

**ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO
ATASKAITA Nr. ŽVM-277 (7.20 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Zarasų rajono savivaldybė
Vertinimo data	2023-08-01
Ataskaitos surašymo data	2023-01-01– 2023-12-12
Vertinimo atvejis	Išstatymų 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	Veronika Valentinavičienė Aušra Aginienė Diana Sėjūnienė

Utena, 2023 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data	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 ZARASŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	11
2.2. Gyventojų skaičius	12
2.3. Gyventojų migracija	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	14
2.5. Įmonių skaičius.....	15
2.6. Nedarbo lygis.....	16
2.7. Investicijos	17
2.8. Statybos leidimai.....	18
2.9. Žemės fondo duomenys.....	20
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	22
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	24
3.1. Masinio vertinimo sistema	24
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	24
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	26
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	26
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	27
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	31
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika.....	32
3.6.4. Laiko pataisa.....	33
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	34
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	37
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	39
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	39
3.6.9. Miškų pataisa MP.....	41
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	42
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	43
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	46
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	48
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	49
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	49
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	51
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	52
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas	54
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	54

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	65
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	68
3.6.24. Rinkos modeliavimas.....	68
3.6.25. Ekspertinis vertinimas	70
3.6.26. Modelių patikra.....	71
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	72
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	72
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	74
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	75
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	89
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	90
7. PRIEDAI.....	92
1 priedas. Vertinimo modeliai, 7 lapai	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 21 lapas	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir statistines duomenų analizės ir vertinimo technologijas, sudaromi žemės verčių zonų 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 piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d.

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Zarasų 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-TVCA-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:

- Veronika Valentinavičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050);
- Aušra Aginienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000208);
- Diana Sėjūnienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001869).

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

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

– 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 vertintoja (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).

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

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

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Zarasų 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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
5.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Zarasų 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

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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.	Zarasų 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

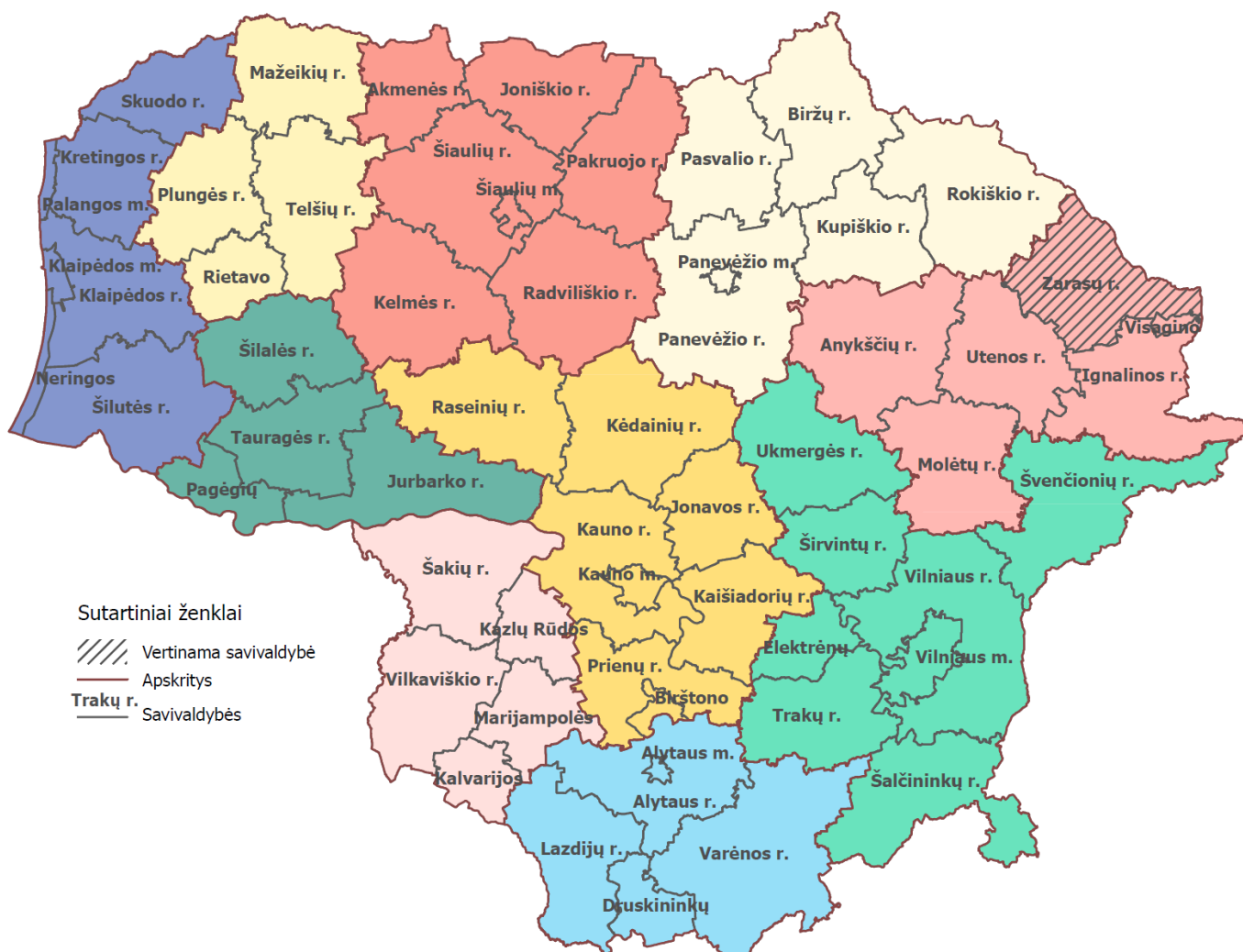
Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 8 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ZARASŲ 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

¹ Adresų registro 2023 m. duomenys.

Zarasų rajono savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) priklauso Utenos apskrčiai ir yra šiaurės rytinėje Lietuvos dalyje. Zarasų rajono savivaldybės plotas 1 331 km², tai užima 2,04 proc. šalies teritorijos ir 18,51 proc. Utenos apskrities teritorijos ploto. Savivaldybės teritorija pietuose ribojasi su Ignalinos ir Utenos rajonais, šiaurės vakaruose – su Rokiškio rajonu, pietryčiuose – su Visagino savivaldybe, šiaurėje – su Latvijos, rytuose – su Baltarusijos Respublika. Atstumas nuo Zarasų miesto iki Vilniaus miesto – 143 km, iki Kauno miesto – 180 km. Nuo Zarasų miesto iki valstybinės sienos su Latvijos Respublika – 3 km, o iki antro pagal dydį Latvijos miesto Daugpilio – 23 km.

Zarasų rajono savivaldybėje yra du miestai – Zarasai ir Dusetos; trys miesteliai: Antalieptė, Salakas ir Turmantas. Rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 793 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Zarasai, Dusetos, Salakas, Dimitriškės, Antazavė, Turmantas, Aviliai, Antalieptė, Degučiai. Zarasų rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 10 seniūnijų: Antalieptės, Antazavės, Degučių, Dusetų, Imbrado, Salako, Zarasų, Zarasų miesto, Suvieko ir Turmanto. Rajono Savivaldybės centras – Zarasai. Zarasų miestui yra suteiktas kurortinės teritorijos statusas.²

Zarasų rajonas – vienas ežeringiausių Lietuvoje. Jame yra 296 įvairaus dydžio ežerai. Per rajoną teka 8 upės, iš kurių ilgiausia yra Šventoji (44,7 km). Krašte yra 19 dirbtinių vandens telkinių – tvenkinių ir viena vandens talpykla – Antalieptės marios. Beveik visi vandens telkiniai tinka poilsiui. Nors Zarasų rajone vyrauja maži, iki 10 ha ploto ežerai, keletas jų garsūs visoje Lietuvoje – didžiausi šalyje 4 479 ha Drūkščiai (apie 1000 ha priklauso Baltarusijai), didžiausių ežerų dešimtuose esantys net trys rajono vandens telkiniai: 1 320 ha Luodis, 1 350 ha Sartai ir 1 258 ha Avilys. Didesnių kaip 500 ha ežerų tarpe paminėtini Čičirys ir Samavas.

Teritorinio miškų išdėstymo požiūriu beveik visą Zarasų rajono teritoriją galima apibūdinti kaip mažų ir vidutinių miškų optimalaus pasiskirstymo zoną. Tik į pietus nuo Zarasų išsiskiria trys stambesni Gražutės, Salako ir Tumiškės miškų masyvai. Geoekologiniu požiūriu toks teritorinis išdėstymas yra labai palankus, nes beveik visame rajone išlieka miškingo kraštovaizdžio įspūdis, o atstumas tarp gretimų miškų tėra 2–3 km. Rajono teritorijoje du regioniniai parkai – Gražutės ir Sartų.³

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 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.

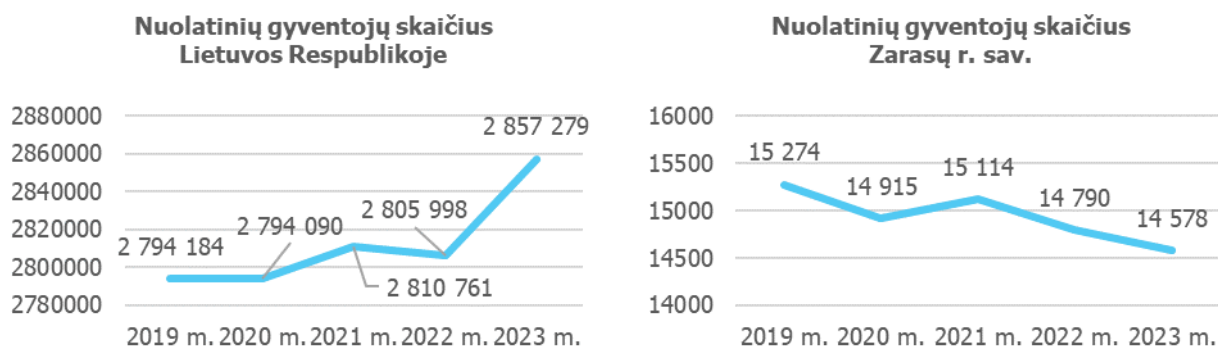
Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁵, 2023 m. pradžioje 68,45 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,55 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 62,48 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,8 žmonės viename kvadratiname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

² Zarasų rajono savivaldybės 2022–2030 metų strateginis plėtros planas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-08-09]. Prieiga per internetą: <https://www.zarasai.lt/userfiles/bodyAttachments.pdf>.

³ Zarasų kraštas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-08-09]. Prieiga per internetą: <https://www.visitzarasai.lt>.

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

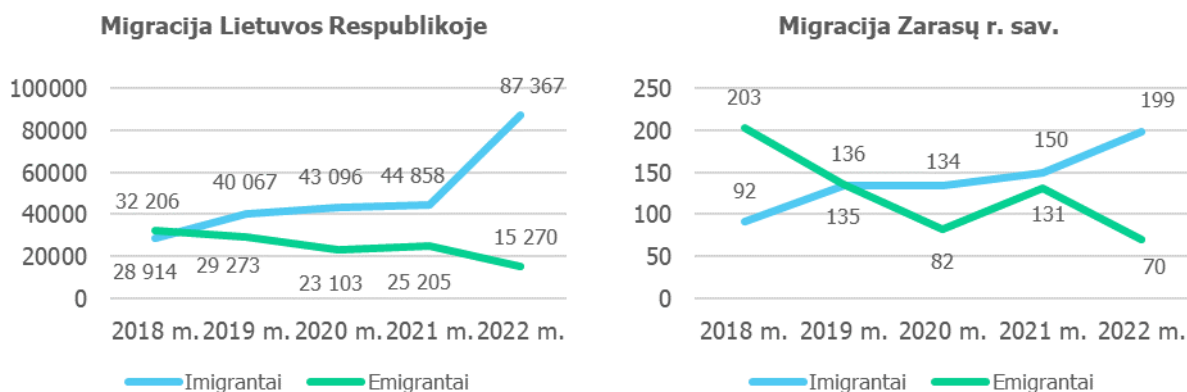
⁵ *Ibid.*

2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁶

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, 2023 m. pradžioje Zarasų rajono savivaldybėje gyveno 14 578 nuolatiniai gyventojai, tai yra 212 gyventojų (1,43 proc.) mažiau nei 2022 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Zarasų rajono savivaldybėje sumažėjo 696 gyventojais (4,56 proc.). 2023 m. pradžioje mieste gyveno 6 391 gyventojas (43,84 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 8 187 gyventojai (56,16 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 61,72 proc. (8 997 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis Zarasų rajono savivaldybėje buvo 11 žmonių 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.

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

* 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.

⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

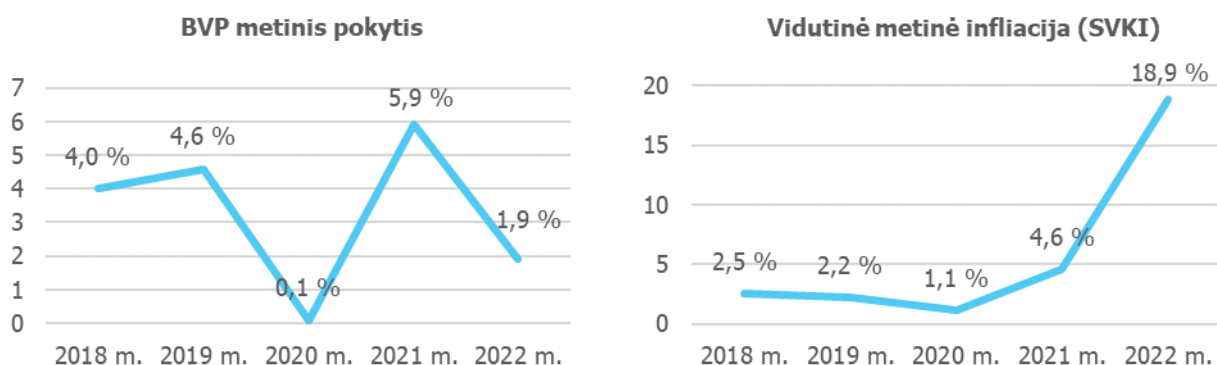
Zarasų rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2022 m. buvo teigiamas. 2022 m. iš Zarasų rajono savivaldybės emigravo 70 gyventojų, imigravo – 199 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 129 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Zarasų rajono savivaldybėje per penkerius metus (2018–2022 m.) išaugo 88 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 sudėtingesnę laikotarpį pranašaujantys ženklai: IV ketvirtį apdirbamosios gamybos ekonominėje veikloje sukuriamą pridėtinę vertę 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



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

¹⁰ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

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.

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

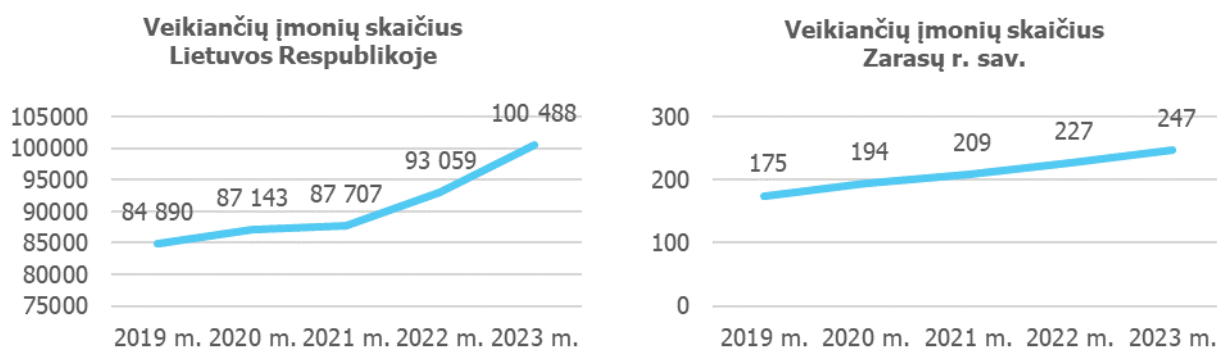
Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁴, vidutinė metinė infliacija 2022 m. Lietuvoje siekė 18,9 proc. ir, lyginant su 2021 m., padidėjo 14,3 procentinių punktų.

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 menkliau. 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 menkliau, 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.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁷

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

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>.

¹⁷ *Ibid.*

Zarasų rajono savivaldybėje 2023 m. pradžioje veikė 247 įmonės (20 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 1 574 darbuotojai. Zarasų rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (87,04 proc.) ir mažos įmonės (10,53 proc.). Vidutinės ir didelės įmonės tesudaro 2,43 proc., bet jose dirba 32,85 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.

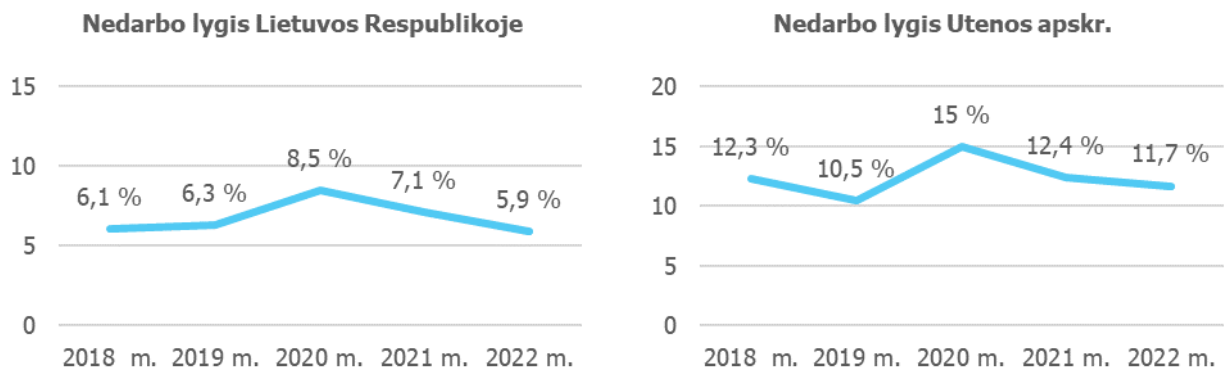
Nors bendras nedarbo rodiklis didėja, palankią situaciją darbo rinkoje rodo mažėjanti ilgalaikių bedarbių dalis. Pandemijos išbalansuotoje darbo rinkoje ilgalaikių bedarbių gretos augo, tačiau šiuo metu ilgalaikių bedarbių dalis bendroje bedarbių struktūroje yra reikšmingai sumažėjusi. 2022 m. ketvirtąjį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

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

¹⁸ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

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.

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.

2.6 pav. Nedarbo lygis²¹

Utenos apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²², nedarbo lygis Utenos apskrityje per metus sumažėjo 0,7 procentinio punkto nuo 12,4 proc. 2021 m. iki 11,7 proc. 2022 m. Zarasų rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2022 m. buvo 1,18 tūkst., tai sudarė 13,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Utenos apskrityje šis rodiklis siekia 10,8 proc.).

2022 m. Utenos apskrityje buvo 52,1 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (60 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 22 proc., statybos sektoriuje – 6 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 12 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.

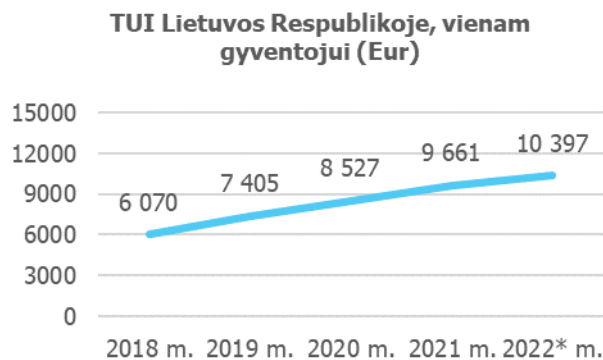
Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2022 m. buvo Vokietija (investuota 5 644,35 mln. Eur), Švedija (investuota 3 230,98 mln. Eur), Estija (investuota 3 085,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 518 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 046,52 mln. Eur), Latvija (investuota 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 – 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.

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

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*



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, Zarasų rajono savivaldybėje TUI sudarė 4,04 mln. Eur, tai yra 47,99 proc. daugiau nei 2020 m., kai TUI buvo 2,73 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.

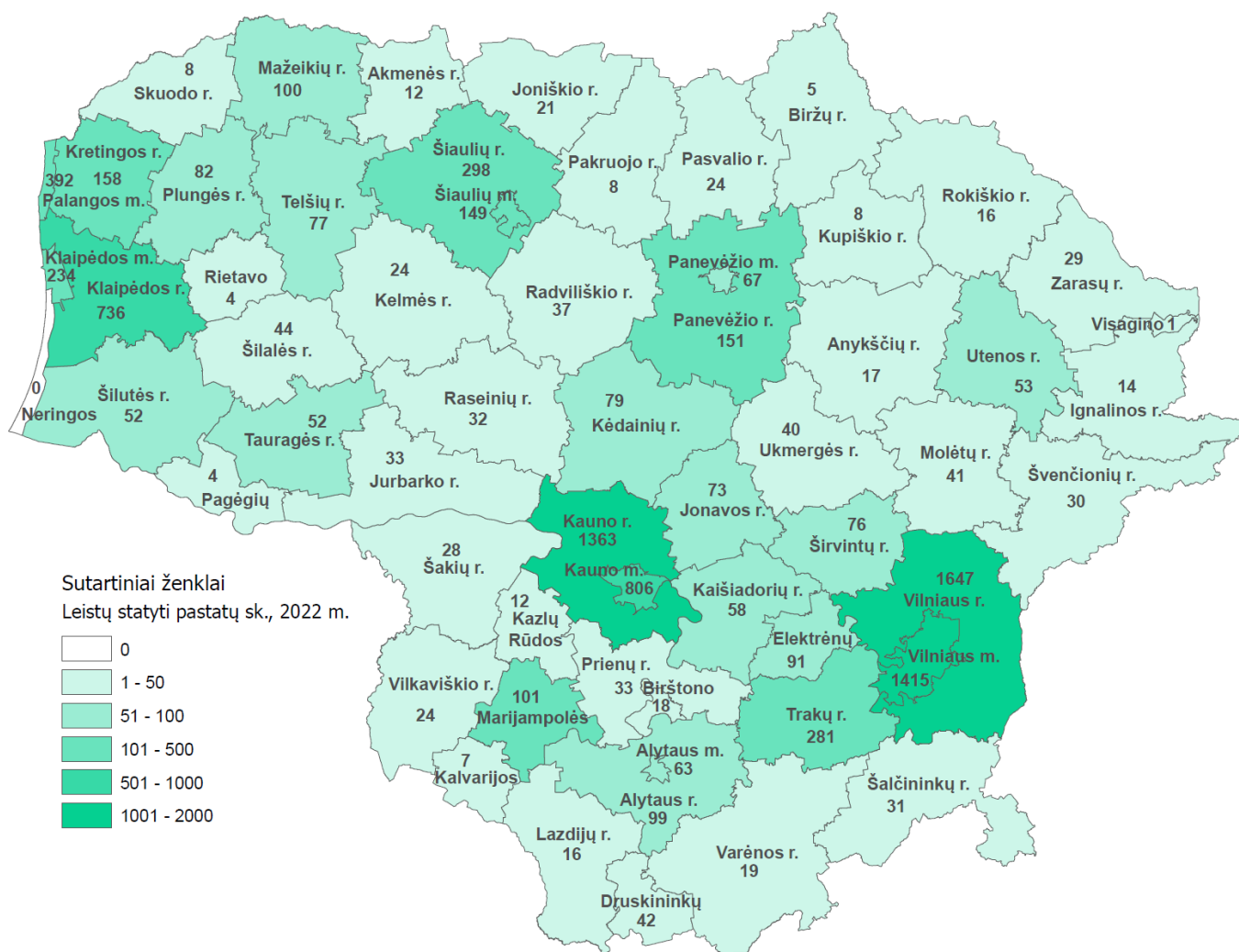
2022 m. baigti statyti 8 694 nauji gyvenamieji pastatai (1 605,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 8 428 pastatai (1 206,8 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 261 pastatas (396,2 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).

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.*



© VĮ Registrų Centras

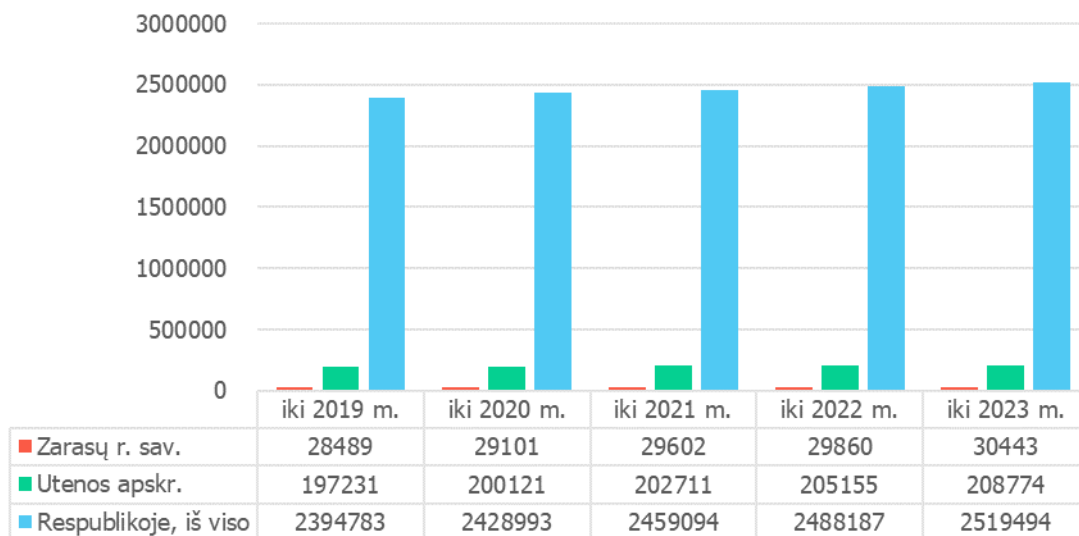
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

Zarasų rajono savivaldybėje 2022 m. iš viso leista statyti 29 naujus pastatus, iš jų 11 gyvenamųjų ir 18 negyvenamųjų pastatų.²⁷

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

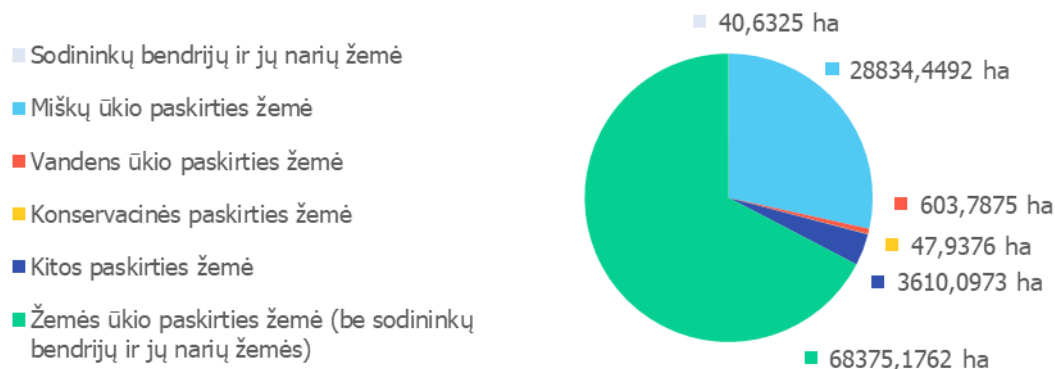
²⁷ *Ibid.*

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 Zarasų rajono savivaldybėje, Utenos apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁸

Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. Zarasų rajono savivaldybėje įregistruoti 30 443 žemės sklypai, Utenos apskrityje – 208 774, visoje šalyje – 2 519 494. Per 2022 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius Zarasų rajono savivaldybėje padidėjo 1,95 proc., Utenos apskrityje – 1,76 proc., visoje šalyje – 1,26 proc.

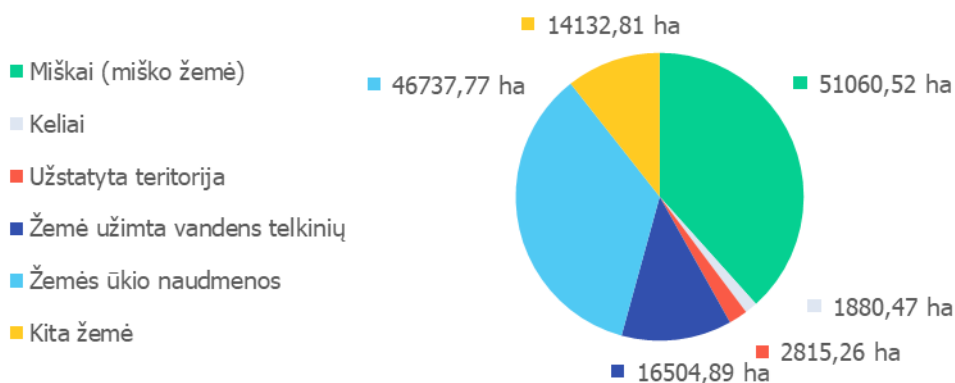


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2023-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Zarasų rajono savivaldybėje²⁹

Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Zarasų rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 68 375,1762 ha, miškų ūkio paskirties – 28 834,4492 ha, kitos paskirties – 3 610,0973 ha, konservacinės paskirties – 47,9376 ha, vandens ūkio paskirties – 603,7875 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės – 40,6325 ha. Dėl mažų konservacinės ir sodininkų bendrijų ir jų narių paskirties žemės plotų skritulinėje diagramoje jie nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi tekste po paveikslu pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.

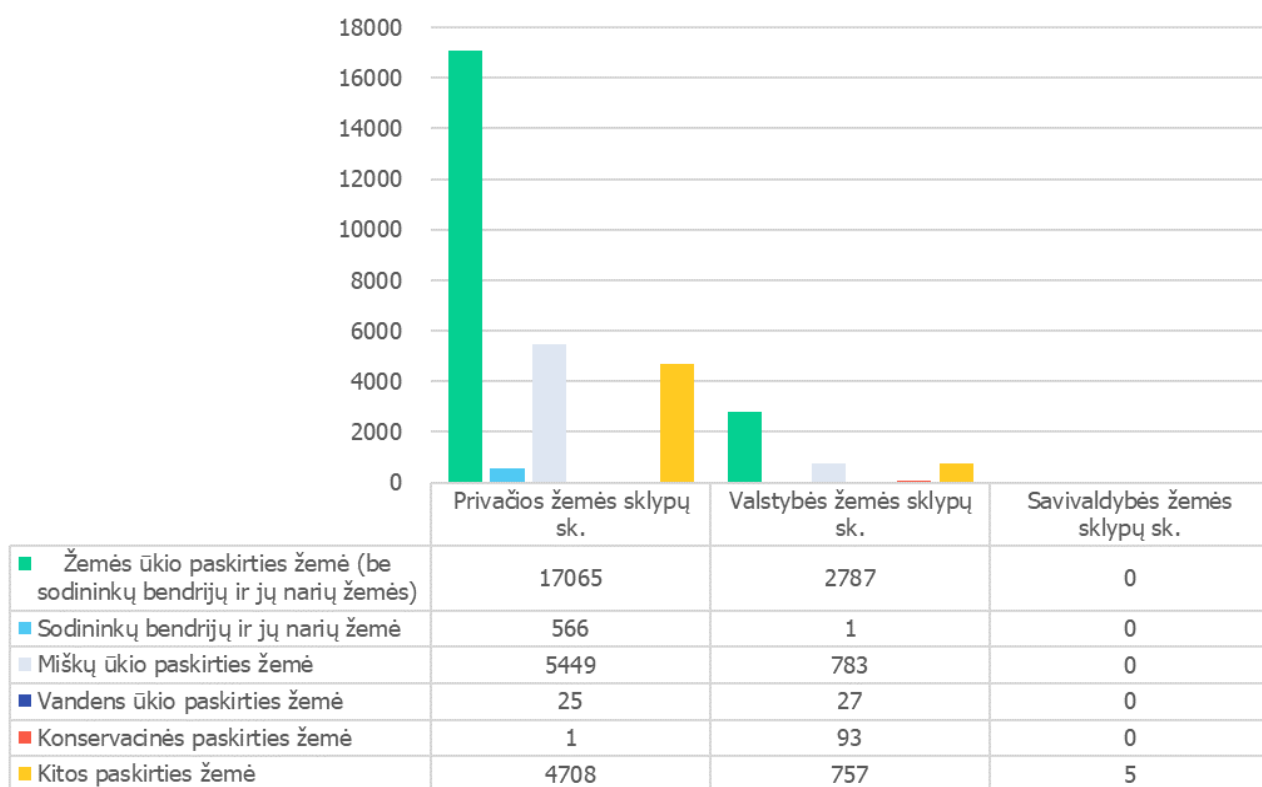
²⁸ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2019–2023 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-26]. Prieiga per internetą: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

²⁹ 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>.



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

Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Zarasų rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio naudmenos – 46 737,77 ha, miškai (miško žemė) – 51 060,52 ha, keliai – 1 880,47 ha, užstatyta teritorija – 2 815,26 ha, vandens telkinių užimta žemė – 16 504,89 ha, kita žemė – 14 132,81 ha.



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

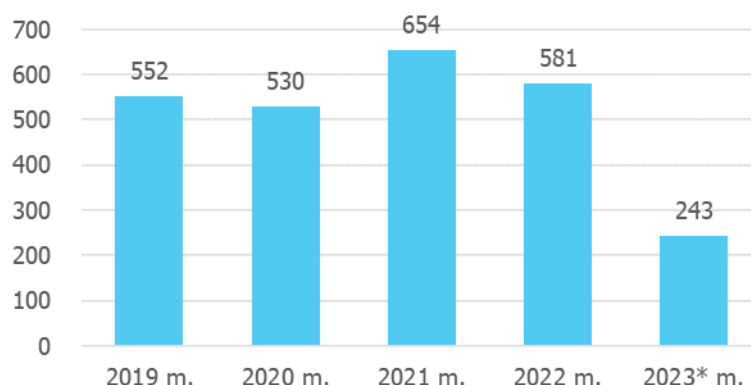
Nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. Zarasų rajono savivaldybėje įregistruota 27 814 privačios žemės sklypų, 4 448 valstybės žemės sklypai ir 5 savivaldybės žemės sklypai. Dėl mažo atskirų paskirčių nuosavybės teisių žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje duomenų atvaizdavimas

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.

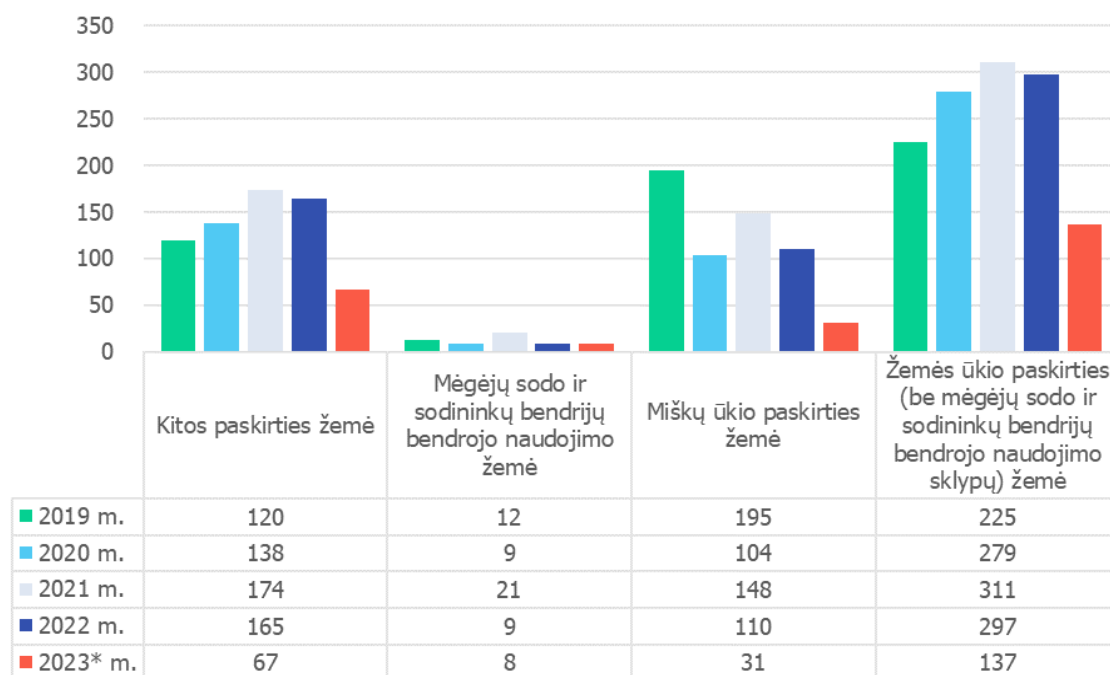
stulpeline diagrama paveiksle yra nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamasi lentelėje po grafiku pateiktais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



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

Zarasų rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2019 m. – 552, 2020 m. – 530, 2021 m. – 654, 2022 m. – 581 ir 2023* m. – 243. 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 Zarasų rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2019, 2020, 2021, 2022 ir 2023* m.³³

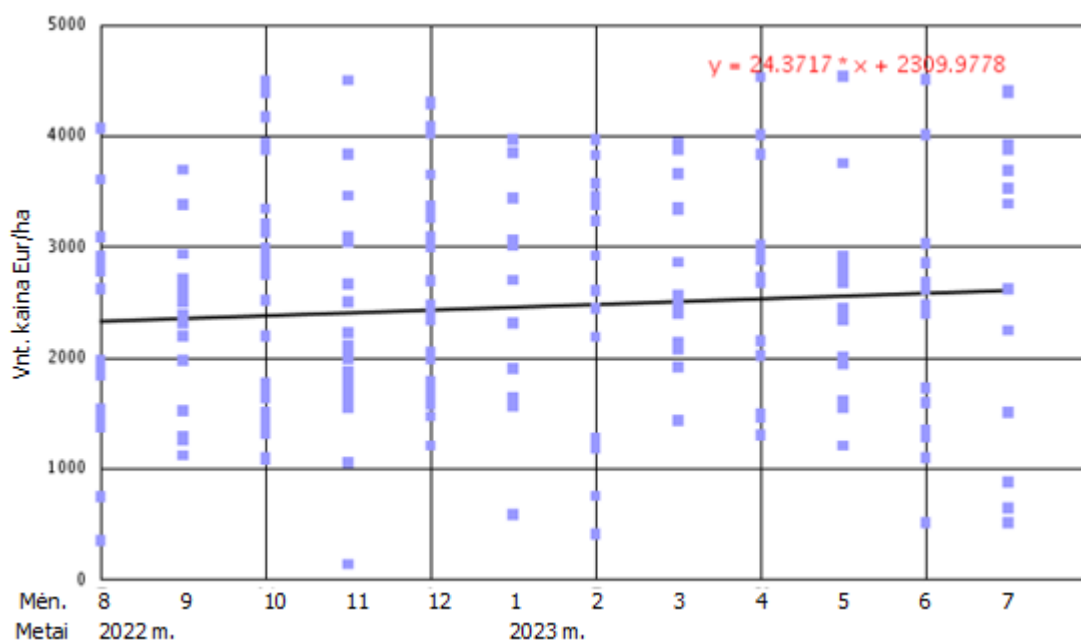
Zarasų rajono savivaldybėje 2019–2023* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 664 kitos paskirties sklypai, 59 mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, 588 miškų ūkio paskirties sklypai, 1 249 žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) sklypai.

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

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

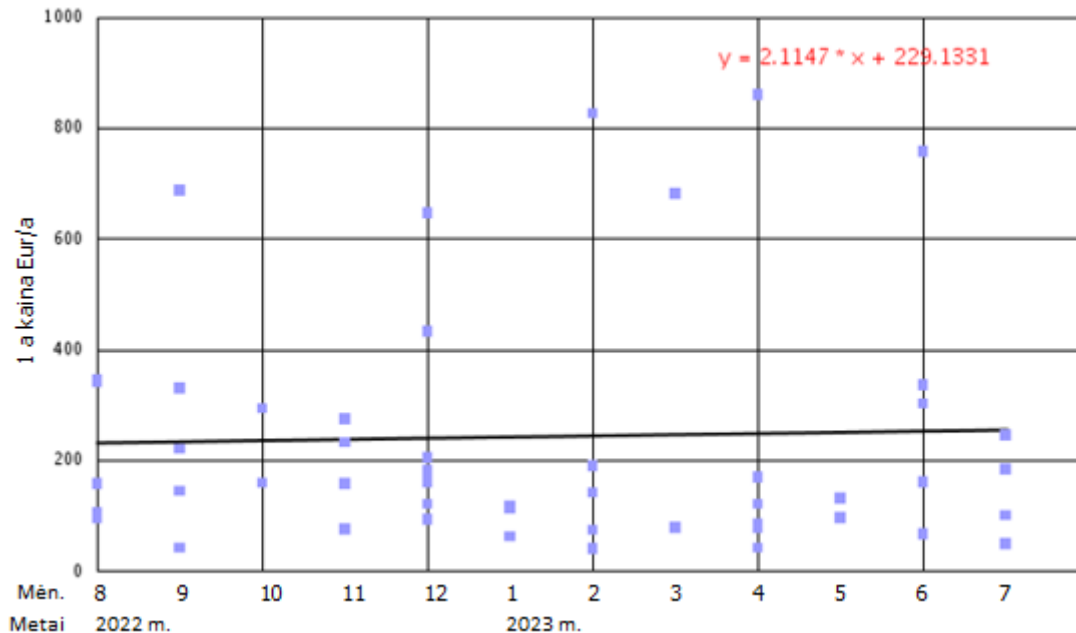
³³ *Ibid.*

Sklypų skaičius 2023 m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.15 pav. Zarasų 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 2 334 Eur/ha iki 2 602 Eur/ha, t. y. 11,48 proc.



2.16 pav. Zarasų 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 231 Eur/a iki 255 Eur/a, t. y. 10,39 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;

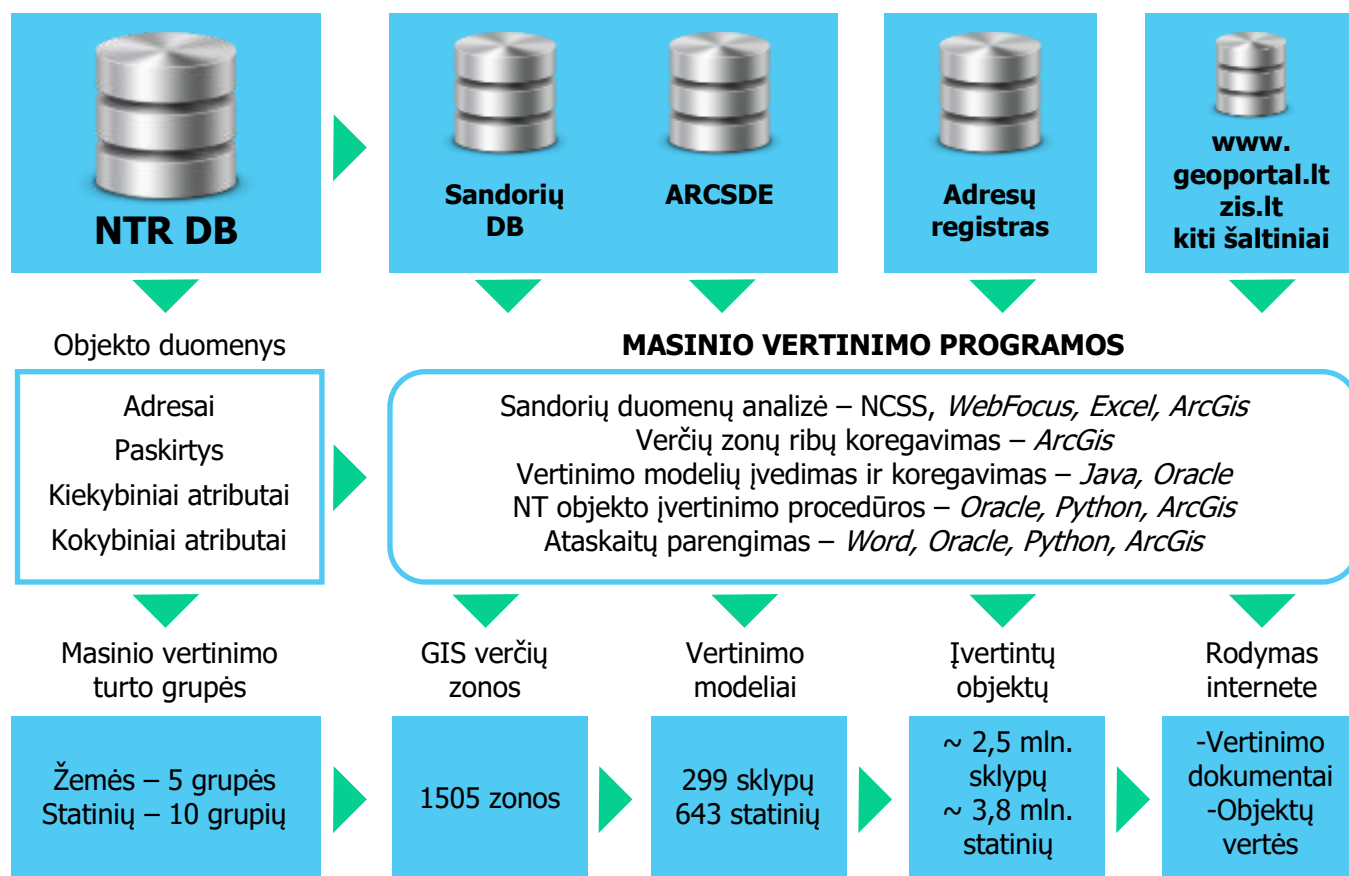
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl 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. Normalųjų pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

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

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

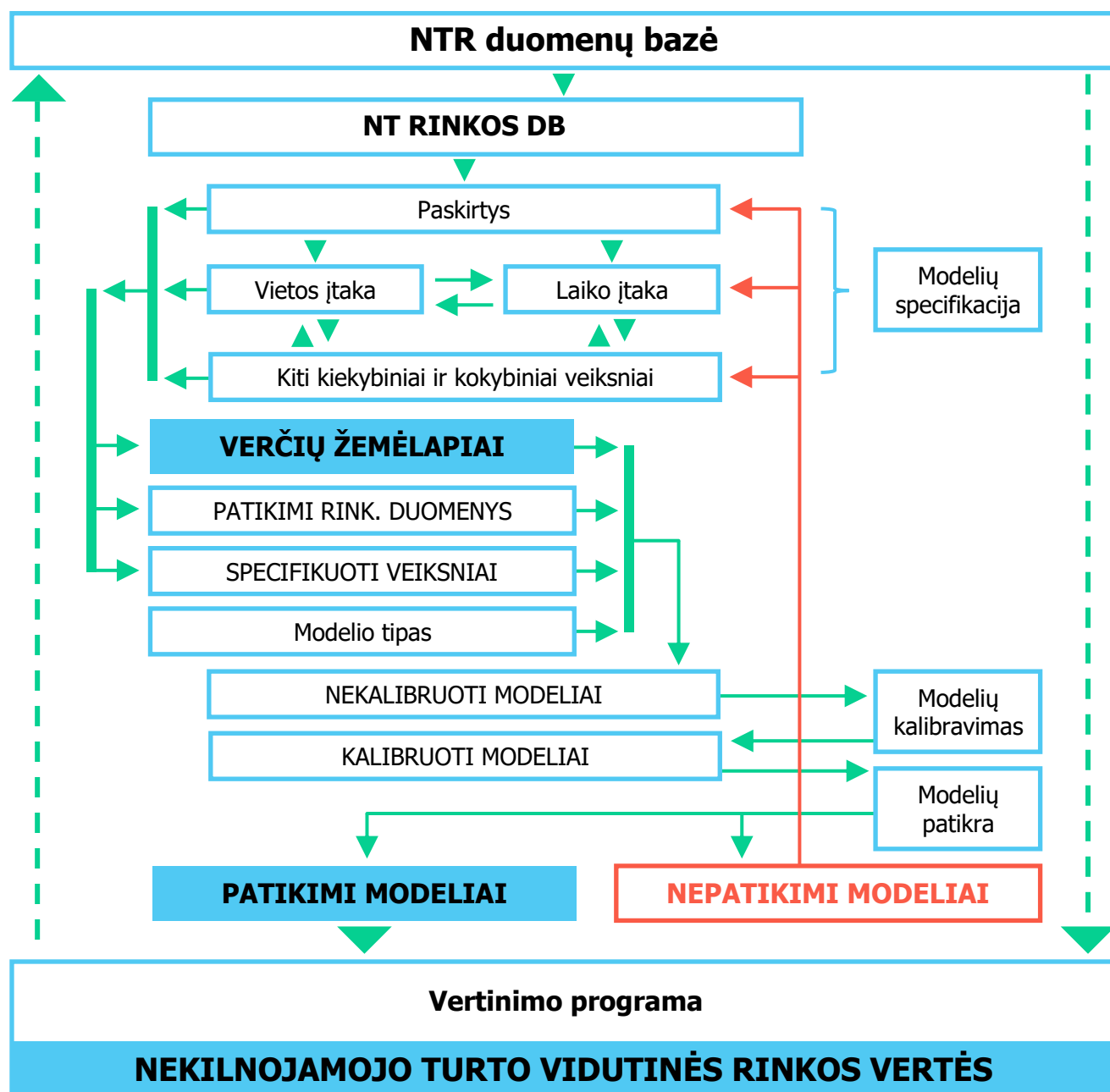
p – nepriklausomų kintamųjų skaičius,

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 sukaupiti 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

Zarasų 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						
640	244	121	350	1	2796	429
Komercinės žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
54	366	232	361	9	1357	34
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
58	289	209	288	26	1667	36
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
16	309	111	465	4	1401	10
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2019-01-01 – 2023-08-01 laikotarpiu						
1316	3884	1900	7792	29	123626	325

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.

Zarasų 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, Zarasų 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.

Zarasų rajono savivaldybėje sudaryta 18 verčių zonų, iš kurių rajono centre – 2, likusioje savivaldybės teritorijoje – 16.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą verčių zoną 60.1.1 todėl, kad joje nekilnojamojo turto ploto vieneto pardavimo kainų lygis yra aukštesnis lyginant su kainų lygiu gretimose teritorijose. Joje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos ir sutvarkyta aplinka.

60.1.2 verčių zona sudaro likusią Zarasų miesto dalį. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną, nes jai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, lyginant su centrine miesto dalies verčių zona.

60.2 verčių zona – kaimai ar jų dalys, išsidėstę aplink Zarasų miestą. Tai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu Zarasų rajono savivaldybės teritorija. Miestui plečiantis žemės sklypai ir pastatai įgauna paklausą, kurią lemia patogus susisiekimas su miestu. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis, lyginant su kitomis Zarasų rajono savivaldybės teritorijomis.

60.3, 60.4, 60.5, 60.6, 60.7 verčių zonos – Antalieptės miestelis, Dusetų miestas, Degučių ir Užtiltės kaimai, Salako ir Turmanto miesteliai ir kitų kaimų dalys. Tai teritorijos, kurioms būdingas vaizdingas kraštovaizdis, produktyvūs ir poilsiui tinkami miškai, geras kelių tinklas ir išvystyta infrastruktūra. Šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas, nes jose nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis lyginant su aplinkinių teritorijų kainų lygiu.

60.8 verčių zona – teritorija, esanti pietinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje, nedidele dalimi besiribojanti su Utenos rajono savivaldybe. Didžioji dalis šios teritorijos yra Gražutės regioninio parko teritorijoje. Dėl ramios, poilsiui palankios aplinkos ir gerai išvystyto turizmo nekilnojamojo turto rinka šioje teritorijoje turi paklausą, todėl šiai teritorijai sudaryta atskira verčių zona.

60.9 verčių zona – teritorija, esanti rytinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje. Tai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu Zarasų rajono savivaldybės teritorija, esanti netoli nuo savivaldybės centro – Zarasų miesto, o tai lemia aukštesnę žemės sklypų vertę lyginant su gretimomis 60.8, 60.14 ir 60.17 verčių zonomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

60.10 verčių zona – Šlyninkos, Štadvilių, Gružtų ir kiti kaimai ar jų dalys. Teritorijoje dominuoja namų valdos bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, esanti netoli nuo Zarasų miesto, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

60.11 verčių zona – teritorija, esanti vakarinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje, besiribojanti su Utenos ir Rokiškio rajono savivaldybėmis. Tai teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kaimai ir viensėdžiai, daugumoje užstatyti senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną todėl, kad jai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis nei greta esančioje 60.13 verčių zonoje, bet žemesnis nei 60.14 ir 60.15 verčių zonose.

60.12 verčių zoną sudaro didžioji dalis Turmanto seniūnijos kaimų ir viensėdžių, esančių pietinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje. Tai teritorija, kurioje dominuoja miškai ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra žemesnis, nei greta esančiose verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

60.13 verčių zona – teritorija, esanti šiaurinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje, besiribojanti su Rokiškio rajono savivaldybe ir Latvijos Respublika. Dėl nepakankamo infrastruktūros išvystymo, nekilnojamas turtas yra mažiausiai paklausus, todėl šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis žemiausias.

60.14 verčių zona apima dalį Imbrado, Zarasų ir mažą dalį Suvieko, Antazavės seniūnijų teritorijų. Nemažą dalį teritorijos užima Čirčilio ir Avilių ežerai, kurie yra vieni iš didžiausių Zarasų rajono savivaldybėje. Nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis, nei greta esančių Zarasų rajono savivaldybės teritorijų (išskyrus 60.2, 60.9 ir 60.10 verčių zonas), todėl ši teritorija yra išskirta į atskirą verčių zoną.

60.15 verčių zona – teritorija, esanti vakarinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje, besiribojanti su Utenos ir Rokiškio rajono savivaldybėmis. Šioje vietovėje esančių kaimų teritorijos užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais su rinkos požiūriu panašiomis žemės ir nekilnojamojo turto kainomis. Ši teritorija yra išskirta į atskirą verčių zoną todėl, kad nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis, nei greta esančioje 60.11 verčių zonoje.

60.16 verčių zona – teritorija, esanti pietinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje, Gražutės regioninio parko teritorijoje, didele dalimi besiribojanti su Ignalinos rajono savivaldybe. Tai teritorija, kurioje dominuoja miškai ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šioje vietovėje nekilnojamojo turto kainų lygis yra žemesnis, nei 60.8 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

60.17 verčių zona – teritorija, esanti šiaurinėje Zarasų rajono savivaldybės dalyje, besiribojanti su Latvijos Respublika, apie 8–11 km atstumu nutolusi nuo Zarasų miesto. Teritorijoje vyrauja namų valdos, žemės ūkio bei miškų ūkio paskirties žemės sklypai. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną todėl, kad jai būdingas aukštesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis nei greta esančioje 60.13 verčių zonoje, bet žemesnis nei 60.14 verčių zonoje.

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

zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografini 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 sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos tikslios verčių zonų ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

3.6.6. Rekreatinio naudojimo koeficientas K_r

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Zarasų rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 60.8, 60.11 ir 60.12 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 Kr (2/3)
1	2	3	4
60.8	12045	2960	4,23
60.8	12165		
60.8	12683		
60.8	13194		
1 ha vidurkis:	12522		
60.11	8541	2309	4,11
60.11	9552		
60.11	10402		
1 ha vidurkis:	9498		
60.12	8521	2179	4,11
60.12	9375		
1 ha vidurkis:	8948		
Koeficientas Kr (4 skilties koeficientų vidurkis):			4,15

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 4,11–4,23 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas K_r 4,15 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai*, vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 4,15 yra priskirtas ekspertiškai, darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos šios ataskaitos 3 priede.

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

Žemės ūkio paskirties sklypams, kuriems kartu su rekreaciniu naudojimo būdu Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas antras arba 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 vertes 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 60.1.1, 60.1.2 verčių zonoms nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų* žemės, dėl žemės naudojimo suvaržymų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio 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.):

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

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

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

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

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	Išigyta 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.	15.20	1	1	Kita	16000	0,06	2667	>4a 2578	
Kauno m. sav.	15.20	1	1	Kita	20500	0,0758	2704		
Kauno m. sav.	15.20	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	>4a 4362	
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	11000	0,0306	3595		
Šiaulių m. sav.	44.7	1	1	Kita	30500	0,0697	4376		
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)									0,71

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

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

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

Apskaičiuotų koeficientų K_4 zon reikšmės verčių zonose svyruoja 0,68–0,75 intervale. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiavus 3.4 lentelės 10 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas K_4 koeficientas 0,71 pateikiamas lentelės 10 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Zarasų rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K_4 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 Zarasų 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 Zarasų rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Zarasų 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertė priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Lietuvos teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo Lietuvos teritorijose fiksuojamos aukštesnės žemės sklypų rinkos kainos, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant masinį žemės vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama sudarant verčių zonas. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, verčių zonomis našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, vertės apskaičiavimo modeliuose įtraukta žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

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

čia: K_{nb} – našumo balo koeficientas;

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

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

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

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

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

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

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

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

Žnenaudojama – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

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

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

Zarasų rajono savivaldybės 60.1.1, 60.1.2 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 pap. nuostatą, kad *našumo balo pataisa (NBP) netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda*, todėl tokiai žemei vertinti šiose verčių zonose našumo balo pataisa nėra taikoma.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų skaičius sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	1 aro kaina, Eur (BN1)	1 aro VRV verčių zonoje, Eur (VRV1)	Koeficientas (6 vidurkis / 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	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		
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	20378	0,63
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		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					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		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					2955		
Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	414	966	0,59

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
Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	728		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					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
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					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		
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1018	1904	0,60
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 vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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

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

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

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

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

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

3.6 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	–	1500	

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
				obj. teritorijos			
Elektrėnų sav.	8.18	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	187	–	0,86
Elektrėnų sav.	8.18	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	218	
Kauno r. sav.	16.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	3497	–	0,91
Kauno r. sav.	16.1	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	3824	
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	136	–	0,94
Kėdainių r. sav.	19.16	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	146	
Klaipėdos r. sav.	21.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	3635	–	0,87
Klaipėdos r. sav.	21.2	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	4195	
Molėtų r. sav.	27.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	130	–	0,91
Molėtų r. sav.	27.12	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	143	
Molėtų r. sav.	27.17	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	133	–	0,93
Molėtų r. sav.	27.17	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	143	
Molėtų r. sav.	27.19	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	125	–	0,89
Molėtų r. sav.	27.19	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	141	
Molėtų r. sav.	27.9	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komer.	164	–	0,91
Molėtų r. sav.	27.9	–	–	paskirties obj. teritorijos	–	180	
Šiaulių r. sav.	45.11	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos	680	–	0,85

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
Šiaulių r. sav.	45.11	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	802	0,86
Ukmergės r. sav.	53.24	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties obj. teritorijos	120	–	
Ukmergės r. sav.	53.24	–	–	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	139	
Ukmergės r. sav.	53.29	Pirk.–pard. sutartis	1	Rekreacinės teritorijos Komerc. paskirties obj. teritorijos	246	–	0,94
Ukmergės r. sav.	53.29	–	–	Rekreacinės teritorijos 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 požūriū 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 vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės 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 Zarasų rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugsėjo 26 d. sprendimu Nr. T-151 „Dėl Zarasų miesto 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 veiksmu žemės vertinimo modelyje nėra naudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Zarasų rajono savivaldybės teritorijoje iki 2023 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, yra įregistruota nedaug. Tokio naudojimo būdo žemės sklypų pardavimo sandorių iki 2023 m. rugpjūčio 1 d. sandorių duomenų bazėje yra įregistruota labai mažai, todėl nustatyti koeficientą K_d nėra galimybės. Tokiems sklypams vertinti taikomas paskirčių grupės – *gyvenamųjų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1 (vienetas). Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės 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.

3.7 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Porinami objektai	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Pelkės plotas ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Išsigytas 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_n 0,20 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = U_{žst1} / VRV1,$$

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

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

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

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

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

3.8 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Zarasų 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 modelių nustatymų 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.

3.9 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. mažesniais kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pagal formulę VPT1/VRV1 pateikiami lentelės 8 skiltyje. Formulės trumpiniai:

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

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

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

Apskaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, vertę, taikomas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, gautą vertę koreguojant koeficientu 0,60.

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

3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklų 15.3 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos*, atliekant masinį žemės vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl nurodytos grupės modeliu nustatomų per aukštų vidutinių rinkos verčių *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai bei statybos suvaržymai, atliko papildomą nurodytos žemės rinkos analizę. Tokios žemės pardavimo sandorių Lietuvoje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 proc. mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypų panaudojimo suvaržymų panašumus į *bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų* ir *visuomeninės paskirties teritorijų* naudojimo būdų žemę, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad ekspertiniu vertinimo būdu nustatytas skirtumo koeficientas 0,60 yra analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui, daro išvadą, kad koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypams vertinti gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo 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 esamose 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.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	Išgytas 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	

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	Įsigytas sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	Koeficientas K (kainų santykis)
1	2	3	4	5	6	7	8
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, įsigytą plotą ir kitas charakteristikas, tačiau skiriasi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – koeficientai K, nurodyti lentelės 8 stulpelyje, yra intervale 0,59–0,67. Galutinė koeficiento K_{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.

Zarasų 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 Zarasų 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 Zarasų rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

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

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

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdvė virš jos. Uždarų 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) mechanizms po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

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

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

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

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar 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 užtvartas 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 zonoje;

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

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

Registru centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų apsaugos zonoje ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė elektros tinklų – 6, 10, 35, 110, 330, 400 ir 750 kV elektros linijų (oro linijų, oro kabelių linijų ir požeminių kabelių linijų), transformatorių pastatų, skirstyklų, 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.

3.11 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

Sklypų Nr.	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Elektros tinklų apsaugos zonos plotas, ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio kaina, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 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

Sklypų Nr.	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Elektros tinklų apsaugos zonos plotas, ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, ha	1 ha kaina, Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5	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 atestuotų 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:

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

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 erdvinius duomenis.

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

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal pirmiau aprašytų SŽNS duomenų būklę rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo sausio 1 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, įgilintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

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

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

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

2. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus šių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar 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 dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

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

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

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

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

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

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

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

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

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

3. *Magistralinių 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 tokiais 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 erdvinį 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

Registru 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, nepersėjami žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei*. Tokioms zonoms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos šio įstatymo VI skyriaus ketvirtojo skirsnio 96 str. – *natūralios pievas ir ganyklas draudžiama suarti, sausinti arba kitaip keisti jų žolynų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniais ar įveisti mišką*.

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

103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.

Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:

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

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

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

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai

Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai daugeliu atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientui taikyti yra sujungti į vieną GIS sluoksnį, kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

Natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas K_{pot} 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 Zarasų 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 Anykščių r., Ignalinos r., Utenos r., Molėtų r. ir Visagino savivaldybėse. Koeficiento K_{pot} apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.12 lentelė. Koeficiento K_{pot} 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
Anykščių r. sav.	4.18	Žemės ūkio	Taip	1330	1330	0,62
Anykščių r. sav.	4.18	Žemės ūkio	Ne	2144	2144	
Anykščių r. sav.	4.19	Žemės ūkio	Taip	2970	2970	0,66
Anykščių r. sav.	4.19	Žemės ūkio	Ne	4500	4500	
Anykščių r. sav.	4.22	Žemės ūkio	Taip	2568	2568	0,59
Anykščių r. sav.	4.22	Žemės ūkio	Ne	4200	4350	
Anykščių r. sav.	4.22	Žemės ūkio	Ne	4500		

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
Ignalinos r. sav.	9.4	Žemės ūkio	Taip	952	1509	0,60
Ignalinos r. sav.	9.4	Žemės ūkio	Taip	2065	2500	
Ignalinos r. sav.	9.4	Žemės ūkio	Ne	2500		
Ignalinos r. sav.	9.6	Žemės ūkio	Taip	776	776	0,54
Ignalinos r. sav.	9.6	Žemės ūkio	Ne	1429	1429	
Utenos r. sav.	54.21	Žemės ūkio	Taip	628	628	0,67
Utenos r. sav.	54.21	Žemės ūkio	Ne	936	936	
Utenos r. sav.	54.23	Žemės ūkio	Taip	2000	2000	0,60
Utenos r. sav.	54.23	Žemės ūkio	Ne	3333	3360	
Utenos r. sav.	54.23	Žemės ūkio	Ne	3387		
Utenos r. sav.	54.4	Žemės ūkio	Taip	1500	1574	0,64
Utenos r. sav.	54.4	Žemės ūkio	Taip	1648		
Utenos r. sav.	54.4	Žemės ūkio	Ne	2273		
Utenos r. sav.	54.4	Žemės ūkio	Ne	2286	2468	
Utenos r. sav.	54.4	Žemės ūkio	Ne	2632		
Utenos r. sav.	54.4	Žemės ūkio	Ne	2679		
Utenos r. sav.	54.5	Žemės ūkio	Taip	7500	7500	0,60
Utenos r. sav.	54.5	Žemės ūkio	Ne	12500	12500	
Zarasų r. sav.	60.14	Žemės ūkio	Taip	962	1010	0,59
Zarasų r. sav.	60.14	Žemės ūkio	Taip	1058		
Zarasų r. sav.	60.14	Žemės ūkio	Ne	1667	1704	
Zarasų r. sav.	60.14	Žemės ūkio	Ne	1740		
Zarasų r. sav.	60.11	Žemės ūkio	Taip	3075	3075	0,64
Zarasų r. sav.	60.11	Žemės ūkio	Ne	8602	4839	
Zarasų r. sav.	60.11	Žemės ūkio	Ne	1075		
Molėtų r. sav.	27.17	Žemės ūkio	Taip	2717	2717	0,65
Molėtų r. sav.	27.17	Žemės ūkio	Ne	4167	4167	
Molėtų r. sav.	27.3	Žemės ūkio	Taip	10135	10135	0,61
Molėtų r. sav.	27.3	Žemės ūkio	Ne	16653	16724	
Molėtų r. sav.	27.3	Žemės ūkio	Ne	16794		
Molėtų r. sav.	27.7	Žemės ūkio	Taip	4878	4878	0,62
Molėtų r. sav.	27.7	Žemės ūkio	Ne	7568	7861	
Molėtų r. sav.	27.7	Žemės ūkio	Ne	8154		
Koeficientas Kpot (7 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):						0,62

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 33 iki 46 proc. mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pateikiami lentelės 7 stulpelyje. Galutinė koeficiento Kpot reikšmė nustatyta apskaičiavus 7 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį, apskaičiuota Kpot reikšmė 0,62 pateikiama lentelės 7 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Zarasų 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 0,62.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelyje Kpot taikomas taip:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

$\check{Z}Bpl$ – 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 taisyklių 15.2 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mėgėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl 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 Zarasų 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, Zarasų 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.

Zarasų rajono savivaldybės verčių zonose, nurodytose 3.13 lentelėje, komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo bei žemės ūkio paskirties grupių žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra 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 Kprikl. Koeficiento Kprikl. nustatymui panaudoti duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

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

Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
9.3	103	175	0,59
54.2	389	655	0,59
60.2	103	175	0,59
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,59
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 60.4, 60.6, 60.7, 60.17 koeficientas Kprikl. yra:			0,59
59.2	49	71	0,69
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 60.12, 60.13, 60.16 koeficientas Kprikl. yra:			0,69
4.1.2	549	950	0,58
4.4	89	153	0,58
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,58
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 60.1.1, 60.1.2, 60.3, 60.10, 60.14, 60.15 koeficientas Kprikl. yra:			0,58
27.1.2	549	886	0,62
27.12	80	131	0,61
27.16	89	148	0,60
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,61
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms 60.5, 60.11 koeficientas Kprikl. yra:			0,61

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
60.1.1	620	586	1,06
60.7	124	119	1,04
9.1.1	667	623	1,07
4.5	167	160	1,04
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,05
Komercinės žemės verčių zonoms 60.2–60.6, 60.9, 60.10, 60.12–60.17 koeficientas Kprikl. yra:			1,05
59.1	625	623	1,00
Komercinės žemės verčių zonai 60.8 koeficientas Kprikl. yra:			
Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
9.10	36	269	0,13
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms 60.1.1, 60.1.2 koeficientas Kprikl. yra:			

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$Kprikl. = VRV1/VRV2,$$

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

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:

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

Zarasų 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.

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

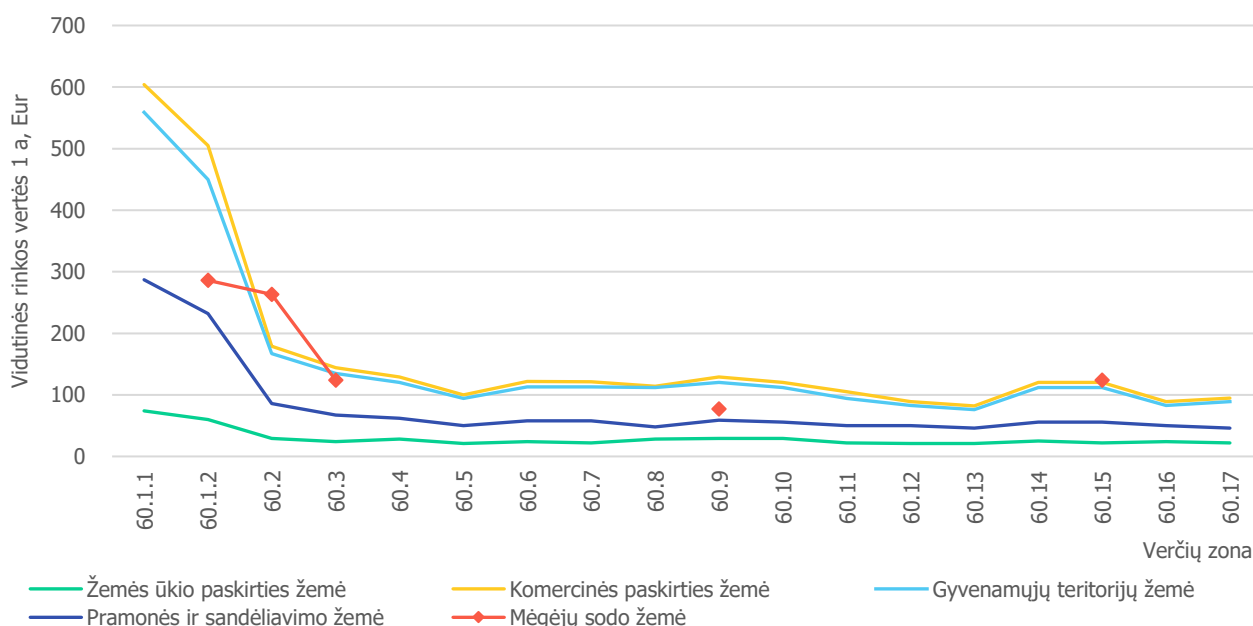
Robertas J. Gloudemanas, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: *ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1–26.12 pap. yra nurodyti ekspertinio vertinimo taikymo atvejai. Zarasų 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.



3.3 pav. Zarasų 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 vertinimo 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 60.2, 60.15, 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 taškuose, 60.2 ir 60.15 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų ir komercinės paskirties žemės grupių žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasizymi greta sodų masyvo esančių vietovių kitos (naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, komercinės teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 60.2 ir 60.15 verčių zonose, yra sudaryti teisingai. Zarasų 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 taisyklės (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:

1. iki 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pvz., 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – 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, skirstyklių, 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 pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – plotas, jų persidengimo atveju sudarantis žemės sklype vienasluksnį projekciją ir nesikertantis su Žduj. naf. ir PotPl_RKS plotais

Trumpinių paaiškinimas:	
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
Ženklai	× 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 unikalią 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.

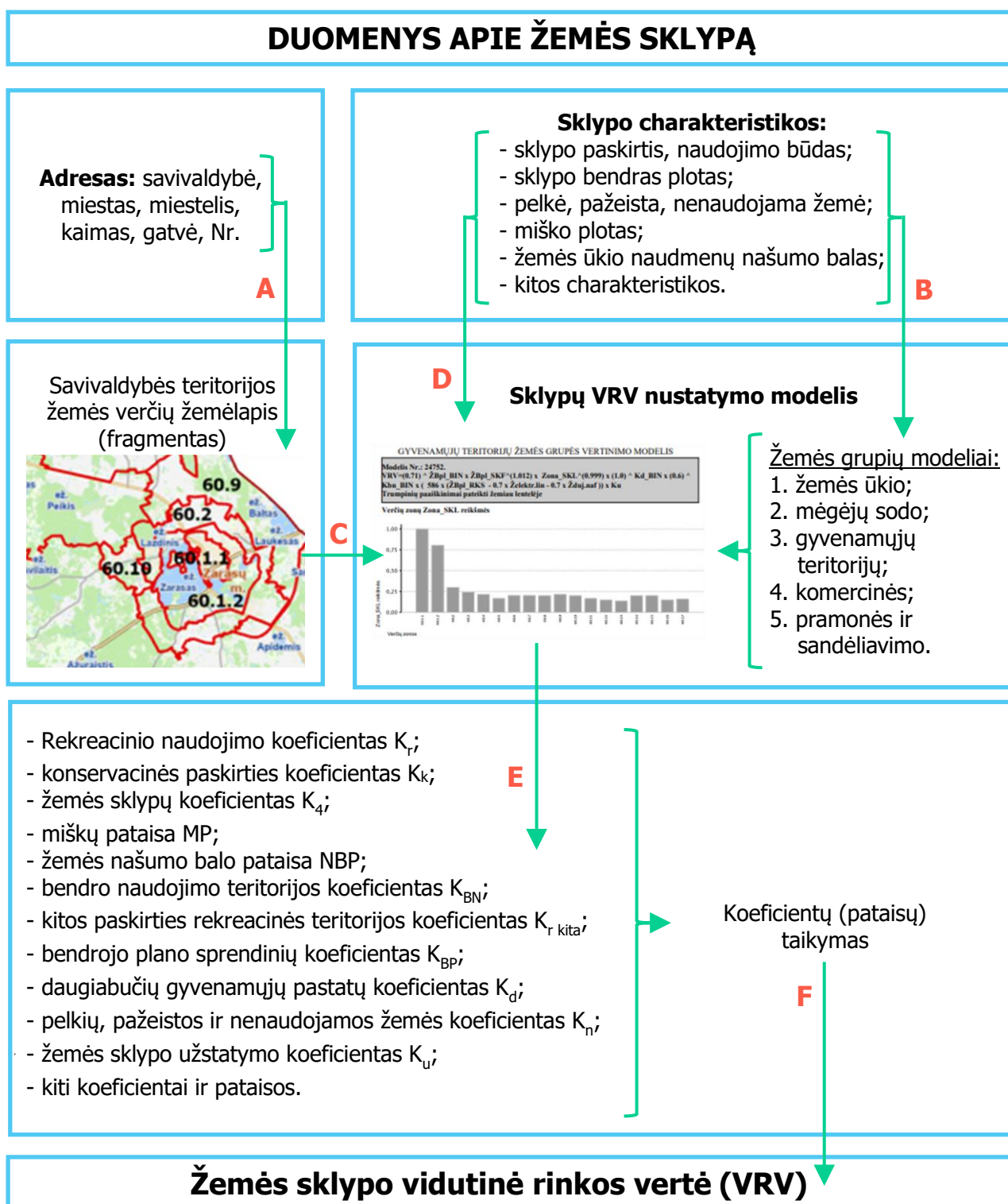
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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

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

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



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 – Zarasų r. sav., Degučių sen., Baibių k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 60.8;
- paskirtis – žemės ūkio;
- naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas – 39,44;
- žemės sklypo bendras plotas – 4,28 ha;
- naudingas plotas – 3,86 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas – 0,22 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas – 0,20 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 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*.

Zarasų 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

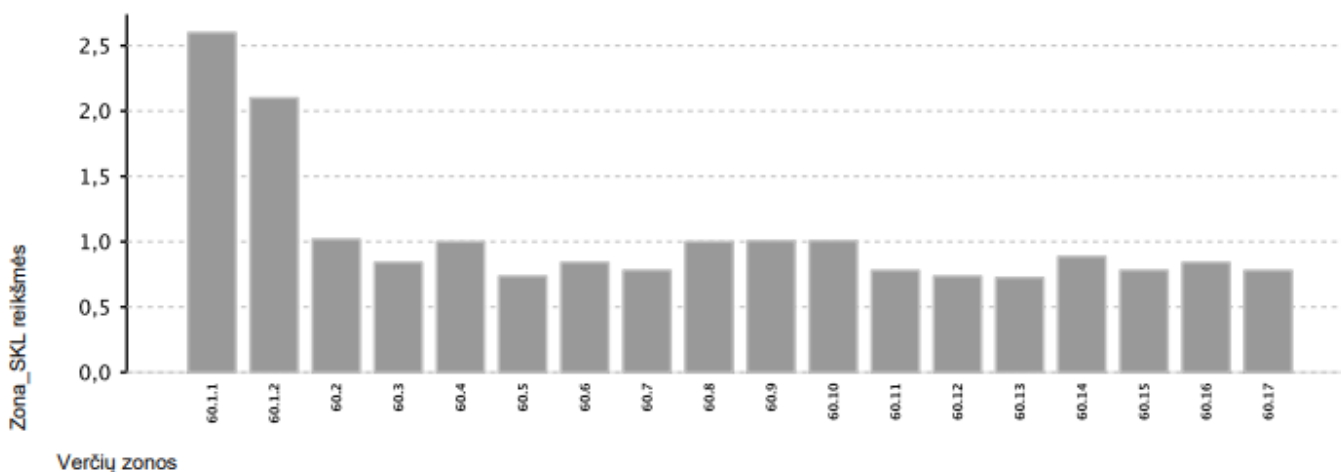
Modelis Nr.: 24756.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.0)} \times (0.8)^{\text{Pask_BIN}} \times (2960 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.38 \times \text{PotPl_RKS} - 0.3 \times \text{Želektr.lin} - 0.3 \times \text{Žduj.naf})) + \text{RP} + \text{NBP} - \text{NP} - \text{MP}$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Pastaba: sklypų vertės pataisos pateiktos vertinimo ataskaitos 3 priede

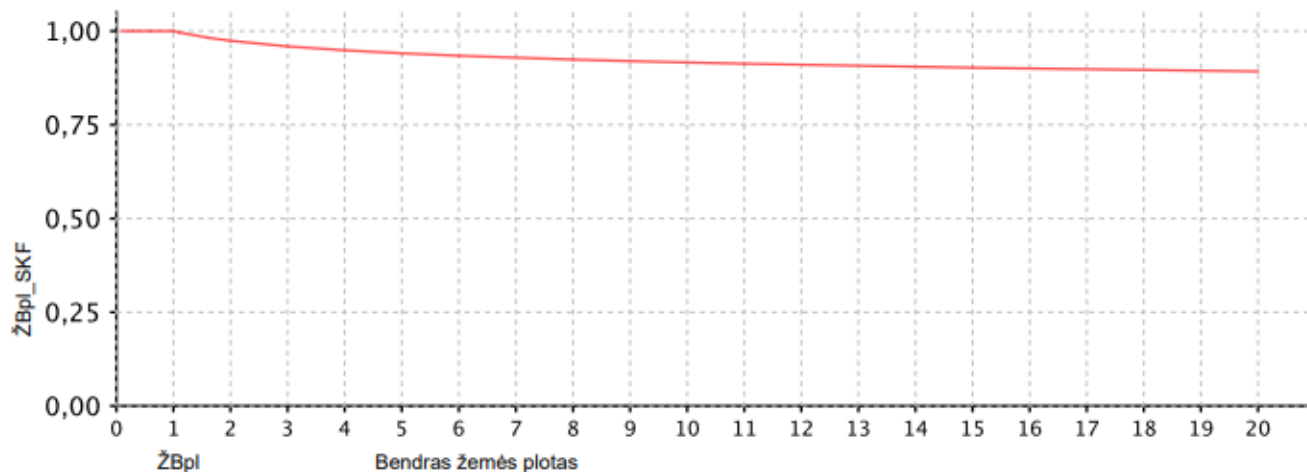
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	

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



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Apskaičiuojama Vbaz (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų): į modelį įrašomos reikšmės – ŽBpl_RKS = 4,28 ha, tada ŽBpl_SKF = 0,946 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinės paskirties Pask_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 60.8 verčių zonoje – Zona_SKL = 1,0. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$V_{baz} = 0,946^{1,0} \times 1,0^{1,0} \times 0,80^0 \times (2\,960 \times (4,28 - 0,38 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 0,946 \times 1,0 \times 1,0 \times 2\,960 \times 4,28 = 11\,985 \text{ Eur.}$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

$V_{baz1} = 11\,985 / 4,28 = 2\,800 \text{ Eur/ha.}$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotui, rekreaciniam veiksmui ir žemės našumo balui. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiamos Zarasų 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
ŽBpl ≤ 3 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP 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) x (VRV_RP/2)
ŽBpl > 6 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}_{nenaudojama} - \check{Z}_{miško})$

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
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463)/V_{baz1})$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
60.1.1				
60.1.2				
60.2	30,16	0,010	4,150	4,150
60.3	33,52	0,010	4,150	4,150
60.4	31,27	0,010	4,150	4,150
60.5	31,70	0,010	4,150	4,150
60.6	32,00	0,010	4,150	4,150
60.7	31,83	0,010	4,150	4,150
60.8	33,10	0,010	4,150	4,150
60.9	35,46	0,010	4,150	4,150
60.10	33,06	0,010	4,150	4,150

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
60.11	33,07	0,010	4,150	4,150
60.12	34,83	0,010	4,150	4,150
60.13	34,18	0,010	4,150	4,150
60.14	33,24	0,010	4,150	4,150
60.15	33,10	0,010	4,150	4,150
60.16	32,93	0,010	4,150	4,150
60.17	35,39	0,010	4,150	4,150

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Rekreacinio naudojimo pataisos apskaičiavimas.

$RP = 0$, nes žemės sklypas nėra rekreacinio naudojimo.

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} 60.8 verčių zonoje yra 33,10.

Apskaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 \times (39,44 - 33,10) \times 2\,800 \times (4,28 - 0,22 - 0,20) = 685 \text{ Eur}.$$

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. Zarasų rajono savivaldybės 60.1.1, 60.1.2 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas K_{nb} nėra nustatytas ir našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas.

NP apskaičiuojama pagal formulę:

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

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,22 ha. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 2\,800 \times 0,22 = 493 \text{ Eur.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

MP apskaičiuojama pagal formulę:

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

Miško žemės sklype yra 0,20 ha.

$$MP = 0,20 \times 2\,800 \times ((2\,800 \times 0,995 - 463) / 2\,800) = 465 \text{ Eur.}$$

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

$$VRV = 11\,985 + 685 - 493 - 465 = 11\,712 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 11\,700 \text{ Eur.}$$

Išvada. Zarasų r. sav., Degučių sen., Baibių k. esančio 4,28 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 11 700 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Zarasų r. sav., Degučių sen., Aleksiejaukos k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 60.8;
- paskirtis – miškų ūkio;
- naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas – 3,85 ha;
- miško plotas – 3,85 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; 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*.

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

Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 60.8 verčių zonoje (Zarasų r. sav., Degučių sen., Aleksiejaukos k.) – $Z_{\text{SKL}} = 1,0$, $Z_{\text{Bpl_SKF}} = 0,950$, $Z_{\text{Bpl_RKS}} = 3,85$ ha.

Atliekami aritmetiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (V_{baz}):

$$V_{\text{baz}} = 0,950^{1,0} \times 1,0^{1,0} \times 0,80^0 \times (2\,960 \times (3,85 - 0,38 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0)) = 0,950 \times 1,0 \times 1,0 \times 2\,960 \times 3,85 = 10\,826 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 10\,826 / 3,85 = 2\,812 \text{ Eur/ha.}$$

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė nei 1 854 Eur, šiuo atveju $2\,812 > 1\,854 \text{ Eur}$, pataisa apskaičiuojama taip:

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = 3,85 \times 2\,812 \times ((2\,812 \times 0,995 - 463) / 2\,812) = 8\,990 \text{ Eur.}$$

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

$$VRV = 10\,826 - 8\,990 = 1\,836 \text{ Eur.}$$

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

Išvada. Zarasų r. sav., Degučių sen., Aleksiejaukos k. esančio 3,85 ha bendro ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1 840 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Zarasų miestas, Aukštaičių g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 60.1.1;
- paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas – 10,01 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 7,97 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastatų, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius – 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 224 kv. m.

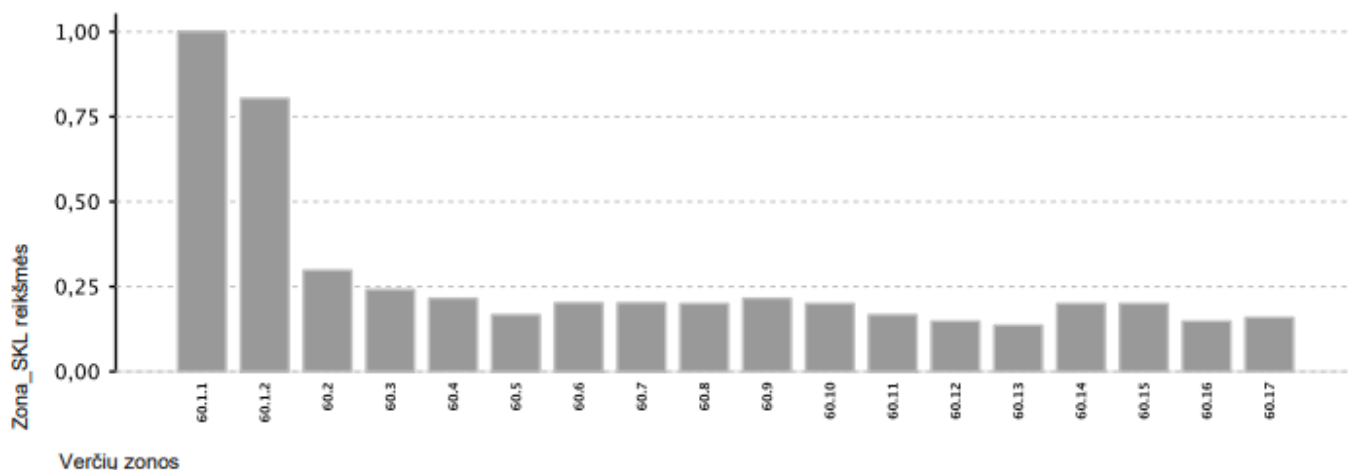
Zarasų rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis pateikiamas 4.6 paveiksle.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24752.

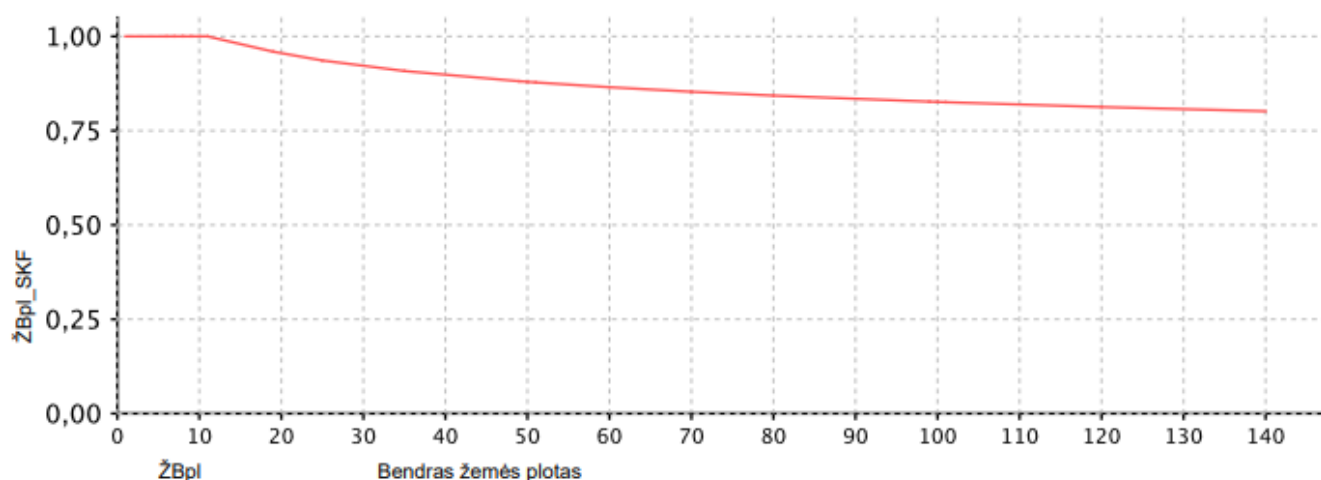
VRV=(0.71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1.012) x Zona_SKL^(0.999) x (1.0) ^ Kd_BIN x (0.6) ^ Kbn_BIN x (586 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71	
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.0	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6	
	Bendro naudojimo teritorija	1.0			
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF		Laipsnis: 1.012	



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:

- pagal sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;

- pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 1,00$;
- pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 60.1.1, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 1,0$;
- 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 poskyryje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u* , toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto poskyrio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas. K_u reikšmė = 0,95 nustatyta pagal toliau paveiksle pateiktas 1 ir 2 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

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

4.7 pav. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 10,01 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 magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = (0,71)^{\check{Z}Bpl_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1,012)} \times Zona_SKL^{(0,999)} \times (1,0)^{Kd_BIN} \times (0,6)^{Kbn_BIN} \times (586 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus gaunama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,71^0 \times 1,00^{1,012} \times 1,0^{0,999} \times 1,0^0 \times 0,60^0 \times (586 \times (10,01 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 586 \times 10,01 \times 0,95 = 5\,573$ Eur.

$VRV \approx 5\,570$ Eur.

Išvada. Zarasų mieste, Aukštaičių g. esančio 10,01 a bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5 570 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Zarasų r. sav., Zarasų sen., Ditkūnų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 60.2;
- paskirtis – žemės ūkio;
- naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas – 8,69 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 0,96 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius – 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 88 kv. m.

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

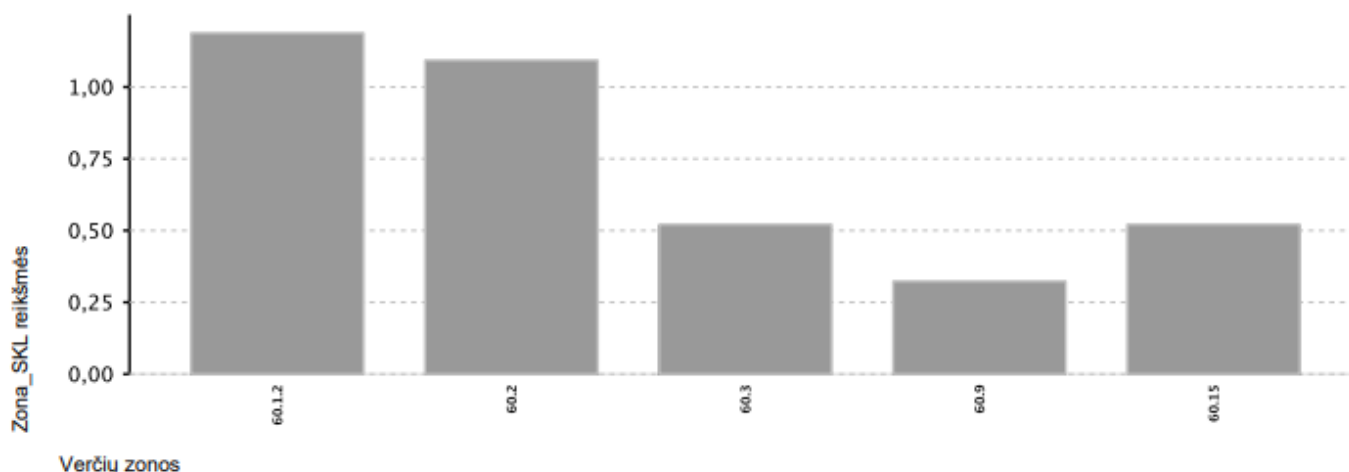
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24755.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.01)} \times (0.7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (240 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

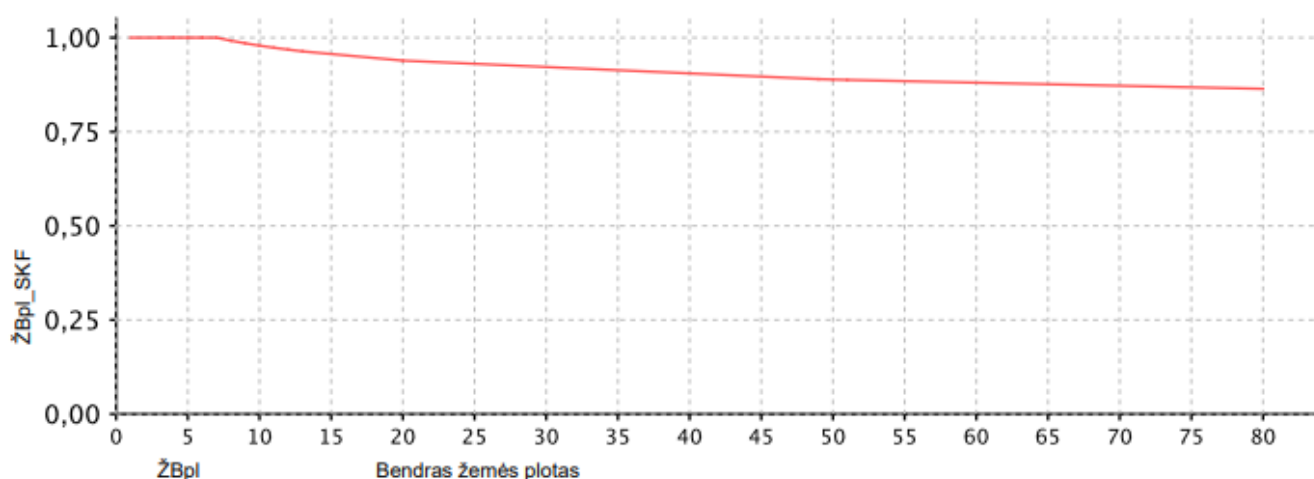
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

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	



4.8 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,987$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 60.2, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 1,093$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 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 0,95.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 8,69 a.

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

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

Formulėje $VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,01)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (240 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,987^{1,0} \times 1,093^{1,01} \times 0,7^0 \times (240 \times (8,69 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 0,987 \times 1,094 \times 1,0 \times 240 \times 8,69 \times 0,95 = 2\,139 \text{ Eur.}$

$VRV \approx 2\,140 \text{ Eur.}$

Išvada. Zarasų r. sav., Zarasų sen., Ditkūnų k. esančio 8,69 a bendro ploto žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – *mėgėjų sodo*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 140 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Zarasų r. sav., Antalieptės sen., Gaspariškių k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 60.11;
- paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

- žemės sklypo bendras plotas – 21,93 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 21,93 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklių, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius – 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 809 kv. m.

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

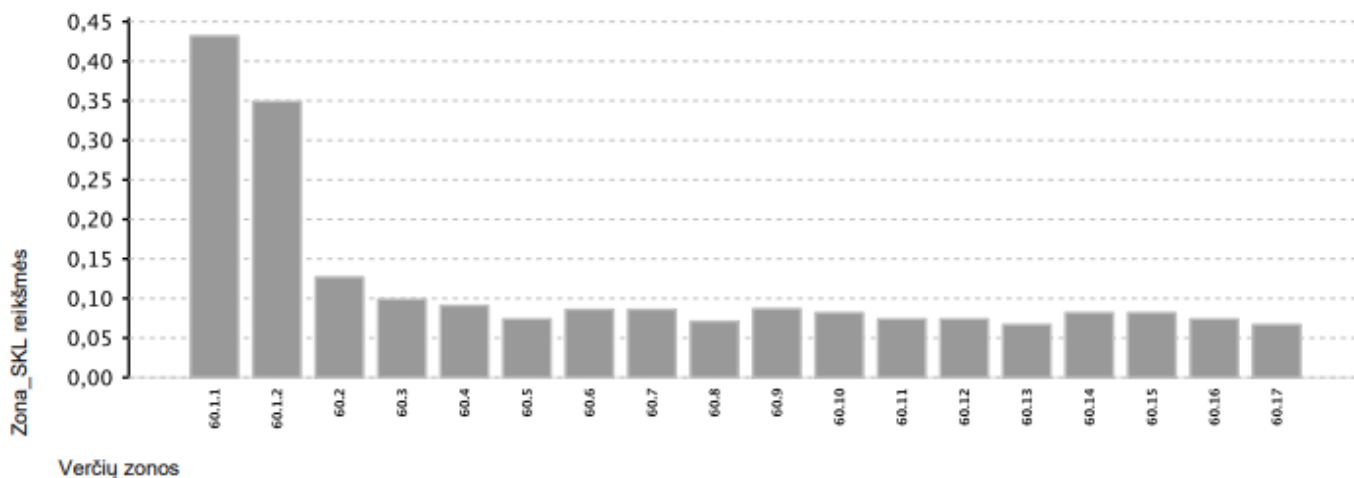
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24754.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.985)} \times (0.63)^{\text{Ktink_BIN}} \times (782 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

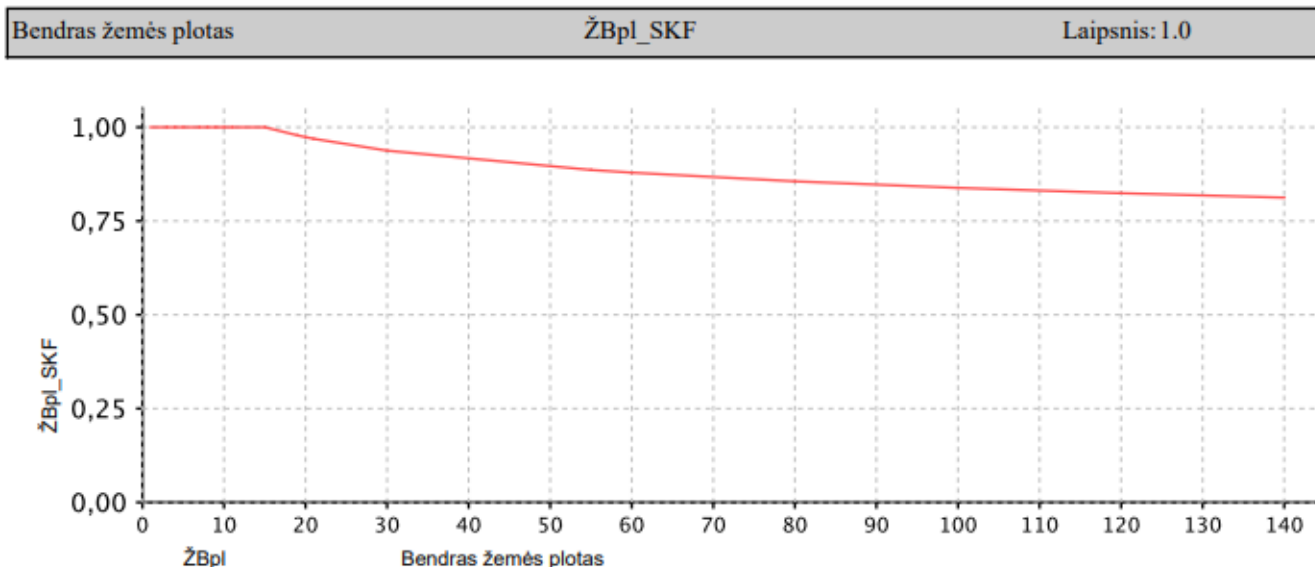
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

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	



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,965$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 60.11, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,074$.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1 ir šios ataskaitos 4.7 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 0,95.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 21,93 a.

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

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

Formulėje $VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(0,985)} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (782 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$VRV = 0,965^{1,0} \times 0,074^{0,985} \times 0,63^{0} \times (782 \times (21,93 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 0,965 \times 0,077 \times 1,0 \times 782 \times 21,93 \times 0,95 = 1\,211 \text{ Eur.}$

$VRV \approx 1\,210 \text{ Eur.}$

Išvada. Zarasų r. sav., Antalieptės sen., Gaspariškių k. esančio 21,93 a bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 210 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas – Zarasų r. sav., Dusetų m.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 60.3;
- paskirtis – kita;
- naudojimo būdas – komerčinės paskirties objektų teritorijos;

- žemės sklypo bendras plotas – 19,82 a;
- sklypo užstatyta teritorija – 18,84 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklių, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – apsaugos zonų plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 a, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius – 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas – 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma – 374 kv. m.

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

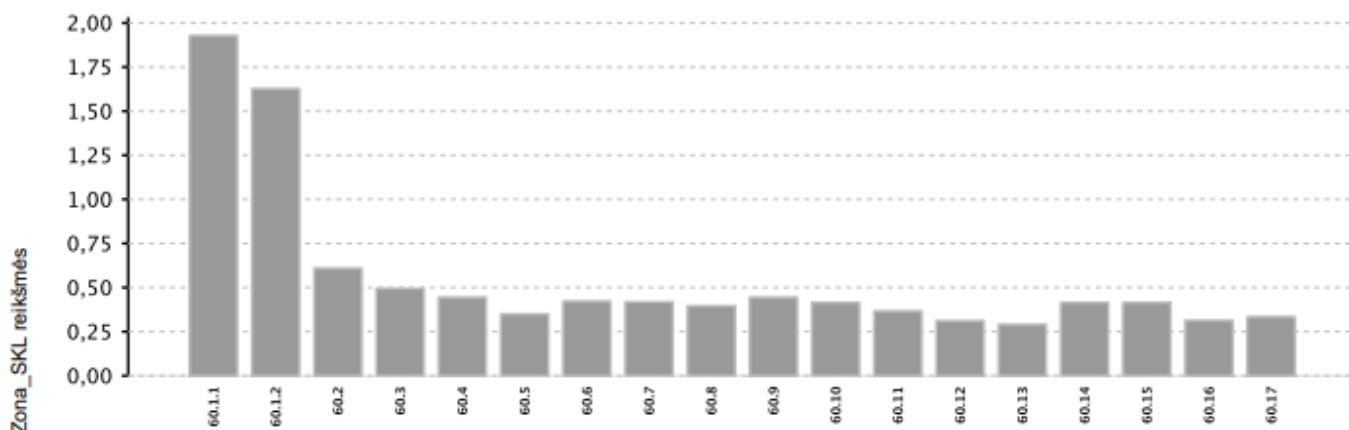
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24753.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(1.054)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (310 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times \check{K}u$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

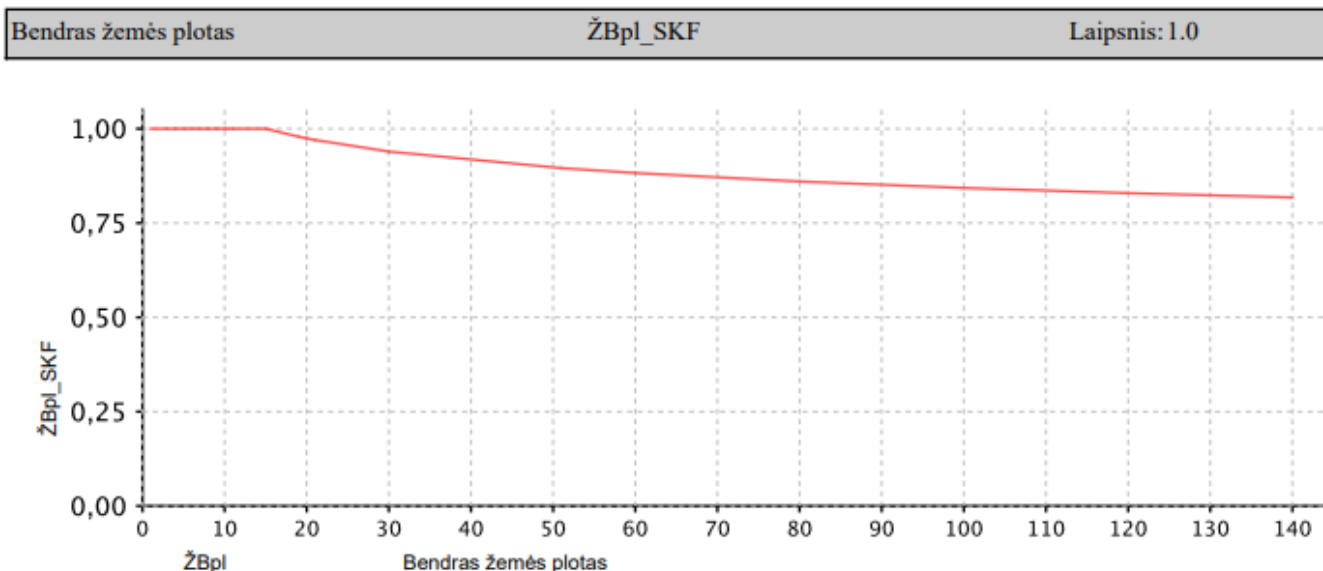
Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



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 $\check{Z}Bpl_SKF = 0,975$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 60.3, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 0,495$.

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 0,95.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 19,82 a.

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

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

Formulėje $VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,054)} \times (0,89)^{Naub_BIN} \times (310 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times K_u$ įrašius kintamųjų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus apskaičiuojama sklypo vidutinė rinkos vertė.

$$VRV = 0,975^{1,0} \times 0,495^{1,054} \times 0,89^0 \times (310 \times (19,82 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95 = 0,975 \times 0,477 \times 1,0 \times 310 \times 19,82 \times 0,95 = 2\,715 \text{ Eur.}$$

$$VRV \approx 2\,720 \text{ Eur.}$$

Išvada. Zarasų r. sav., Dusetų m. esančio 19,82 a bendro ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – *komerčinės paskirties objektų teritorijos*, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 720 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintais Zarasų 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 priklausanči Lietuvoje 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
1 grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

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

Aušra Aginienė

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

Diana Sėjūnienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

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

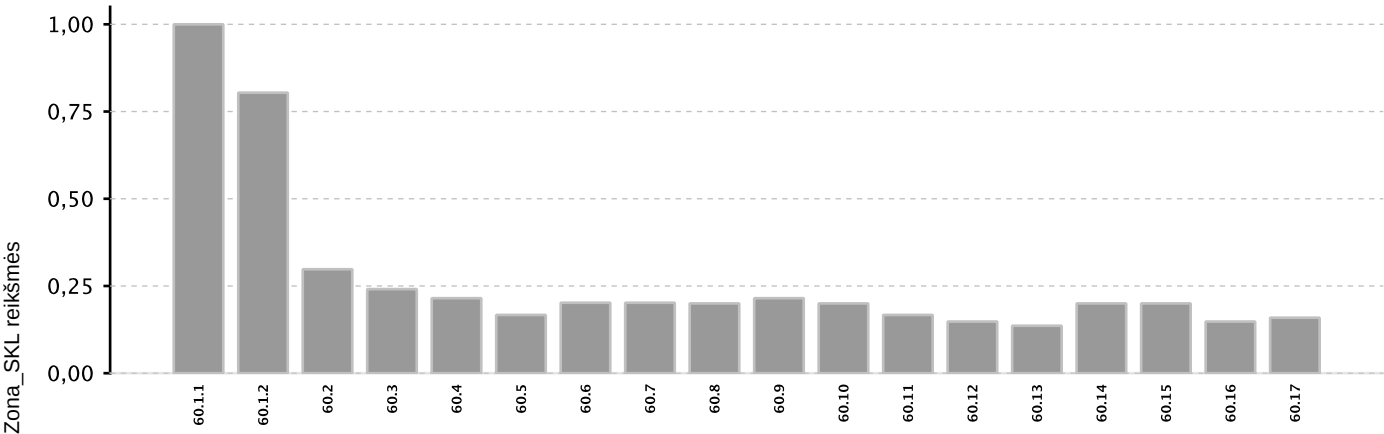
Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir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

2024 m. masinis vertinimas

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24752.
 $VRV = (0.71)^{\text{ŽBpl_BIN}} \times \text{ŽBpl_SKF}^{(1.012)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.999)} \times (1.0)^{\text{Kd_BIN}} \times (0.6)^{\text{Kbn_BIN}} \times (586 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$
Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



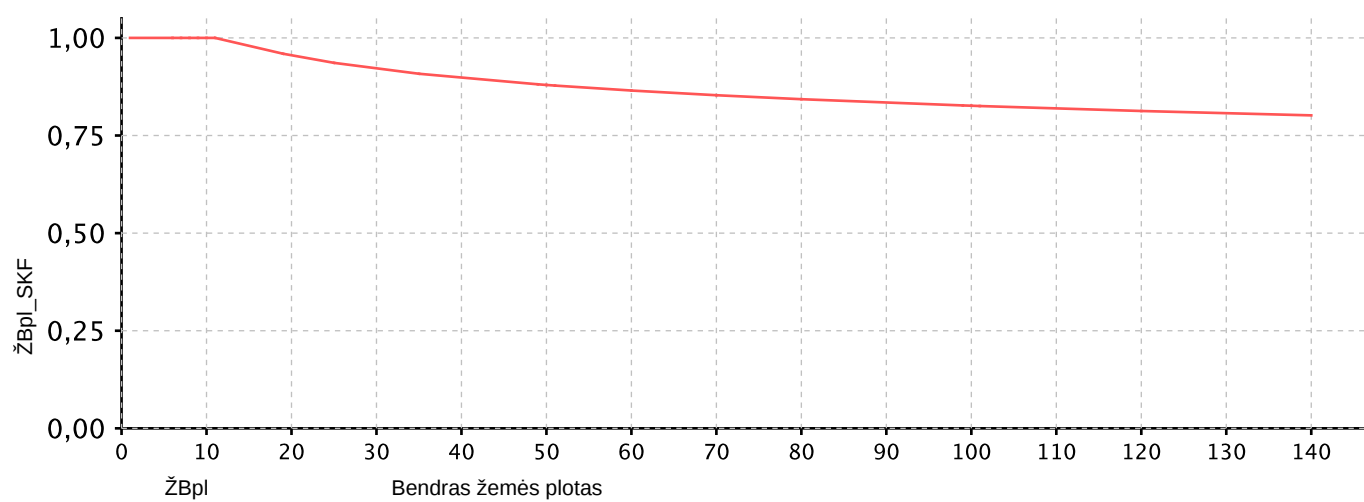
Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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			



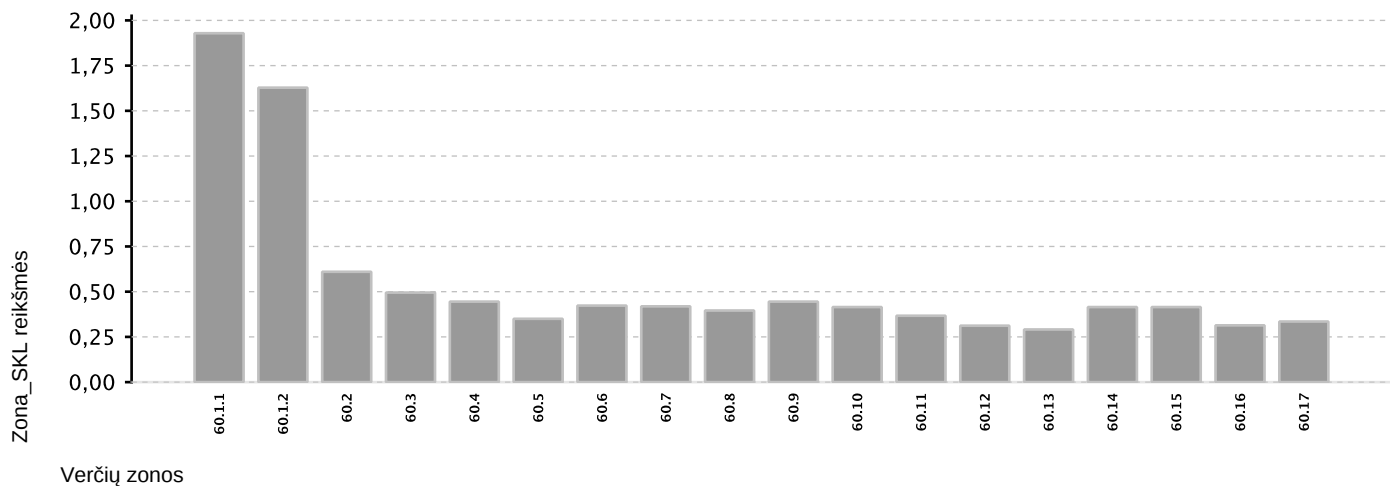
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24753.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(1.054)} \times (0.89)^{Naub_BIN} \times (310 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

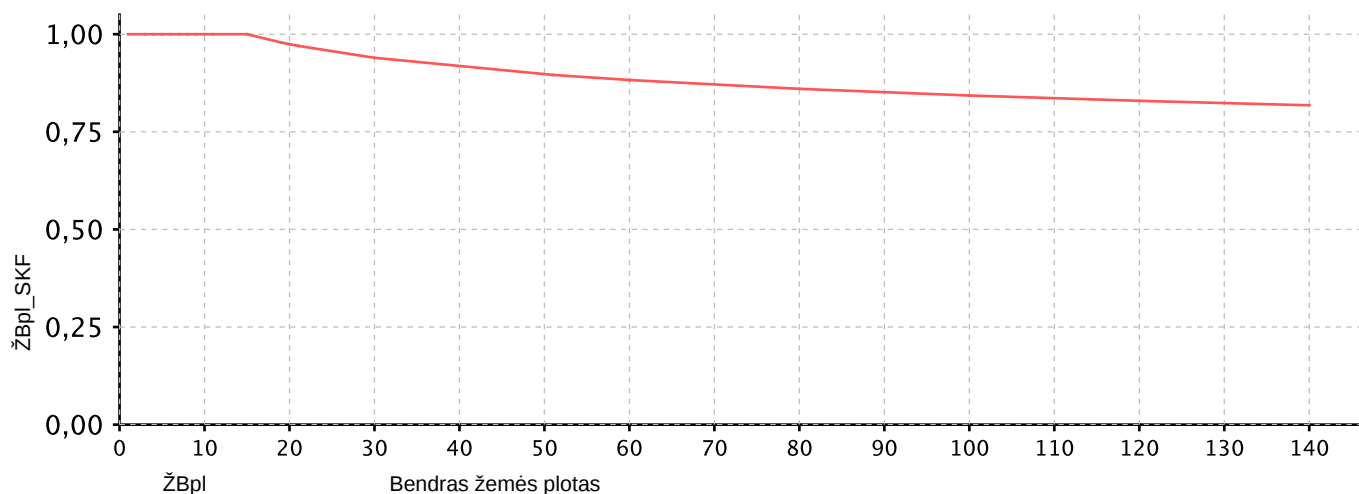
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.0
----------------------	---------------------	---------------



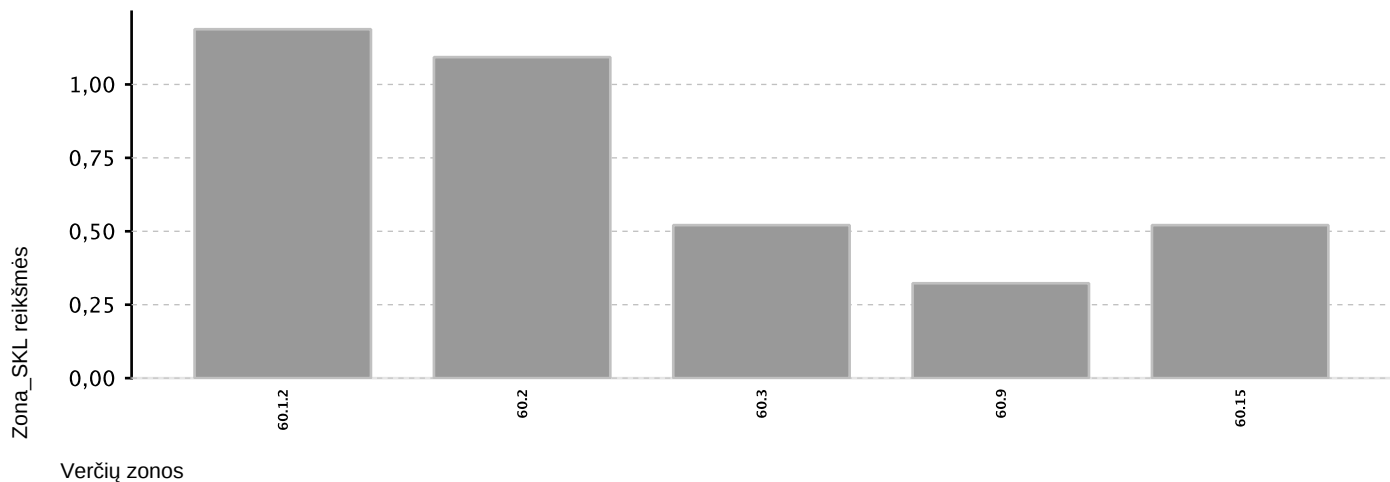
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24755.

$VRV = \text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.01)} \times (0.7)^{\text{Kbn_BIN}} \times (240 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0.7 \times \text{Želektr.lin} - 0.7 \times \text{Žduj.naf})) \times \text{Ku}$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

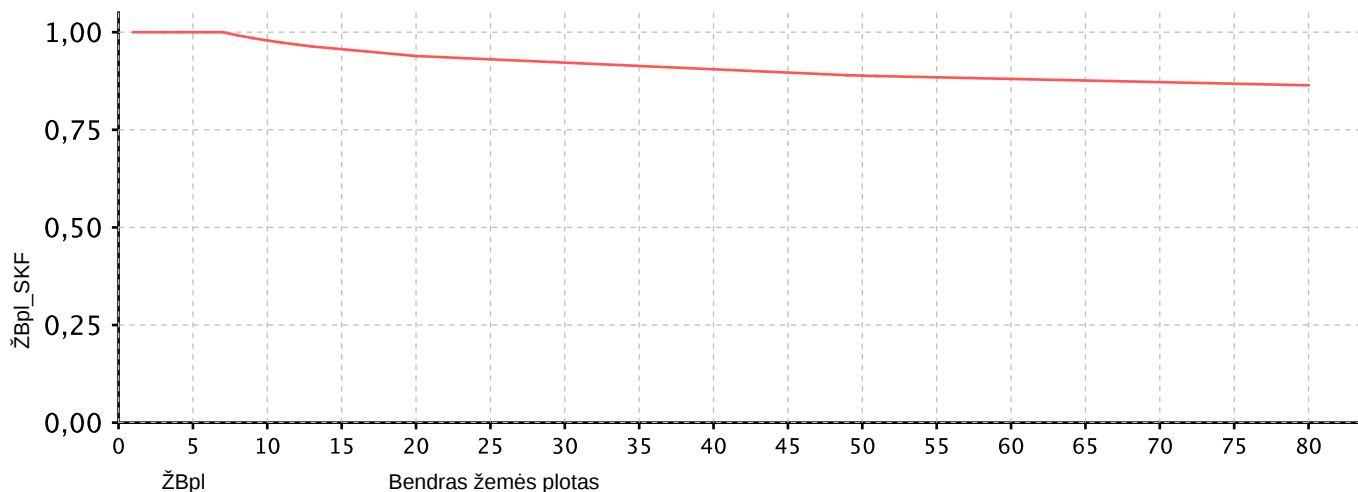
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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: 1.0
----------------------	----------	---------------



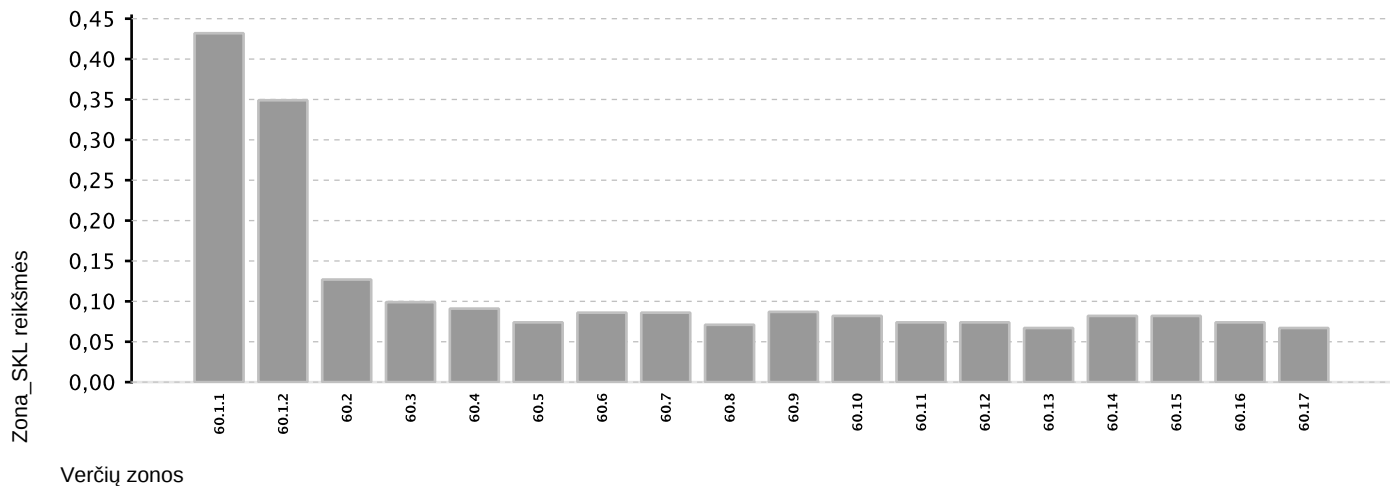
PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 24754.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.985)} \times (0.63)^{Ktink_BIN} \times (782 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

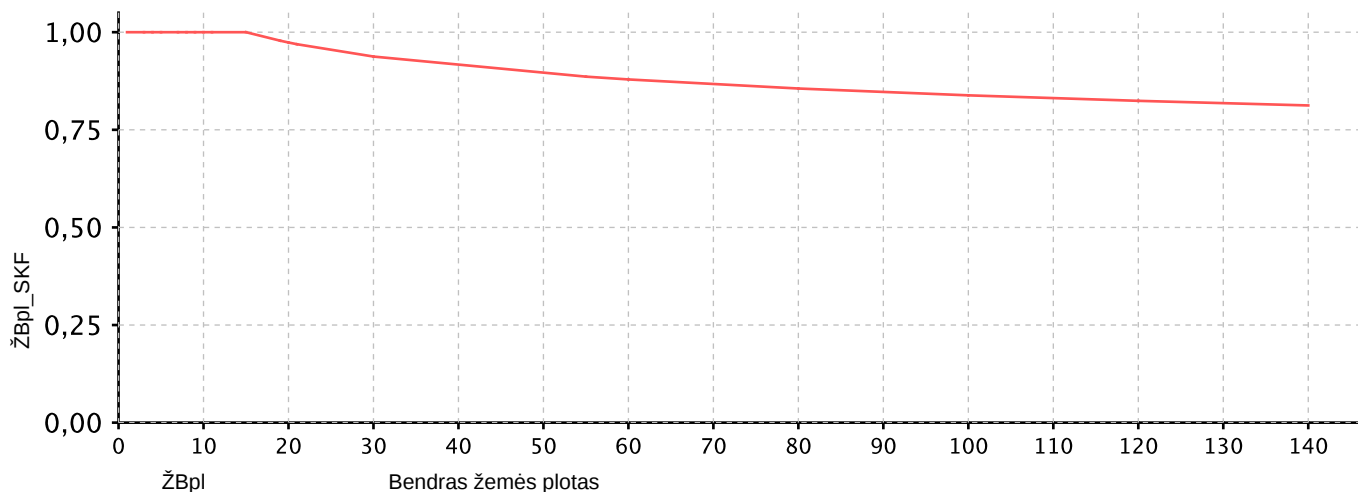
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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: 1.0
----------------------	---------------------	---------------



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

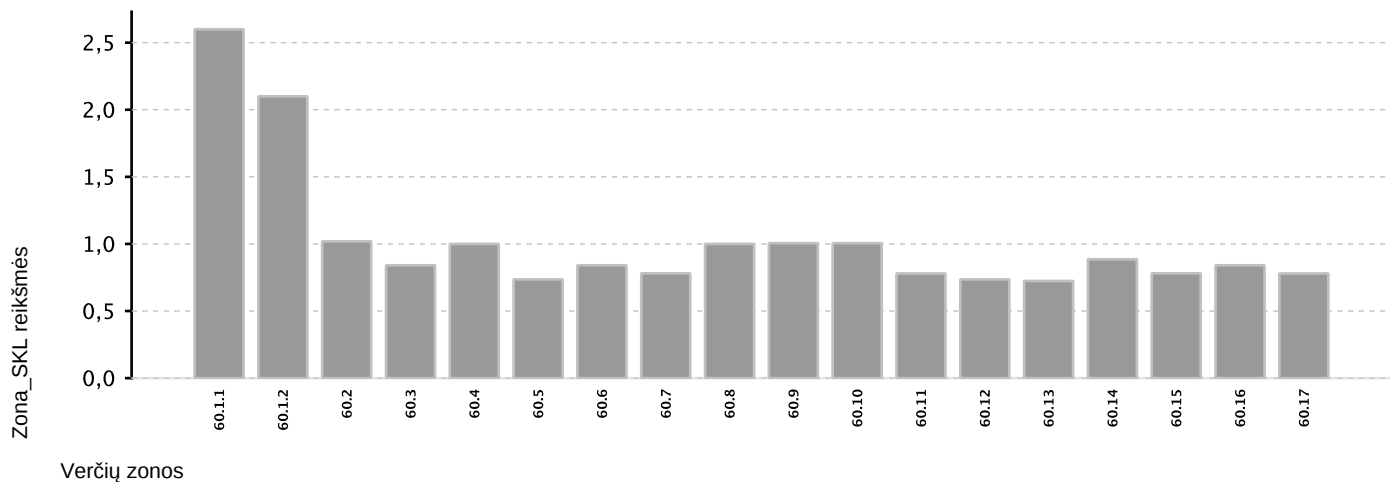
Modelis Nr.: 24756.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times (0.8) \wedge Pask_BIN \times (2960 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0.38 \times PotPl_RKS - 0.3 \times \check{Z}elektr.lin - 0.3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Pastaba: sklypų vertės pataisos pateiktos vertinimo ataskaitos 3 priede

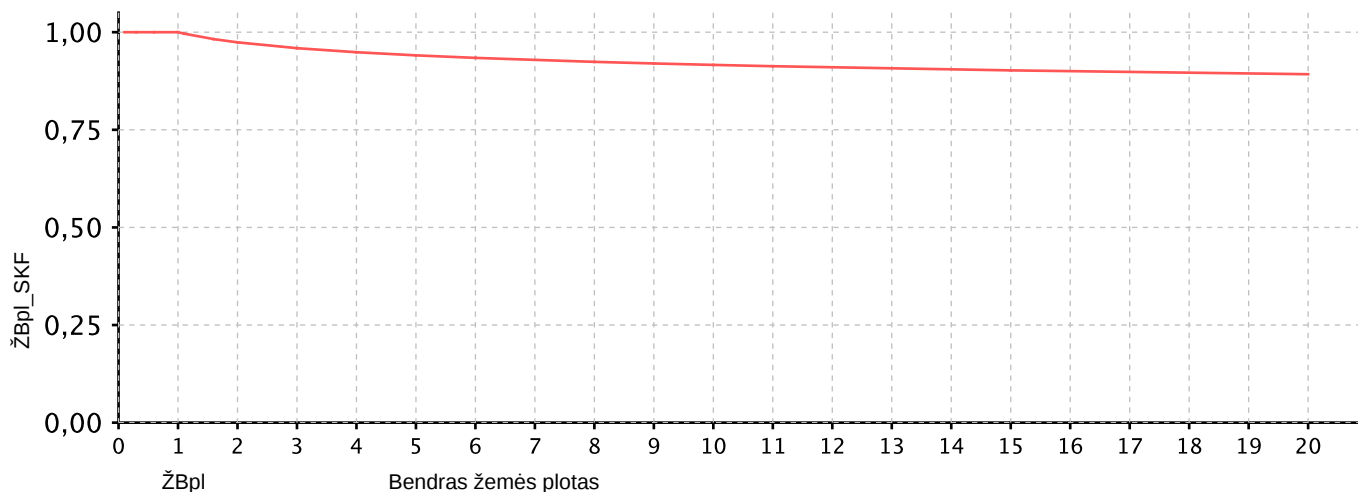
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8
	Konservacinė	1.0	

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



Trumpinių paaiškinimas:

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

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
60.1.1	860	58	39
60.1.2	301	37	46
60.2	186	9	14
60.3	464	21	21
60.4	100	5	7
60.5	200	4	5
60.6	296	2	7
60.7	158	4	8
60.8	495	23	57
60.9	62	6	16
60.10	48	6	2
60.11	343	42	29
60.12	362	8	17
60.13	221	12	23
60.14	226	12	22
60.15	147	5	21
60.16	84	2	22
60.17	72	2	4

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)
60.1.1				
60.1.2				
60.2	30,16	0,010	4,150	4,150
60.3	33,52	0,010	4,150	4,150
60.4	31,27	0,010	4,150	4,150
60.5	31,70	0,010	4,150	4,150
60.6	32,00	0,010	4,150	4,150
60.7	31,83	0,010	4,150	4,150
60.8	33,10	0,010	4,150	4,150
60.9	35,46	0,010	4,150	4,150
60.10	33,06	0,010	4,150	4,150

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K _r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K _r)
60.11	33,07	0,010	4,150	4,150
60.12	34,83	0,010	4,150	4,150
60.13	34,18	0,010	4,150	4,150
60.14	33,24	0,010	4,150	4,150
60.15	33,10	0,010	4,150	4,150
60.16	32,93	0,010	4,150	4,150
60.17	35,39	0,010	4,150	4,150

Zarasų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:188.000



RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

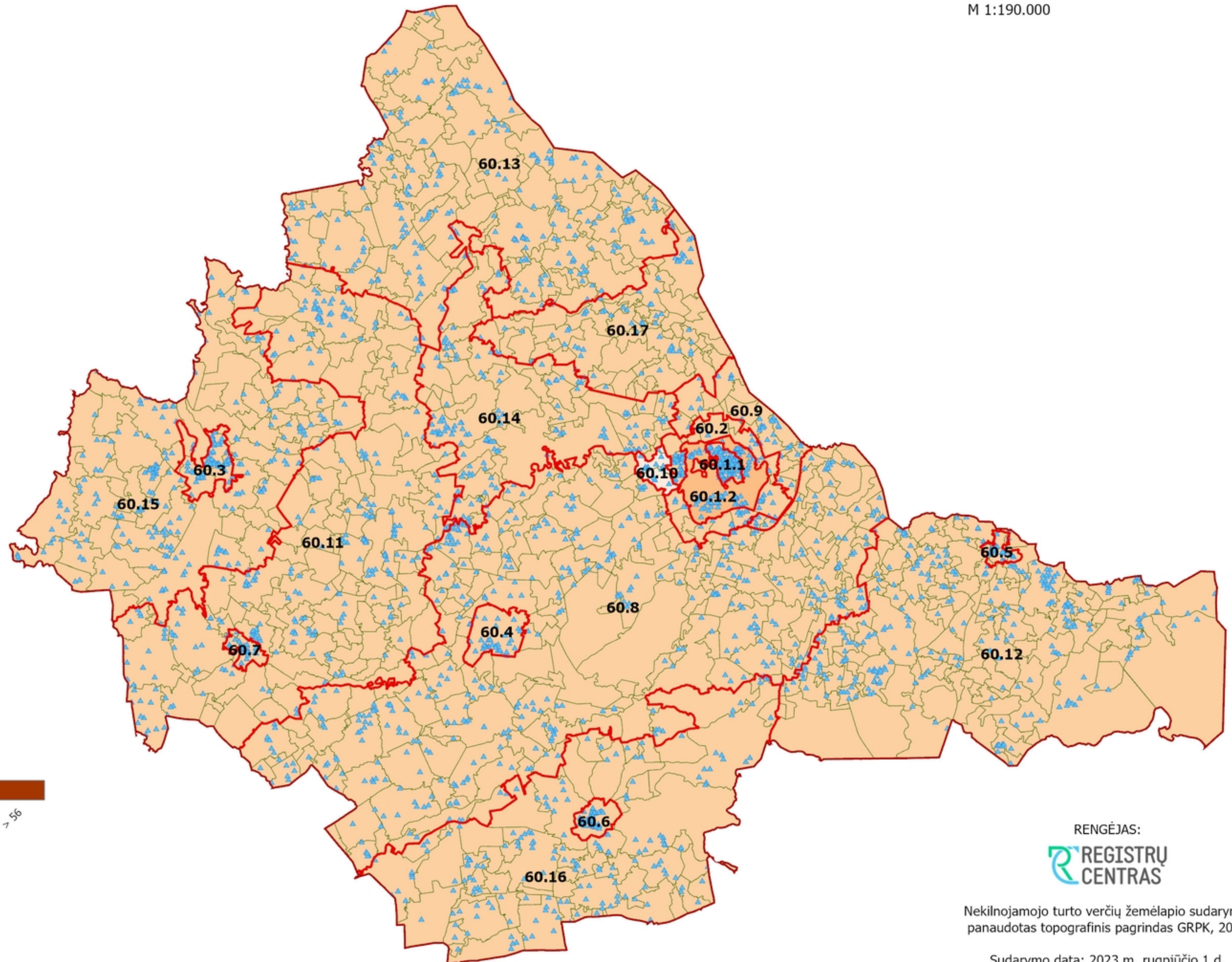
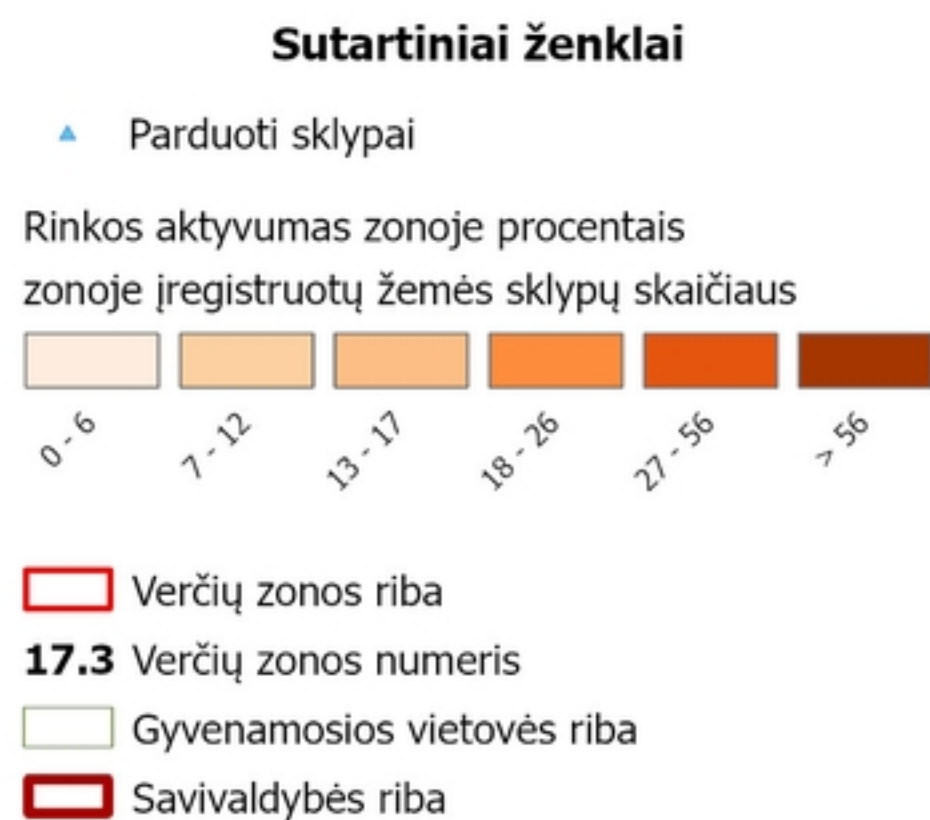
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

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

M 1:190.000

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
60.1.1	993	12%
60.1.2	541	14%
60.2	1293	7%
60.3	831	8%
60.4	418	8%
60.5	268	10%
60.6	559	7%
60.7	352	10%
60.8	5881	9%
60.9	669	7%
60.10	215	6%
60.11	4396	7%
60.12	3184	10%
60.13	3287	8%
60.14	1736	9%
60.15	3192	7%
60.16	1950	10%
60.17	993	8%



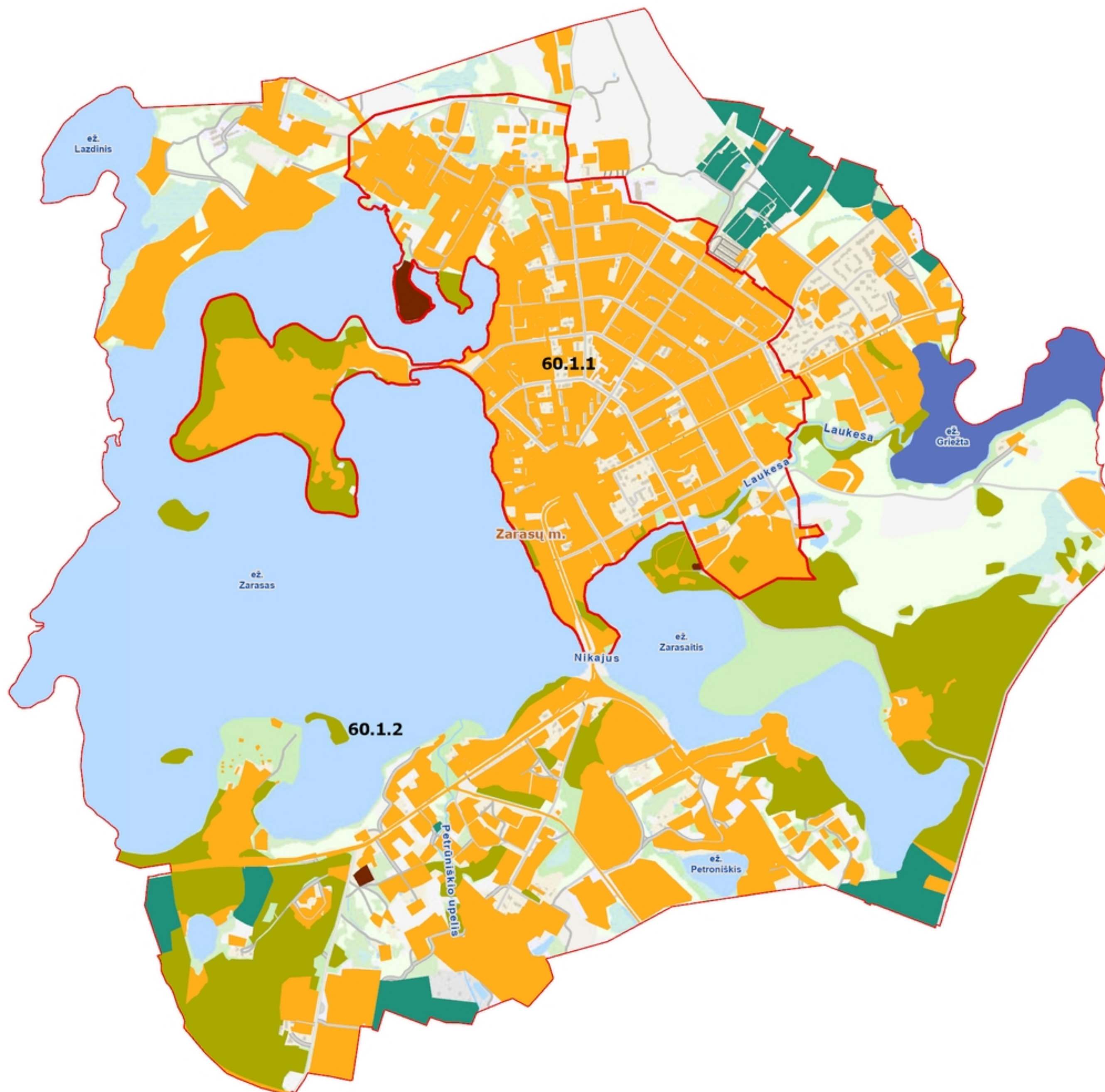
RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Zarasų miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:18.000



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:

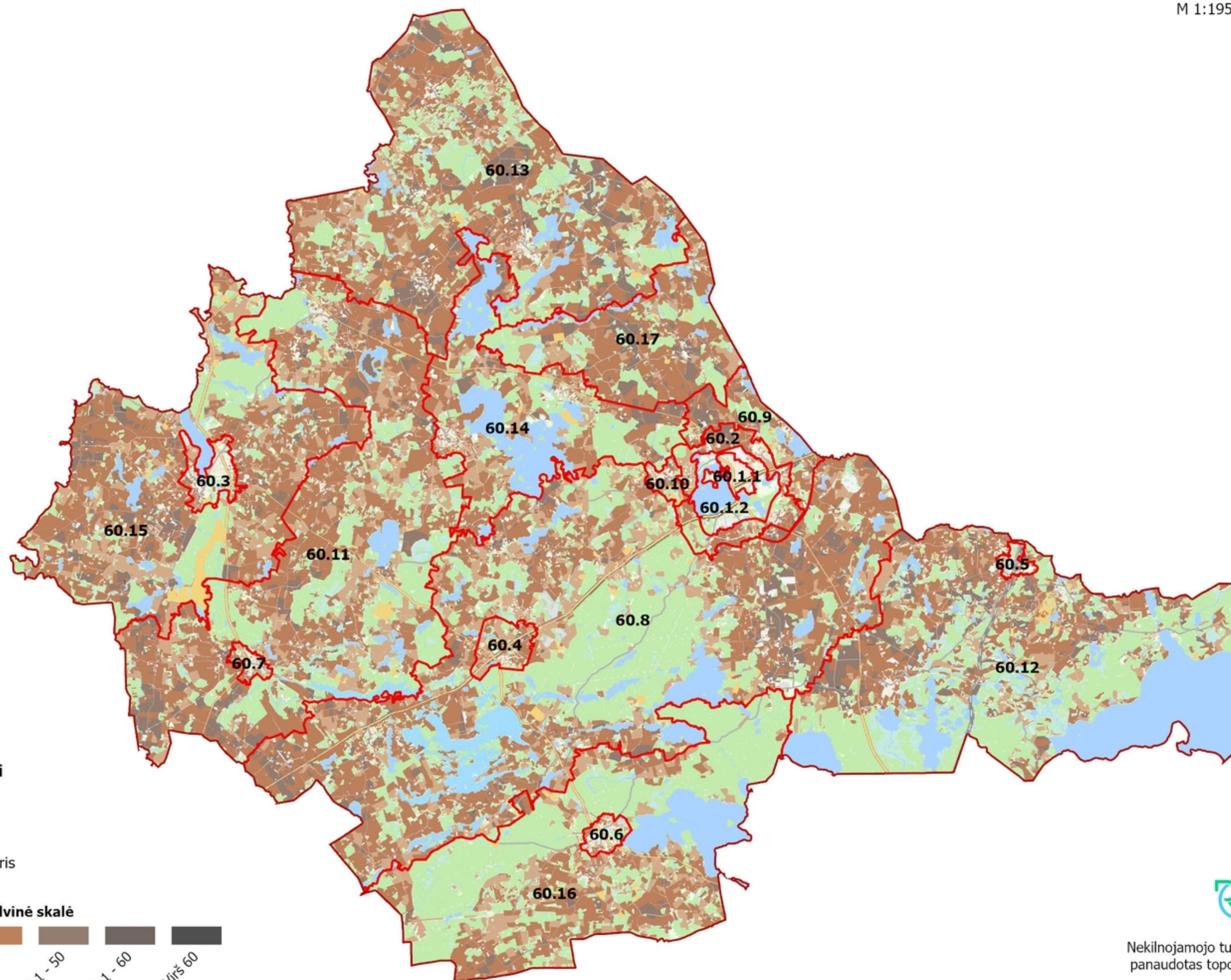
REGISTRŲ
CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Zarasų rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:195 000

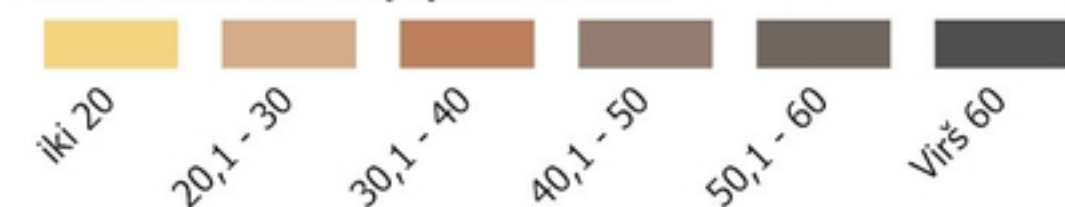


Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba

17.3 Verčių zonos numeris

Žemės našumo balų spalvinė skalė



RENGĖJAS:

REGISTRŲ
CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Zarasų 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 ANYKŠČIŲ R., IGNALINOS R., MOLĖTŲ R., UTENOS R., ZARASŲ R. IR
VISAGINO SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

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

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdydama jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 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.

Anykščių r., Ignalinos r., Molėtų r., Utenos r., Zarasų r. ir Visagino savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 18-22 d. 8–12 val. ir rugsėjo 25-29 d. 12–16 val. Registrų centro Utenos padalinyje (Kauno g. 20, Utena), 108 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
Lazdijų 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 Zarasų 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 Zarasų 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
1 grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

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

Aušra Aginienė

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

Diana Sėjūnienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-10 Nr. ŽVM-90 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-10 08:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-10 08:16
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Sėjūnienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-10 08:38
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-10 08:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-17 14:40 - 2023-11-17 14:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-10 09:54
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-10 09:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-10 10:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-10 10:18
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20231004.1
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 Aušra Aginienė
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 Zarasų rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Zarasų rajono savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Zarasų rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

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

Veronika Valentinavičienė

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

Aušra Aginienė

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

Diana Sėjūnienė

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	2023-10-19 Nr. ŽVM-141 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 13:56
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 13:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Sėjūnienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 14:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 14:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-17 14:40 - 2023-11-17 14:40
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 14:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 14:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 14:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 14:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-11-16 11:31 - 2023-11-16 11:31
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20231004.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-19 nuorašą suformavo Aušra Aginienė
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 paveikslą 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. Visose Ataskaitose nenurodyta ataskaitų pildymo pabaigos data.	Į pastabą atsižvelgta, Zarasų 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. 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.	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

	matematinis veiksmas 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.
3 p. <...> Zarasų rajono savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą, argumentuotai pagrįsti ir nurodyti priežastis, dėl kurių minėtos kreivės kertasi.	Į pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose Zarasų rajono savivaldybės verčių zonose besikertančios skirtingų paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunkturą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių verčių zonose Nr. 60.2 ir 60.15 aprašymai pateikti ataskaitos 3.6.26 poskyryje Modelių patikra.

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

Veronika Valentinavičienė

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

Aušra Aginienė

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

Diana Sėjūnienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	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-203 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Aginienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 08:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 08:51
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-10-26 08:22 - 2025-10-25 08:22
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Diana Sėjūnienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 09:13
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 09:13
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-10-26 11:49 - 2025-10-25 11:49
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-12-06 10:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-12-06 10:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
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 Aušra Aginienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-