

**ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO
ATASKAITA Nr. ŽVM-262 (7.20 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Šilutės rajono savivaldybė
Vertinimo data	2023-08-01
Ataskaitos surašymo data	2023-01-01 – 2023-12-12
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Romas Petrauskas Indrė Rubežienė Sandra Kucinienė

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data.....	10
1.7. Ataskaitos surašymo data	10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠILUTĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	11
2.3. Gyventojų migracija	14
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	15
2.5. Įmonių skaičius.....	16
2.6. Nedarbo lygis.....	17
2.7. Investicijos.....	18
2.8. Statybos leidimai	19
2.9. Žemės fondo duomenys.....	21
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	23
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	25
3.1. Masinio vertinimo sistema	25
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	25
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	27
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	27
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	28
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	29
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....	29
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	32
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika.....	33
3.6.4. Laiko pataisa	34
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	35
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	38
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	39
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	40
3.6.9. Miškų pataisa MP.....	42
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP.....	42
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	43
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	46
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	49
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	49
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	50
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	52
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	53
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas	54
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	55
3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.....	57
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	62
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	66
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	69
3.6.24. Rinkos modeliavimas.....	69

3.6.25. Ekspertinis vertinimas	72
3.6.26. Modelių patikra	72
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	75
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	75
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	77
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	78
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	92
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	94
7. PRIEDAI	96
1 priedas. Vertinimo modeliai, 7 lapai	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 2 lapai	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 25 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto mokestines vertes ir vidutinės rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutinės rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2023 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. 1R-29 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ programos „Teisės sistema“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams“ (kodas 13-001-11-04-02 TP).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Žemės vertinimas, atliekamas masinio vertinimo būdu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. yra priskiriamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytam vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

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

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

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

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

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

1. valstybinės žemės nuomos mokesčiui apskaičiuoti;
2. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti;
3. paveldimo, dovanojamo turto mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti;
5. turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d.

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

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

Registrų centro turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCA-00000005-9 galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCAP-00000100-6 galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

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

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

- Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;
- Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;
- Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);
- Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);
- Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);
- Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;
- Jurgita Jagučanskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);
- Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165).

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

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

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
4.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
13.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01
16.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
18.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-404-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
19.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2020 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-445-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
20.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-290-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
21.	Šilutės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2022 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-403-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2023 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

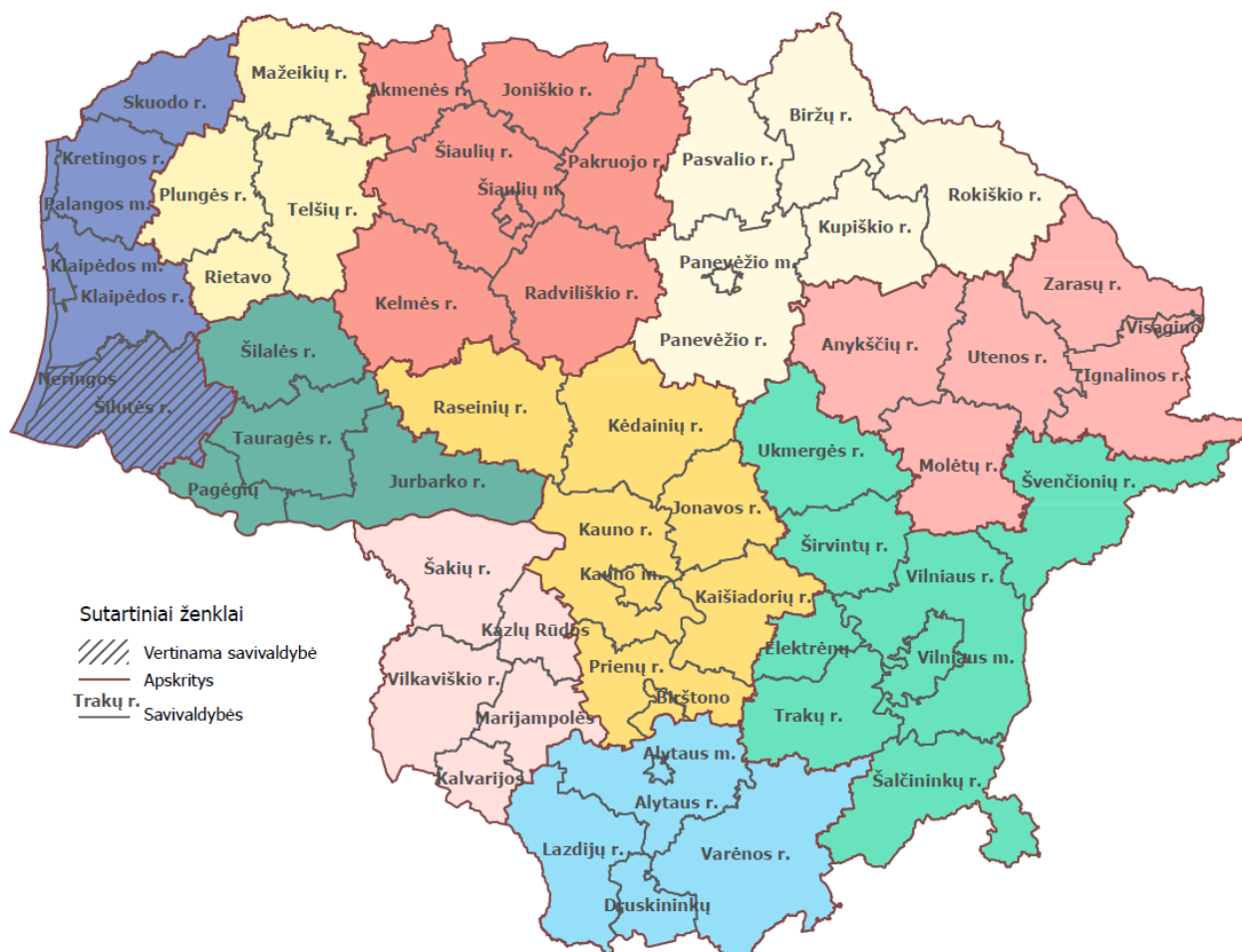
Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 8 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos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

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Šilutės rajono savivaldybę sudaro 1 miestas, 7 miesteliai, 288 kaimai ir 1 viensėdis. Savivaldybėje yra 11 seniūnijų ir 77 seniūnaitijos. Per savivaldybės teritoriją teka Nemuno dešinieji intakai Jūra, Veičas,

¹ Adresų registro 2023 m. duomenys.

Leitė, Šyša, Minija ir pastarosios intakai Tenenys, Veiviržas. Savivaldybėje yra 55 ežerai (didžiausias – Krokų Lankos) ir 8 tvenkiniai; didelė ir savita Aukštumalės pelkė².

Šilutės rajono savivaldybė suskirstyta į 11 seniūnijų³.

Gardamo seniūnija. Gardamo seniūniją sudaro Gardamo miestelis (seniūnijos centras), Šylių gyvenvietė ir 38 kaimai, iš kurių viename jų nėra gyventojų. Šiuo metu seniūnijoje savo gyvenamąją vietą yra deklaravę 1 958 žmonės. Seniūnijos teritorija suskirstyta į 6 seniūnaitijas. Seniūniją kerta 3 magistraliniai keliai, vedantys į Švėkšną, Žemaičių Naumiestį, Tenenius, Šilutę. Per seniūnijos teritoriją teka 3 upės: Tenenys, Šustis, Žvelesys. Yra 2 tvenkiniai – Šylių ir Ramučių. Įsteigti 2 draustiniai: Meškinės pedologinis ir Šiaudėnų botaninis.

Gardamo miestelyje – 457 gyventojai, miestelis yra ir parapijos centras. Jame veikia Gardamo paštas, IĮ „Sveikatos priežiūra, rehabilitacija ir korekcija“ (medicinos punktas), Gardamo pagrindinė mokykla.

Seniūnijoje yra Žemaičių Naumiesčio gimnazijos Šylių skyrius (pradinė mokykla), trys Šilutės Fridricho Bajoraičio bibliotekos filialai. Veikia 7 pieno surinkimo punktai, dvi lentpjūvės. Pašusčių kaime įsikūrę VŠĮ „Senjorų Eldoradas“, Kukuiliškės kaime – UAB „Galvijų centras“, Gardame - UAB „Linegis“ (gyvulių skerdykla).

Juknaičių seniūnija. Seniūnijos teritorijoje yra 26 kaimai, 11 seniūnaitijų, 2 gyvenvietės – Juknaičių ir Pašyšių, kuriose gyvena 65 proc. seniūnijos gyventojų. Iš viso seniūnijoje gyvena 3 348 gyventojai. Seniūnijoje veikia keletas privačių bendrovių, Šilinkuose yra poilsio vietė su 35 pastatais, Juknaičiuose įsikūręs Kauno paslaugų verslo darbuotojų profesinio rengimo centro Juknaičių skyrius. Seniūnijos teritorijoje yra 2 pagrindinės mokyklos, prie Juknaičių pagrindinės mokyklos veikia 2 ikimokyklinės ir 1 priešmokyklinė grupė, Juknaičių ambulatorija, vaistinė. Seniūnijos teritorijoje veikia 7 parduotuvės.

Katyčių seniūnija. Seniūnijoje yra 16 kaimų, kurie sujungti į 3 seniūnaitijas. Šiuo metu seniūnijoje gyvena 1 193 gyventojai. Per Katyčių miestelį teka Šyšos upė. Katyčių seniūnijos teritorijoje yra 19 kultūros paveldo objektų. Lankytini objektai yra susitelkę vienoje vietoje (turgaus aikštė, evangelikų liuteronų bažnyčia, senoji mokykla) ir puikiai sutvarkyti. Turistams traukos objektu galėtų būti Akmeniškų piliakalnis, nuo kurio matosi Katyčių seniūnijos kraštovaizdis. Pagrindiniai kultūros židiniai miestelyje yra Šilutės Fridricho Bajoraičio bibliotekos Katyčių filialas ir Katyčių pagrindinė mokykla.

Kintų seniūnija. Kintų seniūnija – pamario kraštas, dėl natūralaus gamtos grožio garsėjantis užliejamomis pievomis, Minijos kaimu – lietuviškąją Veneciją, paukščių žiedavimo stotimi Ventės rage, kelionėmis laivais Nemuno deltos, Krokų lankos ir Kuršių marių vandens keliais, žvejų rūkoma žuvimi ir viena aukščiausių Europoje tuja. Seniūnijoje yra paštas, pagrindinė mokykla – daugiafunkcinis centras, viešosios bibliotekos filialas, kultūros centras, Šilutės meno mokyklos dailės ir muzikos skyriai, 2 muziejai, 2 šeimos gydytojų kabinetai, medicinos punktas, girininkija, 6 parduotuvės, kepykla, 5 prekybos paviljonai – kioskai, 6 kavinės – viešbučiai, 5 kaimo turizmo sodybos. Veikia 6 žuvininkystės, viena keleivių pervežimo įmonė, dvi medienos perdirbimo įmonės.

Rusnės seniūnija. Rusnės seniūnija – pamario kraštas, garsėjantis unikaliu natūraliu gamtos grožiu, užliejamomis pievomis ir potvyniais. Seniūnijoje yra paštas, pagrindinė ir specialioji mokykla, viešosios bibliotekos filialas, kultūros centras, ambulatorija, vaistinė, etnografinė sodyba – muziejus, 4 parduotuvės, 10 kaimo turizmo sodybų, veikia 1 žemės ūkio įmonė, 1 medienos apdirbimo įmonė, 6 žuvies rūkymo įmonės, 2 žuvininkystės įmonės.

Rusnė viena seniausių gyvenviečių Nemuno deltoje ir vienintelis Lietuvos miestas, esantis saloje. Rusnės salą nuo žemyno skiria upės Atmata ir Skirvytė. Per Atmatą nutiestas tiltas ne visada gelbsti vietos

² Šilutės rajono savivaldybė. *Geografiniai ir demografiniai duomenys*. Prieiga per internetą: <https://www.silute.lt/go.php?žiūrėta=2023-06-01>.

³ Šilutės rajono savivaldybė. *Seniūnijos*. Prieiga per internetą: <https://www.silute.lt/apie-savivaldybe/seniunijos/5763> [žiūrėta 2023-06-01].

gyventojus nuo pavasarinių potvynių. Jų metu Rusnė dažnai būna atskirta nuo žemyno. Rusniškius nuo potvynio saugo pylimai. Rusnė tuo ir įdomi, kad čia galima pasigėrėti pavasarinio potvynio jėga, ledonešiu, daugybę įvairiausiais praskrendančiais ir perinčiais paukščiais, stintų gaudymu.

Saugų seniūnija. Seniūnijos 33 kaimuose gyvena 3 624 gyventojai. Savo veiklą plėtoja per 16 privačių bendrovių. Saugose ir Vilkųčiuose veikia: 3 sveikatos įstaigų filialai, 4 švietimo ugdymo ir socialinės globos įstaigos, 2 Fridricho Bajoraičio bibliotekos filialai, Lietuvos pašto skyrius, dirba Šilutės miškų urėdijos: Saugų medienos ruošos, prekybos ir techninis padalinys, VĮ Norkaičių girininkija, Norkaičių medelynas. Seniūnijoje yra keletas prekybos centrų, kavinė. Per seniūnijos teritoriją teka Minijos, Veiviržo, Tenenio, Aisės upės. Seniūnijoje yra Veiviržo kraštovaizdžio, Veiviržo ichtiologinis, Begėdžių botaninis, Minijos ichtiologinis draustiniai.

Šilutės seniūnija. Šiandien Šilutė yra savivaldybės centras. Šilutėje yra 163 gatvės ir takai, Turgaus aikštė, 1 prieplauka. Veikia 5 maldos namai, keli viešbučiai, prekybos centrai, keliolika barų, kavinų ir restoranų, boulingo klubas, turgus. Respublikoje ir už jos ribų plačiai yra žinomi Šilutėje veikiantys baldų, sūrių, bioetanolio, durpių gamintojai, transporto pervežimo paslaugas teikianti bendrovė. Savivaldybės teritorijoje darbuojasi kelios statybos bendrovės, kailių apdirbimo ir kailinių gaminių siuvimo įmonė, kiti smulkesnio verslo atstovai.

Šilutės seniūnijai priklauso 26 kaimai, o seniūnijos centras – Šilutė. Iš viso seniūnijoje gyvena per 25 tūkst. gyventojų, įkurtos 8 seniūnaitijos.

Švėkšnos seniūnija. Švėkšnos seniūnijoje yra 59 kaimai. Seniūnija suskirstyta į 9 seniūnaitijas. Šiuo metu čia gyvena apie 3 420 gyventojų.

Miestelyje veikia Klaipėdos ligoninės Švėkšnos departamentas, „Saulės“ gimnazija, Švėkšnos specialiojo ugdymo centras, vaikų lopšelis – darželis, pirminės sveikatos priežiūros centras, Šilutės Hugo Šojaus muziejaus ekspozicija.

Usėnų seniūnija. Seniūnijoje yra 19 kaimų, padalintų į 3 seniūnaitijas, juose gyvena 1 200 gyventojų.

Usėnuose veikia pagrindinė mokykla, vaikų darželis, seniūnija, medicinos punktas, Kredito unijos kasa, viešoji biblioteka, UAB „GGF“, viešbutis – motelis „Po liepą“, 1 baras, 3 parduotuvės. Usėnuose veikia maldos namai.

Vainuto seniūnija. Seniūnijoje yra 14 kaimų, sudarytos 6 seniūnaitijos. Šiuo metu seniūnijoje gyvena 1 927 gyventojai. Seniūnijoje veikia 4 bendruomenės, Lietuvos neįgaliųjų draugijos Šilutės skyriaus Vainuto padalinys, Vainuto ūkininkų draugija, Vainuto sporto klubas.

Žemaičių Naumiesčio seniūnija. Seniūnijos centras įsikūręs Žemaičių Naumiesčio miestelyje. Seniūnijoje yra 36 kaimai, įsikūrusios 9 seniūnaitijos, gyvena 3 542 gyventojai.

Žemaičių Naumiestyje veikia Šilutės Fridricho Bajoraičio viešosios bibliotekos: Degučių ir Žemaičių Naumiesčio filialai, Žemaičių Naumiesčio vidurinė mokykla, Šilutės žemės ūkio mokyklos Žemaičių Naumiesčio skyrius, keletas nevyriausybinių organizacijų: kraštiečių draugija, sporto klubas „Naujas parkas“, medžiotojų būrelis, ūkininkų būrelis, Žemaičių Naumiesčio bendruomenė ir Degučių kaimo bendruomenė „Rytiena“.

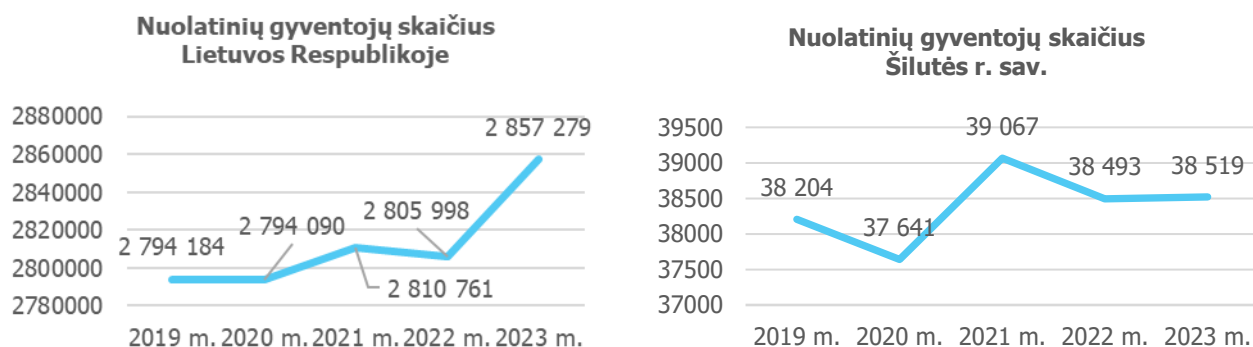
2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁴, 2023 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 857 279 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2022 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 51 281 gyventoju. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2022 m. sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 72 097 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 17 592 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su

⁴ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

2021 m., 2022 m. kūdikių gimė apie 6 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos fiksuotas bendras nuolatinių gyventojų skaičiaus padidėjimas buvo didžiausias nuo duomenų skelbimo pradžios.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁵, 2023 m. pradžioje 68,45 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,55 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 62,48 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁶

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, 2023 m. pradžioje Šilutės rajono savivaldybėje gyveno 38 519 nuolatinių gyventojų, tai yra 26 gyventojais (0,07 proc.) daugiau nei 2022 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje padidėjo 315 gyventojų (0,82 proc.). 2023 m. pradžioje mieste gyveno 16 122 gyventojai (41,85 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 22 397 gyventojai (58,15 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 62,54 proc. (24 089 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis Šilutės rajono savivaldybėje buvo 22,9 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁸, nuo 2019 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2019 m. – 10 794 gyventojai, 2020 m. – 19 993, 2021 m. – 19 653 ir 2022 m. – 72 097. 2022 m. iš šalies emigravo 15 270 gyventojų, t. y. 39,42 proc. mažiau nei 2021 m., imigravo – 87 367 asmenys, t. y. 94,76 proc. daugiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, tai – iki šiol Lietuvoje nematytas reiškinys. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2018–2022 m.) padaugėjo 119 245 žmonėmis.

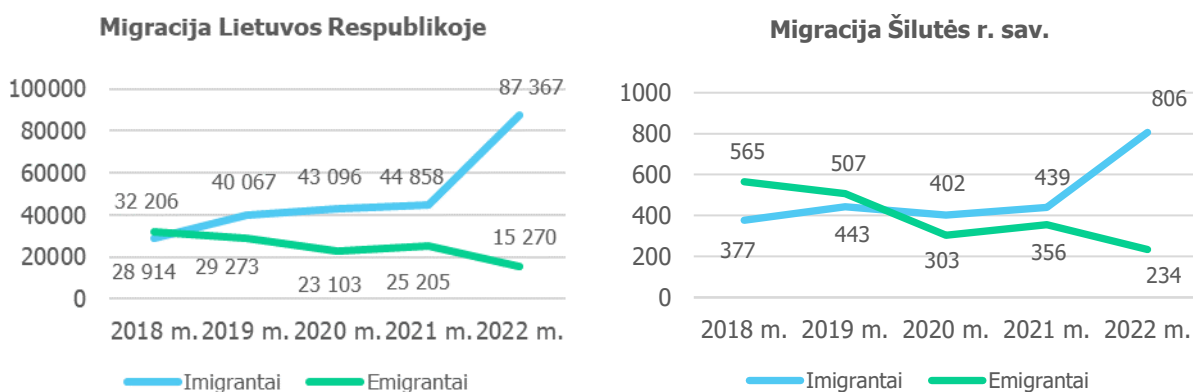
*Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 metų visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2019–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaičiuotas.

⁵ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

Šilutės rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2018–2022 m. buvo teigiamas. 2022 m. iš Šilutės rajono savivaldybės emigravo 234 gyventojai, imigravo – 806 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 572 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje per penkerius metus (2018–2022 m.) išaugo 502 žmonėmis.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁰, 2022 m. Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei ankstesniais 2021 m. – metinis BVP pokytis siekė 1,9 proc. Lietuvos Respublikos finansų ministerija skelbia, kad 2022 m. pabaigoje buvo fiksuoti sudėtingesnį laikotarpį pranašaujantys ženklai: IV ketvirtį apdirbamosios gamybos ekonominėje veikloje sukuriama pridėtinė vertė sumažėjo 2 proc., o didmeninės ir mažmeninės prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veiklose – 2,2 proc., slopstant užsienio paklausai prekių ir paslaugų eksporto pokytis nuo 15,2 proc. per tris pirmuosius 2022 m. ketvirčius sulėtėjo iki 1,3 proc. IV ketvirtį, o namų ūkių išlaidos prekėms ir paslaugoms IV ketvirtį sumažėjo 2,8 proc.¹¹

Lietuvos banko 2023 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad 2022 m. paskutinį ketvirtį neigiamą poveikį Lietuvos ekonomikos augimui darė didelės energijos kainos, sumažėjusi Lietuvoje pagamintų prekių ir paslaugų paklausa pagrindinėse prekybos partnerėse, dėl didelės infliacijos mažėjanti namų ūkių perkamoji galia, taip pat įtakos turėjo ir griežtėjanti pinigų politika. Šie veiksniai nulėmė reikšmingą sukuriamos pridėtinės vertės kritį daugelyje ekonominių veiklų, itin didelis jis buvo žemės ūkyje, apdirbamojoje gamyboje, prekybos ir transporto veiklose.

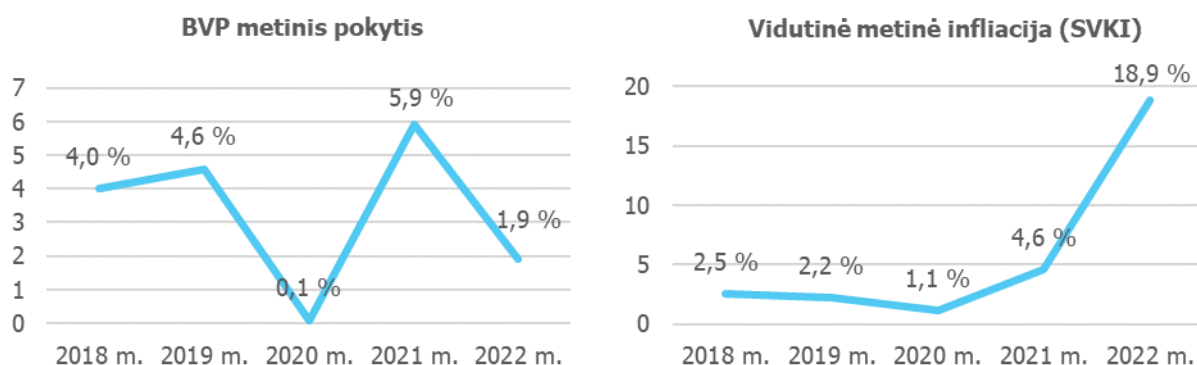
Lietuvos bankas prognozuoja, kad didėsianti gyventojų perkamoji galia, gausėsiančios investicijos ir gerėsianti užsienio prekybos partnerių padėtis lems tolesnę ūkio plėtrą. Numatoma, kad 2022 m. buvęs neigiamas vidutinis realiojo BVP pokytis per ketvirtį Lietuvoje 2023 m. bus teigiamas. Ekonominį aktyvumą turėtų stiprinti privatusis vartojimas, nes prognozuojama, kad nominaliosios gyventojų pajamos 2023 m. kils daugiau nei kainos. Prie ūkio augimo daugiau nei 2022 m. turėtų prisidėti valdžios sektoriaus investicijos bei numatomas didesnis lėšų iš ES paramos fondų, skiriamų investicijoms, srautas. Taip pat planuojama, jog prekybos partnerių importo pokytis turėtų palankiai veikti eksportuojantį Lietuvos ekonomikos sektorių. Visi šie veiksniai prisidės prie nuoseklaus ūkio augimo stiprinimo. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2023 m. padidės 1,3 proc., o 2024 m. – 3,2 proc.¹²

⁹ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

¹² Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁴, vidutinė metinė infliacija 2022 m. Lietuvoje siekė 18,9 proc. ir, lyginant su 2021 m., padidėjo 14,3 procentinių punktų.

Pateiktoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje konstatuojama, kad rinkose nukritus energijos išteklių kainoms, mažėjant ir kitų žaliavų kainų nulemtam infliaciniam spaudimui, metinė infliacija Lietuvoje nuosekliai mažėja. Įvairiose šalyse labiau diversifikavus energijos žaliavų tiekimą ir sumažinus jų naudojimą, tarptautinės šių žaliavų kainos pastebimai sumažėjo. Dėl šios priežasties ir dėl aukštos palyginamosios bazės energijos kainų poveikis bendrajai metinei infliacijai Lietuvoje pastaruoju metu buvo daugiau kaip du kartus mažesnis nei 2022 m. rugsėjo mėn., kai jis buvo pasiekęs piką. Lėčiau kylančios energijos kainos labiausiai prisideda prie bendrosios infliacijos mažėjimo Lietuvoje. Spaudimas kainoms pamažu atslūgsta ir pasaulinėse žemės ūkio produktų rinkose. Padidėjus šių produktų pasiūlai ir kritus jų paklausai, jų kainos minėtose rinkose mažėja. Iš dalies dėl šios priežasties bei dėl aukštos palyginamosios bazės maisto kainų augimas lėtėja ir Lietuvoje. Kitų, o būtent – paslaugų ir pramonės prekių – kainų didėjimas slopsta gerokai mažiau. Šios kainos labiau susijusios su Lietuvos vidaus ekonomine raida, tad joms nemažą poveikį daro vienietinės darbo sąnaudos, o jos iki šiol kyla itin sparčiai ir jų augimo tempas nemažėja. Vis dėlto numatoma, kad jau artimiausiais metais vienietinės darbo sąnaudos didės mažiau, o tai slopinančiai veiks su vidaus ekonomine raida labiau susijusių kainų augimą. Taip pat prie palankesnės kainų raidos turėtų prisidėti ir pasaulinių tiekimo grandinių normalizavimasis, numatomas lėtesnis darbo užmokesčio augimas bei Europos Centrinio Banko vykdomas pinigų politikos griežtinimas. Numatoma, kad aptarti veiksniai lems gana pastebimą bendrosios infliacijos mažėjimą prognozuojamu laikotarpiu. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2023 m. sudarys 9 proc., o 2024 m. – 2,7 proc.¹⁵

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁶, 2023 m. pradžioje šalyje veikė 100 488 įmonės, t. y. 7,98 proc. daugiau nei 2022 m. pradžioje.

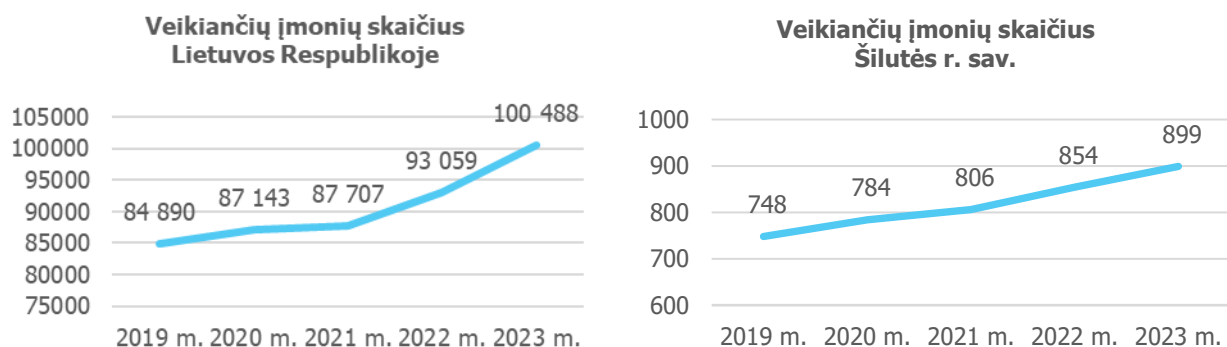
Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (61,92 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniuje – 36,23 proc., Kaune – 13,82 proc., Klaipėdoje – 6,03 proc., Šiauliuose – 3,24 proc., Panevėžyje – 2,60 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 73,26 proc., mažosios bendrijos – 17,25 proc., individualiosios įmonės – 8,19 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,30 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

¹³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁷

Šilutės rajono savivaldybėje 2023 m. pradžioje veikė 899 įmonės (45 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 6 978 darbuotojai. Šilutės rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (82,87 proc.) ir mažos įmonės (15,13 proc.). Vidutinės ir didelės įmonės tesudaro 2 proc., bet jose dirba 38,95 proc. visų savivaldybėje veikiančiose įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁸, 2022 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 5,9 proc. lyginant su 2021 m. sumažėjo 1,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2022 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje – 7 proc. 2022 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose sumažėjo 1,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 1,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2022 m. buvo 5,5 proc., vyrų – 6,4 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2022 m. buvo 157 344 (30,14 proc. mažesnis nei prieš metus), tai sudarė 9 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje skelbiama, kad nepaisant lėtėjančio ekonominio aktyvumo, dirbančiųjų skaičius šalyje ir toliau auga, tačiau ne taip sparčiai kaip 2022 m. pradžioje. Dirbančiųjų gausėja informacijos ir ryšių, transporto sektoriuose, samda taip pat didėja apgyvendinimo ir maitinimo veiklos įmonėse.

2022 m. antrąjį pusmetį nedarbo lygis šalyje ėmė šiek tiek didėti: daugiausia dėl nekvalifikuotų darbuotojų, nes aukštos kvalifikacijos specialistų vis dar trūksta. Nuo pandeminių metų pabaigos iki pat 2022 m. antrojo pusmečio bedarbių skaičius šalyje nuosekliai mažėjo. 2022 m. viduryje nedarbo lygis šalyje buvo sumažėjęs net iki 5,2 proc. – paskutinį kartą toks mažas nedarbo rodiklis Lietuvoje fiksuotas prieš 15 metų. Spartus darbo jėgos augimas (2022 m. ketvirtąjį ketvirtį fiksuotas 2,2 proc. metinis augimas) tik šiek tiek padidino nedarbo rodiklį, kuris vis dar yra gana žemo lygio. Pakankamai žemas nedarbo lygis šalyje ir didelė darbuotojų samda lemia tai, kad nemaža dalis įmonių susiduria su darbuotojų stygiaus problema. Šiuo metu darbo rinkoje ypač trūkstant kvalifikuotų darbuotojų, matyti, kad jų pasiūla nėra tokia didelė kaip nekvalifikuotų darbuotojų.

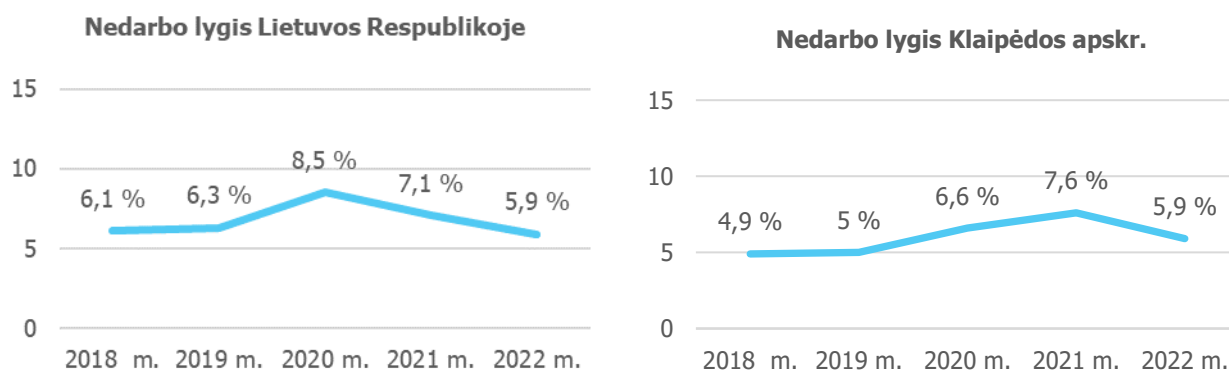
Nors bendras nedarbo rodiklis didėja, palankią situaciją darbo rinkoje rodo mažėjanti ilgalaikių bedarbių dalis. Pandemijos išbalansuotoje darbo rinkoje ilgalaikių bedarbių gretos augo, tačiau šiuo metu ilgalaikių bedarbių dalis bendroje bedarbių struktūroje yra reikšmingai sumažėjusi. 2022 m. ketvirtąjį ketvirtį ilgalaikių bedarbių dalis, palyginti su visų bedarbių skaičiumi, sudarė 38 proc. ir buvo mažesnė nei fiksuota prieš metus (43 proc.).¹⁹

¹⁷ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

Lietuvos Respublikos finansų ministerijos paskelbtoje Lietuvos stabilumo 2023 metų programoje prognozuojama, kad pablogėję verslo lūkesčiai ir susilpnėjusi eksportuojamos produkcijos paklausa slopins verslo plėtros ir darbuotojų samdos procesus ir neigiamai paveiks nekvalifikuotų ar mažiau kvalifikuotų darbuotojų paklausą, smarkiau gali išaugti jaunimo nedarbas. Numatoma, kad dėl prastos geopolitinės situacijos nulemtų pasekmių 2023 m. užimtų gyventojų skaičius sumažės, o nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodiką, padidės iki 7 proc. Tikimasi, kad nuo 2024 m. atsigaunant ekonominiam aktyvumui nedarbo lygis ims palaipsniui mažėti ir sudarys 6,8 proc., o vėlesniais vidutinio laikotarpio metais priartės prie 6 proc.²⁰



2.6 pav. Nedarbo lygis²¹

Klaipėdos apskrityje fiksuojamas toks pat nedarbo lygis kaip ir šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²², nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus sumažėjo 1,7 procentinio punkto nuo 7,6 proc. 2021 m. iki 5,9 proc. 2022 m. Šilutės rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2022 m. buvo 1,9 tūkst., tai sudarė 8,3 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7,4 proc.).

2022 m. Klaipėdos apskrityje buvo 163,6 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (69,44 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 16,63 proc., statybos sektoriuje – 8,86 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 5,07 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²³, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2022 m. pabaigoje siekė 29 735,7 mln. Eur, t. y. 9,69 proc. daugiau nei prieš metus (2021 m. pabaigoje TUI sudarė 27 109,42 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2022 m. pabaigoje buvo 10 397 Eur (2.7 pav.) arba 7,62 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2022 m. buvo Vokietija (investuota 5 644,35 mln. Eur), Švedija (investuota 3 230,98 mln. Eur), Estija (investuota 3 085,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 518 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 046,52 mln. Eur), Latvija (investuota 1 656,43 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 445,77 mln. Eur), Kipras (investuota 1 443,93 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 340,01 mln. Eur) ir Danija (investuota 1 077,67 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2021 m. duomenimis, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 20 481,96 mln. Eur, Kauno – 2 468,88 mln. Eur, Klaipėdos – 1 801,82 mln. Eur, Telšių –

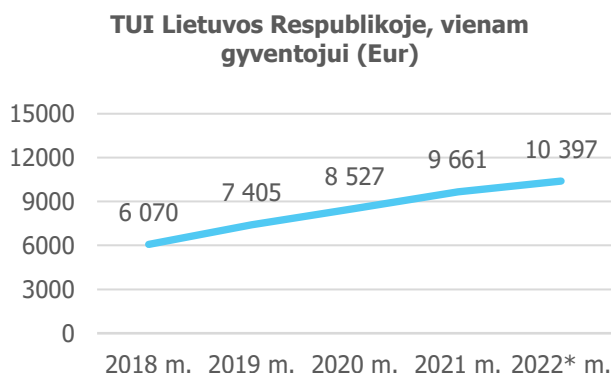
²⁰ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

²¹ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

625,36 mln. Eur, Panevėžio – 544,51 mln. Eur, Šiaulių – 512,44 mln. Eur, Alytaus – 235,4 mln. Eur, Utenos – 215,35 mln. Eur, Marijampolės – 142,16 mln. Eur, Tauragės – 82,03 mln. Eur.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²⁴

Valstybės duomenų agentūra vertinimo metu nėra paskelbusi 2022 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2021 m. duomenys. 2021 m. duomenimis, Šilutės rajono savivaldybėje TUI sudarė 52,28 mln. Eur, tai yra 6,48 proc. daugiau nei 2020 m., kai TUI buvo 49,1 mln. Eur.

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁵, 2022 m. išduoti 7 302 (26,67 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 8 426 naujiems gyvenamiesiems pastatams statyti ir 702 (11,25 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 1 009 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

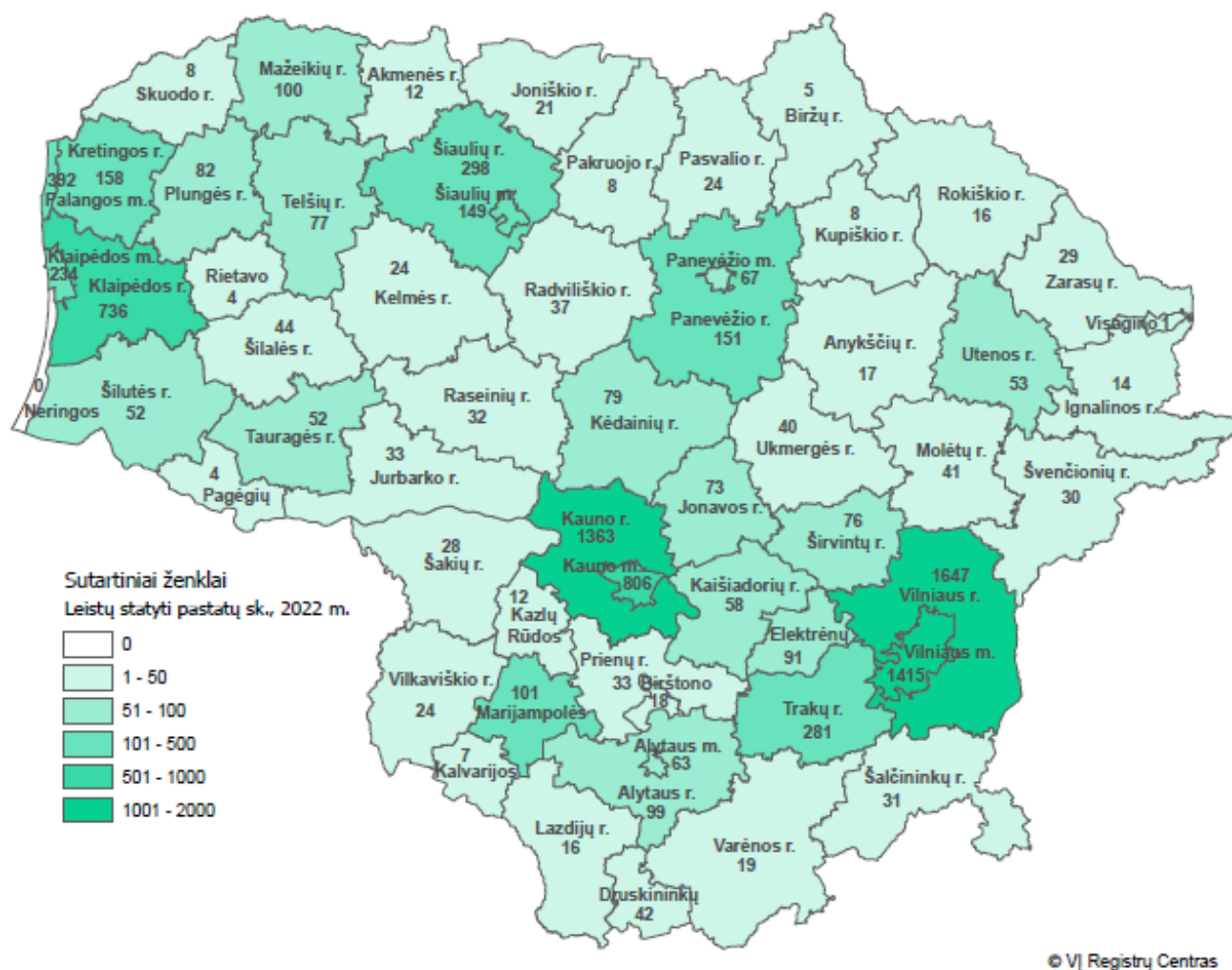
2022 m. baigti statyti 8 694 nauji gyvenamieji pastatai (1 605,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 8 428 pastatai (1 206,8 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 261 pastatas (396,2 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).

2022 m. baigti statyti 833 nauji negyvenamieji pastatai (1 483,4 tūkst. m²), iš kurių 138 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (201,1 tūkst. m²), 44 įstaigų pastatai (348,5 tūkst. m²), 53 transporto ir ryšių pastatai (36,9 tūkst. m²), 227 pramoniniai pastatai ir sandėliai (534,8 tūkst. m²), 17 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (62 tūkst. m²), 7 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (5,8 tūkst. m²), 12 kultūros ir sporto renginių pastatų (16,2 tūkst. m²), 165 negyvenamieji ūkiniai pastatai (199,8 tūkst. m²) ir 170 kitos paskirties negyvenamųjų pastatų (78,3 tūkst. m²).

* Išankstiniai 2022 m. duomenys.

²⁴ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁵ *Ibid.*



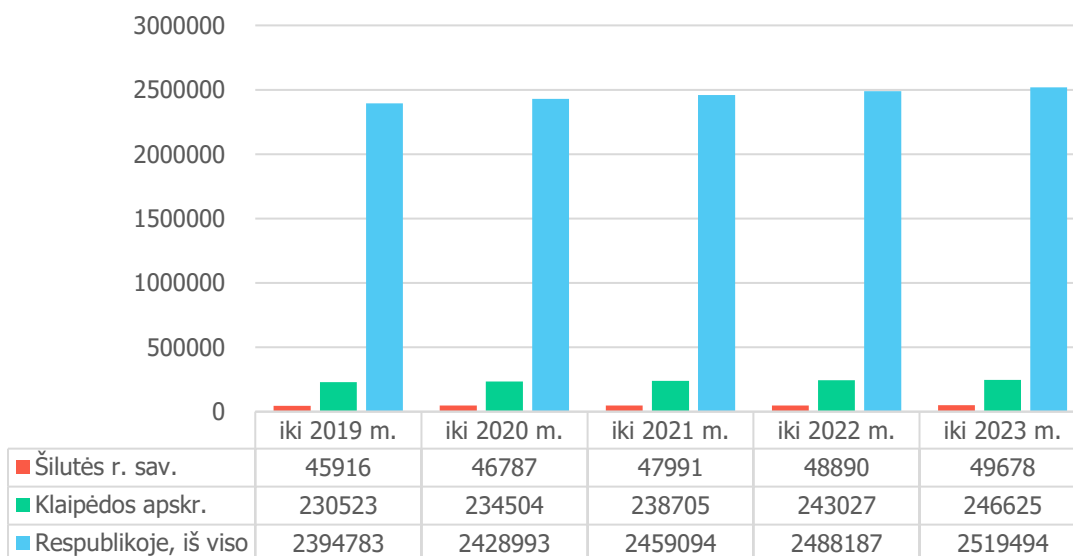
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

Šilutės rajono savivaldybėje 2022 m. iš viso leista statyti 52 naujus pastatus, iš jų 43 gyvenamuosius ir 9 negyvenamuosius pastatus.²⁷

²⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁷ *Ibid.*

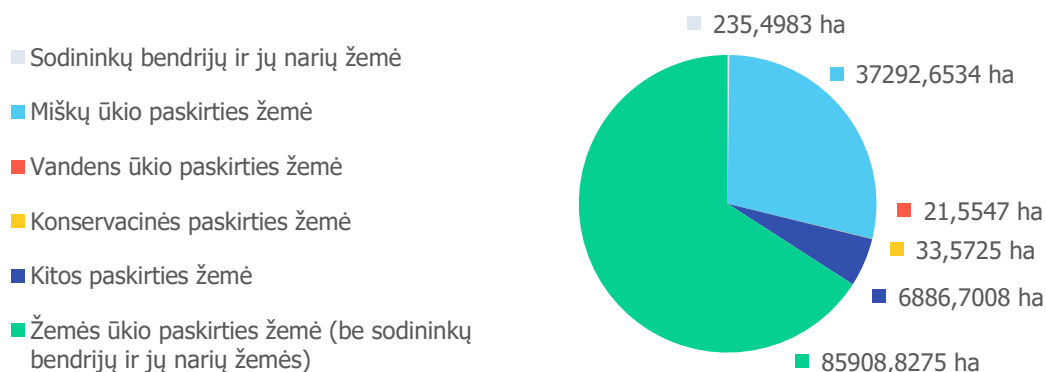
2.9. Žemės fondo duomenys



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2019-01-01, 2020-01-01, 2021-01-01, 2022-01-01 ir iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje, Klaipėdos apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁸

Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. Šilutės rajono savivaldybėje įregistruoti 49 678 sklypai, Klaipėdos apskrityje – 246 625, visoje šalyje – 2 519 494. Per 2022 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje padidėjo 1,61 proc., Klaipėdos apskrityje – 1,48 proc., visoje šalyje – 1,26 proc.

Dėl mažo žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje duomenų atvaizdavimas stulpeline diagrama paveiksle nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamosi lentelėje po grafiku pateiktais skaičiais.



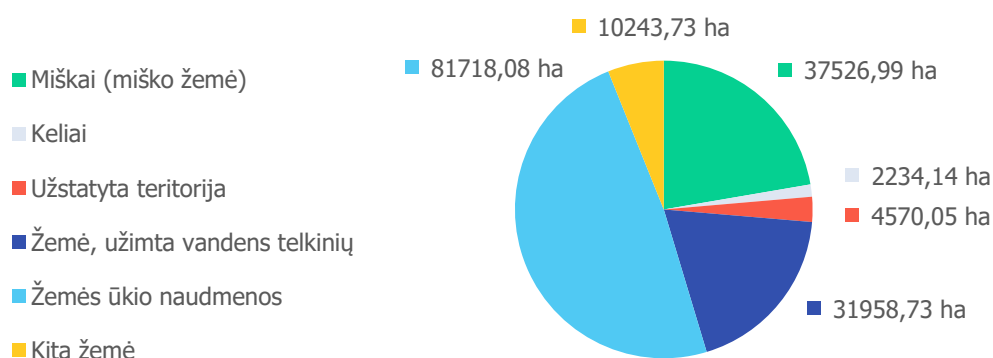
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šilutės rajono savivaldybėje²⁹

Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šilutės rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 85 908,8275 ha, miškų ūkio paskirties – 37 292,6534 ha, kitos paskirties – 6 886,7008 ha, konservacinės paskirties – 33,5725 ha, vandens ūkio paskirties – 21,5547 ha, sodininkų

²⁸ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2019–2023 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-26]. Prieiga per internetą: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

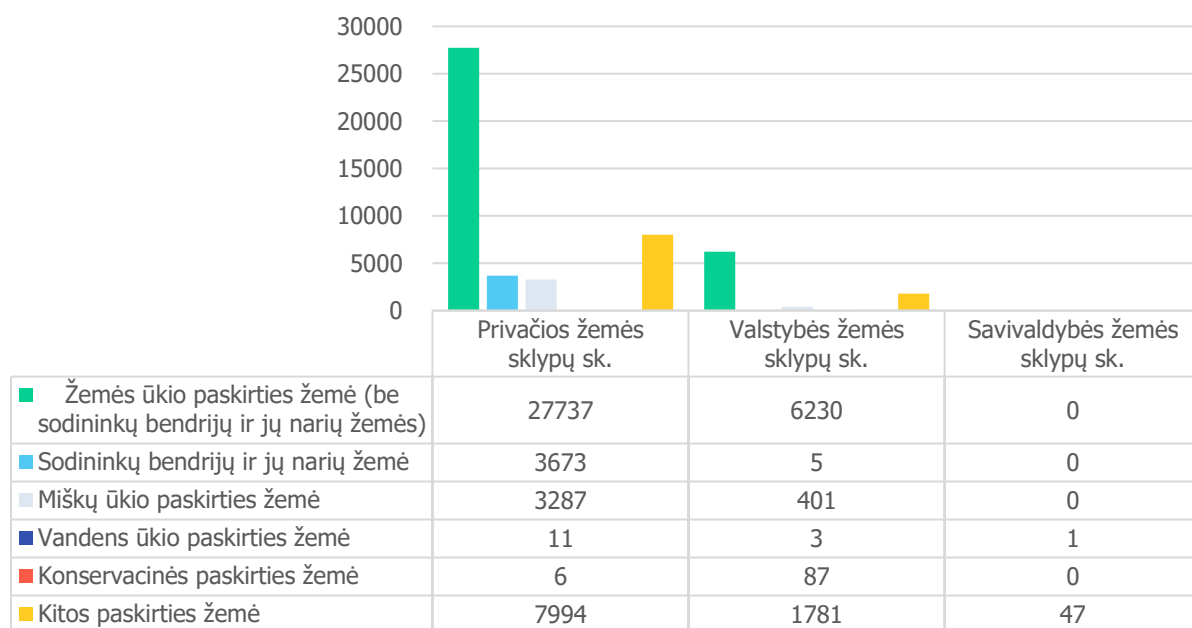
²⁹ Ibid.

bendrijų ir jų narių žemės – 235,4983 ha. Dėl mažo konservacinės paskirties, vandens ūkio paskirties žemės ploto skritulinėje diagramoje jie nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi tekste po paveikslu pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.



2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Šilutės rajono savivaldybėje³⁰

Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Šilutės rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio naudmenos – 81 718,08 ha, miškai (miško žemė) – 37 526,99 ha, keliai – 2 234,14 ha, užstatyta teritorija – 4 570,05 ha, vandens telkinių užimta žemė – 31 958,73 ha, kita žemė – 10 243,73 ha.



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Šilutės rajono savivaldybėje³¹

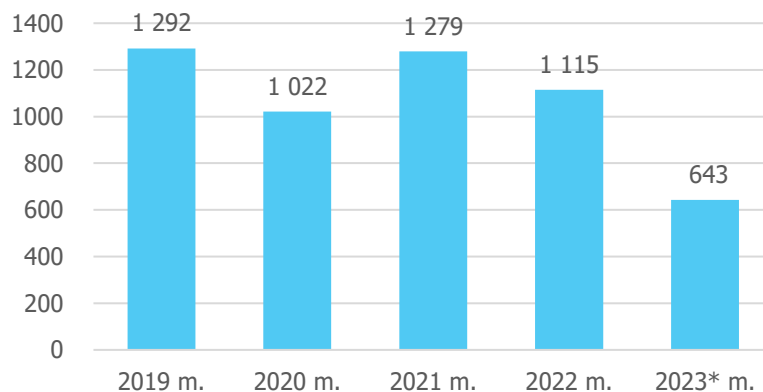
Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. Šilutės rajono savivaldybėje įregistruoti 42 708 privačios žemės sklypai, 8 507 valstybės žemės sklypai ir 48 savivaldybės žemės sklypai. Dėl mažo atskirų

³⁰ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2023 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-26]. Prieiga per internetą: <https://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

³¹ Ibid.

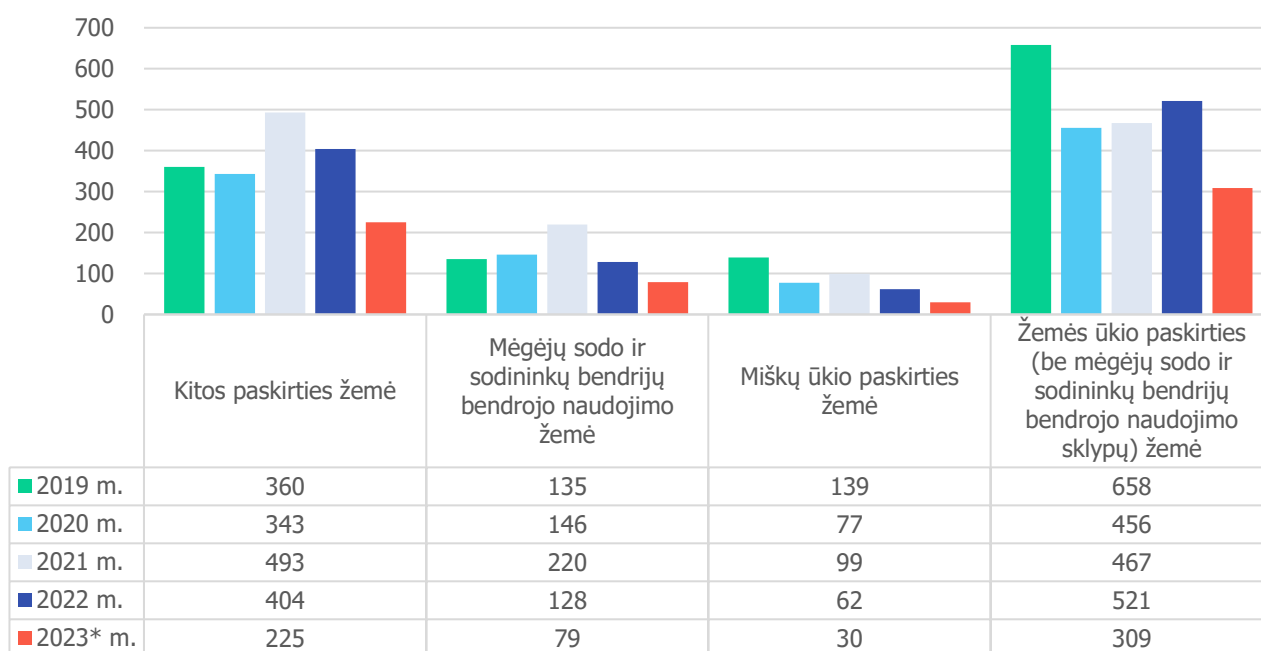
paskirčių nuosavybės teisių žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje duomenų atvaizdavimas stulpeline diagrama paveiksle yra nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamosi lentelėje po grafiku pateiktais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2019–2023* m. Šilutės rajono savivaldybėje³²

Šilutės rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2019 m. – 1 292, 2020 m. – 1 022, 2021 m. – 1 279, 2022 m. – 1 115 ir 2023* m. – 643. Sklypų skaičius 2023 m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2019, 2020, 2021, 2022 ir 2023* m.³³

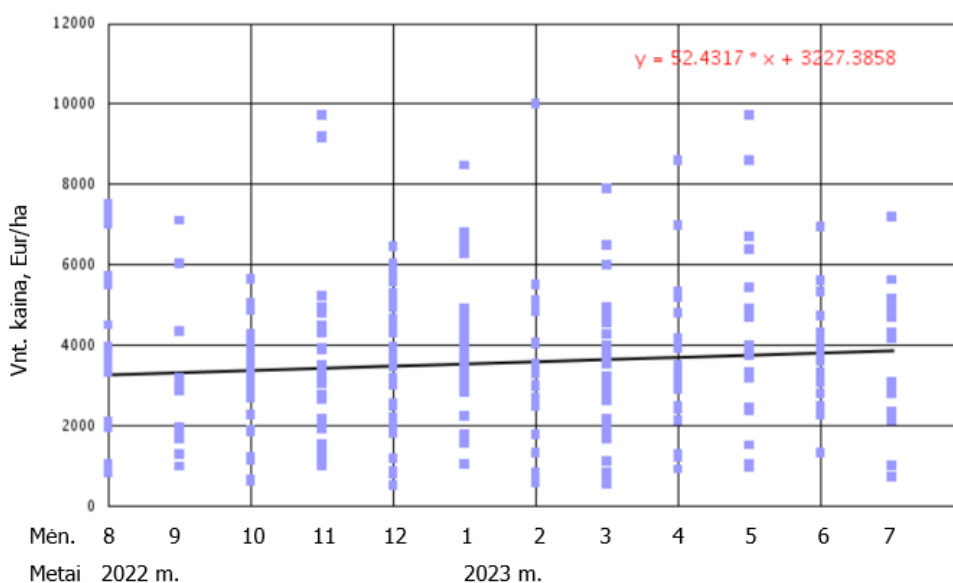
Šilutės rajono savivaldybėje 2019–2023* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 1 825 kitos paskirties sklypai,

³² Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2019–2023 m., valstybės įmonė Registrų centras.

*Sklypų skaičius 2023 m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio.

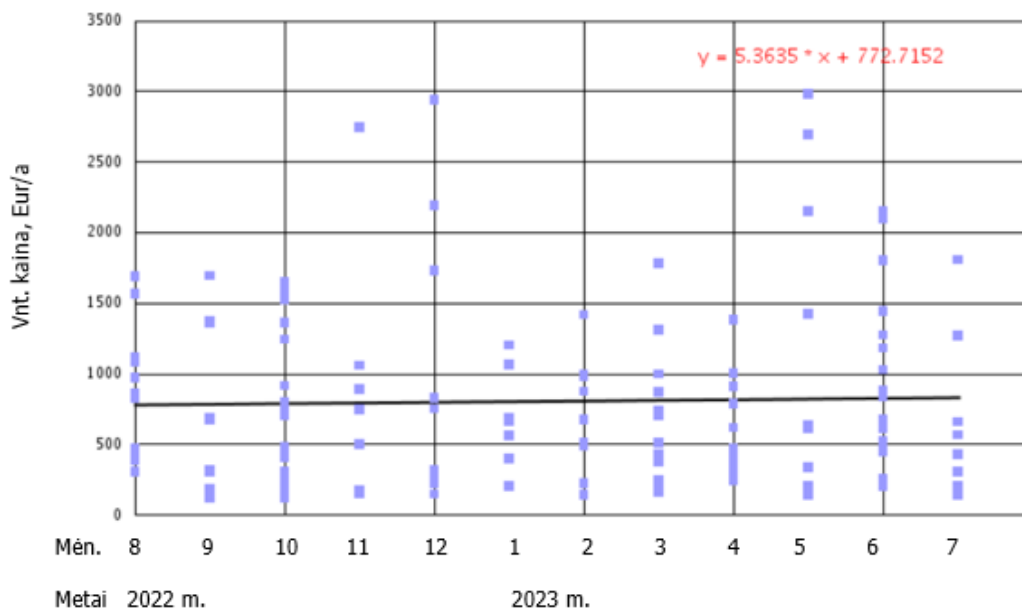
³³ *Ibid.*

708 mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, 407 miškų ūkio paskirties sklypai, 2 411 žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) sklypų. Sklypų skaičius 2023 m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Šilutės rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31³⁴

Nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31 12 mėnesių žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 3 280 Eur/ha iki 3 857 Eur/ha, t. y. 17,59 proc.



2.16 pav. Šilutės rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31³⁵

Nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31 12 mėnesių kitos paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 778 Eur/a iki 837 Eur/a, t. y. 7,58 proc.

³⁴ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2023 m., valstybės įmonė Registrų centras.

³⁵ *Ibid.*

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

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

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

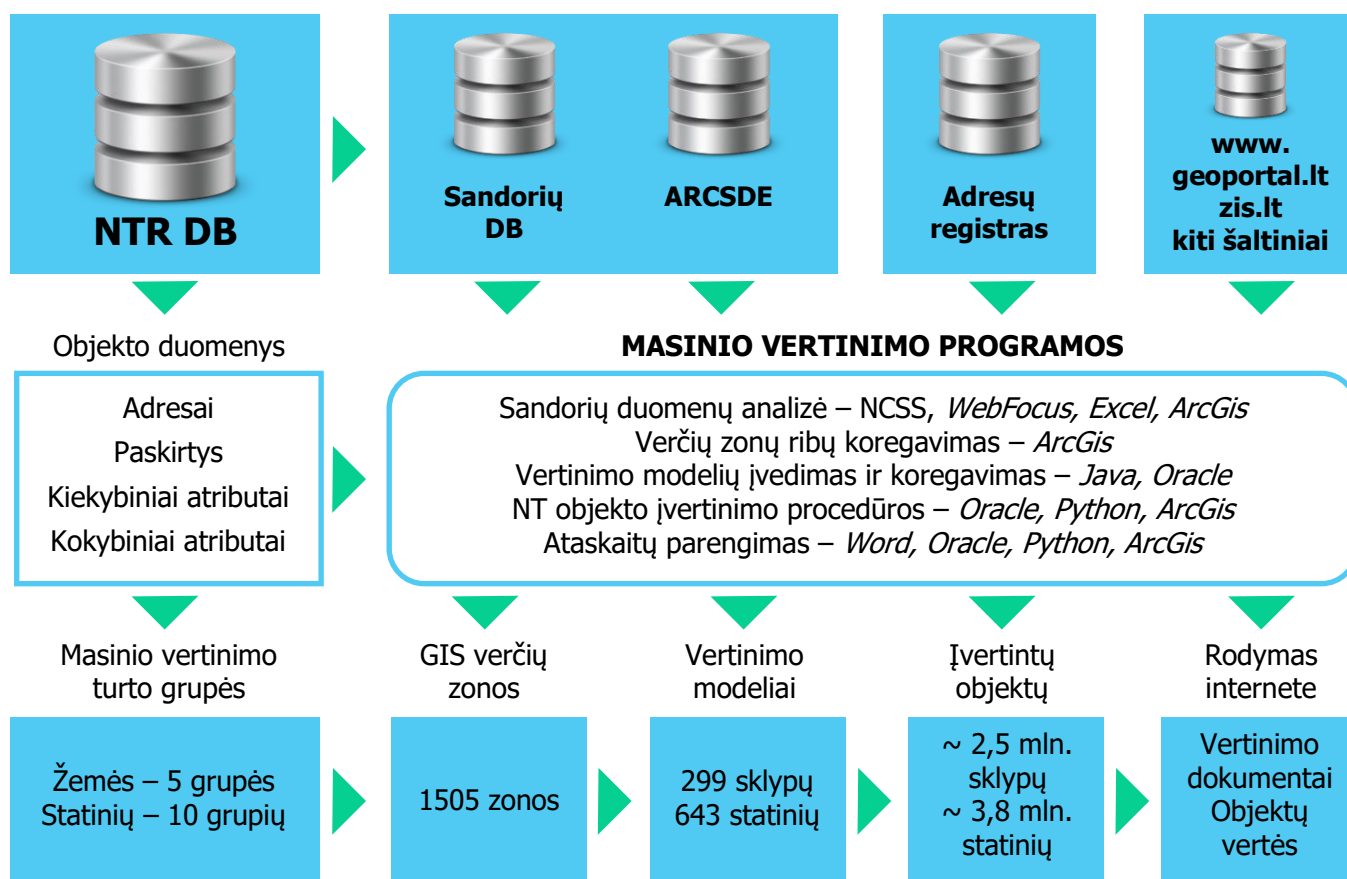
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikiama toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6 p. nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis Registrų centrui pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

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

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

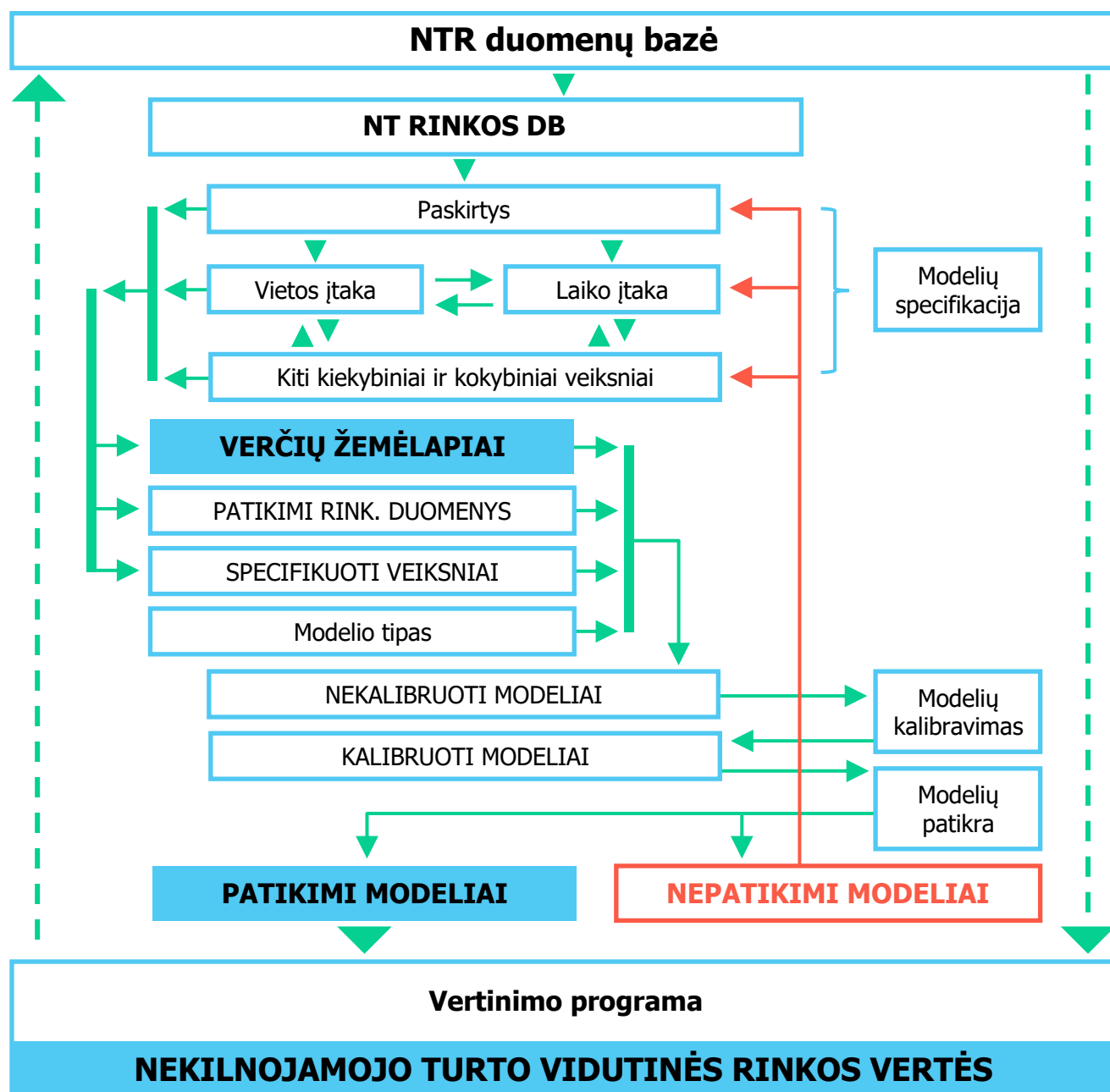
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji,
 p – nepriklausomų kintamųjų skaičius,
 b_0 – konstanta,
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmės.

Modeliuose nustatyti šie Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti veiksniai (duomenys), turintys įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei:

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

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

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

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

- 18.1. *žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*
- 18.2. *mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*
- 18.3. *gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*
- 18.4. *komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*
- 18.5. *pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.5 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti.*

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas, vnt. kaina, Eur	Maksimumas, vnt. kaina, Eur	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
1784	421	184	576	2	7800	709
Komercinės žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
86	1216	1004	1160	30	6520	40
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
733	481	341	413	6	4516	203
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
186	218	151	259	2	2521	25
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
2489	3664	2039	11156	22	283600	217

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

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

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2023 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA, nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai.

Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Šilutės rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2023-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2023-08-01 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	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Mėgėjų sodo	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Komercinės	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodo, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2023-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime vietos įtaka įvertinama sudarant verčių zonas. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamųjų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

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

Nekilnojamojo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių³⁶ 3 p.: *nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.*

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

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

14.2. *žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės*

³⁶ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2023-07-03]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

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

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

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

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

Šilutės rajono savivaldybėje sudarytos 24 verčių zonos, iš kurių Šilutės mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt viena, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

Verčių zonoje 47.1.1 mažai gyvenamosios paskirties pastatų. Tai pramoninis – gamybinis rajonas, įžymus tokiomis įmonėmis kaip AB „Hidraulinės pavaros“ (medienos apdirbimas, metalo gaminiai ir konstrukcijos), AB „Šilutės baldai“ (baldų gamyba) ir kitomis. Žemės sklypų rinka šioje zonoje mažai aktyvi, nes didžioji žemės dalis yra pramoninės paskirties žemė, nuomojama iš valstybės. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto nuomos kainų lygis fiksuojamas žemesnis, negu likusiose Šilutės miesto dalyse. Dominuojanti žemės sklypų pramoninė paskirtis, gamybinių objektų koncentracija sudaro prielaidas šią miesto dalį išskirti į atskirą verčių zoną.

47.1.2 verčių zoną sudaro centrinė Šilutės miesto dalis, su pagrindine Lietuvininkų gatve. Čia pačios aukščiausios nekilnojamojo turto vertės. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje lyginant su gretimomis teritorijomis yra paklausiausias ir didžiausios jo pardavimo kainos, todėl ši miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

47.1.3 verčių zoną sudaro likusi Šilutės miesto dalis, kurios pagrindas – gyvenamosios paskirties pastatai. Žemės sklypų kainos šioje teritorijoje mažesnės už 47.1.2. verčių zonoje esančių sklypų kainas, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

47.2 verčių zona. Tai kaimų dalys, kurios ribojasi su Šilutės miestu. Sklypai, ypač gyvenamosios paskirties, šioje zonoje turi paklausą. Sklypų kainos dydį lemia Šilutės miesto kaimynystė – geras

susisiekimas ir mažas atstumas iki Šilutės miesto. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje, lyginant su toliau nuo miesto esančiomis teritorijomis yra paklausesnis, todėl ši dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

47.3 verčių zona. Rusnė - miestelis saloje, vienas seniausių gyvenviečių Nemuno deltoje, dažnai lankomas turistų ne tik iš Lietuvos, bet ir iš Vokietijos, Danijos ir kitų šalių. Šiame miestelyje nekilnojamojo turto kainos prilygsta šalia Šilutės miesto esantiems kaimams.

47.4; 47.5; 47.6; 47.7; 47.8 verčių zonos. Tai kaimų dalys išsiskiriančios savo geografine padėtimi, nes išsidėstę reakreacinėje teritorijoje, Nemuno deltoje. Gyvenamosios paskirties sklypai šioje verčių zonoje turi paklausą tarp didmiesčio gyventojų, mėgstančių pailsėti šiame krašte. Sklypų kainos šiose verčių zonose didesnės, lyginant su šalia esančiais kaimais, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

47.9 ir 47.10 verčių zonos. Tai Vilkų, Saugų ir Kukorų kaimų dalys, esančios arčiau Klaipėdos, šalia kelio Klaipėda-Šilutė. Kaimai tankiai apgyvendinti. Žemės sklypų kainos lyginant su šalia esančiais kaimais yra didesnės, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

47.11, 47.12, 47.14 ir 47.15 verčių zonos. Žemaičių Naumiesčio, Švieksnos, Vainuto miestelių dalys ir Usėnų kaimas. Nekilnojamojo turto, tame tarpe ir žemės sklypų, kainos šiuose gyvenvietėse yra didesnės, lyginant su aplinkinėmis teritorijomis, nes tai – seniūnijų centrai.

47.13 verčių zona. Juknaičių kaimas gana arti Šilutės miesto, išsiskiriantis savo architektūra (suprojektuotas žymių architektų kaip buvusio pavyzdinio tarybinio ūkio centras). Nekilnojamojo turto rinka nėra aktyvi, tačiau sklypų kainos, lyginant su aplinkinėmis verčių zonomis, yra didesnės.

47.16 ir 47.18 verčių zonos. Šalia Kuršių marių išsidėstę kaimai. Vietovės gražios, miškingos, mažai užstatytos. Dalis teritorijos pavasario potvynio metu užliejamos.

47.17 verčių zona. Tai Nemuno deltoje potvynio vandenimis užliejami kaimai. Žemės sklypų kaina labiausiai priklauso nuo sklypo dislokacijos. Šalia upių esantys sklypai, ypač gyvenamosios ir komercinės paskirties, paklausūs. Kitos paskirties sklypų paklausa nedidelė.

47.19 ir 47.20 verčių zonos. Gardamo ir Katyčių miesteliai. Nekilnojamojo turto kainos šiose gyvenvietėse yra didesnės, lyginant su aplinkinėmis teritorijomis.

47.21 verčių zona. Pašyšių kaimas, esantis gana arti Šilutės miesto. Nekilnojamojo turto rinka nėra aktyvi, tačiau objektų kainos, lyginant su aplinkinėmis verčių zonomis, yra didesnės.

47.22 verčių zona. Likusi savivaldybės dalis.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinei vietai identifikuoti. Dėl aukščiau išdėstytų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

žemėlapyje pateikiamos tikslios verčių zonų ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapiu žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

3.6.6. Rekreatinio naudojimo koeficientas K_r

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Šilutės rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 47.17, 47.22 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už žymiai didesnę ploto vieneto (1 ha) kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreatinio naudojimo koeficientai K_r . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur ($Re1$)	1 ha VRV, Eur ($VRV1$)	Koeficientas K_r (2/3)	Zonų Nr., kurioms taikomas koeficientas K_r
1	2	3	4	5
47.22	5800	2243	2,68	47.2-47.15; 47.19-47.22
47.22	6000			
47.22	5900			
47.22	6500			
47.22	5895			
1 ha vidurkis:	6019			
47.17	7200	2256	4,76	47.16-47.18
47.17	14390			
47.17	10600			
1 ha vidurkis:	10730			

Lentelės 4 skiltyje apskaičiuoti koeficientai K_r pakankamai pagrįsti ir naudotini žemės sklypams, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai*, vertinti. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos šios ataskaitos 3 priede.

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

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių zonų žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamasis šia aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojas daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 47.1.1, 47.1.2, 47.1.3 verčių zonoms nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų žemės*, dėl žemės naudojimo suvaržymų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad Lietuvoje per pastarųjų 5 metų laikotarpį yra įregistruoti 95 konservacinės paskirties žemės sklypų pardavimai, iš jų 27 sandoriai, kai žemės sklypas parduotas su statiniais (pirkimo–pardavimo sutartyse nuo 2 iki 22 objektų), 52 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų, nes sandorio tipas – pirkimas iš valstybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo koeficientui tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirčių žemės sklypų apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų

centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiniu būdu nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k yra lygus 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

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

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

$$K_4 = 4 a1/VRV1,$$

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

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

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

Žemės sklypų sandorių duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Įsigyta sklypo dalis	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (<4a, >4a)	Koeficientas K ₄ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	5000	0,0142	3521	<4a 3660	0,70
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	10900	0,0287	3798	>4a 5254	
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	30000	0,0563	5329		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	31400	0,0596	5268		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	30900	0,0599	5159		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	35000	0,0677	5170		
Kauno m. sav.	15.14	1	1	Kita	60000	0,1123	5343		
Kauno m. sav.	15.20	1	1	Kita	4000	0,0211	1896	<4a 1896	0,74
Kauno m. sav.		1	1	Kita	16000	0,06	2667	>4a 2578	
Kauno m. sav.		1	1	Kita	20500	0,0758	2704		
Kauno m. sav.		1	1	Kita	30660	0,1298	2362		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	1600	0,0156	1026	<4a 1254	0,69
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	3000	0,0205	1463	>4a 1816	
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	12000	0,061	1967		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	28500	0,1625	1754		

Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	69575	0,4026	1728		
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	4000	0,022	1818	<4a 1818	0,75
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	29900	0,1179	2536	>4a 2431	
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	30000	0,1443	2079		
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	70000	0,2615	2677		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	12000	0,0263	4563	<4a 4563	0,68
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	28000	0,04	7000	>4a 6751	
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	25000	0,0408	6127		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	50000	0,06	8333		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	45000	0,0897	5017		
Kauno m. sav.	15.36	1	1	Kita	95000	0,1305	7280		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	3000	0,0108	2778	<4a 3134	0,72
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	4000	0,0132	3030		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	11000	0,0306	3595		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	30500	0,0697	4376	>4a 4362	
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	40000	0,0851	4700		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	48015	0,1067	4500		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	45000	0,1162	3873		
Koeficientas K ₄ (koeficientų K ₄ zon aritmetinis vidurkis)									

Žemės sklypų, kurių plotas yra mažesnis nei 4 arai, 1 aro kainų skirtumui nustatyti atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Palyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai, panašūs pagal jų vietą (išsidėstę toje pačioje verčių zonoje), paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Kauno miesto 15.14, 15.20, 15.28, 15.33, 15.36 ir Šiaulių miesto 44.7 verčių zonose. Jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su skaičiavimų sekomis yra pateikiami 3.4 lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikiami lentelės 9 stulpelyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K₄ zon apskaičiuoti lentelės 10 stulpelyje pagal formulę:

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

Apskaičiuotų koeficientų K₄ zon reikšmės verčių zonose svyruoja 0,68–0,75 intervale. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiavus 3.4 lentelės 10 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas K₄ koeficientas 0,71 pateikiamas lentelės 10 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K₄ reikšmės nustatymas yra sudėtingas dėl labai mažo ploto žemės sklypų rinkos duomenų trūkumo. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Šilutės rajono savivaldybės teritorijoje yra panašūs kaip savivaldybėse, kurių duomenys panaudoti koeficiento apskaičiavimui, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki

pataisos taikymo, darytina išvada, kad Kauno ir Šiaulių miestuose žemės sklypams nustatytas K_4 koeficientas 0,71 pagrįstai taikytinas ir Šilutės rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pataisos taikymas apskaičiuojant žemės sklypų 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 vertė priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Lietuvos teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo Lietuvos teritorijose fiksuojamos aukštesnės žemės sklypų rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant masinį žemės vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama sudarant verčių zonas. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, verčių zonomis našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų

įvertinimo, vertės apskaičiavimo modeliuose įtraukta žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

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

čia: K_{nb} – našumo balo koeficientas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tais atvejais, kai verčių zona apima dalį miesto ir dalį priemiestinės kaimiškos teritorijos arba tik priemiestinę kompaktišką teritoriją, arba tik miestelį, vertintojas, atsižvelgdamas į toje teritorijoje 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 *kita* paskirčiai, našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nustatyta, kad visoje Šilutės rajono savivaldybės teritorijoje našumo balo įtaka žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainoms yra reikšminga, todėl apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes visose savivaldybės verčių zonose yra taikoma našumo balo pataisa.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar*

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

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

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

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

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

Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į bendrojo naudojimo teritorijų žemės kainų skirtumus lyginant su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės kainomis, nustatė kainų skirtumo koeficientą K_{BN} . Koeficiento nustatymui naudoti rinkos duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.5 lentelė. Koeficiento K_{BN} skaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų skaičius sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	1 aro kaina, Eur (BN1)	1 aro VRV verčių zonoje, Eur (VRV1)	Koeficientas (6 vidurkis / 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1214		
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	992	2244	0,63
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2056		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					1421		
Klaipėdos m.	20.22	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	4875		
Klaipėdos m.	20.22	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2900	6221	0,62
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					3888		
Palangos m.	30.3	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	11617	20378	0,63

Palangos m.	30.3	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	16412		
Palangos m.	30.3	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	13858		
Palangos m.	30.3	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	11990		
Palangos m.	30.3	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	10000		
<i>1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:</i>					12775		
Palangos m.	30.8	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2907		
Palangos m.	30.8	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2518		
Palangos m.	30.8	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	4167	4981	0,59
Palangos m.	30.8	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2684		
Palangos m.	30.8	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2500		
<i>1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:</i>					2955		
Palangos m.	30.12	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	414		
Palangos m.	30.12	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	728	966	0,59
<i>1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:</i>					571		
Palangos m.	30.15	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2999		
Palangos m.	30.15	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	3097	5407	0,56
<i>1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:</i>					3048		
Palangos m.	30.9	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1147		
Palangos m.	30.9	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1000		
Palangos m.	30.9	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1205		
Palangos m.	30.9	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1409	1904	0,60
Palangos m.	30.9	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1018		
Palangos m.	30.9	Pirkimo-pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1173		

Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1093
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1083
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1163
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					1143
Koeficientas K_{BN} (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):					0,60

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos*, pardavimo kainų ir verčių santykiai $BN1/VRV1$, apskaičiuoti lentelės 8 stulpelyje, rodo, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 37 iki 44 proc. mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, nustatytais vidutinėmis rinkos vertėmis. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 8 stulpelio paskutinėje eilutėje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų sk. sutartyje	Kitos paskirties žemės naudojimo būdas	1 a kaina, Eur (Rekr1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus r. sav.	2.27	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	91	–	0,87
Alytaus r. sav.	2.27	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	105	
Druskininkų sav.	7.15	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	279	–	0,90
Druskininkų sav.	7.15	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	310	
Elektrėnų sav.	8.1	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	1286	–	0,86
Elektrėnų sav.	8.1	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	1500	
Elektrėnų sav.	8.18	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	187	–	0,86
Elektrėnų sav.	8.18	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	218	
Kauno r. sav.	16.1	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	3497	–	0,91
Kauno r. sav.	16.1	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	3824	
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	136	–	0,94
Kėdainių r. sav.	19.16	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	146	
Klaipėdos r. sav.	21.2	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	3635	–	0,87
Klaipėdos r. sav.	21.2	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	4195	
Molėtų r. sav.	27.12	Pirk.-pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	130	–	0,91
Molėtų r. sav.	27.12	–	–	Komerc. paskirties	–	143	

				obj. teritorijos			
Molėtų r. sav.	27.17	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	133	–	0,93
Molėtų r. sav.	27.17	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	143	
Molėtų r. sav.	27.19	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	125	–	0,89
Molėtų r. sav.	27.19	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	141	
Molėtų r. sav.	27.9	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	164	–	0,91
Molėtų r. sav.	27.9	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	180	
Šiaulių r. sav.	45.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	680	–	0,85
Šiaulių r. sav.	45.11	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	802	
Ukmergės r. sav.	53.24	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	120	–	0,86
Ukmergės r. sav.	53.24	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	139	
Ukmergės r. sav.	53.29	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	246	–	0,94
Ukmergės r. sav.	53.29	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	262	
Koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,89

Lentelės 6 stulpelyje pateikiamos žemės sklypų, esančių vietos požūriu panašiose teritorijose – toje pačioje verčių zonoje, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, sandorių 1 aro kainos, 7 stulpelyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 6 stulpelyje nurodytas kainas dalinant iš 7 stulpelyje pateiktų verčių, skaičiavimų rezultatai pateikiami lentelės 8 stulpelyje. Apskaičiuotų koeficientų reikšmės verčių zonose svyruoja 0,85–0,94 intervale. Galutinė koeficiento $K_{r\text{ kita}}$ reikšmė nustatyta apskaičiavus 8 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas $K_{r\text{ kita}}$ koeficientas 0,89 pateikiamas lentelės 8 stulpelio paskutinėje eilutėje.

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

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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

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

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

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

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

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

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

Vertintojas, siekdamas kuo tikslesnių masinio žemės vertinimo rezultatų, sudarydamas verčių zonas naudojo Šilutės rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 25 d. sprendimu Nr. T-186 „Dėl Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, sprendinius. Sudarytos verčių zonos ir joms nustatyti vietos reikšmingumo rodikliai visiškai įvertina bendrojo plano sprendinių įtaką žemės vertei, todėl nurodyti sprendiniai atskiru veiksniu žemės vertinimo modelyje nėra naudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Vadovaujantis aukščiau pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, Šilutės rajono savivaldybės teritorijos verčių zonose, kuriose yra įregistruoti žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, atlikta žemės rinkos duomenų analizė ir nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis K_d koeficientas 1,00. Koeficiento K_d apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.7 lentelė. Koeficiento K_d apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_d (2/3)
1	2	3	4
47.1.3	747	884	0,85
	858	965	0,89
	891	1009	0,88
	1205	1009	1,19
Vidurkis			0,95
47.22	102	121	0,84
	129	140	0,92
	156	116	1,34
	137	126	1,09
Vidurkis			1,05
Koeficientas K_d (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,00

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

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

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

čia: *Nenaud1* – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių 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 pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, atlikta rinkoje parduotų žemės ūkio paskirties sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais sandorių kainų analizė, porinio lyginimo būdu nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas K_n . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento K_n apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Porinami objektai	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Pelkės plotas ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas ha	1 ha kaina Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kupiškio r. sav.	23.17	1	1,59	Žemės ūkio	720	1,59	453	
1-1	Kupiškio r. sav.	23.17	1	–	Žemės ūkio	3250	1,52	2138	0,21
2	Biržų r. sav.	6.15	1	0,90	Žemės ūkio	811	0,90	901	
2-1	Biržų r. sav.	6.15	1	–	Žemės ūkio	4320	0,9299	4646	0,19
3	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	7,13	Žemės ūkio	7000	7,13	982	
3-1	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	43000	7,93	5422	0,18
4	Telšių r. sav.	51.3	1	0,4904	Žemės ūkio	200	0,4904	408	
4-1	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio	500	0,2477	2019	0,20
4-2	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio	7000	3,2908	2127	0,19
4-3	Telšių r. sav.	51.3	1	–	Žemės ūkio	6000	3,02	1987	0,21
5	Trakų r. sav.	52.12	1	0,6962	Žemės ūkio	1000	0,6962	1436	
5-1	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	4000	0,6069	6591	0,22
5-2	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	2500	0,3156	7921	0,18
5-3	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	22000	3,1060	7083	0,20
6	Kazlų Rūdos sav.	17.6	1	0,42	Žemės ūkio	210	0,42	500	
6-1	Kazlų Rūdos sav.	17.6	1	–	Žemės ūkio	1500	0,60	2500	0,20
Koeficientas K_n (10 skilties duomenų aritmetinis vidurkis):									0,20

Lentelės 2–9 skiltyse pateikiama informacija apie rinkoje parduotų žemės sklypų vietą, sandorio objektų skaičių, sklypų įsigytą plotą ha, pelkių užimamą plotą ha, žemės paskirtį, sandorio kainą Eur ir 1 ha kainą Eur. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės ūkio paskirties žemės vertei įtaką darančių charakteristikų panašumą sugrupuoti žemės sklypų sandoriai, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *pelkės* plotą. Kainos skirtumas dėl pelkių užimamo ploto, lyginant su žemės ūkio naudmenų užimamo žemės sklypo ploto kaina, nustatytas žemės sklypų, pažymėtų numeriais 1, 2, 3, 4, 5 ir 6 (žr. lentelės 1 stulpelį), su pelkėmis 1 ha kainą dalinant iš kainos atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 1-1, 2-1, 3-1, 4-1, 4-2, 4-3, 5-1, 5-2, 5-3 ir 6-2, kurių plote nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, yra 0,18–0,22 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,20, kuris pateiktas lentelės paskutinėje eilutėje.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista, nenaudojama žemė* Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai įregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pelkės, pažeistos ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas K_n 0,20.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 proc. žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi žemės sklypų pardavimų su tokiais naudmenomis Lietuvos žemės rinkoje yra

užfiksuota nedaug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės naudojimo efektyvumas yra analogiškas visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertę mažinantis koeficientas K_u 0,20 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = U_{žst1} / VRV1,$$

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

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

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

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

3.9 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Šilutės r. savivaldybėje $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo užstatyta teritorija, įregistruota Nekilnojamojo turto registre	$\neq 0$	

	K_u prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: K _u = 0,85 K _u = 0,8 K _u = 0,7 K _u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m / žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

3.10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų skaičius sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	1 aro kaina, Eur (VPT1)	1 aro VRV verčių zonoje, Eur (VRV1)	Koeficientas (6 vidurkis / 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Palangos m. sav.	30.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1301		
Palangos m. sav.	30.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	750	1680	0,55
Palangos m. sav.	30.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	715		
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					922		
Vilniaus m. sav.	57.39	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	8061	13415	0,56
Vilniaus m. sav.	57.39	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	7002		
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					7532		
Palangos m. sav.	30.3	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	4359	7396	0,59
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					4359		
Šiaulių m. sav.	44.28	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1099	1705	0,64
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					1099		

Tauragės r. sav.	50.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	712	1081	0,66
Tauragės r. sav.	50.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	712		
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					712		
Vilniaus r. sav.	58.88	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1733	3006	0,58
Vilniaus r. sav.	58.88	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	1753		
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					1743		
Koeficientas (8 skilties koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,60

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, rinkoje parduodami nuo 34 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 kaina;

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

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

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

3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, *visuomeninės paskirties teritorijos*, *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos* ir *atskirųjų želdynų teritorijos*, atliekant masinį žemės vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl nurodytos grupės modeliu nustatomų per aukštų vidutinių rinkos verčių *atskirųjų želdynų teritorijų* žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai bei statybos suvaržymai, atliko papildomą nurodytos žemės rinkos analizę. Tokios žemės pardavimo sandorių Lietuvoje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc.

mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės vertė. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypų panaudojimo suvaržymų panašumus į *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų* ir *visuomeninės paskirties teritorijų* naudojimo būdų žemę, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad ekspertiniu vertinimo būdu nustatytas skirtumo koeficientas 0,60 yra analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui, daro išvadą, kad koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypams vertinti gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Apskaičiuojant *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypų vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, gautą vertę koreguojant koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų* ir *visuomeninės paskirties teritorijų* naudojimo būdų žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai įvertinami vienu K_{BN} koeficientu 0,60. Įregistravus visus tris arba du aukščiau nurodytus žemės sklypo naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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

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

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	Išsigytas sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	Koeficientas K (kainų santykis)
1	2	3	4	5	6	7	8
Vilniaus m. sav.	57.87	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	1,0299	485	0,65
Vilniaus m. sav.	57.87	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	1,1989	751	
Kauno m. sav.	15.28	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,0707	1980	0,60
Kauno m. sav.	15.28	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,0949	3319	
Vilniaus r. sav.	58.92	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,0271	1845	0,63
Vilniaus r. sav.	58.92	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,0158	2930	
Šiaulių m. sav.	44.26	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,132	985	0,63
Šiaulių m. sav.	44.26	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,148	1561	
Klaipėdos r. sav.	21.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,2871	697	0,67
Klaipėdos r. sav.	21.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,28	1036	

Kauno r. sav.	16.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,8163	999	0,59
Kauno r. sav.	16.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,8361	1700	
Koeficientas K _{tink} (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,63

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

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

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

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

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

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

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

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 pap., sklypams, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertinti modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_{tink} 0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros tinklų apsaugos zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros tinklų apsaugos zonos*

ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Šio skirsnio 24 ir 25 str., nustatantys elektros tinklų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pateikiami toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

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

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

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

4. Oro linijos apsaugos zona ir oro kabelių linijos apsaugos zona išilgai šių linijų ir kabelių sankirtos su vandens telkiniais (upėmis, kanalais, ežerais ir kitais vandens telkiniais) – oro erdvė virš vandens telkinių paviršiaus, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių laidų ar kabelių: laivybiniais vandens telkiniams – 100 metrų atstumu, nelaivybiniais vandens telkiniams – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

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

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

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

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

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

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

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

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

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

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

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

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

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

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

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

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo draudimus, atlika papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė elektros tinklų – 6, 10, 35, 110, 330, 400 ir 750 kV elektros linijų (oro linijų, oro kabelių linijų ir požeminių kabelių linijų), transformatorių pastočių, skirstyklių, srovės keitimo stočių, transformatorių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus į apsaugos zonas patenkančių ir nepatenkančių žemės sklypų pardavimo kainų analizę, nustatytas elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos ir vertės pataisos koeficientų apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.12 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

Sklypų Nr.	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Elektros tinklų apsaugos zonos plotas, ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio kaina, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 aro kaina, Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Vilniaus r.	58.1	1	0,2575	Kita	10000	0,2575	388	
1-1	Vilniaus r.	58.1	1	-	Kita	12000	0,1184	1014	0,38
1-2	Vilniaus r.	58.1	1	-	Kita	23000	0,1370	1679	0,23
2	Vilniaus r.	58.90	1	0,4437	Kita	12000	0,4495	267	
2-1	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita	25500	0,3000	850	0,31
2-2	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita	19500	0,1632	1195	0,22
2-3	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita	16500	0,2073	796	0,34
2-4	Vilniaus r.	58.90	1	-	Kita	23000	0,1881	1223	0,22
3	Kelmės r.	18.1.2	1	0,0774	Kita	3000	0,0774	388	
3-1	Kelmės r.	18.1.2	1	-	Kita	10000	0,1002	998	0,39

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

Sklypų Nr.	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Elektros tinklų apsaugos zonos plotas, ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 ha kaina, Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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 žemės sklypo plotą, žemės paskirtį, sandorio sumą, įsigytą sklypo plotą ir 1 ha kainą. Lentelės eilutėse pateikiami pagal žemės sklypų vertei įtaką

darančių charakteristikų panašumą sugrupuoti sklypai, turintys tarpusavyje vieną skirtumą – *elektros tinklų apsaugos zonos* plotą.

Kainos skirtumas dėl *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamo ploto, lyginant su žemės sklypų be apsaugos zonos kaina, nustatytas žemės paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, sklypų, pažymėtų numeriais 1, 2 ir 3 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 aro kainą dalinant iš atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 1-1, 1-2; 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, ir 3-1, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės, kainos. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pažymėtų numeriais 4, 5, 6 ir 7 (žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 ha kainą dalinant iš atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 4-1, 4-2, 4-3; 5-1; 6-1, 6-2, ir 7-1, 7-2, 7-3, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės, kainos. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų* teritorijos žemės sklypų kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, svyruoja 0,22–0,39 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų aritmetinis vidurkis 0,30. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, svyruoja 0,68–0,72 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų aritmetinis vidurkis 0,70.

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

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

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis, „sukertant“ kadastro žemėlapiu žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su SŽNS duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai, kaip nurodyta aukščiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

15) sustoti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) 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 šioms darbams;

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

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

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

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

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

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

- 5) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;
- 6) naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes, vykdyti vandens telkinių gilinimo ir valymo darbus;
- 7) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių ėmimu;
- 8) krauti į stirtas šieną, šiaudus, šakas, medieną;
- 9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;
- 10) skirti žuvininkystės plotus, pramoniniu būdu žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;
- 11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;
- 12) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo, kasybos, užtvindymo darbus;
- 13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
- 15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 16) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 17) vykdyti sprogdinimo darbus;
- 18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;
- 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 20) būti aptvertų magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių teritorijose;
- 21) važiuoti krovinių transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

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

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

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

Ekspertiniu būdu nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

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

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant Nekilnojamojo turto registre įregistruotų ir kadastro žemėlapyje pažymėtų nustatytų SŽNS teritorijų erdvinis duomenis ir SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinis duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

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

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

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

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

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

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

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

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 4 d.: *didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metų*; 2 str. 16 d.: *mažos tikimybės potvynis – 0,1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų*; 2 str. 53 d.: *vidutinės tikimybės potvynis – 1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metų*; ir VI skyriaus dešimtojo skirsnio 103 ir 104 str.:

103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.

Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:

- 1) didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos didelės tikimybės potvynių;*
- 2) vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos vidutinės tikimybės potvynių;*
- 3) mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos mažos tikimybės potvynių.*

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

- 1) įrengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuves;*
- 2) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimą komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.*

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

- 1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos;*
- 2) statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.*

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

- 1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;*
- 2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.*

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis.

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

Natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot apskaičiuotas dalinant žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonose, 1 ha pardavimo kainas iš žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų ne apsaugos zonose, 1 ha pardavimo kainų. Atsižvelgiant į tai, kad Šilutės rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų, patenkančių į natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas, sandorių skaičius yra nedidelis, rinkos duomenų analizė kartu buvo atlikta ir greta esančiose panašiose Klaipėdos r., Kretingos r., Skuodo r. ir Šilutės r. savivaldybėse. Koeficiento Kpot apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.13 lentelė. Koeficiento Kpot apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Žemės sklypo paskirtis	Sklypas patenka į natūralių pievų, ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijas	1 ha kaina, Eur	1 ha kainų vidurkis pagal 4 stulpelio požymį	Koeficientas (6 stulpelio vidurkių santykis)	
1	2	3	4	5	6	7	
Klaipėdos r. sav.	21.10	Žemės ūkio	Taip	7586	7586	0,52	
Klaipėdos r. sav.	21.10	Žemės ūkio	Ne	14615	14615		
Klaipėdos r. sav.	21.17	Žemės ūkio	Taip	1524	1524	0,55	
Klaipėdos r. sav.	21.17	Žemės ūkio	Ne	2759	2788		
Klaipėdos r. sav.	21.17	Žemės ūkio	Ne	2817			
Klaipėdos r. sav.	21.18	Žemės ūkio	Taip	3810	3810	0,55	
Klaipėdos r. sav.	21.18	Žemės ūkio	Ne	6552	6957		
Klaipėdos r. sav.	21.18	Žemės ūkio	Ne	7362			
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Taip	2890	3362	0,52	
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Taip	3367			
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Taip	3479			
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Taip	3712			
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Ne	6410			
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Ne	7792	6466		
Klaipėdos r. sav.	21.19	Žemės ūkio	Ne	5195			
Klaipėdos r. sav.	21.23	Žemės ūkio	Taip	2564	2564	0,52	
Klaipėdos r. sav.	21.23	Žemės ūkio	Ne	4808	4896		
Klaipėdos r. sav.	21.23	Žemės ūkio	Ne	4870			
Klaipėdos r. sav.	21.23	Žemės ūkio	Ne	4951			
Klaipėdos r. sav.	21.23	Žemės ūkio	Ne	4956			
Klaipėdos r. sav.	21.24	Žemės ūkio	Taip	3000	3286	0,51	
Klaipėdos r. sav.	21.24	Žemės ūkio	Taip	3571			
Klaipėdos r. sav.	21.24	Žemės ūkio	Ne	6381			6397
Klaipėdos r. sav.	21.24	Žemės ūkio	Ne	6412			
Kretingos r. sav.	22.4	Žemės ūkio	Taip	3846	3846	0,53	
Kretingos r. sav.	22.4	Žemės ūkio	Ne	6862	7192		
Kretingos r. sav.	22.4	Žemės ūkio	Ne	7521			

Skuodo r. sav.	41.12	Žemės ūkio	Taip	1714	1714	
Skuodo r. sav.	41.12	Žemės ūkio	Ne	3182		
Skuodo r. sav.	41.12	Žemės ūkio	Ne	3155	3195	0,54
Skuodo r. sav.	41.12	Žemės ūkio	Ne	3200		
Skuodo r. sav.	41.12	Žemės ūkio	Ne	3241		
Šilutės r. sav.	47.10	Žemės ūkio	Taip	500		
Šilutės r. sav.	47.10	Žemės ūkio	Taip	2093	1622	0,49
Šilutės r. sav.	47.10	Žemės ūkio	Taip	2273		
Šilutės r. sav.	47.10	Žemės ūkio	Ne	3333	3333	
Šilutės r. sav.	47.2	Žemės ūkio	Taip	2182		
Šilutės r. sav.	47.2	Žemės ūkio	Taip	2500	2459	
Šilutės r. sav.	47.2	Žemės ūkio	Taip	2695		0,51
Šilutės r. sav.	47.2	Žemės ūkio	Ne	4800		
Šilutės r. sav.	47.2	Žemės ūkio	Ne	4925	4863	
Šilutės r. sav.	47.22	Žemės ūkio	Taip	1068		
Šilutės r. sav.	47.22	Žemės ūkio	Taip	1220	1429	
Šilutės r. sav.	47.22	Žemės ūkio	Taip	2000		0,55
Šilutės r. sav.	47.22	Žemės ūkio	Ne	2564		
Šilutės r. sav.	47.22	Žemės ūkio	Ne	2557	2582	
Šilutės r. sav.	47.22	Žemės ūkio	Ne	2624		
Šilutės r. sav.	47.4	Žemės ūkio	Taip	2000		
Šilutės r. sav.	47.4	Žemės ūkio	Taip	2000	2204	
Šilutės r. sav.	47.4	Žemės ūkio	Taip	2612		0,53
Šilutės r. sav.	47.4	Žemės ūkio	Ne	2678		
Šilutės r. sav.	47.4	Žemės ūkio	Ne	5674	4176	
Šilutės r. sav.	47.6	Žemės ūkio	Taip	1496	1496	0,58
Šilutės r. sav.	47.6	Žemės ūkio	Ne	2586	2586	
Koeficientas Kpot (7 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):						0,53

Sandorių duomenų analizės metu nustatyta, kad žemės sklypai, patenkantys į natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas, lyginant su žemės sklypais, nepatenkančiais į šias apsaugos zonas, rinkoje parduodami nuo 42 iki 51 proc. mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pateikiami lentelės 7 stulpelyje. Galutinė koeficiento Kpot reikšmė nustatyta apskaičiavus 7 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį, apskaičiuota Kpot reikšmė 0,53 pateikiama lentelės 7 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Šilutės rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypams vertinti nustatytas natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot yra lygus 0,53.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelyje Kpot taikomas taip:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

$PotPI_RKS$ – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo natūralių pievų ir ganyklų bei 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 bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas.

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklį 15.2 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mėgėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl nurodytos grupės modeliu nustatomų per aukštų vidutinių rinkos verčių *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės* sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko papildomą žemės rinkos tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų pardavimo sandorių Lietuvoje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytą nuomonę ir argumentus, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 proc. mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas K_{BN} koeficientas 0,70.

Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai*, vertė apskaičiuojama pagal mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelį, vertę koreguojant koeficientu K_{BN} 0,70. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos

ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

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

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

Šilutės rajono savivaldybės verčių zonose, nurodytose 3.14 lentelėje, komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos įtakos koeficientų skaliariniai dydžiai Zon_SKL apskaičiuoti modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprikł. Koeficiento Kprikł. nustatymui panaudoti duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų žemės grupių žemės verčių apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
21.22	233	218	1,069
Komercinės žemės verčių zonai Nr. 47.14 koeficientas Kprikl. yra:			
47.18	512	403	1,270
Komercinės žemės verčių zonoms Nr. 47.19, 47.20, 47.21 koeficientas Kprikl. yra:			
47.2	784	678	1,156
Komercinės žemės verčių zonai Nr. 47.17 koeficientas Kprikl. yra:			
21.8	1635	1496	1,093
Komercinės žemės verčių zonai Nr. 47.4 koeficientas Kprikl. yra:			
47.13	435	411	1,058
Komercinės žemės verčių zonai Nr. 47.5 koeficientas Kprikl. yra:			
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų 1 aro r vidutinės inkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
47.19	105	154	0,68
47.10	315	508	0,62
47.16	212	362	0,59
Kprikl. vidurkis			0,63
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 47.1.2, 47.1.3, 47.4 koeficientas Kprikl. yra:			0,63
47.7	362	629	0,58
47.13	212	387	0,55
47.9	315	562	0,56
Kprikl. vidurkis			0,56

Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai 47.14 koeficientas Kprikl. yra:			0,56
47.16	212	361	0,59
47.13	212	387	0,55
47.11	212	361	0,59
Kprikl. vidurkis			0,58
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai 47.15 koeficientas Kprikl. yra:			0,58

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$Kprikl. = VRV1/VRV2,$$

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

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

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

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

Šilutės rajono savivaldybės verčių zonų vietos įtakos koeficientų skaliariniai dydžiai Zon_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonos vertės dalinant iš vertės, nustatytos vienoje pasirinktoje verčių zonoje. Koeficientų skaliariniai dydžiai, taikomi vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Šilutės rajono savivaldybės 47.12, 47.16, 47.18 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, 47.15 verčių zonoje komercinės žemės grupės, 47.1.1, 47.1.2, 47.1.3, 47.6, 47.17 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, , 47.19, 47.20, 47.21, 47.5, 47.6, 47.3, 47.8, , 47.11, 47.13 mėgėjų sodų žemės grupės, 47.8 verčių zonoje gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos įtakos koeficientų skaliariniams dydžiams Zon_SKL apskaičiuoti žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos arba panašios pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengimą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonose pateikiami toliau lentelėje.

3.15 lentelė. Šilutės rajono savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Verčių zonų Nr., kuriose pramonės ir sandėliavimo žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
1	2	3
47.22	101	47.19, 47.20, 47.21
47.1.1	554	47.5, 47.6
47.2	385	47.3
47.7	354	47.8
47.11, 47.13	206	47.12, 47.16, 47.18
Verčių zonų Nr., kuriose komercinės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
47.14	291	47.15

Verčių zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 ha kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
47.2	4723	47.1.1, 47.1.2, 47.1.3
47.4	4796	47.6
47.19-47.21	2604	47.17
Verčių zonų Nr., kuriose mėgėjų sodų paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
47.12	175	47.11, 47.13
Verčių zonų Nr., kuriose gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
47.7	655	47.8

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

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*³⁷

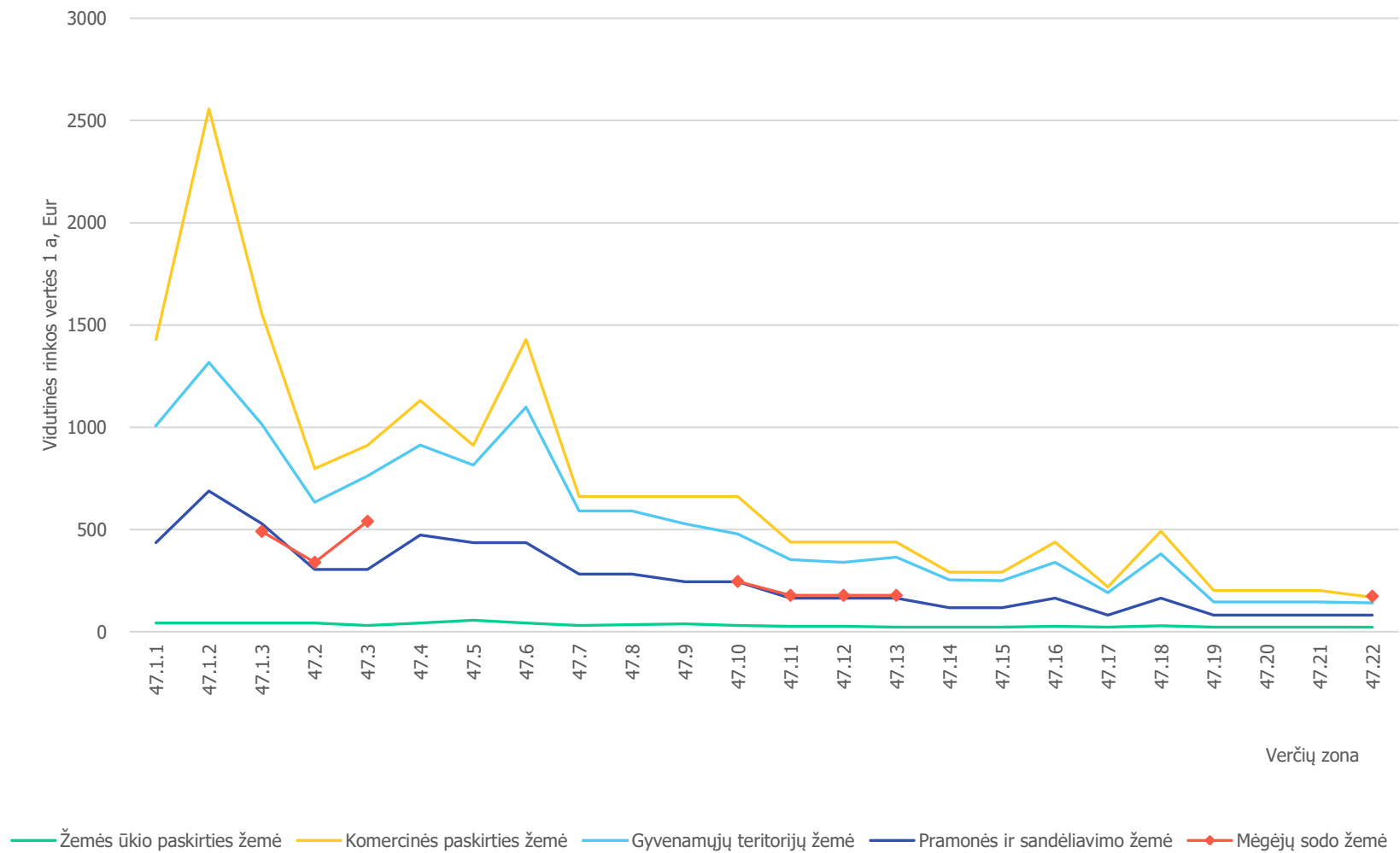
Robertas J. Gloudemanas, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: *ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius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

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

3.6.26. Modelių patikra

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

³⁷ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“



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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – verčių zonos vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2023 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės rinkos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų žemės paskirčių grupių požiūriu.

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 47.22 ir 47.1.3, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio patikimumo patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taške, 47.22 verčių zonoje, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertės dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių *kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos)* paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Verčių zonoje 47.1.3 mėgėjų sodo žemės sklypų vertės nustatytos mažesnės nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonos vertinimo modelių patikra. 47.1.3 verčių zona ribojasi su verčių zona kurioje yra dvi didelės Šilutės miesto pramonės įmonės AB "Hidraulinės pavaros", AB "Šilutės baldai", todėl vietovė turi pramonės ir sandėliavimo veiklai reikalingą infrastruktūrą, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra brangesni nei sodų paskirties žemė, kurie yra miesto pakraštyje. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodų paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 47.1.3 verčių zonoje.

Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 47.22, 47.1.3 verčių zonose, yra sudaryti teisingai. Šilutės rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai*.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama pagal skaičių apvalinimo 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:

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

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

Duomenų ir jų naudojimo žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti paaiškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

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

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

Trumpinių paaiškinimas:	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės hektarais, kitų grupių – arais
ŽBpl_SKF	žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	verčių zonos koeficientas
K ₄	gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento K _{r kita} laipsnio rodiklis
Ku	žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	žemės sklypo našumo balas
NBconst	modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knб	našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	miško plotas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre
Želektr. lin.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonų: 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros linijų (elektros oro linijų; elektros oro kabelių linijų; elektros požeminių kabelių linijų); transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – plotas, jų persidengimo atveju sudarantis žemės sklype vienasluoksnią projekciją ir nesikertantis su Žduj. naf. ir PotPl_RKS plotais

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

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

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

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

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:

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

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

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

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ

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

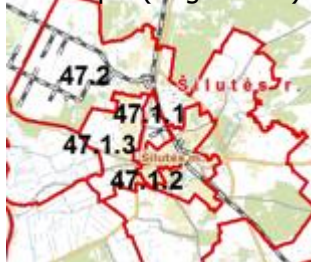
A

Sklypo charakteristikos:

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

B

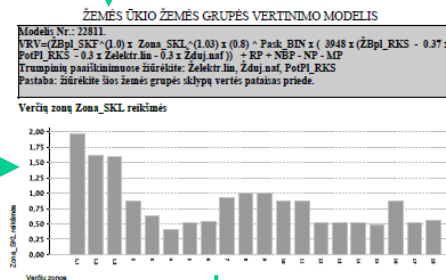
Savivaldybės teritorijos
žemės verčių zonų
žemėlapis (fragmentas)



C

D

Sklypų VRV nustatymo modelis



Žemės grupių modeliai:

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

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

E

Koeficientų (pataisų)
taikymas

F

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV)

4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Šilutės rajono savivaldybė, Vilkųčių k.;

- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.9;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38;
- žemės sklypo bendras plotas: 22,30 ha;
- naudingas plotas: 12,75 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- nenaudingas plotas: 0,05 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- miško plotas: 9,5 ha, nurodytas registro išrašė;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas: 0,9 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 bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0,5 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

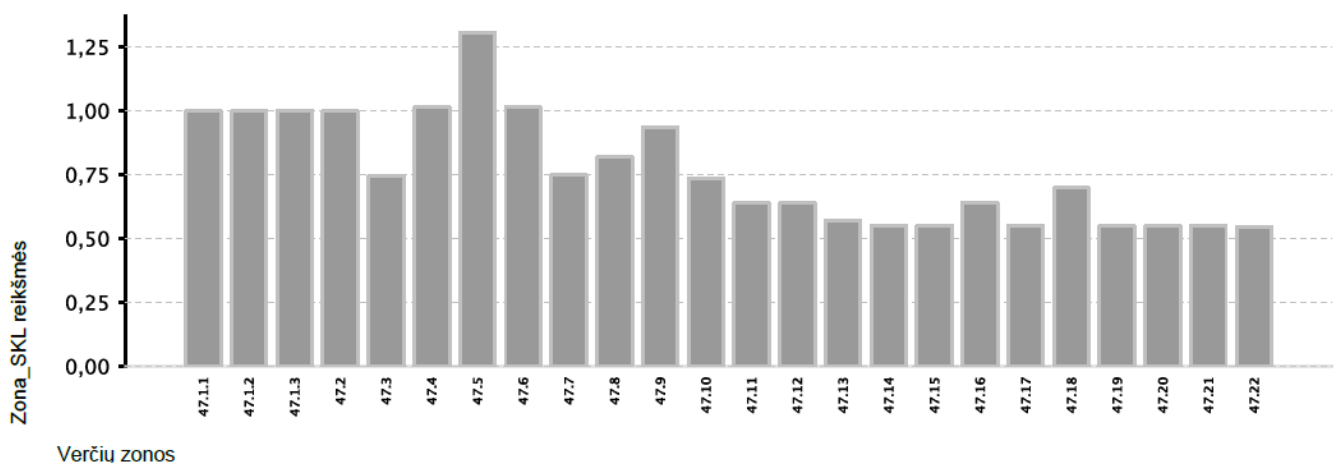
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24632.

$$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(0.951)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.052)} \times (0.8)^{\text{Pask_BIN}} \times (4730 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.47 \times \text{PotPl_RKS} - 0.3 \times \text{Želektr.lin} - 0.3 \times \text{Žduj.naf})) + \text{RP} + \text{NBP} - \text{NP} - \text{MP}$$

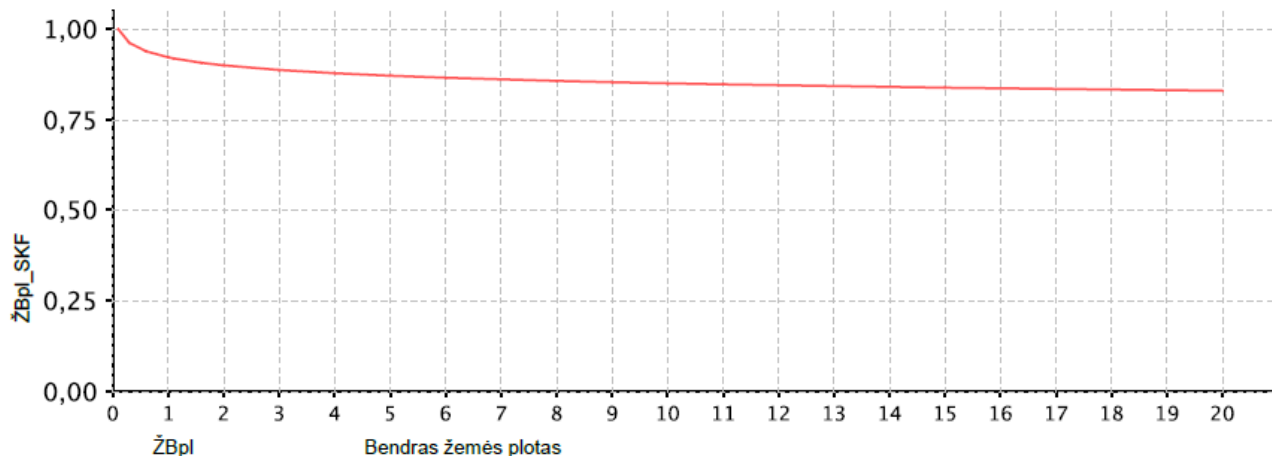
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje
Pastaba: sklypų vertės pataisos pateiktos vertinimo ataskaitos 3 priede

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8
	Konservacinė	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF		Laipsnis: 0.951



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazinė sklypo vertė be pataisų): į modelį įrašomos reikšmės – ŽBpl_RKS = 22,30 ha, tada ŽBpl_SKF = 0,835 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinės paskirties Pask_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 47.9 verčių zonoje – Zona_SKL = 0,937. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$V_{baz} = 0,835^{0,951} \times 0,937^{1,052} \times 0,80^0 \times 4\,730 \times (22,30 - 0,47 \times 0,5 - 0,3 \times 0,9 - 0,3 \times 0) = 0,842 \times 0,934 \times 1,0 \times 4\,730 \times 21,795 = 81\,073 \text{ Eur.}$$

Skačiuojama Vbaz1 (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

$$V_{baz1} = 81\,073 \text{ Eur} / 22,30 \text{ ha} = 3\,636 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotui, rekreaciniam veiksmui ir žemės našumo balui. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiamos Šilutės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
$\check{Z}Bp1 \leq 3$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP$, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\check{Z}Bp1 > 3$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
$\check{Z}Bp1 \leq 6$ ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV_RP/2)$
$\check{Z}Bp1 > 6$ ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP1 \times 3$
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bp1 - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_{n}) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463)/V_{baz1})$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
47.1.1	29,00	0,010		
47.1.2	28,00	0,010		
47.1.3	28,00	0,010		
47.2	30,61	0,010	2,680	2,680
47.3	38,95	0,010	2,680	2,680
47.4	47,02	0,010	2,680	2,680
47.5	34,00	0,010	2,680	2,680
47.6	34,37	0,010	2,680	2,680
47.7	40,20	0,010	2,680	2,680
47.8	35,10	0,010	2,680	2,680
47.9	35,12	0,010	2,680	2,680

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
47.21	36,40	0,010	2,680	2,680
47.22	34,39	0,010	2,680	2,680

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
47.10	33,43	0,010	2,680	2,680
47.11	31,82	0,010	2,680	2,680
47.12	34,77	0,010	2,680	2,680
47.13	34,93	0,010	2,680	2,680
47.14	30,67	0,010	2,680	2,680
47.15	36,50	0,010	2,680	2,680
47.16	47,64	0,010	4,760	4,760
47.17	27,05	0,010	4,760	4,760
47.18	46,08	0,010	4,760	4,760
47.19	30,34	0,010	2,680	2,680
47.20	31,53	0,010	2,680	2,680

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
-----------	----------------------------------	---	--	--

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas.

NBP apskaičiuojama pagal formulę:

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

Vidutinis našumo balas NB_{const} 47.9 verčių zonoje yra 35,12.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (38 - 35,12) \times 3\,636 \times (22,30 - 0,05 - 9,5) = 1\,335 \text{ Eur.}$$

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 pap. nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Visose Šilutės rajono savivaldybės verčių zonose NBP pataisa yra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,05 ha. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 3\,636 \times 0,05 = 145 \text{ Eur.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

Miško žemės sklype yra 9,5 ha.

$$MP = 9,5 \times 3\,636 \times ((3\,636 \times 0,995 - 463) / 3\,636) = 29\,971 \text{ Eur.}$$

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

$$VRV = 81\,073 + 1\,335 - 145 - 29\,971 = 52\,292 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 52\,300 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilutės r. sav., Vilkyčių k. esančio 22,30 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 52 300 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: Šilutės r. sav., Prycmų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.16;
- paskirtis – miškų ūkio;
- naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas – 2,46 ha;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;

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

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

Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 47.16 verčių zonoje (Prycmų k., Šilutės r. sav.) – Zona_SKL = 0,642, ŽBpl_SKF = 0,899, ŽBpl_RKS = 2,46 ha.

Atliekami aritmetiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (Vbaz):

$$V_{baz} = 0,899^{0,951} \times 0,642^{1,052} \times 0,80^{0} \times 4\,730 \times 2,46 = 0,904 \times 0,627 \times 1,0 \times 4\,730 \times 2,46 = 6\,595 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 6\,595 / 2,46 = 2\,681 \text{ Eur.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė nei 1 854 Eur, šiuo atveju $2\,681 > 1\,854 \text{ Eur}$, pataisa apskaičiuojama taip:

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = 2,46 \times 2\,681 \times ((2\,681 \times 0,995 - 463) / 2\,681) = 5\,423 \text{ Eur.}$$

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

$$VRV = 6\,595 - 5\,423 = 1\,172 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 1\,170 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilutės r. sav., Prycmų k. esančio 2,46 ha bendro ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 170 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Šilutės r. sav., Saugų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.10;
- paskirtis – kita;

- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas – 16,26 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 3,88 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos* plotas – 0,5 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 – 4;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 210,50 kv. m.

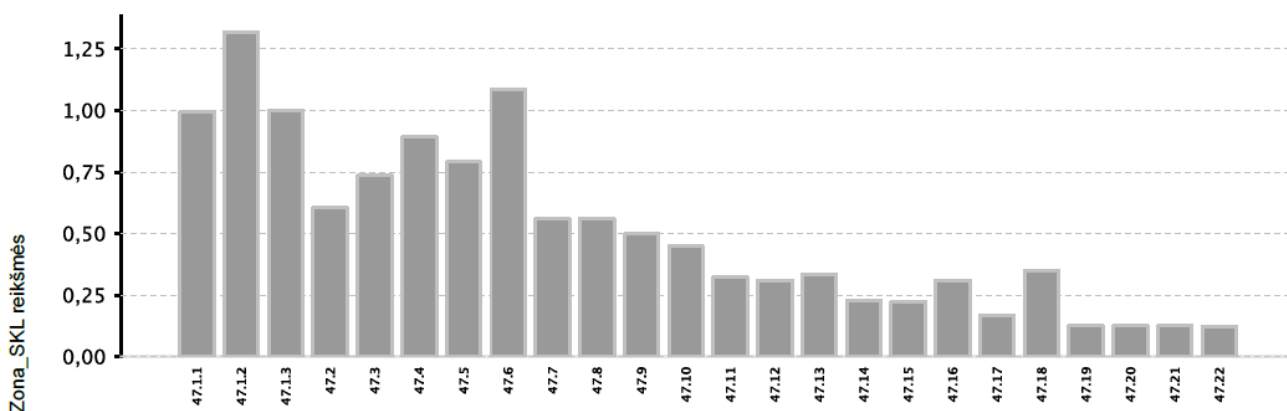
Šilutės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

Modelis Nr.: 24631.

$$VRV = (0.71)^{\wedge} \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0.904)} \times Zona_SKL^{(0.939)} \times (1.0)^{\wedge} Kd_BIN \times (0.6)^{\wedge} Kbn_BIN \times (1080 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

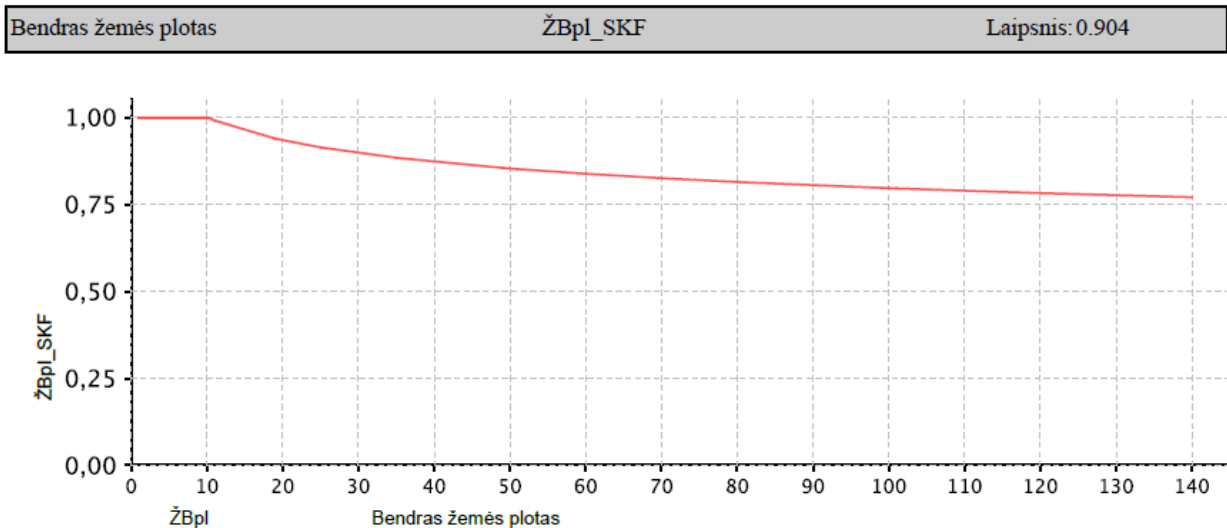
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71
	.000001-3.9999999	1.0	4-1000000	0.0
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.0
	Daugiaaukščių teritorija	1.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6
	Bendro naudojimo teritorija	1.0		



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:

- pagal sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;
- pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,957;
- pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 47.10, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,448;
- naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1;
- naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija*, parenkama kintamojo Kbn_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiento K_u (šio koeficiento komponentų paaiškinimai pateikiami šios ataskaitos 3.6.16 pap. *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m / žemės sklypo plotas kv. m) = $210,50/1626 = 0,13$. K_u reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau lentelėje 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	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Šilutės r. savivaldybėje $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo užstatyta teritorija, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre	$\neq 0$	
	K_u prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius $\Rightarrow >4$	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m / žemės sklypo plotas kv. m)	$\Rightarrow >1$ iki $<1,5$ $\Rightarrow >1,5$ iki <3 $\Rightarrow >3$ iki <5 $\Rightarrow >5$	

4.7 pav. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 16,26 a.

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

Žduj. naf.= 0,5 a, žemės sklypo magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = ((0,71)^{\text{ŽBpl_BIN}} \times \text{ŽBpl_SKF}^{(0,904)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,939)} \times (1,0)^{\text{Kd_BIN}} \times (0,6)^{\text{Kbn_BIN}} \times (1\ 080 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku})$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,71^0 \times 0,957^{0,904} \times 0,448^{0,939} \times 1,0^0 \times 0,60^0 \times 1\ 080 \times (16,26 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0,5) \times 0,95 = 1,0 \times 0,961 \times 0,470 \times 1,0 \times 1,0 \times 1\ 080 \times 15,91 \times 0,95 = 7\ 373 \text{ Eur.}$

$VRV \approx 7\ 370 \text{ Eur.}$

Išvada. Šilutės r. sav., Saugų k. esančio 16,26 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 7 370 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Šilutės rajono savivaldybė, Kirlikų k., Žalgirio 3-asis takas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.2;
- paskirtis – žemės ūkio;
- naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas – 6 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 0 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastochių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,8 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 – 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 0 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 0 kv. m.

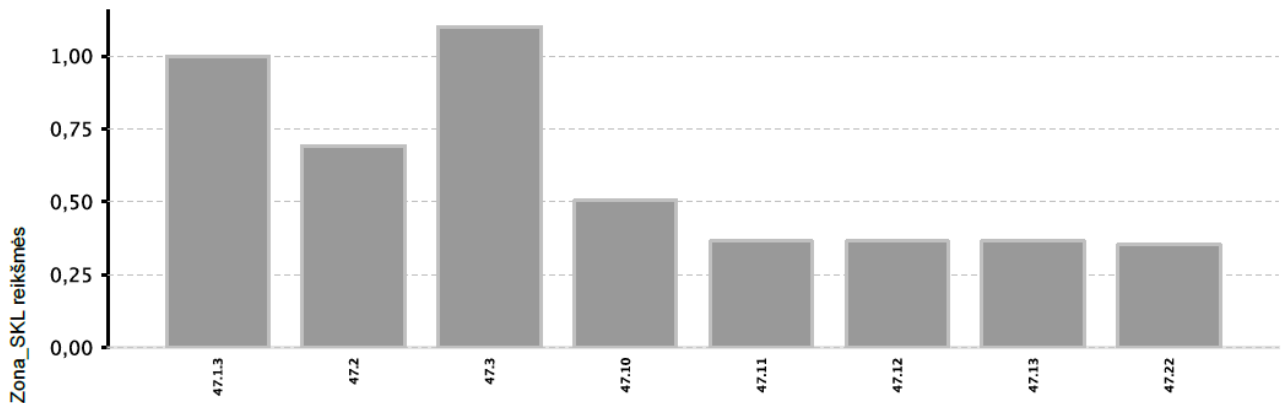
Šilutės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *mėgėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateikiamas 4.8 paveiksle.

Modelis Nr.: 24634.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(0.895)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.006)} \times (0.7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (490 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

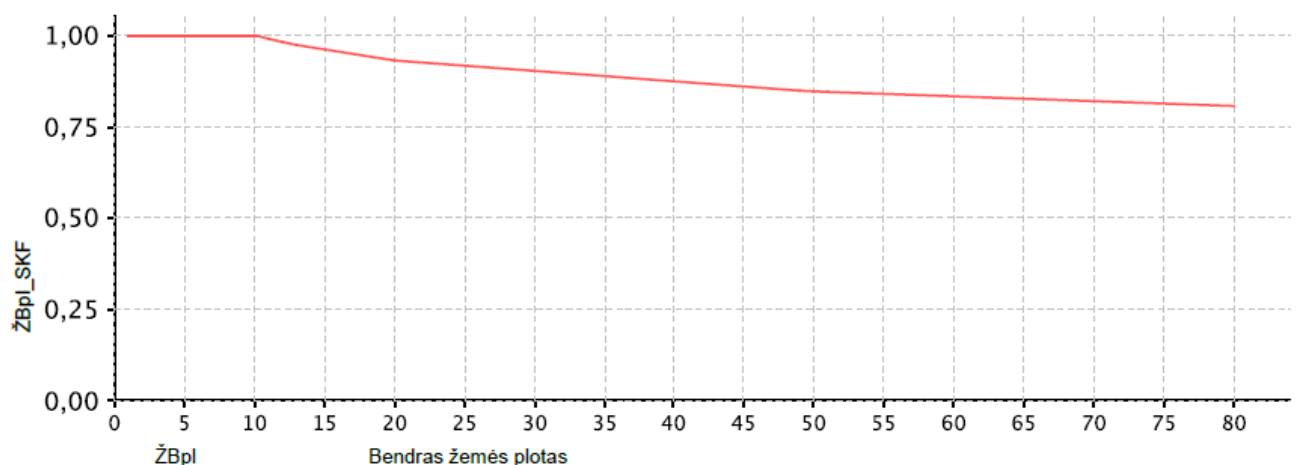
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.895



4.8 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 1,00$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 47.2, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,693$.

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

Kadangi užstatyto ploto nėra, tai K_u netaikomas, jis lygus 1;

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 6 a.

Želektr. lin. = 0,8 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 $VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,895)} \times Zona_SKL^{(1,006)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (490 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u)$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus matematinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$$VRV = 1,00^{0,895} \times 0,693^{1,006} \times 0,7^0 \times 490 \times (6 - 0,7 \times 0,8 - 0,7 \times 0) \times 1 = 1,0 \times 0,691 \times 1,0 \times 490 \times 5,44 \times 1 = 1\,842 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 1\,840 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilutės r. sav., Kirkilų k., Žalgirio 3-iajame take esančio 6 arų bendro ploto žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – *mėgėjų sodo*, neužstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 840 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Šilutės r. sav., Šilutės m., Pramonės g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.1.1;
- paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas – 55,70 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 0 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 10,12 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 – 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 0 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 0 kv. m.

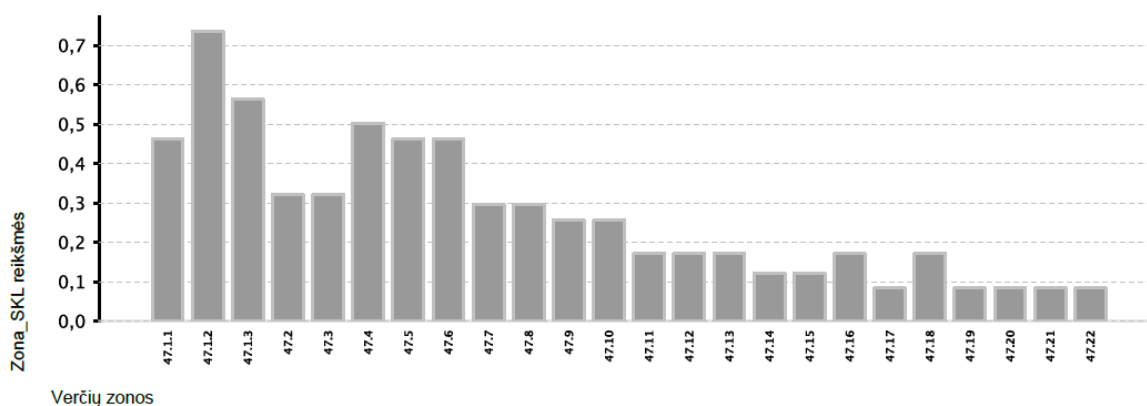
Šilutės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.9 paveiksle.

Modelis Nr.: 24633.

$$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(0.965)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.984)} \times (0.63)^{\text{Ktink_BIN}} \times (1200 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$$

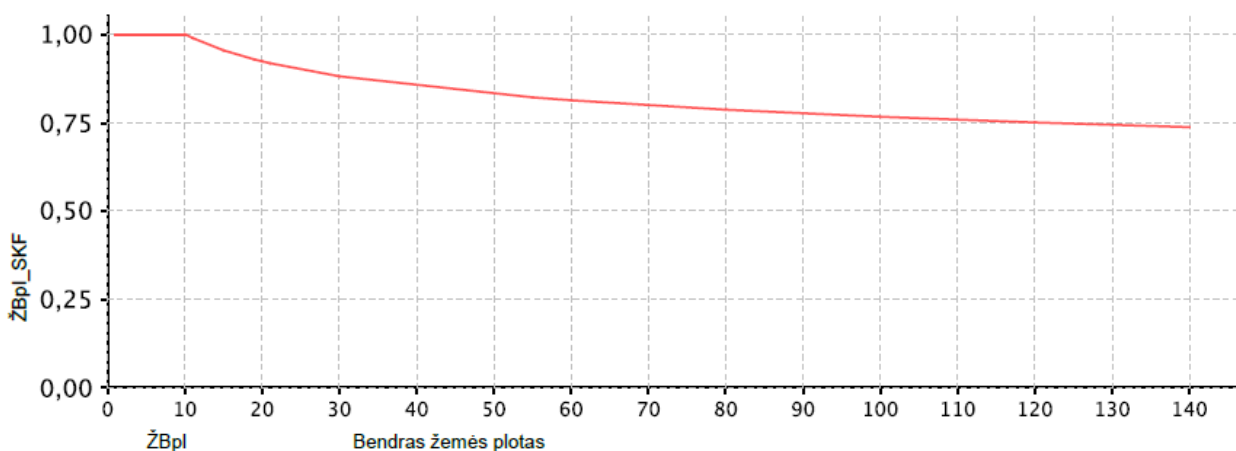
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

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: 0.965



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,826$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 47.1.1, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,462$.

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

Užstatyto ploto koeficientas K_u netaikomas, jis lygus 1.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 55,70 a.

Želektr. lin. = 10,12 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje $VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,965)} \times Zona_SKL^{(0,984)} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (1\ 200 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u)$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$$VRV = 0,826^{0,965} \times 0,462^{0,984} \times 0,63^{0,63} \times 1\ 200 \times (55,70 - 0,7 \times 10,12 - 0,7 \times 0) \times 1 = 0,832 \times 0,468 \times 1,0 \times 1\ 200 \times 48,616 \times 1 = 22\ 716 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 22\ 700 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šilutės r. sav., Šilutės m., Pramonės g. esančio 55,70 arų bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, neužstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 22 700 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Šilutės r. sav., Šilutės m., Ventės g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 47.1.2;

- paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas – 31,27 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 31,27 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos* plotas – 0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius – 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 292,80 kv. m.

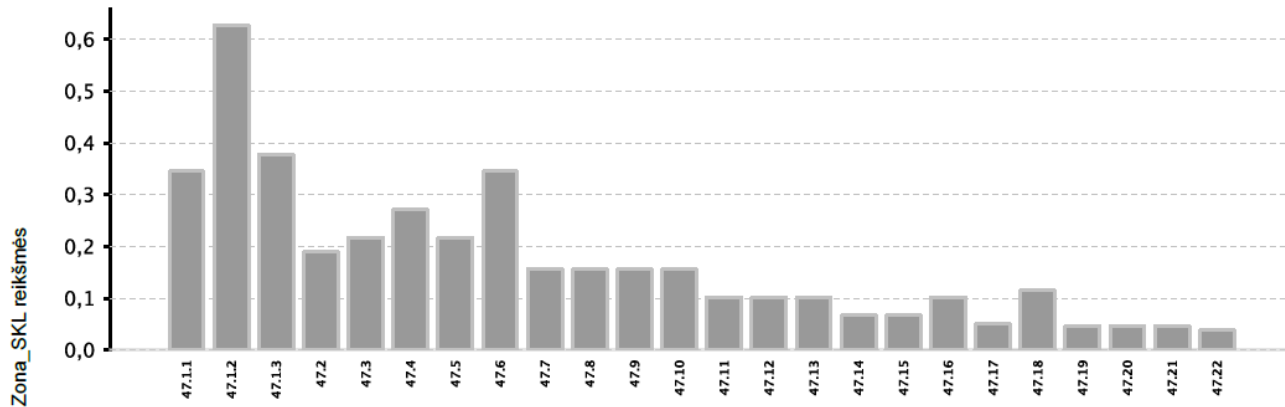
Šilutės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis pateikiamas 4.10 paveiksle.

Modelis Nr.: 24635.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0.981)} \times Zona_SKL^{(0.971)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (4195 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

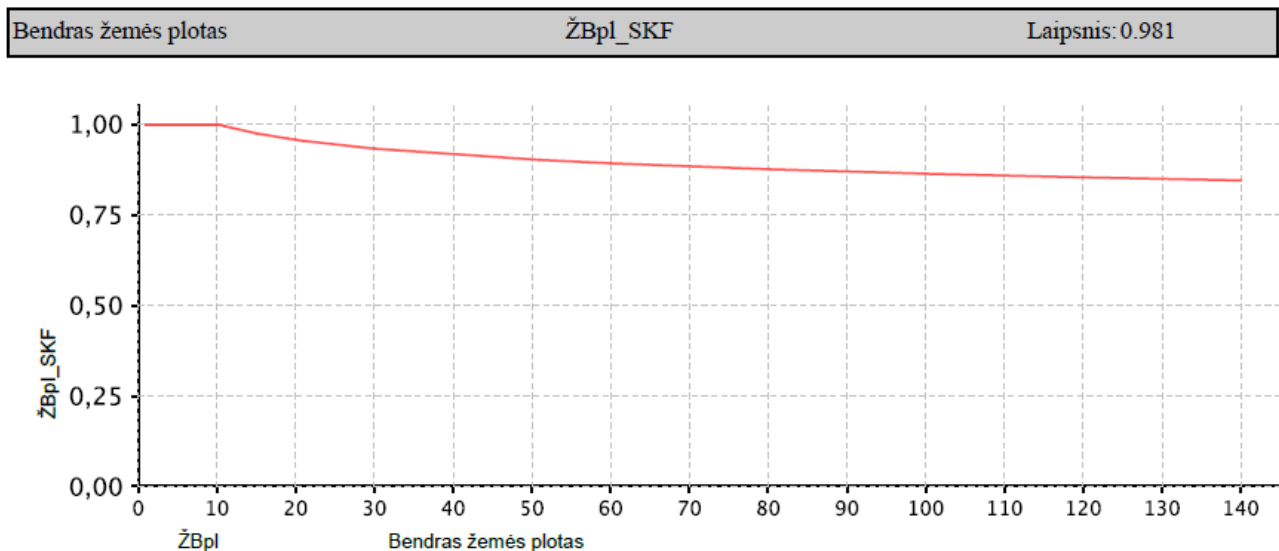
Verčių zonų *Zona_SKL* reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	



4.10 pav. Komerčinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,93$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 47.1.2, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,628$.

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

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

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 31,27 a.

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

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

Formulėje $VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,981)} \times Zona_SKL^{(0,971)} \times (0,89)^{Naub_BIN} \times (4\ 195 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u)$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,93^{0,981} \times 0,628^{0,971} \times 0,89^{0,0} \times 4\ 195 \times (31,27 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0) \times 0,95 = 0,931 \times 0,637 \times 1,0 \times 4\ 195 \times 31,27 \times 0,95 = 73\ 905$ Eur.

$VRV \approx 73\ 900$ Eur.

Išvada. Šilutės r. sav., Šilutės m., Ventės g. esančio 31,27 a bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *komerčinės paskirties objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 73 900 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

2012 m. nustatytos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., 2017 m. nustatytos nuo 2018 m. sausio 1 d. ir 2022 m. nustatytos nuo 2023 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams apskaičiuojamos vadovaujantis žemės mokesčio objekto apibrėžimu, pateikiamu Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 4 str.: *mokesčio objektas yra fiziniam ir juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka*. Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto Nekilnojamojo turto kadastre. Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams, paieškos lauke įvedus žemės sklypo unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras – teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Martynas Bukelis

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

Romas Petrauskas

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

Indrė Rubežienė

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

Sandra Kucinienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
13. Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2022 m. sausio 31 d. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, IVSC. Prieiga per internetą:
[https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20\(2\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20(2).pdf).
14. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 2020. Prieiga per internetą:
https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf.
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2019. Prieiga per internetą:
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2020. Prieiga per internetą:
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2021 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2021. Prieiga per internetą:
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2022 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, 2022. Prieiga per internetą:
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2023 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras, 2023. Prieiga per internetą:
<https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.
20. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2023 m. Valstybės įmonė Registrų centras.

21. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
22. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2023 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.
23. Lietuvos stabilumo 2023 metų programa, 2023 m. balandžio 28 d. Lietuvos Respublikos finansų ministerija. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_lt.pdf.
24. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
25. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
26. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
27. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
28. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
29. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
30. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
31. 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.
32. 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.
33. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Vilnius, 2011.
34. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
35. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
36. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
37. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
38. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

7. PRIEDAI

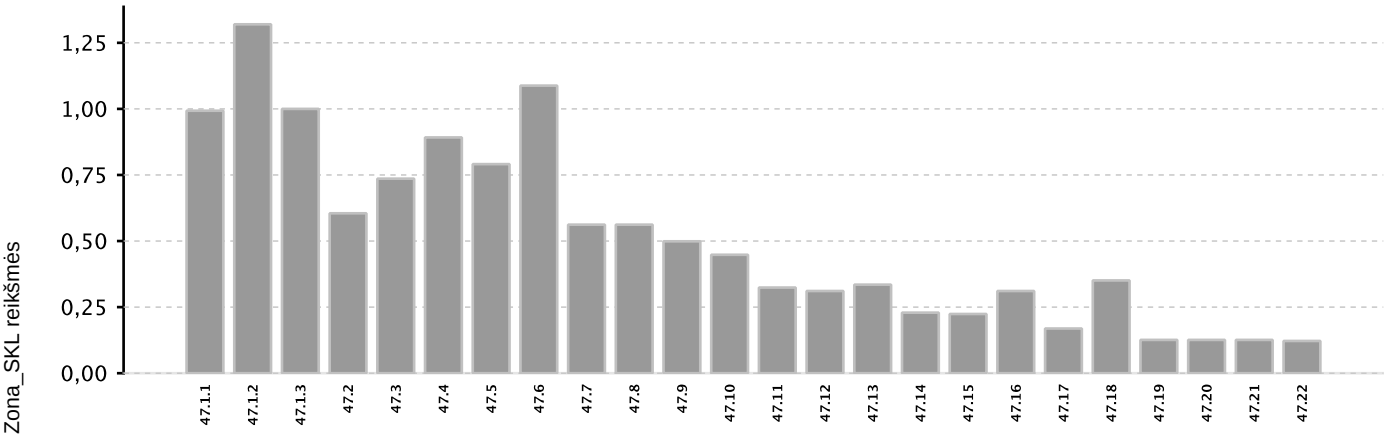
Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir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

2024 m. masinis vertinimas

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24631.
 $VRV=(0.71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0.904)} \times Zona_SKL^{(0.939)} \times (1.0) \wedge Kd_BIN \times (0.6) \wedge Kbn_BIN \times (1080 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

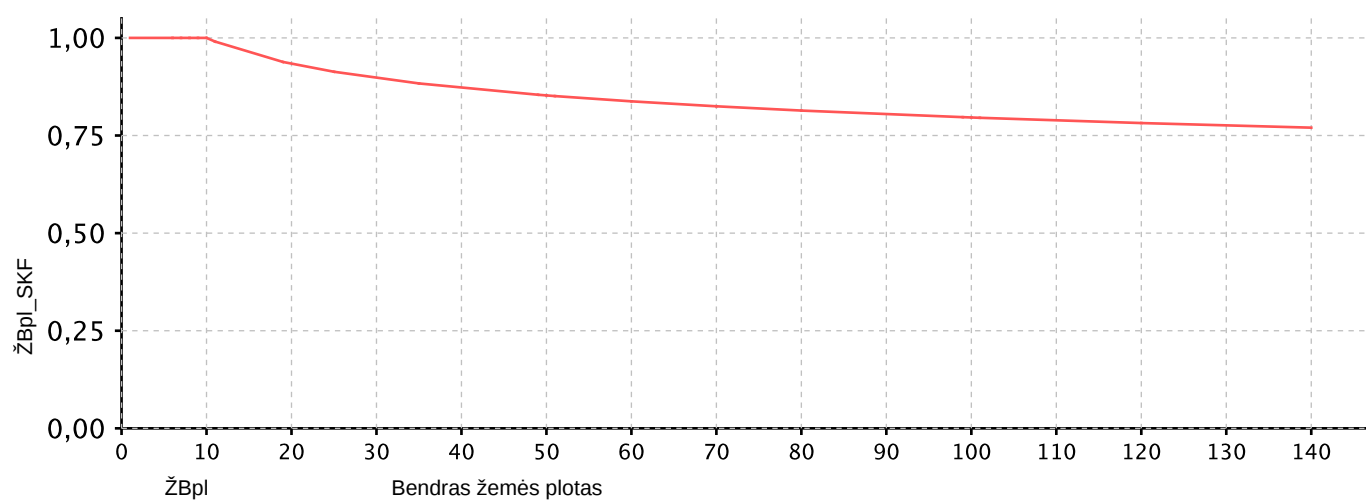


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.0	
Daugiaaukščių teritorija		1.0			

Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
Bendro naudojimo teritorija		1.0			



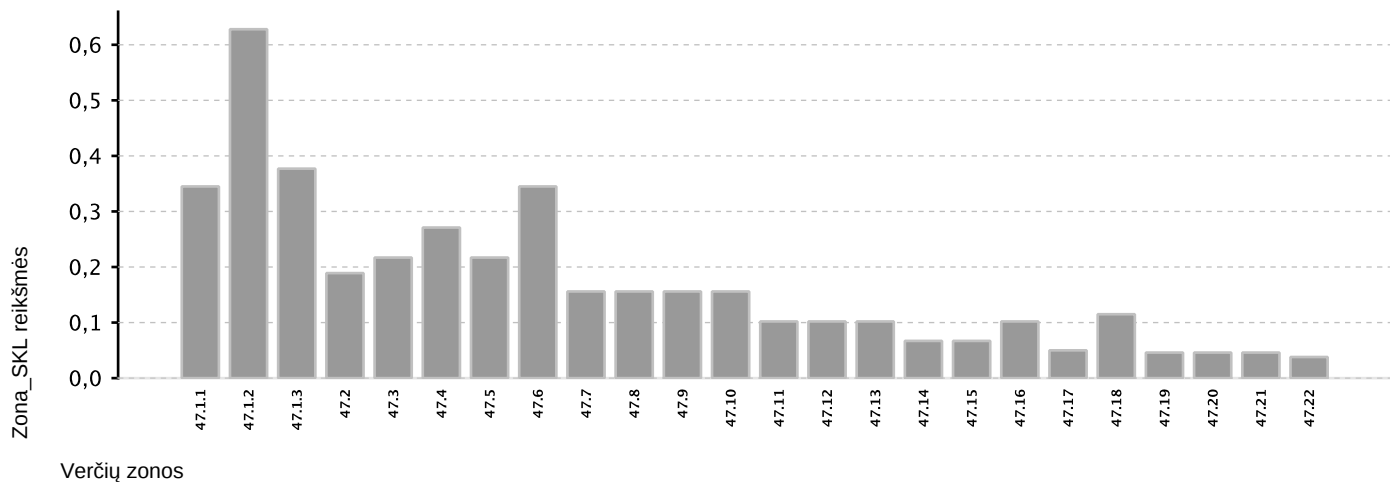
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24635.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(0.981)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.971)} \times (0.89)^{\text{Naub_BIN}} \times (4195 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

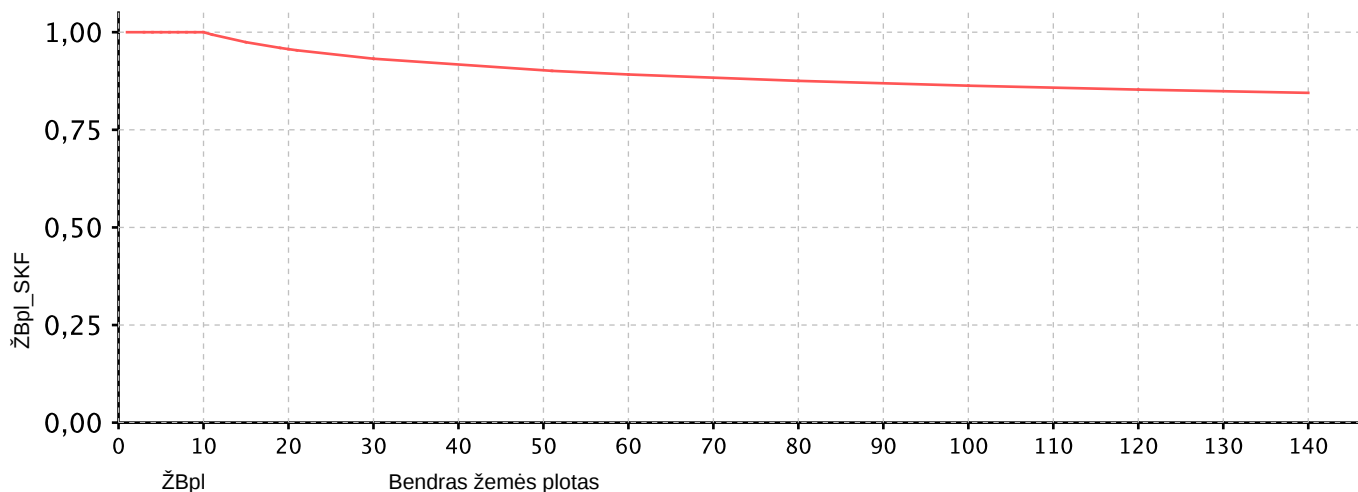
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas		Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0		

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.981
----------------------	----------	-----------------



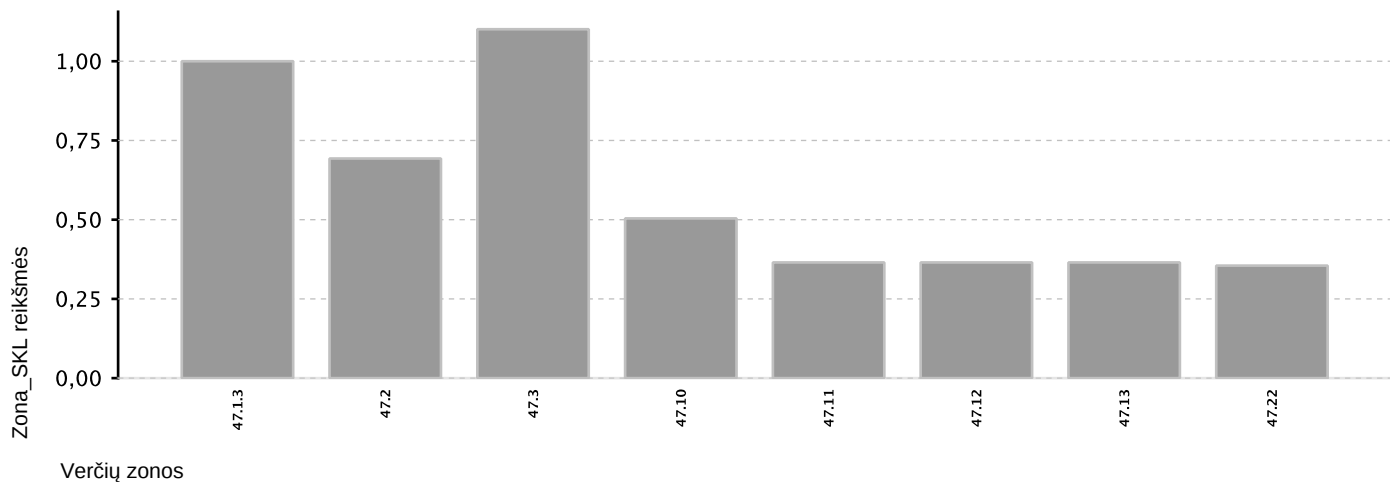
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24634.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(0.895)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.006)} \times (0.7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (490 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

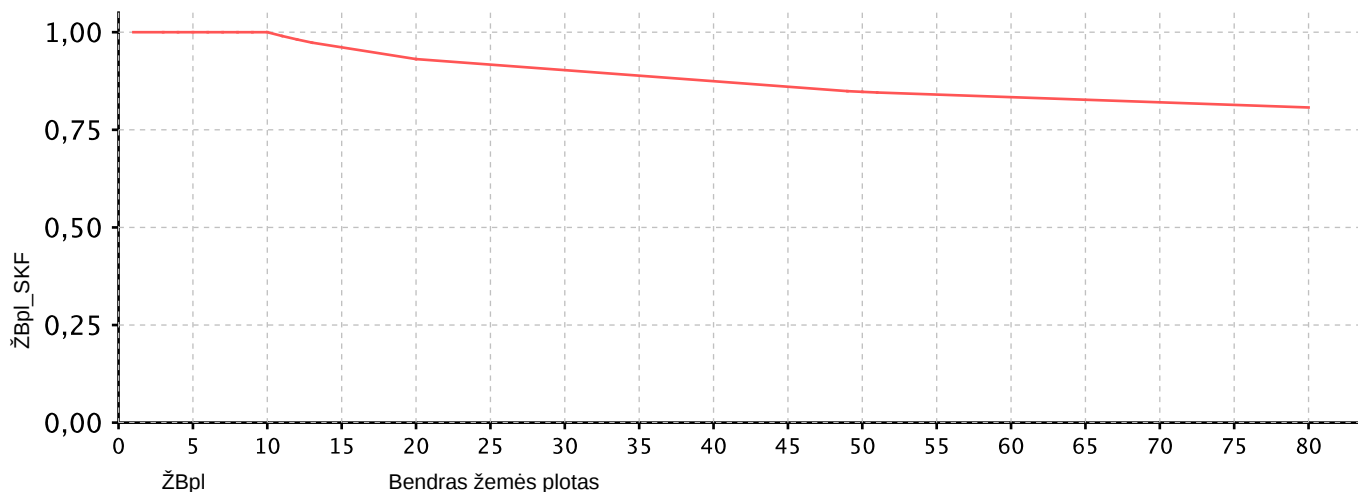
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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: 0.895
----------------------	----------	-----------------



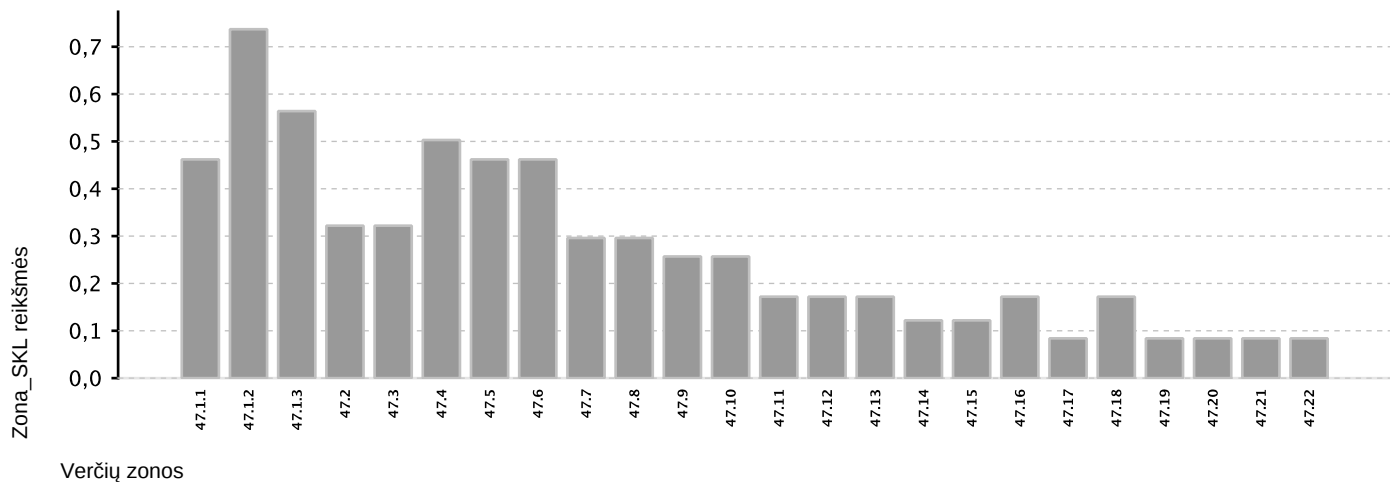
PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24633.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0.965)} \times Zona_SKL^{(0.984)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (1200 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

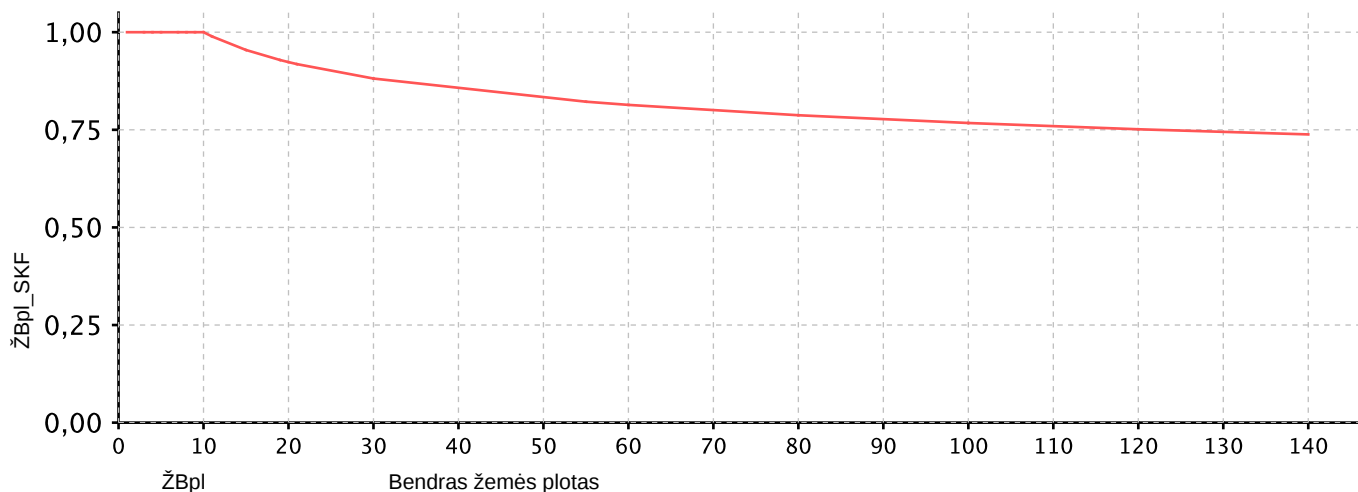
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 0.965
----------------------	---------------------	-----------------



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

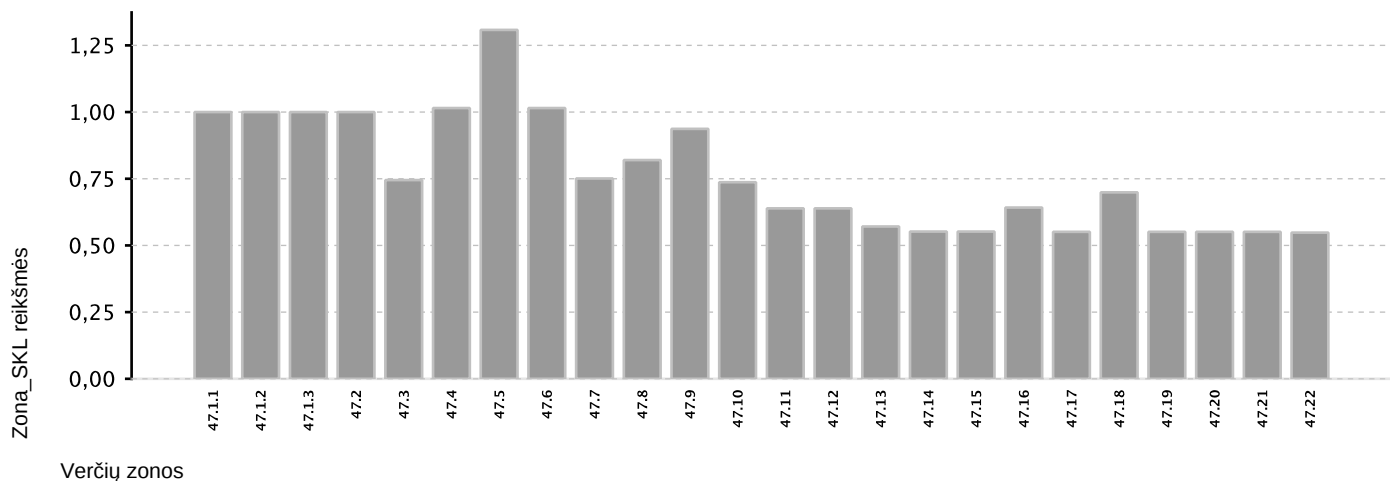
Modelis Nr.: 24632.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0.951)} \times Zona_SKL^{(1.052)} \times (0.8)^{Pask_BIN} \times (4730 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.47 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Pastaba: sklypų vertės pataisos pateiktos vertinimo ataskaitos 3 priede

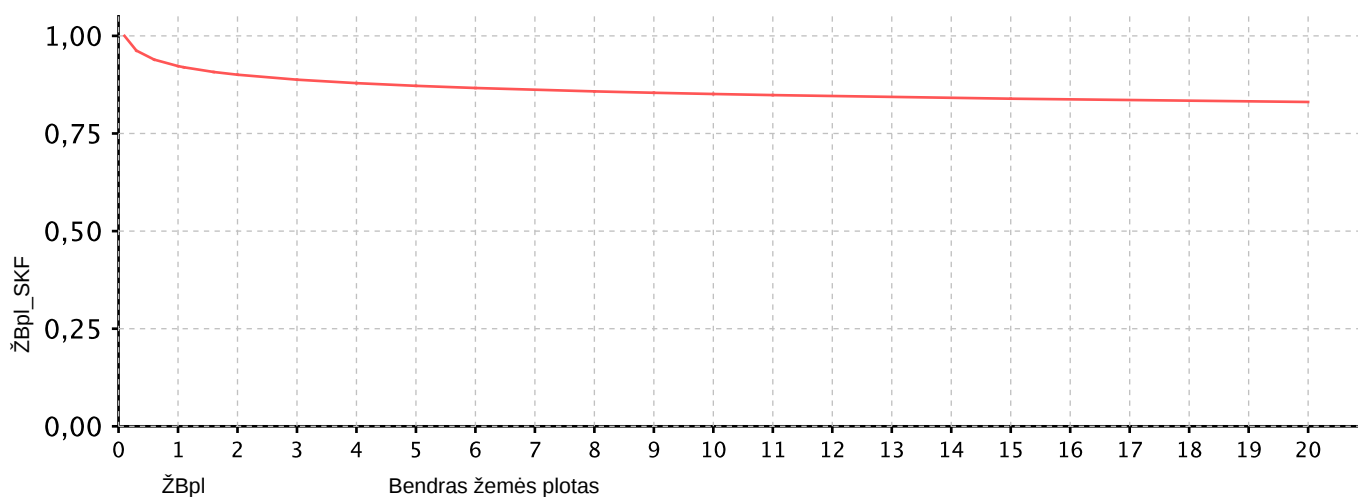
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8
	Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 0.951
----------------------	---------------------	-----------------



Trumpinių paaiškinimas:

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

2024 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERČIŲ ZONOSE PAGAL
PASKIRČIŲ GRUPES

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinės paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypų skaičius
47.1.1	28	78	52
47.1.2	203	60	45
47.1.3	1335	81	129
47.2	1352	32	134
47.3	260	21	41
47.4	141	9	20
47.5	65	4	4
47.6	30	12	3
47.7	151	10	17
47.8	1	11	3
47.9	207	10	13
47.10	186	5	15
47.11	378	13	26
47.12	499	10	11
47.13	159	4	6
47.14	156	8	10
47.15	196	7	10
47.16	30	0	0
47.17	91	2	20
47.18	69	4	9
47.19	76	5	2
47.20	120	6	50
47.21	101	5	6
47.22	2241	68	372

2024 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

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

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K _r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K _r)
47.1.1	29,00	0,010		
47.1.2	28,00	0,010		
47.1.3	28,00	0,010		
47.2	30,61	0,010	2,680	2,680
47.3	38,95	0,010	2,680	2,680
47.4	47,02	0,010	2,680	2,680
47.5	34,00	0,010	2,680	2,680
47.6	34,37	0,010	2,680	2,680
47.7	40,20	0,010	2,680	2,680
47.8	35,10	0,010	2,680	2,680
47.9	35,12	0,010	2,680	2,680

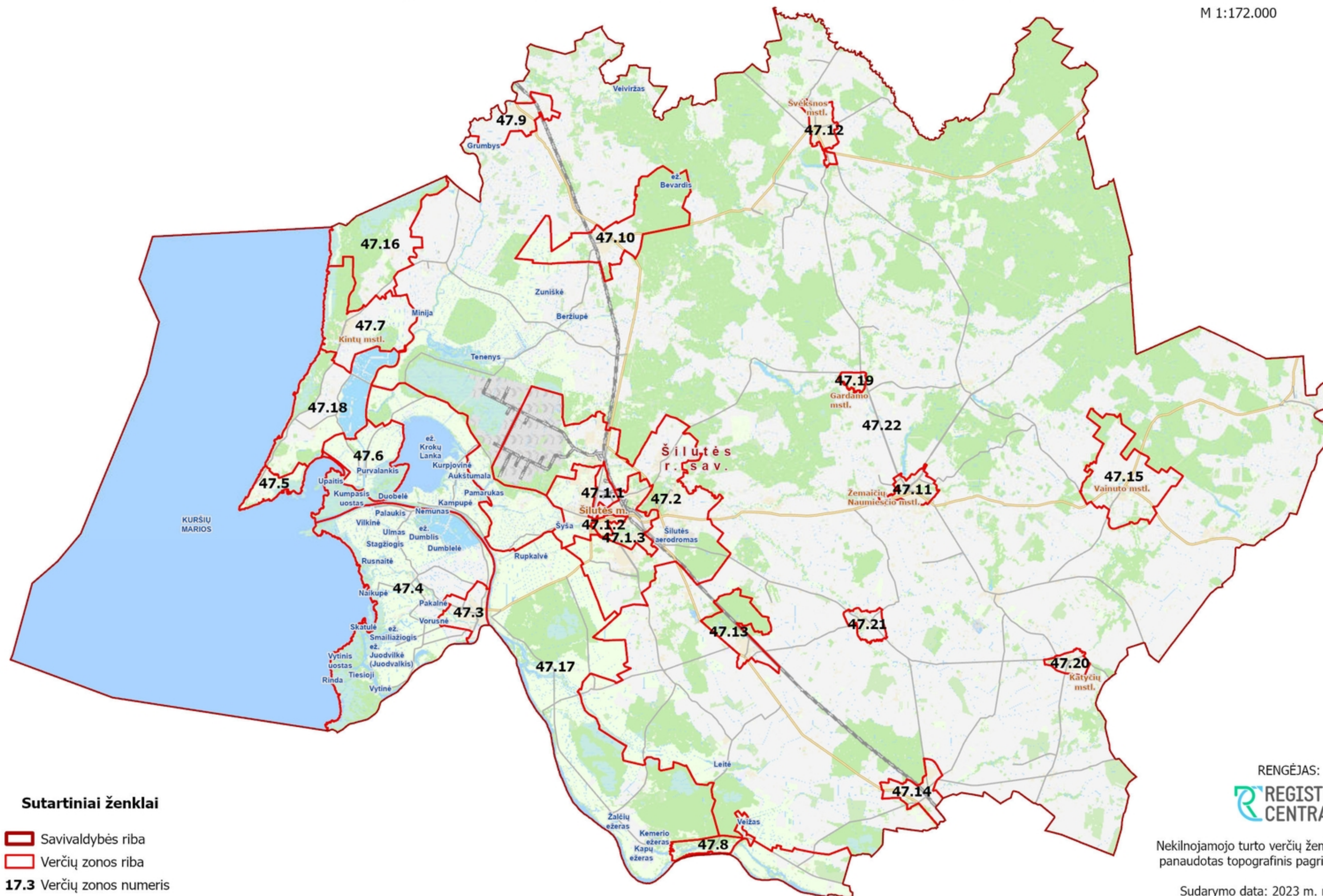
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K _r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K _r)
47.10	33,43	0,010	2,680	2,680
47.11	31,82	0,010	2,680	2,680
47.12	34,77	0,010	2,680	2,680
47.13	34,93	0,010	2,680	2,680
47.14	30,67	0,010	2,680	2,680
47.15	36,50	0,010	2,680	2,680
47.16	47,64	0,010	4,760	4,760
47.17	27,05	0,010	4,760	4,760
47.18	46,08	0,010	4,760	4,760
47.19	30,34	0,010	2,680	2,680
47.20	31,53	0,010	2,680	2,680

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
47.21	36,40	0,010	2,680	2,680
47.22	34,39	0,010	2,680	2,680

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

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:172.000



RENGĖJAS:
REGISTRŲ
CENTRAS

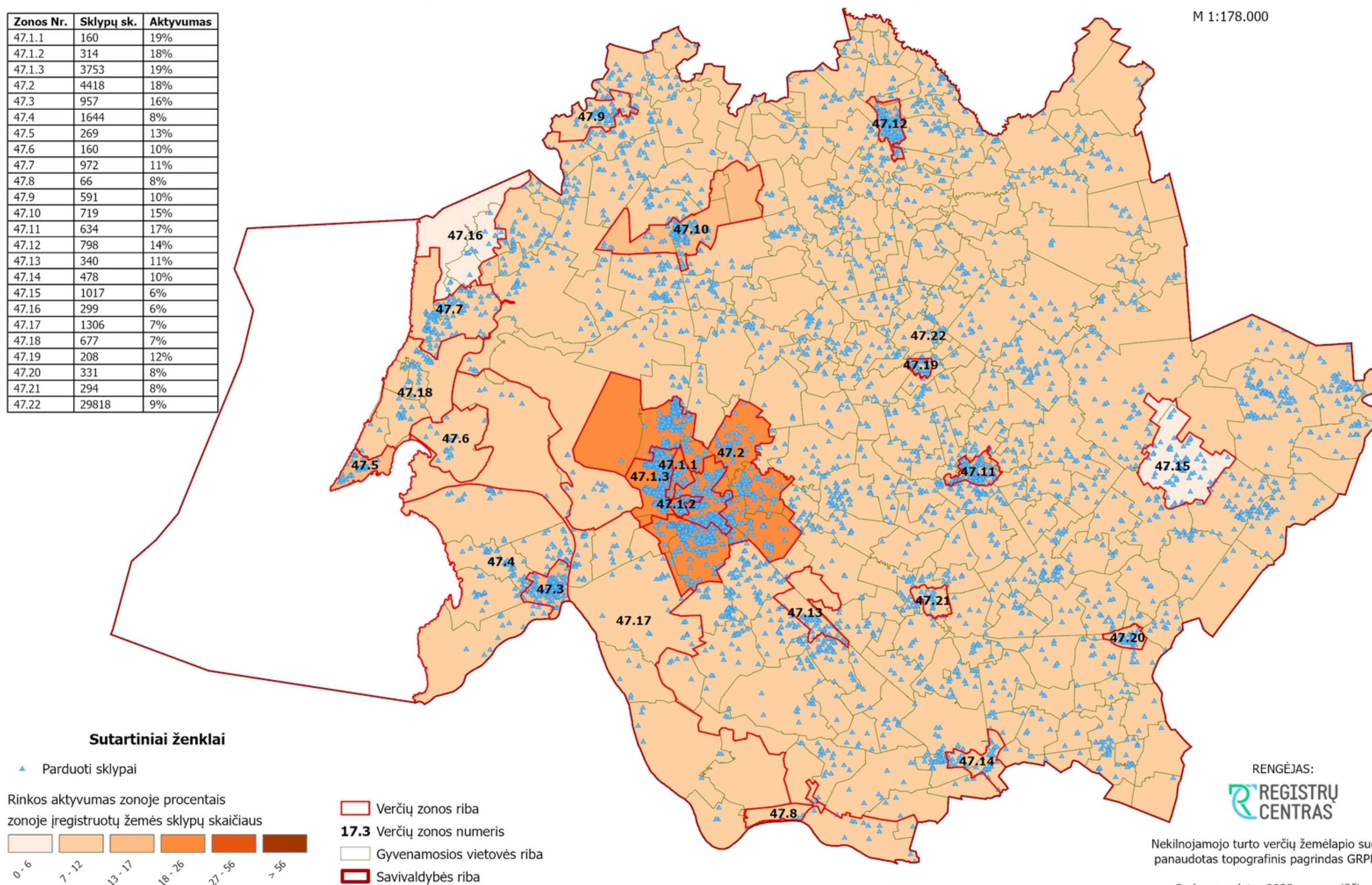
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Žemės sklypų 2019-01-01–2023-08-01 sandoriai Šilutės rajono savivaldybėje

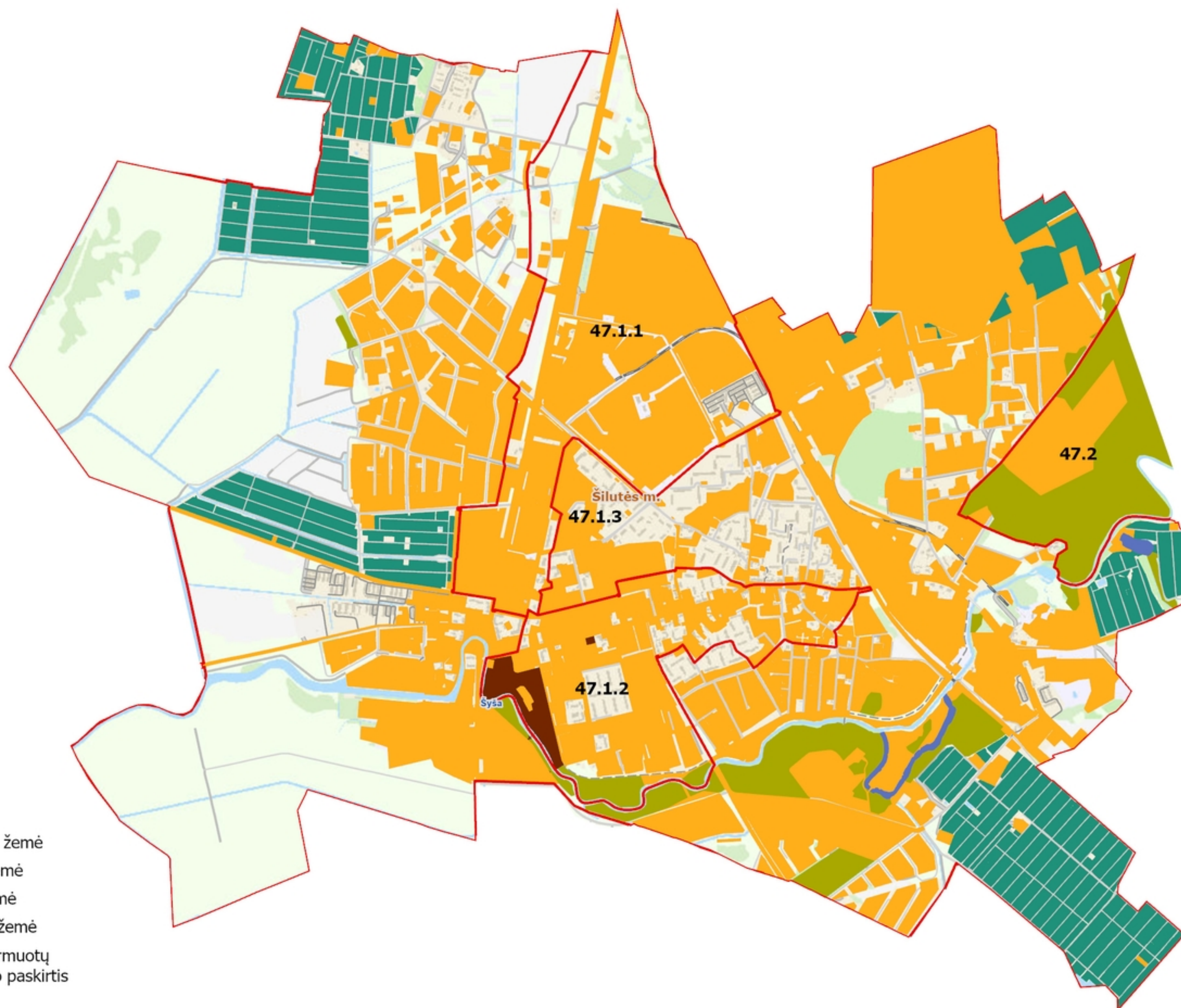
M 1:178.000

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
47.1.1	160	19%
47.1.2	314	18%
47.1.3	3753	19%
47.2	4418	18%
47.3	957	16%
47.4	1644	8%
47.5	269	13%
47.6	160	10%
47.7	972	11%
47.8	66	8%
47.9	591	10%
47.10	719	15%
47.11	634	17%
47.12	798	14%
47.13	340	11%
47.14	478	10%
47.15	1017	6%
47.16	299	6%
47.17	1306	7%
47.18	677	7%
47.19	208	12%
47.20	331	8%
47.21	294	8%
47.22	29818	9%



Šilutės miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:20.000



Sutartiniai ženklai

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

Nepažymėti plotai – nėra suformuotų
sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

17.3 Verčių zonos numeris

RENGĖJAS:

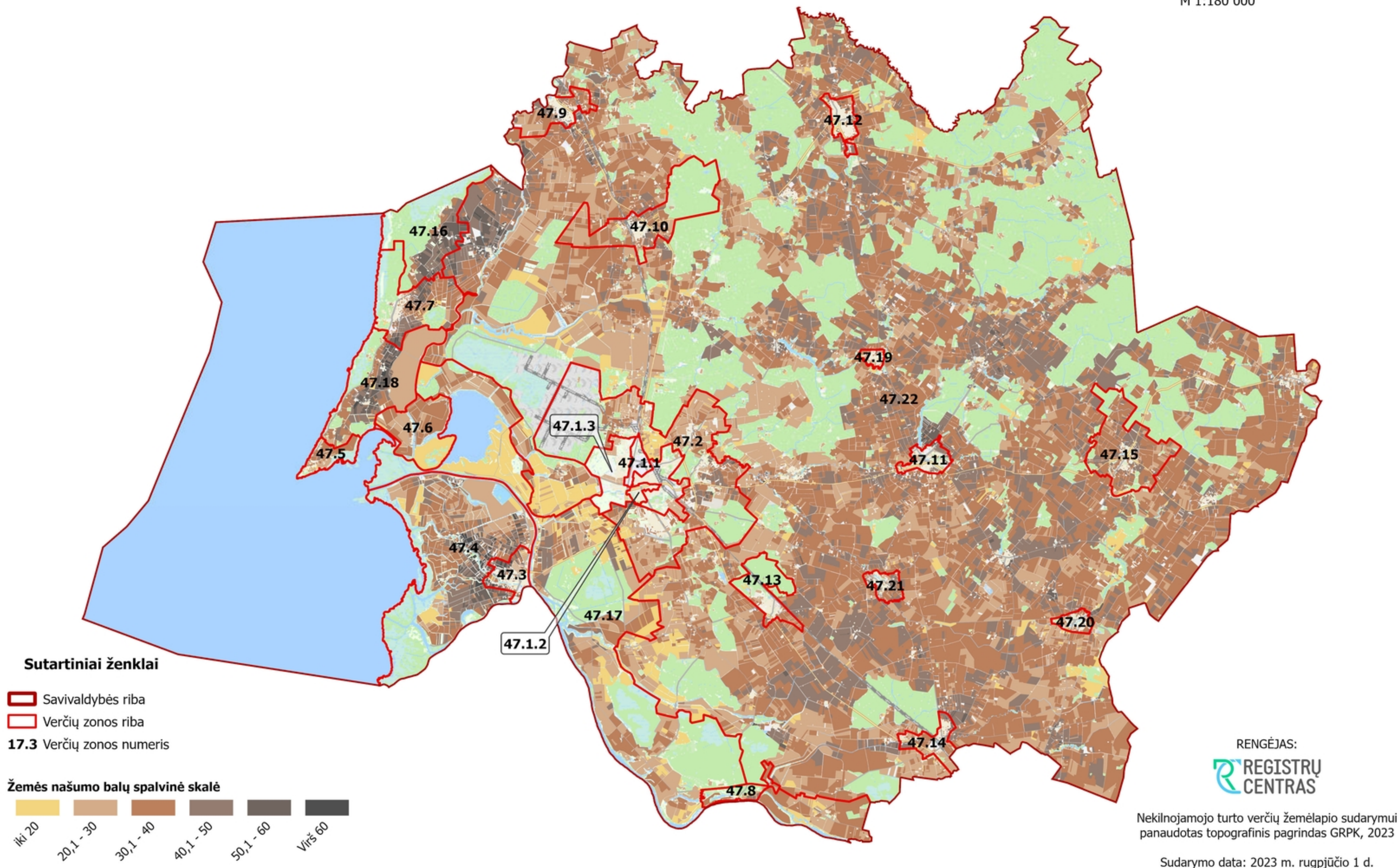
REGISTRŲ
CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Šilutės rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:180 000



Šilutės rajono savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo ataskaitos
8 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

SKELBIMO APIE 2023 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ KLAIPĖDOS M., PALANGOS M., KLAIPĖDOS R., KRETINGOS R., ŠILUTĖS R. IR NERINGOS SAVIVALDYBĖSE TEKSTAS

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

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdydama jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 18-29 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt/p/460.

Klaipėdos m., Palangos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Šilutės r. ir Neringos savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 18-22 d. 8–12 val. ir rugsėjo 25-29 d. 12–16 val. Registrų centro Klaipėdos padalinyje (Baltijos pr. 123-1, Klaipėda), 104 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras

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

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Alio Jonava	Jonavos r. sav.	2023-08-25
Alio, Raseiniai	Raseinių r. sav.	2023-08-24
Alytaus naujienos	Alytaus m., r. sav.	2023-08-24
Anykšta	Anykščių r. sav.	2023-08-22
Auksinė varpa	Pakruojo r. sav.	2023-08-23
Banga	Klaipėdos r. sav.	2023-08-23
Darbas	Pasvalio r. sav.	2023-08-24
Draugas	Šakių r. sav.	2023-08-25
Druskonis	Druskininkų sav.	2023-08-26
Elektrėnų žinios	Elektrėnų sav.	2023-08-25
Etaplius	Šiaulių m., r. sav.	2023-08-25
Gimtasis Rokiškis	Rokiškio r. sav.	2023-08-22
Gyvenimas	Birštono sav., Prienų r. sav.	2023-08-23
Kaišiadorių aidai	Kaišiadorių r. sav.	2023-08-22
Kauno diena	Kauno m., r. sav.	2023-08-22
Klaipėda	Klaipėdos m. sav.	2023-08-22
Kupiškėnų mintys	Kupiškio r. sav.	2023-08-22
Laizdijų žvaigždė	Lazdijų r. sav.	2023-08-25
Merkio kraštas	Varėnos r. sav.	2023-08-22
Mūsų Ignalina	Ignalinos r. sav.	2023-08-22
Mūsų žodis	Skuodo r. sav.	2023-08-22
Pajūrio naujienos	Kretingos r. sav., Neringos sav.	2023-08-22
Palangos tiltas	Palangos m. sav.	2023-08-25
Panevėžio balsas	Panevėžio m., r. sav.	2023-08-26
Plungė	Plungės r. sav., Rietavo sav.	2023-08-22
Radviliškio naujienos	Radviliškio r. sav.	2023-08-24
Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2023-08-22
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2023-08-22
Santarvė	Mažeikių r. sav.	2023-08-22

Sidabrė	Joniškio r. sav.	2023-08-22
Sostinė	Vilniaus m., r. sav.	2023-08-26
Suvalkietis	Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav.	2023-08-23
Šalčia	Šalčininkų r. sav.	2023-08-25
Šiaulių kraštas	Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.	2023-08-22
Šiaurės rytai	Biržų r. sav.	2023-08-22
Šilalės artojas	Šilalės r. sav.	2023-08-22
Šilokarčema	Pagėgių sav.	2023-08-22
Šilutės naujienos	Šilutės r. sav.	2023-08-24
Širvintų kraštas	Širvintų r. sav.	2023-08-25
Švenčionių kraštas	Švenčionių r. sav.	2023-08-26
Šviesa	Jurbarko r. sav.	2023-08-22
Tauragės kurjeris	Tauragės r. sav.	2023-08-22
Telšių žinios	Telšių r. sav.	2023-08-22
Trakų žemė	Trakų r. sav.	2023-08-25
Ukmergės žinios	Ukmergės r. sav.	2023-08-25
Utenos diena	Utenos r. sav.	2023-08-22
Vienybė	Akmenės r. sav.	2023-08-22
Vilnis	Molėtų r. sav.	2023-08-22
VIS_INFO	Visagino sav.	2023-08-25
Zarasų kraštas	Zarasų r. sav.	2023-08-22

**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 Šilutės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietos visuomenės informavimo priemonėmis. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šilutės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-10 Nr. ŽVM-80 (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	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-09 15:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-09 15:07
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-24 12:16 - 2024-11-23 12:16
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-09 15:13
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-09 15:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-09-28 15:30 - 2024-09-27 15:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-09 15:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-09 15:17
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-11 08:39 - 2023-11-11 08:39
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-09 16:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-09 16:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-10 08:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-10 08:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-24 12:16 - 2024-11-23 12:16
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20231004.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-10)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-10 nuorašą suformavo Sandra Kuciniene
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Savivaldybių merams

Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

**DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
SVARSTYMO**

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

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugsėjo 15 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/p/460.

Prašome iki š. m. spalio 16 d. pateikti pastabas bei pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Turint klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais bei specialistais, nurodytais pridedamame sąraše.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 2 lapai.

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Grupės vadovė Veronika Valentinavičienė, Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt			(8 5) 2658 443
Alytaus r. sav., Lazdijų r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 691) 73 522
Alytaus m. sav., Marijampolės sav.	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 691) 77 307
Kalvarijos sav., Šakių r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	(8 691) 68 945
Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Varėnos r. sav., Trakų r. sav.	Dovilė Karlonė	Dovile.Karlone@registrucentras.lt	(8 5) 265 8442
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 502 363
Panevėžio m. sav., Panevėžio r. sav.	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 502 368
Ignalinos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Anykščių r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav.	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Vilniaus r. sav.	Mindaugas Vrubliauskas	Mindaugas.Vrubliauskas@registrucentras.lt	(8 5) 2507 651
Elektrėnų sav., Ukmergės r. sav.	Vaida Mačiolė	Vaida.Maciale@registrucentras.lt	(8 5) 2507 835
Vilniaus m. sav.	Aušra Baronaitė- Deveikienė	Ausra.Baronaite- Deveikiene@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav.	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151

Grupės vadovas Martynas Bukelis, Martynas.Bukelis@registrucentras.lt			(8 37) 787 824
Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kėdainių r. sav.	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787 825
Kauno m. sav., Kauno r. sav.	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787 867
Birštono sav., Prienų r. sav., Radviliškio r. sav.	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	(8 691) 54 083
Klaipėdos m. sav., Neringos sav., Kelmės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
Klaipėdos r. sav., Šilutės r. sav.	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	(8 691) 65 174
Kretingos r. sav., Palangos m. sav.	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 691) 89 218
Joniškio r. sav., Pakruojo r. sav., Šiaulių m. sav., Šiaulių r. sav.	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271

Rietavo sav., Telšių r. sav., Plungės r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 691) 71 130
Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 5) 263 7403
Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Vilma Bruzbartienė	Vilma.Bruzbartiene@registrucentras.lt	(8 691) 52 780
Pagėgių sav., Raseinių r. sav., Jurbarko r. sav.	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62 324 (8 691) 56 492

Taip pat, turint klausimų, konsultuoja:

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

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

dėl žemės masinio vertinimo dokumentų – vertintoja ekspertė metodininkė Božena Sinickaja, el. p. Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt, tel. (8 5) 268 8238;

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

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-09-13 Nr. S-33100 (1.4 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Alytaus miesto savivaldybės administracija, Alytaus rajono savivaldybės administracija, Anykščių rajono savivaldybės administracija, Birštono savivaldybės administracija, Druskininkų savivaldybės administracija, Akmenės rajono savivaldybės administracija, Šakių rajono savivaldybės administracija, Šalčininkų rajono savivaldybės administracija, Šiaulių miesto savivaldybės administracija, Šiaulių rajono savivaldybės administracija, Šilalės rajono savivaldybės administracija, Šilutės rajono savivaldybės administracija, Širvintų rajono savivaldybės administracija, Švenčionių rajono savivaldybės administracija, Elektrėnų savivaldybės administracija, Ignalinos rajono savivaldybės administracija, Jonavos rajono savivaldybės administracija, Joniškio rajono savivaldybės administracija, Jurbarko rajono savivaldybės administracija, Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija, Kalvarijos savivaldybės administracija, Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno rajono savivaldybės administracija, Kazlų Rūdos savivaldybės administracija, Kėdainių rajono savivaldybės administracija, Kelmės rajono savivaldybės administracija, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Kretingos rajono savivaldybės administracija, Kupiškio rajono savivaldybės administracija, Lazdijų rajono savivaldybės administracija, Marijampolės savivaldybės administracija, Mažeikių rajono savivaldybės administracija, Molėtų rajono savivaldybės administracija, Neringos savivaldybės administracija, Pagėgių savivaldybės administracija, Pakruojo rajono savivaldybės administracija, Palangos miesto savivaldybės administracija, Panevėžio miesto savivaldybės administracija, Panevėžio rajono savivaldybės administracija, Pasvalio rajono savivaldybės administracija, Plungės rajono savivaldybės administracija, Prienų rajono savivaldybės administracija, Radviliškio rajono savivaldybės administracija, Raseinių rajono savivaldybės administracija, Rietavo savivaldybės administracija, Rokiškio rajono savivaldybės administracija, Skuodo rajono savivaldybės administracija, Tauragės rajono savivaldybės administracija, Telšių rajono savivaldybės administracija, Trakų rajono savivaldybės administracija, Ukmergės rajono savivaldybės administracija, Utenos rajono savivaldybės administracija, Varėnos rajono savivaldybės administracija, Vilkaviškio rajono savivaldybės administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus rajono savivaldybės administracija, Zarasų rajono savivaldybės administracija, Visagino savivaldybės administracija, Biržų rajono savivaldybės administracija, Kiti
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kazys Maksvytis Registrų tvarkymo direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-09-13 15:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-09-13 15:18

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-29 08:17 - 2024-11-28 08:17
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.20230908.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-09-13)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-09-13 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 13 d. raštu Nr. S-33100 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapyje paskelbtą Šilutės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą bei paprašė pareikšti pastabas.

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

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-20 Nr. ŽVM-153 (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	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:03
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-24 12:16 - 2024-11-23 12:16
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:07
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-09-28 15:30 - 2024-09-27 15:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:17
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-11 08:39 - 2023-11-11 08:39
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:23
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-20 08:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-20 08:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-24 12:16 - 2024-11-23 12:16
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20231004.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-20 nuorašą suformavo Sandra Kuciniene
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

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

2023-11- Nr. 1SD- -(10.7 E.)
I 2023-11-08 Nr. S-38905 (1.4 E)

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2022-11-08 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Visose Ataskaitose nenurodyta ataskaitų pildymo pabaigos data.
2. Visose Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.
3. Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Biržų rajono, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės rajono, 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, Skuodo rajono, Zarasų 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.
4. Kauno miesto savivaldybės 2.10 pav. „Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Kauno miesto savivaldybėje²⁷“ pavaizduota neteisinga skritulinė diagrama – kitos paskirties žemė diagramoje užima beveik tris ketvirčius diagramos, nors plotas tik 101,7835 ha, kai žemės ūkio paskirties žemės plotas yra 7491,9956 ha, o diagramoje ji užima tik apie vieną šeštadalį diagramos. Diagramos aprašas neatitinka diagramos turinio (sumaišyti naudmenų plotai).

5. Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos masinio vertinimo ataskaitos 5 priede „Žemės sklypų 2019-01-01–2023-08-01 sandoriai Jurbarko rajono savivaldybėje“ neaiškiai identifikuojamos verčių zonos Nr. 12.1.2. ir Nr. 12.1.5.

6. Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos masinio vertinimo ataskaitos 7 priede „Jurbarko rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ neaiškiai identifikuojama verčių zona Nr. 12.11.

7. Kauno miesto rajono savivaldybės teritorijos masinio vertinimo ataskaitos 6 priede „Kauno miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ neaiškiai identifikuota verčių zona Nr. 15.18.

8. Kelmės rajono savivaldybės teritorijos masinio vertinimo ataskaitos 4 priede „Kelmės rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ neaiškiai identifikuota verčių zona Nr. 18.15.

9. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Neringos savivaldybės ataskaitų 2.7 papunkčiuose „Investicijos“ 2.7 paveiksluose pateikiamos diagramos, kuriose vaizduojamos tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje, nurodytas investicijų skaičius 2022* m. (10407) skiriasi nuo Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje 2.7 papunktyje „Investicijos“ 2.7 paveiksle pateiktoje diagramoje „Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje“ nurodyto investicijų skaičiaus 2022* m. (10397).

10. Klaipėdos rajono ataskaitos 6 priede „Gargždų miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ pažymėta verčių zona Nr. 21.18., kuri nėra Gargždų miesto teritorijoje esanti verčių zona (Pagal Klaipėdos rajono ataskaitos 3.6.5 papunktyje nurodytą informaciją, Gargždų miestas padalintas į keturias verčių zonas – 21.1.1., 21.1.2., 21.1.3. ir 21.1.4.).

11. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 7 priede „Mažeikių rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ tikslinga dalį teritorijos (Mažeikių miesto verčių zonų Nr. 26.1.1.–26.1.9. teritoriją) žemėlapyje, padarant išnašą, vaizduoti kitu masteliu.

12. Neringos savivaldybės ataskaitos 2.11 pav. „Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Neringos savivaldybėje“ Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Neringos savivaldybėje, nurodytos žemės naudmenos – užstatytos teritorijos plotas – 170,39 ha neatitinka diagramoje nurodyto užstatytos teritorijos ploto – 170,15 ha.

13. Neringos savivaldybės ataskaitos Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo 3 pavyzdyje „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas“ nurodytas bendras žemės sklypo plotas (16,26 a) neatitinka šio pavyzdžio išvadose nurodyto bendro žemės sklypo ploto (8 a).

14. Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo rajono, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių rajono, Šiaulių miesto savivaldybių ataskaitų „4.3. Žemės

vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiuose, kuriuose nurodomi duomenys reikalingi žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, t. y. „Duomenys apie žemės sklypą“ tikslinga nurodyti verčių žemėlapių zonos numerį, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, nes ji yra nurodoma tik skaičiavimuose. 2022 m. pateiktose ataskaitose, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiuose „Duomenys apie žemės sklypą“ verčių žemėlapių zonos numeris, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, buvo nurodomas.

15. Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo rajono, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Šiaulių rajono, Šiaulių miesto savivaldybių ataskaitų „Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai“ pateiktose žemės grupės vertinimo modeliuose ir šių savivaldybių atskaitų 1 prieduose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ diagramose (Verčių zona) tikslinga rodyti pilną verčių zonos numerį, kurioje vertinamas žemės sklypas. Pvz. Šiaulių rajono savivaldybės „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ diagramoje turi būti nurodoma „45.1.1“ verčių zona, o ne „1.1.“.

16. Radviliškio rajono savivaldybės 5 priede „Žemės sklypų 2019-01-01–2023-08-01 sandoriai Radviliškio rajono savivaldybėje“ tikslinga dalį teritorijos žemėlapyje, t. y. 37.1.1. – 37.1.7. verčių zonas, vaizduoti kitu masteliu arba padaryti išnašus.

17. Rietavo rajono savivaldybės 2.12 pav. „Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Rietavo savivaldybėje“ pagal diagramoje pateiktus duomenys, įregistruotų valstybės žemės sklypų skaičius nurodytas – „1 127“, tačiau paveikslo aprašyme nurodytas skaičius – „2 914“. Ataskaitos 4.8 paveiksle „Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka“ diagramoje „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ neįmanoma identifikuoti verčių zonos numerio, kuriame vertinamas žemės sklypas. Analogiškas trūkumas ataskaitos 1 priede 4 lape.

18. Rokiškio rajono savivaldybės ataskaitos 5 ir 7 prieduose, žemėlapiuose, verčių zonoms „40.3., 40.11., 40.12., 40.20., 40.26.“ tikslinga padaryti išnašus.

19. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 4, 5 ir 7 prieduose, 42.1.1. ir 42.1.2. verčių zonoms, žemėlapiuose, tikslinga padaryti išnašus.

20. Šalčininkų rajono savivaldybės ataskaitos 5 priede 43.1.1. ir 43.1.2. verčių zonoms, žemėlapyje, tikslinga padaryti išnašus.

21. Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos 3 priede „Pataisų rodikliai ir koeficientai:“ neužpildytos lentelės.

22. Švenčionių rajono, Tauragės rajono ir Trakų rajono savivaldybių ataskaitų 2.10 pav. diagramoje ir apraše duomenys apie Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį pateikti ne vienodu tikslumu.

23. Šilalės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono ir Telšių rajono savivaldybių 2.11 pav. diagramoje ir apraše duomenys apie Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų plotų pasiskirstymą pagal žemės naudmenas pateikti ne vienodu tikslumu.

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

25. Utenos rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2019-01-01–2023-08-01 sandoriai Utenos rajono savivaldybėje“ prie žemės verčių zonų Nr. 54.1.1. – 54.1.4. nėra nurodytas žemės rinkos aktyvumo procentas.

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

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

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

Teritorinių skyrių veiklos vertinimo ir korupcijos skyriaus vedėja,
atliekanti direktoriaus pavaduotojo funkcijas

Jolita Talalė

Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt
Audrius Kalesnikas, tel. 8 706 85 191, el. p. Audrius.Kalesnikas@nzt.lt
Elena Stikliūnienė, tel. 8 706 85 106, el. p. Elena.Stikliuniene@nzt.lt
Ernesta Rinkevičė, tel. 8 706 85 186, el. p. Ernesta.Rinkevice@nzt.lt
Arvidas Zulonas, tel. 8 706 85 182, el. p. Arvidas.Zulonas@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-11-29 Nr. 1SD-2210-(10.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2023-11-29 Nr. G-60983 (1.4 Mr)
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jolita Talalė atliekanti direktoriaus pavaduotojo funkcijas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-11-29 09:30
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2023-01-05 09:38 - 2026-01-04 09:38
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-11-29 09:34
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-12-19 16:41 - 2025-12-18 16:41
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-11-29 09:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-11-29 09:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-05 15:11 - 2024-07-04 15:11
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.69
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-11-29)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-11-29 nuorašą suformavo Božena Sinickaja
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE APLINKOS
MINISTERIJOS 2023 m. LAPKRIČIO 29 d. RAŠTE NR. 1SD-2210-(10.7 E.) „DĖL MASINIO
ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ NURODYTUS TRŪKUMUS,
SANTRAUKA**

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-11-29 rašte Nr. 1SD-2210-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“ nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir tai, kaip reaguota į juos, pateikiama toliau lentelėje:

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Ataskaitose nenurodyta ataskaitų pildymo pabaigos data.	Į pastabą atsižvelgta, Šilutės rajono savivaldybės vertinimo ataskaitos surašymo pabaigos data įrašyta užbaigus jos rengimą, t. y. atlikus taisymus pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pastabas, atliekant jos registravimą dokumentų valdymo sistemoje.
2 p. Ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 p. nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2024 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“, konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš

	VĮ Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. Vidutinės rinkos vertės (toliau – VRV) apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai VRV žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje www.registrucentras.lt/p/460 ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, VĮ Registrų centras 2009 m. sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. VĮ Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta apskaičiuoti atskiros žemės sklypo VRV arba masiniam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Atsižvelgiant į išdėstytą, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina Nekilnojamojo turto registre įregistruotų ir neįregistruotų žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.
--	--

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

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausiasis specialistas vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616)

Indrė Rubežienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175)

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023 m. Lapkričio 29 d. rašte Nr. 1SD-2210-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“ nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-12-06 Nr. ŽVM-193 (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	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 08:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 08:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-24 12:16 - 2024-11-23 12:16
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 08:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 08:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-09-28 15:30 - 2024-09-27 15:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 09:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 09:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-10-26 07:37 - 2025-10-25 07:37
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 09:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 09:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-05 14:36 - 2025-05-04 14:36
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kucinienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 09:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 09:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-24 12:16 - 2024-11-23 12:16
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.20231115.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-12-06)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-12-06 nuorašą suformavo Sandra Kuciniene
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-