



VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS

Valstybės įmonė. V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311,
el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: valstybės įmonės filialas, Lvovo g. 25, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823,
el. p. vilniausfl@registrucentras.lt, filialo kodas 124208338

TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA

Nr. 2011-79-10

Objekto adresas	Trakų rajono savivaldybė
Vertinimo data	2011-08-01
Vertinimo tikslas	Teisės aktų nustatytiems tikslams
Užsakovai	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Vertinanti įmonė	Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas (į. k. 124208338)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Aušra Baronaitė-Deveikienė Mariana Makovskė Olga Gorelik Kristina Pulokaitė Karolina Šventickienė

Vilnius, 2011

Ataskaitoje yra 45 lapai pagrindinio teksto, 8 lapai priedų, iš viso 53 lapai. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis galima tik davus nuorodą į ataskaitos rengėją.

TURINYS

1. ĮVADAS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo pagrindas.....	4
1.3. Vertinimo tikslas.....	4
1.4. Užsakovas.....	4
1.5. Vertintojas.....	4
1.6. Vertinimo data.....	6
1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	6
2. ŽEMĖS RINKOS TRAKŲ R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	6
2.1. Geografinis apibūdinimas.....	6
2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje.....	7
2.3. 2006-2010 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Trakų rajono savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis).....	9
2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Trakų r. savivaldybėje pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais).....	9
2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Trakų r. savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais).....	10
2.6. Privачios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.....	10
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m. laikotarpiu.....	11
2.8. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2006 – 2011* m. laikotarpiu.....	11
3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS.....	12
3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas.....	12
3.2. Laiko pataisa.....	15
3.3. Vietos įtakos įvertinimas.....	16
3.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas.....	16
3.3.2. Zonų aprašymas tekstu.....	17
3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	19
4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMAS IR EKSPERTINIS VERTINIMAS.....	20
4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	21
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	22
4.3. Rinkos modeliavimas.....	23
4.4. Ekspertinis vertinimas.....	23
4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas.....	23
4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas.....	25
4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.....	25
4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas.....	25
4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas.....	26
4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, įvertinimas.....	27
4.11. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas.....	27
4.12. Žemės sklypų, neviršijančių 0,04 ha ploto, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, įvertinimas.....	32
4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis.....	32
4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius.....	32
4.15. Paskirties - <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>bendro naudojimo teritorijos</i> , žemės vertinimas.....	32
4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas.....	33

4.17. Paskirties – <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>rekreacinės teritorijos</i> , žemės vertinimas	33
5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	34
5.1. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimui būtini duomenys	34
5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	36
5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai	39
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	45
7. PRIEDAI	46
1. Trakų r. savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapiu viešojo svarstymo ataskaita, 1 lapas.	
2. Trakų r. savivaldybės žemės verčių žemėlapiu viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas, 1 lapas.	
3. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus, 1 lapas.	
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės verčių žemėlapių ir vertinimo masiniu būdu ataskaitų, 3 lapai.	
5. Pakeitimai atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas dėl žemės masinio vertinimo dokumentų, 1 lapas.	

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinių turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII – 1202) apibrėžia taip: masinis turto ar verslo (toliau – turto) vertinimas – toks turto vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos verčių ribos, apimančios vertinamojo turto vertę. Duomenys renkami, analizuojami ir apskaičiavimai atliekami sisteminimo pagrindu. Šiuo vertinimo būdu vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų.

A. Woolery „Property Tax Principles and Practice“ knygoje pateikiamas toks masinio vertinimo apibrėžimas: masinis vertinimas – tai procesas, kurio metu per apibrėžtą laiką įvertinama labai daug panašių objektų, kurių įvertinimui taikoma vienoda metodologija ir technologija. Atlikus masinį vertinimą, parengiama bendra panašaus turto grupės vertinimo ataskaita, tačiau neparengiama kiekvieno turto vieneto vertinimo ataskaita.

Žemės masinis vertinimas šioje vertinimo ataskaitoje atliktas ir pateiktas vadovaujantis aukščiau pateiktų apibrėžimų nuostatomis, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintomis Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėmis ir vėlesniais taisyklių pakeitimais, panaudota užsienio šalių, taikančių šį masinio vertinimo būdą daugelį metų, geriausia patirtis, šios srities ekspertų konsultacijos ir metodinė literatūra.

1.2. Vertinimo pagrindas

Vertinimo pagrindas – Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintų Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių 47 punktas, kuriame nurodoma, kad žemės vertinimo masiniu būdu duomenų palaikymas vykdomas kiekvienais metais.

1.3. Vertinimo tikslas

Trakų rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapis ir vertinimo modeliai naudojami teisės aktų nustatytiems tikslams.

1.4. Užsakovas

Masinio žemės vertinimo užsakovas – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 82 02, faks. (8 5) 268 83 11, el. p. info@registrucentras.lt;

Vilniaus filialas, kodas 124208338, Lvovo g. 25, LT-09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 21 00, faks. (8 5) 262 88 23, el. p. vilniausfl@registrucentras.lt.

Registrų centrui suteikta teisė verstis turto ir verslo vertinimu, kvalifikacijos atestatas Nr. 000142, išduotas Vilniuje, Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir verslo vertinimo instituto 2003 m. gegužės 14 d. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla apdrausta UAB DK „PZU Lietuva“, profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCA Nr. 103380, galioja 2010 m. vasario 17 d. – 2011 m. vasario 16 d.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filiale žemės masinio vertinimo darbus atliko:

Veronika Valentinavičienė, Nekilnojamojo turto Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja; nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos Nr. A 000050).

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos Nr. A 001603); Mariana Makovskė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos Nr. A 001350), Olga Gorelik, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001349); Kristina Pulokaitė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintoja

asistentė (kvalifikacijos Nr. A 001377); Karolina Šventickienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus I. e. vyresniosios vertintojos pareigas.

Žemės masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie valstybės įmonės Registrų centro darbuotojai:

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

Antanas Tumelionis, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas žemės masiniam vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Asta Paškevičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Lidija Zavtrakova, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Lina Kanišauskienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių masiniam vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509).

Vytautas Vaclovas Kavaliauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis specialistas duomenų analizei.

Atliekant žemės masinį vertinimą panaudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo specialistas, JAV;

Richard R. Almy, masinio vertinimo specialistas, JAV;

John Charman, masinio vertinimo specialistas, Didžioji Britanija;

Knut Mattsson, Švedijos nacionalinės žemės tarnybos nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas;

Richard D. Ward, JAV ekspertas, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas.

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Estija;

Žemės masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant ir konsultuojantis su Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, nekilnojamojo turto vertinimo agentūrų, savivaldybių specialistais ir atstovais, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais. Žemės masiniame vertinime panaudota geografinių informacinių sistemų (GIS), programų rengimo, statistinės analizės specialistų žinios ir patirtis.

Atliekant žemės masinį vertinimą, panaudota valstybės įmonės Registrų centro ankstesnių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo dokumentas	Patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Užsienio šalių ir Registrų centro eksperimentinių vertinimų patirtis	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003-08-18 įsakymu Nr. 1P-69, Žin. 2003-08-27, Nr. 82-3777	2002-01-01	2003-08-28
2.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2003 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004-04-21 įsakymu Nr. 1P-57, Žin. 2004-04-27, Nr. 61-2213	2003-07-01	2004-04-28
3.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2004 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005-04-21 įsakymu Nr. 1P-89, Žin. 2005-05-05, Nr. 57-1982	2004-10-01	2005-05-06
4.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2005 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006-05-17 įsakymu Nr. 1P-71, Žin. 2006-05-20, Nr. 57-2054	2005-10-01	2006-07-01
5.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių terito-	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus	2006-06-01	2007-05-01

	rijų žemės vertinimo masiniu būdu 2006 m. ataskaitos	2007-03-14 įsakymu Nr. 1P-27, Žin. 2007-03-27, Nr. 35-1310		
6.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2007 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-01-31 įsakymu Nr. 1P-14, Žin. 2008-03-01, Nr. 25-938	2007-06-01	2008-05-01
7.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2008 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-18 įsakymu Nr. 1P-170, Žin. 2009-01-24, Nr. 9-338	2008-06-01	2009-02-01
8.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2009 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymu Nr. 1P-147, Žin. 2009-12-24, Nr. 152-6874	2009-12-01	2010-01-01
9.	Trakų rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymu Nr. 1P-152, Žin. 2010-12-28, Nr. 154-7866	2010-08-01	2011-01-01

1.6. Vertinimo data

2011 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene ataskaita, savivaldybės mero pastabos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos raštas „Dėl žemės verčių žemėlapių, žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų bei žemės verčių žemėlapių derinimo metu gautų pastabų“ pateikti ataskaitos prieduose, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/masvert/index.php>.

2. ŽEMĖS RINKOS TRAKŲ R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas

Trakų rajono savivaldybės teritorija yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje, pietuose ribojasi su Varėnos, Alytaus, rytuose – Šalčininkų, Vilniaus rajono, šiaurėje – Elektrėnų, vakaruose – Prienų rajonų savivaldybėmis. Šis rajonas išsiskiria gera geografinė padėtimi, jį kerta visos pagrindinės automagistralės, vedančios į Kauną, Prienus, Druskininkus, geležinkeliai, vedantys į Kauną bei Gardiną. Rajono administracinis centras – Trakai, įsikūręs 28 km į vakarus nuo Vilniaus.

Trakų rajono savivaldybės plotas – 120 789 ha, iš jų 2 338 ha užstatyta teritorija, 39 539 ha žemės ūkio naudmenų plotas, 57 619 ha – miškai, 5 904 ha - vandens telkiniai, 3 022 ha – keliai, 12 368 ha – kitos paskirties žemė. Rajone yra trys miestai: Lentvaris, Rūdiškės ir Trakai, du miesteliai: Aukštadvaris ir Onuškis bei 440 kaimų. Didžiausios gyvenvietės: Lentvaris, Trakai, Rūdiškės, Senieji Trakai, Aukštadvaris, Paluknys, Onuškis, Žaizdriai, Kariotiškės, Rykantai ir kt.

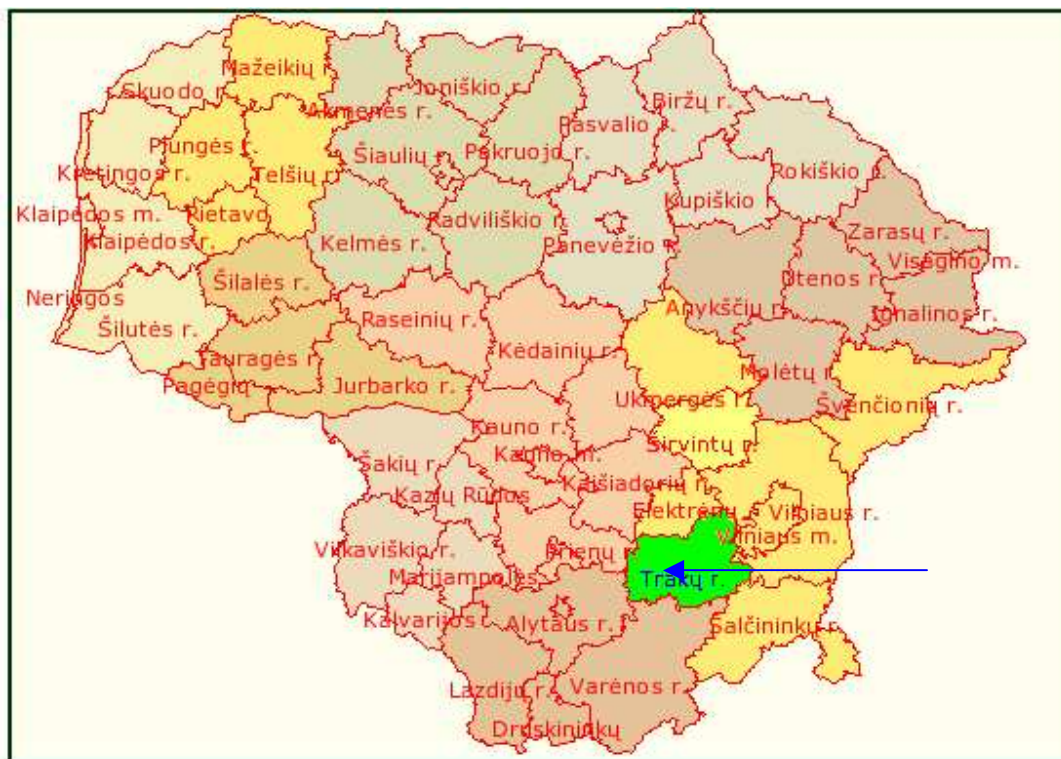
Gyventojų skaičius savivaldybėje – apie 35 500. (Šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės, 2011 m.).

Trakų rajonas, turistinio ir rekreacinio naudojimo požiūriu, pasižymi palankia geografinė padėtimi bei rekreacinių – turistinių išteklių, tiek gamtinių, tiek istorinių gausa.

Trakų rajono savivaldybė yra teritorijoje, kurios unikalios reljefo formas – ežerų ir pelkių duburių bei kalvų formavimąsi lėmė paskutinis ledynmetis. Santykiniai reljefo formų aukščiai siekia 40 ir daugiau metrų. Didelę dalį rajono savivaldybės užima miškai – 57 519 ha. Medelynuose vyrauja pušynai, eglynai ir beržynai. Rajone yra 200 ežerų, didžiausi – Galvės (plotas 367,4 ha), Vilkokšnio (337 ha), Skaisčio (285,5 ha) ir 17 tvenkinių (vandens plotas – 5 904 ha). Rajono teritorijoje yra Istorinis nacionalinis ir 2 regioniniai parkai (Aukštadvario ir Neries), 2 valstybiniai parkai (Lentvario ir Užtrakio), 7 draustiniai ir 5 gamtos paminklai.

Trakų rajono savivaldybė išsiskiria ne tik administracine funkcija ar savo ypatingo grožio gamta, bet ir kultūriniu paveldu, nes jo administracinis centras – Trakų miestas yra ypatingas savo istorine reikšme bei vaidmeniu lietuvių tautos, Lietuvos valstybės ir netgi Europos istorijoje. Trakų miestas, jo centrinė dalis – senamiestis skiriasi nuo kitų Lietuvos miestų ir miestelių savo unikalia gamtine geografine padėtimi. Tai – miestas tarp ežerų. Galvės, Skaisčio, Totoriškių, Lukos (Bernardinų) ir Gilužio ežerai, juosiantys miestą, yra sudėtingos kilmės ir konfigūracijos, subrendę, bet nevienodo amžiaus pratakiniai ežerai. XV – XVI a. – Trakų klestėjimo laikotarpiu susiformavo pagrindinės miesto užstatymo savybės ir išskirtiniai bruožai bei vertinga miesto tūrinė – erdvinė kompozicija: gynybiniai ir kulto pastatai, pastatyti ant kalvų, dominavo siluete ir panoraminiuose vaizduose, o bendrą užstatymo foną sudarė žemesnėje dalyje palei pagrindinę gatvę sustatyti mediniai namai ir ūkiniai trobesiai. Įvairių tautybių gyventojai taip pat formavo savitą miesto charakterį. Atskirose miesto dalyse išryškėja skirtingi statybos būdo ir pastatų tipologiniai bruožai.

Lietuvos istorija lėmė, kad buvusi Lietuvos sostinė Trakai tapo patraukliausia naujosios sostinės Vilniaus kaimyne. Retas svečias, iš užsienio atvykęs į Vilnių, nespėja aplankyti šio istorinio nacionalinio parko, kurio garsiausi istorijos relikvai yra pilis, muziejai, kiti išlaikę savitą architektūrą statiniai. Gamta, sukūrusi unikalų reljefą, ežeryną, išauginusi puikius miškus. Tad ir rajono gyvenimas glaudžiai susijęs su gamta: stengiamasi ją išsaugoti, panaudoti poilsiui ir turizmui.



1 pav. Trakų r. sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta žalia spalva)

2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje

Trakų rajono savivaldybės plotas 120,8 tūkst. ha, t. y. 12,37 proc. Vilniaus apskrities teritorijos. Savivaldybės administracinis centras – Trakai plotas – 1152 ha. Trakų rajono savivaldybėje 2011 m. sausio mėn. 1 d. buvo 35 176 gyventojai, iš jų kaimo vietovėse – 16 332. (Šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės, 2011 m.).

Trakų rajono savivaldybės administracijoje yra 8 seniūnijos: Aukštadvario, Grendavės, Lentvario, Onušio, Paluknio, Rūdiškių, Senujų Trakų, Trakų.

Trakų seniūnija yra viena iš aštuonių Trakų rajono savivaldybės administracinių dalių, su administraciniu centru Trakų mieste, kuriame yra savivaldos institucijos, mokymo, gydymo ir kultūros įstaigos. Trakų seniūnija užima 14 146 ha plotą. Iš jų 1150 ha užima Trakų miestas. Trakų seniūnijos teritorijoje yra 117 kaimų. Didžiausi seniūnijos kaimai: Žaizdrių, Bražuolės, Jovariškių, Bagdanonių, Babriškių, Salkininkų.

Apie 16 % seniūnijos teritorijos užima vandens telkiniai. Teritorijoje yra 36 ežerai, kurių didžiausi yra Akmenos (270,4 ha), Galvės (367,4 ha) Skaisčio (285,5 ha), Babruko (36,2 ha), Plomėnų (18,2 ha),

Totoriškių (75,2 ha), Bernardinų (Lukos) ir Nerespinkos (86,7 ha), Lovkos (1,0 ha), Gilušio (8,9 ha), Šulininkų (25,8 ha), Apušės (15,2 ha). Apie 7 % vandenų naudojama rekreacijai.

Apie 40 % seniūnijos teritorijos užima miškai. Iš kurių apie 85% yra valstybiniai, 15% – privatūs. Medynuose vyrauja pušynai – 45,7%, eglynai – 18,8% ir beržynai – 16,5%.

Trakų miesto teritorijoje esantys miškai yra rekreaciniai: pušynas vakarinėje Totoriškių ežero pakrantėje (15 ha) ir Rėkalnio miškas rytinėje Akmenos ežero pakrantėje (28 ha).

Trakų seniūnija išsiskiria ne tik administracine funkcija ar savo ypatingo grožio gamta, bet ir kultūriniu paveldu, o pats Trakų miestas ir ypatinga istorine reikšme bei vaidmeniu lietuvių tautos, Lietuvos valstybės ir netgi Europos istorijoje.

Aukštadvario seniūnijoje yra 110 kaimų, 5 gyvenvietės – iš jų pats Aukštadvario miestelis ir Ūbiškės, Čižiūnai, Totoriškės, Bijūnai. Dalis Aukštadvario seniūnijos teritorijos įeina į Aukštadvario regioninį parką, kuriame yra daug istorinių – lankytinų vietovių. Yra 7 kaimo turizmo sodybos, 215 ūkininkų, Aukštadvario miestelyje yra socialinio darbo ir socialinių paslaugų pagalbos namuose tarnyba.

Grendavė seniūnijos teritorijoje tyvuliuoja 12 ežerų, didžiausi iš jų – Vilkokšnis – 350 ha, Samis – 63 ha, Gruožis – 27 ha. Dalis seniūnijos teritorijos yra Aukštadvario regioniniame parke. Seniūnijos centras – Grendavės kaimas, iš viso seniūnijoje yra 21 kaimas, didesni iš jų: Gruožninkai, Panošiškės, Samninkai. Seniūnijos plotas – 6,7 tūkst. ha, iš jų: žemės ūkio naudmenys – 2,7 tūkst. ha, miškai – 0,7 tūkst. ha, vandenys – 0,5 tūkst. ha. Grendavėje yra pagrindinė mokykla, biblioteka, medicinos punktas, bendruomenė „Žiburyš“, maldos namai.

Lentvario seniūnijos centras – Lentvario miestas. Tai didžiausias Trakų rajono miestas, išsidėstęs tarp Lietuvos sostinės Vilniaus (18 km.) ir Trakų (8 km.). Visa seniūnijos teritorija užima 4917 ha plotą, iš jų vandens telkinių (ežerų, tvenkinių) plotas- 300 ha, miškų- 490 ha. Seniūnijoje yra 24 kaimai, didesni iš jų – Kariotiškės, Naujasis Lentvaris, Rykantai.

Lentvaris yra patrauklus ir lankytinų vietų atžvilgiu: Viešpaties apreiškimo Švč. Mergelės Marijos bažnyčia, grafo Tiškevičiaus rūmai, garsaus prancūzų architekto Andre suprojektuotas parkas, XIX a. statyta geležinkelio stotis ir t.t. Lentvario miestas jau nuo seno garsėja gamybos įmonėmis. Šiuo metu mieste veikia – AB "Nemuno banga", AB "Kilimai", UAB "Geležinkelio tiesimo centras", UAB "Jūsų namas", UAB "Gijona", UAB "Eniras" ir kitos.

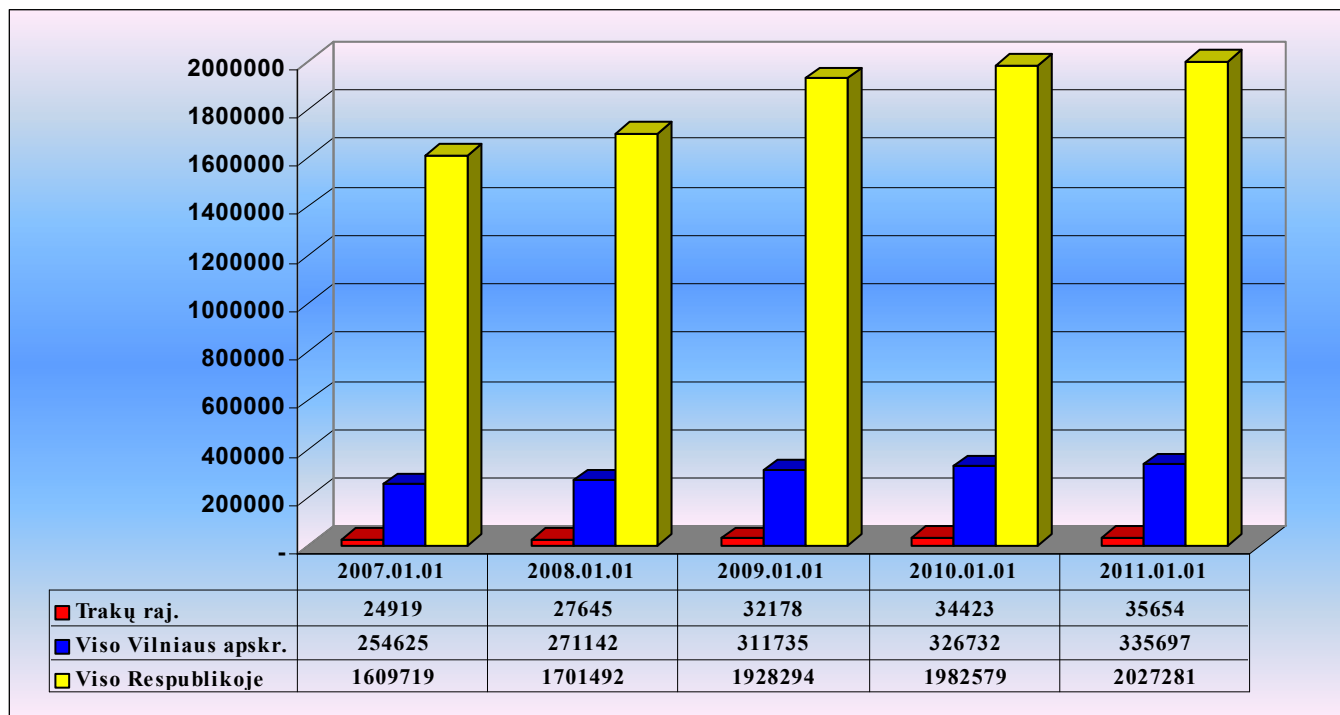
Onušio seniūnijos plotas – 25 000 ha, kaimų – 71, įstaigų – 21, kapinių – 16. Įsikūrusios Onušio bendruomenė ir bendruomenė „Dusmena“. Seniūnijoje yra Onušio ir Dusmenų bažnyčios, Onušio vidurinė mokykla (nuo 1947 m.), Vaickūniškių pagrindinė, Dusmenų ir Tolkiškių pradinės mokyklos, bibliotekos (iš viso 3), Onušio palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė (įsteigta 1946 m.) ir Onušio pirminės sveikatos priežiūros centras, vaistinė (veikianti nuo 1917 m.), parduotuvių (iš viso 10), girininkija, medžio apdirbimo cechai (iš viso 3), Drakšo individuali įmonė (gaminanti pusfabrikačius (maisto produktus), kultūros centras.

Paluknio seniūnija apima apie 14 tūkst. ha teritoriją. Paluknio seniūnijoje yra 14 kaimų, tarp kurių atstumas – 8-10 km. Didžiausi kaimai – Madžiūnai, Mamavys, Pakrempė. Paluknio seniūnijos teritorijoje yra 46,8 km kelių. Iš jų žvyrkeliai sudaro 3,5 km, gruntiniai keliai – 19 km. Paluknys – tai kaimas, esantis palei Luknos upę ir davęs vardą seniūnijai. Seniūnijoje yra 2 vidurinės mokyklos (Paluknio vidurinė – dėstoma lenkų k. ir Paluknio „Medeinos“ – dėstoma lietuvių k.), vaikų darželis, biblioteka, paštas, ambulatorija, vaistinė, 2 kavinės, barai, motelis „Maldis“, 3 parduotuvės, gaisrinė, girininkija, degalinė, Vilniaus skraidymo mokykla „Aerodromas – Paluknys“.

Rūdiškių seniūnijos centras – Rūdiškių miestas (Trakų g.67, Rūdiškės, LT – 21171, Trakų r.), seniūnijoje yra 58 kaimai, didesni iš jų: Tiltai, Aluona, Ismonys, Šklėriai, Žėronys, Lieponis. Plotas: 25000 ha, iš jų 60 % užima miškai, 39 % - žemės ūkio naudmenos, 1 % - vandenys ir kitos paskirties plotai.

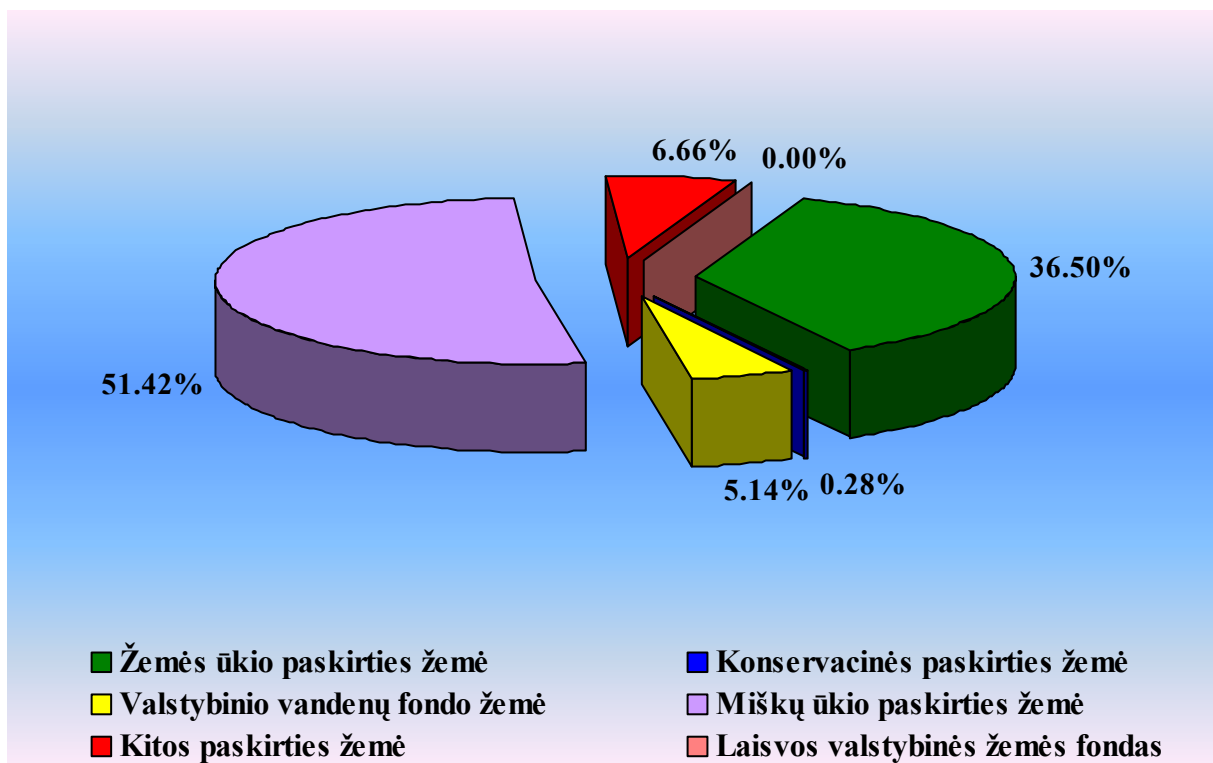
Senųjų Trakų seniūnijos teritorija užima 9,832 tūkst. ha plotą. Seniūnijoje yra 26 kaimai, iš jų Senieji Trakai, kuris yra prie geležinkelio atšakos Vilnius – Gardinas, Varšuva, iki Trakų – 4 km. Senieji Trakai – kunigaikščio Vytauto gimtinė. Seniūnijos teritorijoje yra: 3 mokyklos – Senųjų Trakų pagrindinė, Senųjų Trakų Kęstučio pagrindinė, Senojo Tarpupio pradinė, Senųjų Trakų lopšelis darželis, 2 medicinos punktai (Senuosiuose Trakuose ir Šventininkuose), 2 bibliotekos (Senuosiuose Trakuose ir Šventininkuose), 5 parduotuvės, 2 paštai (Senuosiuose Trakuose, Šventininkuose). Dabar Senieji Trakai – gyvenvietė, asfaltuotos ir apšviestos gatvės, yra vandentiekis, dujotiekis, telefono komunikacijos, taip pat yra reikalingiausi visuomeniniai objektai. Didžiausios įmonės yra AB „NESTA“, UB „NCC INDUSTRI“, Trakų miškų urėdija.

2.3. 2006-2010 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Trakų rajono savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis)



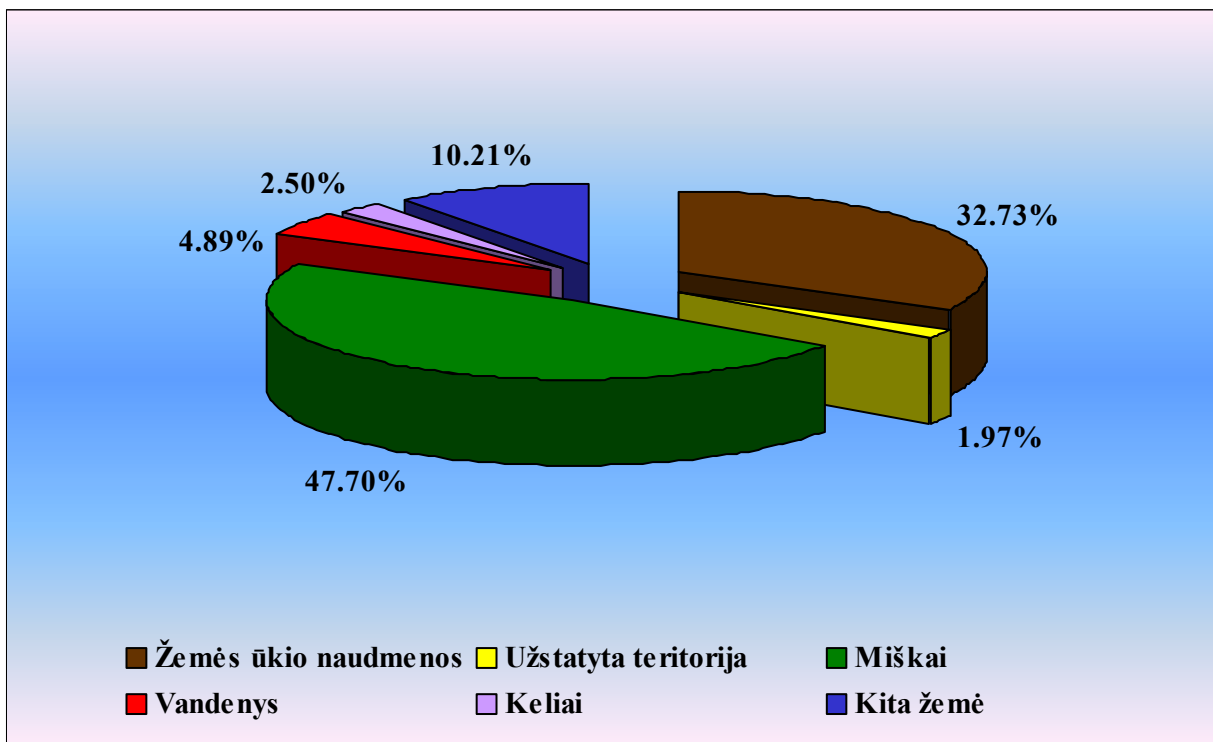
Duomenys pateikti kiekvienų metų sausio 1d.

2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Trakų r. savivaldybėje pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



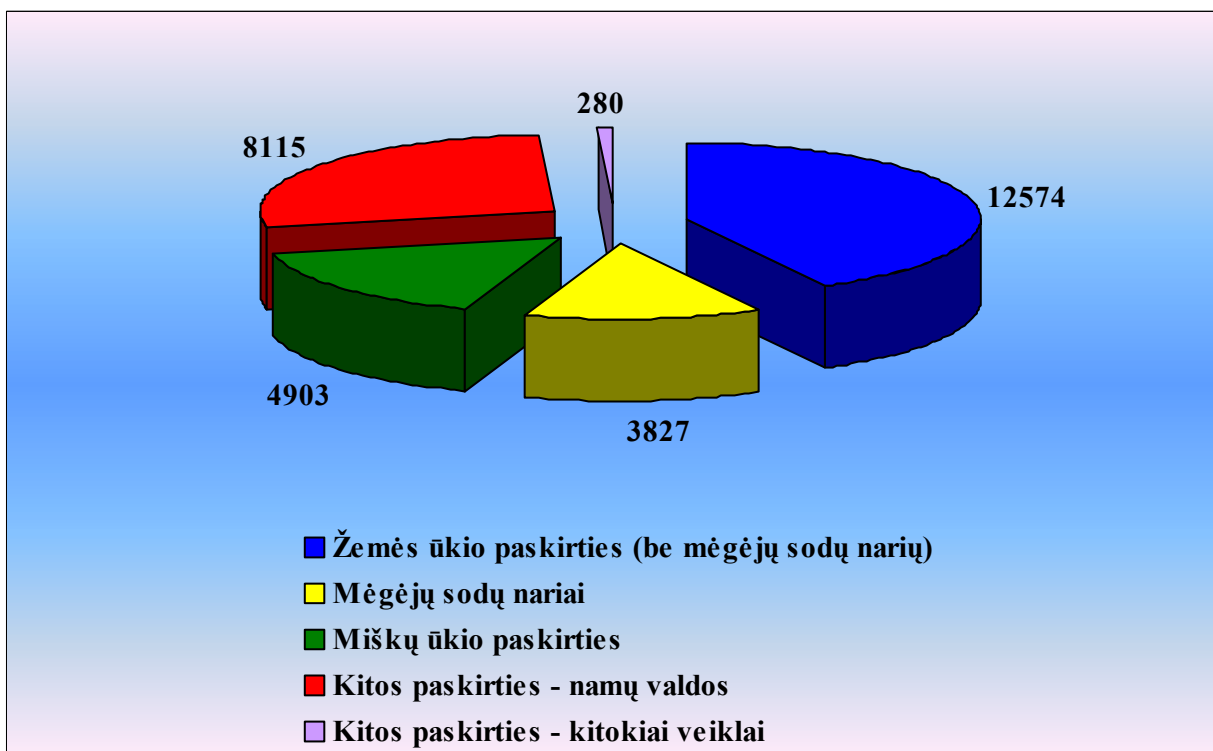
Žemės fondo pasiskirstymas Trakų r. savivaldybėje pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 36,50 proc. (37356 ha), miškų ūkio paskirties – 51,42 proc. (52634 ha), kitos paskirties – 6,66 proc. (6816 ha), konservacinės paskirties – 0,28 proc. (286 ha), laisvos valstybinės žemės fondas – 0 proc. (0 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 5,14 proc. (5263,95 ha).

2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Trakų r. savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



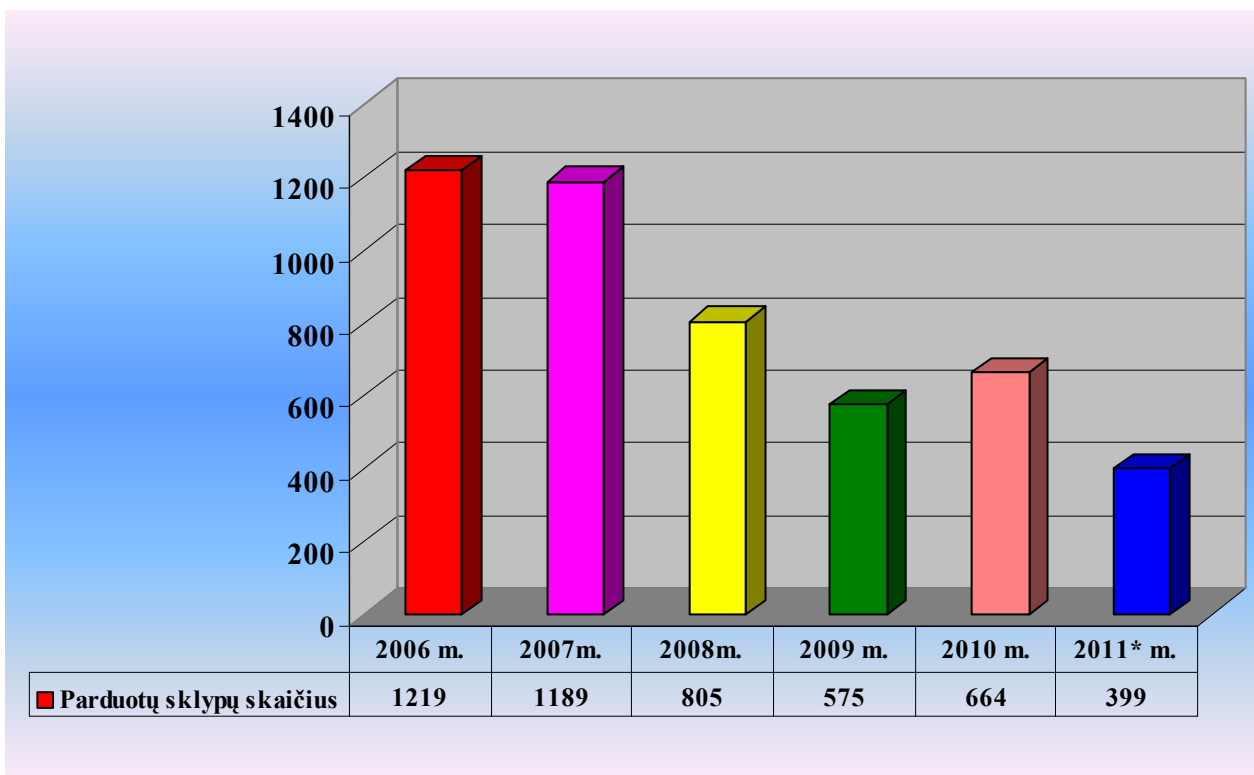
Trakų r. savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 32,73 proc. (39538,57 ha), miškai – 47,70 proc. (57618,50 ha), keliai – 2,50 proc. (3021,67 ha), užstatyta teritorija – 1,97 proc. (2374,24 ha), vandenis – 4,89 proc. (5904,11 ha), kita žemė – 10,21 proc. (12331,61 ha).

2.6. Privačios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę tikslią žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.



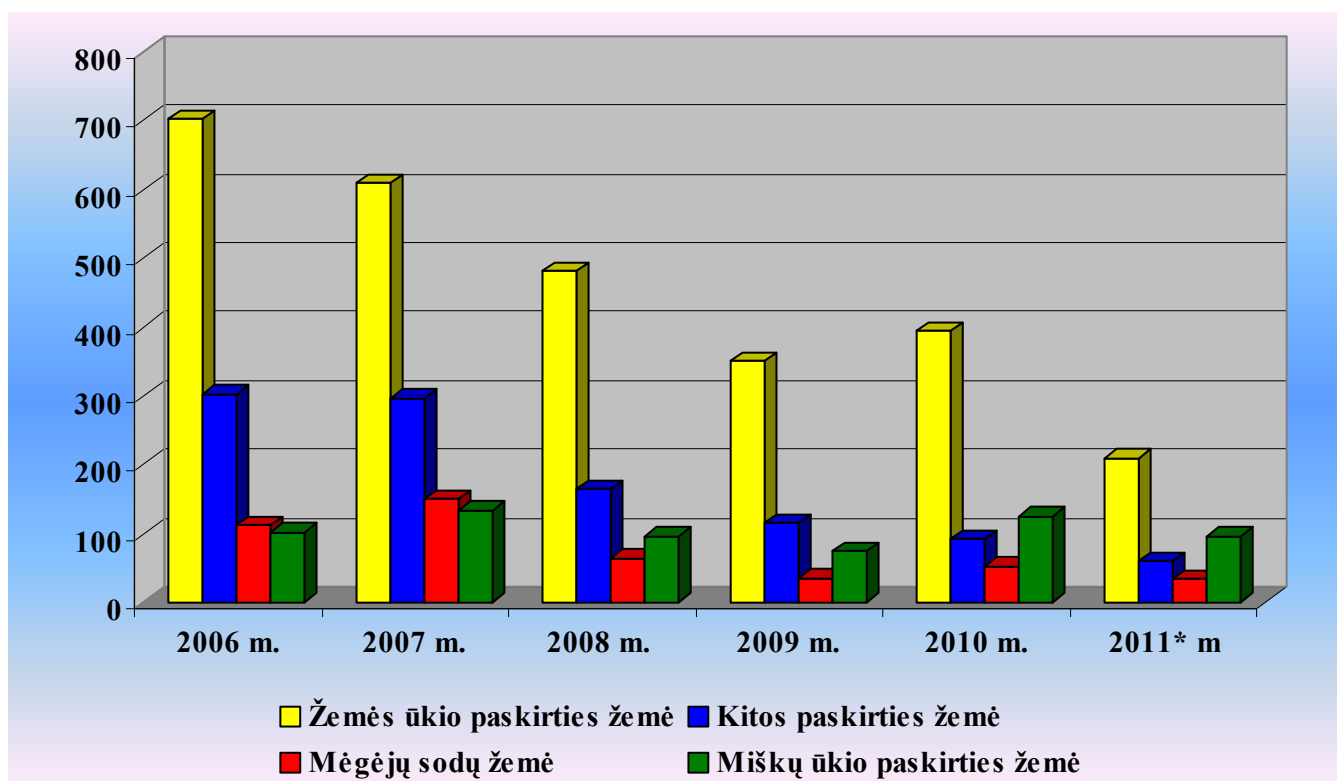
Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Trakų r. savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę tikslią žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemės – 16401 (iš jų 3827 sodininkų bendrijų nariai), miškų ūkio paskirties žemės – 4903, kitos paskirties žemės – 8395 (iš jų namų valdų 8115, kitokiai veiklai – 280).

2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m. laikotarpiu



*2011 m. grafike pateiktas parduotų žemės sklypų skaičius per sausio–liepos mėn.

2.8. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2006 – 2011* m. laikotarpiu



*2011 m. grafike pateiktas parduotų žemės sklypų skaičius per sausio–liepos mėn.

Paskirtys	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011* m.
Žemės ūkio paskirties žemė	703	609	481	351	395	209
Kitos paskirties žemė	302	297	164	115	92	60
Mėgėjų sodų žemė	112	149	64	35	52	34

Miškų ūkio paskirties žemė	102	134	96	74	125	96
Viso:	1219	1189	805	575	664	399

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

Masinio vertinimo būdu vertinamas didelis kiekis nekilnojamojo turto objektų panaudojant lygtis, lenteles, grafinę medžiagą, todėl tokių priemonių visuma vadinama vertinimo modeliu.

Modelis imituoja pasiūlos ir paklausos veiksnius ir įvairius turto panaudojimo variantus nekilnojamojo turto rinkoje. Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintose Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse vertinimo modelis apibrėžiamas taip: vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma apskaičiuoti žemės verčių zonoje esančio žemės sklypo vidutinę rinkos vertę atsižvelgiant į šio žemės sklypo kadastro duomenis ir pagal kartografinę medžiagą nustatytus kitus žemės sklypo požymius [4]. Tokiems modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Žemės masinio vertinimo modeliams panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys žemės sklypų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų vertės, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudoti kaip pagalbiniai duomenys. Atliekant masinį žemės vertinimą, vadovautasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52 – 1672) nustatytais turto vertinimo principais ir metodais [1]. Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamosios vertės metodą. Lyginamosios vertės (pardavimo kainos analogų) metodo (toliau – lyginamosios vertės metodas) esmė yra palyginimas, t. y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas bei atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Turto vertintojas turi pasižymėti visas skirtingas vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę [1]. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę [3]:

$$RV = PK + PV,$$

kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Sudarant žemės vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgiama į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos [4]:

1. Žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų.
2. Žemės sklypui nustatytų servitutų ir ūkinės veiklos apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose yra suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona.
3. Žemės sklypo naudojimo perspektyvų, išskyrus atvejus, kai panaudojant žemės sklypų detaliuosius planus apskrities viršinininko sprendimu nustatyta kita pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis.
4. Žemės sklype esančių statinių ir sodinių.
5. Disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl įsiskolinimo ar kitų priežasčių.
6. Žemės sklypo konfigūracijos, vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimų (pagerinimų).

Žemės verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimo procesas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių stadijų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

komerciškumą;

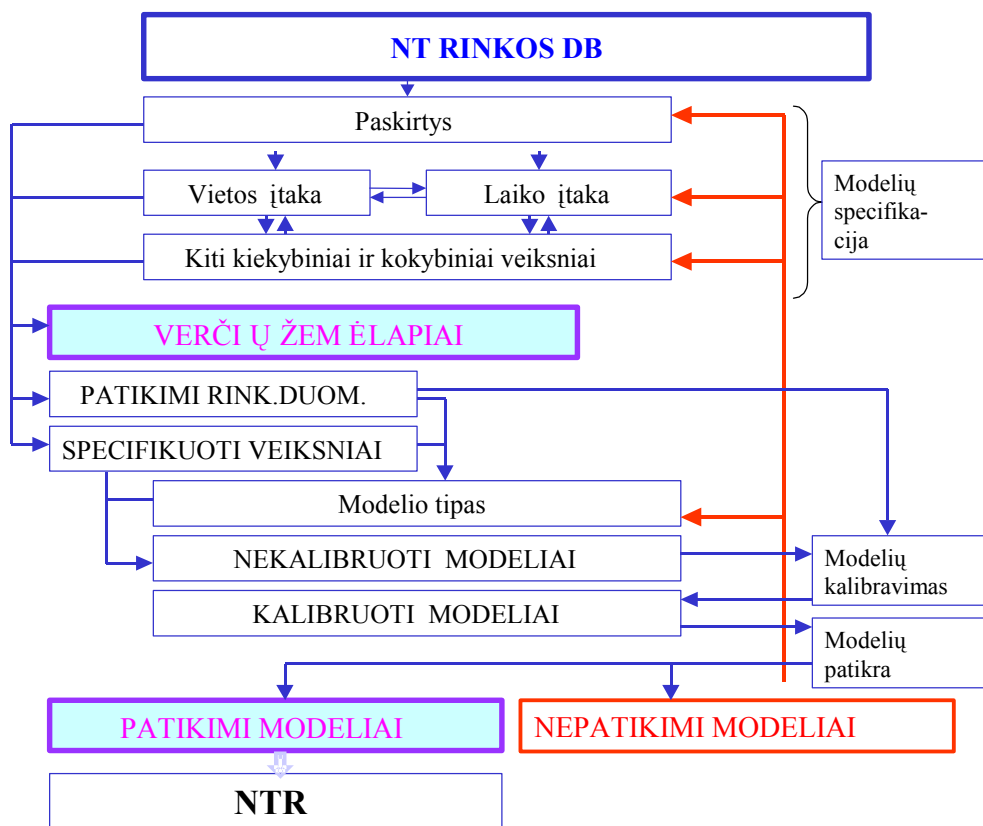
vienodas apmokėjimo sąlygas;

kilnojamojo turto nebuvimą;

vienodą sandorių laiką.

Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 aro, 1 ha kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 3.2 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti rinkos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija. (2 pav.).



2 pav. Žemės vertinimo žemėlapių ir modelių sudarymas

Modelių specifikacija – rinkos kainoms darančių įtaką veiksnių ir charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacijai panaudota statistika, grafikai, diagramos, histogramos, lentelės, koreliacinės matricos. Specifikacijos metu žemės paskirtys (naudojimo pobūdžiai), kaip svarbus vertės veiksnys, atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (paskirčių panašumą rinkos vertės požiūriu), sujungtos į grupes:

1. Žemės ūkio paskirties žemės sklypai (be mėgėjų sodų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio paskirties žemės sklypai, miškų ūkio paskirties žemės sklypai, vandens ūkio paskirties žemės sklypai, konservacinės paskirties žemės sklypai bei kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams.

2. Mėgėjų sodų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mėgėjiškų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai.

3. Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami namų valdų žemės sklypai, kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

4. Komercinės paskirties žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos bei rekreacinės teritorijos.

5. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos.

Žemės sklypai, neįvardyti 1–4 punktuose, ir žemės sklypai, kurių nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkrečaus žemės sklypo verčių zonoje.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant žemės verčių žemėlapius. Žemėlapiu dėka išsprendžiama vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Žemės verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 3.3.1 poskyryje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant žemės sklypų rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.

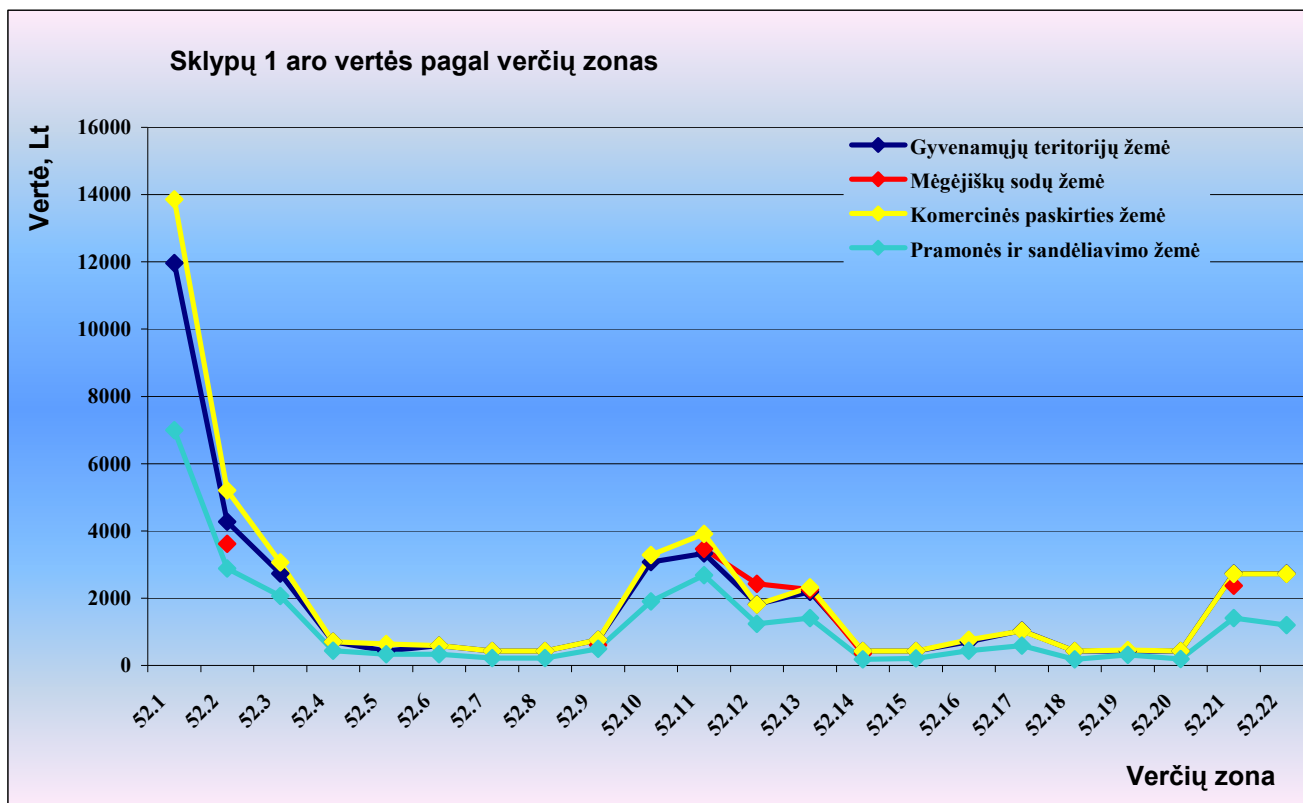
Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius [10].

Žemės masiniam vertinimui panaudotas multiplikatyvinis modelis. Bendra multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2}$, kur S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

Nustačius koeficientų reikšmes grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Grafinė modelių patikra pateikta 3 paveiksle.

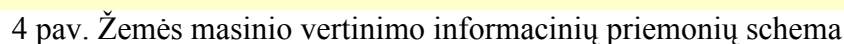


3

3 pav. Trakų r. savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus žemės vertinimo datai – 2011 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 aro žemės vertės kaitą

Žemės masiniam vertinimui panaudotas Nekilnojamojo turto registras, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų (toliau GIS) programa žemės verčių žemėlapių parengimui. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšiai pavaizduoti 4 paveiksle.



1. Porinė pardavimų analizė.
2. Perpardavimų analizė.
3. Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.
4. Daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likęs kainų skirtumas priskiriamas laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianinį vidurkį, kadangi jis išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal šią formulę: $KLP = K(1 + rt)$;

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;
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 tokią formulę:

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

kur 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 tai, kad objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai kiekvienos zonos laiko pataisą būtina nustatyti atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. Su aproksimuojančia kreive 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 ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Su DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos, taip pat ir sandorio datos, įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. DRA pateikia laiko įtakos reikšmingumą koeficientu, kuriuo koreguojamos anksčiau vykusių sandorių pardavimo kainos.

Trakų rajono savivaldybėje vertinimo modeliui sudaryti panaudoti didesnio kaip pusės metų laikotarpio rinkos duomenys, laiko pataisai vertinimo dieną – 2011-08-01 apskaičiuoti panaudota pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive (trends). Tais atvejais, kai pusės metų laikotarpiu iki 2011-08-01 yra užfiksuotas pakankamas kiekis rinkos duomenų ir žemės rinkos kainų kitimas nurodytu laikotarpiu nėra fiksuojamas, laiko pataisa neskaičiuota.

Tais atvejais, kai pusės metų laikotarpiu iki 2011-08-01 yra užfiksuotas pakankamas kiekis rinkos duomenų ir žemės rinkos kainų kitimas nurodytu laikotarpiu nėra fiksuojamas, laiko pataisa neskaičiuojama.

Trakų rajono savivaldybėje žemės vertinimo modeliams sudaryti panaudoti didesnio kaip pusės metų laikotarpio rinkos duomenys, laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga, laiko pataisai vertinimo dieną – 2011-08-01 apskaičiuoti laiko panaudota pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive (trends).

3.3. Vietos įtakos įvertinimas

3.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

Vietos įtaka vertinama žemės verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir kitų – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis.

Atsižvelgiant į patikimų pagrindinių duomenų lokalizaciją, kartografinėje medžiagoje suformuojamos žemės verčių zonos. Zonų ribos turi atitikti žemės rinkos kainų lygių (ploto vienetai) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, paskirtį, naudojimo pobūdį ir kitas svarbias charakteristikas [4].

Zonomis sudaryti parduotų žemės sklypų 1 aro (1 ha) kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir naudotojų grupes šiais sutartiniais simboliais:

U – žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjų sodų)

S – mėgėjų sodų žemė;

G – gyvenamųjų teritorijų žemė;

K – komercinės paskirties žemė;

P – pramonės ir sandėliavimo žemė. Vadovaujantis ant žemėlapių pažymėtais rinkos duomenimis suformuotos žemės verčių zonos laikantis šių reikalavimų [4]:

1. Žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų lygis pagal pagrindinę žemės naudotojų grupę nuo gretimos žemės rinkos verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.

2. Žemės rinkos verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinį naudojimo pobūdį turinti dalis (mėgėjų sodų bendrijos sodai, miestelis ir kt.).

3. Žemės verčių zonos gali skaidyti kaimo gyvenamąsias vietas į dalis 2 punkte nurodytu atveju arba kai siekiant teritoriją tiksliau įvertinti yra galimybė zoną aprašyti pagal gatves, kadastro geografinės informacinės sistemos, naudojamas nekilnojamojo turto registre.

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

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

6. Žemės verčių zonų ribos neturi skaidyti į dalis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus atvejus, kai žemės sklypai užima dideles teritorijas arba yra sudaryti tiesiniams statiniams (geležinkeliams, naftotiekams, dujotiekams ir kitiems), išsidėsčiusiems per kelias verčių zonas. Tokiais atvejais kaimiškose teritorijose, numatant zonos ribą, vadovujamasi gyvenamųjų vietovių (kaimų) ribomis. Tokių sklypų vidutinėms rinkos vertėms apskaičiuoti naudojami modelyje numatyti rodikliai tos verčių zonos, į kurią patenka vertinamas objektas pagal adresą, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registre. Kai objekto adresas nėra nurodytas, naudojami tos verčių zonos, į kurią patenka didžiausioji žemės sklypo dalis, rodikliai. Analogiškai vertinami ir žemės sklypai, išsidėstę per kelis kaimus, patenkančius į skirtingo vertingumo zonas.

Administracinės teritorijos žemės verčių žemėlapis (analogine forma) rengiamas 1:50000 – 1:100000 masteliu, miestų 1:5000 – 1:25000 masteliu. Žemėlapyje arba jo priede pateikiami paaiškinimai, kaip apskaičiuoti konkretaus žemės sklypo vidutinę rinkos vertę naudojantis vertinimo modeliu.

Žemės verčių žemėlapyje pažymėta [4]:

1. Topografinė situacija iš bazinio žemėlapių arba iš nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių:

1.1. administracinių vietovių ir miestų ribos bei pavadinimai;

1.2. kaimo gyvenamųjų vietovių ribos ir pavadinimai;

1.3. hidrografiniai elementai: upės, ežerai, tvenkiniai ir magistraliniai grioviai;

1.4. magistraliniai, krašto, rajoniniai keliai ir viešieji vietinės reikšmės keliai;

1.5. pagrindinės miestų ir miestelių gatvės;

1.6. miškų kontūrai;

1.7. stambių pelkių ir durpynų kontūrai;

1.8. užstatytų teritorijų kontūrai urbanizuotose vietovėse.

2. Žemės vertinimo sprendiniai [4]:

2.1. žemės verčių zonų numeriai ir ribos;

2.2. lentelė, kurioje pagal žemės naudotojų grupes įrašyti kiekvienos verčių zonos vertinimo modeliai, reikalingi žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;

2.3. kiekvienoje verčių zonoje įrašyti duomenys apie šioje zonoje esančių žemės naudotojų grupių vidutinę rinkos vertę (įrašoma pagal žemės verčių žemėlapių naudotojo užsakymą.

3. Įrašai apie žemės verčių žemėlapių suderinimą, patvirtinimą ir galiojimo laiką.

4. Žemės verčių žemėlapių rengusių, tikrinusių ir priėmusių darbuotojų parašai.

Trakų rajono savivaldybės žemės verčių žemėlapis, suderintas su visuomene ir valstybės institucijomis pagal tvarką, nurodytą Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse, pateiktas priede „Zonų žemėlapis“.

3.3.2. Zonų aprašymas tekstu

Žemės verčių zonų sudarymas ir rinkos duomenų analizė teritoriniu ir kitų rinkai reikšmingų vietos veiksnių požiūriu atliekami panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) programą. Su šia programa parengus zonas ir vertinimo modelius, pagal sklypų vietą automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje žemės sklypams miestuose ir iš dalies kaimiškose teritorijose. GIS programos naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos. Remiantis aukščiau nurodytomis aplinkybėmis, toliau pateikiami verčių zonų aprašymai atskirais atvejais gali būti ne visai tikslūs, todėl yra tik bendro informacinio pobūdžio.

52. Trakų r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonų aprašymas tekstu
52.1	Trakų m., išskyrus 52.21 p. paminėtas gatves.
52.2	Lentvario seniūnijos Lentvario k., Lentvario m., Naujojo Lentvario k.
52.3	Senujų Trakų k. (Senujų Trakų sen.).
52.4	Rūdiškių m. (Rūdiškių sen.).
52.5	Paluknio seniūnijos Bakieriškių k., Dainių k., Kajetoniškių k., Kiauliškių k., Paluknio k.
52.6	Lieponių k. (Rūdiškių sen.).
52.7	Grendavės k. (Grendavės sen.).
52.8	Onušio mstl. (Onušio sen.).
52.9	Aukštadvario mstl. (Aukštadvario sen.).
52.10	Lentvario seniūnijos Girininkų k., Kariotiškių k., Matiškės k., Rubežiaus k., Skynimų k., Užukulpio k.; Senujų Trakų seniūnijos Narezkų k., Padumblės k., Serapiniškių k., Varnikėlių I k., Varnikėlių II k.; Trakų seniūnijos Būdos k., Raudonės II k., Šulininkų k., Varnikų k., Žydiškių k.
52.11	Lentvario seniūnija, išskyrus 52.2, 52.10 ir 52.13 p. paminėtas teritorijas.
52.12	Trakų seniūnija, išskyrus 52.1, 52.10, 52.15, 52.17, 52.18 52.21 ir 52.22 p. paminėtas teritorijas.
52.13	Senujų Trakų seniūnija, išskyrus 52.3, 52.10 ir 52.21 p. paminėtas teritorijas, Lentvario seniūnijos Užukampio k.
52.14	Paluknio seniūnija, išskyrus 52.5 p. paminėtas teritorijas; Rūdiškių seniūnijos Inklėriškių k., Jalovės k., Kalvių k., Klepočių k., Mažųjų Lieponių k., Naujienų k., Pageluzio k., Pagrauzupio k., Pamerkių vs., Tiltų k., Vaikštenių k., Varniškių vs., Žvingeliškių k.
52.15	Rūdiškių seniūnija, išskyrus 52.4, 52.6, 52.14, 52.16 ir 52.17 p. paminėtas teritorijas, Trakų seniūnijos Aukšlinės k., Grinapolio k., Kapčiškių k., Kozelkiškių k., Paungurių k., Statkonių k., Strėvos k.; Aukštadvario seniūnijos Malianų k.
52.16	Rūdiškių seniūnijos Aluonos k., Anglininkų k., Apatiškių k., Baušiškių k., Bugeluvkos vs., Gojaus k., Jurgelionių k., Karažiškių k., Liodžionių k., Slabados k., Šklėrių k., Vazničionių k., Vištelionių k.
52.17	Trakų seniūnijos Alsakėlių k., Alsakių k., Barčių k., Dubuklės k., Glitėniškių vs., Glitų k., Gojaus k., Katiškių k., Kęstutiškių k., Kirmėliškių k., Lebedžių k., Liūnų k., Malūnių k., Markininkų k., Markutiškių k., Maušiškių k., Meiluškių k., Mikniškių k., Miškininkų k., Naujasodžio I k., Padumblės k., Padvarionių k., Paežerėlių k., Pamonaičių k., Peleniškių k., Penkininkų k., Petkėniškių k., Salkininkų k., Seimėnų k., Skersabalės k., Skynimų k., Stanislaviškių k., Stareinės k., Staškūniškių k., Užilgių k., Vainių k., Žeberėnų k., Žukiškių k.; Senujų Trakų seniūnijos Zinkiškių k.
52.18	Aukštadvario seniūnijos Adincavos k., Akmenių k., Andrijanavos vs., Barboriškių k., Belvos k., Būdos k., Čekelių k., Dailyduko II k., Didžiarauliškių k., Dulkiškės k., Galalaukio k., Ivoniškių k., Juodžių k., Jurežerio k., Krasnapolio k., Krunio k., Lavaravos k., Liaukiškių k., Morkūnavos k., Naujalaukio II k., Nečiūnų k., Paberžės k., Pamiškės k., Piliakalnio I k., Piliakalnio II k., Raipolio k., Raudonakio vs., Sausaraisčio k., Semeliškių Būdos k., Ubiškių k., Vaizbūniškių k., Varkutonių k., Vėžiakojo k., Vidokių k., Zabarauskų vs., Zamkelio vs., Zaulcų k.; Trakų seniūnijos Bagdononių k., Burokų k., Daugirdiškių k., Miglinų k., Monių k., Prūdžionių k., Radiliškių k., Semeliškių k., Subartėnų k., Vilkokšnio k., Žiezulio k.
52.19	Aukštadvario seniūnijos Albinavos k., Babromiškių k., Barišavos k., Bijūnų k., Čižiūnų k., Dailyduko I k., Darbutiškių k., Drabužininkų k., Dubelkos k., Gaižiūnų k., Grabniokų k., Grauzinkų k., Gubiškių k., Guronų k., Jarmališkių k., Jasudonių k., Jovaišiškių k., Jurgionių k., Kaliūkščių k., Kapčių vs., Karapolio k., Kareiviškių k., Keitinių k., Krakės vs., Kruncikų k., Lavariškių k., Ličiūniškių k., Mackantiškių k., Mergiškių k., Mikalavos k., Mošos k., Naujalaukio vs., Naujasodžių vs., Nekrašiškių k., Nevaršonių k., Nikronių k., Paukšteliškių k., Peteriškių k., Petrašiškių k., Poguliankos I k., Poguliankos II k., Purvynų k., Rangavos k., Ravų vs., Ružiaivos k., Sredninkų k., Staniavos k., Strėvininkų k., Šadžiūnų k., Šafarnės k., Škilietų k., Tabaliukų k., Tamašavos k., Tamelių k., Totoriškių k., Užubalių vs., Verniejaus k., Vigodkos k., Vilūnų k., Vydžionių k., Vladislavos k., Zabarauskų k.; Grendavės seniūnijos

	Antakalnio k., Galaverknio k., Jankovicų k., Panošiškių k., Saloviškių k., Savaitiškių k., Žydkaimio k., Žuklių k.; Onušio seniūnijos Alešiškių I k., Babrauninkų k., Derionių k., Gudašių k., Gudžionių k., Kamaravos k., Karaliūnų k., Lausgenių k., Pakalninkų k., Samaukos k., Tolkiškių k., Valiukų k., Zaciškių k., Žaliosios k., Žilinčiškių k.
52.20	Aukštadvario seniūnija išskyrus 52.9, 52.18 ir 52.19 p. paminėtas teritorijas; Grendavės seniūnija išskyrus 52.7, ir 52.19 p. paminėtas teritorijas; Onušio seniūnija išskyrus 52.8 ir 52.19 p. paminėtas teritorijas.
52.21	Senujų Trakų seniūnijos Ostruvkos k., Žūkų k.; Trakų m. Babriškių g., Šv. Jono Nepomuko g., S. Orlavičiaus g., G. Žagunio g.; Trakų seniūnijos Babriškių k., Barkiškių vs., Būklių k., Dainavėlės k., Dubninkų k., Jovariškių k., Naujasodžių k., Paguliankos vs., Plomėnų k., Sibirkos k., Totoriškių k., Užpelkių k., Užutrakio k., Varnikų k., Veličkavos k., Žaizdrių k.
52.22	Trakų seniūnijos Akmenos k., Bražuolės k., Daniliškių k., Jogėliškių k., Kudrionių Girios k., Kudrionių k., Kunigaikštinės k., Norkų vs., Panevėžės k., Varatniškių k.

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybių teritorijų zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis žemės rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštų forma, ir verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu.

Trakų rajono savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1. ataskaitos poskyryje. Iš viso sudarytos 22 verčių zonos, iš kurių viena – 52.1 Trakų mieste, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt viena.

52.1 zona – Trakai – tai miestas ant vandens. Miestą supa Lukos (Bernardinų), Totoriškių, Galvės, Akmenos, Gilušio ežerai. Trakuose yra nemažai architektūros, kultūros, istorijos vertybių. Trakų rajono savivaldybės centras – Trakų miestas, išskirtas į atskirą zoną, kurioje aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka. Be minėtų veiksmų Trakų miestas žymus ne tik rajono mastu, bet ir visos Lietuvos mastu, kaip kultūrinis – istorinis paminklas, rekreacijos centras, išsiskiriantis aukštomis nekilnojamojo turto kainomis, kurios turi tendenciją išlikti aukštos.

52.2 zona – Lentvario miestas, nutolęs nuo Trakų miesto 6 km atstumu, esantis prie pat Vilniaus ir Trakų rajonų savivaldybių ribos. Tai pramoninis Trakų rajono miestas. Lentvaryje yra kilimų fabrikas, įsikūręs grafo Tiškevičiaus rūmuose. Lentvaris – stambus geležinkelio mazgas (praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio magistralės). Dėl neblogos strateginės padėties, artumo su Vilniaus miestu, beatsigaunančių įmonių (kas sąlygoja gyventojų užimtumą), Lentvario miestas nekilnojamojo turto kainomis lygiuojasi į Grigiškių miestą, esantį Vilniaus miesto savivaldybėje.

52.3 zona – Senujų Trakų kaimas. Tai Vytauto Didžiojo gimtinė. Šis kaimas nutolęs nuo Trakų 4 km atstumu, žinomas nuo 1316 m, kai Gediminas čia perkėlė sostinę iš Kernavės. Dėl atstumo Trakų miesto atžvilgiu, per kaimą praeinančios geležinkelio magistralės, praeityje garsios įmonės – Nerūdinių medžiagų kombinato, negyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas Senujų Trakų kaime paklausus. Kaimas užstatytas individualiais senesnės statybos gyvenamaisiais namais, yra ir keletas sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl gero susisiekimo, tradicijų (istorinis kaimas) Senujų Trakų kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

52.4 zona – Rūdiškės – tai miestelis į pietus 15 km atstumu nuo Trakų miesto, prie Vilniaus – Gardino geležinkelio, pradėjęs augti 19 a., pro šias vietas nutiesus geležinkelį. Tada ir susiformavo gyvenvietės schema – linijinis planas su keturkampe aikšte viduryje. Aplink – dideli Rūdiškių miškai, o tai sąlygojo medienos apdirbimo verslo atsiradimą šiame miestelyje. Nekilnojamojo turto kainos Rūdiškių miestelyje didesnės nei gretimuose kaimuose. Miestelyje dominuoja namų valdos – senesnės statybos privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai.

52.5 zona – Paluknio kaimas, įsikūręs Luknos upelio krantuose, šalia tarptautinės Vilnius-Gardinas automagistralės. Paluknys – senas gatvinis kaimas, kuriame dominuoja privatūs ankstesnės statybos gyvenamieji namai ir keliolika daugiabučių gyvenamųjų namų. Netoli Paluknio kaimo įsikūręs Vilniaus aviacijos technikos sporto klubas. Nekilnojamojo turto kainos Paluknio kaime panašios kaip ir Rūdiškių miestelyje, bet aukštesnės nei greta esančios zonos 52.14, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.6 ir 52.7 zonos – Lieponių ir Grendavės kaimai Trakų rajono pietvakariuose, Aukštadvario regioniniame parke– seniūnijų administraciniai centrai, vienas nuo kito nutolę apie 20 km. Šiuose kaimuose dominuoja namų valdos – senesnės statybos privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai. Dėl neblogo susisiekiimo su Trakų bei Vilniaus miestais nekilnojamas turtas šiuose kaimuose paklausesnis, nei greta esančiuose 52.17 ir 52.20 zonų kaimuose.

52.8 zona – Onušio miestelis – tai nedidelis miestelis Dzūkų aukštumoje, esantis atokiau nuo pagrindinių kelių apie 30 km į pietvakarius nuo Trakų miesto. Miestelis žymus Dvaro sodyba, Vilniaus katedrą primenančia bažnyčia, šalia miestelio esančiais ežerais. Čia taip pat dominuoja privačios valdos. Dėl rekreacinės aplinkos NT šiame miestelyje buvo paklausus, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.9 zona – Aukštadvario miestelis – urbanistikos paminklas, prie kelio Trakai – Birštonas. Jo centras – senoji turgaus aikštė, apstatyta 20 a. pr. pastatais. Miestelis dar žymus bažnyčios ir vienuolyno ansambliu, Aukštadvario dvaru. Miestelis užstatytas pokario metais statytais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Šis Trakų rajono savivaldybės rekreacinėje dalyje esantis patrauklus miestelis, dėl savo strateginės padėties (rekreacinė zona), ramios aplinkos, patogaus susisiekiimo bei susiformavusios infrastruktūros iš gretimų kaimų išsiskiria aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.10 zona – teritorija, supanti Trakų miestą, nutolusi iki 15 km atstumu nuo Trakų miesto. Tai perspektyvi gyvenamųjų namų statybai zona: dėl nedidelio atstumo, gražios aplinkos bei patogaus susisiekiimo su Trakų miestu nekilnojamas turtas šioje zonoje turi paklausą, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.11 zona - teritorija, besiribojanti su Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono savivaldybėmis, bei Lentvario miestu. Dėl lokalizacijos (yra šalia Vilnius – Klaipėda automagistralės) ši zona perspektyvi ir paklausi logistikos, komercijos, pramonės objektų statybai. NT šioje zonoje paklausus ir pasižymi aukštomis kainomis dar ir dėl esamos bei būsimos plėtros, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.12, 52.15, 52.16 ir 57.17 zonos – teritorija Trakų r. sav. šiaurinėje ir centrinėje dalyje. Tai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija: tiek rekreacinės paskirties (daug ežerų, miškų, draustinių), tiek gyvenamosios paskirties pastatų statybai. Žemės sklypai su gyvenamaisiais namais, ypatingai prie vandens telkinių, turi nemažą paklausą ir tokia tendencija išliks ateityje. Dėl teritorijų populiarumo vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

52.13 zona – su Vilniaus miesto savivaldybės riba besiribojanti zona, išsidėsčiusi kairėje Vilnius - Druskininkai automagistralės pusėje. Dėl gero susisiekiimo, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto NT turto paklausa šioje zonoje pastaruoju metu kilo, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

57.14 zona - užimanti pietinę rajono dalį, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkeliuose. Dėl išvardintų aplinkybių šioje zonoje vyrauja žemiausios Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.18, 52.19 ir 52.20 zonos - užima beveik pusę Trakų rajono savivaldybės teritorijos. Tai zonos, kuriose sutelkta daugiausia Trakų rajono ežerų, miškų, parkų. Šiose zonose pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų ir komercinė veikla. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošą. Dėl ramios, poilsiui skirtos aplinkos, palyginti nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, žemės sklypai su pastatais, esantys prie vandens telkinių, dėl nemažų apribojimų (parkai, draustiniai) turi paklausą, todėl pasižymi nemažomis kainomis, negu gretimose savivaldybėse esančios teritorijos.

52.21 zona – teritorija, supanti Trakų miestą. Paklausi nekilnojamojo turto požiūriu Trakų seniūnijos teritorija, kurioje susitelkę populiarūs ir lankomi vandens telkiniai. Teritorija užstatyta senais ir naujais gyvenamaisiais namais, pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.22 zona – Trakų seniūnijos dalis besiribojanti su Trakų miesto (šiaurine dalimi), į kurią patenka paklausūs nekilnojamojo turto požiūriu Akmenos, Bražuolės, Kudrionių ir kt. kaimai. Ši zona, išsiskirianti gražia, vandeninga aplinka – populiarai bei paklausi nekilnojamojo turto požiūriu, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMAS IR EKSPERTINIS VERTINIMAS

4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti panaudojama statistika. Kokia statistika ir kokie jos rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgsime šiame skyriuje.

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.

Jeigu stebėjimų skaičius n nelyginis, tai mediana yra variacinės eilutės reikšmė, atitinkanti $(n+1)/2$ poziciją. Jeigu n lyginis, tai mediana yra variacinės eilutės reikšmių, atitinkančių pozicijas $(n/2)$ ir $(n/2)+1$, aritmetinis vidurkis.

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis.

Ją patogų rasti histogramos pagalba.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio;

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

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

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

Vidutinė procentinė paklaida parodo vidutinį absoliutų skirtumą procentais tarp faktinių ir prognozuojamų pardavimo kainų:

$$\frac{100 \times \sum_{i=1}^n (S_i - \hat{S}_i) / S_i}{n}.$$

Praktiškai laikoma, kad šis dydis neturi būti didesnis kaip 5 proc. Vidutinė procentinė paklaida yra santykinis dydis, rodantis prognozės nuokrypį. Esant idealiai prognozei, tiek nukrypimas į viršų, tiek nukrypimas į apačią turi artėti prie nulio.

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

Statistikos metodas, tiriantis požymių tarpusavio ryšius. Koreliacinės priklausomybės tarp dviejų (ar daugiau) atsitiktinių požymių ar faktorių statistiniai metodai.

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

Kai vieną priežasties požymio reikšmę atitinka iš anksto nenustatytos tam tikro dydžio reikšmės, priklausančios nuo išorinių veiksnių. Dviejų reiškinų (dviejų požymių) tarpusavio sąryšis.

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

Kuo r reikšmė absoliučiau didumu arčiau 1, tuo tiesinė Z priklausomybė nuo S stipresnė. Koreliacija silpna, kai r arti nulio.

Jeigu $r > 0$, tai didėjant S , didėja ir Z . Jeigu $r < 0$, tai didėjant S , Z mažėja.

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

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

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

Porinės regresijos lygtis – nagrinėjamas ryšys tarp dviejų požymių.

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

Stjudento kriterijus (pasiskirstymas) t – parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygtyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtyje nepriklausomas kintamasis. Pvz., 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 $F=t^2$, taip kaip ir Stjudento, naudojamas vieno ar kito regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti (paprastai turi būti $F>4$, tuomet laikoma, kad kintamojo indėlis į lygtį yra reikšmingas)

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - modelio pagalba nustatyta kaina. Kadangi modelis gali būti sudarytas iš daugelio kintamųjų, formulė yra koreguojama:

$$\bar{R}^2 = 1 - \frac{(n-1) \times \sum (\hat{S}_i - \bar{S})^2}{(n-p-1) \times \sum (S_i - \bar{S})^2},$$

čia p – regresijos kintamųjų kiekis, n – imties dydis.

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Trakų rajono savivaldybės žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti 2007 m. sausio 1 d. – 2011 rugpjūčio 1 d. laikotarpio žemės sklypų rinkos duomenys, užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazėje. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės paskirčių grupes pateikiami lentelėje.

Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai	Žemės sklypų su
--	-----------------

Žemės sklypų be pastatų ir su pastatais sandorių skaičius	Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	pastatais sandorių skaičius
Žemės ūkio paskirties žemės sklypai						
2072	30	37500	832	137	2112	137
Mėgėjų sodų žemės sklypai						
354	101	83674	8339	6909	8104	136
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai						
893	100	125635	5868	1819	10122	316
Komerčinės paskirties žemės sklypai						
35	110	62850	5008	788	11135	9
Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai						
34	237	29425	4808	1342	7497	7

4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas turto grupių (paskirčių) rinkos vertei nustatyti vertės zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo-pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Nekilnojamojo turto rinkos analizės pagalba nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (nuomos kainų, pelningumo, kitų turto paskirčių verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas ir teisingumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo. Analizuojant Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos raštiškos sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodyta nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, taikant rinkos modeliavimo būdą žemės sklypų vertės zonose gali būti ne visai tikslios ir teisingos. Dėl išvardintų priežasčių rinkos Trakų rajono savivaldybės teritorijos žemei įvertinti modeliavimo būdo atsisakyta.

4.4. Ekspertinis vertinimas

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. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą [Robert J. Gloudemans].

Savivaldybės teritorijos, kuriose sandorių nėra užfiksuota, tačiau pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, t. y. vienodos (panašios) pagal reljefą, atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą, sujungtos į vienodos žemės vertės zoną. Tokiose zonose vertė nustatyta ekspertiškai – priskiriant joms vertę zonų, kurios pagal vertę formuojančius pagrindinius faktorius yra lygintinos ir kurioms vertinimo modelis yra sudarytas, arba panaudojant koeficientus. Koeficientai paprastai išreiškia verčių tarp skirtingų žemės paskirčių priklausomybę verčių zonoje. Rinkos tyrimais nustatyta, kad pramonės, sandėliavimo žemės, priklausomai nuo pasiūlos ir paklausos, 1 aro vertė žemesnė 10–50 procentų negu gyvenamosios paskirties žemė toje pačioje zonoje. Naudojant šią priklausomybę, t. y. koeficientą 0.9–0.5, gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis ekspertiniu būdu pritaikytas rinkoje neaktyvios, neturinčios pardavimo sandorių, pramonės žemei įvertinti. Komerčinės paskirties žemės vertė paprastai aukštesnė už gyvenamosios paskirties žemę, todėl jai įvertinti naudojamas gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis su didinamuoju koeficientu.

4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis nustatyta, kad žemės verčių zonose dalis žemės sklypų, vyraujantis plotas iki 3 ha, lyginant su didesnių plotų žemės sklypais yra parduoti už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai vertė joms nustatyti rekreaciniai koeficientai. Jie apskaičiuoti rekreacijai

tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius.

Krekreac apskaičiuojamas tokiu būdu:

$$Krekreac = \frac{Rekreac.\dot{z}em.skl.kain.lygis}{VRV};$$

kur *Rekreac.žem.skl.kain.lygis* – verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose, 1 ha kainų lygis;

VRV – verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių ne rekreacinėse teritorijose, 1 ha vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota modelio pagalba.

Koeficientų Krekreac apskaičiavimai pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje

Verčių zona	Rekreacinės vietovės žemės sklypų sandorių 1 ha kaina	Vidutinė rinkos vertė 1 ha (pagal masinio vertinimo modelį)	Krekreac
52.3	180300		
52.3	113000		
1 ha vidurkis:	146650	20977	6.99
52.9	31900		
52.9	25000		
52.9	22200		
1 ha vidurkis:	26367	3665	7.19
52.10	75000		
52.10	70000		
52.10	69000		
1 ha vidurkis:	71333	10272	6.94
52.11	142100		
52.11	133300		
1 ha vidurkis:	137700	19853	6.94
52.13	100000		
52.13	95200		
52.13	88800		
1 ha vidurkis:	94667	13810	6.85
52.15	37500		
1 ha vidurkis:	37500	5425	6.91
52.16	56200		
52.16	53600		
52.16	44400		
1 ha vidurkis:	51400	7256	7.08
52.17	73700		
52.17	73000		
1 ha vidurkis:	73350	10475	7.00
52.18	25400		
1 ha vidurkis:	25400	3665	6.93
52.19	23700		
1 ha vidurkis:	23700	3333	7.11
52.20	28100		
52.20	26200		
52.20	26000		
1 ha vidurkis:	26767	3782	7.08

Kitose verčių zonose dėl rinkos duomenų trūkumo *Krekreac* koeficientai nustatyti ekspertiniu ir rinkos modeliavimo būdais.

Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos atskirame dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

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

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“, (Žin., 2005, Nr.14-450) yra patvirtintas pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys. Vadovaujantis šiuo įsakymu, Nekilnojamojo turto registre fiksuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai. Šiems naudojimo būdams taikomas *Krekreac* koeficientas. Koeficientų panaudojimas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas

Atsižvelgiant į tai, jog žemės sklypams suteikta paskirtis *kita (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai)* ir *kita (specialioji)* tiksliai neatspindi šių sklypų panaudojimo, todėl jų vertinimo modelio parinkimą apsprendžia vyraujanti paskirtis nagrinėjamoje zonoje. Vyraujanti paskirčių grupė nustatoma atlikus zonoje esančių registruotų žemės sklypų skaičiaus pagal paskirtis analizę. Vyraujanti paskirčių grupė taikoma ir tais atvejais, kai nustatyti keli žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai) ir neidentifikuotos jų dalys.

Atskirose verčių zonose užregistruoti *kitos (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai)* ir *kitos (specialioji)* paskirčių žemės sklypai yra užstatyti statiniais, kurių vyraujanti naudojimo paskirtis neatitinka vyraujančios žemės naudotojų grupės žemės paskirties. Vertintojai tokiai verčių zonai priskiria ne vyraujančios, o tos žemės naudotojų grupės modelį, kuris geriausiai atitinka realų žemės panaudojimą. Žemės savininkai tokiais atvejais turi teisę patikslinti žemės paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį bei kreiptis dėl vertės perskaičiavimo, pasikeitus kadastro rodikliams.

Kitos paskirties žemės sklypų skaičius verčių zonose pagal paskirčių grupes, ir kitos (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai), kitos (specialioji) paskirčių žemės sklypų priskyrimas turto grupei Trakų rajono sav. pateiktas atskirame dokumente „Vyraujančios sklypų paskirtys“. Modelio parinkimas ir vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas anksčiau nurodytais atvejais, taip pat ir kai nustatyti keli žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai), vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas

Miškų ūkio paskirties žemės rinkoje nėra sandorių, kur būtų parduodami žemės sklypai be medynų. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo pirkėjui medynai, kaip prekė eksportui ir žaliava medžio pramonei, sudaro pagrindinę tokio sklypo vertę ir apsprendžia sandorio kainą, taip pat ir tokių sklypų paklausą. Miško sklypų dislokacija jų vertei traukos centrų požiūriu yra panaši kaip ir žemės ūkio paskirties žemės, kadangi medžio apdirbimo įmonių išsidėstymas ir produkcijos realizacijos centrai yra analogiški kaip ir žemės ūkio pramonės. Vadovaujantis miškų žemės (be medynų) rinkos ypatumais ir atsižvelgiant į tai, kad medynai nevertinami, o miško žemės be medynų sandorių užfiksuotų nėra ir tokių sklypų kainų analizė pagal veiksnius negalima, miško žemės (be medynų) vertei apskaičiuoti naudojama tos verčių zonos, kurioje yra miškas, žemės ūkio paskirties žemės vidutinės rinkos vertė, pakoreguota rodikliais, nustatytais rinkos analizės būdu, o trūkstant rinkos duomenų – ekspertiniu būdu.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose įsiterpusių miškų žemės (be medynų) vertė nustatoma analogiškai kaip miškų paskirties žemės, tik modelyje naudojamas ne viso žemės sklypo plotas, o tik sklypo dalis, kuri kadastro duomenyse nurodoma kaip „miško plotas“. Detalesnis mišku užimtos žemės vertės apskaičiavimas pateikiamas šios ataskaitos 5.2 ir 5.3 punktuose.

Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė, palyginti su 1 ha pardavimo

kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos kainą, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę kaip riboto panaudojimo sklypo dalį ir dėl to ją sumažina. Tokių žemės sklypų kainų analizė pateikta lentelėje.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės nustatymas

Rinkos duomenys			Bazinis plotas			Pelkės, pažeista ir nenaudoj. žemė		
Sandorio kaina	Sklypo plotas, ha	Pelkių, pažeistos ir nenaudoj. žemės plotas, ha	Plotas, ha	Vidutinė rinkos vertė	Vidutinė rinkos vertė 1 ha	Plotas, ha	Kaina	1 ha kaina
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8100	9	1,25	7,75	7758	1001	1,25	342	274
100	0,45	0,45	0	0	0	0,45	100	222
300	1,17	1,17	0	0	0	1,17	300	256
2500	4,84	2,49	2,35	2179	927	2,49	321	129
Suma			10,1	9937		5,36	1063	
Vidurkis					984			198

Lentelės pirmose trijose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos, viso sklypo ir sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žemė, plotai, ketvirtojoje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai. Suprantama, į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai. Penktojoje skiltyje pateiktos bazinio žemės sklypo ploto vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos pagal žemės vertinimo modelį, šeštojoje – žemės sklypo bazinio ploto 1 ha vertė, septintojoje – pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai sklypuose, aštuntojoje – šių plotų kainos, apskaičiuotos, iš sandorių kainos (1 skiltis) atėmus bazinio žemės sklypo ploto vidutinę rinkos vertę (5 skiltis), devintojoje – pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainos.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės priklausomybė nuo bazinio žemės sklypo ploto vertės nustatyta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainų vidurkį (9 skilties apačioje, 198 Lt) dalijant iš žemės sklypų bazinių plotų verčių 1 ha vidurkio (6 skilties apačioje, 984 Lt). Taip gautas pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimo koeficientas yra $198 / 984 = 0,20$.

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės bazinio žemės sklypo ploto vertės.

Kadangi žemės sklypų su pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žemė pardavimų užfiksuota nėra daug, o tose zonose, kuriose buvo užfiksuoti tokie sandoriai ir analizės metu buvo gauta priklausomybė 0.2 arba šiam dydžiui artimas tokių žemių vertės priklausomybės nuo bazinio žemės sklypo vertės koeficientas, todėl 0.2 dydžio koeficientas taikomas visos šalies pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento panaudojimas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas 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, išauginamas didesnis derlius, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštesnės sandorių rinkos kainos, palyginti su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama zonavimu. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliame sklypų našumo balų skirtumui, taikant zonavinį našumo balą įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir toje pačioje verčių zonoje esančių ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

Našumo balo pataisa apskaičiuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypų (be mėgėjų sodininkų bendrijų) tik verčių zonoms, apimančioms kaimiškas teritorijas (kaimus ir miestelius). Našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

$NBP = \text{Baz.vnt verte} (\text{Sklypo našumo balas} - \text{Našumo balų vidurkis}) \times 0.01$ (gali būti nustatytas ir kitas dydis) $\times \text{Bazinis pl}$; kur NBP – našumo balo pataisa žemės sklypui Lt;

Baz.vnt.vertė – bazinio ploto 1 ha vertė Lt;

Sklypo našumo balas – vertinamo sklypo našumo balas;

Našumo balų vidurkis – vertinimo modeliui verčių zonoje sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkis. Vidurkių reikšmės pateiktos atskirame dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

0,01 (gali būti nustatytas ir kitas dydis) – koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės ūkio našumui 1 balu;

Bazinis plotas – ariama, sodai, pievos ir ganyklos, kelių plotas, užstatytas plotas, krūmai ir želdiniai, vandenų plotas, ha;

Tais atvejais, kai verčių zona apima dalį miesto ir dalį priemiestinės kaimiškos teritorijos, arba tik priemiestinę kompaktišką teritoriją, arba tik miestelį, vertintojas, atsižvelgdamas į toje teritorijoje vyraujančią, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą nusprendžia, ar tokioje zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtaką žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis „kita“ ir kad geriausias panaudojimas „kitai“ paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama. Našumo balo apskaičiavimas nustatant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, įvertinimas

Žemės sklypai, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties „kita (mažaukščių statinių teritorija)“. Tai ypač būdinga didiesiems miestams. Siekdami tiksliau įvertinti daugiaaukščių statinių sklypus verčių zonose, kuriose yra užregistruoti tokie sklypai, nustatyti žemės sklypų vertę koreguojantys koeficientai Kdaugiaauk. Kdaugiaauk apskaičiuoti daugiaaukščių statinių žemės sklypų kainų lygį (patikimų sandorių aritmetinį vidurkį arba medianą) dalinant iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo vidutinės rinkos vertės.

Savivaldybės teritorijoje 2011 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, nėra (arba yra mažai) pardavimo sandorių, todėl Kdaugiaauk priimtas 1.3, vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės 8.1 verčių zonoje užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais ir šioje savivaldybėje nustatytu Kdaugiaauk koeficientu.

4.11. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas

Nekilnojamojo turto registre žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, savivaldybės teritorijoje nėra užregistruota, todėl tokių sklypų vertinimas šioje ataskaitoje nėra pateikiamas.

Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2005 m. gruodžio 28 d. raštą Nr. 2D-(0.1)-6029 „Dėl žemių po žuvininkystės tvenkiniais vertės nustatymo rengiant žemės verčių žemėlapius“ (dokumento kopija pridedama šiame papunktyje), atlikta papildoma žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, našumo balų, natūralaus produktyvumo, vietos, pardavimo rinkoje kainų, analizė, ir jos rezultatų pagrindu parengti nauji vertinimo modeliai. Vertinimo modeliai įvertina žemės sklypo plotą, žemės sklypo našumo balą ir vietą pagal lentelėje pateiktą tvarką.

Savivaldybė	Modelis	Našumo balo pataisa
Vilniaus r. sav.	$1590.9 \times ZBpl + 633.28$	[(sklypo našumo balas – 21,7) $\times$ 0,01 $\times$ Baz.vnt verte $\times$ Bazinis pl]
Kauno, Prienų, Šalčininkų r., Elektrėnų sav.	$1272.7 \times ZBpl + 506.6$	
Kitos sav., išskyrus savivaldybės miestus	$1111.3 \times ZBpl + 308.96$	[(sklypo našumo balas – 27,6) $\times$ 0,01 $\times$ Baz.vnt verte $\times$ Bazinis pl]

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 skilties vertės ir 3 skilties – našumo balo pataisos, suma.

Modelio kintamųjų paaiškinimas:

Lentelės skiltys	– 1 skiltyje nurodyta teritorija, kurioje esantiems žuvininkystės tvenkiniams taikomas 2 skiltyje pateiktas vertinimo modelis ir 3 skiltyje – žemės našumo balo pataisa;
ŽBpl	– žemės sklypo bendras plotas ha;
sklypo našumo balas	– nekilnojamojo turto registre užfiksuotas vertinamo žemės sklypo našumo balas. Tais atvejais, kai žemės sklypui nėra registre įvesto našumo balo, ši pataisa yra lygi nuliui;
Baz.vnt vertė	– žemės sklypo 1 ha vertė, gauta pagal modelį apskaičiuotą sklypo bendram plotui (neatsižvelgiant į pataisas) vertę padalijus iš žemės sklypo bendro ploto;
Bazinis pl	– (naudingas plotas) žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kurį sudaro žemės naudmenų - ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;
S	– žemės sklypo vertė,
+	– suma;
x	– daugyba.



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

VĮ Registrų centro direktoriaus
pavadootojui A. Bagdonavičiui

2005-12-06 Nr. 19293
I. _____ Nr. _____

DĖL ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS VERTĖS NUSTATYMO RENGIANČIŲ ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIUS

Žemės ūkio ministro 2004 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 3D – 670 (Žin. 2004, Nr. 185 – 6864) nustatyta, kad tvenkinių žuvininkystės pagrindinės produkcijos (gyvi karpiai) kaina yra 5 Lt/kg. Žemių po žuvininkystės tvenkiniais našumo balai nustatyti pagal Žemės ūkio naudmenų metodiką ir šiuo metu yra nuo 16,8 iki 31,6.

Susitikime su žemės ūkio ministru, tvenkinių žuvininkystės įmonių ir Nacionalinės akvakultūros ir žuvų produktų gamintojų asociacijos vadovai teigė, kad masinio žemės vertinimo būdu rengiant savivaldybių teritorijų žemės verčių žemėlapius, neobjektyviai nustatyta žemių po žuvininkystės tvenkiniais vidutinė rinkos vertė.

Nors pramoniniai žuvininkystės tvenkiniai priskirti žemės ūkio paskirties žemei, tačiau jie įrengti plotuose, kurių dauguma netiko žemės ūkio gamybai ir nebuvo žemės ūkio naudmenos. Pagal jų vertę buvo ir yra žemesnė. Tvenkininės žuvininkystės bendrovės ankstesniais metais iš kiekvieno hektaro faktiškai gaudavo po 1000 – 970 Lt bendrųjų pajamų, tačiau pelno gaunama labai mažai. 2004 m. visos bendrovės rodo, kad gavo 2180 tūkst. Lt pelno, bet joms buvo suteikta apie 1800 tūkst. Lt paramos iš Kaimo remimo programos. Vadinasi bendrovės 2004 m. gavo tik 380 tūkst. Lt pelno.

Šiuo metu žemė po žuvininkystės tvenkiniais preke rinkoje negali būti, nes ji užimta statiniais, t.y. žuvininkystės tvenkiniais. Rinkos preke gali būti tik patys ūkiniai vienetai su visais statiniais, įrenginiais ir žeme. Tvenkininė žuvininkystė yra lėto apyvartumo ir mažo pelningumo verslo šaka. Prekinės žuvys išauga tik per 32 mėnesius, pajamų gaunama nedaug, o pelno dar mažiau.

Visi žuvininkystės tvenkiniai yra lyg ir vienodi, tačiau žuvivaisos specialistai juos vertina pagal jų potencines galimybes įtakoti žuvų produktyvumą, o tai dažniausiai priklauso nuo žemės, ant kurių jie įrengti, kadangi vykstant skirtingiems biologiniams procesams, skirtinga yra ir natūralių

pašarų gausa. Yra ir daugiau faktorių, kurie turi įtakos tvenkinių produktyvumui, tačiau tai nėra susiję su žeme po tvenkiniais, todėl šiuo atveju jie yra neaktualūs.

Mūsų respublikoje žuvininkystės tvenkinių natūralus produktyvumas yra nuo 50 kg /ha žuvų blogiausiose žemėse ir 140 kg/ha geresnėse. Tačiau, taikant intensyvinimo priemones (šėrimą, t.ėšir. ir kt.), tokie skirtumai tarp atskirų subjektų tam tikru laipsniu sumažėja – blogesnėse žemėse gaunama 500 kg/ha, o geresnėse – 800 - 900 kg/ha.

Prašome žemių po žuvininkystės tvenkiniais rinkos vertės nustatymui naudoti pramoninių žuvininkystės tvenkinių natūralaus produktyvumo duomenis ir gaunamas pajamas bei pelną.

Pridedamose lentelėse pateikiami tvenkinių žuvininkystės normatyviniai rodikliai (Žin. 2005, Nr. 140 – 5062), kuriuos reikia taikyti skaičiuojant žemių po žuvininkystės tvenkiniais rinkos vertę.

PRIDEDAMA, 2 lapai.

Ministerijos sekretorius



Rimantas Čeponis

KAI KURIE ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS NORMATYVINIAI RODIKLIAI*

Eil. Nr.	Rajono, savivaldybės, žuvininkystės įmonių pavadinimas	Tvenkinių, pylimų ir kanalų plotas, ha	Žemės ūkio naudmenų našumo balai (2005 m. duomenys)
1.	Vilniaus r., UAB „Akvilegija“	745,5	16,8
2.	Molėtų r., UAB „Armolė“	831,3	23,5
3.	Vilniaus r., UAB „Arvydai“	580,8	17,0
4.	Elektrėnų sav., UAB „Bartžuvė“	338,8	23,9
5.	Ignalinos r., UAB „Birvėtos tvenkiniai“	875,0	26,3
6.	Alytaus r., UAB „Daugų žuvis“	679,9	21,1
7.	Prienų ir Kauno r., AB „Išlaužo žuvis“	442,4	22,9
8.	Šalčininkų r., UAB „Juodasis gandas“	693,5	19,7
9.	Varenos r., UAB „Kabelių žuvis“	784,9	18,7
10.	Kėdainių r., UAB „Kaplių žuvis“	239,0	31,6
11.	Kazlų Rūdos sav., UAB „Karpis“	500,9	20,4
12.	Šilutės r., UAB „Kintai“	571,1	24,4
13.	Raseinių r., UAB „Raseinių žuvininkystė“	1288,1	23,8
14.	Kelmės r., UAB „Šilo – Pavėžupis“	806,8	23,4
15.	Šalčininkų r., UAB Šalčininkų žuvininkystės ūkis	279,0	26,8
16.	Šiaulių r., UAB „Sventijonis“	633,9	22,2
17. ₁	Rokiškio r., AB „Vasaknos“	1114,1	27,5
17. ₂	Zarasų r. sav., AB „Vasaknos“	623,3	24,6
18	Telšių r., UAB „Žemaitijos žuvis“	493,1	16,9

Tvenkinių, pylimų ir kanalų plotas* (ha) patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. liepos 3 d. nutarimu Nr.826 (Žin., 2001, Nr. 58 – 2087).

2 priedas

**KAI KURIE PRAMONINIŲ ŽUVININKYSTĖS TVENKINIŲ IR JŲ ŽEMIŲ
NORMATYVINIAI RODIKLIAI, PAGAL KURIUOS APSKAIČIUOJAMA ŽEMIŲ PO
ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS VERTĖ**

Rajonas	Žemių našumo balai	Natūralus produktyvumas kg/ha	Bendros pajamos iš natūralaus produktyvumo Lt/ha
Vilniaus Varenos Šalčininkų	16,8 – 18,7	50	250
Telšių Šilutės Alytaus Rokiškio Zarasų	17 - 27	80	400
Šiaulių Molėtų Ignalinos Kazlų Rūdos sav. Elektrėnų sav.	20,4 - 27	100	500
Kelmės Raseinių	23 - 27	120	600
Kauno Prienų Kėdainių	24 - 31	140	700

2004 m. visos tvenkininės žuvininkystės bendrovės, taikant intensyvinimo priemones ir išskaičiavus Kaimo rėmimo programos gautą paramą, gavo 380 tūkst. litų pelno arba po 34,50 Lt/ha.

Pataisos koeficientus reikėtų įvesti dėl topografinės padėties:

- Vilniaus raj. – 1,4;
- Elektrėnų sav., Kauno raj., Prienų raj. ir Šalčininkų raj. – 1,2.

4.12. Žemės sklypų, neviršijančių 0,04 ha ploto, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, įvertinimas

Atsižvelgiant į mažų plotų žemės sklypų rinkos tyrimus bei nepriklausomų turto vertintojų apklausos rezultatus, nustatyta, jog rinkos sąlygomis žemės sklypų, neviršijančių 0,04 ha ploto, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, rinkos vertės yra apie 10 procentų žemesnės, lyginant su racionalaus dydžio žemės sklypų vertėmis.

Vadovaujantis norminiais aktais, žemės sklypų, neviršijančių 0,04 ha ploto, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, formavimas numatytas, tik atskirais atvejais (savivaldybė formuoja 0,04 ha ir mažesnio ploto žemės sklypus, kai minėtus sklypus nori įsigyti suinteresuoti besiribojančių žemės sklypų savininkai, ir parduoda jiems su sąlyga, įsiterpusį žemės sklypą per šešis mėnesius sujungti su pagrindiniu žemės sklypu). Atsižvelgiant į tai, sudarant Vilniaus apskrities gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vertinimo modelius, kurie naudojami apskaičiuoti anksčiau minėtos paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės masiniu būdu, taikomas apie 10 procentų vidutinę rinkos vertę mažinantis koeficientas. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis

Tų žemės verčių žemėlapių zonų, į kurias patenkančioje teritorijoje nėra užregistruotų atskiros paskirties (naudojimo būdo) žemės sklypų, paskirčiai (naudojimo būdai) žemės vertinimo modeliai gali būti neparengti. Suformavus naujus sklypus, tokių paskirčių žemės sklypų vertinimas, vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2007-01-03 raštu Nr. 4B-(10.1)-1 „Dėl žemės masinio vertinimo“, atliekamas parenkant ekspertiniu būdu artimiausios ir rinkos požiūriu labiausiai atitinkančios vertinamą verčių zoną, verčių zonos tos paskirčių grupės vertinimo modelį.

4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes apsprendžia savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Bendrasis planas (toliau – BP) – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 Vilnius. Nauja įstatymo redakcija nuo 2004 m. gegužės 1 d., Žin., 1995, Nr. 107-2391). BP sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visumą. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. BP sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams užstatyti. Teritorijose, kuriose BP sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą – panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga.

Trakų rajono savivaldybės bendrasis planas yra parengtas ir patvirtintas Trakų rajono savivaldybės tarybos 2009-05-28 sprendimu Nr. S1-183. BP sprendiniai skaitmeniniame *shape* (sluoksnio) formate vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniame vertinime atskiru veiksmu nėra panaudoti.

4.15. Paskirties - kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, žemės vertinimas

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.3 punkte nurodoma, kad žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas, nustatyta, kad žemės naudojimo

būdo *bendro naudojimo teritorijos* žemės sklypai, palyginti su žemės sklypų naudojimo būdo *gyvenamosios teritorijos* žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į nurodytą aplinkybę, atliko papildomą žemės sklypų 1 aro pardavimo kainų analizę, ir nustatė kainų skirtumo koeficientą *BnTer*. Koeficiento apskaičiavimai pateikiami lentelėje.

Koeficiento *BnTer* apskaičiavimas

Žemės sklypų naudojimo būdo „Bendro naudojimo teritorijos“, 1 aro kainos Lt	Žemės sklypų naudojimo būdo „Gyvenamosios teritorijos“, 1 aro kainos Lt
6077	9000
9001	12224
10000	14984
11954	15000
Aritmetinis vidurkis 9258	Aritmetinis vidurkis 12802

$$\text{Koeficiento apskaičiavimas: } BnTer = \frac{9258Lt}{12802Lt} = 0,72$$

Atlikus skaičiavimus, nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – *bendro naudojimo teritorijų* žemės sklypai rinkoje parduodami vidutiniškai 28 procentais mažesne kaina nei naudojimo būdo *gyvenamųjų teritorijų* žemės sklypų kainos. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo *bendro naudojimo teritorijos* vertę naudojamas *gyvenamųjų teritorijų* naudotojų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas *BnTer* koeficientu 0,72. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.1 punkte nurodoma, kad žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirčių bei kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į žemės ūkio paskirties žemės sklypų (be mėgėjų sodų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Žemės masinio vertinimo ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų* žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlius atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas *Pask* – 0,9. Koeficiento panaudojimas vertei apskaičiuoti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.17. Paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *rekreacinės teritorijos*, žemės vertinimas

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.4. punkte nurodoma, kad kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės paskirties žemės sklypų naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194).

Žemės masinio vertinimo ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad naudojimo būdo – *rekreacinės teritorijos*, žemės panaudojimas yra apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas patekimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai naudojimo būdo – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei

komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatytas rekreacinio naudojimo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas, rinkos duomenys ir skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

Koeficiento Naub_BIN apskaičiavimas

Eil. Nr.	Savivaldybė	Žemės sklypų 1 aro kaina Lt		Skirtumų koeficientas
		Naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos	Naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos	
1	2	3	4	5
1	Klaipėdos r. sav.	671	1943	0.35
2	Klaipėdos r. sav.	790	1943	0.41
3	Molėtų r. sav.	1355	2000	0.68
4	Molėtų r. sav.	1374	2000	0.69
5	Molėtų r. sav.	2063	2766	0.75
6	Molėtų r. sav.	2100	2766	0.76
7	Švenčionių r. sav.	1188	1620	0.73
8	Švenčionių r. sav.	831	1451	0.57
9	Ignalinos r. sav.	229	338	0.68
10	Kretingos r. sav.	1115	1389	0.80

Aritmetinis vidurkis: 0.64

Mediana: 0.68

Lentelės 3 skiltyje pateiktos žemės sklypų vietos požiūriu panašiose teritorijose naudojimo būdo - rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 4 skiltyje žemės sklypų naudojimo būdo - komercinės paskirties objektų teritorijos, sandorių 1 aro kainos. Kainų priklausomybės koeficientai apskaičiuoti 3 skilties kainas dalinant iš 4 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 5 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,35 – 0,76 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0.62, mediana – 0,68. Siekiant objektyviausio rezultato vertinimui tinkamiausias medianinis dydis – 0.68, kuris eliminuoja ekstremines koeficientų reikšmes.

Išvada. Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus paskirties – kita, naudojimo būdo - rekreacinės teritorijos, taikomas vertę mažinantis koeficientas Naub_BIN – 0,68. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

5.1. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimui būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei (toliau – VRV) apskaičiuoti būtini duomenys, vertės apskaičiavimo veiksmas ir ataskaitos informacijos panaudojimas pateikti 6 paveiksle tokia tvarka:

1. Žemės sklypo adresas.
2. Žemės sklypo charakteristikos:
 - žemės sklypo paskirtis,
 - žemės sklypo bendras plotas,
 - žemės sklypo naudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - žemės sklypo nenaudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - miško plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - žemės ūkio naudmenų našumo balas (žem. ū. pask. ir tvenkinių žuvininkystės ū. žemei).
3. Vertės zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris.
4. Žemės sklypo vertės apskaičiavimo modelis.
5. Žemės sklypo bendro ploto vertė, neatsižvelgus į pataisas.
6. Žemės sklypo, jei paskirtis *kita (daugiaaukščių statinių teritorija)* arba pobūdis *daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos*, vertinimo modelis;
7. Miško žemės (be medynų) vertės pataisa: Baz.vnt verte x (-MŠKf) x miško plotas.
8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės pataisa (vertinimo koeficientas 0.2).
9. Našumo balo pataisa.
10. Rekreacinių teritorijų žemės sklypų rekreacinis koeficientas.

Vertės apskaičiavimo modeliuose (formulėse) žemės ūkio paskirties grupės žemės sklypų plotai pateikiami hektarais (ha), o mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų plotai – arais (a).

Viso žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apvalinama atsižvelgiant į vertės dydį:

10 Lt tikslumu – vertę apskaičiavus šimtais;

100 Lt tikslumu – vertę apskaičiavus tūkstančiais ir dešimtimis tūkstančių;

1000 tikslumu – vertę apskaičiavus šimtais tūkstančių ir didesnes.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

+ sumos ženklas;

– atimties ženklas arba ženklas, parodantis kad laipsnio rodiklis neigiamas;

* (x) daugybos ženklas;

$\wedge(0.98345)$ kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis (laipsnio rodiklio dydis gaunamas

daugianarės regresinės analizės būdu);

Žemės vertinimo modeliuose naudojami sutrumpinimai:

Zona_SKL – verčių zonos vietos įtaką įvertinantis santykinis dydis, skaliarinis skaičius;

ŽBpl_RKS – žemės sklypo bendras plotas (ha, a) absoliučiu dydžiu;

ŽBpl_RKL – žemės sklypo bendras plotas (ha, a) žemės sklypo 1 a (1 ha) kainos mažėjimui (didėjimui) įvertinti žemės sklypo plotui didėjant (mažėjant);

Žuvininkystės tvenkinių vertinimo modeliuose naudojami sutrumpinimai:

Bazinė vertė – žemės sklypo vertė, neatsižvelgus į našumo balo ir nenaudingo ploto pataisas;

ZBpl – žemės sklypo bendras plotas (ha);

NenPl – žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha (nenaudingas plotas);

NasBl – žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;

Našumo balo pataisa – pataisa, įvertinanti žemės sklypo vertės padidėjimą (sumažėjimą) dėl vertinamo žemės sklypo ir žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkio, skirtumo;

Žemės ūkio paskirties sklypų pataisoms apskaičiuoti naudojami sutrumpinimai:

Baz.vnt vertė – bazinio vieneto vertė – žemės sklypo 1 ha vertė, gauta žemės sklypo pagal modelį apskaičiuotą (neatsižvelgiant į pataisas) vertę padalinus iš žemės sklypo bendro ploto;

Miško plotas – miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypas, kurį sudaro žemės naudmena – miškas, arba žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis, kurią sudaro žemės naudmena – miškas;

Nenaudingas plotas – žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha;

Sklypo našumo balas – žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;

Vidutinis zonos našumo balas – žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkis;

Naudingas plotas – žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kurį sudaro žemės naudmenų – ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;

Pataisa – žemės sklypo vertės pataisa, taikoma sklypo nenaudingam plotui, miško plotui ir našumo balui įvertinti;

Krekreac – žemės sklypų rekreacinis koeficientas įvertina žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreacinio naudojimo žemės sklypai; vandens telkinių rekreacinis koeficientas įvertina vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreaciniai vandens telkiniai;

Kdaugiaauk – koeficientas, įvertinantis žemės sklypus, kurių paskirtis “kita (daugiaaukščių statinių teritorija),” pobūdžiai “daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos, ir “daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos”;

Bplan – koeficientas, įvertinantis žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatoma keisti paskirtį;

BnTer – koeficientas, įvertinantis paskirties *kita*, naudojimo būdo – *bendro naudojimo teritorijos* žemę;

Pask_BIN – koeficientas, įvertinantis konservacinės paskirties žemę;

Naub_BIN – koeficientas, įvertinantis paskirties – *kita*, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemę.

5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas

1. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos, kurioje yra vertinamasis žemės sklypas, numeris (6 pav. A rodyklė, zona 26.3), o pagal vertinamo žemės sklypo naudojimo paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis (šiuo pavyzdys žemės ūkio paskirties žemė), taip pat vietos įtakos koeficientas $Zona_SKL$ (6 pav. B rodyklė, skaičius 1.505926);

2. Į parinktą modelį (rodyklė C) įstačius žemės sklypo charakteristikas atitinkančius rodiklius ir atlikus matematinius veiksmus, gaunama vidutinė rinkos vertė (rodyklė D):

- gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų: namų valdų, kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra gyvenamosios teritorijos, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo (miestų miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės;

- gyvenamųjų teritorijų (daugiaaukščių) žemės sklypų: kitos (daugiaaukščių statinių teritorija) paskirties arba daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos pobūdžio;

- mėgėjų sodų žemės sklypų: mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų;

- komercinės paskirties žemės sklypų: kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos bei rekreacinės teritorijos;

- pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų: kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijų, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijų žemės. Žemės sklypai, neįvardinti šiuose punktuose, ir žemės sklypai, kuriems nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkrečios žemės sklypo verčių zonoje.

3. Žemės ūkio paskirties grupei (be mėgėjų sodų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) priklausančių paskirčių – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, miškų ūkio paskirties žemės sklypų, vandens ūkio paskirties žemės sklypų, konservacinės paskirties žemės sklypų bei kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo eiliškumas parodytas 6 paveiksle E, F, G ir H rodyklėmis. Bendra pataisų apskaičiavimo formulė pateikta 6 pav. G skiltyje. Detaliau pataisų apskaičiavimas aprašomas šio skyriaus 3.1, 3.2 ir 3.3 punktuose. Bendra pataisa yra 3.1, 3.2 ir 3.3 punktuose gautų pataisų suma:

3.1. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas atliekamas nustatant pataisą, kuri apskaičiuojama pagal formulę: $Baz.vnt\ vertė \times (MšKf) \times Miško\ plotas$.

Miško pataisos koeficientas $MšKf$ apskaičiuojamas taip:

Jei $Baz.vnt\ vertė \leq 6400$, tai $MšKf = 0,75$;

Jei $Baz.vnt\ vertė > 6400$, tai $MšKf = ((Baz.vnt\ vertė \times 0,995 - 1600)) / Baz.vnt\ vertė$.

Apskaičiuojant miško žemės vertę, neatsižvelgiama į žemės našumą.

3.2. Nenaudingo ploto, kurį sudaro pelkė, nenaudojama ir pažeista žemė, užfiksuota žemės sklypo registre, vertinimas atliekamas nustatant pataisą, kuri apskaičiuojama pagal formulę:

$Baz.vnt\ vertė \times (-0,8) \times Nenaudingas\ plotas$.

3.3. Žemės našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę (pataisa neskaičiuojama miško žemei):

$Baz.vnt\ vertė \times [(Sklypo\ našumo\ balas - Vidutinis\ zonos\ našumo\ balas) \times Našumo\ balo\ koeficientas \times Bazinis\ plotas]$.

Sklypo našumo balas yra užfiksuotas nekilnojamojo turto registre, vidutinis našumo balas parenkamas pagal žemės sklypo verčių zonos numerį iš vertinimo modelio lentelės (E, F rodyklės 6 pav.). Našumo balo koeficientas yra lygus 0,01. Bazinis plotas – žemės sklypo plotas be pelkės, nenaudojamos, pažeistos ir mišku užimtos žemės, užfiksuotos žemės sklypo registre. Ši pataisa gali būti teigiama ir neigiama.

3.4. Žemės sklypų, esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose (žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypams naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai), vertė koreguojama verčių zonoms nustatytu žemės sklypų rekreaciniu koeficientu (H rodyklė 6 pav.). Rekreaciniu koeficientu

didinama tik 3 ha ploto vertė, likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be rekreacinio koeficiento. Rekreacinių koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

Kdaugiaauk koeficientas įvertina žemės sklypus, kurių paskirtis *kita* (*daugiaaukščių statinių teritorija*) arba pobūdis *daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos*, ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Koeficientas *Bplan* įvertina žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatomas paskirties keitimas. Koeficientas *BnTer* įvertina gyvenamųjų teritorijų grupės modeliu vertinamą žemę, kurios paskirtis *kita*, naudojimo būdas *bendro naudojimo teritorijos*. Koeficientas *Pask* įvertina konservacinės paskirties žemę, vertinamą pagal žemės ūkio paskirties grupės modelį. Koeficientas *Naub_BIN* įvertina komercinės paskirties grupės modeliu vertinamą žemę, kurios naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos.

Koeficientų panaudojimas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

1.1. Adresas

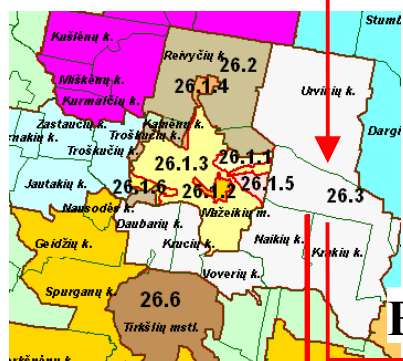
savivaldybė, miestas,
miestelis, seniūnija,
kaimas, gatvė, Nr.

1.2. Sklypo charakteristikos

- žemės sklypo paskirtis
- žemės sklypo bendras plotas
- žemės sklypo naudingas plotas (žem.ūk.pask. grupei)
- Žemės sklypo nenaudingas plotas (žem.ūk.pask.grupei)
- Miško plotas (žem.ūk.pask.grupei)
- žemės ūkio naudmenų našumo balas (žem.ūk.pask.žemei)

A

Savivaldybės teritorijos žemės verčių
žemėlapis pavyzdys



Žemės vertinimo modelio (ataskaitos 5 skyrius) pavyzdys

Mažeikių r. sav. Lapas 1 iš 6

Žemės ūkio paskirties žemė Daugiklis: 1

Modelis Nr: 5 Mažeikių rajono žemės ūkio žemė Zona $SKL^{(1.026)} \cdot ZBpl_RKL^{(-0.04)} \cdot (1786.458 \cdot ZBpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmė

C

Vertių zonos		Zymėjimas: Zona SKL Laipsnis: 1.026			
Zona	Pagrindas	Zona	Pagrindas	Zona	Pagrindas
26.1.2	7	26.1.5	6	26.1.7	6
26.1.8	6	26.1.9	5	26.2	2.57284
26.3	1.505926	26.4	1.7	26.5	1.429136
26.6	1.8	26.7	1.238025	26.8	1.3
26.9	1.5	26.10	1.15	26.11	1.218272
26.12	1.5	26.13	1.225432	26.14	1.178519
26.15	1				

D

Kitų pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas
26.1.4	0.00	0.01		
26.1.8	0.00	0.01		
26.2	42.38	0.01	1.86	1.86
26.3	45.04	0.01	2.19	2.19
26.4	0.00	0.01	2.19	2.19
26.5	48.56	0.01	1.38	1.38

Baz.vnt verte x { -MŠKf x Miško plotas -0,8 x Nenaudingas plotas +[(Sklypo našumo balas -Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl]} . Miško pataisos koeficientas MŠKf:
Jei Baz.vnt vertė ≤6400, tai MŠKf = 0,75; jei Baz.vnt vertė >6400, tai MŠKf = ((Baz.vnt verte x 0,995-1600)) / Baz.vnt verte.

Žemės sklypų, esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose, 3 ha plotui taikomi rekreaciniai koeficientai, likęs plotas vertinamas be rekreacinio koeficiento

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė - VRV

6 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai

Bendros taisyklės.

Verčių zonos numeris pagal sklypo adresą surandamas Savivaldybės teritorijos žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos žemės verčių žemėlapyje, pasinaudojant verčių zonų tekstiniu aprašymu, pateikiamu ataskaitos 3.3.2 papunkčio lentelėje, ir interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/masvert> pateikiamoje žemės masinio vertinimo medžiagoje.

Dokumente „Vertinimo modeliai“ visų žemės naudojimo paskirčių vertės apskaičiavimo modeliuose (formulėse) žemės ūkio paskirties grupės žemės sklypų plotai pateikiami hektarais (ha), o mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų plotai – arais (a).

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k.;

Paskirtis: žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 34;

Žemės sklypo bendras plotas: 6,3 ha;

Naudingas plotas: 5,16 ha (bazinis plotas, gautas sudedant ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Nenaudingas plotas: 0,4 ha (plotas gautas sudedant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Miško plotas: 0,8 ha, nurodytas registro išrašė.

Iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio paskirties žemės vertinimo modelis.

Trakų r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8055. $Zona_SKL^{(0,8745)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0798)} * (20977 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.8745	
52.1	1.925	52.2	1.0	52.3	1.0
52.4	0.19	52.5	0.19	52.6	0.122
52.7	0.212	52.8	0.104	52.9	0.136
52.10	0.493	52.11	0.939	52.12	0.546
52.13	0.62	52.14	0.11	52.15	0.213
52.16	0.297	52.17	0.452	52.18	0.136
52.19	0.122	52.20	0.141	52.21	0.62
52.22	0.546				
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Į modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 6,3$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 6,3$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 52.17. verčių zonoje (Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 52.17. aprašyme), $Zona_SKL = 0.452$. Atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame bazinę vertę:

$$0.452^{0.8745} * 6,3^{-0.0798} * 20977 * 6,3 = 56\,979 \text{ Lt.}$$

Apskaičiuojame žemės sklypo miško ir nenaudingo ploto pataisas ir žemės našumo balo pataisą. Apskaičiavimo formulė ir našumo balo vidurkiai pagal zonas pateikiami dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateikiamas žemiau.

Trakų r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

Baz.vnt verte $x \{ -MšKf \times Miško \text{ plotas} - 0,8 \times Nenaudingas \text{ plotas} + [(Sklypo \text{ našumo balas} - \text{Vidutinis zonos našumo balas}) \times \text{Našumo balo koeficientas} \times \text{Bazinis pl}] \}$ Miško pataisos koeficientas MšKf: Jei Bazinė vieneto vertė ≤ 6400 tai 0,75, jei > 6400 tai skaičiuojamas: $((\text{Baz.vnt verte} \times 0,995 - 1600)) / \text{Baz.vnt verte}$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas
52				
52.1			7,000	7,000
52.2	33,67	0,010	7,000	7,000
52.3	33,67	0,010	7,000	7,000
52.4	31,95	0,010	7,000	7,000
52.5	31,95	0,010	7,000	7,000
52.6	33,97	0,010	7,000	7,000
52.7	36,83	0,010	7,000	7,000
52.8	36,81	0,010	7,000	7,000
52.9	36,39	0,010	7,000	7,000
52.10	31,83	0,010	7,000	7,000
52.11	26,40	0,010	7,000	7,000
52.12	24,75	0,010	7,000	7,000
52.13	37,01	0,010	7,000	7,000
52.14	36,60	0,010	7,000	7,000
52.15	35,34	0,010	7,000	7,000
52.16	32,28	0,010	7,000	7,000
52.17	35,40	0,010	7,000	7,000
52.18	36,39	0,010	7,000	7,000
52.19	36,39	0,010	7,000	7,000
52.20	35,48	0,010	7,000	7,000
52.21	37,01	0,005	7,000	7,000
52.22	24,75	0,005	7,000	7,000

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.

Baz.vnt vertė = $56\,979 \text{ Lt} / 6,3 \text{ ha} = 9\,044 \text{ Lt}$;

Baz.vnt vertė > 6400 , todėl MšKf = $((\text{Baz.vnt verte} \times 0,995 - 1600)) / \text{Baz.vnt verte} = ((9\,044 \times 0,995 - 1600)) / 9\,044 = 0,82$.

Vidutinis našumo balas 52.17 verčių zonai 35,40.

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

Pataisa = $9\,044 \times \{-0,82 \times 0,8 \text{ ha} - 0,8 \times 0,4 \text{ ha} + [(34 - 35,40) \times 0,01 \times 5,1 \text{ ha}]\} = 9\,044 \times \{-0,656 - 0,32 + [-1,40 \times 0,01 \times 5,1]\} = 9\,044 \times (-0,976) + 9\,044 \times (-0,0714) = -8\,827 \text{ Lt} - 646 \text{ Lt} = -9\,473 \text{ Lt}$.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

VRV = $56\,979 \text{ Lt} - 9\,473 \text{ Lt} = 47\,506 \text{ Lt}$.

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k., 6,3 ha bendro ploto, 34 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 47 500 Lt.

Tais atvejais, kai Baz.vnt vertė ≤ 6400 , tai MšKf = 0,75. Priimkime šiame pavyzdyje Baz.vnt vertė = 6 000, tada sklypo bazinė vertė = $6000 \times 6,3 \text{ ha} = 37\,800 \text{ Lt}$;

Pataisa = $6000 \times \{-0,75 \times 0,8 \text{ ha} - 0,8 \times 0,4 \text{ ha} + [(34 - 35,40) \times 0,01 \times 5,1 \text{ ha}]\} = 6000 \times \{-0,6 - 0,32 + [-1,40 \times 0,01 \times 5,1]\} = 6000 \times (-0,92) + 6000 \times (-0,0714) = -5\,520 \text{ Lt} - 428 \text{ Lt} = -5\,948 \text{ Lt}$.

VRV = $37\,800 \text{ Lt} - 5\,948 \text{ Lt} = 31\,852 \text{ Lt}$.

Išvada. Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo 6,3 ha bendro ploto, 34 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 31 900 Lt.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurie yra priskirti rekreacinėms teritorijoms, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama žemės sklypo 3 ha ploto vertę padauginant iš žemės sklypų rekreacinio koeficiento, pateikiamo dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ žemės ūkio paskirties žemės VRV modelio lentelėje, o ploto, viršijančio 3 ha plotą, vertė apskaičiuojama be rekreacinio koeficiento. Tokiu būdu aukščiau pateikto rekreacinio naudojimo žemės sklypo (taip pat ir vandens ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas - rekreaciniai vandens telkiniai) VRV apskaičiuojama taip:

52.17 verčių zonai rekreacinio koeficiento reikšmė – 7;
3 ha ploto vertė = 56 979 Lt / 6,3 ha x 3 ha x 7 = 189 930 Lt;
3,3 ha ploto vertė = 56 979 Lt / 6,3 ha x 3,3 ha = 29 846 Lt;
6,3 ha ploto VRV = 219 776 Lt.

Išvada. Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k. rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo 6,3 ha bendro ploto, 34 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 219 800 Lt.

2 pavyzdys. Žemės ūkio paskirties žemė sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k.;

Paskirtis: žemės ūkio;

Naudojimo pobūdis: tvenkinių žuvininkystės ūkių;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 32;

Žemės sklypo bendras plotas: 25 ha;

Žemės sklypo nenaudingas plotas: 5 ha;

Verčių zonos numeris: 52.17 (nustatomas Trakų r. sav. žemės verčių žemėlapyje);

Vidutinis našumo balas 52.17 verčių zonai: 35.40 (parenkamas lentelėje „Kitų pataisų rodikliai ir koeficientai“).

Tvenkinių žuvininkystės ūkių vertinimo modelis pateikiamas dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateiktas toliau.

Žuvininkystės tvenkinių vertinimas:

Bazinė vertė=308,96+ ZBpl*1111,3Tvenkinio našumo balo pataisa=(TvNašBI-27,6)*(Bazinė vertė/ZBpl)*0,01*(ZBpl-NenPl); Sklypo vertė=Bazine vertė + Tvenkinio našumo balo pataisa

Apskaičiuojama bazinė vertė:

Bazinė vertė = 308.96 + ZBpl*1111.3 = 308.96 + 25 ha*1111.3 = 28 091 Lt.

Apskaičiuojama našumo balo pataisa:

$(35.40-27.6)*(28\,091\text{ Lt} / 25\text{ ha})*0.01*(25\text{ ha} - 5\text{ ha}) = 7.8*1124*0.01*20 = +1\,753\text{ Lt}$

Apskaičiuojama sklypo VRV: 28 091 Lt + 1 753 Lt = 29 844 Lt.

Išvada. Trakų r. sav., Trakų sen., Čiukiškių k. žemės sklypo žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – tvenkinių žuvininkystės ūkių, 25 ha bendro ploto, 32 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 29 800 Lt.

3 pavyzdys. Mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Trakų r. sav., Aukštadvario sen., Verniejaus k.;

Paskirtis: kita;

naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Plotas: 11 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Verniejaus k. yra 52.19 verčių zonoje – Zona_SKL yra 0.102 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Trakų r. sav.Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 8053. $Zona_SKL^{(1,0084)} * (0,9)^{ŽBpl_BIN} * (0,72)^{BnTer_BIN} * ŽBpl_RKL^{(-0,0383)} * (4278 * ŽBpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.0084	
52.1	2.773	52.2	1.0	52.3	0.641
52.4	0.167	52.5	0.102	52.6	0.14
52.7	0.102	52.8	0.102	52.9	0.181
52.10	0.721	52.11	0.78	52.12	0.428
52.13	0.514	52.14	0.102	52.15	0.102
52.16	0.167	52.17	0.245	52.18	0.102
52.19	0.102	52.20	0.102	52.21	0.641
52.22	0.641				
Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.9	
.01-4	1.0	4.01-100000	0.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: BnTer_BIN		Pagrindas: 0.72	
Bendro naudojimo teritorija	1.0				

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$0.102^{1.0084} \times 0.9^0 \times 11^{-0.0383} \times 4278 \times 11 = 4\,296 \text{ Lt.} \approx 4\,300 \text{ Lt.}$$

Išvada. Trakų r. sav., Aukštadvario sen., Verniejaus k. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 11 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 300 Lt.

Tokiu pačiu principu, kaip gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypams, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama mėgėjų sodų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypams.

4 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.

Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui duomenys pateikiami žemiau:

Adresas – Trakų rajono savivaldybė, Aukštadvario sen., Sredninkų k.;

Paskirtis – miškų ūkio paskirties;

Plotas – 2,46 ha.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis:

Trakų r. sav.Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8055. $Zona_SKL^{(0,8745)} * (0,9)^{Pask_BIN} * ŽBpl_RKL^{(-0,0798)} * (20977 * ŽBpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.8745	
52.1	1.925	52.2	1.0	52.3	1.0
52.4	0.19	52.5	0.19	52.6	0.122
52.7	0.212	52.8	0.104	52.9	0.136
52.10	0.493	52.11	0.939	52.12	0.546
52.13	0.62	52.14	0.11	52.15	0.213
52.16	0.297	52.17	0.452	52.18	0.136
52.19	0.122	52.20	0.141	52.21	0.62
52.22	0.546				
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė	1.0				

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Trakų rajono savivaldybės, Aukštadvario sen., Sredninkų k. yra verčių zonoje Nr. 52.19, $Zona_SKL$ yra 0.122, $Pask_BIN = 0$, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties.

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$0.122^{0.8745} \times 0.9^0 \times 2,46 \text{ ha}^{-0.0798} \times 20977 \times 2,46 \text{ ha} = 7\,630 \text{ Lt.}$$

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

Bazinė 1 ha vertė yra: $7\,630 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 3\,101 \text{ Lt}$.

Miško žemės vertės pataisos apskaičiavimui panaudojama formulė, kuri pateikiama dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateiktas toliau.

Trakų r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

Baz.vnt vertė x { -MšKf x Miško plotas -0,8 x Nenaudingas plotas +[(Sklypo našumo balas - Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl] } Miško pataisos koeficientas MšKf: Jei Bazinė vieneto vertė ≤6400 tai 0,75, jei >6400 tai skaičiuojamas: ((Baz.vnt vertė*0,995-1600))/Baz.vnt vertė

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 6400 Lt, šiuo atveju $3\,101 \text{ Lt} < 6400 \text{ Lt}$, pataisa apskaičiuojama taip:

$$3\,101 \text{ Lt} * (-0,75) * 2,46 \text{ ha} = -5\,721 \text{ Lt.}$$

Žemės sklypo vertė yra: $7\,630 \text{ Lt} - 5\,721 \text{ Lt} = 1\,909 \text{ Lt} \approx 1\,900 \text{ Lt}$.

Išvada. Trakų r. savivaldybės, Aukštadvario sen., Sredninkų k. miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 900 litų.

Pavyzdys, kai bazinė 1 ha vertė yra didesnė už 6400 Lt.

Vertinant miškų ūkio paskirties žemės sklypą Trakų r. sav., 52.1 verčių zonoje, bazinė vertė apskaičiuojama pagal toliau pateiktą modelį.

Trakų r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8055. $Zona_SKL^{(0,8745)} * (0,9)^0 * Pask_BIN * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0798)} * (20977 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.8745	
52.1	1.925	52.2	1.0	52.3	1.0
52.4	0.19	52.5	0.19	52.6	0.122
52.7	0.212	52.8	0.104	52.9	0.136
52.10	0.493	52.11	0.939	52.12	0.546
52.13	0.62	52.14	0.11	52.15	0.213
52.16	0.297	52.17	0.452	52.18	0.136
52.19	0.122	52.20	0.141	52.21	0.62
52.22	0.546				
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

$$1.925^{0.8745} * 0,9^0 * 2,46^{-0.0798} * 20\,977 * 2,46 = 85\,156 \text{ Lt.}$$

Bazinė 1 ha vertė yra: $85\,156 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 34\,616 \text{ Lt}$.

Miško žemės vertės pataisos apskaičiavimui panaudojama formulė, kuri pateikiama dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateiktas toliau.

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Trakų r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

Baz.vnt verte x (-Mskf x Miško plotas -0,8 x Nenaudingas plotas +[(Sklypo našumo balas - Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl]) Miško pataisos koeficientas Mskf: Jei Bazinė vieneto vertė <=6400 tai 0,75 , jei >6400 tai skaičiuojamas: ((Baz.vnt verte*0,995-1600))/Baz.vnt verte

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 6400 Lt, šiuo atveju 34 616 Lt > 6400 Lt, pataisa apskaičiuojama taip:

$$34\,616\text{ Lt} * -((34\,616 * 0,995 - 1600) / 34\,616)) * 2,46\text{ ha} = 34\,616 * -0,9488 * 2,46 = 80\,795\text{ Lt}$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 85\,156\text{ Lt} - 80\,795\text{ Lt} = 4\,361\text{ Lt} \approx 4\,400\text{ Lt.}$$

Išvada. Trakų rajono savivaldybės, miškų ūkio paskirties žemės sklypo 52.1 verčių zonoje, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 400 litų.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050)

 Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)

 Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001349)

 Olga Gorelik

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001377)

 Kristina Pulokaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Karolina Šventickienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202. Valstybės žinios, 1999, Nr.52-1672.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 patvirtinta Turto vertinimo metodika. Valstybės žinios, 1996, Nr.16-426.
3. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintos Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklės. Valstybės žinios, 2003, Nr.5-221.
4. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. sausio 27 d. įsakymas Nr. 3D-25 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, Žin. 2004-01-31, Nr. 17-512.
5. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. kovo 15 d. įsakymas Nr. 3D-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, Žin. 2005-03-19, Nr. 36-1194.
6. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2006 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2006.
7. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2007 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2007.
8. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2008 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2008.
9. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2009 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2009.
10. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2010 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2010.
11. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2011 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2011.
12. Joseph K. Eckert, Richard R. Almy, Robert J. Gloudemans, 1990. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers.
13. Gloudemans R. J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers. 1999.
14. Richard D. Ward. Seminaro medžiaga: NCSS programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui.
15. Woolery A. „Property Tax Principles and Practice“.
16. Youngman, J.M. and Malme, J.H., 1994. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers.

7. PRIEDAI

1. TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERTINIMO ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO ATASKAITA

2011 m. spalio mėn. 14 d.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėmis (Žin. 2003, Nr. 5-221; 2004, Nr. 17-512) ir 2004 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. 3D-25 „Dėl žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ 6 ir 7 punktais, vertintojas – valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas Trakų rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapių ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitą 2011 m. rugsėjo mėn. 12 d. teikė savivaldybės merui susipažinti ir pastaboms pareikšti, nuo 2011 m. rugsėjo mėn. 26 d. iki 2011 m. spalio mėn. 7 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta šiame leidinyje:

“Trakų žemė”, 2011-09-14

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Trakų rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu, interesantai neatvyko, 2 fiziniai asmenys domėjosi telefonu savo žemės sklypo konkrečiomis vertėmis.

Pastabų ir pasiūlymų dėl Trakų r. sav. teritorijos žemės verčių žemėlapių iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį nuo dokumentų gavimo Trakų rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas pridedamas.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 00050)

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001350)

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001349)

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus l.e.
vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo
turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A001377)

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus l.e.
vyresniosios vertintojos pareigas



Vytautas Pliopa

Veronika Valentinavičienė

Mariana Makovskė

Olga Gorelik

Kristina Pulokaitė

Karolina Šventickienė

2. TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO PASTABŲ IR PASIŪLYMŲ REGISTRACIJOS ŽURNALAS

[illegible]

2011-09-26 - 2011-10-07 pastabų ir pastilynų iš gyventojų
raštu negauda.



Konstantin Philipp
 Konstantin Philipp
 Olga Grollik
 Theresia Lidowsky
 Antoinette Rulchait
 Karolina Vertichinski

3. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS IR SAVIVALDYBĖS MERO PASTABAS IR PASIŪLYMUS

Eil. Nr.	Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
	Trakų r. sav.		Iš visuomenės ir savivaldybės mero pastabų negauta, pakeitimų nėra atlikta

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas

Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 00050)

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001350)

Mariana Makovskė

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001349)

Olga Gorelik

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus l.e.
vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo
turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A001377)

Kristina Pulokaitė

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus l.e.
vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

4. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABOS DĖL ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIŲ IR VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITŲ



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Valstybės (mūsų) Registrų centras
GAUTA
2011-11-08 Nr. p-16727

A. Aleksa
Bys-

VĮ Registrų centrai
V. Kudirkos g. 18
03105 Vilnius

2011-11-04 Nr. 1SD-(10.2)-6440
I _____ Nr. _____

DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos teikia pastabas dėl žemės masinio vertinimo dokumentų:

1. Savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų projektų (toliau – Ataskaitos) 1.5 skyriaus lentelės 8 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinis direktorius, o 9 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius.

2. Patikslinti Joniškio rajono savivaldybės, Alytaus miesto savivaldybės, Alytaus rajono savivaldybės, Biržų rajono savivaldybės, Druskininkų savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Klaipėdos miesto savivaldybės, Klaipėdos rajono savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Neringos savivaldybės, Pagėgių savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Panevėžio miesto savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Plungės rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Šiaulių rajono savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Tauragės rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005–2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005–2011 metai.

3. Akmenės rajono savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Elektrėnų savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Širvintų rajono savivaldybės, Švenčionių rajono savivaldybės,

Trakų savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Utenos rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės, Vilniaus rajono savivaldybės, Visagino savivaldybės, Zarasų rajono savivaldybės Ataskaitų 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2011 m. sausio 1 d.

4. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2010 m. sausio 1 d. ir 2011 m. sausio 1 d.

5. Akmenės rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad laisvo valstybinio žemės fondo yra 0,00 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad laisvo valstybinio žemės fondo yra 0,001 proc.

6. Kauno miesto savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemės yra 8,7 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemės yra 8,73 proc.

7. Pakruojo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad vandenių yra 0,97 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad vandenių yra 0,916 proc.

8. Birštono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės Ataskaitų 2.4 skyriaus diagramoje nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

9. Plungės rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nenurodyti duomenys apie valstybinį vandenių fondą ir konservacinės paskirties žemę.

10. Birštono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės Ataskaitų 2.5 skyriaus diagramoje nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

11. Jonavos rajono savivaldybės, Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kėdainių rajono savivaldybės Ataskaitų 2.6 skyriaus diagramoje duomenys apie žemės ūkio paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

12. Palangos miesto savivaldybės Ataskaitos 2.6 skyriaus diagramoje duomenys apie kitos paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

13. Patikslinti Kauno miesto savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2003–2011 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2004–2011 metai.

14. Kazlų Rūdos savivaldybės Ataskaitos 5.3 skyriuje netinkamai sunumeruoti pavyzdžiai.

15. Druskininkų savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2005, 2007, 2009 metų duomenys neatitinka Druskininkų savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2005, 2007, 2009 metų duomenų.

16. Raseinių rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2009 metų duomenys neatitinka Raseinių rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2009 metų duomenų.

17. Jurbarko rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006, 2008, 2009 metų duomenys neatitinka Jurbarko rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006, 2008, 2009 metų duomenų.

18. Šalčininkų rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006 – 2009 metų duomenys neatitinka Šalčininkų rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006–2009 metų duomenų.

19. Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006 – 2009 metų duomenys neatitinka Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006–2009 metų duomenų.

20. Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos 2.8 skyriaus lentelėje pateikti duomenys apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių neatitinka Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.8 skyriaus lentelėje pateiktų duomenų apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių.

21. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006–2009 metų duomenys neatitinka Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006–2009 metų duomenų.

22. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.8 skyriaus lentelėje pateikti duomenys apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių neatitinka Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.8 skyriaus lentelėje pateiktų duomenų apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių.

Direktorius



Vitas Lopinys

5. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABAS DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2011-11-07 rašte Nr. 1SD-(10.2)-6470 „Dėl žemės masinio vertinimo dokumentų“ pateikė vertintojams pastabas dėl žemės verčių žemėlapių ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų. Pastabų santraukos ir kaip reaguota į jas pateikiama žemiau lentelėje.

Pastabų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų projektų (toliau – Ataskaitos) 1.5 skyriaus lentelėse 8 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinis direktorius, o 9 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius.	Į pastabą atsižvelgta. 1.5 skyriaus lentelės 8 eilutėje nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinis direktorius.
3 p. Trakų r. sav. ataskaitoje 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2011 m. sausio 1 d.	Į pastabą atsižvelgta – patikslinta Trakų r. sav. ataskaitos 2.3 skyriaus diagrama.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filioalo direktoriaus pavaduotojas

Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 00050)

Veronika Valentiniavičienė

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001350)

Mariana Makovskė

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001349)

Olga Gorelik

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus l.e.
vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo
turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A001377)

Kristina Pulokaitė

Vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus l.e.
vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė