui, verčių zonas 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“ žemėlapio sutartiniuose ženkluose (lentelėje) ir žemėlapyje prie verčių zonas Nr. 30.15 klaidingai nurodytas žemės rinkos aktyvumas – 189%.

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

22. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje nurodytame 1 pavyzdyme „Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ neteisingai nurodyti duomenys apie žemės sklypą, t. y. tikslintinos naudingo, nenaudingo plotą, 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 zonas 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 tikslina pakeisti verčių zonas Nr. 34.17 žemės rinkos aktyvumo (8%) vietą, nes nėra aišku, kuriai zonai ši priklauso. Taip pat minėtame žemėlapyje prie žemės verčių zonas 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 zonas 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“ žemėlapio 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 zonas Nr. 38.2, nurodomi „Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)“ ir „Vandens telkinijų 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“ žemėlapio 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 zonas Nr. 57.24 rinkos aktyvumo procentai apibrėžti ir išskirti iš kitų. Tikslinga minėtą išryškinimą panaikinti.

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

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

Direktorius 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.Nakvoziene@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.Rinkeviciene@nzt.lt
 Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės taryba
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 sukurusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Saulius Mocevičius Direktoriaus 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 sukurusio 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 sukurusio 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 atspaudinimo data ir ją atspaudinęs darbuotojas	2022-11-24 nuorašą suformavo Lina Kanišauskiene
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**PAKEITIMU, ATLIKTU 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**

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

<p>Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos</p> <p>1 p. Ataskaitose nenurodyta ataskaitų pildymo pabaigos data.</p>	<p>Trumpas atliktu (neatliktu) pakeitimų paaiškinimas</p> <p>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.</p>
<p>2 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atnižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.</p>	<p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisykliemis (toliau – Taisykliés), 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, vietas 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 vienos reikšmė žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atnkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštasis funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštasis formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniam modeliams nepriestaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“, konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis.</p> <p>Grafinė modelio atributų išraiška pilnai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus.</p>

	<p>Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamomo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registracentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis.</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 Nekilnojamomo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiniam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikiti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamomo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p>
3 p. <...> Kalvarijos <...> 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.	Reaguojant į pastabą nustatyta, kad Kalvarijos 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>4 p. <...> Kalvarijos <...> 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.</p>	<p>I pastabą atsižvelgta, ataskaitos 3.6.26 poskyryje „Modelių patikra“ papildyti paaiškinimai dėl grafiike susikertančių kreivių. Atlikus papildomą patikrą, nustatyta, kad Kalvarijos savivaldybės verčių zonose Nr. 14.2 – 14.8 besikertančios skirtingų žemės paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai.</p>
<p>8 p. Kalvarijos savivaldybės ataskaitos 2.9 papunkčio „Žemės fondo duomenys“ 2.12 paveiksle „Nekilnojamomo turto registre iki 2022-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Kalvarijos savivaldybėje“ nurodytas kitos paskirties valstybės žemės sklypų skaičius „488“ skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodyto kitos paskirties valstybės žemės sklypų skaičiaus „48“.</p>	<p>I pastabą atsižvelgta, 2.9 papunkčio "Žemės fondo duomenys" 2.12 paveikslo aprašyme kitos paskirties valstybės žemės sklypų skaičius patikslintas.</p>

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

Veronika Valentinavičienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamomo
turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 001252)

Nijolė Valaitienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui
nekilnojamomo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000211)

Gintarė Matulienė

Turto registru tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui

Dovilė Karlonė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarybos 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-244 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 09:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 09:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Valaitienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 09:46
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 09:43
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:51 - 2023-07-14 09:51
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Dovilė Karlonė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 09:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 09:46
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-10-05 18:52 - 2026-10-04 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Alma Cikockienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 09:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 09:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-07-14 09:40 - 2023-07-14 09:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaityė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 11:56
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 11:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2022-10-01 18:51 - 2027-09-30 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Gintarė Matulienė Specialistė vertinimui

Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-28 12:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-28 12:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-04-19 09:29 - 2024-04-18 09:29
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantį 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 Gintaré Matulienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-