

**PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO
ATASKAITA Nr. ŽMV-207 (7.20 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Pakruojo rajono savivaldybė
Vertinimo data	2025-08-01
Ataskaitos surašymo data	2025-01-01– 2025-12-04
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (j. k. 124110246)
Turto vertintojai	Vigita Nainienė Indrė Rubežienė Sandra Kucinienė

Šiauliai, 2025 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 PAKRUIVO 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.....	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai.....	17
2.9. Žemės fondo duomenys.....	18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	20
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	28
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	28
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	31
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika.....	32
3.6.4. Laiko pataisa.....	33
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	34
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	38
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	40
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	41
3.6.9. Miškų pataisa MP.....	43
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	44
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	45
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	47
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	49
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	50
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	51
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	52
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	53
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas	55
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	55
3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	57
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa	62
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	65
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	68
3.6.24. Rinkos modeliavimas.....	69
3.6.25. Ekspertinis vertinimas	71
3.6.26. Modelių patikra.....	72
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	75

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	75
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	77
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	78
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	84
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	85
7. PRIEDAI.....	87
1 priedas. Vertinimo modeliai, 8 lapai	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 2 lapai	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 19 lapų	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

1. rinkos duomenų analizę;
2. modelio specifikuojimą (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, nustatydamas nekilnojamojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos finansų ministro 2025 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. 1K-40 „Dėl Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“, viešųjų finansų valdymo programos priemonę „Skirti lėšas valstybės įmonei Registrų centrui žemės sklypams ir statiniams, įregistruotiems Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, įvertinti masinio vertinimo būdu“ (kodas 04-001-11-02-09 (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, Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai), 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“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą ir savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas sprendimu patvirtina Nacionalinė žemės tarnyba prie 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. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro atlyginimui už nekilnojamųjų daiktų sandorių patvirtinimą apskaičiuoti;
5. turto deklaravimo 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 informacinės sistemos nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąraše, 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“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarime Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 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

Pakruojo 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, Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 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. LT25-TVCA-00000016-0 galioja nuo 2025 m. vasario 17 d. iki 2026 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT25-TVCAP-00000331-2 galioja nuo 2025 m. vasario 17 d. iki 2026 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

- Vigita Nainienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426);
- Indrė Rubežienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000616);
- Sandra Kucinienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000175).

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

- Kazys Maksvytis, registru tvarkymo direktorius;
- Lina Kanišauskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);
- Asta Paškevičienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);
- Jurgita Jagučanskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus techninė produktų vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);
- Božena Sinickaja, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165);
- Loreta Eimontaitė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;
- Juliana Karčiauskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

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 Registru centro atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio žemės vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registru centro atlikto masinio žemės vertinimo ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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 patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
21.	Pakruojo 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 patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01
22.	Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-667-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2023-08-01	2024-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojimo data
23.	Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2024 m. gruodžio 9 d. įsakymas Nr. 1P-546-(1.1 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2024-08-01	2025-01-01

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

2025 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

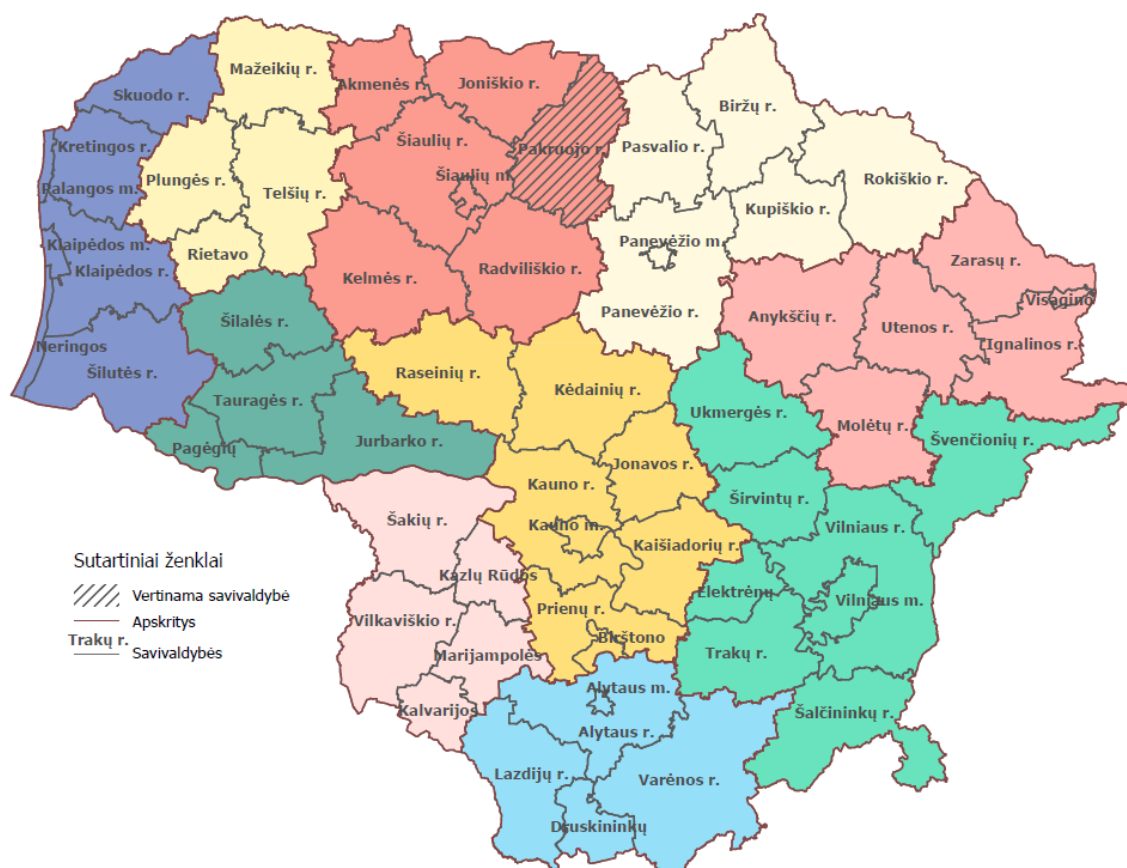
Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 8 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PAKRUOJO 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

Pakruojo rajono savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) yra šiaurės Lietuvos kraštas, esantis prie Latvijos sienos. Šiaurėje ribojasi su Latvijos pasieniu, rytuose – su Pasvalio, pietryčiuose – su Panevėžio, pietuose – su Radviliškio, vakaruose – su Šiaulių, šiaurės vakaruose – su Joniškio rajonų savivaldybėmis.

¹ Lietuvos Respublikos adresų registro 2025 m. duomenys.

Pakruojo rajono savivaldybės plotas – 1 316 km² (15,4 proc. apskrities ploto). Savivaldybėje yra 2 miestai – Linkuva ir Pakruojis, ir 5 miesteliai – Klovainiai, Lygumai, Pašvitinys, Rozalimas ir Žeimelis. Administracinis savivaldybės centras – Pakruojis. Rajonas suskirstytas į aštuonias seniūnijas: Guostagalio, Klovainių, Linkuvos, Lygumų, Pakruojo, Pašvitinio, Rozalimo ir Žeimelio.

Pakruojo rajono savivaldybės šiaurę užima Žiemgalos žemumos pietinė dalis, pietus – Mūšos-Nemunėlio žemumos vakarinė dalis. Žemumas skiria Linkuvos kalvagūbris (aukščiausias prie Šikšnių, 87 m). Aukščiausia savivaldybės vieta yra pietvakariuose – 100 m.

Per savivaldybę teka Mūša su dešiniaisiais intakais Šiladžiu, Kruoja, Daugyvene. Yra 9 tvenkiniai. Miškingumas nedidelis. Didžiausi miškai – Gedžiūnų, Klusiškių, Laumenio, Pakruojo, Rozalimo. Vyrauja mišrieji miškai, yra eglynų, beržynų, drebulynų. Svarbiausios naudingosios iškasenos – dolomitas (Petrašiūnų II, Klovainių, Krivaičių karjerai) ir žvyras.

Pakruojo rajono savivaldybėje yra Draumėnų kraštovaizdžio, Daugyvenės hidrografinis, Laumekių botaninis, Laumenio botaninis zoologinis, Linkuvos, Glėbavo draustinis. Taip pat gamtos paminklai: 5 botaniniai (ąžuolai: Klovainių, Rozalimo, Storasis Klovainių, Storasis Pamūšio, Šilų), 3 geologiniai (Bulotiškio, Kundročių akmenys, Raudonpamūšio atodanga), geomorfologinis (Lapgirio ozas).

Svarbiausios pramonės šakos: maisto (daugiausia duonos), tekstilės (linų pluošto), medienos apdirbimo, keramikos (bendrovė *Pakruojo keramika*) pramonė, dolomitinės skaldos (*Dolomitas, Klovainių skalda*) gamyba. Per savivaldybės teritoriją eina Šiaulių–Pasvalio plentas.

Pakruojo rajono savivaldybėje yra Pakruojo krašto muziejus *Žiemgala* (Žeimelis), J. Paukštelio memorialinis kambarys (Titoniai), J. Pakalnio memorialinė sodyba (Veselkiškiai), Rozalimo kraštotyros muziejus, Pakruojo dvaro ansamblis ir kitos lankytinos vietos.²

2.2. Gyventojų skaičius

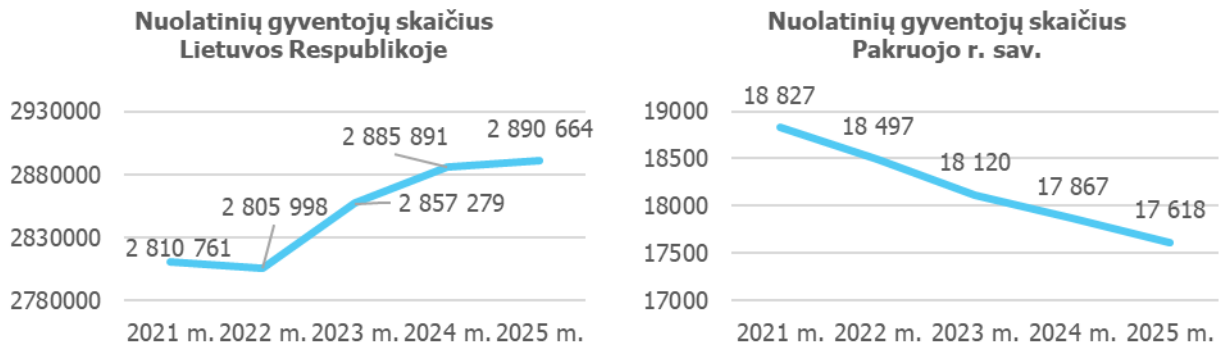
Valstybės duomenų agentūros duomenimis³, 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁴, 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiniam kilometre.

² Visuotinė lietuvių enciklopedija [interaktyvus]. Vilnius [žiūrėta 2025-08-25]. Prieiga per internetą: <https://www.vle.lt/straipsnis/pakruojo-rajono-savivaldybe/>.

³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁴ *Ibid.*



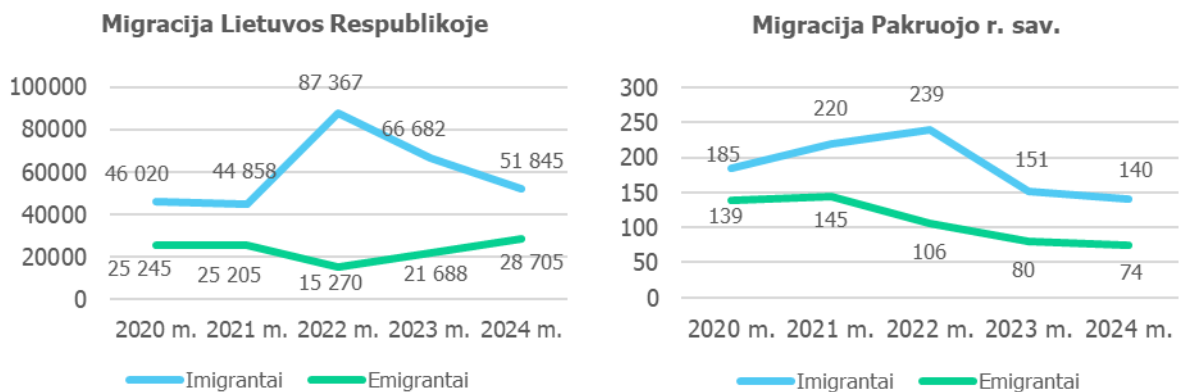
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁶, 2025 m. pradžioje Pakruojos rajono savivaldybėje gyveno 17 618 nuolatinių gyventojų, tai yra 249 gyventojais (1,39 proc.) mažiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Pakruojos rajono savivaldybėje sumažėjo 1 209 gyventojais (6,42 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 5 642 gyventojai (32,02 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 11 976 gyventojai (67,98 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 62,70 proc. (11 047 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Pakruojos rajono savivaldybėje buvo 13,4 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus.

2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajono. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Pakruojos rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Pakruojos rajono savivaldybės emigravo 74 gyventojai, imigravo – 140 asmenų, neto tarptautinė

⁵ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

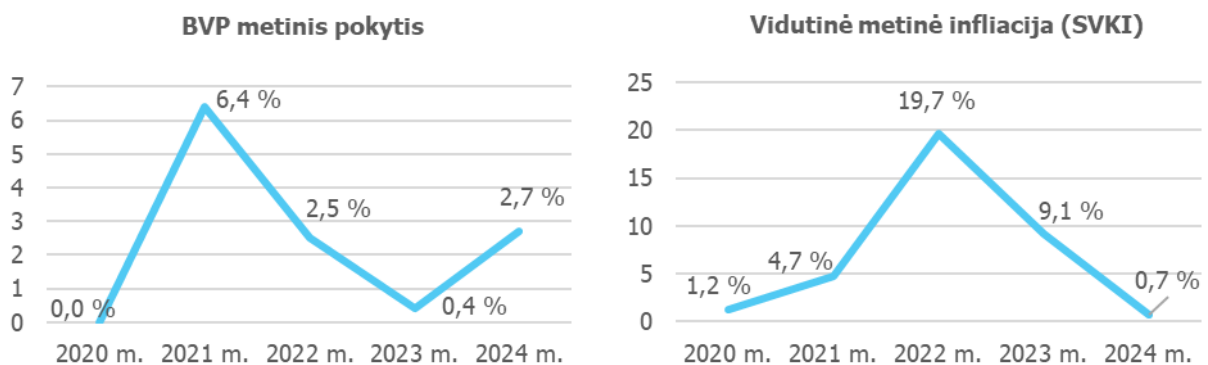
migracija buvo teigiama – 66 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Pakruojo rajono savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 391 žmogumi.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje⁹ nurodoma, kad Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. 2024 m. antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigavimo prisidėjo atsigauantis namų ūkių vartojimas. Jis 2024 m. paskutinį ketvirtį buvo 4,9 proc. didesnis nei prieš metus ir reikšmingai viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Labiausiai prie tokios namų ūkių vartojimo raidos prisideda atsigauantis trumpalaikio vartojimo prekių ir augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m. 2024 metais investicijos sumenko. Tiesa, jų apimtis, lyginant su šalies bendruoju vidaus produktu (BVP), tebėra istoriškai aukšto lygio.

2024 m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos augimas buvo plataus masto – didėjo beveik visų ekonominių veiklų pridėtinė vertė, o prie to daugiausia prisidėjo apdirbamoji gamyba ir prekyba, reikšmingą įtaką darė ir kitos paslaugos. Tačiau transporto ir saugojimo veikla susidūrė su didesniais sunkumais – šios veiklos sąstingis buvo nulemtas vangios ES ekonomikos raidos ir susidariusio pervežimų pajėgumų pertekliaus Vakarų rinkose.

Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengva atsigauanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios investicijos. Prognozuojama, kad 2025 metais realusis BVP bus 2,9 proc. didesnis nei pernai, o 2026 ir 2027 m. augs po 3,0 proc.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁰

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹¹, vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų.

Pasak Lietuvos banko ekonomistų, beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis 2025 m. didėja sparčiau. Daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms kylant bei toliau sparčiai augant darbo užmokesčiui, infliacinis spaudimas didėja. Visa tai – atsigauantis vartojimas ir nuo 2025 m. sausio mėn. padidinti mokesčiai lemia šoktelėjusią metinę infliaciją: sausį ji sudarė 3,4 proc.

⁹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-27]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.

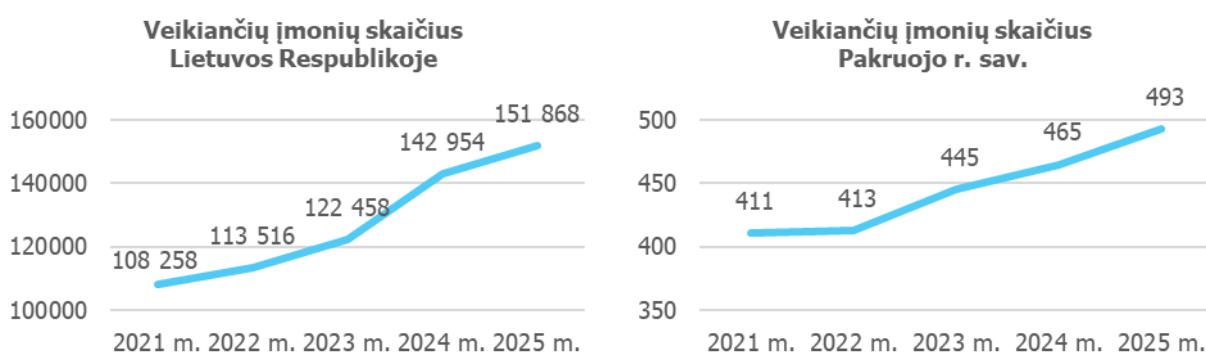
¹⁰ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹¹ *Ibid.*

Prognozuojama, kad 2025 m. vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o 2026 m. sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.¹²

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹³, 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio subjektai pagal visas teisinės formas), t. y. 6,24 proc. daugiau nei 2024 m. pradžioje. Didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse įregistruota apie du trečdalius (61,16 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniaus miesto savivaldybėje – 36,1 proc., Kauno – 13,5 proc., Klaipėdos – 5,79 proc., Šiaulių – 3,15 proc., Panevėžio – 2,62 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 54,36 proc., mažosios bendrijos – 22,82 proc., viešosios įstaigos – 4,54 proc., asociacijos – 5,83 proc., individualios įmonės – 5,19 proc., bendrijos – 3,32 proc., biudžetinės įstaigos – 1,7 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 3,95 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

Pakruojo rajono savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 493 įmonės (28 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Rajone vyrauja labai mažos įmonės (80,53 proc.) ir mažos įmonės (14,60 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 4,87 proc.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁵, 2024 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 7,1 proc. ir lyginant su 2023 m. padidėjo 0,3 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2024 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 9,1 proc. 2024 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 0,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2024 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,7 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2024 m. buvo 158,5 tūkst. (3,73 proc. didesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹⁶ skelbiama, kad Lietuvos darbo rinkos būklė 2024 m. pabaigoje ir toliau buvo gera. Pastarųjų metų palankios migracijos tendencijos reikšmingai veikia darbo rinkos rodiklius. Darbo jėgos lygis pasiekė aukštumas, kurios paskutinį kartą

¹² Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-27]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.

¹³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁴ *Ibid.*

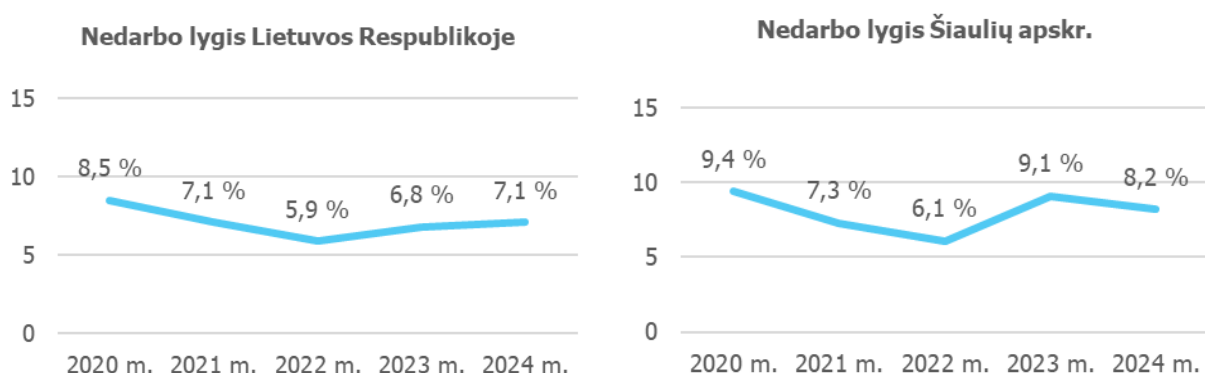
¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-30]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.

fiksuotos tik apie 2004 m. – prieš didžiąją emigracijos bangą įstojus į ES. Lietuvoje trečius metus iš eilės didėjant gyventojų skaičiui ir į darbo rinką įsiliejant vis daugiau darbuotojų, dirbančiųjų skaičius yra aukščiausio lygio nuo 1998 m. 2024 m. pradžioje ūgtelėjęs nedarbas taip pat sumažėjo, o darbo užmokestis toliau didėja dviženkliais tempais.

Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 m. bendras užimtųjų skaičius šalyje sudarė 1,464 mln. ir buvo 1,6 proc. didesnis nei 2023 m. Užimtųjų skaičių reikšmingai didino sėkminga užsieniečių integracija į Lietuvos darbo rinką. Daugiau nei pusę visų užimtųjų skaičiaus augimo per metus lėmė užsieniečiai. Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo pramonė, kurios darbo jėgos poreikį didino atsigaunanti eksporto apimtis. Užimtumo raidą Lietuvoje itin neigiamai veikė sunkumai transporto sektoriuje. Šios veiklos sąstingį lėmė vangi ES ekonomikos raida ir susidaręs pervežimų pajėgumų perteklius Vakarų rinkose.

Lietuvos bankas¹⁷ prognozuoja, kad 2025 m. nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Šiaulių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁹, nedarbo lygis Šiaulių apskrityje per metus sumažėjo 0,9 procentinio punkto nuo 9,1 proc., 2024 m. siekė 8,2 proc. Pakruojo rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 1 018, tai sudarė 9,1 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Šiaulių apskrityje šis rodiklis siekė 8,4 proc.).

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2024 m. pabaigoje siekė 38 247,79 mln. Eur, t. y. 7,58 proc. daugiau nei prieš metus (2023 m. pabaigoje TUI sudarė 35 553,92 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2024 m. pabaigoje buvo 13 234 Eur (2.7 pav.) arba 7,42 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2024 m. buvo Vokietija (investuota 5 873,26 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 5 254,71 mln. Eur), Estija (investuota 3 841,62 mln. Eur), Švedija (investuota 3 667,52 mln. Eur), Latvija (investuota 2 474,66 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 059,47 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 917,79 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 283,25 mln. Eur), Danija (investuota 1 170 mln. Eur) ir Kipras (investuota 1 035,11 mln. Eur).

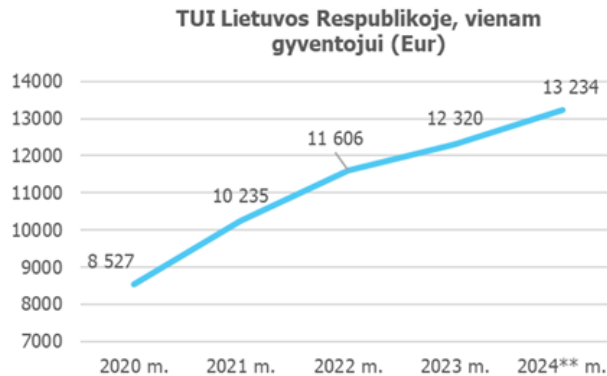
¹⁷ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-30]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.

¹⁸ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2023 m. duomenimis*, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 26 683,36 mln. Eur, Kauno – 3 699,46 mln. Eur, Klaipėdos – 2 236,96 mln. Eur, Telšių – 801,37 mln. Eur, Šiaulių – 670,19 mln. Eur, Panevėžio – 610,62 mln. Eur, Alytaus – 281,58 mln. Eur, Marijampolės – 243,57 mln. Eur, Utenos – 196,8 mln. Eur, Tauragės – 130,01 mln. Eur.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²¹

2023 m. duomenimis*, Pakruojo rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 65,69 mln. Eur, t. y. 2,10 proc. daugiau nei 2022 m., kai TUI buvo 64,34 mln. Eur.

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²², 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

2024 m. baigti statyti 7 711 naujų gyvenamųjų pastatų (1 401,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 7 462 pastatai (1 046,3 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 229 pastatai (348 tūkst. m²), ir 20 bendrabučių (7,1 tūkst. m²).

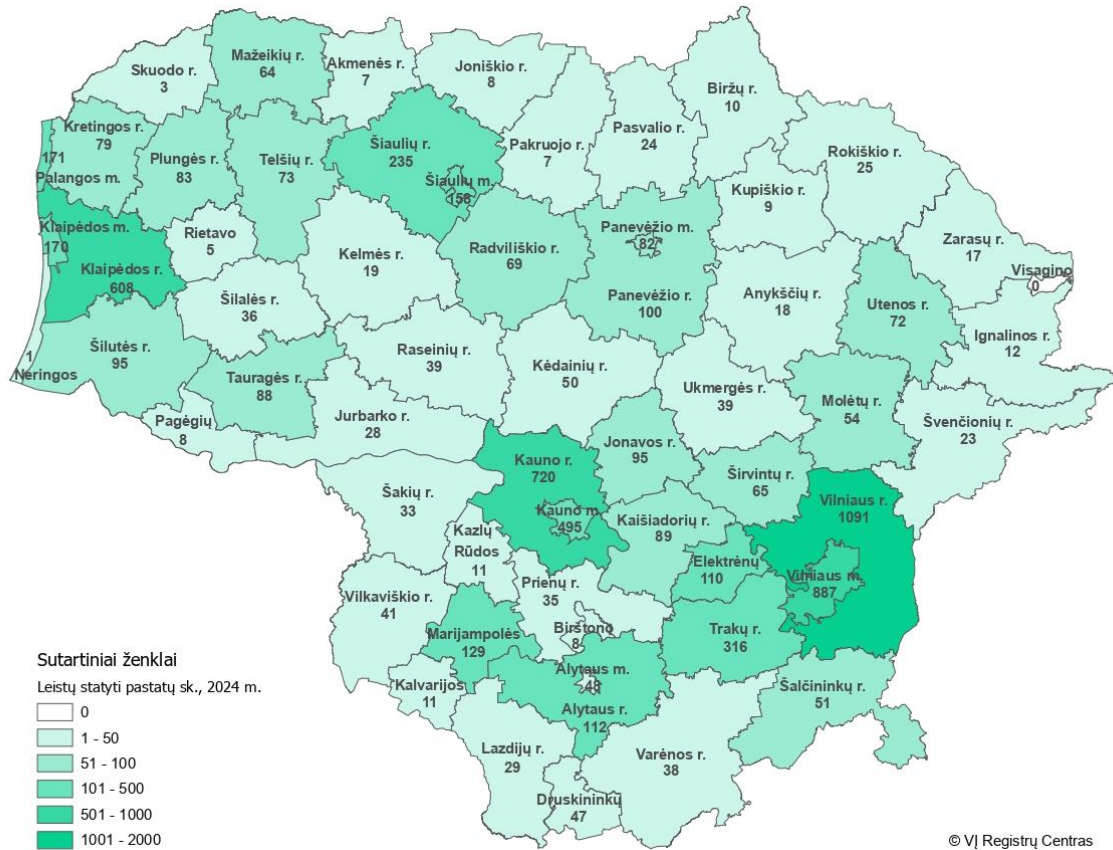
2024 m. baigti statyti 1 462 nauji negyvenamieji pastatai (1 445,3 tūkst. m²), iš kurių 226 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (223,8 tūkst. m²), 52 įstaigų pastatai (102 tūkst. m²), 59 transporto ir ryšių pastatai (41,7 tūkst. m²), 350 pramoninių pastatų ir sandėlių (669,1 tūkst. m²), 15 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (81,6 tūkst. m²), 5 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (8,3 tūkst. m²), 10 kultūros ir sporto renginių pastatų (31 tūkst. m²), 351 negyvenamas ūkinis pastatas (168,3 tūkst. m²) ir 394 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (119,4 tūkst. m²).

* Ataskaitos rengimo metu oficialiosios statistikos portale nėra paskelbti 2024 m. duomenys apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, tad apžvalgai naudoti 2023 m. duomenys.

** Išankstiniai 2024 m. duomenys.

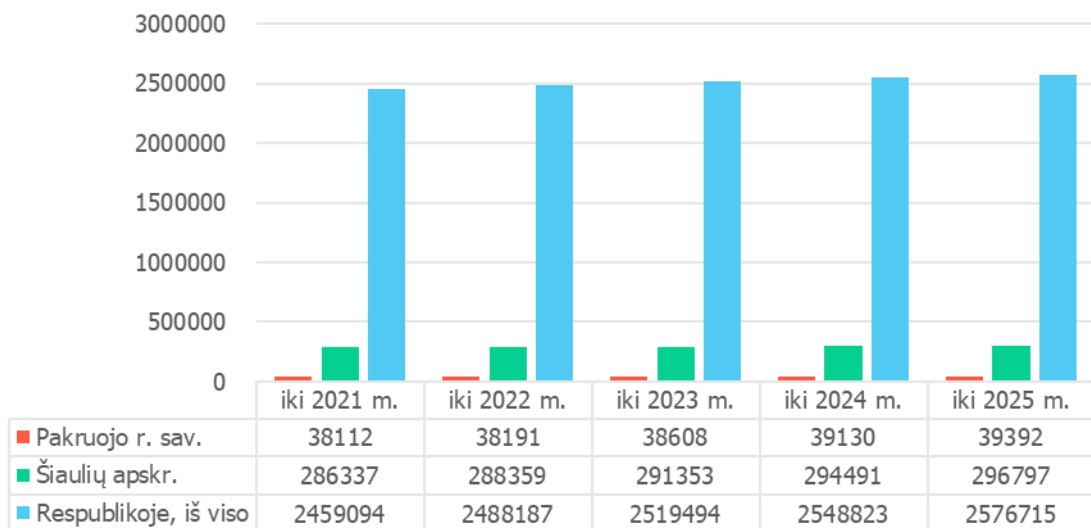
²¹ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²² *Ibid.*

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²³

Pakruojo rajono savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 7 naujus pastatus, iš jų 5 gyvenamuosius ir 2 ne gyvenamuosius pastatus²⁴.

2.9. Žemės fondo duomenys



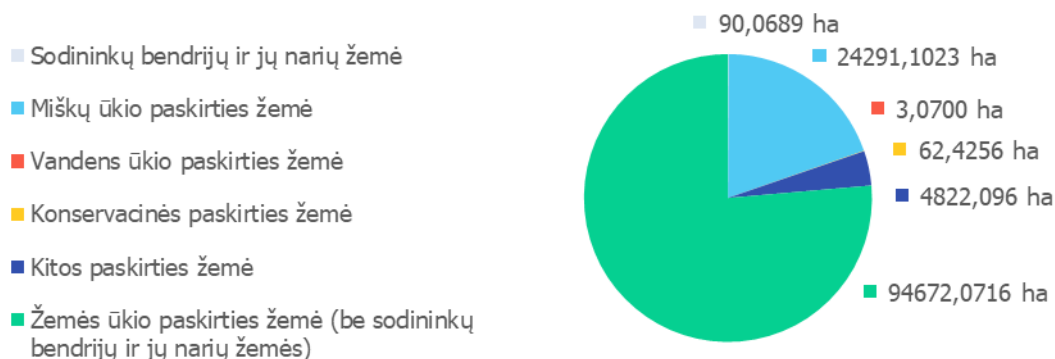
2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2021-01-01, 2022-01-01, 2023-01-01, 2024-01-01 ir iki 2025-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Pakruojo rajono savivaldybėje, Šiaulių apskrityje ir Lietuvos Respublikoje²⁵

²³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁴ *Ibid.*

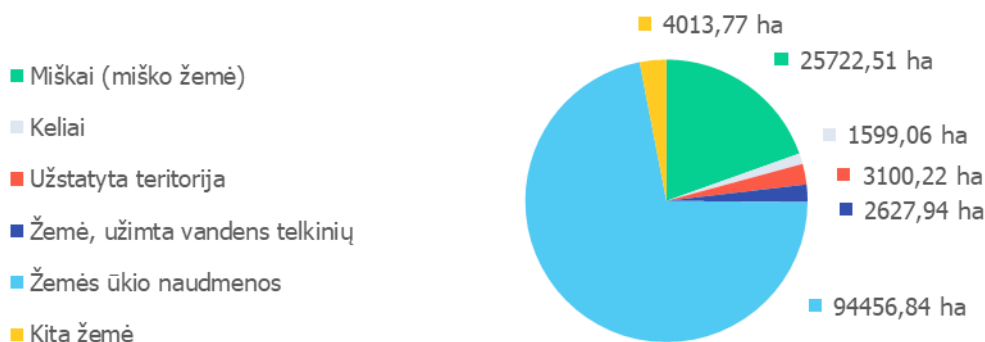
²⁵ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2021-2025 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-21]. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.

Nekilnojamojo turto registre iki 2025 m. sausio 1 d. Pakruojo rajono savivaldybėje įregistruoti 39 392 sklypai, Šiaulių apskrityje – 296 797, visoje šalyje – 2 576 715. Per 2024 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius Pakruojo rajono savivaldybėje padidėjo 0,67 proc., Šiaulių apskrityje – 0,78 proc., visoje šalyje – 1,09 proc.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2025-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Pakruojo rajono savivaldybėje²⁶

Nekilnojamojo turto registre iki 2025 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Pakruojo rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 94 672,0716 ha, miškų ūkio paskirties – 24 291,1023 ha, kitos paskirties – 4 822,096 ha, konservacinės paskirties – 62,4256 ha, vandens ūkio paskirties – 3,0700 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės – 90,0689 ha. Dėl mažų sodininkų bendrijų ir jų narių, vandens ūkio paskirties ir konservacinės paskirties žemės plotų skritulinėje diagramoje jie nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamesi tekste po paveikslu pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.

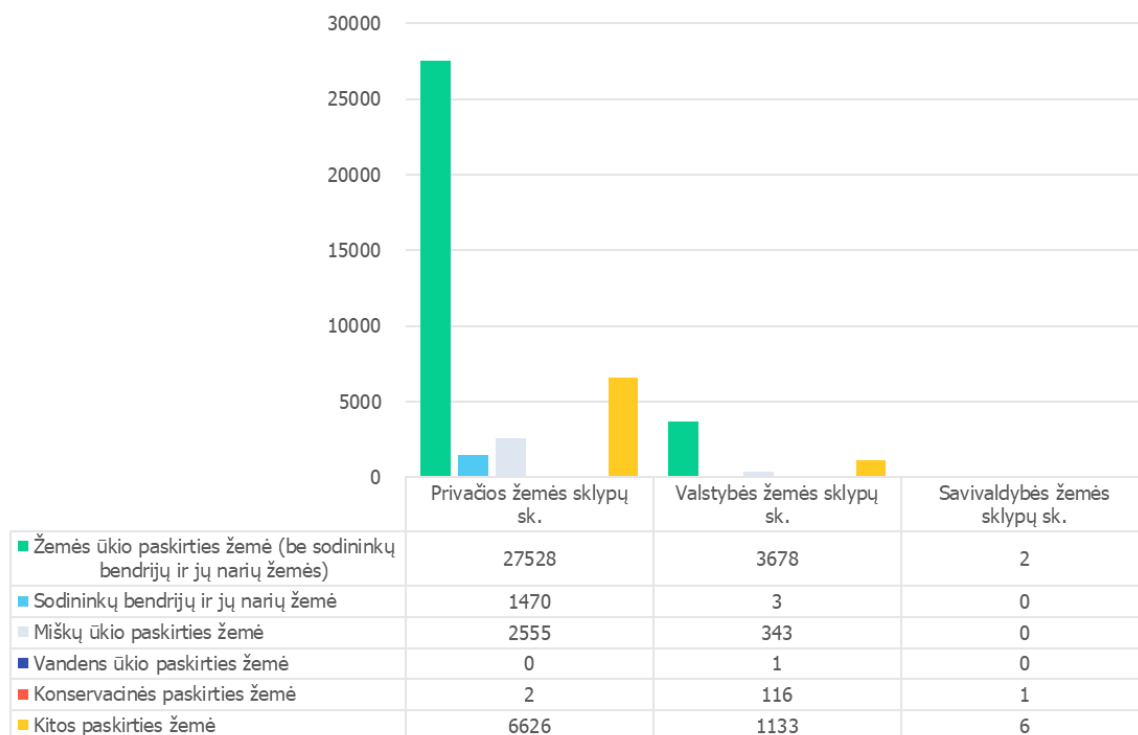


2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2025-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Pakruojo rajono savivaldybėje²⁷

Nekilnojamojo turto registre iki 2025 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal žemės naudmenas Pakruojo rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio naudmenos – 94 456,84 ha, miškai (miško žemė) – 25 722,51 ha, keliai – 1 599,06 ha, užstatyta teritorija – 3 100,22 ha, vandens telkinių užimta žemė – 2 627,94 ha, kita žemė – 4 013,77 ha.

²⁶ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2025 m., Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-21]. Prieiga per internetą: [https://nzt.lrv.lt/public/canonical/1743655367/18467/Lietuvos_Respublikos_zemes_fondas_2025%20\(003\).pdf](https://nzt.lrv.lt/public/canonical/1743655367/18467/Lietuvos_Respublikos_zemes_fondas_2025%20(003).pdf).

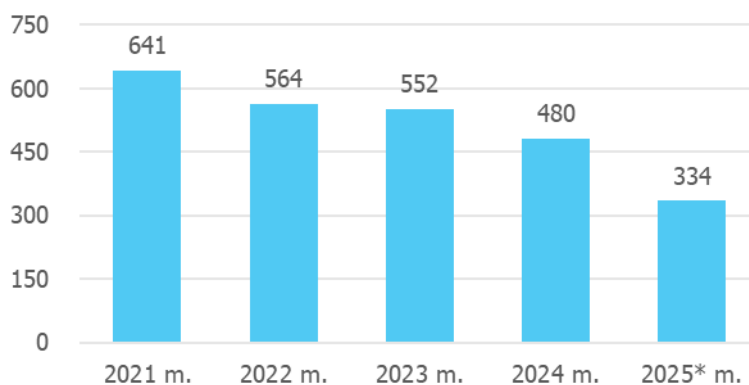
²⁷ Ibid.



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2025-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Pakruojos rajono savivaldybėje²⁸

Nekilnojamojo turto registre iki 2025 m. sausio 1 d. Pakruojos rajono savivaldybėje įregistruotas 38 181 privačios žemės sklypas, 5 274 valstybės žemės sklypai ir 9 savivaldybės žemės sklypai. Dėl mažo atskirų paskirčių nuosavybės teisių žemės sklypų skaičiaus savivaldybėje duomenų atvaizdavimas stulpeline diagrama paveiksle yra nepakankamas, t. y. kai kurie duomenų stulpeliai grafike nėra matomi. Tokiu atveju vadovaujamosi lentelėje po grafiku pateiktais skaičiais.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



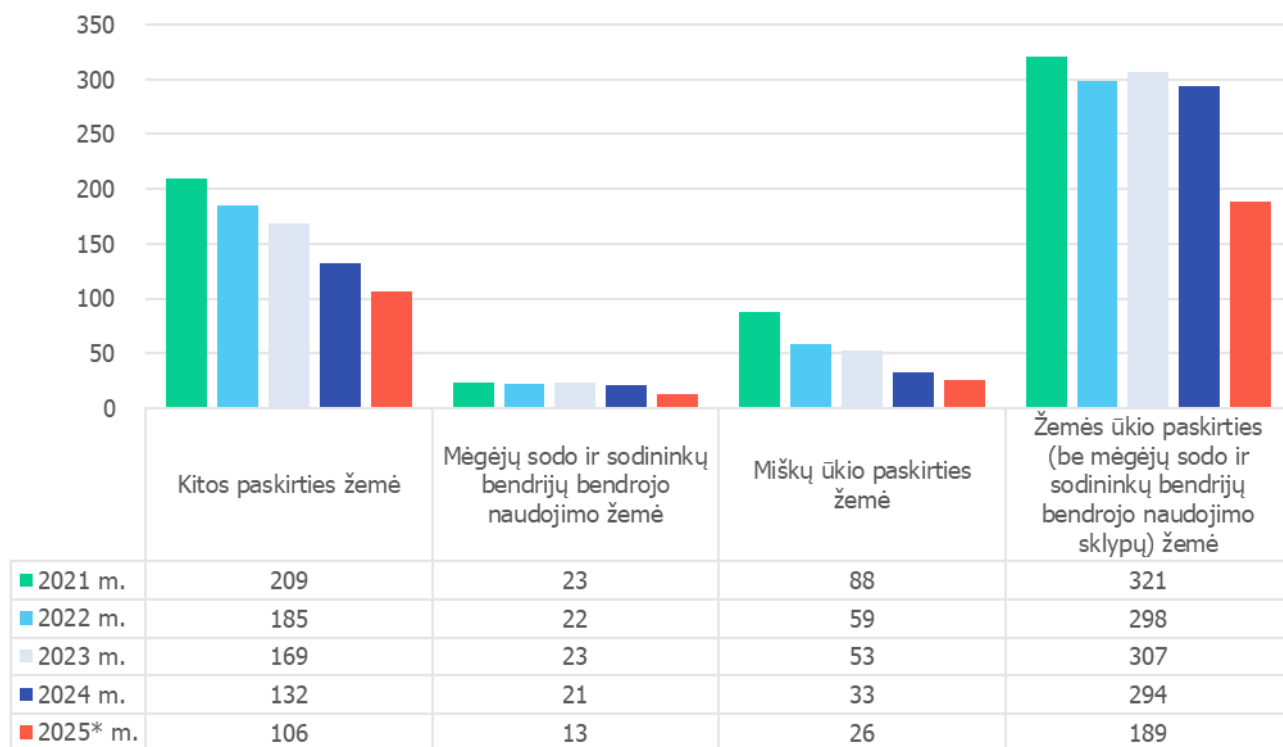
2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2021–2025* m. Pakruojos rajono savivaldybėje²⁹

²⁸ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2025 m., Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-21]. Prieiga per internetą: [https://nzt.lrv.lt/public/canonical/1743655367/18467/Lietuvos_Respublikos_zemes_fondas_2025%20\(003\).pdf](https://nzt.lrv.lt/public/canonical/1743655367/18467/Lietuvos_Respublikos_zemes_fondas_2025%20(003).pdf).

* Sklypų skaičius 2025 m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio.

²⁹ Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.

Pakruojo rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2021 m. – 641, 2022 m. – 564, 2023 m. – 552, 2024 m. – 480 ir 2025* m. – 334. Sklypų skaičius 2025 m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

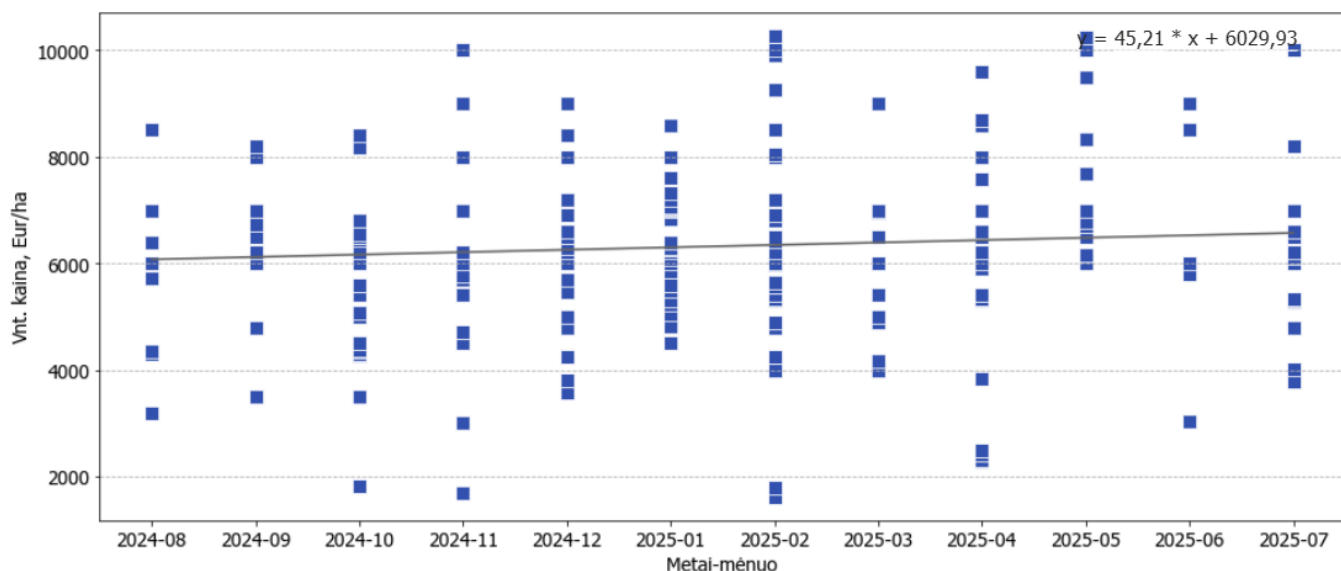


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Pakruojo rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2021, 2022, 2023, 2024 ir 2025* m.³⁰

Pakruojo rajono savivaldybėje 2021–2025* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 801 kitos paskirties žemės sklypas, 102 mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, 259 miškų ūkio paskirties žemės sklypai, 1 409 žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) žemės sklypai. Sklypų skaičius 2025 m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

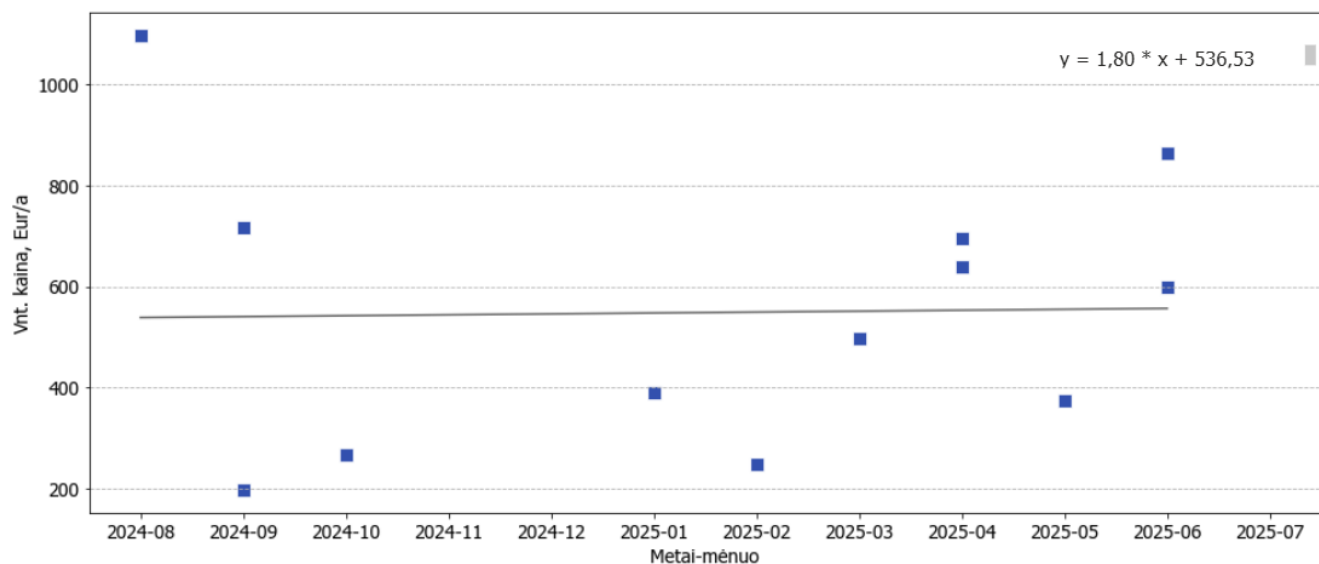
*Sklypų skaičius 2025 m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio.

³⁰ Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.



2.15 pav. Pakruojo rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31³¹

Nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31 12 mėnesių žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 6 085 Eur/ha iki 6 529 Eur/ha, t. y. 7,30 proc. Kreivė, parodanti bendrą žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų tendenciją, ir formulė, išreiškianti kas mėnesį įvykstantį kainų pokytį analizuojamu laikotarpiu, gautos X ašyje išdėstant įvykusių sandorių mėnesius didėjančia tvarka, o Y ašyje atitinkamai tais mėnesiais parduotų žemės sklypų 1 hektaro kainas. Pardavimo kainų kitimo tendencija analizuojamu laikotarpiu matoma grafike, taip pat išreikšta lygtimi, kur y yra žemės sklypo 1 hektaro kaina, x – įvykusio sandorio mėnuo, apskaičiuotas išdėstant mėnesius didėjančia tvarka nuo analizuojamo laikotarpio pradžios, t. y. nuo 2024 m. rugpjūčio iki 2025 m. liepos mėnesio.



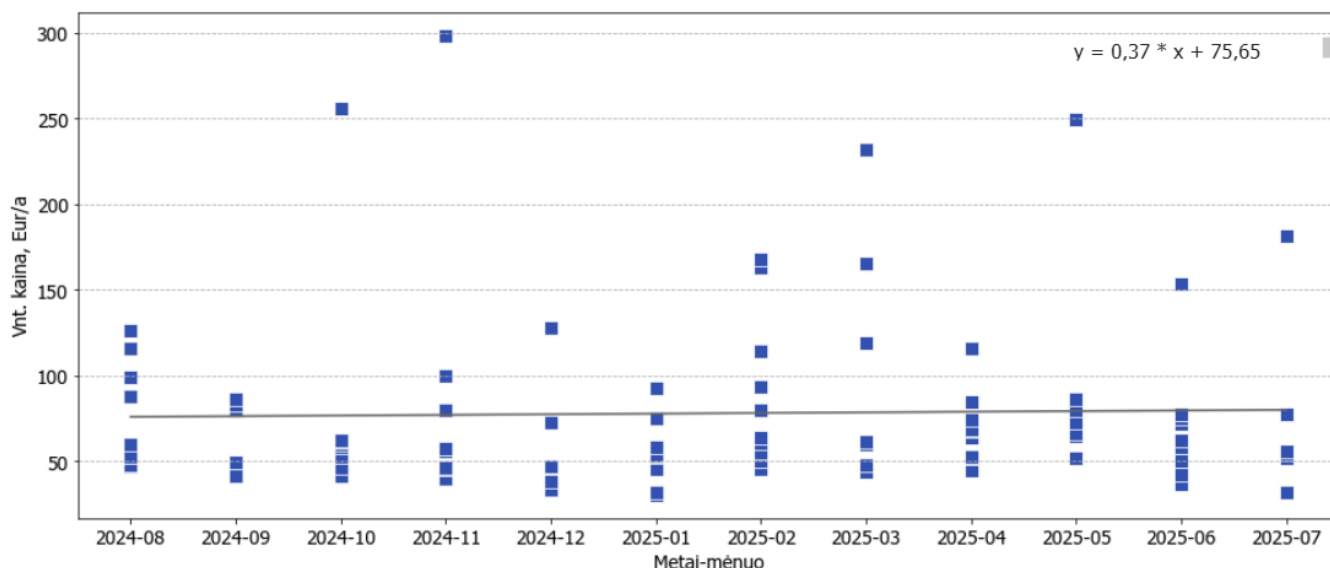
2.16 pav. Pakruojo rajono savivaldybės 31.1.1, 31.1.2, 31.3–31.5 verčių zonų kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31³²

Nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31 12 mėnesių 31.1.1, 31.1.2, 31.3–31.5 verčių zonų kitos paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 538 Eur/a iki 558 Eur/a, t. y. 3,72 proc. Kreivė, parodanti

³¹ Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.

³² *Ibid.*

bendrą kitos paskirties žemės sklypų kainų tendenciją, ir formulė, išreiškianti kas mėnesį įvykstantį kainų pokytį analizuojamu laikotarpiu, gautos X ašyje išdėstant įvykusių sandorių mėnesius didėjančia tvarka, o Y ašyje atitinkamai tais mėnesiais parduotų žemės sklypų 1 aro kainas. Pardavimo kainų kitimo tendencija analizuojamu laikotarpiu matoma grafike, taip pat išreikšta lygtimi, kur y yra žemės sklypo 1 aro kaina, x – įvykusio sandorio mėnuo, apskaičiuotas išdėstant mėnesius didėjančia tvarka nuo analizuojamo laikotarpio pradžios, t. y. nuo 2024 m. rugpjūčio iki 2025 m. liepos mėnesio.



2.17 pav. Pakruojo rajono savivaldybės 31.2, 31.6–31.20 verčių zonų kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31³³

Nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31 12 mėnesių 31.2, 31.6–31.20 verčių zonų kitos paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 76 Eur/a iki 80 Eur/a, t. y. 5,26 proc. Kreivė, parodanti bendrą kitos paskirties žemės sklypų kainų tendenciją, ir formulė, išreiškianti kas mėnesį įvykstantį kainų pokytį analizuojamu laikotarpiu, gautos X ašyje išdėstant įvykusių sandorių mėnesius didėjančia tvarka, o Y ašyje atitinkamai tais mėnesiais parduotų žemės sklypų 1 aro kainas. Pardavimo kainų kitimo tendencija analizuojamu laikotarpiu matoma grafike, taip pat išreikšta lygtimi, kur y yra žemės sklypo 1 aro kaina, x – įvykusio sandorio mėnuo, apskaičiuotas išdėstant mėnesius didėjančia tvarka nuo analizuojamo laikotarpio pradžios, t. y. nuo 2024 m. rugpjūčio iki 2025 m. liepos mėnesio.

³³ Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.

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;

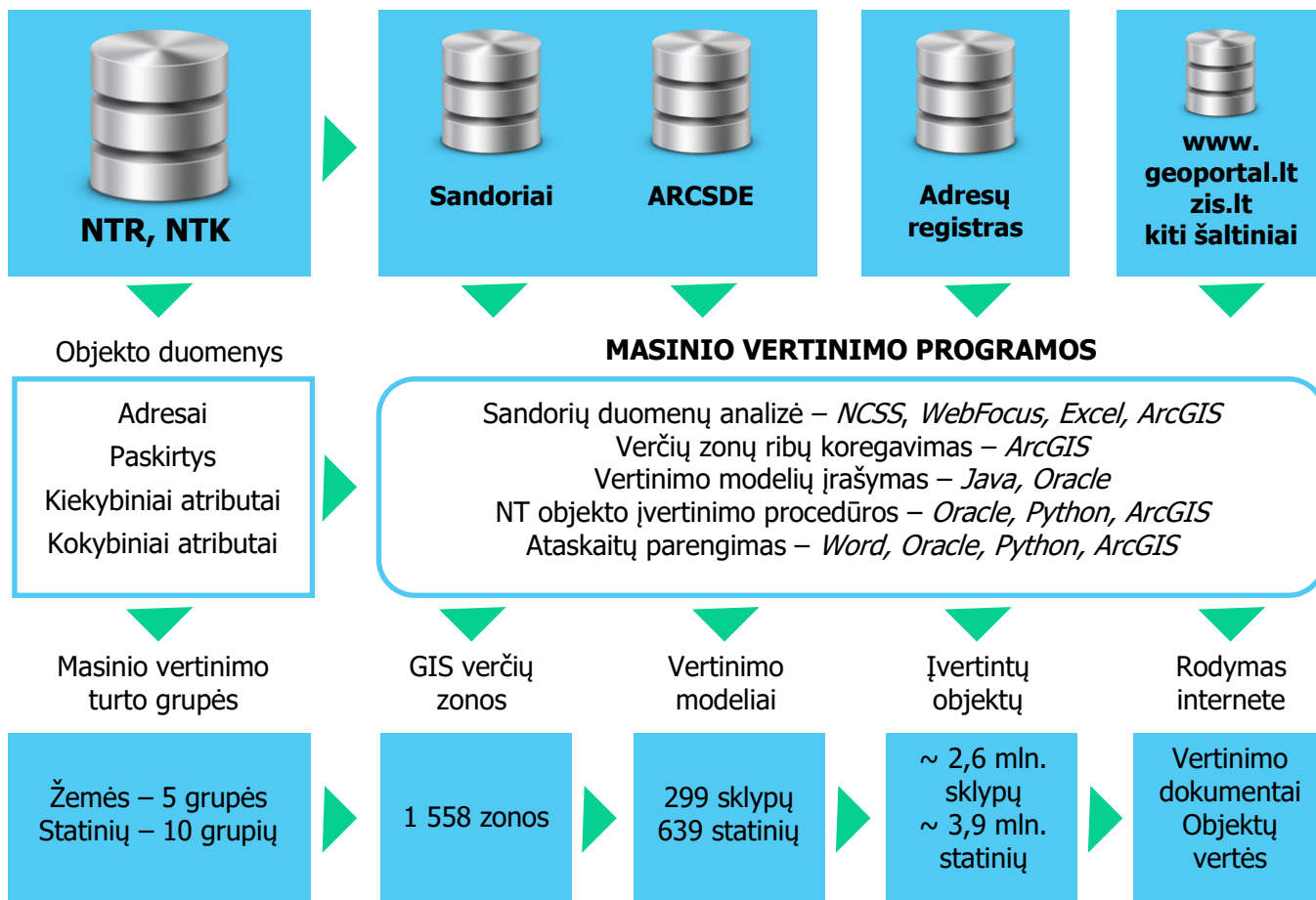
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl 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 rinkos sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoport.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 įrašyti žemės sklypo duomenys, taip pat gali būti naudojama ši papildoma informacija (Masinio žemės vertinimo taisyklių 6 p.):

- Nekilnojamojo turto kadastrė 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 valstybės 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 specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastrė 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 sutartį 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. Jeigu kelių gretimų variacinės eilutės reikšmių pasirodymo dažnis vienodas ir jis yra didesnis negu bet kuris kitas dažnis, moda yra šių reikšmių aritmetinis vidurkis. Jeigu visos reikšmės statistinėje eilutėje kartojasi vienodai dažnai, tokia duomenų aibė modų neturi. Modą galima skaičiuoti tiek kiekybiniais tiek ir kokybiniais duomenimis.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absolūtus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė leidžia nustatyti, ar yra ryšys tarp kintamųjų, kokia jo kryptis ir stiprumas. Koreliacija apibūdinama skaitinėmis charakteristikomis, iš kurių dažniausiai naudojama – koreliacijos koeficientas. Tiriant kelių kintamųjų koreliaciją skaičiuojami daugybiniai koreliacijos koeficientai, koreliacinės matricos.

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

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

Daugianarė regresijos lygtis – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. Sudarant regresijos lygtį neesminių priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausiai 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 regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti.

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu ir jų ryšį lygtyje (juos normuoja). Kuo absoliučiu didumu beta koeficientas didesnis, tuo atitinkamo kintamojo įtaka modelyje yra didesnė.

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

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

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

R^2 gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai $R^2 = 0$, 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 veiksnius. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d. žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapiu sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

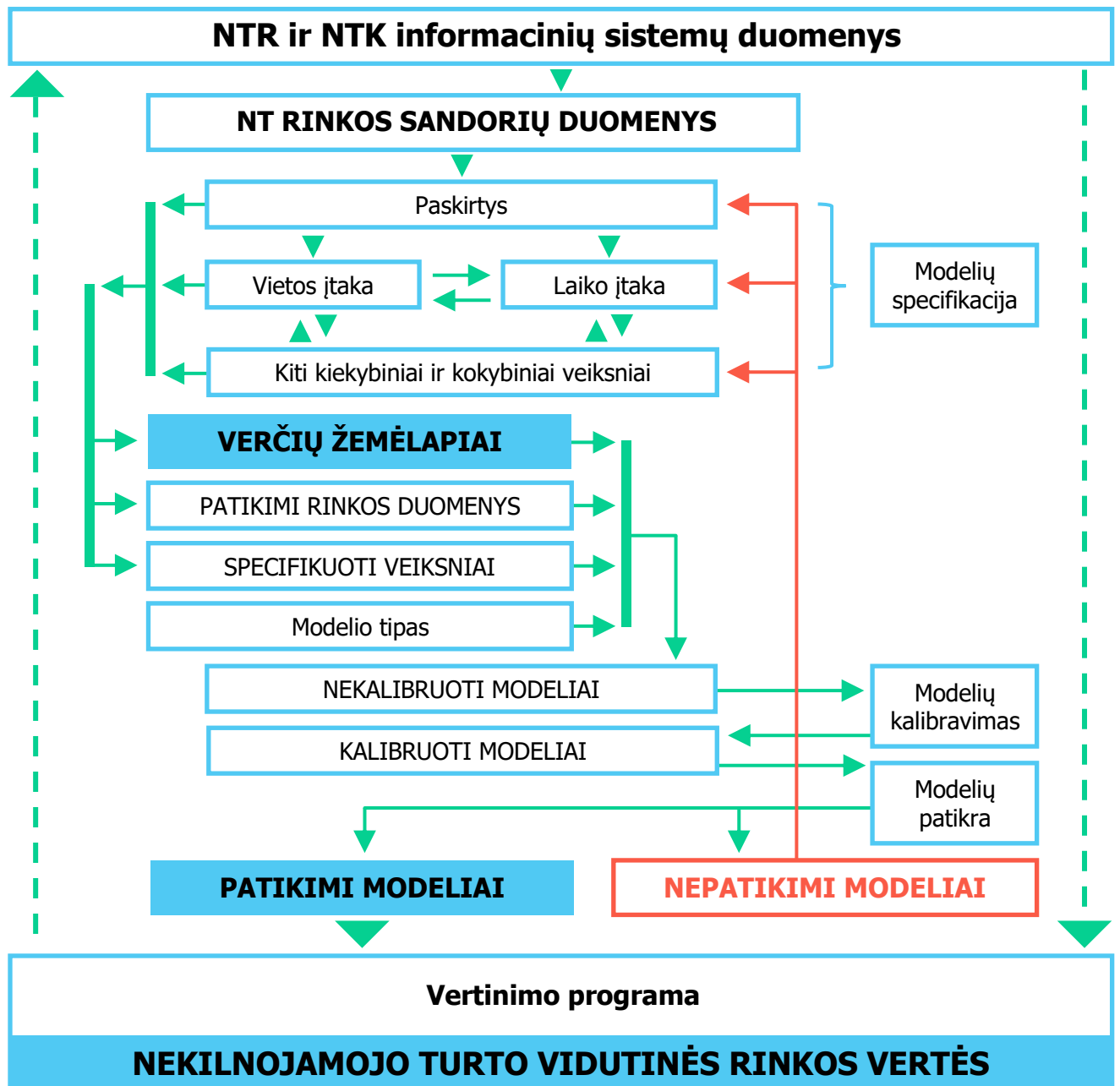
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapiu sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,
 X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji,
 p – nepriklausomų 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 poveikis nustatomas rinkos modeliavimo būdu 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 verčių reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo veiksnio koeficientų reikšmes, kurias įrašius į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

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

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

Modeliuose nustatyti 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. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas;
4. žemės naudmenų rūšis;
5. žemės ūkio naudmenų kokybės įvertinimas, išreikštas našumo balu, 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 3.6.2. 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 įvertinimas, sudarant masinio vertinimo modelius, jas jungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklėse, kurių 15 p. nurodoma, kad *žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapių ir žemės vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro bei nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys. 2020-08-02–2025-08-01 laikotarpio pradinių rinkos sandorių duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės grupes pateikiami toliau lentelėje.

3.1 lentelė. Pradinių rinkos sandorių duomenų statistika

Žemės grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio žemės grupės 1 ha statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai	878	1	2 639	128	220	53
Komercinės žemės grupės sklypai	24	22	9 176	817	1 831	375
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai	116	3	1 920	350	338	234
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	46	6	379	107	88	65
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	1 579	17	45 000	6 254	3 201	6 000

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.

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 vienu metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2025 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, pritaikant nustatytą pataisą, atlikta sandorių kainų korekcija vertinimo datai.

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 nekilnojamojamam 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 veiksnių, 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.

Pakruojo rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2025-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2025-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikiami toliau lentelėje.

3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupės nustatymo rezultatai

Žemės grupė pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p.	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Komercinės žemės grupės sklypai	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė	Reikšminga
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	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 2025-08-01 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 taisyklių³⁴ 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*

³⁴ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2025-08-05]. 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) susisiekiimo 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, Pakruojo 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 žemėlapiu duomenis, 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.

Pakruojo rajono savivaldybėje sudaryta 21 verčių zona, iš kurių Pakruojo mieste – 2, likusioje savivaldybės teritorijoje – 19.

31.1.1 verčių zona – centrinė Pakruojo miesto dalis. Šiaurėje ją riboja Kruojos upė, šiaurės rytinė kraštinė driekiasi palei Kruojos g., pietinė – palei Vilniaus g. su jai priklausančiais pastatais, o vakarinė – palei Kęstučio ir Marko Šreiberio gatves su esančiais pastatais. Šioje verčių zonoje sutelktos pagrindinės valstybinės, kultūros, prekybos ir paslaugų įstaigos, išplėtotą infrastruktūra, veikia tankus paslaugų tinklas, sutvarkyta aplinka. Vyrauja komercinės ir gyvenamųjų teritorijų žemės grupių žemės sklypai. Centrinę miesto dalį puošia rekonstruota Vienybės aikštė su įrengtu fontanu.

31.1.2 verčių zona – likusi Pakruojo miesto dalis ir Pakruojo seniūnijos Pakruojo kaimo sodininkų bendrijos „Tulpė“ teritorija. Šiaurinėje verčių zonos dalyje dominuoja daugiabučiai ir individualūs gyvenamieji namai, pietinėje dalyje – pramonės teritorija, pietrytinėje – mėgėjų sodo bendrijų masyvai. Šią verčių zoną kerta Kruojos upė su Pakruojo tvenkiniu, kuris yra svarbus rekreacijos objektas vietos gyventojams. Upės pakrantės ir šalia esantis miesto parkas pritaikyti poilsiui – įrengti pėsčiųjų takai ir poilsio zonos. Verčių zonoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypai. Čia taip pat įsikūrusios pagrindinės švietimo įstaigos (mokyklos, vaikų darželiai), sveikatos priežiūros įstaigos, prekybos centrai ir paslaugų objektai. Pietinėje dalyje veikia pramonės įmonės.

31.2 verčių zona apima Linkuvos miestą, esantį Pakruojo rajono savivaldybės šiaurės rytinėje dalyje, maždaug 15 km į šiaurės rytus nuo Pakruojo miesto. Miestas įsikūręs prie svarbių krašto kelių: Pakruojis–Linkuva, Linkuva–Žeimelis ir Joniškis–Linkuva, todėl pasižymi geru susisiekiimu su aplinkinėmis

gyvenvietėmis. Linkuva – tai urbanistikos paminklas, vienas seniausių Žiemgalos regiono miestelių Lietuvoje. Miesto struktūra išsiskiria netaisyklingo keturkampio formos aikšte, iš kurios spinduliais išeina septynios gatvės, liudijančios istorinį planavimą ir kultūrinę reikšmę. Šiandien svarbiausia Linkuvos miesto puošmena – renesansinė Švč. Mergelės Marijos Škaplierinės bažnyčia, pastatyta XVII a., po gaisro atstatyta 1745 m., bei mūrinis karmelitų vienuolynas, pastatytas 1773 m. Šie objektai ne tik puošia miestą, bet ir yra reikšmingi kultūros ir architektūros paminklai. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų ir komercinės žemės grupių žemės sklypai. Teritorijoje veikia seniūnijos administracija, švietimo ir kultūros įstaigos, prekybos ir paslaugų objektai, išplėta infrastruktūra, o aplinka yra tvarkinga ir prižiūrėta.

31.3 verčių zona – Jovarų kaimas Pakruojo seniūnijoje, esantis strategiškai patogioje vietoje, prie kelio Šiauliai–Pakruojis–Pasvalys ir Radviliškio–Pakruojo geležinkelio linijos, maždaug 1 km į pietvakarius nuo Pakruojo miesto centro. Šiaurės vakarinėje verčių zonos dalyje teka Kruoja ir plyti Pakruojo tvenkinys, kuris prisideda prie teritorijos rekreacinio patrauklumo. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypai, daugiausia užstatyti senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais šiaurinėje dalyje. Pietinėje dalyje dominuoja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, taip pat įsikūrusi Pakruojo geležinkelio stotis – svarbus infrastruktūros objektas, užtikrinantis susisiekimą su regiono centrais, čia suformuota pramoninė teritorija.

31.4 verčių zona – Pašilio ir Pakruojo kaimai Pakruojo seniūnijoje, išskyrus Pakruojo kaimo sodininkų bendrijos „Tulpė“ teritoriją. Ši verčių zona yra į rytus nuo Pakruojo miesto, strategiškai patogioje vietoje, šalia kelio Pakruojis–Linkuva, o per teritoriją teka Kruojos upė. Pietinėje verčių zonos dalyje išsidėstęs mėgėjų sodo bendrijų masivas, o likusioje teritorijoje išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Pakruojo kaimas ribojasi su rytine Pakruojo miesto riba, kur teritorija užstatyta daugiausia senais individualiais ir daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Čia taip pat išsidėstęs Pakruojo dvaro ansamblis – kultūros paveldo objektas su istoriniu parku, pritraukiantis lankytojus ir turintis rekreacinę vertę. Dvaro pastatuose teikiamos apgyvendinimo, maitinimo, salių nuomos, renginių organizavimo, aktyvaus poilsio paslaugos, vyksta teminės ekskursijos ir pramogos. Pašilio kaimo teritorija ribojasi su šiaurine Pakruojo miesto dalimi, yra išsidėsčiusi tarp Pakruojo miesto, Pakruojo ir Mažeikonių kaimų. Šiame kaime vyrauja neurbanizuotos teritorijos – daugiausia žemės ūkio paskirties žemė, tačiau greta miesto ribos statomi nauji individualūs gyvenamieji namai, vyksta miesto plėtra šiaurės kryptimi, todėl visa verčių zona pasižymi dinamišku teritoriniu vystymusi ir rekreaciniu potencialu.

31.5 verčių zona apima Linksmučių, Sigutėnų ir Mažeikonių kaimus, esančius Pakruojo seniūnijoje. Šie kaimai išsidėstę į šiaurę ir šiaurės vakarus nuo Pakruojo miesto, sudarydami natūralų miesto urbanistinį tęsinį. Teritorijose arčiau miesto ribos vyrauja namų valdos, likusiose kaimų dalyse žemės ūkio paskirties sklypai, naudojami ūkininkavimui išlaikant kaimišką kraštovaizdį. Per Linksmučių kaimą teka Kruojos upė, čia taip pat yra Pakruojo tvenkinio dalis, prisidedanti prie gamtinio kraštovaizdžio ir rekreacinės aplinkos formavimo.

31.6 verčių zona apima Rozalimo miestelį ir Padubysio kaimo dalį, esančius Rozalimo seniūnijoje. Verčių zona išsidėsčiusi pietinėje Pakruojo rajono dalyje, maždaug 12 kilometrų į pietus nuo Pakruojo miesto. Rozalimo miestelis yra įsikūręs prie kelio Pakruojis–Smilgiai, tai seniūnijos bei seniūnaitijos centras. Čia dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypai, užstatyti senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais.

31.7 verčių zona apima Degučių ir Švilpynės kaimus bei Lapynės viensėdį, esančius Lygumų seniūnijoje. Verčių zona yra pietvakarinėje Pakruojo rajono dalyje, maždaug 10 kilometrų į pietvakarius nuo Pakruojo miesto. Degučių kaimas – Lygumų seniūnaitijos centras, įsikūręs prie valstybinės reikšmės kelio Šiauliai–Pakruojis–Pasvalys, todėl pasižymi geru susisiekimu su rajono centru ir kitomis kaimiškomis vietovėmis. Verčių zonoje užstatymas koncentruotas kaimo centre, aplink pagrindines gatves; tuo tarpu aplink urbanizuotą dalį išsidėsčiusios žemės ūkio naudmenos, būdingos kaimiškam kraštovaizdžiui.

31.8 verčių zona apima Lygumų miestelį, esantį Lygumų seniūnijoje. Lygumai – Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje esantis miestelis, įsikūręs maždaug 13 kilometrų į vakarus nuo Pakruojo miesto, prie senojo kelio Šiauliai–Pakruojis. Tai seniūnijos centras, turintis susiformavusią gyvenvietės struktūrą.

31.9 verčių zona apima Kalpokų kaimą, esantį Linkuvos seniūnijoje. Kalpokai – kaimas vidurio rytinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje, įsikūręs prie kelio Pakruojis–Linkuva, į pietryčius nuo Linkuvos miesto. Pakruojo miestas nuo šios teritorijos nutolęs maždaug 20 kilometrų. Teritorijos dalis, esanti greta Linkuvos miesto ribos, yra urbanizuota ir užstatyta namų valdomis, o užstatymas natūraliai pereina į miesto aplinką. Likusioje verčių zonos dalyje dominuoja žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

31.10 verčių zona apima Pašvitinio miestelį, esantį Pašvitinio seniūnijoje, šiaurės vakarinėj Pakruojo rajono savivaldybės dalyje, įsikūręs prie kelio Joniškis–Linkuva, apie 25 km nuo Pakruojo miesto centro. Tai Pašvitinio seniūnijos ir seniūnaitijos centras. Gyvenvietės centro struktūrą sudaro namų valdos ir smulkūs viešųjų paslaugų objektai, būdingi mažo miestelio aplinkai, aplink urbanizuotą miestelio dalį išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Miestelyje veikia Pašvitinio pradinio ugdymo mokykla, biblioteka, stovi mūrinė Pašvitinio Švč. Trejybės bažnyčia.

31.11 verčių zona apima Žeimelio seniūnijos teritorijas – Žeimelio miestelį ir Vileišių kaimo dalį, esančius šiaurinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje, apie 40 km nuo Pakruojo miesto, netoli Latvijos sienos. Tai seniūnijos ir Žeimelio krašto seniūnaitijos centras. Miestelio struktūrą sudaro namų valdos ir viešųjų paslaugų objektai, aplink urbanizuotą miestelio dalį išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žeimelyje veikia pagrindinė mokykla, biblioteka, vietinis muziejus. Miestelis pasižymi kompaktiška urbanistine struktūra ir funkcinio centru, kuriame telkiasi pagrindinės paslaugos.

31.12 verčių zona apima Klovainių seniūnijos Petrašiūnų kaimą ir Pakruojo seniūnijos Akmenėlių kaimo dalį, esančius vidurio rytinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje, į šiaurės rytus nuo Pakruojo miesto. Akmenėlių kaime išsidėstęs mėgėjų sodo masyvas, kuriame registruota daugiausiai mėgėjų sodo sklypų visoje savivaldybėje. Petrašiūnų kaimas yra seniūnaitijos centras. Palei šiaurinę verčių zonos ribą teka Mūšos upė, šalia pastatyti senesnės statybos daugiabučiai namai. Čia driekiasi geležinkelio linija, kuri ties Petrašiūnais tampa siauruoju ir tęsiasi iki Linkuvos; Petrašiūnų geležinkelio stotyje įrengta siaurojo geležinkelio muziejinė ekspozicija. Greta kaimo yra Petrašiūnų dolomito telkinys, svarbus vietinis gamtos išteklių objektas. Per verčių zoną eina kelias Pakruojis–Linkuva, užtikrinantis susisiekimą su rajono centru ir aplinkinėmis gyvenvietėmis.

31.13 verčių zona apima Klovainių seniūnijos Klovainių miestelį ir Krivaičių kaimo dalį, esančius pietrytinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje, apie 7 km nuo Pakruojo miesto. Klovainiai – seniūnijos ir seniūnaitijos centras, pasižymintis linijiniu gyvenvietės planu ir išvystyta infrastruktūra. Gyvenvietės centro struktūrą sudaro namų valdos ir smulkūs viešųjų paslaugų objektai, būdingi mažo miestelio aplinkai, aplink urbanizuotą miestelio dalį išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Miestelyje veikia biblioteka, medicinos punktas, vaikų darželis, kultūros namai, Klovainių pagrindinė mokykla, kurioje įrengtos patalpos ir ikimokyklinio ugdymo grupė. Teritorijoje įsikūrusios kelios gamybinės įmonės. Klovainiai įsikūrę prie kelių Pakruojis–Pumpėnai ir Rozalimas–Petrašiūnai sankryžos, abipus Daugyvenės upės.

31.14 verčių zona apima likusias teritorijas šiaurinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje – Guostagalio, Linkuvos, Pašvitinio, Žeimelio seniūnijų ir dalies Klovainių seniūnijos kaimus. Šiaurėje verčių zona ribojasi su Latvijos Respublika, vakaruose – su Joniškio rajono savivaldybe, rytuose – su Pasvalio rajono savivaldybe, o pietuose – su 31.20 verčių zona. Kaimiškose teritorijose vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai, miškai. Užstatymas verčių zonoje neintensyvus – teritorijoje išsidėstę maži kaimai, kurių centrinėse dalyse, aplink pagrindines gatves, koncentruojasi gyvenamieji pastatai, o aplink juos vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

31.15 verčių zona apima su Linkuvos miestu besiribojančius Linkuvos seniūnijos Plento kaimą ir Mūravoto kaimo dalį, taip pat kiek toliau nuo miesto nutolusias Jurgaičių ir Paguliankos kaimų dalis. Plento kaimas yra tiesioginis Linkuvos miesto urbanistinės struktūros tęsinys – čia užstatymas natūraliai pereina

iš miesto į kaimišką teritoriją, todėl vietovė pasižymi kompaktišku ir tankesniu užstatymu. Per verčių zoną eina keli svarbūs keliai, užtikrinantys patogų susisiekimą su Linkuva ir aplinkinėmis gyvenvietėmis – tai keliai Linkuva–Žeimelis, Pakruojis–Linkuva ir Joniškis–Linkuva. Dėl geros infrastruktūros ir artumo prie miesto, ši verčių zona yra patraukli gyvenimui ir ūkininkavimui. Toliau nuo urbanizuotų teritorijų išsidėstę žemės ūkio paskirties sklypai.

31.16 verčių zona apima Lygumų seniūnijos Kalnelių ir Šukionių kaimus, esančius pietinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje. Šukioniai – didesnis kaimas, esantis apie 12 km į pietvakarius nuo Pakruojo, prie Vėzgės upelio. Tai seniūnaitijos centras, kuriame veikia biblioteka, bendruomenės namai, vyksta kultūrinės veiklos. Pro Šukionius eina geležinkelio ruožas Radviliškis–Pakruojis, o netoliese – plentas Radviliškis–Pakruojis, užtikrinantis gerą susisiekimą su rajono centru ir kitomis gyvenvietėmis. Toliau nuo urbanizuotų kaimų centrų išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

31.17 verčių zona apima Lygumų seniūnijos Dvariškių kaimą ir dalį Lygumų viensėdžio, esančius vakarinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje, netoli Lygumų miestelio. Dvariškiai – seniūnaitijos centras, įsikūręs prie Kruojos upės, apie 2 km į vakarus nuo Lygumų. Kaimas pasižymi kaimišku charakteriu, teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, o užstatymas yra neintensyvus – paplitę pavieniai ūkiai ir sodybos. Dėl artumo prie Lygumų ir patogaus susisiekimo vietovė yra funkcionaliai susijusi su miestelio infrastruktūra.

31.18 verčių zona apima su Pakruojo miestu besiribojančius Pakruojo seniūnijos Karašilio, Kuosiškių kaimus ir dalį Jovarų kaimo, esančius pietinėje miesto pusėje. Karašilis – kaimas vos 1 km nuo Pakruojo, iš pietų apsuptas Paežerio miško, kuris formuoja natūralų kraštovaizdžio perėjimą tarp miesto ir kaimo teritorijų. Per verčių zoną kertasi svarbūs keliai – Šiauliai–Pakruojis–Pasvalys ir Karašilis–Derveliai–Alksniupiai–Šeduva – bei eina Radviliškio–Pakruojo geležinkelio šaka, užtikrinanti gerą susisiekimą tiek su rajono centru, tiek su kitomis savivaldybėmis. Teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, pramonės teritorijos, kai kur išsidėčiusios pavienės sodybos.

31.19 verčių zona apima Klovainių seniūnijos Balsių ir Rimšonių kaimus, esančius rytinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje. Balsiai – seniūnaitijos centras, nutolęs apie 9 km į šiaurės rytus nuo Pakruojo miesto, pasižymintis išvystyta vietos infrastruktūra – čia veikia Balsių pagrindinė mokykla, biblioteka. Rimšoniai – kaimas Pakruojo rajono savivaldybėje, 9 km į pietus nuo Linkuvos. Toliau nuo urbanizuotų teritorijų išsidėstę žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

31.20 verčių zona apima pietinėje Pakruojo rajono savivaldybės dalyje esančius Lygumų, Pakruojo, Rozalimo seniūnijų ir dalies Klovainių seniūnijos kaimus. Šiaurėje ji ribojasi su 31.14 verčių zona, vakaruose – su Šiaulių rajono savivaldybe, pietuose – su Radviliškio rajonu, pietryčiuose – su Panevėžio rajonu, o rytuose – su Pasvalio rajono savivaldybe. Teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Užstatymas neintensyvus – teritorijoje išsidėstę maži kaimai, kurių centrinėse dalyse, aplink pagrindines gatves, koncentruojasi gyvenamieji pastatai.

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonoje Nr. 31.14, 31.20 verčių zonoje žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už didesnę ploto vieneto (1 ha) kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Todėl siekiant žemės ūkio paskirties rekreacinio naudojimo ir vandens ūkio paskirties rekreacinių vandens telkinių žemės sklypus, įvertinti artima rinkai verte, jiems nustatyti rekreacinio naudojimo koeficientai K_r . Koeficientai apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficientų K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_r (2/3)
1	2	3	4
31.14	9 125	6 700	1,53
31.14	9 863		
31.14	11 087		
31.14	10 046		
31.14	11 258		
1 ha vidurkis:	10 276		
31.20	9 467	6 200	1,67
31.20	8 359		
31.20	13 246		
1 ha vidurkis:	10 357		
Koeficientas K_r (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,60

Lentelės 4 skiltyje gauti kainų santykiniai dydžiai verčių zonoje kinta 1,53–1,67 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, įrašomomis 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 1,60 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 1,60 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 rekreacinio naudojimo ir vandens ūkio paskirties rekreacinių vandens telkinių naudojimo būdų žemės sklypų, vidutinės rinkos vertes, K_r koeficientu didinama modeliui apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be K_r koeficiento. Jeigu žemės sklypas, kurio naudojimo būdas *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens*

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių zonų žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamasis šia aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojas daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis ir rekreacinės įtakos koeficientų 31.1.1, 31.1.2 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 modelių, 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 įregistruota 100 konservacinės paskirties žemės sklypų pardavimų, iš jų 26 sandoriai, kai žemės sklypas parduotas su statiniais (pirkimo–pardavimo sutartyse nuo 2 iki 22 objektų), 55 sandoriai neatitinka rinkos sąlygų, nes sandorio tipas – pirkimas iš valstybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo koeficientui tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirčių žemės sklypų apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiniu būdu nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k yra lygus 0,80. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

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

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

$$K_4 = 4 a1/VRV1,$$

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

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

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

Žemės sklypų sandorių duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Įsigyta sklypo dalis	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (<4a, >4a)	Koeficientas K_4 zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Elektrėnų sav.	8.1	1	1	Kita	1 920	0,023	835	<4a	0,69
Elektrėnų sav.	8.1	1	1	Kita	1 250	0,016	781	808	
Elektrėnų sav.	8.1	1	1	Kita	20 000	0,18	1 111	>4a	
Elektrėnų sav.	8.1	1	1	Kita	23 500	0,2069	1 136		
Elektrėnų sav.	8.1	1	1	Kita	16 000	0,1197	1 337	1 178	
Elektrėnų sav.	8.1	1	1	Kita	12 000	0,1064	1 128		
Kauno m. sav.	15.25	1	1	Kita	1 280	0,0045	2 844	<4a 2 844	0,70
Kauno m. sav.	15.25	1	1	Kita	29 750	0,073	4 075	>4a	
Kauno m. sav.	15.25	1	1	Kita	30 000	0,0738	4 065		
Kauno m. sav.	15.25	1	1	Kita	30 000	0,0727	4 127		
Klaipėdos m. sav.	20.15	1	1	Kita	23 350	0,033	7 076	<4a 7 076	0,69
Klaipėdos m. sav.	20.15	1	1	Kita	85 000	0,075	11 333	>4a	
Klaipėdos m. sav.	20.15	1	1	Kita	63 000	0,06	10 500		
Klaipėdos m. sav.	20.15	1	1	Kita	68 000	0,075	9 067		
Klaipėdos m. sav.	20.15	1	1	Kita	60 000	0,06	10 000		
Klaipėdos r. sav.	21.1.1	1	1	Kita	6 700	0,0318	2 107	<4a 2 107	0,72
Klaipėdos r. sav.	21.1.1	1	1	Kita	31 500	0,126	2 500	>4a	
Klaipėdos r. sav.	21.1.1	1	1	Kita	43 000	0,1769	2 431		
Klaipėdos r. sav.	21.1.1	1	1	Kita	44 000	0,1142	3 853		
Klaipėdos r. sav.	21.1.1	1	1	Kita	27 000	0,0928	2 909		

Vilniaus m. sav.	57.32	1	1	Kita	2 280	0,0106	2 151	<4a 2 151	0,74
Vilniaus m. sav.	57.32	1	1	Kita	25 000	0,0804	3 109	>4a 2 922	
Vilniaus m. sav.	57.32	1	1	Kita	25 000	0,0919	2 720		
Vilniaus m. sav.	57.32	1	1	Kita	20 000	0,0698	2 865		
Vilniaus m. sav.	57.32	1	1	Kita	34 000	0,1136	2 993		
Druskininkų sav.	7.1.5	1	1	Kita	3 000	0,01	3 000	<4a 3 000	0,69
Druskininkų sav.	7.1.5	1	1	Kita	44 500	0,09	4 944	>4a 4 352	
Druskininkų sav.	7.1.5	1	1	Kita	38 000	0,0912	4 167		
Druskininkų sav.	7.1.5	1	1	Kita	35 500	0,09	3 944		
Kauno m. sav.	15.10	1	1	Kita	20 000	0,0348	5 747	<4a 5 492	0,69
Kauno m. sav.	15.10	1	1	Kita	20 000	0,0382	5 236	>4a 7 965	
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	44 000	0,048	9 167		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	34 000	0,0564	6 028		
Kauno m. sav.	15.28	1	1	Kita	338 800	0,3894	8 701		
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	4 000	0,022	1 818	<4a	0,68
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	6 000	0,0288	2 083	1 951	
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	22 000	0,07	3 143	>4a 2 878	
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	70 000	0,2615	2 677		
Kauno m. sav.	15.33	1	1	Kita	40 000	0,1422	2 813		
Kauno m. sav.	15.32	1	1	Kita	8 000	0,0313	2 556	<4a 2 556	0,69
Kauno m. sav.	15.32	1	1	Kita	45 000	0,1208	3 725	>4a 3 693	
Kauno m. sav.	15.32	1	1	Kita	35 000	0,0995	3 518		
Kauno m. sav.	15.32	1	1	Kita	35 000	0,0903	3 876		
Kauno m. sav.	15.32	1	1	Kita	33 000	0,0903	3 654		
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	9 890	0,0267	3 704	<4a	0,68
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	4 480	0,0121	3 702	3 535	
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	8 160	0,0255	3 200	>4a 5 225	
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	65 000	0,12	5 417		
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	45 000	0,0779	5 777		
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	54 000	0,1054	5 123		
Vilniaus r. sav.	58.1	1	1	Kita	55 000	0,12	4 583		
Koeficientas K ₄ (koeficientų K ₄ zon aritmetinis vidurkis)									

Žemės sklypų, kurių plotas yra mažesnis nei 4 arai, 1 aro kainų skirtumui nustatyti atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Palyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai, panašūs pagal jų vietą (išsidėstę toje pačioje verčių zonoje), paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Elektrėnų, Druskininkų, Kauno miesto, Klaipėdos miesto

ir rajono bei Vilniaus miesto ir rajono 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 0,68–0,74 intervale. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiavus 3.4 lentelės 10 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas K_4 koeficientas 0,70 pateikiamas lentelės 10 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K_4 reikšmės nustatymas atskirai yra sudėtingas dėl labai mažo ploto žemės sklypų rinkos duomenų trūkumo. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje yra panašūs kaip kitose savivaldybėse, kurių duomenys panaudoti koeficiento apskaičiavimui, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad pagal Elektrėnų, Druskininkų, Kauno miesto, Klaipėdos miesto ir rajono bei Vilniaus miesto ir rajono verčių zonų rinkos duomenis žemės sklypams nustatytas bendras K_4 koeficientas 0,70 pagrįstai taikytinas Pakruojo rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Pakruojo 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 0,70. 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:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia *Žmiško* – 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:*

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{RV1},$$

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);

V_{RV1} – 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:

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{RV1} \times (\check{Z}B_{pl} - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško),$$

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

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

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

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

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

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

Pakruojo rajono savivaldybės 31.1.1, 31.1.2 ir 31.2 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	Kainos tipas	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	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 214	2 900	0,60
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 451		
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 056		
Kauno m.	15.33	Pirkimo–pardavimo sutartis	Notaro paskirstyta	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 232		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					1 738		
Klaipėdos r.	21.26	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 331	2 586	0,55
Klaipėdos r.	21.26	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 500		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					1 416		
Klaipėdos m.	20.22	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 900	6 425	0,61
Klaipėdos m.	20.22	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	4 875		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					3 888		
Palangos m.	30.19	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 867	3 899	0,63
Palangos m.	30.19	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 338		
Palangos m.	30.19	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 340		
Palangos m.	30.19	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	2 340		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					2 471		
Palangos m.	30.8	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	3 231	6 552	0,56
Palangos m.	30.8	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	4 167		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					3 699		
Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	600	1 035	0,56

Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	414		
Palangos m.	30.12	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	728		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					581		
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 249	1 970	0,60
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 163		
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 147		
Palangos m.	30.9	Pirkimo–pardavimo sutartis	Vieno daikto	Kita (bendr. naudojimo ter.)	1 205		
1 aro kainų vidurkis verčių zonoje:					1 191		
Koeficientas K_{BN} (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis): 0,59							

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 45 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 0,59 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 0,59. 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:

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

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

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

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

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

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Kainos tipas	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
Elektrėnų sav.	8.1	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	1 488	–	0,91
Elektrėnų sav.	8.1	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	1 630	
Elektrėnų sav.	8.23	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	667	–	0,95
Elektrėnų sav.	8.23	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	701	
Molėtų r. sav.	27.22	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	629	–	0,94
Molėtų r. sav.	27.22	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	671	
Kretingos r. sav.	22.3	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	1 421	–	0,81
Kretingos r. sav.	22.3	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	1 754	
Lazdijų r. sav.	24.17	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	176	–	0,91
Lazdijų r. sav.	24.17	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	193	
Molėtų r. sav.	27.12	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	175	–	0,87
Molėtų r. sav.	27.12	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	201	
Molėtų r. sav.	27.22	Pirk. – pard. Sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	589	–	0,88
Molėtų r. sav.	27.22	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	671	
Varėnos r. sav.	55.17	Pirk. – pard. Sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	193	–	0,95
Varėnos r. sav.	55.17	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	204	

Vilkaviškio r. sav.	56.14	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	150	–	0,88
Vilkaviškio r. sav.	56.14	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	170	
Elektrėnų sav.	8.11	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	320	–	0,91
Elektrėnų sav.	8.11	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	352	
Kazlų Rūdos sav.	17.10	Pirk. – pard. sutartis	Vieno daikto	Rekreacinės teritorijos	200	–	0,90
Kazlų Rūdos sav.	17.10	–	–	Komerc. paskirties obj. teritorijos	–	222	
Koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,90

Lentelės 6 stulpelyje pateikiamos žemės sklypų, esančių vietos požiūriu 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 0,81–0,95 intervale. Galutinė koeficiento $K_{r\text{ kita}}$ reikšmė nustatyta apskaičiavus 8 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį. Apskaičiuotas $K_{r\text{ kita}}$ koeficientas 0,90 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 0,90. 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 Pakruojo rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Pakruojo rajono savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. T-291 „Dėl Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, sprendinius. Sudarytos verčių zonos ir joms nustatyti vietos reikšmingumo rodikliai visiškai įvertina bendrojo plano sprendinių įtaką žemės vertei, todėl nurodyti sprendiniai atskiru 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.

Vadovaujantis aukščiau pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos verčių zonose, kuriose yra įregistruoti žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, atlikta žemės rinkos duomenų analizė ir nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis K_d koeficientas 1,10. Koeficiento K_d apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.7 lentelė. Koeficiento K_d apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_d (2/3)
1	2	3	4
31.2	175	161	1,09
		Vidurkis	1,09
31.14	74	65	1,14
	75		1,15
	75		1,15
	69		1,06
	71		1,09
	69		1,06
	73		1,12
		Vidurkis	1,11
	Koeficientas K_d (4 skilties koeficientų vidurkis):		1,10

Nustatant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, vidutinę rinkos vertę, koeficientas K_d dauginamas iš vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės 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 zonos;

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

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

Vadovaujantis pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, atlikta rinkoje parduotų žemės ūkio paskirties sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais sandorių kainų analizė, porinio lyginimo būdu nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas K_n . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento K_n apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Poriniai objektai	Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Objektų skaičius sutartyje	Pelkės plotas ha	Žemės sklypo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas ha	1 ha kaina Eur	Kainų santykis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kelmės r. sav.	18.13	1	0,7000	Žemės ūkio	1 000	0,7000	1 429	
1-1	Kelmės r. sav.	18.13	1	–	Žemės ūkio	3 500	0,4900	7 143	0,20
1-2	Kelmės r. sav.	18.13	1	–	Žemės ūkio	4 800	0,6000	8 000	0,18
1-3	Kelmės r. sav.	18.13	1	–	Žemės ūkio	5 600	0,8100	6 914	0,21
2	Šilutės r. sav.	47.22	1	1,0200	Žemės ūkio	2 000	1,0200	1 961	
2-1	Šilutės r. sav.	47.22	1	–	Žemės ūkio	6 500	0,6200	10 484	0,19
2-2	Šilutės r. sav.	47.22	1	–	Žemės ūkio	10 000	1,2197	8 199	0,24
3	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	7,1300	Žemės ūkio	7 000	7,1300	982	
3-1	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	40 000	7,337	5 452	0,18
3-2	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	30 000	6,4400	4 658	0,21
3-3	Vilkaviškio r. sav.	56.12	1	–	Žemės ūkio	21 000	4,7804	4 393	0,22

4	Trakų r. sav.	52.12	1	0,6962	Žemės ūkio	1 000	0,6962	1 436	
4-1	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	2 000	0,2881	6 942	0,18
4-2	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	2 500	0,3156	7 921	0,21
4-3	Trakų r. sav.	52.12	1	–	Žemės ūkio	7 000	1,095	6 393	0,18
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 ir 4 (žr. lentelės 1 stulpelį), su pelkėmis 1 ha kainą dalinant iš kainos atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 1-1, 1-2, 1-3, 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3, kurių plote nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės. Porinio lyginimo metodu apskaičiuoti kainų santykio koeficientai, pateikti lentelės 10 stulpelyje, yra 0,18–0,24 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 vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

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

$$K_u = U_{žst1}/VRV1,$$

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

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų ir užstatytų statiniais žemės sklypų bei namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl

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

3.9 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

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

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

3.10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Kainos tipas	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	1 aro kaina, Eur (VPT1)	1 aro VRV verčių zonoje, Eur (VRV1)	Koeficientas (6 vidurkis arba kaina / 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	Vieno daikto	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	2 500	3 974	0,64
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	Vieno daikto	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	2 557		
1 aro kainų aritmetinis vidurkis verčių zonoje:					2 529		
Ukmergės r. sav.	53.19	Pirk.–pard. sutartis	Notaro paskirstyta	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	105	175	0,60
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	Notaro paskirstyta	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	41	77	0,53
Palangos m. sav.	30.6	Pirk.–pard. sutartis	Vieno daikto	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	4 359	8 075	0,54
Vilniaus m. sav.	57.28	Pirk.–pard. sutartis	Vieno daikto	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	2 366	3 526	0,67
Ukmergės r. sav.	53.10	Pirk.–pard. sutartis	Notaro paskirstyta	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	126	229	0,55
Tauragės r. sav.	50.1.4	Pirk.–pard. sutartis	Vieno daikto	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	712	1 165	0,61
Telšių r. sav.	51.12	Pirk.–pard. sutartis	Notaro paskirstyta	Kita (visuomeninės pask. teritorijos)	53	93	0,57
Koeficientas (8 skilties koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,59

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 33 iki 47 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 0,59 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 0,59. Nustatytas vertės skirtumas 0,59 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 0,59, 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 taisyklių 15.3 pap., žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos*, atliekant masinį žemės vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl nurodytos grupės modeliu nustatomų per aukštų vidutinių rinkos verčių *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai bei statybos suvaržymai, atliko papildomą nurodytos žemės rinkos analizę. Tokios žemės pardavimo sandorių Lietuvoje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. 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, daro išvadą, kad minėtų naudojimo būdų vertei nustatyti apskaičiuotas koeficientas 0,59 yra taikytinas ir *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 0,59. Nustatytas koeficientas 0,59 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 0,59. Įregistravus visus tris arba du aukščiau nurodytus žemės sklypo naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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

Taip pat buvo atlikta *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų* naudojimo būdo žemės rinkos duomenų analizė. Įprastai šio naudojimo būdo žemės sklypai yra parduodami nedidelėmis dalimis kartu su vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijų žemės sklypais, o sandorių, kai atskirai parduodamas visas

žemės sklypas, yra sudaroma mažai ir jų pardavimo kainos dėl vietos įvairovės skiriasi. Sandorių duomenys ir koeficiento apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

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

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Objektų skaičius sutartyje	Žemės sklypo paskirtis (naudojimo būdas)	Įsigytas sklypo plotas, ha	1 aro kaina, Eur	Koeficientas K (kainų santykis)
1	2	3	4	5	6	7	8
Plungės r. sav.	35.2	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,367	169	0,61
Plungės r. sav.	35.2	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,3975	277	
Vilniaus r. sav.	58.92	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,0271	1 845	0,63
Vilniaus r. sav.	58.92	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,0158	2 930	
Kėdainių. sav.	19.11	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,1818	104	0,62
Kėdainių. sav.	19.11	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,22	169	
Kaišiadorių r. sav.	13.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,0592	148	0,57
Kaišiadorių r. sav.	13.5	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,0753	259	
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	1,4935	189	0,64
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	1,4976	296	
Kauno m. sav.	15.29	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Susisiek. ir inžiner. tinklų korid. teritorijos)	0,57	730	0,62
Kauno m. sav.	15.29	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (Pramonės ir sandėliav. obj. teritorijos)	0,608	1 178	
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	1 700	
Koeficientas K _{tink} (8 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):							0,61

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 0,57–0,64. Galutinė koeficiento K_{tink} reikšmė nustatyta apskaičiavus šių koeficientų aritmetinį vidurkį, apskaičiuotas koeficientas K_{tink} 0,61 pateikiamas lentelės paskutinėje skiltyje.

Vertintojas, vadovaudamasis aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiento K_{tink} dydis 0,61 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 39 proc. mažesnė lyginant su *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų* naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientas K_{tink} 0,61.

Pakruojo 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 Pakruojo 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 0,61 pagrįstai taikytinas ir Pakruojo rajono savivaldybės žemės sklypams vertinti.

Pakruojo 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} 0,61. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

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

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

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

2) statyti ir (ar) įrengti 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, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

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

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

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

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

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikštes, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.
3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels 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 zonose 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 pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių, transformatorinių ar skirstomųjų punktų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus į apsaugos zonas patenkančių ir nepatenkančių žemės sklypų pardavimo kainų analizę, nustatytas elektros tinklų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos ir vertės pataisos koeficientų apskaičiavimas pateikiami toliau lentelėje.

3.12 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

Sklypu 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	Kėdainių r. sav.	19.3	1	0,0491	Kita	382	0,0491	78	
1-1	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	5 000	0,2106	237	0,33
1-2	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	4 280	0,1700	252	0,31
1-3	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	4 670	0,1900	246	0,32
1-4	Kėdainių r. sav.	19.3	1	-	Kita	5 000	0,2000	250	0,31
2	Vilniaus r. sav.	58.90	1	0,4366	Kita	10 000	0,4495	222	
2-1	Vilniaus r. sav.	58.90	1	-	Kita	12 100	0,1670	725	0,31
2-2	Vilniaus r. sav.	58.90	1	-	Kita	30 000	0,4000	750	0,30
2-3	Vilniaus r. sav.	58.90	1	-	Kita	9 000	0,1100	818	0,27
3	Mažeikių r. sav.	26.9	1	0,0321	Kita	500	0,0321	156	
3-1	Mažeikių r. sav.	26.9	1	-	Kita	5 700	0,0985	579	0,27
3-2	Mažeikių r. sav.	26.9	1	-	Kita	15 000	0,2504	599	0,26

4	Kelmės r. sav.	18.1.2	1	0,0774	Kita	3 000	0,0774	388	
4-1	Kelmės r. sav.	18.1.2	1	-	Kita	14 000	0,1044	1 341	0,29
4-2	Kelmės r. sav.	18.1.2	1	-	Kita	16 000	0,1307	1 224	0,32
5	Kauno m. sav.	15.27	1	0,1404	Kita	16 230	0,1500	1 082	
5-1	Kauno m. sav.	15.27	1	-	Kita	74 500	0,2083	3 577	0,30
5-2	Kauno m. sav.	15.27	1	-	Kita	41 000	0,1149	3 568	0,30
5-3	Kauno m. sav.	15.27	1	-	Kita	52 000	0,1386	3 752	0,29
5-4	Kauno m. sav.	15.27	1	-	Kita	40 000	0,1082	3 697	0,29

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
6	Jurbarko r. sav.	12.12	1	0,3600	Žemės ūkio	900	0,3600	2 500	
6-1	Jurbarko r. sav.	12.12	1	-	Žemės ūkio	1 500	0,4200	3 571	0,70
6-2	Jurbarko r. sav.	12.12	1	-	Žemės ūkio	2 800	0,7700	3 636	0,69
6-3	Jurbarko r. sav.	12.12	1	-	Žemės ūkio	3 700	1,0600	3 491	0,72
7	Jonavos r. sav.	10.12	1	0,2175	Žemės ūkio	700	0,2175	3 218	
7-1	Jonavos r. sav.	10.12	1	-	Žemės ūkio	1 500	0,3300	4 545	0,71
7-2	Jonavos r. sav.	10.12	1	-	Žemės ūkio	5 300	1,1800	4 492	0,72
8	Joniškio r. sav.	11.9	1	0,2500	Žemės ūkio	1 140	0,2500	4 560	
8-1	Joniškio r. sav.	11.9	1	-	Žemės ūkio	1 300	0,2000	6 500	0,70
8-2	Joniškio r. sav.	11.9	1	-	Žemės ūkio	1 400	0,2135	6 557	0,70
8-3	Joniškio r. sav.	11.9	1	-	Žemės ūkio	2 670	0,4000	6 675	0,68
8-4	Joniškio r. sav.	11.9	1	-	Žemės ūkio	1 640	0,2500	6 560	0,70
9	Raseinių r. sav.	38.3	1	0,7603	Žemės ūkio	4 000	0,7603	5 261	
9-1	Raseinių r. sav.	38.3	1	-	Žemės ūkio	14 000	1,8549	7 548	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, 3, 4 ir 5 (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, 1-3, 1-4, 2-1, 2-2, 2-3, 3-1, 3-2, 4-1, 4-2 ir 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, kurių plote nėra *elektros tinklų apsaugos zonos* žemės, kainos. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pažymėtų numeriais 6, 7, 8 ir 9

(žr. lentelės 1 stulpelį) su *elektros tinklų apsaugos zonos* užimamu plotu 1 ha kainą dalinant iš atitinkamai panašių sklypų, pažymėtų numeriais 6-1, 6-2, 6-3, 7-1, 7-2, 8-1, 8-2, 8-3, 8-4 ir 9-1, 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 0,26–0,33 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:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis, „sukertant“ kadastro žemėlapyje žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su SŽNS duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų

apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai, kaip nurodyta aukščiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

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

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal pirmiau aprašytą SŽNS duomenų būklę 2025 m. rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo 2026 m. 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 bokštelius;

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, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių);

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

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

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

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

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

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

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

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

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

5) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

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

- 11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;
- 12) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausavimo, kasybos, užtvindymo darbus;
- 13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;
- 14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);
- 15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 16) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;
- 17) vykdyti sprogdinimo darbus;
- 18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;
- 19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);
- 20) būti aptvertų magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių teritorijose;
- 21) važiuoti krovinių transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. Kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui GIS priemonėmis nustatyti apsaugos zonų užimami plotai bei atlikta sklypų su tokiomis apsaugos zonomis sandorių paieška 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. Apklauskos 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 pataisais;

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

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

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapiu 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 2025 m. rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo 2026 m. sausio 1 d. visus metus iki naujo masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

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

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

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

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 23 p.: *natūralios pievos ir ganyklos – neariami, nesusainami, 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. – *natūralias pievas ir ganyklas draudžiama suarti, sausinti arba kitaip keisti jų žolynų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniais ar įveisti mišką*.

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 str. 4 d.: *didelės tikimybės potvynis* –

10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metų; 2 str. 16 d.: mažos tikimybės potvynis – 0,1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų; 2 str. 53 d.: vidutinės tikimybės potvynis – 1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metų; ir VI skyriaus dešimtojo skirsnio 103 ir 104 str.:

103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.

Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:

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

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

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

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

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

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

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 proc. pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai daugeliu atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiujų 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 specialiujų 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 Pakruojo 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 Kelmės r., Pakruojo r., Šiaulių r., Joniškio r., Radviliškio r., Akmenės r. savivaldybėse. Koeficiento K_{pot} apskaičiavimas pateikiamas toliau lentelėje.

3.13 lentelė. Koeficiento Kpot apskaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Žemės sklypo paskirtis	Sklypas patenka į natūralių pievų, ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijas	1 ha kaina, Eur	1 ha kaina arba kainų vidurkis pagal 4 stulpelio požymį	Koeficientas (6 stulpelio reikšmių santykis)
1	2	3	4	5	6	7
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Taip	3 300	3 175	0,63
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Taip	3 600		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Taip	2 800		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Taip	3 000		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	5 500		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	4 900		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	5 200		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	4 800		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	5 200		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	4 900		
Kelmės r. sav.	18.13	Žemės ūkio	Ne	4 700	5 029	
Kelmės r. sav.	18.18	Žemės ūkio	Taip	2 700		
Kelmės r. sav.	18.18	Žemės ūkio	Taip	2 400		
Kelmės r. sav.	18.18	Žemės ūkio	Ne	3 900	2 550	0,63
Kelmės r. sav.	18.18	Žemės ūkio	Ne	4 000		
Kelmės r. sav.	18.18	Žemės ūkio	Ne	4 300		
Kelmės r. sav.	18.18	Žemės ūkio	Ne	5 000		
Pakruojo r. sav.	31.14	Žemės ūkio	Taip	3 300	3 300	0,61
Pakruojo r. sav.	31.14	Žemės ūkio	Ne	6 000		
Pakruojo r. sav.	31.14	Žemės ūkio	Ne	5 400	5 425	
Pakruojo r. sav.	31.14	Žemės ūkio	Ne	4 900		
Pakruojo r. sav.	31.14	Žemės ūkio	Ne	5 400		
Šiaulių r. sav.	45.24	Žemės ūkio	Taip	1 882	2 500	0,56
Šiaulių r. sav.	45.24	Žemės ūkio	Ne	4 700	4 500	
Šiaulių r. sav.	45.24	Žemės ūkio	Ne	4 000		
Šiaulių r. sav.	45.24	Žemės ūkio	Ne	4 800		
Šiaulių r. sav.	45.26	Žemės ūkio	Taip	3 700	3 700	0,62
Šiaulių r. sav.	45.26	Žemės ūkio	Ne	5 900	6 000	
Šiaulių r. sav.	45.26	Žemės ūkio	Ne	6 000		
Šiaulių r. sav.	45.26	Žemės ūkio	Ne	6 400		
Šiaulių r. sav.	45.26	Žemės ūkio	Ne	5 700		
Pakruojo r. sav.	31.20	Žemės ūkio	Taip	2 400	2 450	0,55
Pakruojo r. sav.	31.20	Žemės ūkio	Taip	2 500		
Pakruojo r. sav.	31.20	Žemės ūkio	Ne	4 800	4 467	
Pakruojo r. sav.	31.20	Žemės ūkio	Ne	4 500		
Pakruojo r. sav.	31.20	Žemės ūkio	Ne	4 100		
Akmenės r. sav.	3.12	Žemės ūkio	Taip	1 900	1 900	0,57
Akmenės r. sav.	3.12	Žemės ūkio	Ne	3 200	3 350	
Akmenės r. sav.	3.12	Žemės ūkio	Ne	3 000		
Akmenės r. sav.	3.12	Žemės ūkio	Ne	3 200		
Akmenės r. sav.	3.12	Žemės ūkio	Ne	4 000		
Radviliškio r. sav.	37.14	Žemės ūkio	Taip	3 200	3 200	0,62
Radviliškio r. sav.	37.14	Žemės ūkio	Ne	4 700	5 125	
Radviliškio r. sav.	37.14	Žemės ūkio	Ne	5 100		

Radviliškio r. sav.	37.14	Žemės ūkio	Ne	5 200		
Radviliškio r. sav.	37.14	Žemės ūkio	Ne	5 500		
Koeficientas Kpot (7 stulpelio koeficientų aritmetinis vidurkis):						0,60

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 37 iki 45 proc. mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pateikiami lentelės 7 stulpelyje. Galutinė koeficiento Kpot reikšmė nustatyta apskaičiavus 7 stulpelio koeficientų aritmetinį vidurkį, apskaičiuota Kpot reikšmė 0,60 pateikiama lentelės 7 stulpelio paskutinėje eilutėje.

Pakruojo 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 0,60.

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 pataisas;

ŽBpl – 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 vidutinės 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 parametrąms nustatyti.

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

Analizuojant Pakruojo 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, Pakruojo 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.

Pakruojo rajono savivaldybės verčių zonose, nurodytose 3.14 lentelėje, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo 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 K_{prikl} . Koeficiento K_{prikl} nustatymui panaudoti duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

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

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
31.14	71,5	65	1,10
Komercinės žemės verčių zonoms Nr. 31.2, 31.3-31.13, 31.15-31.19 koeficientas Kprikl. yra:			
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)
31.1.2	463	534	0,87
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonai Nr. 31.1.1 koeficientas Kprikl. yra:			
31.10, 31.12, 31.18	75	86	0,87
Pramonės ir sandėliavimo žemės verčių zonoms Nr. 31.2, 31.6 koeficientas Kprikl. yra:			
Verčių zonos Nr.	Mėgėjų sodo 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)
31.11	71	86	0,82
Mėgėjų sodo žemės verčių zonai Nr. 31.2 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)
31.5	67,7	334	0,20
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms Nr. 31.1.1, 31.1.2 koeficientas Kprikl. yra:			

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$Kprikl. = VRV1/VRV2,$$

čia: VRV1 – komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, mėgėjų sodo žemės grupės bei žemės ūkio paskirties žemės grupės 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:

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

Pakruojo 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 vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Pakruojo rajono savivaldybės 31.6, 31.12 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 31.20 verčių zonoje komercinės žemės grupės, 31.4, 31.7-31.9, 31.11, 31.13, 31.15-31.17, 31.19 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, 31.9, 31.12, 31.18 verčių zonose gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, 31.7, 31.12 verčių zonose mėgėjų sodo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per pastaruosius penkerius metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos įtakos koeficientų skaliariniai dydžiai Zon_SKL priskirti pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra

homogeniškos, tai yra vienodos arba panašios pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengimą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vidutinės rinkos vertės verčių zonose pateikiami toliau lentelėje.

3.15 lentelė. Pakruojo rajono savivaldybės žemės vidutinių rinkos verčių modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Verčių zonų Nr., kuriose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
1	2	3
31.3	333	31.4
31.10, 31.12, 31.18	75	31.7-31.9, 31.11, 31.13, 31.15-31.17, 31.19
Verčių zonų Nr., kuriose komercinės žemės grupės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
31.14	71,5	31.20
Verčių zonų Nr., kuriose gyvenamųjų teritorijų žemės grupės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
31.13	86	31.9, 31.12, 31.18
Verčių zonų Nr., kuriose mėgėjų sodo žemės grupės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
31.11	71	31.7, 31.12
Verčių zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės grupės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. verčių zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
31.7	63	31.6, 31.12

Pakruojo rajono savivaldybės pagal rinkos modeliavimo būdu nustatytas vidutinės rinkos vertės apskaičiuoti koeficientų skaliariniai dydžiai Zon_SKL, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelyje, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos 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*³⁵.

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*

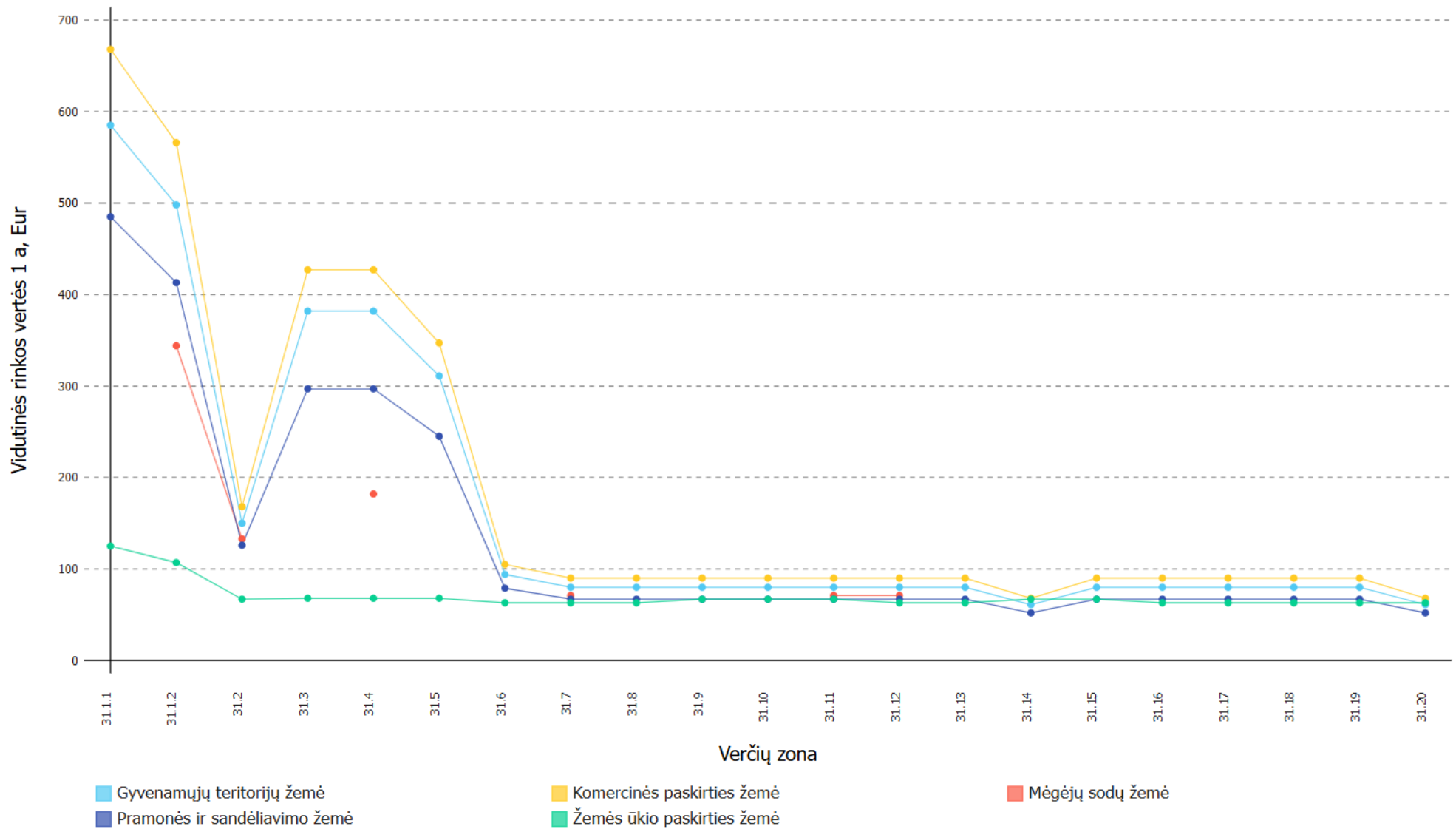
³⁵ Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.

rinkos duomenų kiekiui. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

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

3.6.26. Modelių patikra

Sudarius vertinimo modelį ir nustatius 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. Pakruojo rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikalio-horizontali patikra

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – verčių zonos vidutinės 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2025 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 31.2, 31.7, 31.9, 31.10, 31.11, 31.12, 31.14, 31.15 ir 31.20 verčių zonas, 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 sklypų vertės 31.2, 31.7, 31.11 ir 31.12 verčių zonose yra didesnės už pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo žemės sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio žemės sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių kitos paskirties (naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*) žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo žemės sklypų vertes.

Žemės ūkio žemės grupės žemės sklypų vertės 31.14, 31.20 verčių zonose yra panašios ar didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, 31.14 verčių zonoje panašios į komercinės paskirties žemės grupės, 31.9, 31.10, 31.11, 31.14, 31.15, 31.20 yra panašios ar didesnės už pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vertes dėl Pakruojo rajone aktyviai vykdomos žemės ūkio veiklos, aukštų dirbamos žemės našumo balų ir pardavimo kainų.

Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 31.2, 31.7, 31.9, 31.10, 31.11, 31.12, 31.14, 31.15 ir 31.20 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

Pakruojo 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 – dešimtėmis (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 zonų žemėlapis;
 2. vertės apskaičiavimo modelis;
 3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris;
 4. sklypo adresas;
 5. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
 6. sklypo naudojimo būdas;
 7. sklypo plotas;
 8. sklypo žemės naudmenų rūšies plotas: pelkės, pažeista, nenaudojama žemė;
 9. sklypo miško žemės plotas;
 10. žemės ūkio naudmenų kokybės įvertinimas, išreikštas našumo balu;
 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 pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–14, 16–18 p. nurodytų zonų plotais;
 16. sklypą kertančios transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–15, 17, 18 p. nurodytų zonų plotais;
 17. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas, nesikertantis su šio poskyrio 12–16 ir 18 p. nurodytų zonų plotais;
 18. sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas;
 19. sklypo užstatyta teritorija;
 20. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
 21. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
 22. sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma;
 23. kiti, nurodyti vertinimo modelyje.
- Duomenų ir jų naudojimo žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti paaiškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

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

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

Trumpinių paaiškinimas:	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonos numeris žemės verčių zonų 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, visuomeninės paskirties ir atskirųjų želdynų teritorijų bei sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	bendro naudojimo, visuomeninės paskirties ir atskirųjų želdynų teritorijų bei sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	daugiabučių pastatų teritorijos vertinimo koeficientas
Kd_BIN	daugiabučių pastatų teritorijos koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento 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 paskirties rekreacinio naudojimo ir vandens ūkio paskirties rekreacinių vandens telkinių teritorijų vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos koeficiento laipsnio rodiklis
RP	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	žemės sklypo našumo balas
NBconst	modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Kn _b	našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	žemės ūkio paskirties pelkių, nenaudojamos, ir pažeistos žemės plotų suma
Kn	žemės ūkio paskirties pelkių, nenaudojamos, ir pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	miško plotas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre
Želektr. lin.	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų elektros tinklų apsaugos zonų: 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros linijų (elektros oro linijų; elektros oro kabelių linijų; elektros požeminių kabelių linijų); transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, – plotas, jų persidengimo atveju sudarantis žemės sklype vienasluoksnę projekciją ir nesikertantis su <i>Žduj. naf.</i> ir <i>PotPl_RKS</i> plotais

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

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

Žemės vidutinėms rinkos vertėms apskaičiuoti reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikiami šioje ataskaitoje ir jos prieduose. REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <https://regia.lt/map/regia2>, atlikus žemės vidutinių rinkos verčių užklausą pagal sklypo unikalų numerį, pateikiamos žemės verčių zonų žemėlapių ribos su žemės sklypų ribomis ir žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotai.

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

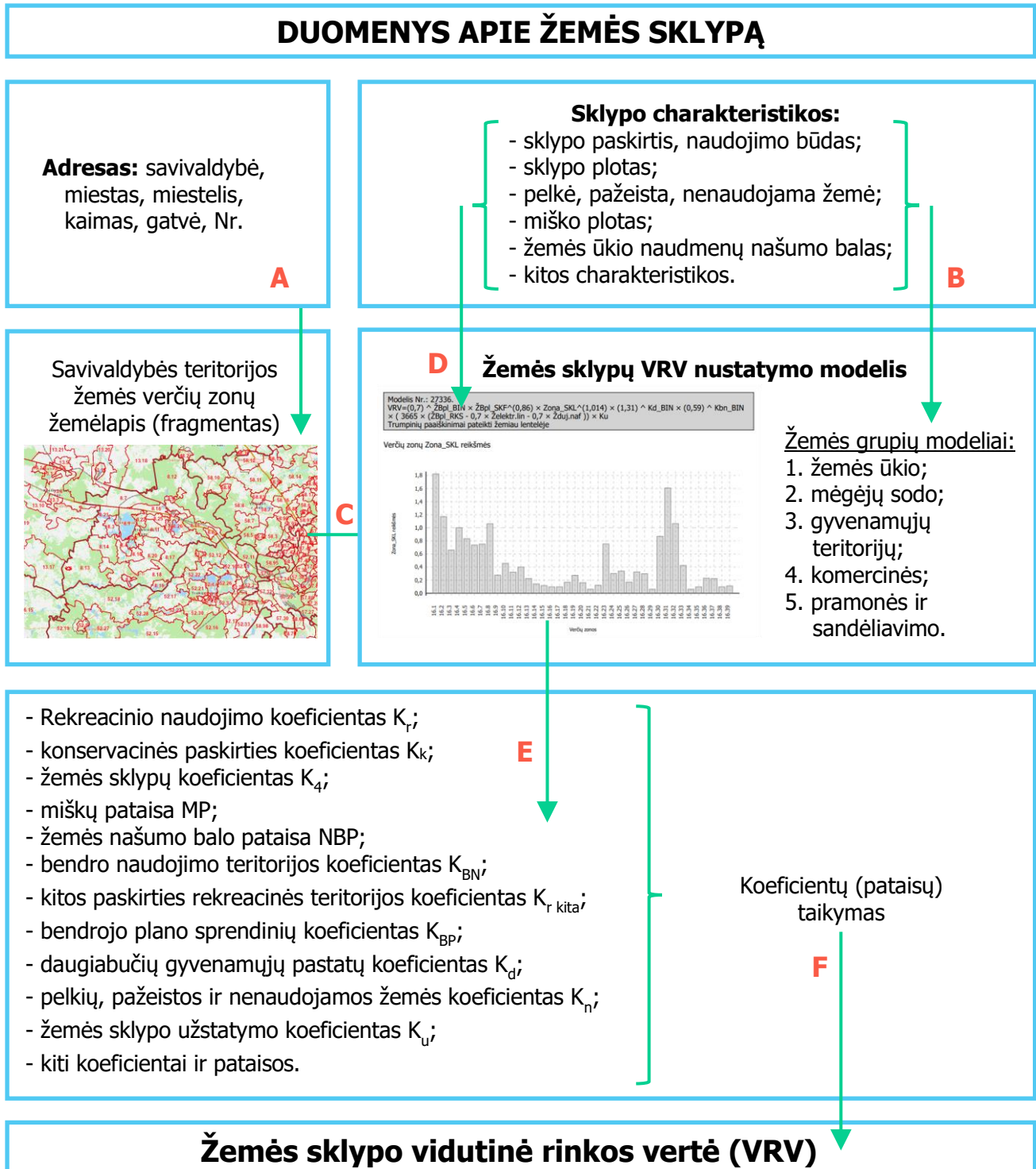
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:

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

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

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



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų pavyzdinė 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). Vertinimo modelių formulėse naudojamų atributų trumpinių paaiškinimai pateikti vertinimo ataskaitos 4.1 lentelėje *Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai*.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Pakruojo r. sav., Pašvitinio sen., Sosdvario k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 31.20;
- naudojimo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas: 37,9;
- žemės sklypo plotas: 12,8 ha;
- žemės sklypo naudingas plotas: 11,05 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenių, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- žemės sklypo nenaudingas plotas: 0,05 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);
- miško plotas: 1,7 ha;
- 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: 0,4554 ha;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 ha;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas: 1,7282 ha.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelį Nr. 27455.

Apskaičiuojama V_{baz} (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų):

$$V_{baz} = Zona_SKL^{1,035} \times 0,8^{Pask_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{0,985} \times 8\,156 \times (\check{Z}Bpl_RKS + PotPI_RKS \times (-0,4) + \check{Z}elektr.lin \times (-0,3)) = 0,775^{1,035} \times 0,8^0 \times 0,9928^{0,985} \times 8\,156 \times (12,8 + 1,7282 \times (-0,4) + 0,4554 \times (-0,3)) = 74\,470 \text{ Eur.}$$

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

$$V_{baz1} = V_{baz}/plotas = 74\,470/12,8 = 5\,818 \text{ Eur/ha.}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotui, rekreacinio naudojimo bei žemės našumo balo pataisos. Pataisų apskaičiavimo formulės pateikiami Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai*.

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}) = 1,7 \times 5\,818 \times ((5\,818 \times 0,995 - 463) / 5\,818) = 9\,054 \text{ Eur.}$$

Našumo balo pataisos NBP apskaičiavimas:

$$NBP = Knb \times (\check{Z}NB - NBconst) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško) = 0,01 \times (37,9 - 47,35) \times 5\,818 \times (12,8 - 0,05 - 1,7) = -6\,075 \text{ Eur.}$$

Pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės pataisos NP apskaičiavimas:

$$NP = (1 - Kn) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama = (1 - 0,2) \times 5\,818 \times 0,05 = 233 \text{ Eur.}$$

Rekreacinio naudojimo pataisos apskaičiavimas:

$RP = 0 \text{ Eur}$, žemės sklypas nėra rekreacinio naudojimo žemės sklypų naudojimo būdo, todėl pataisa lygi nuliui.

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

$VRV = V_{baz} + RP + NBP - NP - MP = 74\,470 + 0 - 6\,075 - 233 - 9\,054 = 59\,108$ Eur, suapvalinus – 59 100 Eur.

Išvada. Pakruojo r. sav., Pašvitinio sen., Sosdvario k. esančio 12,8 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 59 100 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Pakruojo r. sav., Žeimelio sen., Bardiškių k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 31.14;
- naudojimo paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo plotas: 8,9 ha;
- miško plotas: 8,9 ha;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 0 ha;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 ha;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas: 0 ha.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelį Nr. 27455.

Apskaičiuojama V_{baz} (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų):

$V_{baz} = Zona_SKL^{1,035} \times 0,8^{Pask_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{0,985} \times 8\,156 \times (\check{Z}Bpl_RKS + PotPI_RKS \times (-0,4)) = 0,832^{1,035} \times 0,8^0 \times 0,9946^{0,985} \times 8\,156 \times (8,9 + 0 \times (-0,4)) = 59\,687$ Eur.

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

$V_{baz1} = V_{baz}/plotas = 59\,687/8,9 = 6\,706$ Eur/ha.

Pastaba. Apskaičiuojant miškų ūkio paskirties žemės vidutinę rinkos vertę žemės našumo balo pataisa miško plotui neskaičiuojama, taip pat nėra skaičiuojamos pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės bei rekreacinio naudojimo pataisos, o šių pataisų dydis VRV apskaičiavimo formulėje prilyginamas 0.

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

Miško žemės pataisos MP apskaičiavimas:

$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}) = 8,9 \times 6\,706 \times ((6\,706 \times 0,995 - 463) / 6\,706) = 55\,264$ Eur.

V_{baz} koreguojama apskaičiuota pataisa ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$VRV = V_{baz} + RP + NBP - NP - MP = 59\,687 + 0 + 0 - 0 - 55\,264 = 4\,423$ Eur, suapvalinus – 4 420 Eur.

Išvada. Pakruojo r. sav., Žeimelio sen., Bardiškių k. esančio 8,9 ha ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 4 420 Eur.

3 pavyzdys.

 Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Pakruojo r. sav., Rozalimo mstl., Pušyno g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 31.6;
- naudojimo paskirtis: kita (žemės);
- naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- žemės sklypo plotas: 25,48 a;
- užstatyta teritorija: 22,16 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: 0,01 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 59,78 m².

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelį Nr. 27451.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$VRV = Zona_SKL^{0,979} \times 0,7^{ŽBpl_BIN} \times 1,1^{Kd_BIN} \times 0,59^{Kbn_BIN} \times ŽBpl_SKF^{0,971} \times 668 \times (ŽBpl_RKS + Želektr.lin \times (-0,7)) \times Ku = 0,145^{0,979} \times 0,7^{0,7} \times 1,1^{0,7} \times 0,59^{0,7} \times 0,9065^{0,971} \times 668 \times (25,48 + 0,01 \times (-0,7)) \times 0,95 = 2\,219$ Eur, suapvalinus – 2 220 Eur.

Išvada. Pakruojo r. sav., Rozalimo mstl., Pušyno g. esančio 25,48 arų ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 220 Eur.

4 pavyzdys.

 Mėgėjų sodo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Pakruojo m., Pušelės 1-oji g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 31.1.2;
- naudojimo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- žemės sklypo plotas: 6,00 a;
- užstatyta teritorija: 0,72 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 0 a;

- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 10,59 m².

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *mėgėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelį Nr. 27454.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$$VRV = \text{Zona_SKL}^{0,991} \times 0,7^{\text{Kbn_BIN}} \times \text{ŽBpl_SKF}^{0,981} \times 338 \times (\text{ŽBpl_RKS}) \times Ku = 1,017^{0,991} \times 0,7^0 \times 1^{0,981} \times 338 \times (6) \times 0,95 = 1\,959 \text{ Eur, suapvalinus – } 1\,960 \text{ Eur.}$$

Išvada. Pakruojo m., Pušelės 1-ojoje g. esančio 6,00 arų ploto žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodo, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 960 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Pakruojo r. sav., Klovainių sen., Petrašiūnų k., Stoties g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 31.12;
- naudojimo paskirtis: kita (žemės);
- naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- žemės sklypo plotas: 36,83 a;
- užstatyta teritorija: 23,38 a;
- sklypą kertančių 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros tinklų – oro linijų; oro kabelių linijų; požeminių kabelių linijų; transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorinių ar skirstomųjų punktų – apsaugos zonų plotas: 0 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 67,16 m².

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelį Nr. 27453.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$$VRV = \text{Zona_SKL}^{0,982} \times 0,61^{\text{Ktink_BIN}} \times \text{ŽBpl_SKF}^{0,9} \times 590 \times (\text{ŽBpl_RKS}) \times Ku = 0,123^{0,982} \times 0,61^0 \times 0,9021^{0,9} \times 590 \times (36,83) \times 0,95 = 2\,403 \text{ Eur, suapvalinus – } 2\,400 \text{ Eur.}$$

Išvada. Pakruojo r. sav., Klovainių sen., Petrašiūnų k., Stoties g. esančio 36,83 arų ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 400 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Pakruojo m., Pramonės g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 31.1.2;
- naudojimo paskirtis: kita (žemės);
- naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- žemės sklypo plotas: 30,00 a;
- užstatyta teritorija: 27,29 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: 1,3 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0 a;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 334,26 m².

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Pakruojo rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* pateikiamą *komercinės žemės grupės* vertinimo modelį Nr. 27452.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė:

$$VRV = \text{Zona_SKL}^{0,974} \times 0,9^{\text{Naub_BIN}} \times \text{ŽBpl_SKF}^{0,975} \times 780 \times (\text{ŽBpl_RKS} + \text{Želektr.lin} \times (-0,7)) \times \text{Ku} = 0,761^{0,974} \times 0,9^0 \times 0,9159^{0,975} \times 780 \times (30,00 + 1,3 \times (-0,7)) \times 0,95 = 15\,165 \text{ Eur, suapvalinus} - 15\,200 \text{ Eur.}$$

Išvada. Pakruojo m., Pramonės g. esančio 30,00 arų ploto kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, užstatyto statiniais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 15 200 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintais Pakruojo 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 <https://regia.lt/map/regia2>. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

2012 m. nustatytos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., 2017 m. nustatytos nuo 2018 m. sausio 1 d. ir 2022 m. nustatytos nuo 2023 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams apskaičiuojamos vadovaujantis žemės mokesčio objekto apibrėžimu, pateikiamu Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 4 str.: *mokesčio objektas yra fiziniam ir juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka*. Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui apskaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto Nekilnojamojo turto kadastrė. 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 kadastrė 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 vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

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

Indrė Rubežienė

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

Sandra Kucinienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos 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. Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 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 2025 m. sausio 31 d. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, IVSC. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą:
<https://avnt.lrv.lt/public/canonical/1726036160/565/Tarptautiniai+vertinimo+standartai+nuo+2025-01-31.pdf>.
14. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 10th edition 2025. Prieiga per internetą:
https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
15. 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>.
16. 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>.
17. 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://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2024 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, valstybės įmonė Žemės ūkio duomenų centras, 2024. Prieiga per internetą:
<https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2025 m. sausio 1 d., Vilnius: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra, 2025. Prieiga per internetą:
[https://nzt.lrv.lt/public/canonical/1743655367/18467/Lietuvos_Respublikos_zemes_fondas_2025%20\(003\).pdf](https://nzt.lrv.lt/public/canonical/1743655367/18467/Lietuvos_Respublikos_zemes_fondas_2025%20(003).pdf).
20. Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m. Valstybės įmonė Registrų centras.

21. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
22. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2025 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.
23. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
24. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
25. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
26. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
27. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
28. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
29. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
30. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
31. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
32. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Vilnius, 2011.
33. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2025.
34. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
35. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
36. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
37. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.
38. Richard Borst, PhD. Improving Mass Appraisal Valuation Models Using Spatio-Temporal Methods. International Property Tax Institute, 2014.

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.

2026 m. masinis vertinimas

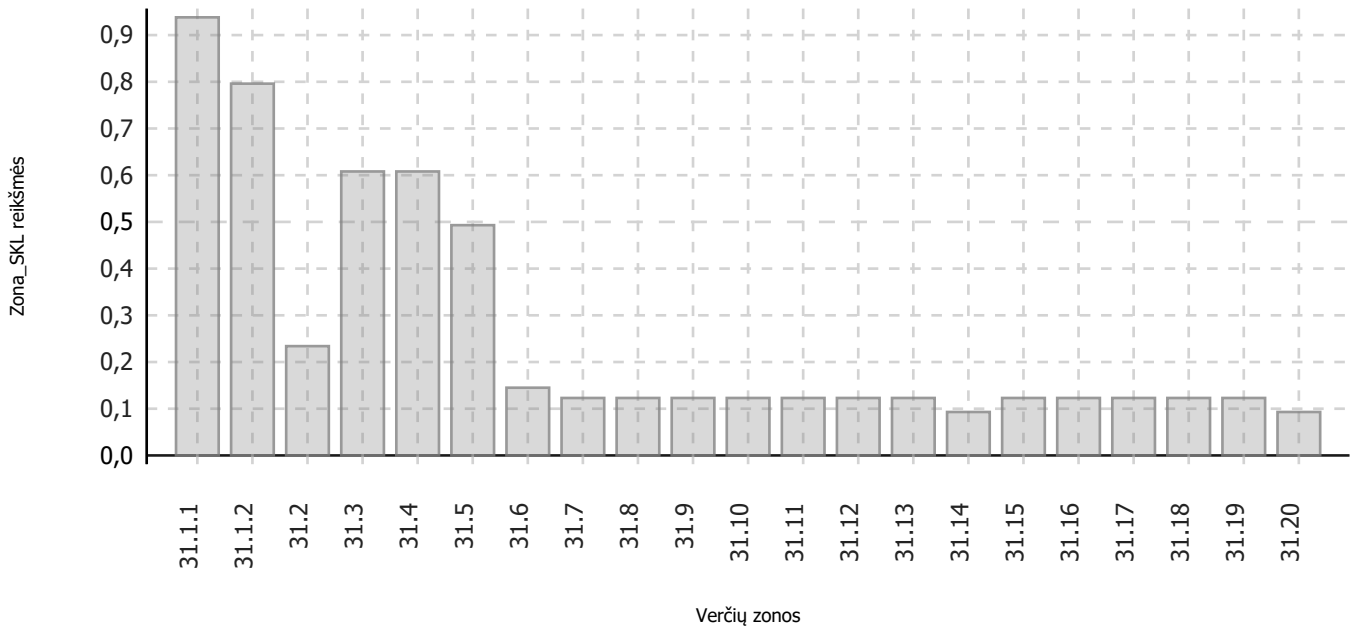
GYVENAMŪJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 27451.

$$VRV = (0,7)^{\check{Z}Bpl_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0,971)} \times Zona_SKL^{(0,979)} \times (1,1)^{Kd_BIN} \times (0,59)^{Kbn_BIN} \times (668 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

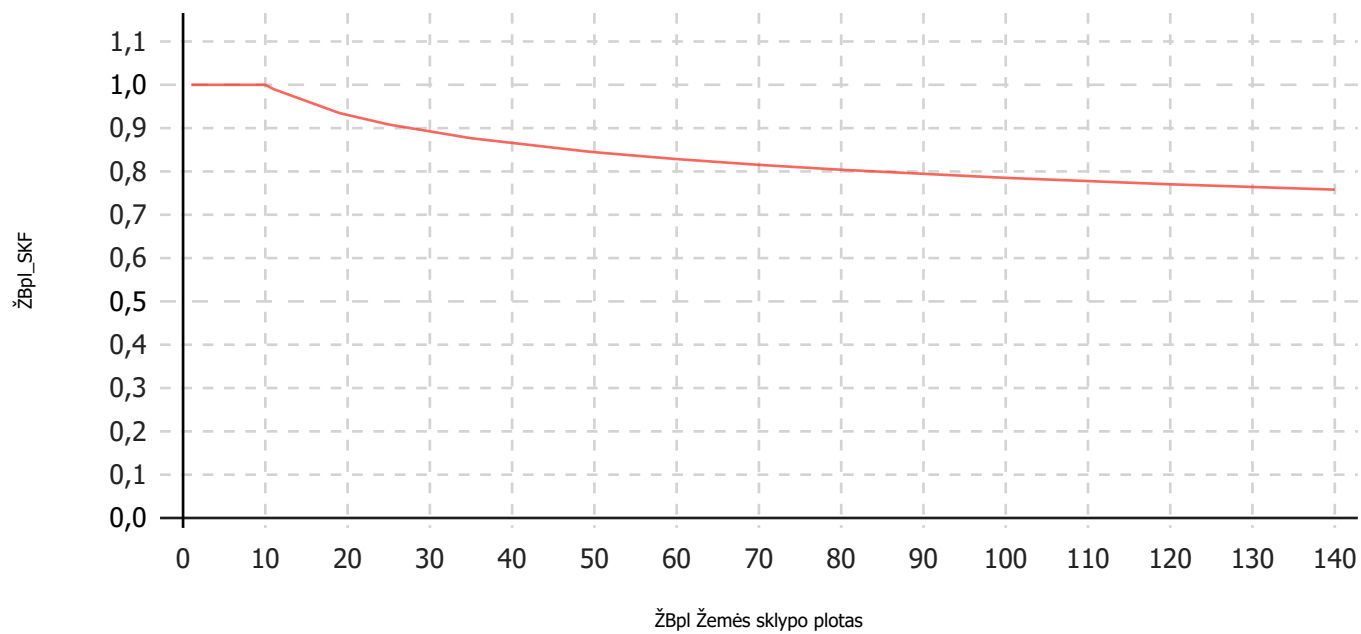


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Žemės sklypo plotas		laipsnis: ŽBpl_BIN		pagrindas: 0,70
0,0001 - 3,9999	1	4 - 1000000	0	

Daugiabučių pastatų teritorija		laipsnis: Kd_BIN		pagrindas: 1,10
Daugiabučių teritorija	1			

Bendro naudojimo teritorija		laipsnis: Kbn_BIN		pagrindas: 0,59
Bendro naudojimo teritorija	1			



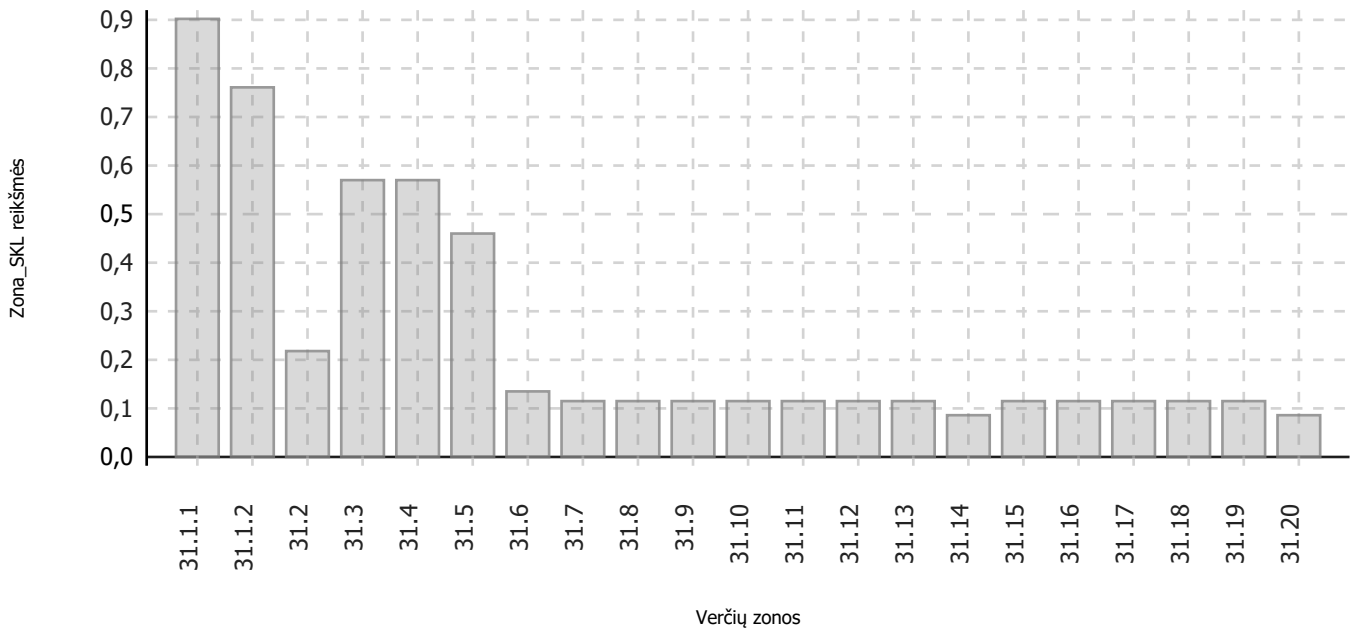
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 27452.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0,975)} \times Zona_SKL^{(0,974)} \times (0,9) ^ Naub_BIN \times (780 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

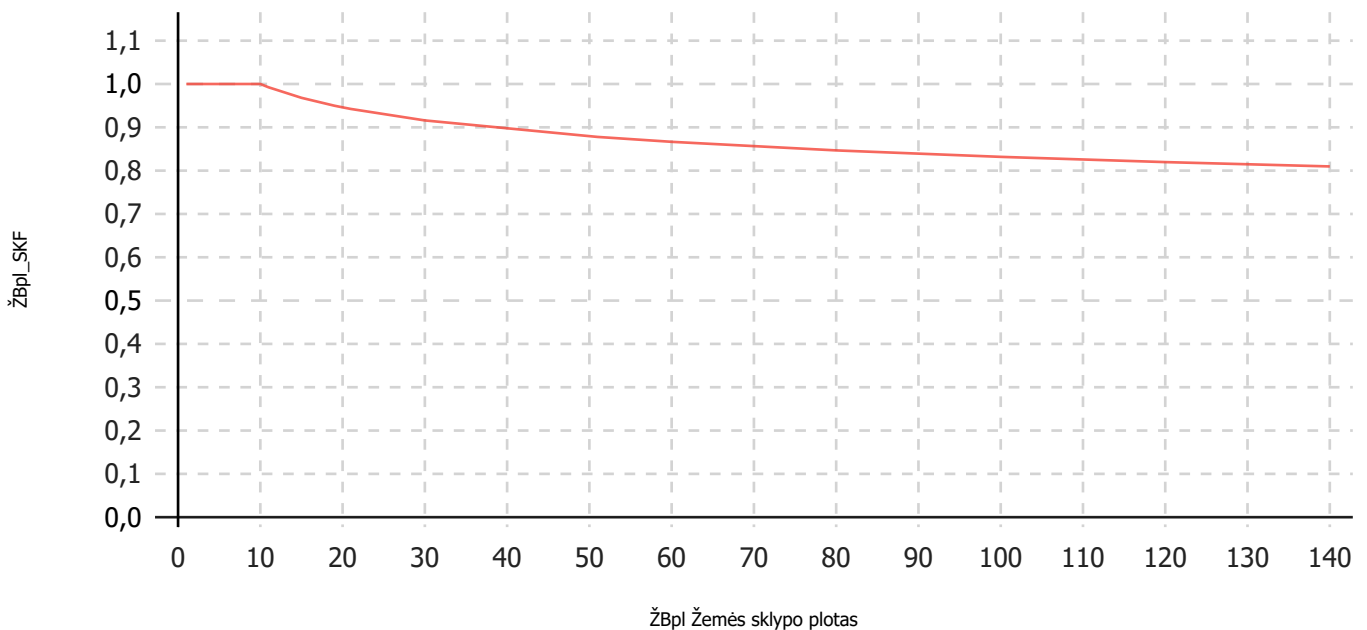
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	laipsnis: Naub_BIN	pagrindas: 0,90
Rekreacinės teritorijos	1	

Žemės sklypo plotas	ŽBpl_SKF	0,975
---------------------	----------	-------



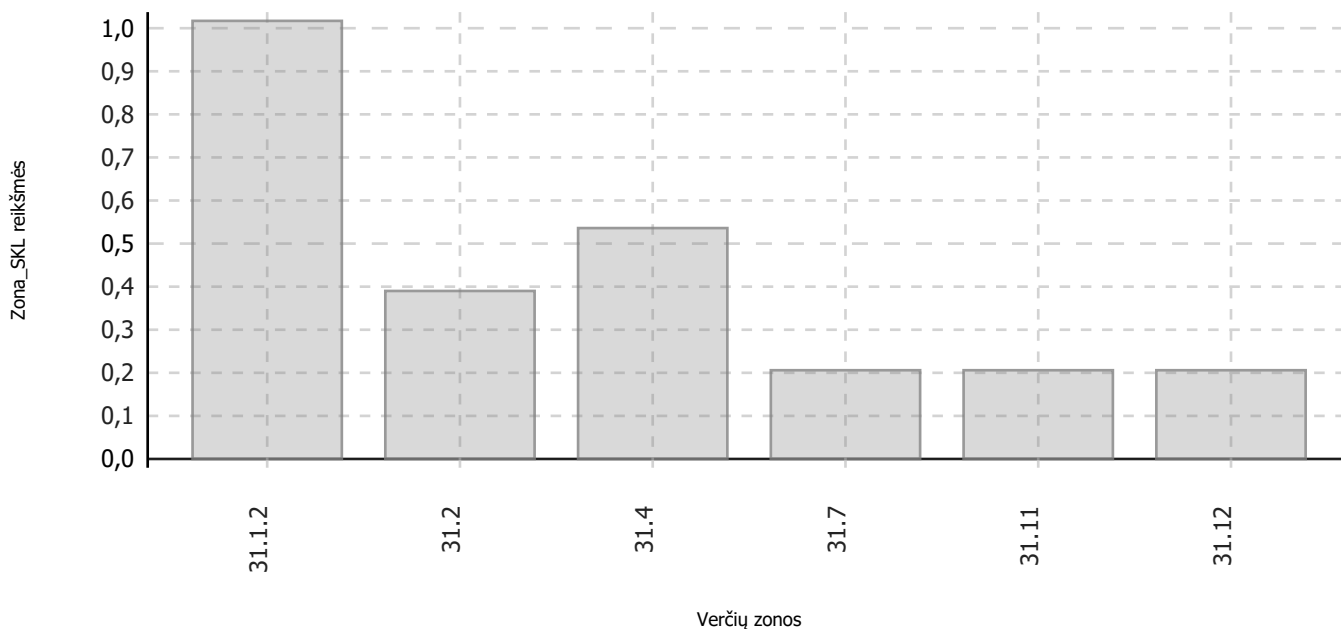
MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 27454.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0,981)} \times Zona_SKL^{(0,991)} \times (0,7) ^{Kbn_BIN} \times (338 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

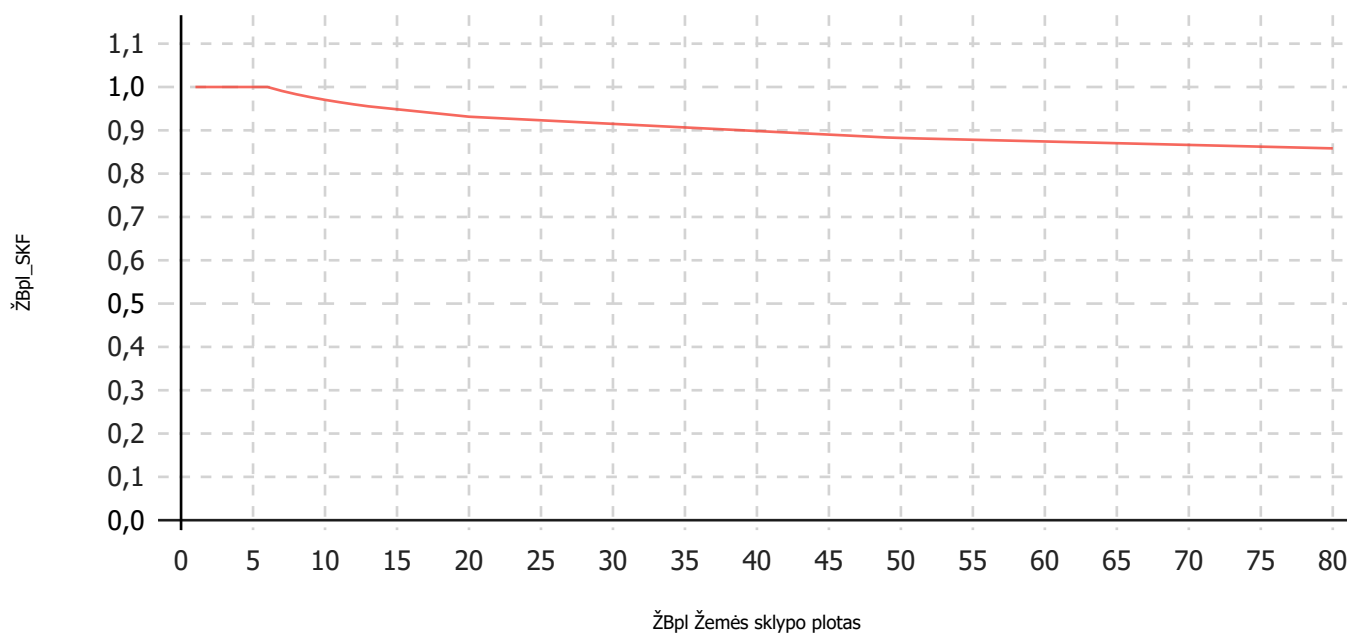
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	laipsnis: Kbn_BIN	pagrindas: 0,70
Bendro naudojimo teritorija	1	

Žemės sklypo plotas	ŽBpl_SKF	0,981
---------------------	----------	-------



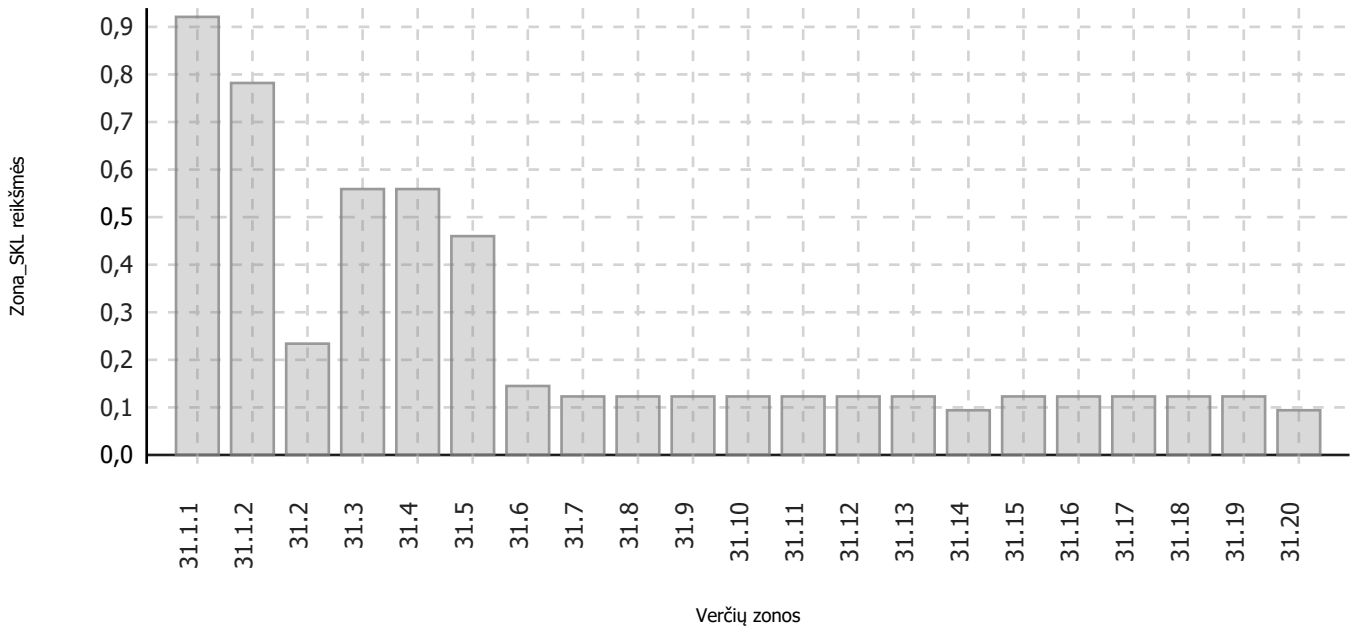
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 27453.

$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0,9)} \times Zona_SKL^{(0,982)} \times (0,61)^{Ktink_BIN} \times (590 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

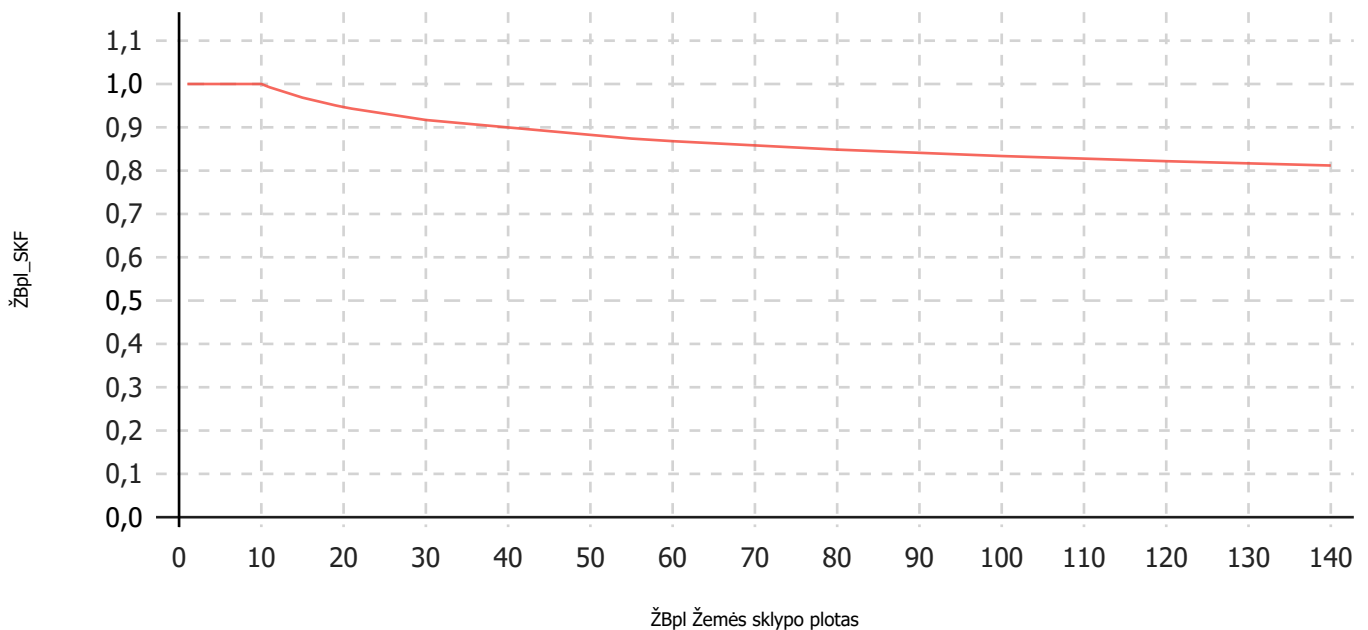
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	laipsnis: Ktink_BIN	pagrindas: 0,61
Inžinerinių tinklų koridorius	1	

Žemės sklypo plotas	ŽBpl_SKF	0,90
---------------------	----------	------



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

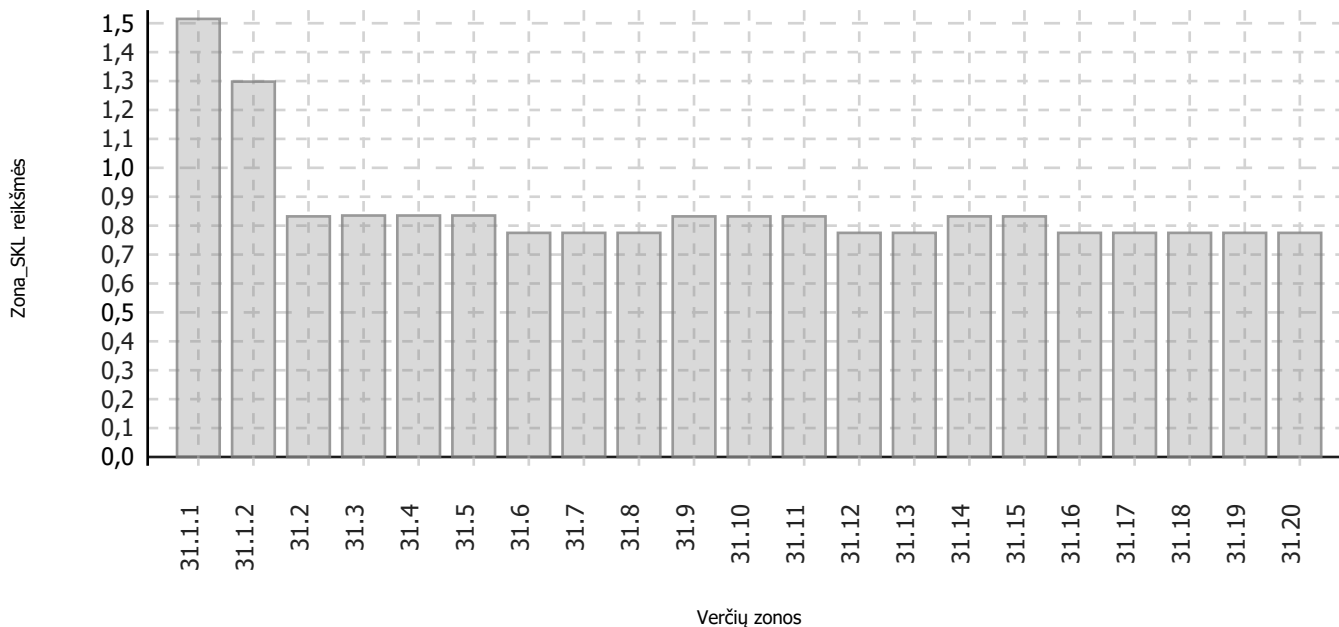
Modelis Nr.: 27455.

$$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(0,985)} \times Zona_SKL^{(1,035)} \times (0,8)^{Pask_BIN} \times (8156 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,4 \times PotPI_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf)) + RP + NBP - NP - MP$$

Trumpinių paaiškinimai pateikti žemiau lentelėje

Pastaba: sklypų vertės pataisos pateiktos vertinimo ataskaitos 3 priede

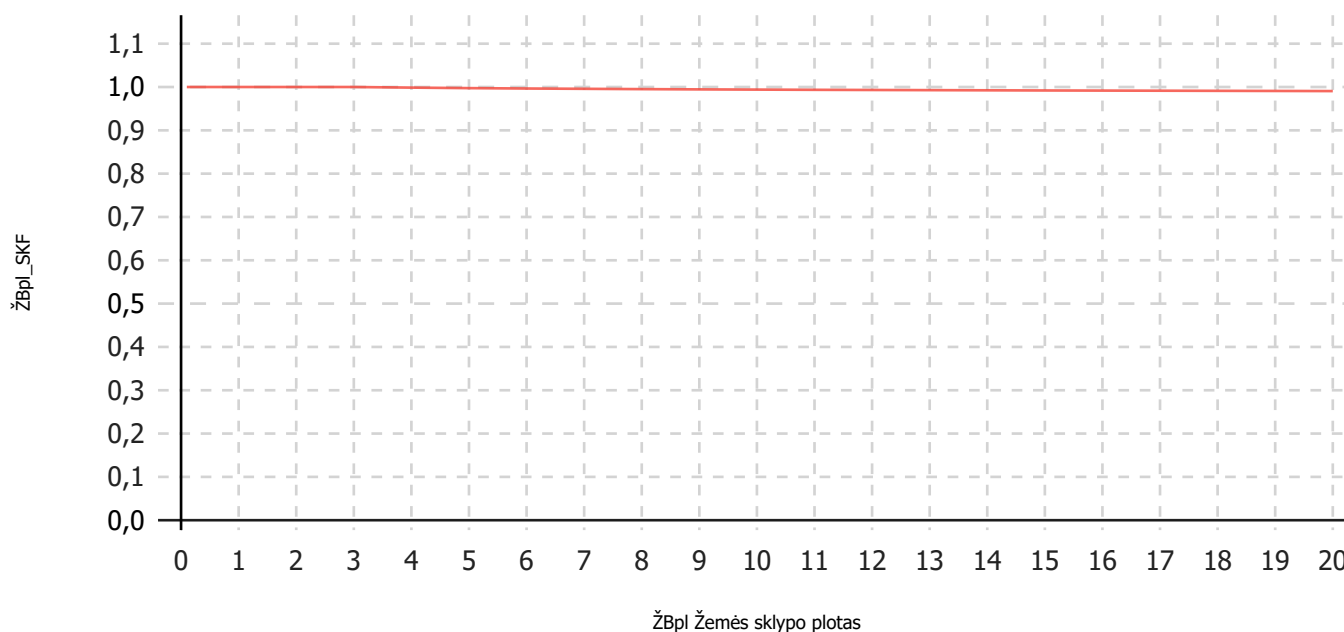
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	laipsnis: Pask_BIN	pagrindas: 0,80
Konservacinė	1	

Žemės sklypo plotas	ŽBpl_SKF	0,985
---------------------	----------	-------



Trumpinių paaiškinimas:	
VRV	žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	verčių zonos numeris žemės verčių zonų žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	žemės sklypo plotas, žemės ūkio žemės grupės hektarais, 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, visuomeninės paskirties ir atskirųjų želdynų teritorijų bei sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	bendro naudojimo, visuomeninės paskirties ir atskirųjų želdynų teritorijų bei sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	daugiabučių pastatų teritorijos vertinimo koeficientas
Kd_BIN	daugiabučių pastatų teritorijos koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento 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 paskirties rekreacinio naudojimo ir vandens ūkio paskirties rekreacinių vandens telkinių teritorijų vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos koeficiento laipsnio rodiklis
RP	žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	pelkių, nenaudojamos 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 vidurkis verčių zonoje
Knb	našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	žemės ūkio paskirties žemės sklypo pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės plotų suma
Kn	žemės ūkio paskirties žemės sklypo pelkių, nenaudojamos ir 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 požeminių kabelių linijų); transformatorių pastočių, skirstyklų, srovės keitimo stočių; transformatorių ar skirstomųjų punktų, - plotas, jų persidengimo atveju sudarantis žemės sklype vienasluoksnę projekciją, ir nesikertantis su Žduj.naf ir PotPI_RKS plotais
Žduj.naf	žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas, nesikertantis su Želektr.lin ir PotPI_RKS plotais

PotPL_RKS	žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su Želektr. lin. ir Žduj. naf. plotais
Ženkilai	× arba * daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties; / dalybos; = lygybės
Kpot	žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų bei potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas

2026 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
31.1.1	140	37	10
31.1.2	610	33	46
31.2	396	21	14
31.3	157	4	26
31.4	90	1	3
31.5	214	7	17
31.6	271	5	10
31.7	96	2	7
31.8	189	7	14
31.9	50	0	4
31.10	154	5	11
31.11	243	8	9
31.12	10	1	19
31.13	254	3	9
31.14	2218	25	124
31.15	59	0	3
31.16	94	0	2
31.17	65	0	3
31.18	16	4	26
31.19	116	1	6
31.20	1262	22	175

2026 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 – žemes sklypo verte su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV_RP \times 3$, čia VRV_RP1 – žemes sklypo 1 ha verte 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
	$NBP = Knb \times (\check{Z}NB - NBconst) \times Vbaz1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 ≤ 1854 Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75$
Vbaz1 > 1854 Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

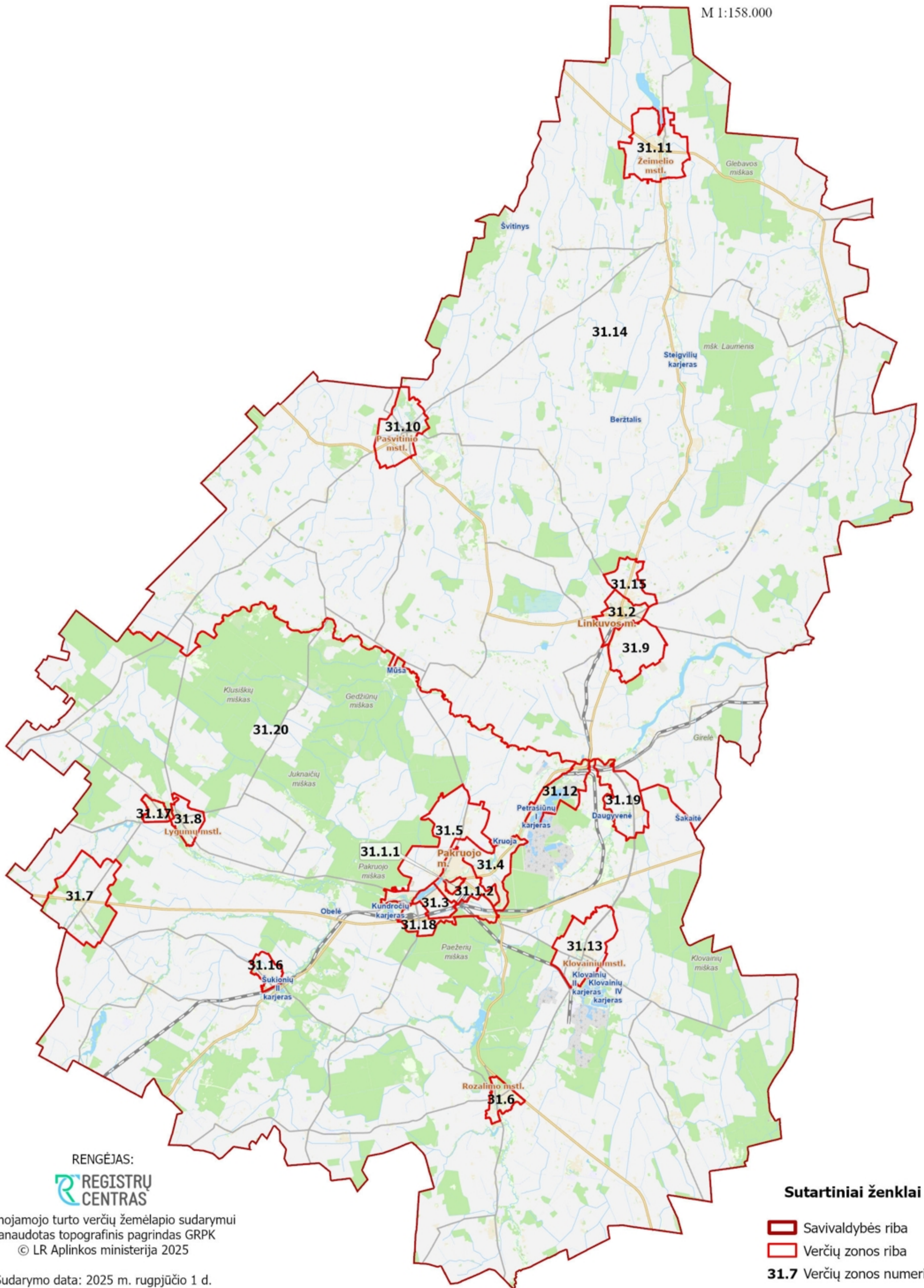
Verčių zonos numeris	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
31.1.1				
31.1.2				
31.2			1,60	1,60
31.3	44,32	0,01	1,60	1,60
31.4	44,32	0,01	1,60	1,60
31.5	44,32	0,01	1,60	1,60
31.6	47,35	0,01	1,60	1,60
31.7	47,35	0,01	1,60	1,60
31.8	47,35	0,01	1,60	1,60
31.9	49,25	0,01	1,60	1,60

Verčių zonos numeris	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
31.10	49,25	0,01	1,60	1,60
31.11	49,25	0,01	1,60	1,60
31.12	47,35	0,01	1,60	1,60
31.13	47,35	0,01	1,60	1,60
31.14	49,25	0,01	1,60	1,60
31.15	49,25	0,01	1,60	1,60
31.16	47,35	0,01	1,60	1,60
31.17	47,35	0,01	1,60	1,60
31.18	47,35	0,01	1,60	1,60
31.19	47,35	0,01	1,60	1,60

Verčių zonos numeris	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
31.20	47,35	0,01	1,60	1,60

Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:158.000



RENGĖJAS:



Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK © LR Aplinkos ministerija 2025

Sudarymo data: 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Sutartiniai ženklai

▭ Savivaldybės riba

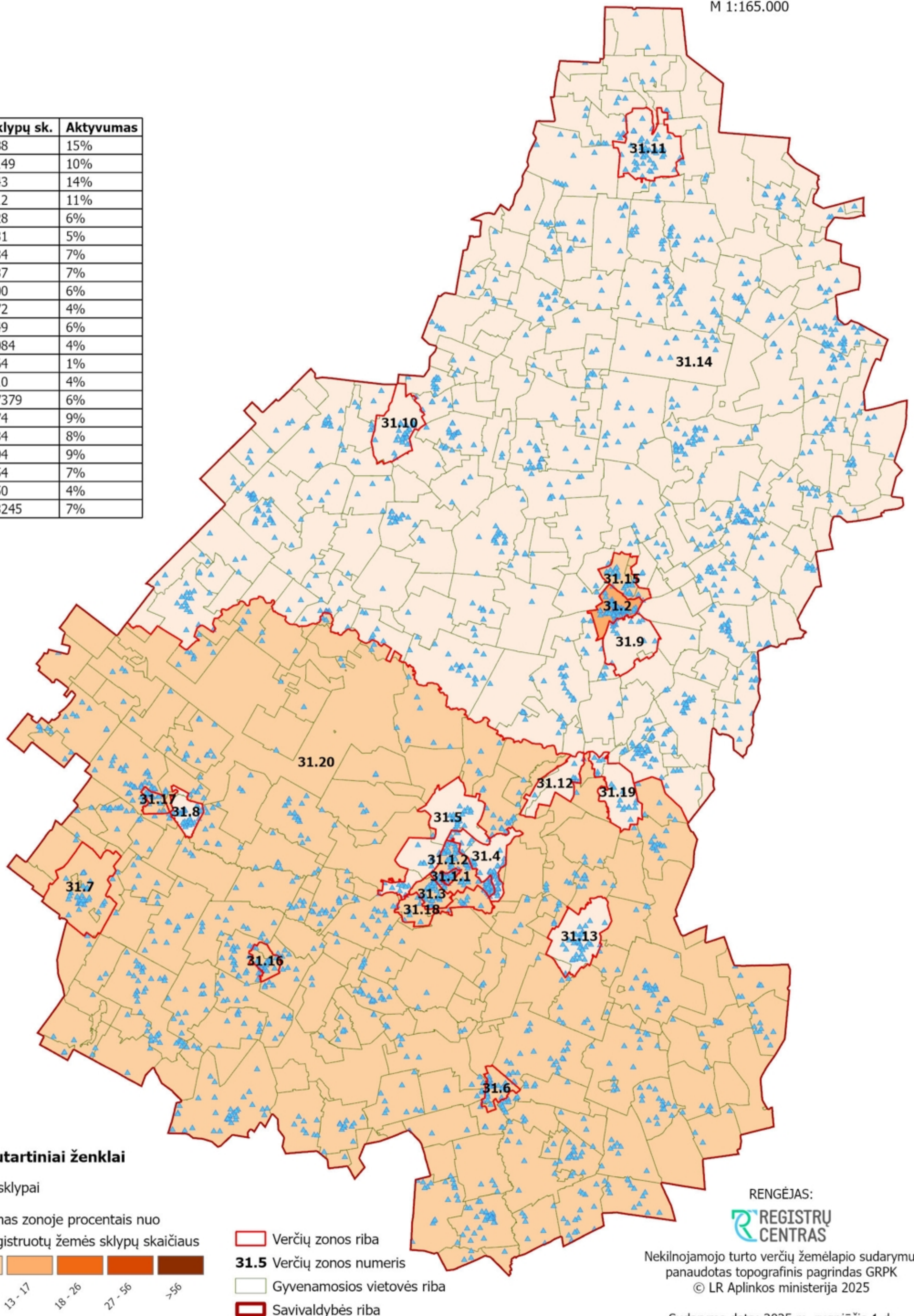
▭ Verčių zonos riba

31.7 Verčių zonos numeris

Žemės sklypų 2021-01-01–2025-08-01 sandoriai Pakruojo rajono savivaldybėje

M 1:165.000

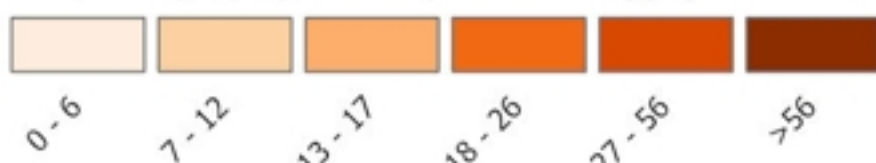
Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
31.1.1	188	15%
31.1.2	1149	10%
31.2	443	14%
31.3	312	11%
31.4	928	6%
31.5	831	5%
31.6	334	7%
31.7	437	7%
31.8	400	6%
31.9	272	4%
31.10	449	6%
31.11	1084	4%
31.12	564	1%
31.13	810	4%
31.14	17379	6%
31.15	274	9%
31.16	234	8%
31.17	194	9%
31.18	254	7%
31.19	450	4%
31.20	13245	7%



Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

Rinkos aktyvumas zonoje procentais nuo visų zonoje įregistruotų žemės sklypų skaičiaus



— Verčių zonos riba

31.5 Verčių zonos numeris

— Gyvenamosios vietovės riba

— Savivaldybės riba

RENGĖJAS:

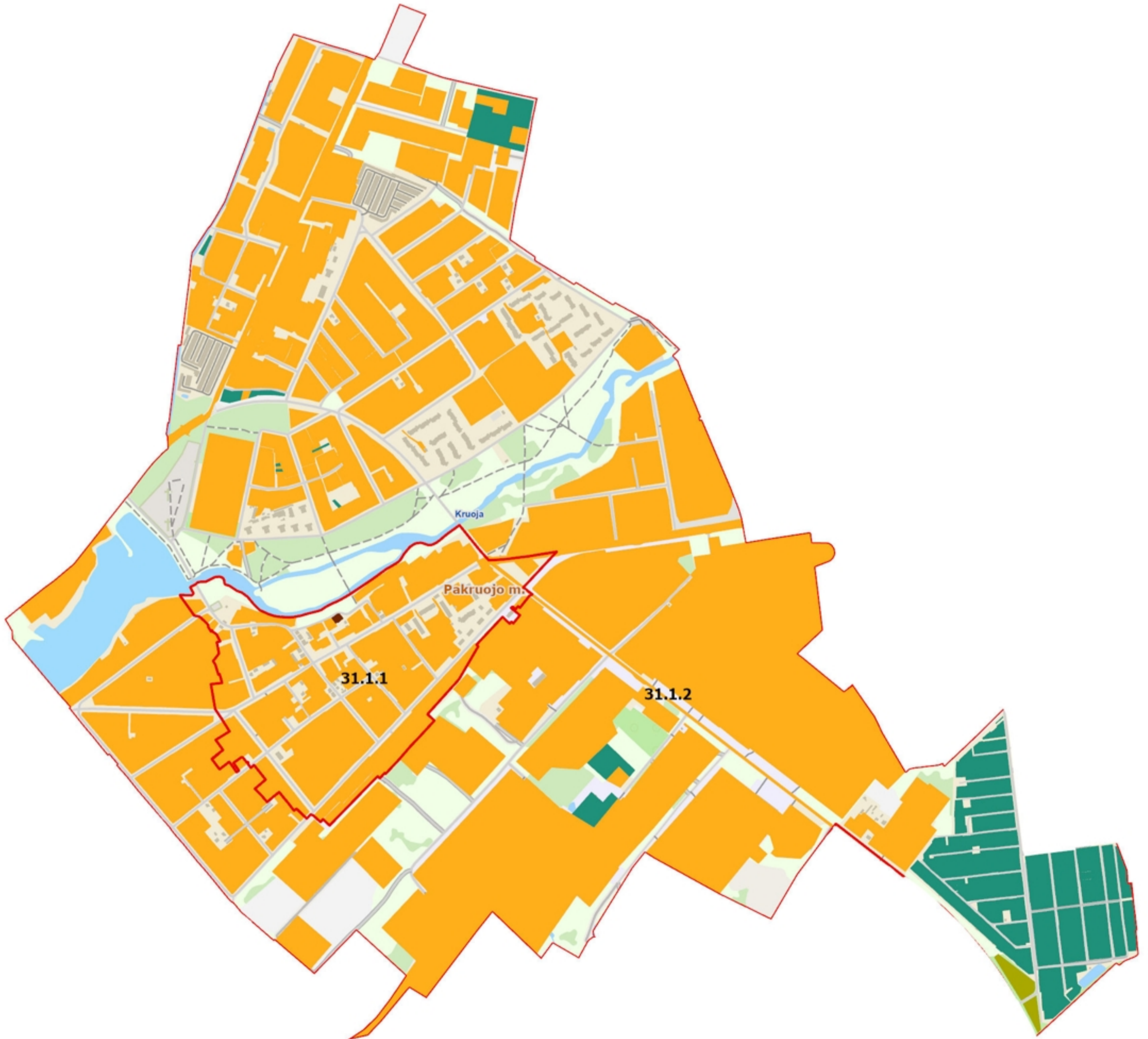
REGISTRŲ CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK
© LR Aplinkos ministerija 2025

Sudarymo data: 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Pakruojo miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:11.000



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

31.3 Verčių zonos numeris

RENGĖJAS:

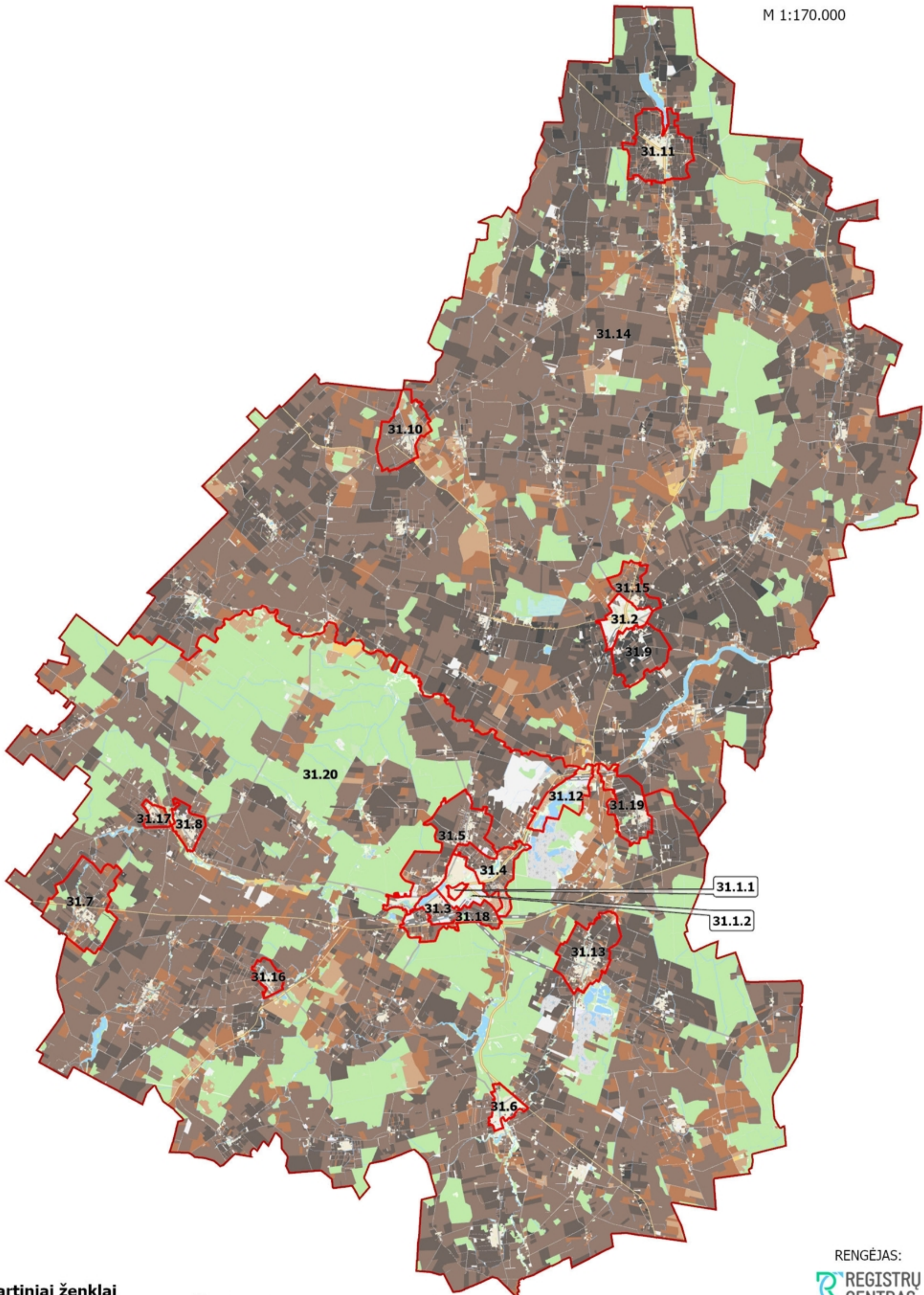
REGISTRŲ
CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK
© LR Aplinkos ministerija 2025


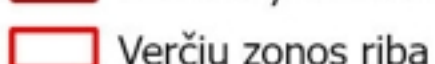
Sudarymo data: 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Pakruojo rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

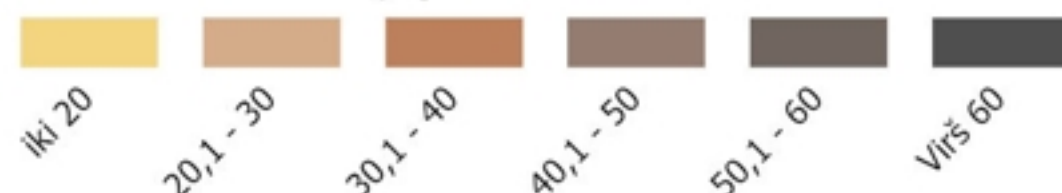
M 1:170.000



Sutartiniai ženklai

-  Savivaldybės riba
-  Verčių zonos riba
- 31.3** Verčių zonos numeris

Žemės našumo balų spalvinė skalė



RENGĖJAS:


Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK
© LR Aplinkos ministerija 2025

Sudarymo data: 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo ataskaitos
8 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

SKELBIMO APIE 2025 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ŠIAULIŲ M., RADVILIŠKIO R., KELMĖS R., JONIŠKIO R., PAKRUOJO R. IR ŠIAULIŲ R. 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 22–spalio 3 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt/p/nt-masinis-vertinimas.

Šiaulių m., Radviliškio r., Kelmės r., Joniškio r., Pakruojo r. ir Šiaulių r. savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 22–26 d. 8–12 val. ir rugsėjo 29–spalio 3 d. 12–16 val. Registrų centro Šiaulių padalinyje (Paukščių takas 2, Šiauliai). Atvykus skambinti telefonu +370 691 67342.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras

**SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIOSE BUVO PASKELBTA APIE ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO
VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ, SĄRAŠAS**

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	„Vienybė“	2025-08-26
Alytaus m. sav.	„Alytaus naujienos“	2025-08-26
Alytaus r. sav.	„Alytaus naujienos“	2025-08-26
Anykščių r. sav.	„Anykšta“	2025-08-26
Birštono sav.	„Gyvenimas“	2025-08-29
Biržų r. sav.	„Šiaurės rytai“	2025-08-26
Druskininkų sav.	„Mano Druskininkai“	2025-08-28
Elektrėnų sav.	„Elektrėnų žinios“	2025-08-29
Ignalinos r. sav.	„Mūsų Ignalina“	2025-08-29
Jonavos r. sav.	„Alio Jonava“	2025-08-29
Joniškio r. sav.	„Sidabrė“	2025-08-26
Jurbarko r. sav.	„Šviesa“	2025-08-26
Kaišiadorių r. sav.	„Kaišiadorių aidai“	2025-08-26
Kalvarijos sav.	„Suvalkietis“	2025-08-26
Kauno m. sav.	„Kauno diena“	2025-08-26
Kauno r. sav.	„Kauno diena“	2025-08-26
Kazlų Rūdos sav.	„Suvalkietis“	2025-08-26
Kelmės r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2025-08-26
Kėdainių r. sav.	„Rinkos aikštė“	2025-08-26
Klaipėdos m. sav.	„Klaipėda“	2025-08-26
Klaipėdos r. sav.	„Banga“	2025-08-26
Kretingos r. sav.	„Pajūrio naujienos“	2025-08-26
Kupiškio r. sav.	„Kupiškėnų mintys“	2025-08-26
Lazdijų r. sav.	„Lazdijų žvaigždė“	2025-08-29
Marijampolės sav.	„Suvalkietis“	2025-08-26
Mažeikių r. sav.	„Santarvė“	2025-08-26
Molėtų r. sav.	„Vilnis“	2025-08-26
Neringos sav.	„Pajūrio naujienos“	2025-08-26
Pagėgių sav.	„Šilokarčema“	2025-08-26
Pakruojo r. sav.	„Aukštinė varpa“	2025-08-26
Palangos m. sav.	„Palangos tiltas“	2025-08-29
Panevėžio m. sav.	„Panevėžio balsas“	2025-08-30
Panevėžio r. sav.	„Panevėžio balsas“	2025-08-30
Panevėžio r. sav.	„Tėvynė“	2025-08-29
Pasvalio r. sav.	„Darbas“	2025-08-26
Plungės r. sav.	„Plungė“	2025-08-26
Prienų r. sav.	„Gyvenimas“	2025-08-29

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Radviliškio r. sav.	„Radviliškio naujienos“	2025-08-28
Raseinių r. sav.	„Alio, Raseiniai“	2025-08-28
Rietavo sav.	„Plungė“	2025-08-26
Rokiškio r. sav.	„Gimtas Rokiškis“	2025-08-26
Skuodo r. sav.	„Mūsų žodis“	2025-08-26
Šakių r. sav.	„Draugas“	2025-08-26
Šalčininkų r. sav.	„Šalčia“	2025-08-29
Šiaulių r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2025-08-26
Šilalės r. sav.	„Šilalės artojas“	2025-08-26
Šilutės r. sav.	„Šilutės naujienos“	2025-08-28
Širvintų r. sav.	„Širvintų kraštas“	2025-08-29
Švenčionių r. sav.	„Švenčionių kraštas“	2025-08-29
Tauragės r. sav.	„Tauragės kurjeris“	2025-08-26
Telšių r. sav.	„Telšių žinios“	2025-08-26
Trakų r. sav.	„Trakų žemė“	2025-08-29
Ukmergės r. sav.	„Ukmergės žinios“	2025-08-29
Utenos r. sav.	„Utenos diena“	2025-08-26
Varėnos r. sav.	„Merkio kraštas“	2025-08-29
Vilkaviškio r. sav.	„Santaka“	2025-08-26
Vilniaus m. sav.	„Sostinė“	2025-08-29
Vilniaus r. sav.	„Sostinė“	2025-08-29
Visagino sav.	„VIS INFO“	2025-08-28
Zarasų r. sav.	„Zarasų žinios“	2025-08-29

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE 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“, 37.1 ir 37.2 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2025 m. rugsėjo 22 d. – spalio 3 d. atliko Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta savivaldybių vietos visuomenės informavimo priemonėmis.

Per nustatytą 10 d. d. laikotarpį susipažinti su Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. Vienas interesantas, domėjęsis vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu, pastabų ir pasiūlymų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

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

Indrė Rubežienė

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

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-16 Nr. ŽMV-42 (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	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-16 09:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-16 09:58
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-22 10:36 - 2030-04-21 10:36
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kuciniene Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-16 09:59
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-16 09:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-22 10:33 - 2030-04-21 10:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-16 15:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-16 15:02
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-18 13:24 - 2030-04-17 13:24
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.20251015.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-16)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-16 nuorašą suformavo Indrė Rubežienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-16 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Pagal adresatų sąrašą

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 2025 m. rugsėjo 19 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu <https://www.registrucentras.lt/p/nt-masinis-vertinimas>, projektinės verčių zonų ribos – <https://regia.lt/map/regia2> arba <https://regia.lt/zemelapis/>.

Prašome iki 2025 m. spalio 20 d. pateikti pastabas bei pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Jeigu kiltų klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąrašė.

Reaguodami į atskirų savivaldybių administracijų paklausimus dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų, kurie įsigalios nuo 2026 m. sausio 1 d., ir pagal juos nustatytų naujų mokestinių verčių, informuojame, kad nuo 2025 m. rugsėjo 19 d. savivaldybės gali kreiptis į Registrų centrą ir užsisakyti duomenis apie nekilnojamojo turto mokestinių ir 2026 m. projektinių vidutinių rinkos verčių pokyčius. Išsamiau apie teikiamus duomenis bei prašymo pateikimo būdus nurodyta Registrų centro interneto svetainės polapyje „Užsakomieji duomenų rinkiniai“ adresu <https://www.registrucentras.lt/paslauga/63f99d7d-5a73-4b77-986a-b24e4563eccd>.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 2 lapai.

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Savivaldybė	Vardas, pavardė	El. paštas	Telefonas
Skyriaus vadovė Lina Kanišauskienė		Lina.Kanisauskiene@registrucentras.lt	+370 614 70 262
Grupės vadovė Mariana Makovskė		Mariana.Makovske@registrucentras.lt	+370 666 85 894
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Mariana Makovskė	Mariana.Makovske@registrucentras.lt	+370 666 85 894
Panevėžio m. sav., Panevėžio r. sav.	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	+370 691 65 335
Ignalinos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	+370 691 34 675
Anykščių r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav.	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	+370 691 36 267
Elektrėnų sav., Ukmergės r. sav., Trakų r. sav.	Kristina Bakanienė	Kristina.Bakaniene@registrucentras.lt	+370 652 43 037
Vilniaus m. sav.	Vaida Mačiolė	Vaida.Maciole@registrucentras.lt	+370 666 85 847
Vilniaus r. sav.	Mindaugas Vrubliauskas	Mindaugas.Vrubliauskas@registrucentras.lt	+370 666 85 861
Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav.	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	+370 666 85 873
Grupės vadovas Martynas Bukelis		Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	+370 661 68 691
Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kėdainių r. sav.	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	+370 691 61 279
Kauno m. sav., Kauno r. sav.	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	+370 691 39 207
Alytaus r. sav., Kazlų Rūdos sav., Lazdijų r. sav., Varėnos r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	+370 691 73 522
Alytaus m. sav., Druskininkų sav., Kalvarijos sav., Marijampolės sav.	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	+370 691 77 307
Birštono sav., Prienu r. sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	+370 661 68 691
Raseinių r. sav.	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	+370 657 90 924

Grupės vadovė Vigita Nainienė		Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	+370 691 67 342
Radviliškio r. sav., Šakių r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	+370 691 67 342
Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	+370 633 37 273
Šiaulių m. sav., Šiaulių r. sav.	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	+370 691 54 083
Klaipėdos m. sav., Neringos sav., Kelmės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	+370 691 52 489
Joniškio r. sav., Klaipėdos r. sav., Šilutės r. sav.	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	+370 691 65 174
Kretingos r. sav., Palangos m. sav., Pakruojo r. sav.	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	+370 691 89 218
Plungės r. sav., Rietavo sav., Telšių r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	+370 691 71 130
Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	+370 615 54 364

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	2025-09-16 Nr. S-8741 (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
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	2025-09-16 07:12
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-09-16 07:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2023-11-22 15:04 - 2028-11-20 15:04
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Turto_vertintoju_pagal_savivaldybes_sarasas2025.docx
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250822.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-09-17)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-09-17 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 2025 m. rugsėjo 16 d. raštu Nr. S-8741 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė Pakruojo rajono savivaldybei apie parengtus ir valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje paskelbtus masinio žemės vertinimo dokumentus bei paprašė pateikti pastabas.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Pakruojo rajono savivaldybė pastabų dėl masinio žemės vertinimo dokumentų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

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

Indrė Rubežienė

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

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-24 Nr. ŽMV-84 (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	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-24 09:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-24 09:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-22 10:36 - 2030-04-21 10:36
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kuciniene Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-24 09:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-24 09:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-22 10:33 - 2030-04-21 10:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-24 10:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-24 10:51
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-18 13:24 - 2030-04-17 13:24
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.20251015.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-24)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-24 nuorašą suformavo Indrė Rubežienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-24 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

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

2025-11 Nr. 1SD- (10.7 E.)
I 2025-11-05 Nr. S-10305 (1.4 E)

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2025-11-05 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Akmenės r. sav., Anykščių r. sav., Biržų r. sav., Druskininkų sav., Kauno miesto sav., Kauno rajono sav., Kėdainių rajono sav., Klaipėdos rajono sav., Kretingos r. sav., Lazdijų r. sav., Marijampolės r. sav., Mažeikių r. sav., Pakruojo r. sav., Pasvalio r. sav., Radviliškio r. sav., Raseinių r. sav., Skuodo r. sav., Šakių r. sav., Šiaulių m. sav., Šiaulių r. sav., Tauragės r. sav., Telšių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Utenos r. sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav., Vilniaus m. sav., Vilniaus r. sav. ir Zarasų r. sav., 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.

2. Anykščių r. sav. ataskaitoje 2.3 skyriuje „Gyventojų migracija“ 2.3 paveikslą aprašyme neteisingai nurodytas tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Anykščių rajono savivaldybėje 2020–2024 m. laikotarpiu, t. y. nurodyta „760“, o turėtų būti „790“.

3. Anykščių r. sav. ataskaitos 2.10 skyriuje „Statistiniai rinkos duomenys“ paveikslėlis „Anykščių rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2024-08-01 iki 2025-07-31³²“ įvardintas dviem skirtingais numeriais „2.9 pav. 2.16 pav.“, turėtų būti „2.16 pav.“

4. Biržų r. sav. ataskaitos 3.6.26 skyriuje „Modelių patikra“ paveikslėlis „Biržų rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra“ turėtų būti įvardintas ne „3.1 pav.“, o „3.3 pav.“

5. Kazlų Rūdos sav. ataskaitos 2.9 skyriuje „Žemės fondo duomenys“ 2.12 paveiksle nurodytų Nekilnojamojo turto registre iki 2025-01-01 įregistruotų valstybinės žemės sklypų skaičius nesutampa su aprašyme nurodytu skaičiumi (paveiksle – 1348, o aprašyme – 1349).

6. Kėdainių r. sav. ataskaitos 5 priede, kuriame nurodoma „Žemės sklypų 2021-01-01-2025-08-01 sandoriai Kėdainių rajono savivaldybėje“ tikslinga atlikti 19.1.1 ir 19.1.2 verčių zonų žemėlapis M 1:200 000 išnašą, nes neįmanoma identifikuoti, kuriems plotams priskirtos minėtos verčių zonos.

7. Klaipėdos m. sav. ataskaitos 2.9 skyriuje „Žemės fondo duomenys“ 2.10 paveiksle, kuriame nurodoma Nekilnojamojo turto registre iki 2025 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, nurodytas diagramoje miškų ūkio paskirties žemės skaičius nesutampa su aprašyme nurodytu skaičiumi (diagramoje – 1746,0243 ha, o aprašyme – 10746,0243 ha.)

8. Klaipėdos r. sav. ataskaitos 4 priede, kuriame nurodoma „Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, tikslinga atlikti verčių zonų 21.1.2 21.1.3, 21.1.4 žemėlapis M 1:181 000 išnašą, nes neįmanoma identifikuoti kuriems plotams priskirtos minėtos verčių zonos.

9. Radviliškio r. sav. ataskaitos 2.10 skyriuje „Statistiniai rinkos duomenys“ 2.13 paveiksle nurodytų konkrečiais metais Radviliškio r. sav. parduotų privačių žemės sklypų skaičiai skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodytų skaičių (2024 m. paveiksle – 876, o aprašyme 2020 m. – 876).

10. Šalčininkų r. sav. ataskaitos 2.10 skyriuje „Statistiniai rinkos duomenys“ 2.14 paveikslo aprašyme nurodytas Šalčininkų r. sav. savivaldybėje 2021–2025* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) žemės sklypų skaičius (1750) nesutampa su 2.14 paveiksle nurodytų konkrečios paskirties parduotų žemės sklypų gaunama suma ($415+413+417+306+204=1755$).

11. Šiaulių r. sav. ataskaitos 3.6.5 skyriuje „Žemės verčių zonų žemėlapis“ neteisingai nurodomi verčių zonų Nr. (nurodomi du skirtingi) Nr. 45.1.1 – 45.1.4, 45.2–45.41, Nr. 44.42–44.43.

12. Šiaulių r. sav. ataskaitos 4 priede „Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ nepažymėta verčių zona Nr. 45.33, ši zona pažymėta tik išnašoje.

13. Širvintų r. sav. ataskaitos 2.10 skyriuje „Statistiniai rinkos duomenys“ 2.12 paveikslo aprašyme nurodytas Nekilnojamojo turto registre iki 2025 m. sausio 1 d. Širvintų r. sav. įregistruotų privačios žemės sklypų pagal paskirtis skaičius 32426, skiriasi nuo 2.12 paveiksle nurodyto bendro privačių žemės sklypų pagal paskirtis skaičiaus ($19514+628+4564+8+7+7714=32435$).

14. Trakų r. sav. ataskaitos 2.5 skyriuje „Įmonių skaičius“ 2.5 paveiksle nurodyti duomenys apie veikiančių įmonių skaičius Lietuvos Respublikoje neatitinka Valstybės teritorijos

ataskaitos 2.5 skyriuje „Įmonių skaičius“ 2.5 paveiksle nurodytų duomenų apie veikiančių įmonių skaičius Lietuvos Respublikoje.

15. Trakų r. sav. ataskaitos 2.9 skyriuje „Žemės fondo duomenys“ 2.10 paveikslo aprašymo priešpaskutiniame sakinyje žodyje padaryta gramatinė klaida.

16. Ukmergės r. sav. ataskaitos 2.3 skyriuje „Gyventojų migracija“ du kartus įkeltas ir du kartus aprašytas tas pats paveikslas Nr. 2.3 „Tarptautinė gyventojų migracija“.

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.

Direktoriaus pavaduotojas,
laikintai vykdantis direktoriaus funkcijas

Dovydas Petraška

Rita Žalkauskienė, tel. +370 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. +370 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Elena Stikliūnienė, tel. +370 706 85 106, el. p. Elena.Stikliuniene@nzt.lt
Ernesta Rinkevičė, tel. +370 706 85 186, el. p. Ernesta.Rinkevice@nzt.lt
Roberta Ripinskienė, tel. +370 706 85 865, el. p. Roberta.Ripinskiene@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	2025-11-20 Nr. 1SD-131481-(9.7 Mr.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dovydas Petraška Direktorius pavaduotojas, laikinai vykdomasis direktoriaus funkcijas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-20 09:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-20 09:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2025-09-05 09:48 - 2029-09-04 09:48
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-20 09:49
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
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 (2025-11-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-11-20 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-11-20 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

**MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU NACIONALINE ŽEMĖS
TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS 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“, 38 punktu, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), informuodama 2025 m. lapkričio 5 d. raštu Nr. S-10305 (1.4 E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų pateikimo“, masinio žemės vertinimo dokumentus pateikė išnagrinėti Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos.

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025 m. lapkričio 20 d. rašte Nr. 1SD-131481-(9.7 Mr.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“ nurodytus trūkumus, atliko taisymus Pakruojo rajono 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. <...> Pakruojo r. sav. <...> 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 Pakruojo rajono savivaldybės verčių zonose besikertančios skirtingų paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai. Išskirtinių rinkos aplinkybių verčių zonose Nr. 31.2, 31.7, 31.9, 31.10, 31.11, 31.12, 31.14, 31.15 ir 31.20 aprašymai pateikti ataskaitos 3.6.26 poskyryje <i>Modelių patikra</i> .

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
3 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000426)

Vigita Nainienė

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

Indrė Rubežienė

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

Sandra Kucinienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su Nacionaline žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-11-27 Nr. ŽMV-143 (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	Indrė Rubežienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-27 10:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-27 10:25
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-22 10:36 - 2030-04-21 10:36
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sandra Kuciniene Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-27 10:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-27 10:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-22 10:33 - 2030-04-21 10:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-27 14:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-27 14:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-18 13:24 - 2030-04-17 13:24
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.20251112.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-11-27)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-11-27 nuorašą suformavo Indrė Rubežienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-11-27 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“