

PROJEKTAS "MOKYMOŠI VISĄ GYVENIMĄ GEBĖJIMŲ UGDYMAS APLINKOS INŽINERIOJE IR KRAŠTOTVARKOJE"

TRUMPAS PROJEKTO ESMĖS APIBŪDINIMAS

Sudaryti sąlygas kiekvienam jaunam žmogui įsigyti jo sugebėjimus ir poreikius atitinkančias studijų paslaugas bei plėtoti mokslo ir studijų žmoniškąjį kapitalą. Aplinkos inžinerijos ir kraštotvarkos studijų krypties studijų programos apima įvairius hidrotechnikos inžinerijos, vandens apsaugos inžinerijos ir valdymo, kraštotvarkos ir žemės kadastro klausimus.

Pagrindiniai laukiami rezultatai įgyvendinus projektą bus:

- atnaujintos trys bakalauro studijų programos
- atnaujinti 49 studijų dalykų aprašai
- pritaikytos 267 metodinės priemonės atnaujintiems studijų dalykams
- apie 50 dėstytojų pakels kvalifikaciją
- 75 bakalaurai atliks profesinės veiklos praktiką
- įsigyta ar sukurta 14 kompiuterinių programų;
- 49 studijų dalykų metodinė medžiaga pritaikyta nuotoliniam mokymui.

SFMIS numeris

BPD2004-ESF-2.4.0-03-05/0032

BPD priemonė

2.4 priemonė „Mokymosi visą gyvenimą sąlygų plėtojimas“

Vykdytojas

Lietuvos žemės ūkio universitetas

Skirta paramos suma

1 234 978 Lt

Projekto pradžia

2006 m. birželis

Projekto pabaiga

2008 m. balandis

Detali informacija:

<http://www.lzuu.lt/projektai>



VIRGINIJA ATKOCEVIČIENĖ

ŽEMĖS VERTINIMAS

METODINIAI PATARIMAI

LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO UNIVERSITETAS
Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakultetas
Žemėtvarkos katedra

Virginija Atkocevičienė

ŽEMĖS VERTINIMAS

METODINIAI PATARIMAI

KAUNAS, ARDIVA
2008

UDK

Virginija Atkocevičienė

ŽEMĖS VERTINIMAS

Metodiniai patarimai

Recenzavo:

Doc.dr. Audrius Aleknavičius (LŽŪU Žemėtvarkos katedra)

Doc. dr. Alma Pocienė (LŽŪU Melioracijos katedra)

Aprobuota:

Žemėtvarkos katedros posėdyje 2007 protokolo Nr. 8

Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto tarybos studijų komisi-
jos posėdyje 2007 12 06, protokolo Nr. 21

Kalbą redagavo

Vita Siaurodinienė

Maketavo

Laurynas Arminas

Viršelio dailininkas

Dainius Radeckas

ISBN

© Virginija Atkocevičienė, 2008

© Lietuvos žemės ūkio universitetas, 2008

TURINYS

ŽEMĖS VERTINIMO METODIKA	5
---------------------------------------	----------

ŽEMĖS SKLYPO KAINOS NUSTATYMAS	6
---	----------

1 darbas.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės vertės skaičiavimas.....	9
---	----------

1 darbo - žemės ūkio paskirties žemės sklypo kainos skaičiavimo pavyzdys.	16
---	----

Vidutinio žemės ūkio naudmenų našumo balo skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 1	16
--	----

Žemės naudojimo plotų ŽINIARAŠTIS Nr. 2	17
---	----

Žemės ūkio paskirties žemės bazinės vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 3	18
---	----

Žemės sklypo (u) nuotolių nuo miestelio, savivaldybės bei apskrities centro ir jo pataisos koeficientų ŽINIARAŠTIS Nr. 4	19
--	----

Kaimo vietovėje žemės ūkio paskirties nominalios vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 5	20
--	----

Nuosavybės teisės atstatymo grąžinant žemę (mišką, ežerą) natūra, perduodant neatlygintinai nuosavybėn, kompensuojant ir pirkimo bei nuomos suvestiniai duomenys ŽINIARAŠTIS Nr. 6	21
---	----

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr.7	22
---	----

2 darbas

Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimas	24
--	-----------

Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 8	26
--	----

3 darbas

Valstybinės kitos paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimas.....	28
Parduodamos valstybinės ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) žemės vertės ŽINIARAŠTIS dėl inžinerinių statinių Nr. 9	29
Kitos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr.10	34

4 darbas

Vandens telkinio vertės apskaičiavimas.....	36
Vandens telkinio vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr.11	36
Vandens telkinio vertės apskaičiavimo tvarka	37
LITERATŪROS SĄRAŠAS	43

ŽEMĖS VERTINIMO METODIKA

Žemės vertinimo metodiniai patarimai skirti žemėtvarkos specialybės studentams. Studentai, gavę individualią užduotį, turi naudodamiesi atitinkama metodika apskaičiuoti žemės sklypų kainą. Patarimuose pateikti keturi darbai. 1 darbas skirtas žemės ūkio paskirties žemės sklypo kainai apskaičiuoti. 2 darbas – miškų ūkio paskirties žemės sklypo vertei apskaičiuoti. 3 darbe pateikta informacija, naudojama kitos paskirties žemės sklypo kainai apskaičiuoti. 4 darbas skirtas vandens telkinių kainai apskaičiuoti. Pratybų metu studentai išanalizuoja pateiktą užduotį ir naudodamiesi pateiktomis lentelėmis bei žiniaraščiais apskaičiuoja žemės ūkio paskirties, miškų ūkio paskirties, kitos paskirties bei vandens telkinių žemės sklypų nominalią neindeksuotą kainą. Metodiniuose patarimuose pateiktos lentelės ir žiniaraščiai naudojami žemės sklypo nominaliai kainai apskaičiuoti.

ŽEMĖS SKLYPO KAINOS NUSTATYMAS

Lietuvos Vyriausybės nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės vertinimo tvarkos“ paskelbtas 1999 metais, nauja redakcija 2002 10 25.

Patvirtinta įvertinimo metodika taikoma:

- 1) apskaičiuojant parduodamos ar išnuojamos valstybinės mėgėjiško sodo teritorijoje esančios žemės sklypų, namų valdų žemės sklypų, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų, individualių garažų žemės sklypų vertę, miško žemės vertę, vandens telkinių vertę, išnuojamų ne aukcione valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertę, išnuojamų naudojamų kitos pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypų vertę ir išnuojamų pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 06 02 nutarimą Nr.692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai“ nustatytų dydžių žemės sklypų, įsiterpusių tarp privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių, vertę;
- 2) apskaičiuojant žemės sklypų, perduodamų piliečių nuosavybėn neatlygintinai iš laisvos žemės fondo ir gražinamų natūra pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą, vertę;
- 3) apskaičiuojant valstybės išperkamų turėtos žemės, miško sklypų ir vandens telkinių vertę, kai atlyginant už juos perduodami piliečių nuosavybėn neatlygintinai žemės, miško sklypai ir vandens telkiniai kitoje vietoje;
- 4) apskaičiuojant žemės, miško sklypų, kurių piliečiai nepageidauja susigražinti buvusioje vietovėje, vertę;
- 5) apskaičiuojant privačios žemės sklypų vertę žemės mokesčiui ir žemės nuomos mokesčiui už valstybinę žemę ir valstybinio vidaus vandenų fondo vandens telkinius nustatyti;

Pagal patvirtintą Žemės įvertinimo metodiką žemės, įskaitant miško žemės sklypus ir vandens telkinius, vertę apskaičiuoja apskričių viršininkų administracijų žemės tvarkymo departamentų teritoriniai žemėtvarkos skyriai pagal žemės sklypų vertės skaičiavimus, kuriuos pateikia:

- 1) kaimo teritorijoje ir po 1995 m. birželio 1d. miestams priskirtose teritorijose esančių valstybinės žemės sklypų, suformuotų žemės reformos projektuose - žemės reformos žemėtvarkos projektus rengiantys asmenys arba kadastrinius matavimus atliekantys asmenys.

Šiems asmenims duomenis apie žemės naudmenų našumo balą pateikia valstybės įmonė Valstybinis žemėtvarkos institutas, o duomenis apie miško žemės ir medynų tūrio vertę - valstybės įmonė Valstybinis miškotvarkos institutas. Kai nėra taksacinės miško charakteristikos, iki 20 ha miško sklypus taksuoja miškų urėdijos ir nacionalinių parkų direkcijos, daugiau kaip 20 ha – valstybės įmonė Valstybinis miškotvarkos institutas;

- 2) kitų valstybinės žemės sklypų – kadastrinius matavimus atliekantys ar žemės reformos žemėtvarkos projektus rengiantys asmenys.

Duomenis apie teritorijos suplanavimą, valstybinės žemės sklypų naudojimo būdą bei pobūdį ir apskaičiuotus bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientus sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu – ekologiniu požiūriu šioms asmenims teikia savivaldybių administracijų direktoriai.

- 3) tuo atveju, kai esamos namų valdos žemės sklypus, mėgėjiško sodo teritorijos žemės sklypus, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų ir individualių garažų naudojamus žemės sklypus išnuomoja savivaldybės taryba – savivaldybės administracijos direktorius.

Skundus dėl žemės sklypų vertės, apskaičiuotos pagal patvirtintą Valstybės išperkamos žemės, miško ir vandens telkinių vertės bei lygiavertiškumo nustatymo metodiką ir žemės įvertinimo metodiką, nagrinėja apskrities viršininkas. Apskrities viršininko sprendimai dėl žemės sklypų vertės nustatymo gali būti apskūsti teismui įstatymų nustatyta tvarka.

Žemės kainą skaičiuojantis specialistas papildomai turi išnagrinėti šią medžiagą:

- Valstybinio žemėtvarkos instituto dirvožemio skyriaus pažymą arba žiniaraštį apie žemės sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balą;

- rajono žemės naudojimo schemą M 1: 100 000;
- Lietuvos Respublikos kelių žemėlapi M 1 : 600 000;
- Valstybės išperkamos ir neprivatizuotinos žemės planą, kuriuo remiantis nustatoma esama kaimo gyvenviečių užimta teritorija, miestams bei gyvenvietėms plėsti numatyti plotai ir gyventojų asmeniniam ūkiui skirti žemės plotai;
- specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų planą M : 10 000;
- kaimų išsiskirstymo į vienkiemius planą (su turėtos valdos tikromis ribomis arba pagal suinteresuoto asmens parodymus nustatytomis orientacinėmis ribomis);
- medynų tūrio ir miško žemės kainos skaičiavimo žiniaraštį;
- rajonų valdybų žemėtvarkos skyrių pateiktus ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų ribų planus;
- žemės plotai žiniaraščiuose ir prieduose rašomi vieno aro (0,01 ha), o žemės kaina – vieno lito tikslumu. Skaičiavimo žiniaraščiuose pateikiama tik nominali neindeksuota kaina – vieno lito tikslumu. Skaičiuojant kainą naudojami papildomi žiniaraščiai.

1 DARBAS.

VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Žemės ūkio paskirties žemės vertė apskaičiuojama taip:

1. Apskaičiuojamas vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas:

- 1.1. žemės sklypų kaimo gyvenamojoje vietovėje – pagal vidutinį žemės ūkio naudmenų našumo balą, kuris nustatomas pagal turimą dirvožemio tyrimo medžiagą, o tais atvejais, kai jos nėra, šis balas nustatomas iš naujo ištyrus dirvožemį arba patikslinus dirvožemių planus kartografuojant lauko sąlygomis;
- 1.2. kitų žemės sklypų – pagal orientacinį žemės ūkio naudmenų našumo balą.

Orientacinis žemės ūkio naudmenų našumo balas nustatomas taip:

- 1) žemės sklypų, esančių Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir Neringoje – 40 balų;
- 2) žemės sklypų, esančių miestuose – savivaldybių centruose – vidutinis savivaldybės teritorijos žemės ūkio naudmenų našumo balas;
- 3) kituose miestuose esančių žemės sklypų – gretimos kadastro vietovės žemės ūkio naudmenų našumo balas;
- 4) žemės sklypų, įsiterpusių į miškų urėdijų žemėnaudas – vidutinis savivaldybės teritorijos žemės ūkio naudmenų našumo balas, sumažintas 30 procentų;
- 5) mėgėjiško sodo teritorijoje esančių žemės sklypų – 28 balai.

2. Nustatoma normatyvinė 1 ha žemės ūkio naudmenų vertė pagal jų našumą (1 lentelė).

1 lentelė. Normatyvinė 1 ha žemės ūkio naudmenų vertė pagal jų našumą

Žemės ūkio naudmenų našumo balas	Žemės vertė (Lt/ha)	Žemės ūkio naudmenų našumo balas	Žemės vertė (Lt/ha)
iki 17	600	47,1 – 49	1800
17,1 – 19	675	49,1 – 51	1875
19,1 – 21	750	51,1 – 53	1950
21,1 – 23	825	53,1 – 55	2025
23,1 – 25	900	55,1 – 57	2100
25,1 – 27	975	57,1 – 59	2175
27,1 – 29	1050	59,1 – 61	2250
29,1 – 31	1125	61,1 – 63	2325
31,1 – 33	1200	63,1 – 65	2400
33,1 – 35	1275	65,1 – 67	2475
35,1 – 37	1350	67,1 – 69	2550
37,1 – 39	1425	69,1 – 71	2625
39,1 – 41	1500	71,1 – 73	2700
41,1 – 43	1575	73,1 – 75	2775
43,1 – 45	1650	75,1 – 77	2850
45,1 – 47	1725	77,1 ir daugiau	2925

3. Nustatoma bazinė žemės sklypo vertė: dauginamas žemės naudmenų plotas iš nustatytos normatyvinės vertės ir iš šių koeficientų:

3.1 žemės ūkio naudmenoms, pastatų ir kiemo užimtai žemei, keliams – 1;

3.2 kitai žemei ir vandenims (išskyrus ežerus, upes ir žuvininkystės tvenkinius) – 0,1;

3.3 žuvininkystės tvenkiniams – 0,4.

4. Apskaičiuojama žemės sklype esančio miško vertė (8 žiniaraštis).

5. Apskaičiuojama ežerų ir tvenkinių vertė (11 žiniaraštis).

6. Bazinė žemės sklypo vertė dauginama iš šių jos pataisos koeficientų:

6.1. koeficiento žemės naudojimo ir ūkinės veiklos apribojimams bei aplinkos taršai įvertinti (2 lentelė). Šis koeficientas nustatomas tik tiems žemės plotams, kuriems taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, arba tiems plotams, kurie

įeina į savivaldybės valdybos sprendimu patvirtintą gamybinių objektų taršos poveikio zoną;

2 lentelė. Bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai žemės naudojimo ir ūkinės veiklos apribojimams bei aplinkos taršai įvertinti

Eil. Nr.	Zonos pavadinimas	Koeficientas
1.	Intensyviausio sukarstėjimo zonos:	
	II grupės žemėje	0,9
	III grupės žemėje	0,7
	IV grupės žemėje	0,6
2.	Automobilių kelių sanitarinės apsaugos zonoje	0,7
3.	Vandenviečių sanitarinės apsaugos zonos	0,5
4.	Paviršinio vandens telkinių pakrančių apsaugos juostoje	0,5
5.	Gamybinių objektų taršos poveikio zonoje	0,7

6.2. koeficiento sklypo nuotoliui nuo miesto, miestelio ir rajono savivaldybės ir apskrities centro įvertinti (3 lentelė);

3 lentelė. Bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai sklypo nuotoliui nuo miesto, miestelio ir rajono savivaldybės bei apskrities centro įvertinti

Nuotolis nuo artimiausio miesto ar miestelio centro (km)	Koeficientas K_1	Nuotolis nuo rajonų savivaldybių centrų (km)	Koeficientas K_2	Nuotolis nuo apskrities centro (km)	Koeficientas K_3
1	2	3	4	5	6
0 – 2	0,08	0 – 4	0,12	0 – 10	0,08
2,1 – 3	0,06	4,1 – 8	0,1	10,1 – 20	0,06
3,1 – 4	0,04	8,1 – 12	0,08	20,1 – 30	0,04
4,1 – 5	0,02	12,1 – 16	0,06	30,1 – 40	0,02
5,1 – 6	–	16,1 – 20	0,04	40,1 – 50	–
6,1 – 7	– 0,02	20,1 – 24	0,02	50,1 – 60	– 0,02
7,1 – 8	– 0,04	24,1 – 28	–	60,1 – 80	– 0,04
8,1 – 9	– 0,06	28,1 – 32	– 0,02	80,1 – 100	– 0,06
9,1 ir daugiau	– 0,08	32,1 – 36	– 0,04	100,1 ir daugiau	– 0,08

Nuotolis nuo artimiausio miesto ar miestelio centro (km)	Koeficientas K_1	Nuotolis nuo rajonų savivaldybių centrų (km)	Koeficientas K_2	Nuotolis nuo apskrities centro (km)	Koeficientas K_3
1	2	3	4	5	6
		36,1 – 40	– 0,06		
		40,1 – 44	– 0,08		
		44,1 – 48	– 0,1		
		48,1 ir daugiau	– 0,12		

Pastabos:

1. Artimiausiu miestu ar miesteliu laikomos gyvenamosios vietovės.
2. Grunto keliams taikomas koeficientas 1,5.
3. Juodos dangos ar žvyro keliui – 1,0.

6.3. koeficiento sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiūriu (4 lentelė) – tik tiems plotams, kurie yra miestų administracinėse ribose arba šiems miestams priskirtoje teritorijoje. Iš jų sodininkų bendrijų žemei ir jų narių sodų sklypams šis koeficientas lygus 6;

4 lentelė. Bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiūriu

Eil. Nr.	Koeficiento pavadinimas	Koeficiento reikšmė
1	2	3
1.	Teritorijos funkcinio patogumo koeficientas (K_f)	0,05–3,68
2.	Teritorijos patrauklumo koeficientas (K_p)	1–2,33
3.	Teritorijos prestižo koeficientas (K_r)	1–2
4.	Teritorijos urbanistinės taršos koeficientas (K_e)	1–1,25
5.	Koeficientas galimiems grėsmėms veiksniams įvertinti (K_g)	1–1,25

Eil. Nr.	Koeficiento pavadinimas	Koeficiento reikšmė
1	2	3
6.	Teritorijos nacionalinio vertin- gumo koeficientas (Kn):	15–25
	6.1. kultūros paminklų teritorijoms	
	6.2. nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoms	5–15
	6.3. kultūros paminklų ir nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zonoms	1,2–5
	6.4. kitoms teritorijoms	1
7.	Teritorijos patrauklumo ūkiniu-komer- ciniu požiūriu koeficientas (Kk):	
	7.1. miesto centras, turgavietės, stotys:	
	7.1.1. Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio	9
	7.1.2. Marijampolės, Alytaus, Palan- gos, Druskininkų, Birštono	6
	7.1.3. kitų savivaldybių	3
	7.1.4. kitų miestų	1
	7.2. magistralinės gatvės, gyvenamųjų rajonų centrai:	6
	- Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio	
	7.3. teritorija prie magistralinių kelių	iki 2
	7.4. teritorija prie krašto kelių	iki 1
	7.5. mikrorajonų centrai:	
	7.5.1. Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Marijampolės, Alytaus	4
	7.5.2. kitų savivaldybių	1
	7.6. kitos gatvės su bendrojo nau- dojimo transportu:	2
	Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Marijampolės, Alytaus	

6.4 koeficiento teritorijos socialiniam-gamybiniam poten-
cialui įvertinti (5 lentelė).

5 lentelė. Bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai teritorijos socialiniam-gamybiniam potencialui įvertinti

Eil. Nr.	Koeficiento pavadinimas	Koeficiento reikšmė
Sodininkų bendrijų ir jų narių sodo sklypų žemė kaimo vietovėje		
1.	Sklypai, esantys nuo miesto administracinės ribos iki 5 km nuotoliu	4
2.	Sklypai, esantys nuo miesto administracinės ribos 5–10 km nuotoliu	3
3.	Kiti sklypai	2
Žemės sklypai ne žemės ūkio veiklai kaimo vietovėje		
4.	Privačių namų valdų žemės sklypai ir sklypai daugiabučių gyvenamųjų namų statybai, taip pat sklypai, užimti ūkinių-komercinių pastatų, kurie įsigyti privačion nuosavybėn iš žemės ūkio įmonių ir naudojami žemės ūkio veiklai:	
	4.1. miesteliuose ir kaimuose, kuriuose yra vidurinė mokykla, kultūros įstaiga, maldos namai, sveikatos apsaugos ir prekybos įstaigos ir kuriuose yra gyventojų:	
	1001 ir daugiau	10
	501 – 1000	9
	301 – 500	8
	iki 300	7
	4.2. miesteliuose ir kaimuose, kuriuose įrengtos komunikacijos (gatvės, vandentiekio tinklai), yra pagrindinė mokykla, parduotuvė, sveikatos apsaugos įstaiga ir kuriuose gyventojų:	
	301 ir daugiau	6
	101 – 300	5
	iki 100	4
	4.3. miesteliuose ir kaimuose, kuriuose yra parduotuvė, pradinė mokykla, autobusų (geležinkelio) stotelė ir kuriuose gyventojų:	
	101 ir daugiau	3
	51 – 100	2,5
	iki 50	2
	4.4. kituose kaimuose ir vienkiemiuose	1,2

Eil. Nr.	Koeficiento pavadinimas	Koeficiento reikšmė
5.	Kiti žemės sklypai, skirti naudoti ne žemės ūkio veiklai:	
	5.1. žemės ūkio naudmenos, kelių, pastatų, kitų statinių, kiemų užimta žemė	10
	5.2. miško žemė (skaičiuojant nuo miško žemės vertės) ir buvusios žemės ūkio naudmenos, pavirtusios nenaudojama žemė	5
	5.3. kita žemė (krūmynai, pelkės, nerekultivuoti karjerai, durpynai, kitos ne žemės ūkio naudmenos)	0,5
	5.4. vandens telkiniai (išskyrus ežerus ir žuvininkystės tvenkinius)	0,5
	5.5. ežerai ir žuvininkystės tvenkiniai	1
Žemės sklypai ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) miesto vietovėje		
6.	Vilniuje	25
7.	Kaune, Palangoje	20
8.	Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje ir Marijampolėje	17
9.	Kitų savivaldybių centruose, kuriuose gyventojų:	
	30001 ir daugiau	16
	iki 30000	15
10.	Miestuose, kuriuose gyventojų:	
	30000 ir daugiau	15
	10001 – 30000	13
	iki 10000	12
Žemės sklypams kaimo vietovėse (4–5 punktai) papildomai pridedamas koeficientas		
11.	Nuo Vilniaus miesto administracinės ribos (artimiausiu bet kurios reikšmės keliu) 15 km nuotoliu	2,5
12.	Nuo Kauno, Palangos miestų administracinių ribų (artimiausiu bet kurios reikšmės keliu) 13 km nuotoliu	2,5
13.	Nuo Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Alytaus, Marijampolės miestų administracinių ribų (artimiausiu bet kurios reikšmės keliu) 10 km nuotoliu	2
14.	Nuo miestų, turinčių daugiau kaip 30000 gyventojų, ir visų rajonų centrų administracinių ribų (artimiausiu bet kurios reikšmės keliu) 7 km nuotoliu	1,5
15.	Nuo miestų, turinčių 10001 – 30000 gyventojų, administracinių ribų (artimiausiu bet kurios reikšmės keliu) 5 km nuotoliu	1,2
16.	Nuo miestų, turinčių 3001 – 10000 gyventojų, administracinių ribų (artimiausiu bet kurios reikšmės keliu) 3 km nuotoliu	1,1

7. Parduodamo, nuomojamo arba perduodamo neatlygintinai piliečių nuosavybės valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertė apskaičiuojama užpildžius nustatytą formą (7 žiniaraštį).

Gaunama nominali neindeksuota žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertė. Apskaičiuota nominalioji žemės sklypo kaina indeksuojama iš koeficiento 1,6.

1 darbo - žemės ūkio paskirties žemės sklypo kainos skaičiavimo pavyzdys.

Vidutinio žemės ūkio naudmenų našumo balo skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 1

Žemės sklypo adresas:

Kauno apskritis, Kauno rajonas, Pažerų kaimas sklypo Nr. 6

Eil. Nr.	Vertinimo kontūro Nr.	Naudmena	Našumo balas	Ž.ū. naudmenų plotas (ha)	Našumo balo ir ž.ū. naudmenų ploto (ha) sandauga
1.	1	Ariama	50,0	2,5	125,0
2.	2	Sodas	42,2	0,2	8,4
3.	2	Ariama	42,2	3,6	151,2
4.	3	Ariama	59,0	3,7	218,3
5.	4	Ariama	50,0	2,1	105,0
6.	5	Ariama	56,0	3,3	184,8
7.	6	Ariama	59,0	1,1	64,9
8.	7	Ariama	50,0	2,5	125,0

Vidutinis žemės našumo balas: 51,7

Žemės vertinimo plotus ir žemės našumo balą skaičiuojo:
L.Jonaitis

(Pareigos, vardas ir pavardė, parašas)

Žemės naudojimo plotų
ŽINIARAŠTIS Nr. 2

Žemės naudotojas Vardenis Pavardenis. Kauno rajonas
(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

Kauno apskritis
Kauno rajonas
Pažerai kaimas
miestelis

Skly- po Nr.	Plotas ha																		
	Žemės ūkio paskirties žemė																		
	naud- menos koef=1,0	pastatai, kiemai koef=1,0	keliai koef=1,0	žuvinin- kystės tvenkiniai koef=0,4	iš viso	krūmai koef=0,1	pelkės koef=0,1	vand- enys, išskyrus ežerus koef=0,1	smėlynai koef=0,1	kita nenaudo- jama koef=0,1	iš viso	Iš viso	Privatų namų valda ir kitos paskirties žemė	Iš viso ūkio val- doje	Ežerai kitai ž.ū. veiklai koef = =0,1	Ežerai ž.ū. veiklai ir žuvinin- kystei koef = =1,0	Iš viso ūkio val- doje		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
6	18,0	0,4			18,4		0,6				0,6	19,0			19,0	2,3			21,3
Iš viso	18,0	0,4			18,4		0,6				0,6	19,0			19,0	2,3			21,3

Eksplikaciją paruošė: L. Jonaitis

Žemės ūkio paskirties žemės bazinės vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 3

Žemės naudotojas Vardenis Pavardenis

(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

Kauno apskritis
Kauno rajonas
Pažėrai kaimas
miestelis
Pažėrai kaimas
miestelis

Sklypo		vietovės pavadinimas	našumo balas	Žemės ūkio naudos, pastatai, kiemai, keliai, žuvininkystės tvenkiniai, ežerai ž.ū. veiklai ir žuvininkystei (koeficientas = 1 ir 0,4)						Krūmai, pelkės, vandenys (išskyrus ežerus), smėlynai ir kita nenaudojama žemė, ežerai kitai žemės ūkio paskirčiai (koeficientas = 0,1)						Iš viso
Nr.				plotas ha		bazinė vertė Lt/ha		viso ploto kaina	plotas ha	bazinė vertė Lt/ha		viso ploto kaina	plotas ha	bazinė žemės vertė Lt/ha taikant koeficientą	ploto vertė Lt	
				normatyvinė	taikant koef.	normatyvinė	taikant koef.			normatyvinė	taikant koef.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
6	Pažėrai	51,7	18,4	1950	1950	35880	0,6	1950	195	117	19,0	1895	35997			

Skačiavo L. Jonaitis

Žemės sklypo (u) nuotolių nuo miestelio, savivaldybės bei apskrities centro ir jo pataisais koeficientų
ŽINIARAŠTIS Nr. 4

Žemės naudotojas Vardenis Pavardenis
 (fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

Kauno apskritis
Kauno rajonas
Pažėrai kaimas
 miestelis
 Pažėrai kaimas
 miestelis

Sklypo		Atstumas km																
Nr.	vietovės pavadinimas	band-rasis pataisos koef.	iki		Pažerų		iki		Kauno				iki		Kauno			
			miestelio centro						savivaldybės centro						apskrities centro			
			juoda danga, žvyrelis	gruntkelis	bendras įvertinus dangą	kainos pataisos koeficientas	juoda danga, žvyrelis	gruntkelis	bendras įvertinus dangą	kainos pataisos koeficientas	juoda danga, žvyrelis	gruntkelis	bendras įvertinus dangą	kainos pataisos koeficientas				
															faktiškas	įvertinus dangą	faktiškas	įvertinus dangą
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
6	Pažėrai	1,16	2,0	1,0	1,5	3,5	0,04	14,0	1,0	1,5	15,5	0,06	14,0	1,0	1,5	15,5	0,06	

Kaimo vietovėje žemės ūkio paskirties nominalios vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr. 5

Žemės naudotojas Vardenis Pavardenis
(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

Kauno apskritis
Kauno rajonas
Pažėrai kaimas
miestelis

Sklypo Nr.	Bendras žemės plotas	Žemės ūkio naudojamų naštumo balas	Bazinė žemės vertė										Bazinė žemės vertės pataisų koeficientai ūkinės veiklos apribojimų ir taršos faktoriams įvertinti			Žemės plotas ha				Nominali žemės vertė, įvertinus apribojimą ir taršos koef., Lt		Nominali žemės vertė, įvertinus nuotolio koef., Lt	
			viso ploto 1 ha	intensyvaus sukarstėjimo zonos				automobilių kelių sanit. zonos	vandenviečių san. apsaug.		vandens telkinių apsaugos juostos zonos	gamyklų aplinkos taršos zonos	Pataisų koef. sandauga	veikl. amas įvairių faktorių		neveikiamas įvairių faktorių	viso ploto 1 ha	Sklypo nuotolio pataisų koef.	viso ploto 1 ha	Nominali žemės vertė, įvertinus apribojimą ir taršos koef., Lt	Sklypo nuotolio pataisų koef.	viso ploto 1 ha	Nominali žemės vertė, įvertinus nuotolio koef., Lt
				II gr.	III gr.	IV gr.			II gr.	III gr.													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21			
6	19,0	51,7	1895	35997							0,5		0,5	0,51	18,49	948	483						
																	35039						
																1870	35522	1,16	2169	41206			

Skačiavo L. Jonaitis

Nuosavybės teisės atstatymo grąžinant žemę (mišką, ežerą) natūra, perduodant neatlygintinai nuosavybėn, kompensuojant ir pirkimo bei nuomos suvestiniai duomenys

ŽINIARAŠTIS Nr. 6

Žemės naudotojas Vardenis Pavardenis
(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

Kauno apskritis
Kauno rajonas
Pažerai kaimas
miestelis

Plotas ha		Žemės ūkio paskirties žemė			Kitos paskirties žemė			Miskai			Ežerai			Iš viso			
		plotas ha	nominali vertė Lt/ha	iš viso Lt	plotas ha	nominali vertė Lt/ha	iš viso Lt	plotas ha	nominali vertė Med. t. Lt./ha	iš viso Lt	plotas ha	nominali vertė Lt/ha	iš viso Lt	plotas ha	nominali vertė Lt/ha	iš viso Lt	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Turėta valda ar jos dalis, į kurią pretendentas nori atstatyti nuosavybės teisę																	
Pirkta iš valstybės (imokėta už žemę)	Namų valda																
	Asmeninio ūkio žemė																
	Namų valda																
Grąžinama natūra	Asmeninio ūkio žemė																
	Kita privatizuojama žemė	19,0	2 169	41 206				2,3	1042	1465	932				21,3		43 603
	Namų valda																
Perduodama arba suteikiama neatlygintinai nuosavybėn	Asmeninio ūkio žemė																
	Kita privatizuojama žemė																
	Namų valda																
Perkama iš valstybės	Asmeninio ūkio žemė																
	Kita privatizuojama žemė																
	Namų valda																
Iš viso steigiamo privataus ūkio	Asmeninio ūkio žemė																
	Kita privatizuojama žemė	19,0	2 169	41 206				2,3	1042	1465	932				21,3		43 603
	Namų valda																
Nuomojama iš valstybės (ilgnesiam nei 3 m. laikotarpiui)	Namų valda																
	Asmeninio ūkio žemė																
	Kita privatizuojama žemė																
Valstybės išperkama kompensuojant	Pinigais																
	Perduodant lygiavertį turėtajam žemės, miško plotą																
	Vertybinais popieriais																
Grąžinant už pirkimą žemę permokėtą sumą																	
	Nuosavybės teisė bus atstatyta vėliau																
	Nuosavybės teisė atstatyta anksčiau																

***Žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimo
ŽINIARAŠTIS Nr. 7***

1. Esamasis (būsimasis) žemės sklypo savininkas arba naudotojas

Vardenis Pavardenis

(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

2. Žemės sklypo adresas:

Kauno apskritis Kauno rajonas Pažerų kaimas

(apskritis, savivaldybė, seniūnija, kaimas miestelis, miestas)

3. Žemės sklypo plotas (be miško, ežerų ir tvenkinių): 19,0 ha, iš jos žemės ūkio naudmenos, kelių, pastatų užimta žemė 18,4 ha, kita žemė ir vandenys 0,6 ha.

4. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 51,7.

5. Normatyvinė 1 ha žemės ūkio naudmenų vertė 1950 Lt.

6. Bazinė žemės sklypo vertė 35997 Lt.

7. Pataisos koeficientai:

7.1. Žemės sklypo nuotoliui nuo miesto, miestelio, savivaldybės bei apskrities centro įvertinti 1,16;

7.2. Žemės sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu – ekologiniu požiriu.

7.3. Teritorijos socialiniam – gamybiniam potencialui įvertinti (tik mėgėjiško sodo teritorijoje esantiems žemės sklypams)

8. Bazinės žemės sklypo vertės mažinimas dėl žemės naudojimo ir ūkinės veiklos apribojimų bei aplinkos taršos XXIX-V Vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir zonos koef. : 0,5 ; iš viso 0,51 ha, 475 Lt.

9. Apskaičiuota žemės ūkio paskirties žemės vertė 41206 .

10. Žemės sklype įsiterpusio miško (2,3 ha) vertė 2397 Lt, iš jo miško žemės vertė 932 Lt, medynų tūrio vertė 1465 Lt.

11. Žemės sklype įsiterpusių ežerų ir tvenkinių (- ha) vertė - Lt.

12. Viso žemės sklypo (21,3 ha) vertė 43603 Lt.

13. Pataisos koeficientas teritorijos rekreaciniam – ekologiniam vertingumui nustatyti - .

14. Rekreacijai naudojamų statinių ir įrenginių užimto sklypo (_ ha) vertės priedas dėl taikomo koeficiento teritorijos rekreaciniam-ekologiniams vertingumui nustatyti _ Lt.
15. Patikslinta viso žemės sklypo vertė 43603 Lt.

Žemės sklypo vertę apskaičiavo:

L. Jonaitis

(pareigos, vardas ir pavardė, parašas)

2 DARBAS

MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Valstybinės miškų ūkio paskirties žemės sklypų vertė apskaičiuojama taip:

1. Iš miškotvarkos ir dirvožemių planų imami duomenys apie miško augaviečių tipus, medyną sudarančių medžių vidutinį skersmenį ir tūrį pagal medžių rūšis.
2. Apskaičiuojama miško žemės vertė (6 lentelė) ir medynų tūrio vertė (7 lentelė).

6 lentelė. Miško žemės vertė (litas už hektarą)

Augaviečių tipai*	Vertė
P_a	63
P_{na}, P_b	125
U_a, P_c	188
$\check{S}_a, P_{nb}, N_{ae}$	219
U_b, P_d	250
N_a, L_a, U_c, P_{nc}	281
U_d	313
\check{S}_b, P_{nd}	344
U_p, \check{S}_c	375
\check{S}_d, N_b, L_b	406
L_c	438
N_c, L_d	469
N_d, L_f	500
N_f	531

*Nurodomi dirvožemio drėgnumo ir derlingumo indeksai.

Dirvožemio drėgnumo indeksai	Dirvožemio derlingumo indeksai
Š – ryškiai išreikšti (15 – 45°) šlaitų;	a – labai nederlingi;
N – normalaus atmosferinio drėkinimo;	b – nederlingi;
L – laikinai perteklinio drėkinimo;	c – derlingi;
U – stipriai užmirkę glėjiniai ir durpiniai;	d – labai derlingi;
P _n – pelkiniai (durpiniai) nusausinti;	e – eroduoti (nuardyti);
P – pelkiniai (durpiniai) nenusausinti.	f – labai derlingi su uosiais.

7 lentelė. Medynų tūrio vertė (litas už kub. metrą)

Vidutinis medynų skersmuo (cm)	Medžių rūšys					
	pušys, maumedžiai	eglės	ąžuolai, uosiai	beržai, juodalksniai	drebulės	baltalksniai
4	1,9	1,6	2,3	0,9	0,6	0,5
8	3,8	3,4	4,5	1,8	1,2	0,9
12	5,7	5,1	6,8	2,6	1,8	1,2
16	7,3	6,6	9	3,6	2,1	1,3
20	8,4	7,5	10,3	4,5	2,3	1,5
24	9,5	8,2	11,8	5,1	2,4	1,6
28	10,3	8,7	13,1	5,7	2,6	–
32	11	9,2	13,8	6	2,7	–
36	11,5	9,6	14,3	–	2,8	–
40	11,8	9,7	14,5	–	–	–
44	–	–	14,6	–	–	–
48	–	–	14,7	–	–	–

Pastabos:

1. Iki 4 cm skersmens medynai nevertinami.
2. Kitų, nenurodytų šiame priede, rūšių medžiams taikomas beržų ir juodalksnių įkainis.

***Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vertės skaičiavimo
ŽINIARAŠTIS Nr. 8***

1. Esamasis (būsimasis) žemės sklypo savininkas arba naudotojas

Vardenis Pavardenis

(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

2. Žemės sklypo adresas:

Kauno apskritis Kauno rajonas Požerų kaimas sklypo Nr. 6
(apskritis, savivaldybė, seniūnija, kaimas, miestelis, miestas, girininkija)

3. Miško žemės ir medynų tūrio vertė

Sklypai ir jų charakteristikos	Plo- tas, ha	Miško žemės vertė Lt.	1 ha miško žemės vertė Lt	1 ha medynų tūrio vertė Lt.	Medynų tūrio vertė (viso ploto) Lt	Apskaičiuotoji miško žemės ir medynų tūrio vertė Lt	Ben- dra 1 ha vertė Lt
1 kvar- talas 3	2,30	932	405	637	1465	2397	1042
Miško plo- tas iš viso	2,30	932	405	637	1465	2397	1042
Pelkės, vandenys ir kita žemė koef=0,1	0,00	0	41	x	x	0	x
Kelių, pastatų, kiemų užimta žemė koef=1	0,00	0	405	x	x	0	x
Bendras plotas	2,30	932	405	637	1465	2397	1042

4. Miško žemės vertės mažinimas dėl aplinkos taršos

(pobūdis, plotas – ha, suma – Lt)

5. Sklype įsiterpusių žemės ūkio naudmenų, kurios naudojamos žemės ūkio paskirčiai (_ ha), vertė _ Lt.
6. Žemės sklype įsiterpusių ežerų ir tvenkinių (_ ha), vertė Lt.
7. Viso žemės sklypo (2,30 ha) vertė 2397 Lt., iš jo žemės vertė 932 Lt.
8. Pataisos koeficientas teritorijos rekreaciniam – ekologiniam vertingumui nustatyti _.
9. Patikslinta viso žemės sklypo vertė 2397 Lt., iš jo žemės vertė 932 Lt.

Žemės sklypo vertę apskaičiavo:

L. Jonaitis

(pareigos vardas ir pavardė, parašas)

3. Suformuotame miškų žemės sklype įsiterpusių žemės ūkio naudmenų, kurios naudojamos žemės ūkio paskirčiai, vertė apskaičiuojama vadovaujantis šios metodikos 7 žiniaraščiu ir įrašoma į šios metodikos 8 žiniaraščio 5 punktą. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo kaina indeksuojama iš koeficiento 5,8.

3 DARBAS

VALSTYBINĖS KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPO VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Valstybinės kitos paskirties žemės sklypo (išskyrus durpynus) vertė apskaičiuojama taip:

1. Nustatomas vertinamo sklypo arba greta jo esančio žemės ūkio paskirties sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas .

2. Nustatoma normatyvinė 1 hektaro žemės ūkio naudmenų vertė pagal 1 lentelę ir bazinė žemės sklypo vertė – bendras sklypo plotas dauginamas iš normatyvinės 1 hektaro žemės ūkio naudmenų vertės.

3. Bazinė žemės sklypo vertė dauginama iš šių pataisos koeficientų:

3.1. koeficiento teritorijos socialiniam-gamybiniam potencialui įvertinti (5 lentelė);

3.2. koeficiento sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiūriu. (4 lentelė). Šis koeficientas taikomas tik nustatant vertę žemės sklypų, esančių miestuose arba jiems nustatytą tvarka priskirtose teritorijose;

3.3. koeficiento žemės naudojimo ir ūkinės veiklos apribojimams bei aplinkos taršai įvertinti (2 lentelė). (Aplinkos taršai įvertinti – $K=0,7$ taikomas nustatant sklypų, esančių gamybinių objektų taršos poveikio zonoje, patvirtintoje savivaldybės valdybos sprendimu, žemės vertę; žemės naudojimo nepatogumui dėl stačių šlaitų įvertinti – kai sklypas ar jo dalis yra 20° – 30° nuolydžio šlaite, $K=0,7$, o statesniame kaip 30° šlaite $K=0,5$).

4. Pridedamas vertės priedas dėl inžinerinių statinių, kuris apskaičiuojamas užpildžius nustatytos formos 9 žiniaraštį. Šis priedas skaičiuojamas tik žemės sklypams, esantiems miestuose arba jiems nustatytą tvarka priskirtose teritorijose.

***Parduodamos valstybinės ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)
žemės vertės
ŽINIARAŠTIS dėl inžinerinių statinių Nr. 9***

1. Esamasis (būsimasis) žemės sklypo savininkas _____

(vardas ir pavardė)

2. Žemės sklypo adresas _____

(apskritis, savivaldybė, kaimas, miestelis, miestas)

3. Žemės sklypo plotas _____ ha, iš jų _____ ha
yra įrengtų inžinerinių statinių zonoje ($S = \text{_____ ha}$).

4. Bazinės žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių
privačios namų valdos žemės sklypui, kai teritorijoje yra visų tipų
inžineriniai statiniai ($8,67 \cdot 1500 \cdot S$), – _____ Lt.

5. Bazinės žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių
kitų pastatų žemės sklypui, kai teritorijoje yra visų tipų inžineriniai
statiniai ($194000 \cdot S \cdot m$), – _____ Lt.

6. Žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių mažinantys
koeficientai (K_{inz}):

Kvartalinių inžinerinių statinių pavadinimas	Kvartaliniai inžineriniai statiniai teritori- joje neįrengti	Kvartaliniai inžineriniai statiniai teritorijoje įrengti
Vandentiekis		
Kanalizacija		
Centrinio šilumos tiekimo tinklai		
Dujotiekis		
Ryšių tinklai		
Elektros tinklai		

7. Žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių mažinančių koeficientų suma $K_{\text{inž}}$ _____.

Apskaičiuotas žemės sklypo vertės priedas dėl inžinerinių statinių _____ Lt.

Žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių apskaičiavusio darbuotojo pareigos

(Parašas) (Vardas ir pavardė)

_____ m. _____ d.

5. Tais atvejais, kai žemės sklypus užima statiniai ir įrenginiai, naudojami Lietuvos Respublikos turizmo įstatymo (Žin., 1998, Nr. 32-852) nustatyta tvarka įsteigta ir įregistruota turizmo ar rekreacinei veiklai, taip pat grąžinama, suteikiama nuosavybėn neatlygintinai ir parduodama valstybinė žemė rekreacinėse teritorijose arba pagal savivaldybės valdybos teikimą šiose teritorijose apskrities viršininko sprendimu nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacija, žemės vertė apskaičiuojama taip: suformuoto žemės sklypo vertė dauginama iš pataisos koeficiento teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertingumui nustatyti (8 lentelė), jeigu šis koeficientas didesnis už 1.

8 lentelė. Bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertingumui nustatyti

Eil. Nr.	Koeficiento pavadinimas	Koeficiento reikšmė
1	2	3
1.	Koeficientas žemės sklypo išsidėstymui įvertinti (K_p):	
	1.1. pajūrio zona (nuo Latvijos sienos iki Melnragės):	
	0,1 km nuotoliu nuo jūros	20
	0,11 – 0,5 km	10
	0,51 – 1 km	6
	1,01 – 1,5 km	4
	1,51 – 2 km	3,5
	2,01 – 2,5 km	3
	2,51 – 3 km	2,5
	3,01 – 3,5 km	2
	3,51 – 4 km	1,5
	1.2. Kuršių nerija:	
	1.2.1. teritorijos prie jūros – pagal šio priedo 1.1 punktą	
	1.2.2. teritorijos prie marių	
	0,1 km nuotoliu nuo marių	15
	0,11 – 0,5 km	8
	0,51 – 1 km	4
	1,01 – 1,5 km	3
	1,51 – 2 km	2,5
	2,01 – 2,5 km	2
	daugiau kaip 2,51 km	1,5
	1.3. pamario zona:	
	0,1 km nuotoliu nuo marių	10
	0,11 – 0,5 km	6
	0,51 – 1 km	5
	1,01 – 1,5 km	3
	1,51 – 2 km	1,5
	1.4. zona prie ežerų, didesnių kaip 20,1 ha:	
	0,1 km nuotoliu nuo ežero	7
	0,11 – 0,5 km	5

1	2	3
	0,51 – 1 km	3
	1,01 – 1,5 km	1,5
	1.5. zona prie ežerų, kurių plotas 5,1 – 20 ha:	
	0,1 km nuotoliu nuo ežero	5
	0,11 – 0,5 km	3
	0,51 – 1 km	1,5
	1.6. zona prie ežerų iki 5 ha ploto, Nemuno, Neries, Nevėžio (žemiau Babtų), Šventosios (žemiau Antalieptės marių) ir Minijos (žemiau Gargždų) upių:	
	0,1 km nuotoliu nuo ežero ar upės	3
	0,1 – 0,5 km	1,5
	1.7. zona prie kitų didesnių upių (kurių baseino plotas viršija 500 kv. km) ir magistralinių kelių:	
	0,1 km nuotoliu nuo upės arba kelio	2
	0,1 – 0,25 km	1,5
	1.8. zona prie krašto kelių 0,1 km nuotoliu nuo kelio	1,5
2.	Koeficientas, rodantis žemės tinkamumą miškui auginti (K_a). Augaviečių tipai (indeksų reikšmė pateikta šios metodikos 6 lentelėje) ir koeficientai:	
	$N_c, N_d, N_f - 1,5; L_c, L_d, L_f - 1,37; N_b, U_d, U_f, P_d, P_{nd}, \check{S}_c, \check{S}_d - 1; L_b, U_c - 0,87; N_a, P_c, P_{nb}, \check{S}_b - 0,75; U_b, L_a - 0,63; N_{ac}, P_b, P_{na} - 0,5; \check{S}_a, U_a - 0,37; P_a$	0,13
3.	Koeficientas, rodantis žemės sklype vyraujančią medžių rūšį (K_m): pušų, maumedžių – 1,1; drebulių – 1; ąžuolų – 1,3; juodalksnių – 0,9; liepų, klevų – 1,2; uosių – 1; beržų – 0,9; eglių – 0,7; baltalksnių – 0,6; medžių nėra.	0,5
4.	Koeficientas, rodantis žemės sklypo arba šalia jo esančių želdinių vertingumą (K_v):	
	4.1. kai žemės sklypai yra valstybiniuose (nacionaliniuose ir regioniniuose) parkuose (išskyrus ūkines zonas), draustiniuose, rezervatuose, miško parkuose – 1,2–2 (nustatoma priklausomai nuo objekto reikšmingumo pagal Aplinkos ministerijos patvirtintas rekomendacijas)	
	4.2. kai žemės sklypuose arba šalia jų yra apsauginių želdinių	1,2
5.	Koeficientai, rodantys oro grynumą (K_o):	
	5.1. kai oro tarša mažesnė kaip 0,5 normos	1
	5.2. kai oro tarša nuo 0,5 normos iki normos	0,9
	5.3. kai oro tarša viršija normą	0,8

6. Pataisos koeficientas teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertingumui nustatyti (K_{re}) apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$K_{re} = K_i \cdot K_a \cdot K_m \cdot K_z \cdot K_o \cdot K_t,$$

- čia K_t koeficientas, rodantis žemės vertės (tarifo) pokyčius, apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$K_t = \frac{1500}{T_f},$$

- čia T_f – žemės vertė (Lt/ha), taikoma žemės ūkio naudmenoms pagal jų našumą, nurodytą šios metodikos 1 lentelėje ;
miško sklypams taikoma bendra miško žemės ir medynų tūrio vertė, nurodyta šios metodikos 6 ir 7 lentelėse.

Pastaba. Nustatant koeficientą žemės sklypo išsidėstymui įvertinti (K_i) Kuršių nerijoje, teritorijose, kurios patenka į pajūrio zoną ir teritoriją prie marių, taip pat teritorijose tarp skirtingo dydžio ežerų, kur matuojant nuotolius nuo jų iki objekto nustatomi skirtingi pataisos koeficientai, taikomas didesnis koeficientas.

7. Žemės sklypų, kuriuos, be pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties (žemės ūkiui, miškų ūkiui ir kt.), papildomai nustatyta naudoti turizmo ar rekreacinei veiklai, vertė tikslinama – apskaičiuotoji statinių ir įrenginių užimto sklypo vertė dauginama iš 50 procentų sumažinto pataisos koeficiento teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertingumui nustatyti. Šis sumažintas koeficientas taikomas, jeigu sumažintoji jo reikšmė didesnė už 1.
8. Valstybės parduodamo, nuomojamo arba perduodamo neatsilygintinai piliečių nuosavybėn ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) žemės sklypo vertė apskaičiuojama užpildžius nustatytą formą (10 žiniaraštis).

***Kitos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties
žemės sklypo vertės skaičiavimo
ŽINIARAŠTIS Nr.10***

1. Esamasis (būsimasis) žemės sklypo savininkas arba naudotojas
Vardenis Pavardenis

(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

2. Žemės sklypo adresas

Kauno apskritis Kauno rajonas Pažerų kaimas

(apskritis, savivaldybė, seniūnija, kaimas, miestelis, miestas)

3. Žemės sklypo plotas (be miškų, ežerų ir žuvininkystės tvenkinių) 0,15 ha, iš jo žemės ūkio naudmenos, kelių, pastatų, kitų statinių ir kiemų užimta žemė 0,15 ha; krūmynai, pelkės ir kita žemė _____ ha; vandens telkiniai (išskyrus ežerus ir žuvininkystės tvenkinius) _____ ha, iš jų rekreacijai naudojamų statinių ir įrenginių užimtas plotas _____ ha.

4. Žemės sklypo nuotolis nuo artimiausio miesto, miestelio Pažėrai 3 km.

(pavadinimas)

5. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 51,7.

6. Normatyvinė 1 ha žemės ūkio naudmenų vertė 1895 Lt.

7. Bazinė žemės sklypo vertė 284 Lt.

8. Pataisos koeficientai teritorijos socialiniam-gamybiniam potencialui įvertinti:

8.1. viso žemės sklypo:

plotas 0,15 ha – koeficientas 1,20 ;

plotas _____ ha – koeficientas _____ ;

plotas _____ ha – koeficientas _____ ;

8.2. iš jo rekreacijai naudojamų statinių ir įrenginių užimtos žemės:

plotas _____ ha – koeficientas _____ ;

plotas _____ ha – koeficientas _____ ;

plotas _____ ha – koeficientas _____ ;

8.3. papildomas koeficientas priemiestiniams žemės sklypams _____ ;

8.4. viso žemės sklypo _____ ha, iš jo rekreacijai naudojamų statinių ir įrenginių užimtos žemės _____ ha.

9. Pataisos koeficientas žemės sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiūriu _____.

10. Pataisos koeficientas žemės naudojimo ir ūkinės veiklos apribojimams bei aplinkos taršai įvertinti _____;

(objekto pavadinimas)

taršos poveikio zonoje (_____ ha) _____.

11. Apskaičiuota žemės sklypo vertė 341 Lt, iš jo rekreacijai naudojamų statinių ir įrenginių užimtos žemės _____ Lt.

12. Žemės sklype įsiterpusio miško (_____ ha) žemės vertė _____ Lt ir medynų tūrio vertė _____ Lt.

13. Žemės sklype įsiterpusių ežerų ir tvenkinių (_____ ha) vertė _____ Lt.

14. Žemės sklypo (0,15 ha) vertė 341 Lt.

15. Pataisos koeficientas teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertinimui nustatyti _____.

16. Žemės vertės priedas dėl inžinerinių statinių _____ Lt.

17. Patikslinta žemės sklypo vertė be priedo dėl inžinerinių statinių _____ Lt.

Pastaba. Apskaičiuojant valstybės išnuomojamų naudojamų žemės sklypų vertę, priedas dėl inžinerinių statinių neskaičiuojamas.

4 DARBAS

VANDENS TELKINIO VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.

Vandens telkinio vertės skaičiavimo ŽINIARAŠTIS Nr.11

1. Esamasis (būsimasis) vandens telkinio savininkas arba naudotojas _____

(fizinio asmens vardas ir pavardė, juridinio asmens pavadinimas)

2. Vandens telkinio vieta Marijampolės apskritis Kalvarijos savivaldybė _____

(apskritis, savivaldybė, seniūnija, kaimas, miestelis, miestas)

3. Vandens telkinio:

3.1. pavadinimas Pečežerio ;

3.2. plotas $F = 0,70$ ha;

3.3 nuotolis nuo artimiausio miesto ar miestelio Kalvarijos
8 km.

(pavadinimas)

4. Kitos vandens telkinio charakteristikos (žuvų produktyvumas, paplūdimiai, pakrančių miškingumas, taršos šaltiniai, hidro-technikos statiniai, saugomos teritorijos) _____ = _____

5. Normatyvinis bazinis vandens telkinio vertės tarifas $N_t = 650$ Lt/ha.

6. Normatyvinio bazinio vandens telkinio vertės tarifo pataisos koeficientai:

6.1. K_z – žuvų produktyvumo 1,00 ;

6.2. K_{rp} – rekreacinio potencialo paplūdimiams įvertinti 1,00;

- 6.3. K_{ra} – rekreacinio potencialo augalijai įvertinti 1,20 ;
 6.4. K_m – nuotolio nuo miestų, miestelių 1,10 ;
 6.5. K_f – vandens telkinio ploto 1,00 ;
 6.6. K_t – potencialių taršos šaltinių 1,00 ;
 6.7. K_g – riboto naudojimo galimybių 1,00 ;
 6.8. K_h – hidrotechnikos statinių 1,00 .

7. Normatyvinis vandens telkinio vertės tarifas:

$$N_{tp} = N_t [(K_z + K_{tp} + K_{ra} + K_m + K_f + K_t + K_g + K_h) - K_s + 1] = 845$$

8. Vandens telkinio vertė $F \cdot N_{tp} = \underline{592}$ Lt.

Vandens telkinio vertę apskaičiavusio darbuotojo pareigos

L. Jonaitis (Parašas)

(Vardas ir pavardė)

_____ m. _____ d.

Vandens telkinio vertės apskaičiavimo tvarka

1. Vandens telkinio vertė (N_n) nustatoma pagal šią formulę:

$$N_n = F \cdot N_{tp},$$

čia F – vandens telkinio plotas ha;

N_{tp} – vandens telkinio normatyvinis 1 ha ploto tarifas,
 apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$N_{tp} = N_t \cdot \Sigma K_p,$$

čia N_t – normatyvinis bazinis vandens telkinio 1 ha tarifas –
 650 Lt/ha;

ΣK_p – vandens telkinio normatyvinio bazinio tarifo bendrasis pataisos koeficientas, kuriuo įvertinami pagrindiniai vandens telkinio vertingumą lemiantys rodikliai.

$$\Sigma K_p = (K_z + K_{tp} + K_{ra} + K_m + K_f + K_t + K_g + K_h) - K_s + 1,$$

čia $K_z + \dots + K_h$ – normatyvinio bazinio tarifo pataisos koeficientų suma;

K_s – sudedamų pataisos koeficientų skaičius;

1.1. normatyvinio bazinio tarifo pataisos koeficientai (K_p) apskaičiuojami taip:

1.1.1. apskaičiuojamas K_z – žuvų produktyvumo koeficientas.

Ežerų ir tvenkinių K_z apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$K_z = \frac{P_v}{P_{baz}},$$

čia P_v – ežero arba tvenkinio vidutinis daugiamečių žuvų produktyvumas kg/ha;

P_{baz} – Lietuvos ežerų ir tvenkinių vidutinis žuvų produktyvumas.

Kai trūksta statistikos duomenų apie vertinamo vandens telkinio žuvų produktyvumą, P_v apskaičiuojamas pagal šią formulę:

$$P_v = P_{baz}.$$

Duomenis apie ežerų ir tvenkinių žuvų produktyvumo rodiklius teikia Aplinkos ministerija.

Upių žuvų produktyvumo koeficientas K_z nustatomas pagal 9 lentelės duomenis.

9 lentelė. Duomenys žuvų produktyvumo koeficientui nustatyti

Upės baseino plotas, kv. km	Koeficiento K_z dydis
mažiau kaip 100	0,5
nuo 100 iki 500	0,7
daugiau kaip 500	1

Asmens pageidavimu upių žuvų produktyvumas gali būti nustatomas ta pačia tvarka kaip ežerų ir tvenkinių žuvų produktyvumas;

1.1.2. rekreacinio potencialo koeficientas paplūdimiams įvertinti (K_{rp}). Jeigu prie vandens telkinio yra natūralių arba dirbtinių paplūdimių, $K_{rp} = 1,2$; kitu atveju $K_{rp} = 1$;

1.1.3. rekreacinio potencialo koeficientas augalijai įvertinti (K_{ra}). Jeigu daugiau kaip 50 procentų vandens telkinio arba jo ruožo kranto linijos (perimetro) apaugę miškais, $K_{ra} = 1,2$; kitais atvejais $K_{ra} = 1$.

Duomenis, kurių reikia K_{rp} ir K_{ra} apskaičiuoti, teikia žemėtvarkos skyriai;

1.1.4. koeficientas nuotoliui nuo artimiausio miesto, miestelio įvertinti (K_m). Jis nustatomas pagal 10 lentelės duomenis.

10 lentelė. Duomenys nuotolio koeficientui nustatyti

Nuotolis nuo artimiausio miesto, miestelio, km	Koeficiento K_m dydis	
	miestams	miesteliams
mažiau kaip 2	1,3	1,2
nuo 2 iki 5	1,2	1,1
daugiau kaip 5 iki 10	1,1	1
daugiau kaip 10	1	1

Nuotolis matuojamas 1:10000 mastelio planuose nuo miesto, miestelio ribos artimiausiu bet kurios reikšmės keliu iki vandens telkinio artimiausio taško;

1.1.5. ežero arba tvenkinio ploto koeficientas (K_p). Jis nustatomas pagal 11 lentelės duomenis.

11 lentelė. Duomenys ežero, tvenkinio ploto koeficientui nustatyti

Ežero, tvenkinio plotas, ha	Koeficiento K_p dydis
mažiau kaip 5	1
nuo 5 iki 20	1,2
daugiau kaip 20	1,4

1.1.6. potencialių taršos šaltinių koeficientas (K_t). Jeigu į vandens telkinį leidžiamos gamybinės arba buitinės nuotekos arba jeigu daugiau kaip 50 procentų vandens telkinio krantų ilgio ribojasi su žemdirbystės laukais, taip pat jeigu dalis vandens telkinio yra pramoninio tipo gamybos objekto apsaugos zonoje, $K_t = 0,94$;

1.1.7. riboto naudojimo galimybių koeficientas (K_g). Jeigu grąžinamas vandens telkinys yra saugomoje teritorijoje, $K_g = 0,98$;

1.1.8. tvenkinių ir užtvenktų ežerų hidrotechnikos statinių koeficientas (K_h).

Naudingą vandens tūrį telkiniuose reguliuojančių statinių (užtvankų su uždoriais) $K_h = 0,98$, o vandens telkinį patvenkiančių, bet nesudarančių naudingo vandens tūrio įrenginių (slenksčių, užtvankų be uždorių) $K_h = 0,99$.

Informaciją apie hidrotechnikos statinius teikia Aplinkos ministerija;

1.2. apskaičiavus vandens telkinio normatyvinio bazinio tarifo pataisos koeficientus, nustatomas vandens telkinio normatyvinio bazinio tarifo (N_t) bendrasis pataisos koeficientas (ΣK_p).

Koeficientai K_t , K_g , K_h (nurodyti šio priedo 1.1.6–1.1.8 punktuose) netaikomi apskaičiuojant negrąžinamų vandens telkinių bendrąjį pataisos koeficientą ΣK_p ;

1.3. patikslinus N_t , vandens telkinio vertė N_n (Lt) apskaičiuojama pagal 1 punkto formulę.

2. Žuvininkystės tvenkiniais užimta žemė vertinama kaip žemės ūkio naudmenos, apskaičiuojant vidutinį žemės ūkio naudmenų našumo balą šios metodikos 1.1 ir 1.2 punktuose nustatyta tvarka.

Pastaba.

Žuvininkystės tvenkinys – hidrotechninis statinys (pylimai, krantų stiprinimo įrenginiai, vandens padavimo, nuleidimo ir dugno sausinimo kanalai, įleistuvai, išleistuvai, šliuzai, slenksčiai, pralaidos), įrengtas žemės paviršiuje, jo įdauboje, iškasoje arba upės vagoje ir naudojamas žuvims auginti ir veisti.

12 lentelė. Koeficientai (k_{m2}), mažinantys žemės vertės priedą dėl inžinerinių statinių, jeigu nėra kai kurių inžinerinių statinių arba neprisijungta (neprisijungiama) prie jų

Kvartalinių inžinerinių statinių pavadinimas	Kvartaliniai inžineriniai statiniai teritorijoje neįrengti	Kvartaliniai inžineriniai statiniai teritorijoje įrengti
Vandentiekio tinklai	0,1494	0,1046
Nuotekų tinklai	0,1868	0,1231
Šilumos tinklai	0,3928	0,2423
Dujų tinklai	0,0842	0,0588
Ryšių tinklai	0,0934	0,0654
Elektros tinklai	0,0934	0,0769

Pastabos:

1. Bendras žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių mažinantis koeficientas apskaičiuojamas sudėjus atskirus koeficientus.
2. Teritorija – pastatams statyti suprojektuotas kvartalas.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

- 1.Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios , 1994, Nr. 34 – 620; 2004, Nr.28 – 686.
- 2.Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios, 2000, Nr.58 – 1707; 2007 , Nr.4– 159.
- 3.Aleknavičius P. Žemės teisė. – Vilnius, 2007 – 293 p. – ISBN 978 – 9955 – 448 -92 -1.
- 4.Lietuvos dirvožemiai // V. Buivydaitė, M.Eidukevičienė, I. Eitminavičiūtė ir kt. – Vilnius, 2001.- 1242 p. ISBN 9986-795-11-7.
- 5.Žemės įvertinimo metodika : patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 d. nutarimu Nr. 205 // Valstybės žinios, 2002, Nr. 102 – 4574.

Tiražas 250 vnt.
Spausdino UAB „Ardiva“
Jonavos g. 254, LT-44132, Kaunas,
Tel.: (8-37) 36 34 01; Faks.: (8-37) 33 47 34;
El. p.: info@ardiva.lt; www.ardiva.lt.