



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS**

Valstybės įmonė. V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius-9, 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

**VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
ŽEMĖS VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA
Nr. 2011-41-10**

Objekto adresas	Vilniaus 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 61 lapas pagrindinio teksto, 8 lapai priedų, iš viso 69 lapai. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis galima tik gavus užsakovo ir vertintojo sutikimą.
--

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 žemėlapiu derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	6
2. ŽEMĖS RINKOS VILNIAUS R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	7
2.1. Geografinis apibūdinimas	7
2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje	8
2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Vilniaus r. savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenis).....	15
2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais).....	15
2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais).....	16
2.6. Privачios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.....	16
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m	17
2.8. Per metus parduotų žemės sklypų skaičiaus pagal žemės naudojimo paskirtį 2006 – 2011* m. laikotarpiu.....	17
3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS.....	18
3.1. Teorinis – metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas.....	18
3.2. Laiko pataisa.....	23
3.3. Vietos įtakos įvertinimas	24
3.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas.....	24
3.3.2. Zonų aprašymas tekstu	25
3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	29
4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDAI, REKREACINIO VEIKSNIO ĮVERTINIMAS	32
4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	32
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	34
4.3. Rinkos modeliavimas.....	35
4.4. Ekspertinis vertinimas.....	35
4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas.....	35
4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas	37
4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.....	37
4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas.....	38
4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas.....	39
4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinimas.....	39
4.11. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas.....	40
4.12. Žemės sklypų paskirties – kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas.....	44
4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis.....	44
4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius.....	44
4.15. Paskirties – kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, žemės vertinimas.....	44
4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas.....	45
4.17. Paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės vertinimas	46
5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	47
5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys.....	47
5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas.....	48
5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai.....	51
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	61
7. PRIEDAI.....	62

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapių viešojo svarstymo ataskaita, 1 lapas.
2. Vilniaus rajono savivaldybės žemės verčių žemėlapių 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 verčių žemėlapių ir vertinimo masiniu būdu ataskaitų, 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

Vilniaus 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 2420833, 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) PZULT Nr. 1264059, galioja nuo 2011 m. vasario 17 d. iki 2012 m. vasario 16 dienos.

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

Veronika Valentinavičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja; nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050);

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603);

Mariana Makovskė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas 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 pažymėjimas Nr. A 001377);

Karolina Šventickienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. 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.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2002 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. 1P-69, Žin. 2003-08-27, Nr. 82-3777	2002-01-01	2003-08-28
2.	Vilniaus rajono	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės	2003-07-01	2004-04-28

	savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2003 m. ataskaitos	ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-57, Žin. 2004-04-27, Nr. 61-2213		
3.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2004 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-89, Žin. 2005-05-05, Nr. 57-1982	2004-10-01	2005-05-06
4.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2005 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. 1P-71, Žin. 2006-05-20, Nr. 57-2054	2005-10-01	2006-07-01
5.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2006 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymu Nr. 1P-27, Žin. 2007-03-27, Nr. 35-1310	2006-06-01	2007-05-01
6.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2007 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 1P-14, Žin. 2008-03-01, Nr. 25-938	2007-06-01	2008-05-01
7.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2008 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 1P-170, Žin. 2009-01-24, Nr. 9-338	2008-06-01	2009-02-01
8.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2009 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-147, Žin. 2009-12-24, Nr. 152-6874	2009-12-01	2010-01-01
9.	Vilniaus rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. 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>.

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

Vilniaus rajonas – vienas iš didžiausių pagal gyventojų skaičių ne tik Vilniaus apskrityje, bet ir visoje Lietuvoje. Rajono plotas – 212 916 ha, iš jų 6 861 ha užstatyta teritorija, 97 854 ha žemės ūkio naudmenų plotas, 84 403 ha – miškai, 5 141 ha – vandens telkiniai, 4 854 ha – keliai, 13 803 ha – kitos paskirties žemė.

Gyventojų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje yra 95 934, iš jų kaimo vietovėse – 90 175. (Šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės, 2011 m.). Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas, tačiau dauguma jo gyventojų – daugiau kaip 60 proc. sudaro lenkai.

Šiuo metu daugumos rajono gyventojų pagrindinė veikla – žemės ūkis, tačiau netoliese Vilniaus kuriasi vis daugiau naujų įmonių, tai sąlygoja strateginę rajono padėtį.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

Avižienių seniūnija. Centras – Avižienių kaimas. Iš viso seniūnijoje yra 7 viensėdžiai ir 21 kaimas, didesni iš jų: Bukiškis, Riešė, Bendoriai, Pikutiškės.

Plotas: 4 500 ha, iš jų 51 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 29 proc. – miškai, 20 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, vidurinė mokykla, žemės ūkio mokykla, vaikų darželis, žemės ūkio mokykla, biblioteka, kultūros namai, žirgynas ir hipodromas, viešbutis, parduotuvės, kavinės, medicinos punktas, policijos skyrius, gaisrinė, degalinės, kapinės, Vanaginės geomorfologinis draustinis, skulptūrų ansamblis, skirtas per Antrąjį pasaulinį karą žuvusiems kariams atminti, Avižienių piliakalnis.

Verslas: žirgininkystė, žuvies perdirbimas, baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Netoli Riešės yra karių kapinės, kurias 1984–1985 metų kūrybinio seminaro metu išpuošė ažuolinėmis skulptūromis liaudies meistrai. Bukiškėse yra nedidelė rusų sentikių cerkvė.

Bezdonių seniūnija. Centras – Bezdonių miestelis. Seniūnijoje yra 39 gyvenvietės, didesnės iš jų: Arvydai, Bezdonys, Ažuolinė.

Plotas: 11 879 ha, iš jų 582 ha užima žemės ūkio naudmenos, 10 760 ha – miškai, 537 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, vidurinė mokykla, pagrindinė mokykla, vaikų darželis, biblioteka, medicinos punktas, kultūros centras, bažnyčia, parduotuvės, kavinė, kaimo turizmo sodybos, Bezdonių dvaras, 2 kapinės, Skersabalių geomorfologinis draustinis.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, žuvininkystė, statybos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Bezdonys įėjo į istoriją, kuri apie juos užsiminė dar 1415 metais, kai Vladislovas Jogaila medžiojo Bezdonių miškuose. 1516 metais čia buvo pastatytas dvaras. Iš pradžių jis priklausė jėzuitams, o vėliau – Edukacinei komisijai. Nutiesus geležinkelį (1862 m.), greta netrukus išaugo ir miestelis. XIX amžiaus pabaigoje čia buvo du fabrikai. Tragišką pėdsaką istorijoje paliko Antrojo pasaulinio karo metai: 1943 metais Bezdonių miškuose buvo įkurta koncentracijos stovykla. 1937 metais buvo baigta bažnyčios statyba, kuri sovietmečiu buvo uždaryta. Tik atkūrus Lietuvai nepriklausomybę, bažnyčia buvo grąžinta tikintiesiems ir gražiai suremontuota.

Buivydių seniūnija. Centras – Buivydių kaimas. Seniūnijoje yra 34 kaimai ir 31 viensėdis, didesni iš jų: Punžonys, Šventininkai.

Plotas: 9 840 ha, iš jų 4 840 ha užima žemės ūkio naudmenos, 5 000 ha – miškai.

Seniūnijoje yra: paštas, vidurinė mokykla, pagrindinė mokykla, vaikų darželis, kultūros centras, biblioteka, bažnyčia, kapinės, Buivydių piliakalnis, Skersabalių geomorfologinis draustinis.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: dar 1635 metais Buivydiuose stovėjo dvarininko K. Bžostovskio dvaras. Vėliau jį paveldėjo vėlesnės šios giminės kartos. XVIII amžiaus pabaigoje viena Bžostovskių dukrų ištekojo už Mikalojaus Radziševskio, tuometinio Vilniaus maršalkos. Jis pastatė rūmus pagal L. Stuokos-Gucevičiaus projektą. Netoli rūmų M. Radziševskis nedidelės koplyčios vietoje pastatė medinę bažnyčią, kurią taip pat projektavo įžymus klasicizmo architektas L. Stuoka-Gucevičius. 1982 metais bažnyčia sudegė, tačiau seniūnijos gyventojų pastangomis per trumpą laiką buvo pastatyta nauja mūrinė, panaši į senąją.

Dūkštų seniūnija. Centras – Dūkštų kaimas. Iš viso seniūnijoje yra 49 kaimai, didesni iš jų: Geisiškės, Airėnai I, Miežionys.

Plotas: 9 100 ha.

Seniūnijoje yra: 1 pašto skyrius, 2 pagrindinės mokyklos, pradinė mokykla, biblioteka, kultūros centras, medicinos punktas, parduotuvės, bažnyčia, stačiatikių cerkvė, girininkija.

Verslas: žemės ūkis, žemės ūkio produktų perdirbimas, statybinių medžiagų kasimas, bitininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: istoriniuose šaltiniuose Dūkštos minimos XV a. 1743 metais Dūkštos tapo pijorų vienuolyno nuosavybe. Edukacinės Komisijos veiklos metu 1790 metais veikė čia parapijos mokykla, vėliau reorganizuota į Pijorų kolegiją. Švietėjiška veikla nepatiko caro valdžiai. Žlugus 1831 metų sukilimui, pijorai buvo priversti palikti Dūkštas. Gyventojai aktyviai rėmė 1863 metų sukilimą. 1868 m. buvo uždaryta bažnyčia, ji vėliau tapo stačiatikių cerkve, katalikams grąžinta 1918 m. Už Dūkštų, važiuojant Kernavės keliu ir perkirtus Dūkštos upelį, kairiajame krante yra Brodeliškių piliakalnis.

Juodšilių seniūnija. Centras – Juodšilių kaimas. Iš viso seniūnijoje yra 11 gyvenviečių, didesni iš jų: Valčiūnai, Prūdiškės.

Plotas: 1904 ha, iš jų 194 ha žemės ūkio naudmenos, 1 532 ha – miškai, 25 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, trys vidurinės mokyklos, vaikų darželis, 2 bibliotekos, kultūros namai, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, ambulatorija, socialinių paslaugų centras, pensionatas, koplyčia, parduotuvės, kavinės, restoranas, prekybos paviljonai, kapinės.

Verslas: miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, metalo gaminių gamyba.

Iš istorijos: Juodšilių gyvenvietė už savo pavadinimą turėtų būti dėkinga tankiams, iš visų pusių ją supantiems spygliuočių miškams. 1914 metais kaizerio kariuomenės kareiviai kirto čia mišką. Buvo nutiestas geležinkelis ir pastatyta Resleravos stotis. Juodšilių pavadinimas atsirado po 1920 m. Ši vaizdinga vietovė prie Vokės upės patiko tuometinei Vilniaus inteligentijai. Čia buvo įkurta poilsiavietė. 1920-39 metais čia veikė vienuolynas.

Kalvelių seniūnija. Centras – Kalvelių kaimas. Iš viso seniūnijoje yra Šumsko miestelis ir 37 gyvenvietės, didesni iš jų: Kena, Pakenė.

Plotas: 11 894 ha, iš jų 7 350 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 770 ha – miškai, 774 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra 2 pašto skyriai, 2 bibliotekos, 2 kultūros namai, 2 vidurinės mokyklos, 3 pagrindinės mokyklos, vaikų darželis, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, ambulatorija, medicinos punktas, gaisrinė, 3 bažnyčios, maitinė, parduotuvės, kavinė, Šumsko dvaro ansamblis (XIX a.) ir parkas, kapinės, geležinkelio stotis, Kuosinės geomorfologinis draustinis.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, žuvininkystė, maitinės paslaugos.

Iš istorijos: Kalvelių gyvenvietės istorija prasidėjo XIX amžiaus pabaigoje. 1882 metais čia buvo šešios parduotuvės ir apie 200 gyventojų. Tuo tarpu esantis už trijų kilometrų nuo Kalvelių Šumskas – tai tikra istorija. 1618 metais jį įsigijo dvarininkas Kazimieras Šumskis ir dvarą pavadino savo vardu. 1696 metais jo sūnus įsteigė bažnyčią ir pasikvietė brolius dominikonus, kurie įkūrė parapijos mokyklą. Jiems Mykolas Šumskis atidavė ir Kuosinės dvarą. Dominikonai iki 1789 metų pastatė naują vėlyvo baroko stiliaus mūrinę bažnyčią, kuri tarnauja tikintiesiems iki šiol. 1892 m. Šumske buvo atidaryta ligoninė. XIX a. ir XX a. pirmoje pusėje Šumskas buvo valsčiaus centras.

Lavoriškių seniūnija. centras – Lavoriškių kaimas. Iš viso seniūnijoje yra 57 kaimai ir 12 viensėdžių. Didesni kaimai: Mostiškės, Slabada, Kirtimai, Petruliškės.

Plotas: 12 285 ha, iš jų 32,9 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 54,5 proc. – miškai, 0,8 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra vidurinė mokykla, 2 pagrindinės mokyklos, vaikų darželis, vaikų lopšelis–darželis, 2 bibliotekos, 2 pašto skyriai, kavinės, parduotuvės, prekybos paviljonai, maitinė, koplyčia, šv. Jono Krikštytojo bažnyčia, gaisrinė, kapinės, Lavoriškių piliakalnio liekanos ir senovės gyvenvietė, Baravykinės kraštovaizdžio draustinis, Vilnios hidrografinis draustinis.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, žemės ūkio produktų perdirbimas, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: pirmą kartą Lavoriškės minimos 1523 metais. Lavoriškėse buvo rasta geležies rūdos kasyklos pėdsakų. Manoma, kad geležies rūda buvo čia išgaunama iki XVIII a. pasitelkus Vilnelės vandens energiją. Lietuvos Didžiosios Kunigaikštystės laikais Lavoriškės buvo vadinamos miesteliu (nuo 1959 m. – kaimas). Čia buvo tuometinės seniūnijos centras, veikė popieriaus fabrikas. 1644 metais buvo

pastatyta bažnyčia. Bažnyčioje išliko vertingų aliejumi tapytų paveikslų ir senas, 1774 m. nulietas varpas. XVIII amžiaus pabaigoje Lavoriškėse veikė pradinė mokykla.

Maišiagalos seniūnija. Centras – Maišiagalos miestelis. Seniūnijoje yra 41 gyvenvietė, didesnės iš jų: Karvys, Gudeliai, Kiemeliai.

Plotas: 10 085 ha, iš jų 5 568 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 344 ha – miškai, 3 173 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, 2 vidurinės mokyklos, vaikų darželis, 2 bibliotekos, kultūros centras, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, 2 bažnyčios, parduotuvės, Maišiagalos piliakalnis, kapinės.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Maišiagalos pilis minima 1365 m. vokiečių kronikose. 1390 metų pavasarį kryžiuočiai visiškai sudegino kunigaikščiui Algirdui priklausiusią pilį. Pasak Lenkijos kronikų autoriaus Jano Długošo, Algirdas paskutiniuosius savo gyvenimo metus praleido Maišiagaloje, čia mirė ir buvo palaidotas. XIV amžiuje Maišiagala jau buvo nemažas miestelis. 1387 m. čia buvo pastatyta viena iš septynių pirmųjų bažnyčių. 1528 m. Maišiagala jau minima kaip miestas. Čia veikė 39 smuklės, didelė turgavietė. Netrukus Maišiagala gavo prekybos miesto privilegijas. 1792 metais miesteliui suteiktos Magdeburgo teisės, pripažintas jo herbas. Nuo 1802 m. Maišiagalą valdė žemvaldys J. Houvaltas, kuris ketino maišiagaliečius paversti savo baudžiauninkais, tačiau šie pasipriešino. Maišiagaliečiai didžiuojasi savo mokykla, įkurta dar XVIII amžiuje ir Švenčiausios Mergelės Marijos Dangun Ėmimo bažnyčia, kurioje yra vertingų skulptūrų ir paveikslų, priskiriamų prie meno šedevrų.

Marijampolio seniūnija. Centras – Marijampolio kaimas. Seniūnijoje yra 36 gyvenvietės, didesnės iš jų: Parudaminys, Kalveliai, Terešiškės, Rakonys.

Plotas: 12 467 ha, iš jų 6 758 ha užima žemės ūkio naudmenos, apie 5 709 ha – miškai, vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra: paštas, vidurinė mokykla, 2 pagrindinės mokyklos, pradinė mokykla, vaikų lopšelis-darželis, 2 bibliotekos, Juodšilių šv. Uršulės Leduchovskos vidurinės mokyklos Parudaminio pagrindinės mokyklos skyrius, ambulatorija, bažnyčia, parduotuvės, prekybos paviljonai, įvairios įmonės, kultūros centras, akmuo su velnio pėda Marijampolyje, buv. Čeplinskio dvaras, Parudaminio bei Migūnų girininkijos, kavinė-baras, motelis-baras, kapinės, sodų bendrijos.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, medienos perdirbimas, medinės taros gamyba.

Iš istorijos: pirmoji nedidelė pradinė mokykla Marijampolyje buvo atidaryta 1913 metais, o vidurinė pastatyta 1957-aisias. Rakonyse – pagrindinė pastatyta dar 1936 metais. Parudaminys – labai sena, rašytiniuose šaltiniuose dar 1493 metais paminėta gyvenvietė. XVI a. pabaigoje čia jau buvo unitų bažnyčia. 1726 m. Parudaminio dvaras atiteko moterų benediktinių vienuolynui. 1776 m. vienuolių rūpesčiu buvo pastatyta nauja koplyčia, tačiau 1867 m. ji buvo uždaryta ir nugriauta. Medinė bažnyčia pastatyta 1908 m., dabartinė – 1922 m.

Medininkų seniūnija. Centras – Medininkų k. Seniūnijoje yra 37 gyvenvietės, didesnės iš jų: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai.

Plotas: 6 295,5 ha, iš jų 5 001 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 080 ha – miškai, 4,2 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, vidurinė mokykla, Lavoriškių pagrindinės mokyklos Medininkų skyrius, vaikų darželis-mokykla, kultūros namai, biblioteka, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, bažnyčia, parduotuvės, kavinės, degalinė, maitinė, Medininkų pilies teritorija ir papilys, marmuriniai kryžiai, 1991 m. liepos 31 d. nužudytiems muitininkams atminti prie senosios Medininkų maitinės, Juozapinės kalnas, Karaliaus Mindaugo paminklinis akmuo, geologo Juozo Lukoševičiaus gimtoji sodyba Bikiškėje, kapinės, Medininkų botaninis draustinis, Juozapinės geomorfologinis draustinis.

Verslas: gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Medininkai – tai viena iš seniausių vietovių Vilniaus rajone. Kadaisie jie buvo vadinami Karališkaisiais Medininkais. 1311 metais, ir vėliau, čia buvo pastatyta tvirta gynybinė pilis. 1391 m. Medininkuose pastatyta viena pirmųjų bažnyčių. Pilyje buvusi kunigaikščio Kazimiero vasaros rezidencija, kurioje vaikus mokęs istorikas J. Długošas. Manoma, kad čia jaunystę praleidęs karalaitis Kazimieras (1484-1485), vėliau paskelbtas šventuoju – Lietuvos globėju. 1655 m. per karą su Rusija pilis buvo apgriauta ir neatstatyta. Medininkai nukentėjo per 1812–ųjų Napoleono žygį į Rusiją ir traukiantis

atgal. 1931 m. statytoje bažnyčioje yra vertingi paveikslai, priskiriami prie sakralinio meno paminklų. 1989 metais Juozapinės kalne buvo pastatytas atminimo obeliskas karaliui Mindaugui, kuris XIII amžiuje suvienijo Lietuvos žemes. 1991 metų liepos 31-ąją netoli Medininkų buvo žiauriai nužudyti 7 Lietuvos pasienio kariai ir muitinės darbuotojai.

Mickūnų seniūnija. Centras – Mickūnų miestelis. Seniūnijoje yra 34 gyvenvietės, didesnės iš jų: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I.

Plotas: 8 200 ha, iš jų 5 330 ha užima žemės ūkio naudmenos, 900 ha – miškai, 1 970 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra: 2 pašto skyriai, pradinė mokykla, 2 vidurinės mokyklos, vaikų darželis, bažnyčia, ambulatorija, medicinos punktas, policijos nuovada, parduotuvės, prekybos paviljonai, kapinės, Vilnios hidrografinis draustinis, miškų urėdija.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Mickūnai kaip gyvenvietė ir dvaras minimi XV amžiaus pradžioje. 1744 m. čia buvo pastatyta bažnyčia – dabartinės bažnyčios prototipas. Iki XVIII amžiaus Mickūnai buvo kunigaikščio Puzino nuosavybė, o 1818 metais jie atiteko Augustui Liudvikui Bekiu (1771–1824), Vilniaus Universiteto medicinos profesoriui. XIX amžiaus pabaigoje Mickūnai buvo valsčiaus centras. Čia veikė malūnai, lentpjūvės, spirito varykla. 1867 m. atidaryta pradinė mokykla.

Nemenčinės seniūnija. Centras – Nemenčinė. Seniūnijoje yra 108 gyvenvietės, didesnės iš jų: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės.

Plotas: 15251 ha, iš jų 836 ha užima žemės ūkio naudmenos, 532 ha – miškai, 15 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra: vidurinė mokykla, pagrindinė mokykla, 2 darželiai–mokyklos, kultūros namai, 3 bibliotekos, bažnyčia, parduotuvės, prekybos paviljonai, 2 piliakalniai, Europos geografinio centro kartografinis draustinis, Raudondvario dvaro liekanos (Raudondvario bravoras), kapinės, Verdeikių geomorfologinis draustinis, kaimo turizmo sodybos, poilsio kompleksas su restoranų ir viešbučių, Šv.uola.

Verslas: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: XIX a. pirmoje pusėje Raudondvaris priklausė Vilniaus vyskupui Ignotui Masalskiui. Dar 1836 m. čia veikė bravoras, kur buvo gaminamas spiritas, alus. Iš vyskupo Raudondvaris atiteko Ignotui Parčevskiui. Po jo mirties Raudondvarį paveldėjo sūnūs Aleksandras, Konstantinas ir dukra Rožė. Kai 1842 m. sudegė Nemenčinės bažnyčia, ją atstatant daugiausiai prisidėjo Aleksandras, paaugęs didžiausią sumą, rinkdamas aukas. Naujoji bažnyčia buvo pašventinta 1854 m., kas apsilanko šioje bažnyčioje, netoliese gali pamatyti Parčevskių šeimos koplyčią–kapavietę. 1685 m. Eitminiškės paskirtos Vilniaus misionieriams, 1922 m. įkurta parapija. Po dviejų metų pastatyta dabartinė medinė bažnyčia.

Nemėžio seniūnija. Centras – Nemėžio k. Seniūnijoje yra 24 gyvenvietės, didesnės iš jų: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis.

Plotas: 3 958 ha, iš jų 2 836 ha užima žemės ūkio naudmenos, 504 ha – miškai, 17 ha – vandenys ir 601 ha namų valdos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, vidurinė mokykla, 2 vaikų darželiai, 2 ambulatorijos, gaisrinė, koplytėlė, mečetė, motelis, parduotuvės, prekybos paviljonai, prekybos kioskai, kaimo turizmo sodyba, kapinės, degalinės, Benedikto Tiškevičiaus dvaras.

Verslas: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas, daržininkystė, sodininkystė.

Iš istorijos: 1397 m. Vytautas Didysis čia apgyvendino totorių. XVI a. Nemėžio dvarą valdė Radvilos, Sapiegos, Chodkevičiai, Oginskiai. 1794 m. Nemėžyje susibūrė sukilėlių pulkas, kuriam vadovavo pulkininkas inž. Jokūbas Jasinskis. Apie 1830 m. iš Sapiegų Nemėžį nupirko grafas Benediktas Tiškevičius. 1909 m. pagal inžinieriaus A. Sonino projektą pastatyta mečetė. 1914 m. Nemėžio dvarą įsigijo Mykolas Bochvicas. Tai buvo paskutinis šių žemių savininkas.

Paberžės seniūnija. Centras – Paberžės kaimas. Seniūnijoje yra 127 gyvenvietės, didesnės iš jų: Glitiškės, Anavilis, Visalaukė I.

Plotas: 20 900 ha, iš jų 13 961 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 676 ha – miškai, 5 263 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra 3 pašto skyriai, 2 vidurinės mokyklos, pagrindinė mokykla, pradinė mokykla, 2 vaikų darželiai, biblioteka, kultūros namai, bažnyčia, 2 cerkvės, medicinos punktas, ambulatorija,

policijos nuovada, gaisrinė, 7 parduotuvės, 3 kaimo turizmo sodybos, kapinės, Glitiškių, Anavilio, Perūnų dvarai, Glitiškių ažuolas, Vyžulionių buv. dvaras ir parkas, Alionių telmologinis (pelkių) draustinis, Verdeikių geomorfologinis draustinis.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: istoriniuose šaltiniuose Paberžė minima 1484 m., kai čia buvo pastatyta bažnyčia. 1503 m. įkurta parapija. XVI a. minimas Beržų dvaras ir miestelis. Tai pirmasis gyvenvietės pavadinimas, nes ji buvo tarp miškų, beržynų. Paberžėje gyveno vienuoliai. 1860 m. pastatyta medinė bažnyčia, o 1866-aisiais ji buvo perduota stačiatikiams. 1900 m. stačiatikiams pastatyta mūrinė cerkvė. XX a. pradžioje Paberžės dvare buvo rengiamos bulių kautynės, kuriose dalyvaudavo vietos toreadorai. Tai buvo vienintelė vieta Lietuvoje, kur vyko koridos beveik iki Pirmojo pasaulinio karo.

Pagirių seniūnija. Centras – Pagirių kaimas. Seniūnijoje yra 25 kaimai, didesni iš jų: Vaidotai, Baltoji Vokė, Keturiasdešimt Totorių.

Plotas: 8 723 ha, iš jų 4 931 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 052 ha – miškai, 2 740 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra 2 pašto skyriai, gimnazija, Vilniaus verslo, technologijų ir žemės ūkio mokykla, pagrindinė mokykla, pradinė mokykla, mokykla-darželis, vaikų darželis, biblioteka, bažnyčia, koplyčia, mečetė, ambulatorija, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, gydytojo odontologo kabinetas, policijos nuovada, parduotuvės, prekybos paviljonai, AB „Pagirių šiltnamiai“, Baltosios Vokės buv. dvaro rūmai ir oficina, IX-XII a. pilkapiai ir kapinynas.

Verslas: žemės ūkis, šiltnamių ūkis, smėlio ir žvyro, durpių gavyba, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: 1397 m. seniūnijos teritorijoje kunigaikštis Vytautas apgyvendino Keturiasdešimt Totorių kaime grupę totorių, kuriuos paėmė į nelaisvę mūšiuose prie Juodosios jūros. Už uolumą ir ištikimybę Lietuvos didžiųjų kunigaikščių apdovanoti privilegijomis, žemės valdomis, totoriai raiti ėjo karo tarnybą, atliko su ja susijusias prievoles – tiesė ir taisė kelius bei tiltus. Lietuvos kariuomenėje jie sudarė atskirus padalinius. XIX a. buvo pastatyta mečetė.

Riešės seniūnija. Centras – Didžiosios Riešės kaimas. Seniūnijoje yra 71 gyvenvietė, didesnės iš jų: Pikeliškės, Raudondvaris, Ažulaukės, Jadvygiškių.

Plotas: 10 222 ha, iš jų 5 938 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 840 ha – miškai, 2 444 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra: 2 pašto skyriai, 3 pagrindinės mokyklos, 2 bibliotekos, bažnyčia, parduotuvės, 4 kaimo turizmo sodybos, kapinės, Pikeliškių buv. J. Pilsudskio dvaras, Liubavo buv. J. Sliznio dvaras, Raudondvario 1824 m. statybos bokštas, Europos parko muziejus, Europos centro kraštovaizdžio draustinis.

Verslas: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Riešės žemės ir dvaras nuo XVI amžiaus priklausė Vilniaus kapitulai. XIX a. pabaigoje Riešė buvo valsčiaus centras. 1867 m. Riešėje buvo rastas IX–X a. pradžios dirhemų lobis (92 sveikos monetos, kaldintos Abasidų, Safaridų ir kitų dinastijų valdovų), dabar esantis Sankt Peterburge. XVIII a. viduryje pastatytas dvaras Pikeliškėse. Stovi ant kalvos, didžiulio ežero pakrantėje. Raudondvaryje iki mūsų dienų išliko dvaro išdinė (XVIII-XIX a.) ir bokštas, pastatytas 1824 m. 1993-94 metais įkurtas Europos parkas.

Rudaminos seniūnija. Centras – Rudaminos kaimas. Seniūnijoje yra 28 gyvenvietės, didesnės iš jų: Kalviškės, Totorinė.

Plotas: 4 673 ha, iš jų 2 287 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 566 ha – miškai, 36 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra paštas, 2 vidurinės mokyklos, meno mokykla, biblioteka, bažnyčia, cerkvė, kultūros namai, ambulatorija, policijos nuovada, parduotuvės, prekybos paviljonai, AB Vilniaus paukštynas, Petešos dvaras, Papiškių piliakalnis, užvažiuojamieji namai (XIX a. antra pusė), Daubėnų kraštovaizdžio draustinis, turgus, kapinės, degalinė.

Verslas: žemės ūkis, paukštininkystė, galvijų veisimas (gyvulininkystė), gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: anot kai kurių istorikų, Rudamina yra senesnė už Vilnių. Nuo 1377 m. vadinama miesteliu. Kunigaikščio Algirdo valdymo metu, 1377 metais, septyni šimtai Lietuvos karių, norėdami užkirsti kelią į Vilnių, laimėjo mūšį prieš kryžiuočius. Tačiau nepasisekė Vytautui Didžiajam, kuris po 14 metų, 1394 metais, netoli Rudaminos patyrė pralaimėjimą mūšyje prieš kryžiuočius. 1592 m. Rudaminoje

Masalskių šeimos lėšomis buvo pastatyta bažnyčia, toje pat vietoje ir dabar stovi parapijos bažnyčia. XVIII a. pabaigoje veikė parapiinė mokykla. XIX a. ir iki 1950 m. Rudamina buvo valsčiaus centras. 1964 m. pastatytas buvo didelis šiuolaikiškas paukštynas, kuris veikia iki šiol. 1971 m. Rudaminoje įkurta Galvijų veislininkystės stotis

Rukainių seniūnija. Centras – Rukainių kaimas. Seniūnijoje yra 64 gyvenvietės, didesnės iš jų: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukėnė, Mykoliškės.

Plotas: 14 360 ha, iš jų 8 472 ha užima žemės ūkio naudmenos, 5 744 ha – miškai, 144 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra: 2 pašto skyriai, vidurinė mokykla, 2 pradinės mokyklos, vaikų darželis, 3 bibliotekos, kultūros namai, sporto aikštė, ambulatorija, medicinos punktas, bažnyčia, policijos nuovada, gaisrinė, parduotuvės, prekybos paviljonai, kapinės, Jėzaus Kristaus skulptūra Krikščionybės 2000 metų jubiliejui įamžinti, V. Sirokomlės biblioteka-muziejus Bareikiškėse, Kruopinės geomorfologinis draustinis, Kenos hidrografinis draustinis, kapinės.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: Rukainiai pirmą kartą buvo paminėti 1435 m. 1538 m. čia buvo pastatyta medinė bažnyčia, dabartinės mūrinės bažnyčios prototipas. 1744 m. įkurta Rukainių parapija. 1812 m. Rukainius nusiaubė prancūzų kariuomenė. Netoli Rukainių, prie kryžkelės, yra Kryžiuokų kaimas. XIX amžiuje čia buvo pakelės užėiga, su kuria susijęs tragiškas Simono Konarskio, vieno iš 1831 metų lapkričio sukilimo vardų, likimas. Čia jį žandarai suėmė. 1853–1861 m. Bareikiškėse gyveno ir kūrė poetas Vladislovas Sirokomlė. Bareikiškėse pas jį lankėsi kompozitorius Stanislavas Moniuška, grafas Eustachijus Tiškevičius, Adomas Kirkoras, žymūs poetai, rašytojai, žurnalistai, dailininkai. Atokiame viensėdyje koncentravosi kultūrinis gyvenimas, susitikinėdavo intelektualai.

Sudervės seniūnija. Centras – Sudervės kaimas. Seniūnijoje yra 31 gyvenvietė, didesnės iš jų: Rastinėnai, Grikeniai.

Plotas: 7 911 ha, iš jų 4 761 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 150 ha – miškai, vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra: paštas, 2 pagrindinės mokyklos, 2 pradinės mokyklos, 2 bibliotekos, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, bažnyčia, motelis, kaimo turizmo sodybos, parduotuvės, prekybos paviljonai, kapinės, Velniakampio (Elniakampio) pilkapis, Sidaronių I ir Sidaronių II pilkapiai, Neries regioninis parkas.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: rašytiniai šaltiniai mini Sudervę 1493 m. Jau tada čia buvo dvaras, o 1504 m. – valsčius. 1637 m. dvaras ir žemė priklausė tuometiniam Vilniaus burmistrui J. Senkevičiui. Nuo 1669 m. dvaras atiduotas jėzuitams. XVIII a. antroje pusėje jį įsigijo Vilniaus vyskupas Ignatas Masalskis, turėjęs keletą dvarų netoli Vilniaus. 1833 m. dvaras atiteko vyskupui V. Vočackiui, kurio pastangomis 1822 m. buvo pastatyta graži Šventosios Trejybės bažnyčia Sudervėje. Tai klasicizmo stiliaus statinys, pagal Vilniaus universiteto profesoriaus, architekto L. Stuokos-Gucevičiaus (1753–1798) projektą. Statybos darbus prižiūrėjo jo mokinys architektas L. Bartkevičius. Ši bažnyčia išsiskiria tuo, kad ji yra vienintelė Lietuvoje, turinti apvalią formą, jos architektūra labai savita. Po apvaliu bažnyčios kupolu yra vertingų XIX amžiaus freskų. Iš šio laikotarpio išliko ir varpinė bei 13 vertingų bažnytinės tematikos meno kūrinių. Tai – skulptūros, varpas ir paveikslai.

Sužionių seniūnija. Centras – Sužionių kaimas. Seniūnijoje yra 91 gyvenvietė, didesnės iš jų: Veriškės, Skirlėnai, Gričiūnai.

Plotas: 16 014 ha, iš jų 9 870 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 800 ha – miškai, 131 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai.

Seniūnijoje yra 1 pašto skyrius, vidurinė mokykla, pagrindinė mokykla, pradinė mokykla, vaikų darželis, 3 bibliotekos, 2 šokių salės, Sužionių kultūros namai, bažnyčia, kapinės, Tiškevičių rūmai ir parkas Veriškėse, Sužionių piliakalnis, senovės gyvenvietė, Sužionių buv. dvaro sodyba, Žingių pilkapis, Paraisčių pilkapis, Dvyliškių pilkapis, Sapiegiškių pilkapis, Pravalio botaninis draustinis, Verdeikių geomorfologinis draustinis, Asvejos regioninis parkas.

Verslas: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: 1795 m. Sužionyse buvo pastatyta šv. Felikso Valua bažnyčia. Su nedideliais pakeitimais ji išliko iki šių dienų. XVIII a. pabaigoje Sužionyse buvo pastatyti rūmai, vėliau priklausę

kelioms Tiškevičių šeimos kartoms. Jie tebėra ir dabar. Šeriškėse taip pat išliko Tiškevičių rūmai ir parkas. Rytiniame Sužionių kaimo pakraštyje stūkso senovinės gyvenvietės griuvėsiai, kurie byloja, kad X–XI a. čia gyveno žmonės.

Šatrininkų seniūnija. Seniūnijos centras – Šatrininkų kaimas. Seniūnijoje yra 20 gyvenviečių, didesnės iš jų: Grigaičiai, Vėliučionys, Kyviškės.

Plotas: 3 462 ha.

Seniūnijoje yra paštas, 2 pagrindinės mokyklos, pradinė mokykla, vaikų darželis, biblioteka, medicinos punktas, koplyčia, parduotuvės, kapinės, globos namai, aerodromas.

Verslas: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: pirmą kartą Kyviškės paminėtos rašytiniuose šaltiniuose 1798 m., kai kaime buvo 12 sodybų. Kyviškėse veikia motociklininkų klubas. Seniūnijoje ne kartą vyko Lietuvos motociklų lenktynių su kliūtimis pirmenybės, jas organizavo Kyviškių motociklų sporto mėgėjai. Kyviškės garsėja ir tuo, kad čia yra Lietuvos Dariaus ir Girėno lėktuvų eskadros būstinė. Vėliučionyse yra Antrojo pasaulinio karo metu nužudytų žydų kapinės. Vėliučionių pagrindinė mokykla buvo įkurta 1949 m.

Zujūnų seniūnija. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Seniūnijoje yra 45 gyvenvietės, didesnės iš jų: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai.

Plotas: 5 099 ha.

Seniūnijoje yra: paštas, aukštesnioji žemės ūkio mokykla, 2 vidurinės mokyklos, 2 pagrindinės mokyklos, pradinė mokykla, vaikų darželis, biblioteka, šokių salė, Čekoniškių verbų ir buities seklyčia, bažnyčia, medicinos punktas, policijos nuovada, parduotuvės, vienas prekybos paviljonas, kaimo turizmo sodybos, kapinės, veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras, Čekoniškių dvaras, Platiniškių (Viktoriškių) dvaras, Buivydiškių dvaras ir parkas, Medžiakalnio geomorfologinis draustinis, Griovių geomorfologinis draustinis, Neries regioninis parkas.

Verslas: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Iš istorijos: pirmosios rašytinės užuominos apie Buivydiškės pasirodė dar XIII–XIV a., o 1593 m. minimas dvaras, kurio nedidelis fragmentas yra iki šiol. Yra išlikę seno parko, kuris supo buvusį dvarą, likučiai. Išliko ir gražūs tvenkiniai. Rašytiniai šaltiniai byloja, kad dar 1500 metais Šilėnuose buvo nedidelis kaimas. Jis yra panašus į muziejų. Dauguma pastatų labai seni, mediniai. Kaimo pietvakariniame pakraštyje archeologai rado senovinės gyvenvietės pėdsakų. Dar prieš karą Kriauciūnai buvo garsūs tuo, kad tenai buvo pinamos plokščiosios ir volelio formos verbos. Verbos išgarsėjo, jos buvo priskirtos prie smulkiojo liaudies meno kūrinių. Šiuo metu beveik visuose Zujūnų seniūnijos kaimuose yra verbas pinančių moterų.

Nemenčinės m. seniūnija. Nemenčinės miestas.

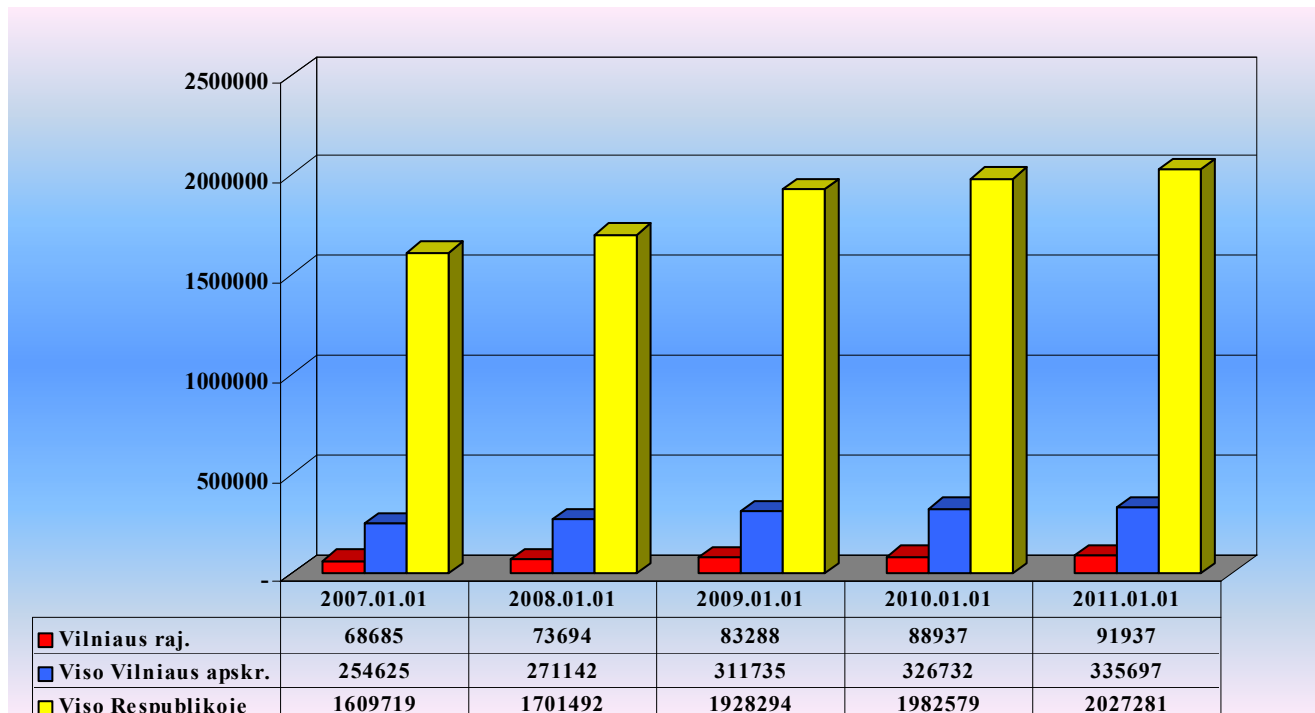
Plotas: 395 ha

Seniūnijoje yra: paštas, gimnazija, vidurinė mokykla, vaikų muzikos mokykla, vaikų lopšelis-darželis, biblioteka, kultūros namai, Vilniaus krašto etnografinis muziejus, turizmo informacinis centras, bažnyčia, ligoninė, neįgaliųjų dienos užimtumo centras, policijos nuovada, priešgaisrinė gelbėjimo komanda, karių profesinio tobulinimosi centras, kuriame yra viešbutis, parduotuvė, prekybos paviljonai, turgavietė, vaistinės.

Verslas: miškų ūkis, baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas.

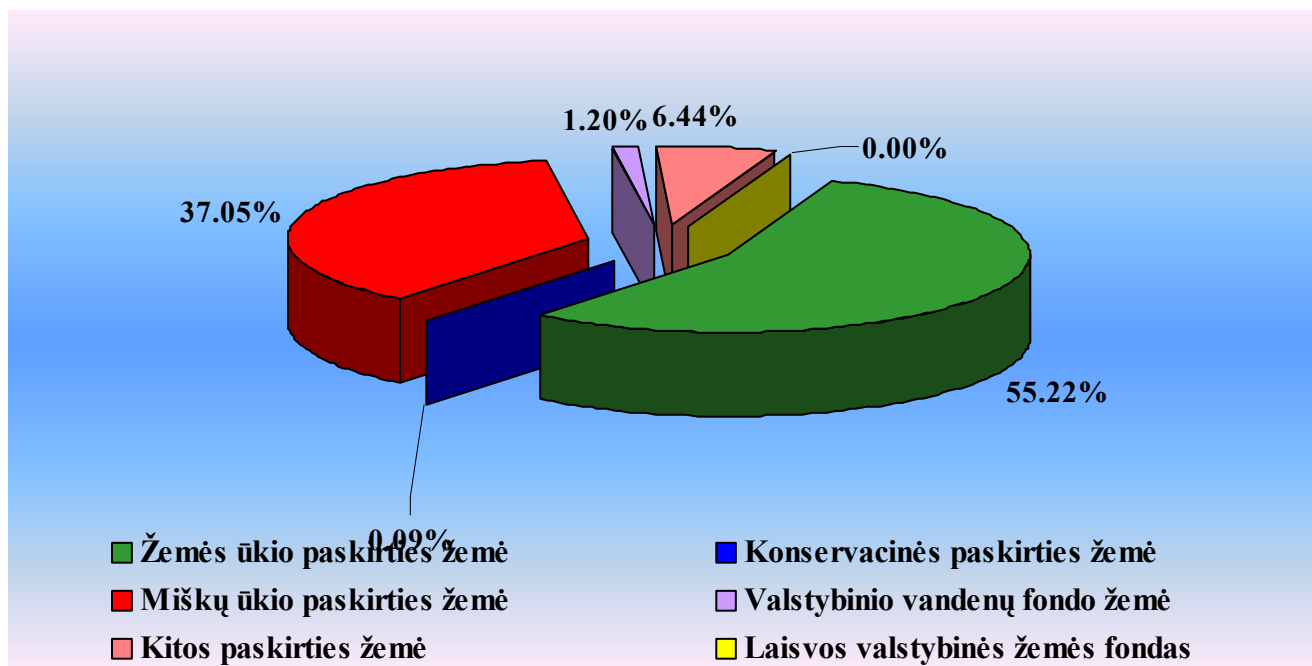
Iš istorijos: istorijos šaltiniuose pirmos užuominos apie Nemenčinę pasirodė dar 1338 m. Už neveikiančių žydų kapinių, Piliakalnio gatvėje, yra Nemenčinės senosios gyvenvietės likučiai. Ji stovėjo toje vietoje, kur į Nemenčios upelį įteka bevardis intakas. Archeologiniai kasinėjimai parodė, kad šioje vietoje X–XI a. buvo įtvirtinimai, stovėjo didelė pilis, o netoliese – gyvenvietė. 1387 m. buvo pastatyta Nemenčinės parapijos bažnyčia. Tai buvo viena iš septynių bažnyčių, kurias Lietuvoje įkūrė Jogaila. Dabartinė Šv. Mykolo Arkangelo bažnyčia stovi toje pačioje vietoje. Joje yra išlikę trys paveikslai, priskiriami prie meno šedevrų. Iki 1962 m. Nemenčinė buvo rajono centru.

2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Vilniaus r. savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenis)



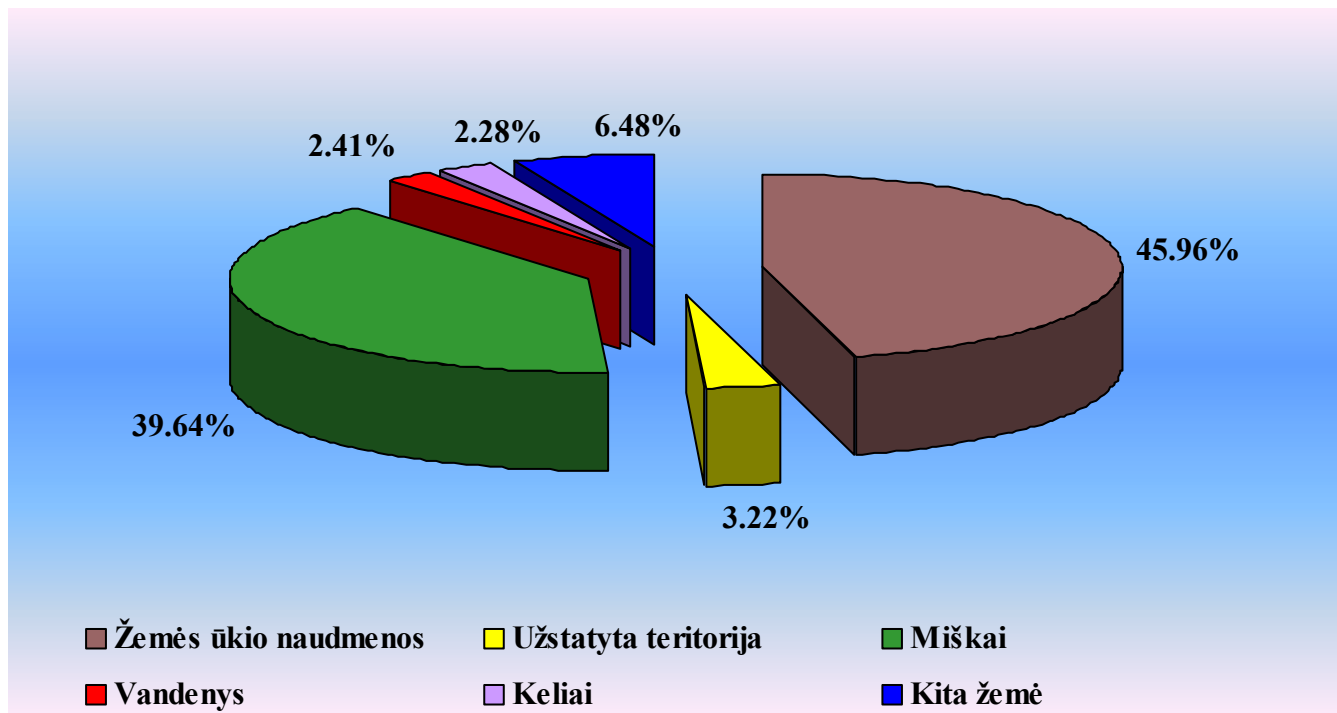
Duomenys parodo 2007, 2008, 2009, 2010 ir 2011 m. sausio 1 d. NTR registre užfiksuotą skaičių žemės sklypų, esančių Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Vilniaus r. savivaldybėje. Žemės sklypų skaičius per 2010 m. Respublikoje padidėjo 2,21 proc., Vilniaus apskrityje – 2,67 proc., Vilniaus rajono savivaldybėje padidėjo – 3,26 proc.

2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



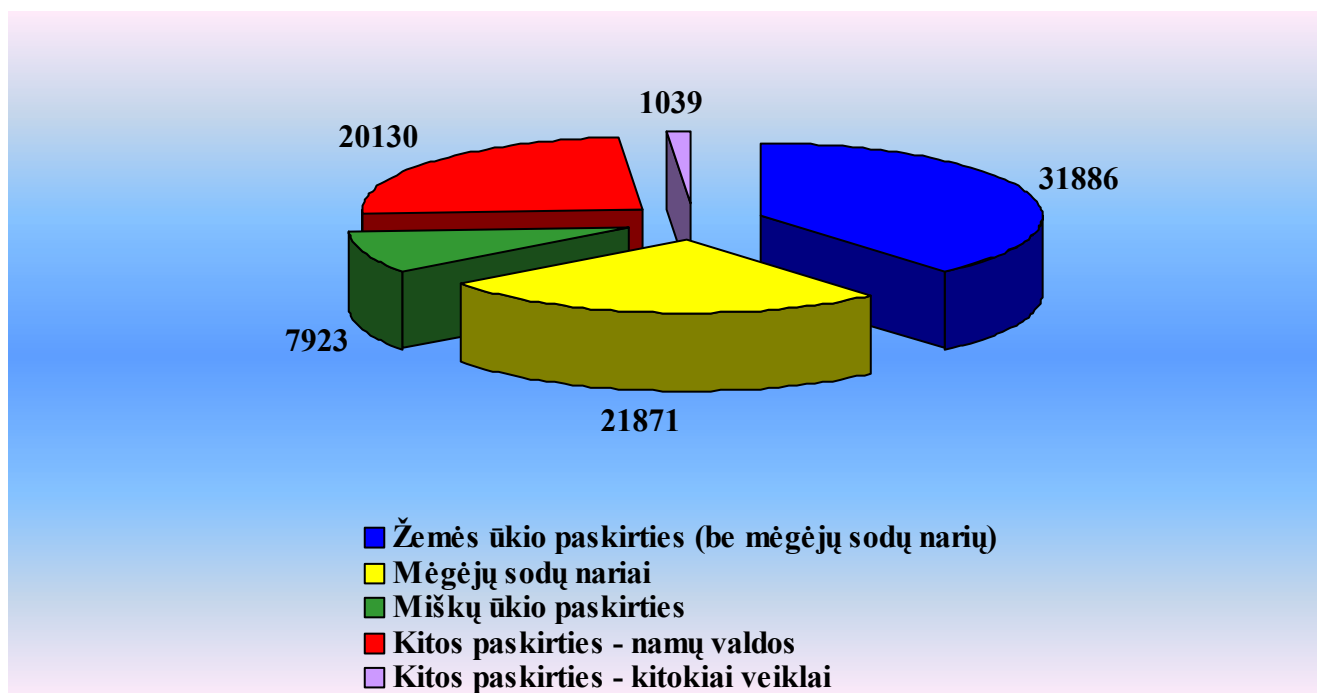
Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 55,22 proc. (117581,9 ha), miškų ūkio paskirties – 37,05 proc. (78877,37 ha), kitos paskirties – 6,44 proc. (13708,52 ha), konservacinės paskirties – 0,09 proc. (181,61 ha), laisvos valstybinės žemės fondas – 0,002 proc. (5,21 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 1,20 proc. (2561,19 ha).

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



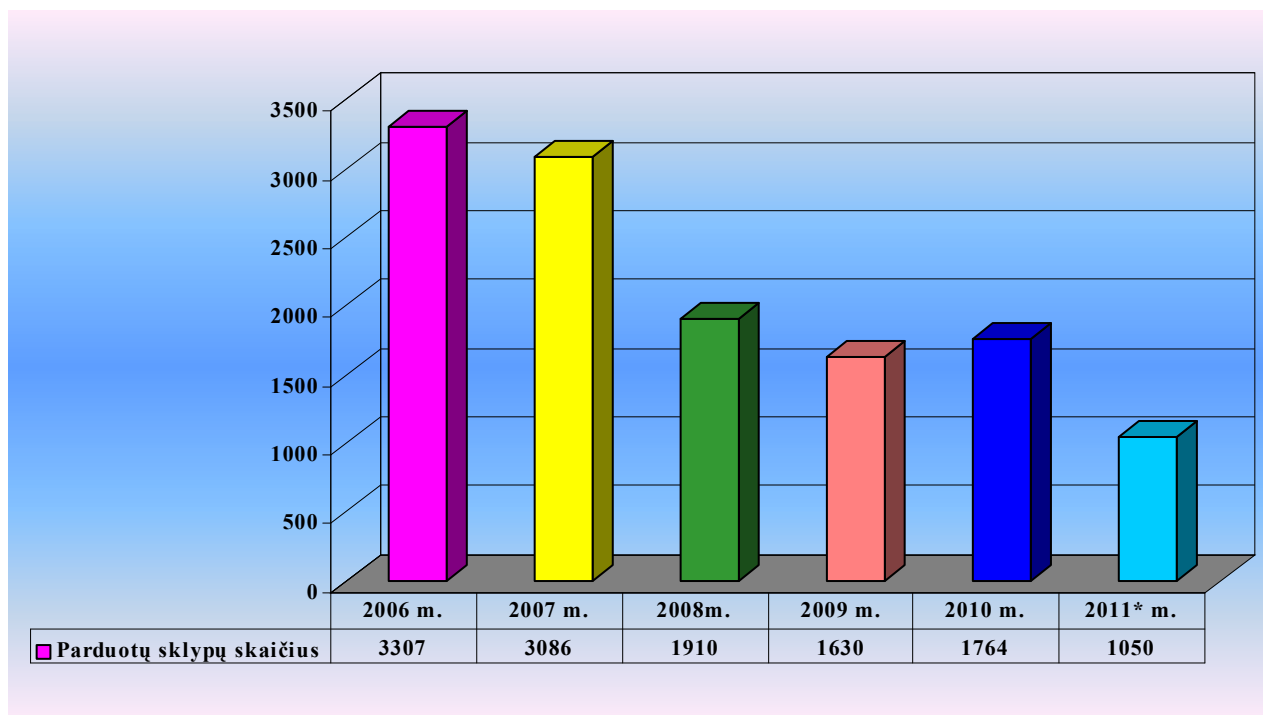
Vilniaus rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 45,96 proc. (97854,25 ha), miškai – 39,64 proc. (84402,86 ha), keliai – 2,28 proc. (4853,77 ha), užstatyta teritorija – 3,22 proc. (6861,49 ha), vandenys – 2,41 proc. (5140,80 ha), kita žemė – 6,48 proc. (13802,63 ha).

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



Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Vilniaus rajono savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemės – 53757 (iš jų 21871 sodininkų bendrijų nariai), miškų ūkio paskirties žemės – 7923, kitos paskirties žemės – 21169 (iš jų namų valdų 20130, kitokiai veiklai – 1039).

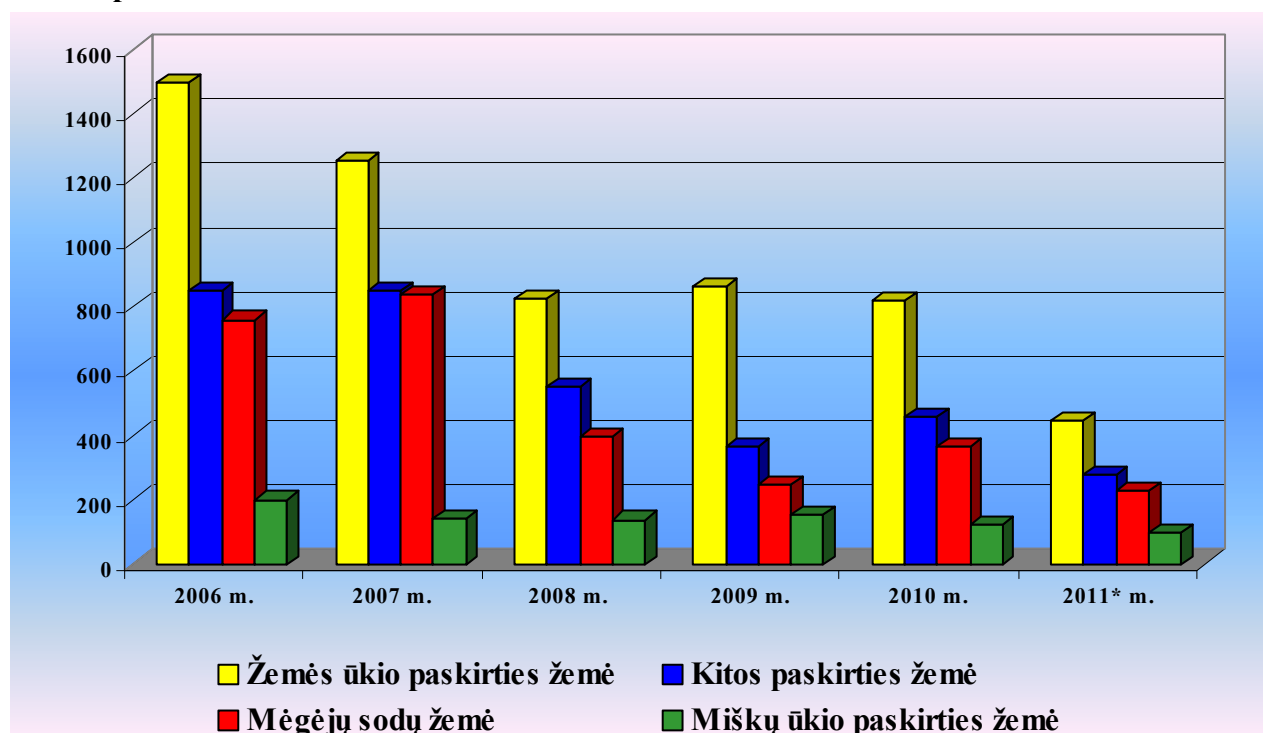
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m.



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

Per 2006 m. parduoti 3307 žemės sklypai, 2007 m. – 3086 žemės sklypai, 2008 m. – 1910 žemės sklypų, 2009 m. – 1630 žemės sklypų, 2010 m. – 1764 žemės sklypai, 2011 – 2011.07* – 1050 žemės sklypų.

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



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

Paskirtys / metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011* m.
Žemės ūkio paskirties žemė	1497	1255	823	864	818	447
Kitos paskirties žemė	851	851	551	366	458	279
Mėgėjų sodų žemė	759	838	398	246	365	227
Miškų ūkio paskirties žemė	200	142	138	154	123	97
Iš viso:	3307	3086	1910	1630	1764	1050

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

Masinio vertinimo būdu vertinamas didelis kiekis nekilnojamojo turto objektų, kurių būklė vieną ir tą pačią nustatytą dieną vienoda. Kadangi vertinimo metodai pagrįsti lygčių, lentelių, grafinės medžiagos panaudojimu, todėl vadinama modeliu [10]. 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 masinę 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;

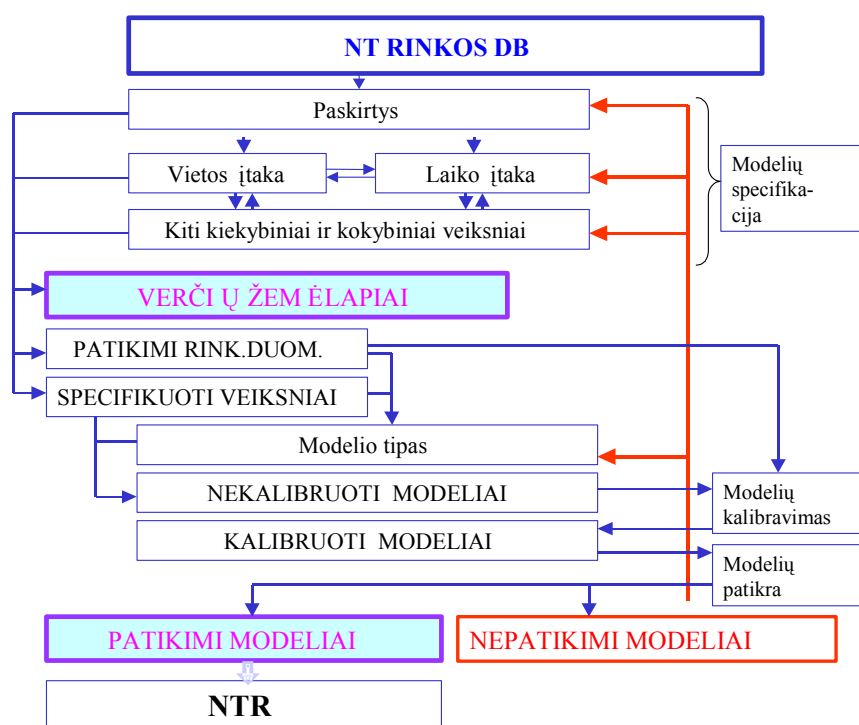
vienodas apmokėjimo sąlygas;

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, neišvardyti 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 konkrečios 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].

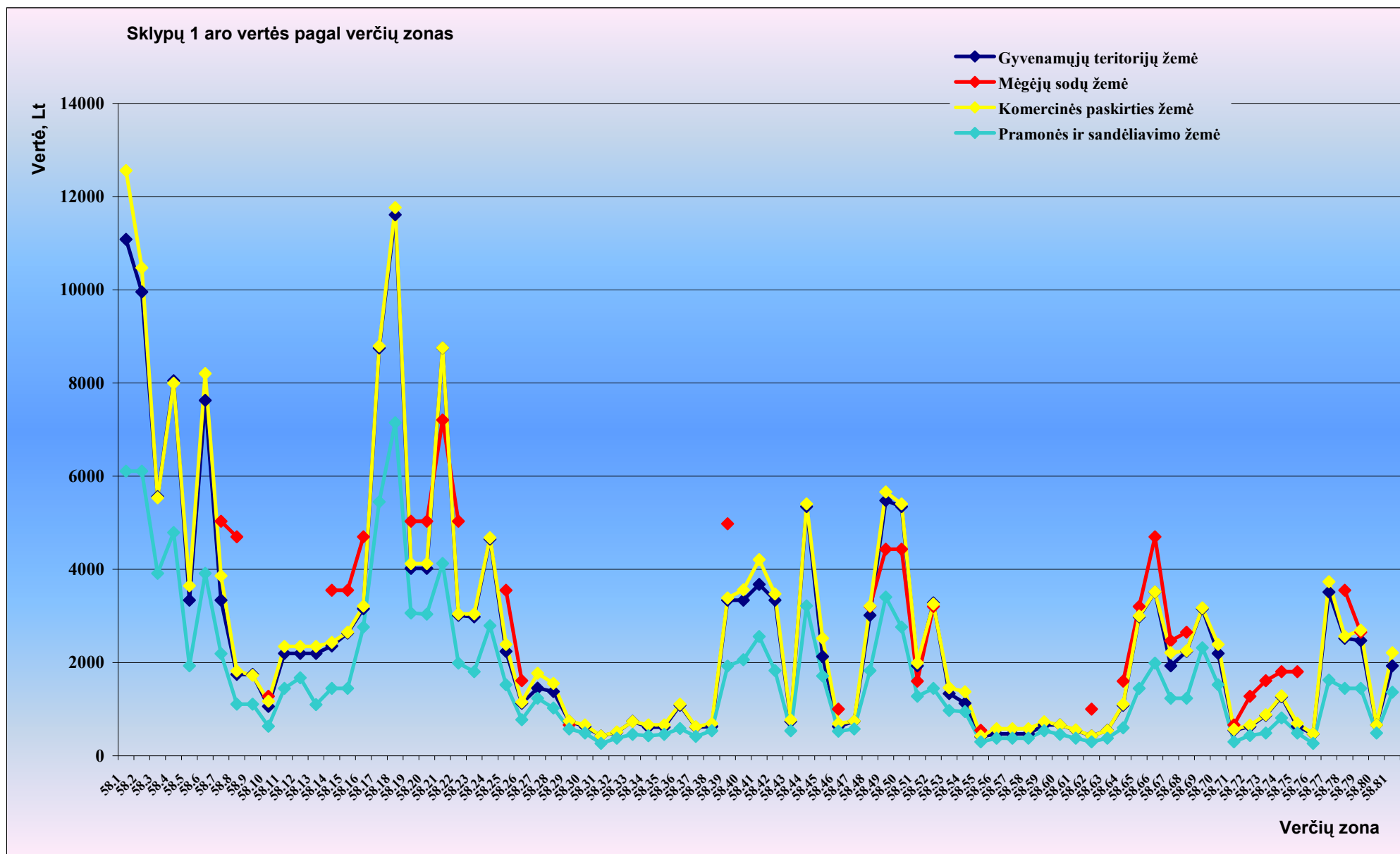
Žemės masiniam vertinimui panaudotas multiplikatyvinis modelis. Bendra multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2}.$$

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.

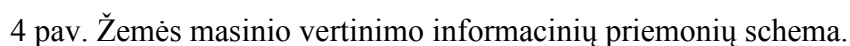
Nustačius koeficientų reikšmes, grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Grafinė modelių patikra pateikta 3 paveiksle.



3 pav. Vilniaus r. savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra.

Tuo atveju, kai visų grafikų kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai, jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelio teisingumą. Patikrinti ir atitinkantys žemės sklypų rinkos konjunktūrą kiekvienos verčių zonos modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai“. Verčių žemėlapių zonos numeris susieja žemės sklypo vietą su modeliais, pateiktais modelių lentelėje.

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



3.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2011 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai [10]:

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 požūriui 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 vykusios sandorių pardavimo kainos.

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.

Vilniaus 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 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 vienetui) 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 vietoves 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, naftotiekiams, dujotiekiams ir kitiems), išsidėsčiusiems per kelias verčių zonas. Tokiais atvejais kaimiškose teritorijose, numatant zonos ribą, vadovaujamosi 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.
- Vilniaus rajono savivaldybės žemės verčių žemėlapis A3 formatu, suderintas su visuomene ir valstybės institucijomis pagal tvarką, nurodytą Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse, pateiktas atskirame 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.

58. Vilniaus r. savivaldybė.	
Zonos Nr.	Zonų aprašymas tekstu
58.1	Zujūnų seniūnijos Antežerių k., Buivydiškių k., Gineitiškių k., Pašilaičių k., Zujūnų k.; Avižienių seniūnijos Avižienių k., Bajorų k., Bukišio k., Gilužių k., Tarandės k.
58.2	Zujūnų seniūnijos Dvarkščių k., Gudelių k., Raišių k., Salotės k., Vilkiškių k.
58.3	Sudervės seniūnijos Vydautiškių k.; Zujūnų seniūnijos Augustų k., Bieliūnų k., Girulių k., Karveliškų k., Koplyčninkų k., Lapaučiškių k., Maskoliškių k., Medviediškų k., Medžiakalnio k., Naujakiemio k., Pasienių k., Pilikonių k., Pūstalauckio k., Smiglių k., Užlandžių k., Vaičiūniškių k., Vaivadiškių k.
58.4	Zujūnų seniūnijos Balandiškių k., Geležių k., Griovių k., Kriaučiūnų k., Naujosios vs., Papiškių k., Platiniškių k.
58.5	Zujūnų seniūnijos Bagdoniškių k., Leičių k., Mozūriškių k., Naujosios Rėvos k., Prapuolų k., Saidžių k., Samanytės k., Sviliškių k., Šilėnų k., Virbeliškių k.
58.6	Avižienių seniūnijos Klevinės vs., Lindiniškių k., Naujasodžių vs., Pikutiškių k., Raisteniškių vs., Saldenės k., Užubalių k., Užudvarionių k., Varnalaukio k.
58.7	Sudervės seniūnijos Buiniškių k., Klevinų k., Mikališkių k., Pakonių k., Rastinėnų k.
58.8	Dūkštų seniūnijos Adomčiškių k., Babrukiškių k., Brinkiškių k., Daubarų k., Genių k., Kačergiškių k., Klimoniškių k., Kryžinės k., Levydonių k., Medviediškų k., Paažuolių k., Papokšės k., Pietuškių k., Sarginės k., Staikiškių k., Šiauliškių k., Tintiniškių k., Trečiokiškių k., Zakariškių k.; Sudervės seniūnijos Beržiškių k., Bubų k., Dambriškių k., Elniakampio k.,

	Geležių Antakalnių k., Geležių k., Jurkiškių vs., Kasmiškių k., Minčiškių k., Padvarių k., Pylimų k., Purviškių k., Sidaronių k., Šiurmonių k., Užulaukio k., Vabalių k., Vaigeliškių k., Žemagulių k.
58.9	Dūkštų k. (Dūkštų sen.)
58.10	Dūkštų seniūnija, išskyrus 58.8, 58.9 ir 58.11 p. paminėtas teritorijas.
58.11	Dūkštų seniūnijos Giesvės k., Kazliškių k., Marijoniškių k., Užugiesvių k., Vėlybniškių k., Vydautiškių k.; Maišiagalos seniūnijos Budninkų k., Glatkiškių k., Kiemelių k., Pavilnojo k., Saugūniškių k., Užuliūnio vs.
58.12	Maišiagalos mstl. (Maišiagalos sen.)
58.13	Maišiagalos seniūnijos Antanavo k., Karvio k., Mazūriškių k., Paežerių k.
58.14	Avižienių seniūnijos Aleksandravo k., Aukštadvario k., Ežeraičių k., Laidagalių k., Laukelių k., Markiškių k.; Maišiagalos seniūnijos Dūkštelių k., Gailašių k., Gudelių Plytinės vs., Justiniškių vs., Kalikstiškių vs., Kalniškių k., Kreivių k., Masionių vs., Melkio k., Obelinės vs., Pagailašių k., Pavydokių k., Skauduliškių k., Tačilavo vs.; Riešės seniūnijos Aleksandravėlės vs., Mikulionių k., Mykoliškių vs., Raudonbalės vs.
58.15	Pikeliškių k. (Riešės sen.)
58.16	Avižienių seniūnijos Aukštųjų Rusokų vs., Galinės k., Karabelkų vs., Švedų k.; Maišiagalos seniūnijos Ažuolynės k., Gudelių k., Kirzinės vs.; Riešės seniūnijos Asiūklės vs., Čimbariškių vs., Eitminių k., Gegliškių k., Naujakiemio k., Pamiškių k., Ryliškių vs., Tekliūnų vs., Žudiškių k.; Sudervės seniūnijos Grikienių k., Izabelinės k., Lauryniškių k., Putiniškių k., Riešės vs.
58.17	Avižienių seniūnijos Bendorių k., Mažosios Riešės vs., Riešės k., Žemųjų Rusokų vs.; Riešės seniūnijos Dvariškių vs., Jadvygiškių k., Kalino k., Marijampolio k., Paežerių k., Paraudondvarių k., Pašilių k., Raudondvario k., Šilinės vs., Užugriovio k.
58.18	Riešės seniūnijos Didžiosios Riešės k., Didžiųjų Gulbinų k., Vanaginės k.
58.19	Bezdonių seniūnijos Bilkiškių k., Bratoniškių k.; Riešės seniūnijos Avietynės k., Bratoniškių k., Joneikiškių vs., Liubavo k., Palaukinės k., Skirgiškių k., Skridų k.
58.20	Bezdonių seniūnijos Ažunerės k., Juodeglių k., Liepalotų vs., Meiriškių k., Žvyriškių k.; Nemenčinės seniūnijos Karveliškių vs., Kreivalaužių k.
58.21	Bezdonių seniūnijos Laurų k., Liepių k., Miškonių k., Mykolinės vs., Pasakiškių k., Sakiškių k., Zamečkavo k.
58.22	Riešės seniūnijos Ažulaukės k., Barčialaukio vs., Skapiškių vs.
58.23	Nemenčinės seniūnijos Didžiųjų Kabiškių k., Krikščioniškių k., Mažųjų Kabiškių k.
58.24	Nemenčinės m. seniūnijos Nemenčinės m.; Nemenčinės seniūnijos Kukutiškių k., Nemenčinės II k.
58.25	Bezdonių seniūnijos Diedelupės k., Kreivėnų vs., Naujasodės k., Pušinės k., Skersabalių glž. st., Spragilinių k., Vidugirio k.; Buivydžių seniūnijos Papunės k.; Nemenčinės seniūnijos Gaukštonių k., Gegužinės vs., Krisčiškių k., Piliakalnio k., Poškaičių k., Pučkalaukio k., Raguvėlės vs., Ryšininko k., Stankų vs., Tuščiaulių k., Vilkaraisčio k.; Riešės seniūnijos Baltalaukio k., Čekiškių k., Dambiškių vs., Girialaukio vs., Jauniškių k., Kalniškių k., Karveliškių k., Kermušinės k., Kermušiškių k., Kunos k., Medžiūniškių k., Pagirių vs., Sienos vs., Vladiškių vs.
58.26	Nemenčinės seniūnijos Akavitų k., Aliniškių k., Andrioniškių k., Ažubalių vs., Bališkių vs., Barliškių k., Barūnėlių k., Beviršės vs., Dailidėnų k., Dailidiškių k., Dasionių k., Gailiūniškių k., Garniškių k., Grabiškių k., Gudoniškių vs., Jankeliūnų k., Jankūniškių k., Kabelių k., Kalnabridžių k., Kalnuotės I k., Kalnuotės II k., Kalnuotės IV k., Kalnuotės V k., Kanciškių k., Liubeliškių k., Liucionių k., Malūno vs., Martišiūnų k., Madžiulėniškių k., Medžialaukio vs., Mėlenių k., Miškinėlių k., Miškinių k., Mūrinės k., Naružlionių k., Naujasėdžio vs., Naujašinkio k., Pailgės k., Pakrauglės vs., Panemenčio vs., Petkeliškių k., Plytinės k., Prūdeliškių vs., Prušinės k., Pukliškių k., Puodžiūnų k., Pupiniškių k., Ragūnų k., Raudondvario k., Raudonės k., Rėvos k., Rėžių k., Ružiškių k., Sabalių k., Santakos k., Sirvydiškių k., Sliesoriškių k., Smoliarnės vs., Strapos vs., Stripūnų k., Unėniškių k., Zatišiaus vs., Žarniškių vs., Žukonių k.;

	Sužionių seniūnijos Aleksandriškių vs., Čižiškės k., Jusinės vs., Kamšiškių vs., Maciūnų vs., Pajusinės k., Pakryžės k., Pašongalio vs., Pazaliesės vs., Raistelio vs., Totorėnų k., Užupio vs., Vėgėlynės k.
58.27	Veriškių k. (Sužionių sen.)
58.28	Eitminiškių k. (Nemenčinės sen.)
58.29	Paberžės k. (Paberžės sen.)
58.30	Nemenčinės seniūnijos Kalnuotės VII k., Liepalotų k., Radivoniškių k., Šarkiškių k., Voskonių k.; Paberžės seniūnijos Adomaičių k., Akmenėlės k., Gudoniškių k., Miškinių k., Paežerių k., Pajūnėlių k., Pavarpių k., Senkų k., Toleikių k., Tumonių k., Varniškių k.; Sužionių seniūnija, išskyrus 58.26, 58.27, 58.31, 58.34 ir 58.35 p. paminėtas teritorijas.
58.31	Paberžės seniūnijos Dirmeitų k., Gaukeliškių k., Gaveikių k., Pervainiškių k., Raguvos k., Ratališkių k., Sidabrių k., Šiulpiškių k., Vaitkūnų k., Vilniškių k.; Sužionių seniūnijos Ankštos k., Bildūnų k., Dumblių k., Dvailinių k., Garšviškių k., Greičiūniškių k., Jonėnų k., Kaidonėlių k., Karneliškių k., Lasūniškių k., Levonių k., Lygialaukio k., Lukštytės k., Našiūnų k., Padubių k., Pečiūrų k., Puziriškių k., Rakšonių k., Siaurukų k., Skindariškių k., Sniegių k., Stakariškių vs., Stankų k., Šešelgiškių k., Unguriškių k.
58.32	Glitiškių k. (Paberžės sen.)
58.33	Visalaukės I k. (Paberžės sen.)
58.34	Sužionių k. (Sužionių sen.)
58.35	Skirlėnų k. (Sužionių sen.)
58.36	Nemenčinės seniūnijos Karklinės k., Rudausų k., Sklėriškių k.
58.37	Buivydžių seniūnija, išskyrus 58.25 ir 58.38 p. paminėtas teritorijas; Lavoriškių seniūnijos Alponiškės vs., Avietynės k., Bagdoniškių vs., Beržytės k., Bildžių k., Bogudienkų vs., Červiškių k., Dekaniškių k., Dembinos k., Grigiškių vs., Jurzdikos vs., Karoliškių k., Kirtimų k., Lobinių k., Lokinės k., Mandutiškių k., Paežerių vs., Puntuzų k., Putinų k., Skynimų k., Šalkiškių k., Vilkabrasčio vs., Vyžiškių k.
58.38	Buivydžių I k. (Buivydžių sen.)
58.39	Bezdonių seniūnija, išskyrus 58.19, 58. 20, 58.21, 58.25, 58.40 ir 58.41 p. paminėtas teritorijas; Mickūnų seniūnijos Rokantų k., Sankelių k.; Nemenčinės seniūnijos Gamernės vs.
58.40	Bezdonių seniūnijos Bezdonių k., Bezdonių mstl.
58.41	Bezdonių seniūnijos Šeškučių k., Tapelių k.
58.42	Čekoniškių k. (Zujūnų sen.)
58.43	Mostiškių k. (Lavoriškių sen.)
58.44	Mickūnų seniūnijos Dievoniškių k., Egliškių k., Gailiūnų k., Galgių k., Kairėnų k., Ližiškių k., Paliuliškių k.
58.45	Mickūnų seniūnijos Darželių k., Gaidūnų k., Lytos k., Mažeikių k., Mickūnų glž. st., Mickūnų mstl., Naujakiemio k.
58.46	Kalvelių seniūnijos Pakenės glž. st., Pakenės k., Žvėryno vs.; Lavoriškių seniūnijos Beržininkų k., Budreliškių k., Bukiškių k., Liesiškių k., Mažiulių k., Pauliukiškių k., Pečiulinės vs., Saidotiškių k., Slabados k.; Mickūnų seniūnija, išskyrus 58.39, 58.44, 58.45, 58.48, 58.53 ir 58.79 p. paminėtas teritorijas.
58.47	Lavoriškių seniūnijos Fermos k., Lavoriškių k.
58.48	Šatrininkų seniūnijos Aukštųjų Karklėnų k., Didžiųjų Karklėnų k., Karklėnų k., Popielų k., Pupelių k., Šatrininkų k., Šiaudinės vs., Užupio Karklėnų k., Vėliučionių k., Žemųjų Karklėnų k.; Mickūnų seniūnijos Viktoriškių k.; Nemėžio seniūnijos Akmenytės k., Didžiasalio k.
58.49	Šatrininkų seniūnijos Grigaičių k., Rokantiškių k.; Nemėžio seniūnijos Pakalniškių k.
58.50	Nemėžio seniūnijos Ašmenos Kelio k., Daržininkų k., Klonių k., Kuprioniškių k., Murlinės k., Nemėžio k., Paliepių k., Stankutiškių k., Talkotiškių k.
58.51	Nemėžio seniūnijos Ažuolinės k., Katilių k., Liepiškių k., Liepynų k., Mikutiškių k., Motiejiškių k., Paliepiukų k., Šiaudinės k.; Rudaminos seniūnijos Jarmališkių k., Mariniškių k., Papiškių k.,

	Rusinių k., Skrabinės k.
58.52	Skaidiškių k. (Nemėžio sen.)
58.53	Kalvelių seniūnijos Sadūniškių k., Špokinės vs.; Mickūnų seniūnijos Muknos k., Parūdupių k., Plotų k., Sadūniškių k., Skaisterių k., Vališkių k.; Šatrininkų seniūnijos Ivoniškių k., Juodalaukio k., Kalniškių k., Užupių k., Verbuškių k.; Rukainių seniūnijos Ašmenėlės k., Balelių k., Dvarekščių k., Kijonių k., Naujasėdžių k., Pajuodžių k.
58.54	Rukainių k. (Rukainių sen.)
58.55	Kalvelių seniūnija, išskyrus 58.46, 58.53, 58.56, 58.57, 58.58 ir 58.59 p. paminėtas teritorijas; Lavoriškių seniūnija, išskyrus 58.37, 58.43, 58.46 ir 58.47 p. paminėtas teritorijas; Medininkų seniūnijos Kuosinės I k., Kuosinės II k., Kuosinės III k., Slabados k.
58.56	Kalvelių seniūnijos Kenos k., Santakų k.
58.57	Kalvelių seniūnijos Kalvelių k., Kenos glž. st.
58.58	Šumsko mstl. (Kalvelių sen.)
58.59	Kalvelių seniūnijos Ropėnų k.; Rukainių seniūnijos Bruškiškių k., Čepurniškių k., Gudžių k., Kryžkelio k., Mūrininkų k., Padvarninkų k., Pasvirės k., Pavaičio vs., Rūdynės k., Šinkalaukio k., Tribilų k.
58.60	Žemaitėlių k. (Rukainių sen.)
58.61	Medininkų seniūnijos Bikiškės k., Medininkų k., Pilkapių k.
58.62	Marijampolio seniūnijos Raguvėlės k.; Medininkų seniūnija, išskyrus 58.55, 58.61 ir 58.72 p. paminėtas teritorijas; Rukainių seniūnijos Katutiškių k., Senasalio k.
58.63	Marijampolio seniūnijos Bagušių k., Rakonių k.
58.64	Marijampolio seniūnijos Mikalinės k., Naujųjų Piktakonių k., Užupėnų k.; Rudaminos seniūnijos Antupių k., Čekėnų k., Daubėnų k., Dukelių k., Gegužinės vs., Katkų k., Lokių k., Naujakiemio k., Pakalnių k., Petešos k., Sakalninkų k., Samalaukės k., Šveicarų k., Totoriškių k.; Rukainių seniūnijos Bareikiškių k., Mykoliškių k., Pakalnių k., Užudvario k.
58.65	Nemėžio seniūnijos Pagrūšio k.; Rudaminos seniūnijos Akalotės k., Parapijoniškių k., Rudaminos k.
58.66	Juodšilių seniūnijos Baraškų k., Juodšilių k., Kinelių vs., Miškininkų k.; Nemėžio seniūnijos Katiliškių vs.; Rudaminos seniūnijos Barkiškių k., Kalviškių k., Kinelių vs., Nemėžėlės k.
58.67	Juodšilių seniūnijos Dusinėnų k., Kelmytės vs., Prūdiškių k., Rodos k., Šiaudinės k., Valčiūnų k.; Marijampolio seniūnijos Kalvelių k., Parudaminio k., Slabados k.; Rudaminos seniūnijos Pyšnos vs., Totorinės k.
58.68	Pagirių seniūnija, išskyrus 58.69, 58.70 ir 58.71 p. paminėtas teritorijas.
58.69	Pagirių seniūnijos Baltosios Vokės k., Pagirių k., Vaidotų k.
58.70	Keturiasdešimt Totorių k. (Pagirių sen.)
58.71	Marijampolio seniūnija, išskyrus 58.62, 58.63, 58.64, 58.67, 58.72, 58.73 ir 58.81 p. paminėtas teritorijas; Pagirių seniūnijos Didžialaukio k., Dvaro k., Mikašiūnų k., Papiškių k., Vairo k.
58.72	Marijampolio seniūnijos Akmeniškių k.; Medininkų seniūnijos Andreiškių vs., Dvarčių k., Juozapinės k.; Rukainių seniūnija, išskyrus 58.53, 58.54, 58.59, 58.60, 58.62, 58.64, 58.73 ir 58.80 p. paminėtas teritorijas.
58.73	Marijampolio seniūnijos Piktakonių k., Užuglobio k.; Rukainių seniūnijos Benediktiškių k., Jukšėnų k., Juodiškių k., Kenos k., Lukšinės k., Pavalkių k., Tiltelių k., Užukėnės k., Zatišiaus k.
58.74	Maišiagalos seniūnijos Daučionių k., Daučioniukų k., Eiliokiškių k., Giedraitiškių k., Juškonų k., Karklynės k., Kartaniškių k., Kramniškių k., Lutiškių vs., Pašurnės k., Skrudėnų k., Tarailiškių k., Užukarviškių k.; Nemenčinės seniūnijos Bernotų k., Eglinės vs., Gajuvkos vs., Garnapališkių k., Girijos k., Gražtelių k., Juodežerių k., Novosadų k., Purnušėlių k., Purnuškių k., Radžiulių k., Vainiškių k.; Paberžės seniūnijos Alksninės vs., Babriškių k., Ereliškių k., Girniškių k., Gudamedžio k., Januvkos k., Margeliškių vs., Petručių k., Šernų k.

58.75	Nemenčinės seniūnijos Maskoliškių k., Meškonų k., Mileikių k., Šliaumiškių vs.; Paberžės seniūnija, išskyrus 58.29, 58.30, 58.31, 58.32, 58.33, 58.74 ir 58.76 p. paminėtas teritorijas.
58.76	Paberžės seniūnijos Agrastinės vs., Akmenos k., Avietynės k., Bačiulių vs., Baronėlių vs., Burkilos k., Gegužiškių k., Gruodžių k., Gudoniškių k., Jokūbonių k., Juodonių k., Kadariškių vs., Kaniūkų k., Ličiūnų k., Linkainių k., Liutikos k., Lovių k., Maseliškių k., Medynų k., Momakalnio k., Nakščiškių k., Nakščiškių Petriškių k., Nevardų k., Obelynės vs., Pajoniškės vs., Paraisčių k., Pauolios k., Perūnų vs., Petriškių k., Pociūnų k., Pogroniškių k., Pulimo vs., Pustiltos k., Raudonės k., Rudokų k., Rūdubių k., Ružampolio vs., Santakos k., Smaguriškių k., Smilgių k., Smilgynės k., Spieglų k., Spreinių k., Stališkių k., Stanisloviškių vs., Šluiniškių k., Versminės k., Vibrantiškių k., Vilkiškių k., Vitkų k., Vyžuniškių k., Žagarinės k., Žekiškių k., Žilviškių k.
58.77	Sudervės seniūnijos Sudervės k., Užuežerės k.
58.78	Riešės seniūnijos Bielazariškių k., Justiniškių vs., Miškadvario vs., Miškinių k., Naujienos vs., Nemenčinėlės k., Papikeliškių k., Petručių vs., Pranciškonų vs., Purnuškių k., Skatelių vs., Stadališkių k., Šaltoniškių k., Tarpežerės k., Tarpučių vs., Užuežerės k., Vabališkių vs., Varniškių k., Verbiškių k., Žalesos k.
58.79	Šatrininkų seniūnijos Dobromislės k., Kapitulščiznos k., Kyviškių k.; Mickūnų seniūnijos Kyviškių glž. st.
58.80	Rukainių seniūnijos Akmenės k., Kūlių k., Savičiūnų k., Svironių vs.
58.81	Marijampolio k. (Marijampolio sen.)

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Vilniaus rajono savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1. ataskaitos poskyryje. Iš viso sudaryta 81 verčių zona.

58.1 verčių zona – Antežerių, Buivydiškių, Gineitiškių, Pašilaičių, Zujūnų, Avižienių, Gilužių, Tarandės gyvenvietės – prestižinės Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais buvusių Vilniaus miesto gyventojų gyvenamaisiais namais. Dauguma gyventojų dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje turi nemažą paklausą, todėl ir jo kainos vienos aukščiausių Vilniaus r. sav. ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.2 verčių zona – nedidelė, taip pat brangi Vilniaus r. sav. teritorija: Dvarkščiai, Gudeliai, Raišiai, Salotė, Vilkeliskės, įsiterpusi į Vilniaus miesto teritoriją, privačiais naujos ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais užstatytos gyvenvietės ir kaimai. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra aukštesnės negu gretimose vietovėse, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

58.3 – 58.4 verčių zonos – Zujūnų seniūnijos gyvenvietės: Girulių, Griovių, Karveliškių, Naujakienio, Smiglių, Užlandžių, Vaičiūniškių, Vaivadiškių, Platiniškių, Papiškių, Kriaučiūnų, Balandiškių, Geležių ir kitos. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės Zujūnų seniūnijos gyvenvietės, išsidėsčiusios aplink Vilniaus miesto Pilaitės seniūniją bei užstatytos senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai – paklausūs. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra žemesnis negu Vilniaus m. Pilaitės mikrorajone, ir aukštesnis negu gretimose Vilniaus rajono sav. teritorijose, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.5, 58.6, 58.16 ir 58.42 verčių zonos – Sudervės, Zujūnų, Riešės, Maišiagalos, Avižienių seniūnijų gyvenvietės, iš kurių populiariausios: Vydautiškių, Čekoniškių, Švedų, Lindiniškių, Užubalių, Pikutiškių Aukštųjų Rusokų ir kitos, esančios šalia brangiausių NT požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Šių vietovių gyventojai dirba Vilniaus mieste. Gyvenamos paskirties NT požiūriu tai taipogi perspektyvi ir

populiari teritorija, kurioje nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei gretimose 58.3 ir 58.4 verčių zonose, ir aukštesnės negu 58.7, 58.17 zonose, todėl nurodytos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas. Vilniaus miestui plečiantis rytų kryptimi, šiose verčių zonose esančios teritorijos buvo urbanizuojamos, tai lėmė nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12, 58.13 ir 58.77 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležių, Maišiagalos miestelis, Pylimo, Pavilnojo, Karvio ir kiti, esančios apie 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Tai didesni Vilniaus rajono kaimai, kurie dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir minimalios infrastruktūros savo nekilnojamojo turto kainomis skiriasi nuo aplinkinių kaimų ir gyvenviečių. Pagrindinės žemės ūkio produktų gamybos apimtys pagaminamos sodybiniuose ir ūkininkų ūkiuose. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos mediniais ir plytų mūro senesniais gyvenamaisiais namais. Kadangi Vilniaus r. sav. bendrajame plane numatyta minėtose verčių zonose esančių miestelių bei kaimų plėtra, jie išskirti ir atskiras verčių zonas.

58.10 verčių zona – atokiausiai į vakarus nuo Vilniaus miesto nutolusi Vilniaus r. sav. teritorija: Dūkštų seniūnijoje esantys kaimai ir viensėdžiai. Tai teritorija, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje verčių zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų faktorių šioje teritorijoje vyrauja sąlyginai nedidelės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), todėl ji išskirta į atskirtą verčių zoną.

58.14 ir 58.78 verčių zonos – Avižienių, Riešės, Maišiagalos seniūnijų nedidelės naujos gyvenvietės bei senesni kaimai, su vyraujančiais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Ši Vilniaus r. sav. teritorija dėl savo lokalizacijos: yra aplink Ukmergės ir Molėtų automagistrales bei Vilniaus miesto plėtrai vystantis šia kryptimi, gyvenamosios paskirties NT požiriu – perspektyvi bei populiari, kurioje nekilnojamojo turto kainos šiek tiek žemesnės nei 58.16 zonoje. Šiose verčių zonose esančios vietovės buvo palaipsniui urbanizuojamos (keičiama žemės sklypų paskirtis, įrenginėjama infrastruktūra), todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.15, 58.22, 58.23, 58.24, 58.27, 58.28, 58.29, 58.32, 58.33, 58.34, 58.35, 58.36 ir 58.40 verčių zonos – Nemenčinė, Pikeliskės, Ažulaukės, Didžiosios Kabiškės, Visalaukė, Siužionys, Veriškės, Paberžė, Skirlėnai, Rudausiai, Glitiškės, Bezdonys, Eitminiškės – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 – 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto šiaurės kryptimi. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla; dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurie dėl susiformavusios infrastruktūros bei palyginti neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo kitų gretimų zonų, todėl nurodytos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.17 ir 58.19 verčių zona – Avižienių ir Riešės seniūnijose esantys Vilniaus r. sav. kaimai ir gyvenvietės, besiribojantys su Vilniaus miesto šiaurine riba bei Bratoniškių k., esantys Bezdonių seniūnijoje. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai neseniai turėjo nemažą paklausą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemaža dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste. Tai sparčiai urbanizuojamos teritorijos, užstatytos senais ir naujais mediniais bei plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais su 10-60 arų ploto žemės sklypais. Į šią verčių zoną patenka Riešės kaimas (58.17) – tai populiari ir paklausi gyvenvietė prie Riešės upelio, užstatyta senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. NT šiose teritorijose buvo paklausus ir tokios tendencijos turėtų išlikti ateityje, nes teritorijos patenka į plėtros zonas.

57.18 verčių zona – Riešės seniūnijos Vanaginės, Didžiųjų Gulbinų ir Didžiosios Riešės gyvenvietės – viena brangiausių Vilniaus r. sav. teritorijų, esančių šalia Molėtų plento bei besiribojanti su Vilniaus miesto riba. Tai Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Šios teritorijos

gyventojai dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje turi paklausą, todėl jo kainos gana aukštos Vilniaus r. sav. ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.20, 58.21 ir 58.41 verčių zonos – nedideli Bezdonių seniūnijos kaimai, besiribojantys su Vilniaus miesto riba, esantys miškingose, ramiose vietovėse, todėl paklausios gyvenamųjų namų statybai. NT kainos šiose verčių zonose aukštesnės negu gretimose teritorijose, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.25 ir 58.39 verčių zonos – Bezdonių, Buivydžių, Nemenčinės, Riešės ir Mickūnų seniūnijose išsidėstę senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės, iš kurių didesni ir populiariesni yra: Gaukštonys, Tuščiaulių ir kiti. Į šią zoną patenka pagrindiniai Vilniaus rajono savivaldybės miškų masyvai: Nemenčinės ir Bezdonių miškai. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Nekilnojamojo turto požiūriu šios verčių zonos taipogi turėtų išlikti perspektyvios ateityje. Dėl teritorijų populiarumo (miškai), gero susisiekimo, vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.26 ir 58.74 verčių zonos – gana nemaža Vilniaus r. sav. teritorija: Maišiagalos, Nemenčinės, Paberžės ir Sužionių seniūnijų kaimai, esantys centrinėje savivaldybės dalyje. Tai teritorijos, kuriose dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose verčių zonose dabar vyrauja vidutinės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių).

58.30, 58.31, 58.75 ir 58.76 verčių zonos – teritorija, esanti šiaurinėje Vilniaus r. sav. dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose verčių zonose vyrauja neaukštos, lyginant su greta esančiomis 58.26 ir 58.75 verčių zonomis, Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių).

58.38, 58.43, 58.47, 58.56, 58.57, 58.58, 58.60, 58.61, 58.63 ir 58.80 verčių zonos – Buivydžių I, Mostiškių, Lavoriškių, Kalvelių, Savičiūnų, Šumsko, Žemaitėlių, Medininkų, Rakonių – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto pietų ir rytų kryptimi. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurie dėl susiformavusios infrastruktūros bei neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo kitų gretimų verčių zonų. Dėl šiose miesteliuose ir kaimuose esančios infrastruktūros bei geresnio susisiekimo su Vilniaus miestu, minėtos gyvenamosios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.44, 58.48, 58.49, 58.50, 58.66, 58.69 ir 58.70 verčių zonos – prie rytinės ir pietinės Vilniaus miesto ribos esančios teritorijos. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai buvo paklausūs. Gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemaža dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, kurie dėl susiformavusios infrastruktūros bei neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo kitų gretimų verčių zonų, todėl jos yra išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.45, 58.51, 58.52, 58.54, 58.65, 58.67, 58.79 ir 58.81 verčių zonos – Mickūnai, Skaidiškės, Rukainiai, Rukainiai, Rudamina, Marijampolis – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto pietų kryptimi. Šiose gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dauguma

gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurie dėl susiformavusios infrastruktūros bei neblogo susisiekiimo su Vilniaus miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo kitų gretimų verčių zonų, todėl jos yra išskirtos.

58.46, 58.53, 58.59, 58.64, 58.68, 58.71, 58.72 ir 58.73 verčių zonos – didelė Vilniaus r. sav. teritorija, esanti pietrytinėje bei pietinėje savivaldybės dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šiose verčių zonose nėra, gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose verčių zonose vyrauja vidutinės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių). Vilniaus rajono bendrajame plane šių teritorijų plėtra nenumatyta (išskyrus kaimų minimalią plėtrą), teritorijos didelę paklausa nepasižymi, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.37, 58.55, 58.62 verčių zonos – likusi pietinė ir rytinė Vilniaus rajono savivaldybės dalis, besiribojanti su Švenčionių, Šalčininkų rajonu bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika. Dėl valstybės sienos įtakos (muitinės terminalai) minėtos teritorijos perspektyvios logistikos objektų statybai. Šioje teritorijoje yra nemažai Vilniaus rajono sav. sodų bendrijų, dominuoja miškų masyvai, žemės ūkio paskirties sklypai, privačiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės. Pagrindinės žemės ūkio produktų gamybos apimtys pagaminamos sodybiniuose ir ūkininkų ūkiuose. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Dėl išvardintų veiksnių, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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 patogiau 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:

$$\frac{100 \times \sum \left(S_i - \hat{S}_i \right) / S_i}{n}.$$

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 reiškinių (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 absoliučiuoju didumu arčiau 1, tuo tiesinė Z priklausomybė nuo S stipresnė. Koreliacija silpna, kai r artėja prie 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:

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

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

Žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti 2007 m. sausio 1 d. – 2011 m. 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 toliau lentelėje.

Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai							
Paskirčių grupė/Iš viso	Žemės sklypų be pastatų ir su pastatais sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
Žemės ūkio paskirties žemės sklypai							
Viso	6350	1683	300	4033	17	73850	394
Mėgėjų sodų žemės sklypai							
Viso	2231	6294	4777	6094	32	91036	663
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai							
Viso	3039	12371	8883	15328	44	459330	1264
Komercinės paskirties žemės sklypai							
Viso	42	12781	5631	15976	41	59447	18
Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai							
Viso	183	9545	4297	15800	50	109848	60

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 nustatyti 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 Vilniaus r. savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką nustatyta, kad pasiūla nėra aktyvi, o nuomos raštiškos sutartys sudaromos retai. Dauguma atvejų sutartyse nurodytos nuomos kainos gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, gali būti ne visai tikslios ir teisingos. Dėl išvardintų priežasčių rinkos Vilniaus 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. Komercinės 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 dalies žemės sklypų, vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas 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 vertei, 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.

Krekeac apskaičiuojamas tokiu būdu:

$$\text{Krekeac} = \frac{\text{Rekreac.žem.sklyp.kain.lygis}}{\text{VRV}};$$

kur *Rekreac.žem.sklyp.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 pagal modelį.

Koeficientų *Krekreac* apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

Verčių zonos Nr.	Rekreacinės vietovės žemės sklypų 1 ha sandorių kaina	Vidutinė rinkos vertė 1 ha (pagal masinio vertinimo modelį)	Krekreac
58.4	666700		
58.4	600000		
58.4	460800		
58.4	601500		
58.4	676600		
58.4	616900		
1 ha vidurkis:	603750	122536	4,93
58.6	400000		
58.6	461500		
1 ha vidurkis:	430750	86137	5,00
58.8	168200		
58.8	150000		
58.8	233500		
58.8	162900		
1 ha vidurkis:	178650	36630	4,88
58.16	255100		
58.16	175400		
58.16	256300		
58.16	176500		
58.16	200000		
1 ha vidurkis:	212660	41079	5,18
58.26	54000		
1 ha vidurkis:	54000	11430	4,72
58.30	38200		
58.30	28600		
58.30	30500		
58.30	33000		
58.30	40000		
58.30	36500		
58.30	39500		
1 ha vidurkis:	35186	6675	5,27
58.46	52100		
58.46	83300		
1 ha vidurkis:	67700	12469	5,43
58.51	150000		
58.51	199000		
58.51	157800		
1 ha vidurkis:	168933	35783	4,72
58.71	47600		
58.71	23300		
58.71	25600		
1 ha vidurkis:	32167	6675	4,82

Kitoms verčių zonoms, dėl rinkos duomenų trūkumo, *Krekreac* koeficientas nustatytas ekspertiniu būdu. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos 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 vertės, *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.

Vilniaus rajono savivaldybės 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 Vilniaus rajono sav. pateiktas atskirame dokumente „Vyraujančios sklypų paskirtys“. Modelio parinkimas ir vidutinės rinkos vertės paskaičiavimas 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, kuriuose 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 analogiškai kaip ir žemės ūkio pramonės. Vadovaujantis aukščiau paminėtais miškų žemės (be medynų) rinkos ypatumais ir kadangi medynai nevertinami, o miško žemės be medynų sandorių užfiksuotų nėra ir tokių sklypų kainų analizė pagal veiksnius negalima, todėl miško žemės (be medynų) vertės

apskaičiavimui naudojamas tos verčių zonos, kurioje yra miškas, žemės ūkio paskirties žemės vidutinės rinkos vertės, pakoreguotos 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 sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip „miško plotas“. Detalesnis miškų 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, vandenių, 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 zonavimą našumo balas 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 sklypams (be mėgėjų sodininkų bendrijų) tik verčių zonoms, apimančioms kaimiškas teritorijas (kaimus ir miestelius). Našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = \text{Baz.vnt. vertė (sklypo našumo balas – našumo balų vidurkis)} \times 0.01 (\text{gali būti nustatytas ir kitas dydis}) \times \text{Bazinis pl;}$$

kur NBP – našumo balo pataisa žemės sklypui litais;

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

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 pataisos apskaičiavimas, nustatant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

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

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, 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)“. Kad būtų galima tiksliau įvertinti daugiaaukščių statinių sklypus verčių zonose, kuriose yra užregistruoti tokie sklypai, būtina nustatyti žemės sklypų vertės koregavimo koeficientus *Kdaugiaauk.* Vilniaus r. sav. teritorijoje

žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ pardavimo sandorių 2011 m. rugpjūčio 1 d. yra per mažai užregistruota, todėl *Kdaugiaauk* priimtas 1.3 vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės verčių zonose užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficiento *Kdaugiaauk*, žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 22 d. įsakymu Nr. 3D-852/D1-793 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3d-37/d1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2010-09-27, Nr. 114-5850) iki šio įsakymo pakeitimo galiojė: žemės paskirtis *kita*, naudojimo būdas *gyvenamosios teritorijos*, naudojimo pobūdžiai *15.1. Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos* (individualiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti, mažaaukščių statinių teritorija) ir *15.2. Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos* (daugiaaukščių statinių teritorija, gyvenamiems objektams statyti ir eksploatuoti) pakeisti į naudojimo pobūdžius: *15.1. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos* (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai) ir *15.2. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos* (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji pastatai ir bendrabučiai). Dėl nurodytų pobūdžių pakeitimo naujai registruojami *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos* pobūdžio sklypai yra vertinami pagal naudotojų grupės modelį *gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai*, o naujai registruojami *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos* pobūdžio žemės sklypai – pagal naudotojų grupės modelį *gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai* (daugiaaukščių).

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

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 vertinimo modeliai. Vertinimo modeliai įvertina žemės sklypo plotą, žemės sklypo našumo balą ir vietą pagal lentelėje pateiktą tvarką.

Savivaldybė	Modelis	Našumo balo pataisa
1	2	3
Vilniaus r. sav.	1590.9x ZBpl + 633.28	$[(\text{sklypo našumo balas} - 21,7) \times 0,01 \times \text{Baz.vnt verte} \times \text{Bazinis pl}]$

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

Lentelės skiltys – 1 skiltyje nurodyta teritorija, kurioje esantiems žuvininkystės tvenkiniams taikomas 2 skiltyje pateiktas vertinimo modelis, ir 3 skiltyje – žemės našumo balo pataisa.

Modelio kintamųjų paaiškinimas:

ZBpl – 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, vandenių, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;

+

– suma;

x

– daugyba.



1829 g. sausio 17 d.
Valstybinis Registrų centras
GAUTA
2005-12-14 - Sūnų - 18293
A. Aleksa
Bogal

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

VĮ Registrų centro direktoriaus
pavadootojui A. Bagdonavičiui

2005-12-14 Nr. 20-091-6029
I. _____ Nr. _____

DĖL ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS VERTES NUSTATYMO RENGIANČIŲ ŽEMES VERTIŲ ŽEMĖLAPIŲ

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 vertių 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 tai jų vertė 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.ėšit. 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 gandras“	693,5	19,7
9.	Varėnos 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 „Šventjonis“	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 Varėnos 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 paskirties – kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius nei 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs, juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl panaudojimo ir paklausos ribotumo tokių žemės sklypų rinkos vertė yra žemesnė, palyginti su „normaliais“ žemės sklypais. Valstybės įmonė Registrų centras, vykdamas žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymą masiniu vertinimo būdu, atliko tokių sklypų rinkos tyrimą, apklausė nepriklausomus nekilnojamojo turto vertintojus ir nustatė, kad tokių sklypų rinkos vertė šiandieninėmis rinkos sąlygomis yra 10 procentų žemesnė už normalaus dydžio žemės sklypų vertę. Remiantis tyrimais, į mažesnių nei 4 arai žemės sklypų, paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *gyvenamosios teritorijos*, Vilniaus rajono sav., masinio vertinimo modelius įvestas 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.

Vilniaus rajono savivaldybės bendrasis planas yra parengtas ir patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009–09–30 sprendimu Nr. T3- 323. Į BP sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zonų ribų ir jų reikšmingumo, vietos požiūriu, rodiklių nustatymą. Vilniaus rajono savivaldybės BP sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksniu 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 <i>bendro naudojimo teritorijos</i> 1 aro kaina, Lt	Žemės sklypų naudojimo būdo <i>gyvenamosios teritorijos</i>, 1 aro kaina, Lt
6077	9000
9001	12224
10000	14984
11954	15000
Aritmetinis vidurkis	Aritmetinis vidurkis
9258	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 atliktu 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. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

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 vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti 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 ūkių 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 sklypams 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; |
| ^(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 pataisų apskaičiavimui naudojami sutrumpinimai:

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

Miško plotas – miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypas, kuri 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, kuri sudaro žemės naudmenų – ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandens, 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 sklypams 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 (šiam pavyzdyje 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, neišvardinti 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 verte x (MŠKf) x Miško plotas.

Miško pataisos koeficientas MŠKf apskaičiuojamas taip:

Jei Baz.vnt vertė ≤ 6400 , tai $MŠKf = 0,75$;

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

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 verte x (-0,8) x Nenaudingas plotas.

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

Baz.vnt verte x [(Sklypo našumo balas - Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl].

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“.

Kdaugiauk koeficientas įvertina žemės sklypus, kurių paskirtis kita (daugiaukščių statinių teritorija), pobūdžiai daugiaukščių 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_BIN 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 vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

1.1. Adresas

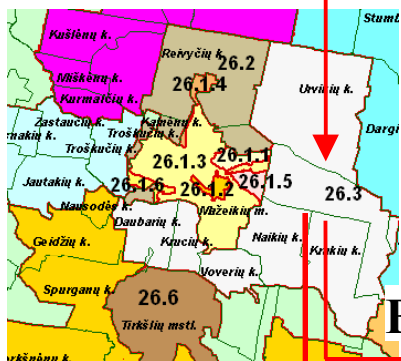
savivaldybė, miestas,
miestelis, seniūnija,
kaimas, gatvė, Nr.

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

Modelio koeficientų reikšmė

C

Verčių zonos		Žymėjimas: 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

F

H

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.

G

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 – Vilniaus r. sav., Miškininkų k.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 42;

Žemės sklypo bendras plotas – 3.3 ha;

Naudingas plotas – 2.5 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 – 0.4 ha, nurodytas registro išrašė.

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

Vilniaus r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8049. $Zona_SKL^{(1,017)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0812)} * (214362 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.017	
58.1	1.0	58.2	0.407	58.3	0.407
58.4	0.577	58.5	0.248	58.6	0.408
58.7	0.238	58.8	0.176	58.9	0.113
58.10	0.099	58.11	0.13	58.12	0.125
58.13	0.125	58.14	0.13	58.15	0.13
58.16	0.197	58.17	0.43	58.18	0.72
58.19	0.205	58.20	0.172	58.21	0.296
58.22	0.141	58.23	0.099	58.24	0.223
58.25	0.099	58.26	0.056	58.27	0.087
58.28	0.087	58.29	0.056	58.30	0.033
58.31	0.021	58.32	0.045	58.33	0.049
58.34	0.033	58.35	0.033	58.36	0.053
58.37	0.026	58.38	0.033	58.39	0.257
58.40	0.269	58.41	0.257	58.42	0.238
58.43	0.038	58.44	0.26	58.45	0.137
58.46	0.061	58.47	0.061	58.48	0.164
58.49	0.202	58.50	0.263	58.51	0.172
58.52	0.223	58.53	0.124	58.54	0.124
58.55	0.038	58.56	0.057	58.57	0.057
58.58	0.057	58.59	0.075	58.60	0.057
58.61	0.057	58.62	0.033	58.63	0.045
58.64	0.113	58.65	0.172	58.66	0.172
58.67	0.142	58.68	0.135	58.69	0.223
58.70	0.172	58.71	0.033	58.72	0.049
58.73	0.075	58.74	0.099	58.75	0.052
58.76	0.045	58.77	0.197	58.78	0.135
58.79	0.131	58.80	0.061	58.81	0.142
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Į modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 3.3$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 3.3$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 58.26 verčių zonoje (Vilniaus r. sav., Miškinių k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 58.26 aprašyme), $Zona_SKL = 0.056$, $Pask_BIN = 0$. Atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame bazinę vertę:

$$0.056^{1,017} * 0.9^0 * 3.3^{-0,0812} * 214362 * 3.3 = 0,053322 * 0.907605 * 707395 = 34\,235 \text{ Lt.}$$

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 toliau.

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Vilniaus r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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 Bazinė vieneto vertė ≤6400 tai 0,75, jei >6400 tai skaičiuojamas: ((Baz.vnt verte*0,995-1600))/Baz.vnt verte

Žuvininkystės tvenkinių vertinimas:

Bazinė vertė=633,28+ ZBpl*1590,9Tvenkinio našumo balo pataisa=(TvNašBI-21,7)*(Bazinė vertė/ZBpl)*0,01*(ZBpl-NenPI); Sklypo verte=Bazine verte + Tvenkinio našumo balo pataisa

Rekreacijai naudojamų žemės sklypų ar vandens telkinių pataisos:

Jei Bendras plotas ≤3 ha tai: VERTĖ=[(VIENETO_VERTE x ŽbPI) x Koef]; Jei Bendras plotas >3 ha tai: VERTĖ=[(VIENETO_VERTE x 3) x Koef] + (ŽbPI-3) x VIENETO_VERTE];

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas
58					58.29	36,78	0,010	5,000	5,000
58.1	34,73	0,010	5,000	5,000	58.30	32,88	0,010	5,000	5,000
58.2	33,46	0,010	5,000	5,000	58.31	31,88	0,010	5,000	5,000
58.3	33,46	0,010	5,000	5,000	58.32	33,43	0,010	5,000	5,000
58.4	35,35	0,010	5,000	5,000	58.33	36,11	0,010	5,000	5,000
58.5	38,64	0,010	5,000	5,000	58.34	32,88	0,010	5,000	5,000
58.6	37,77	0,010	5,000	5,000	58.35	32,88	0,010	5,000	5,000
58.7	34,62	0,010	5,000	5,000	58.36	32,98	0,010	5,000	5,000
58.8	34,86	0,010	5,000	5,000	58.37	34,43	0,010	5,000	5,000
58.9	39,42	0,010	5,000	5,000	58.38	32,88	0,010	5,000	5,000
58.10	33,86	0,010	5,000	5,000	58.39	33,26	0,010	5,000	5,000
58.11	31,46	0,010	5,000	5,000	58.40	29,13	0,010	5,000	5,000
58.12	42,52	0,010	5,000	5,000	58.41	33,26	0,010	5,000	5,000
58.13	42,52	0,010	5,000	5,000	58.42	34,62	0,010	5,000	5,000
58.14	31,46	0,010	5,000	5,000	58.43	33,84	0,010	5,000	5,000
58.15	31,46	0,010	5,000	5,000	58.44	37,70	0,010	5,000	5,000
58.16	35,80	0,010	5,000	5,000	58.45	35,36	0,010	5,000	5,000
58.17	36,43	0,010	5,000	5,000	58.46	32,73	0,010	5,000	5,000
58.18	29,90	0,010	5,000	5,000	58.47	32,73	0,010	5,000	5,000
58.19	37,53	0,010	5,000	5,000	58.48	37,30	0,010	5,000	5,000
58.20	33,91	0,010	5,000	5,000	58.49	34,16	0,010	5,000	5,000
58.21	22,25	0,010	5,000	5,000	58.50	29,90	0,010	5,000	5,000
58.22	34,55	0,010	5,000	5,000	58.51	33,91	0,010	5,000	5,000
58.23	33,86	0,010	5,000	5,000	58.52	33,06	0,010	5,000	5,000
58.24	33,06	0,010	5,000	5,000	58.53	37,12	0,010	5,000	5,000
58.25	33,86	0,010	5,000	5,000	58.54	37,12	0,010	5,000	5,000
58.26	36,78	0,010	5,000	5,000	58.55	33,84	0,010	5,000	5,000
58.27	34,60	0,010	5,000	5,000	58.56	34,18	0,010	5,000	5,000
58.28	34,60	0,010	5,000	5,000	58.57	34,18	0,010	5,000	5,000

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koefi cientas	Žemės sklypų rekreacinis koefi cientas	Vandens telkinių rekreacinis koefi cientas	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koefi cientas	Žemės sklypų rekreacinis koefi cientas	Vandens telkinių rekreacinis koefi cientas
58.58	34,18	0,010	5,000	5,000					
58.59	27,64	0,010	5,000	5,000					
58.60	34,18	0,010	5,000	5,000					
58.61	34,18	0,010	5,000	5,000					
58.62	32,88	0,010	5,000	5,000					
58.63	33,43	0,010	5,000	5,000					
58.64	39,42	0,010	5,000	5,000					
58.65	33,91	0,010	5,000	5,000					
58.66	33,91	0,010	5,000	5,000					
58.67	28,57	0,010	5,000	5,000					
58.68	32,47	0,010	5,000	5,000					
58.69	33,06	0,010	5,000	5,000					
58.70	33,91	0,010	5,000	5,000					
58.71	32,88	0,010	5,000	5,000					
58.72	36,11	0,010	5,000	5,000					
58.73	27,64	0,010	5,000	5,000					
58.74	33,86	0,010	5,000	5,000					
58.75	37,41	0,010	5,000	5,000					
58.76	33,43	0,010	5,000	5,000					
58.77	35,80	0,010	5,000	5,000					
58.78	32,47	0,010	5,000	5,000					
58.79	33,01	0,010	5,000	5,000					
58.80	32,73	0,010	5,000	5,000					
58.81	28,57	0,010	5,000	5,000					

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.

Baz.vnt vertė = 34 235 Lt / 3.3 ha = 10 374 Lt;

Baz.vnt vertė >6400, todėl

$M\check{S}Kf = ((Baz.vnt\ vertė \times 0.995 - 1600)) / Baz.vnt\ vertė =$
 $= ((10\ 374 \times 0.995 - 1600)) / 10\ 374 = 0.841$

Vidutinis našumo balas 58.26 verčių zonai 36.78

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

$Pataisa = 10\ 374 \times \{-0.841 \times 0.4\ ha - 0.8 \times 0.4\ ha + [(42 - 36.78) \times 0.01 \times 2.5\ ha]\} =$
 $= 10\ 374 \times \{-0.34 - 0.32 + [5.2 \times 0.01 \times 2.5]\} =$
 $= 10\ 374 \times (-0.53) = -5498\ Lt.$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$VRV = 34\ 235\ Lt - 5\ 498\ Lt = 28\ 737\ Lt$

Išvada. Vilniaus r. sav., Miškinų k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo 3.3 ha bendro ploto, 42 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 28 700 litų.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, 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. Taigi pateikto rekreacinio naudojimo žemės sklypo (taip pat ir vandens ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas - rekreaciniai vandens telkiniai) VRV apskaičiuojama taip:

58.26 verčių zonai rekreacinio koeficiento reikšmė – 5;
3 ha ploto vertė = 34 235 Lt / 3.3 ha x 3 ha x 5 = 155 614 Lt;
0.3 ha ploto vertė = 34 235 Lt / 3.3 ha x 0.3 ha = 3 112 Lt;
3.3 ha ploto VRV = 155 614 + 3 112 = 158 726 Lt.

Išvada. Vilniaus r. sav., Miškinių k. rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo 3.3 ha bendro ploto, 42 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 159 000 litų.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus r. sav., Miškonių 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 – 58.21 (nustatomas Vilniaus r. sav. žemės verčių žemėlapyje);

Tvenkinių žuvininkystės ūkių vertinimo modelis pateikiamas dokumente “Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai” (čia pateiktas žemiau).

Žuvininkystės tvenkinių vertinimas:

Bazinė vertė=633,28+ ZBpl*1590,9 Tvenkinio našumo balo pataisa=(TvNašBI-21,7)*(Bazinė vertė/ZBpl)*0,01*(ZBpl-NenPI); Sklypo vertė=Bazine vertė + Tvenkinio našumo balo pataisa

Apskaičiuojama bazinė vertė:

Bazinė vertė = 633.28 + ZBpl*1590.9 =
= 633.28 + 25 ha*1590.9 = 40 406 Lt;

Apskaičiuojama našumo balo pataisa:

(32-21.7)*(40 406 Lt / 25 ha)*0.01*(25 ha – 5 ha) =
= 10.3*1 616*0.01*20 = + 3329 Lt;

Apskaičiuojama sklypo VRV:

40 406 Lt + 3 329 Lt = 43 735 Lt.

Išvada. Vilniaus r. sav., Miškonių 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 43 700 litų.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus r. sav., Rukainių k.;
Paskirtis – kita;
Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;
Plotas – 11 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Vilniaus r. sav., Rukainių k. yra 58.54 verčių zonoje – Zona_SKL yra 0.1 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Vilniaus r. sav.

Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 8047. $Zona_SKL^{(1,0122)} * (0,9)^{ŽBpl_BIN * (0,72)} * BnTer_BIN * ŽBpl_RKL^{(-0,0324)} * (11611 * ŽBpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.0122	
58.1	0.955	58.2	0.859	58.3	0.483
58.4	0.696	58.5	0.292	58.6	0.66
58.7	0.292	58.8	0.154	58.9	0.154
58.10	0.094	58.11	0.193	58.12	0.193
58.13	0.193	58.14	0.207	58.15	0.231
58.16	0.276	58.17	0.756	58.18	1.0
58.19	0.351	58.20	0.351	58.21	0.756
58.22	0.264	58.23	0.261	58.24	0.405
58.25	0.197	58.26	0.1	58.27	0.128
58.28	0.122	58.29	0.066	58.30	0.056
58.31	0.038	58.32	0.045	58.33	0.066
58.34	0.055	58.35	0.055	58.36	0.096
58.37	0.055	58.38	0.056	58.39	0.292
58.40	0.292	58.41	0.321	58.42	0.292
58.43	0.066	58.44	0.465	58.45	0.187
58.46	0.056	58.47	0.066	58.48	0.264
58.49	0.476	58.50	0.465	58.51	0.17
58.52	0.287	58.53	0.118	58.54	0.1
58.55	0.037	58.56	0.042	58.57	0.042
58.58	0.042	58.59	0.059	58.60	0.059
58.61	0.049	58.62	0.038	58.63	0.049
58.64	0.096	58.65	0.261	58.66	0.307
58.67	0.17	58.68	0.197	58.69	0.276
58.70	0.193	58.71	0.049	58.72	0.056
58.73	0.077	58.74	0.112	58.75	0.056
58.76	0.042	58.77	0.307	58.78	0.221
58.79	0.217	58.80	0.059	58.81	0.17
Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.9	
0,01-4	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:

$$0.1^{1,0122} * 0.9^0 * 0.72^0 * 11^{-0,0324} * 11611 * 11 = 11\,490 \text{ Lt.} \approx 11\,500 \text{ Lt.}$$

Išvada. Vilniaus r. sav., Rukainių k. 11 arų, kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 11 500 litų.

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus r. sav., Greičiūniškių k.;

Paskirtis – miškų ūkio;

Plotas – 1.22 ha.

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

Vilniaus r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8049. $Zona_SKL^{(1,017)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0812)} * (214362 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Vilniaus r. savivaldybės, Greičiūniškių k. yra verčių zonoje Nr. 58.31, *Zona_SKL* yra 0.021, *Pask_BIN* = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties (zonų numeriai ir zonų skaliarų, paskirties – *konservacinė*, koeficientų lentelė pateikta toliau).

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.017	
58.1	1.0	58.2	0.407	58.3	0.407
58.4	0.577	58.5	0.248	58.6	0.408
58.7	0.238	58.8	0.176	58.9	0.113
58.10	0.099	58.11	0.13	58.12	0.125
58.13	0.125	58.14	0.13	58.15	0.13
58.16	0.197	58.17	0.43	58.18	0.72
58.19	0.205	58.20	0.172	58.21	0.296
58.22	0.141	58.23	0.099	58.24	0.223
58.25	0.099	58.26	0.056	58.27	0.087
58.28	0.087	58.29	0.056	58.30	0.033
58.31	0.021	58.32	0.045	58.33	0.049
58.34	0.033	58.35	0.033	58.36	0.053
58.37	0.026	58.38	0.033	58.39	0.257
58.40	0.269	58.41	0.257	58.42	0.238
58.43	0.038	58.44	0.26	58.45	0.137
58.46	0.061	58.47	0.061	58.48	0.164
58.49	0.202	58.50	0.263	58.51	0.172
58.52	0.223	58.53	0.124	58.54	0.124
58.55	0.038	58.56	0.057	58.57	0.057
58.58	0.057	58.59	0.075	58.60	0.057
58.61	0.057	58.62	0.033	58.63	0.045
58.64	0.113	58.65	0.172	58.66	0.172
58.67	0.142	58.68	0.135	58.69	0.223
58.70	0.172	58.71	0.033	58.72	0.049
58.73	0.075	58.74	0.099	58.75	0.052
58.76	0.045	58.77	0.197	58.78	0.135
58.79	0.131	58.80	0.061	58.81	0.142
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$0.021^{1,017} \times 0.9^{0.0} \times 1.22^{-0,0812} \times 214362 \times 1.22 = 5\,060 \text{ Lt.}$$

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

Bazinė 1 ha vertė yra: $5\,060 \text{ Lt} / 1.22 \text{ ha} = 4\,148 \text{ Lt}$;

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

Vilniaus 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 $4\,148 \text{ Lt} < 6400 \text{ Lt}$, pataisa apskaičiuojama taip:

$$4\,148 \text{ Lt} \times (-0,75) \times 1.22 \text{ ha} = -3\,795 \text{ Lt};$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 5\,060 \text{ Lt} - 3\,795 \text{ Lt} = 1\,265 \text{ Lt} \approx 1\,300 \text{ Lt.}$$

Išvada. Vilniaus r. savivaldybės, Greičiūniškių k., miškų ūkio paskirties, 1.22 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1 300 litų.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus r. sav., Gegužinės vs.;

Paskirtis – miškų ūkio;

Plotas – 1.22 ha.

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

Vilniaus r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8049. $Zona_SKL^{(1,017)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0812)} \times (214362 \times \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Vilniaus r. savivaldybės, Gegužinės vs. yra verčių zonoje Nr. 58.64, *Zona_SKL* yra 0.113, *Pask_BIN* = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties (zonų numeriai ir zonų skaliarų, paskirties – *konservacinė*, koeficientų lentelė pateikta toliau).

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.017	
58.1	1.0	58.2	0.407	58.3	0.407
58.4	0.577	58.5	0.248	58.6	0.408
58.7	0.238	58.8	0.176	58.9	0.113
58.10	0.099	58.11	0.13	58.12	0.126
58.13	0.126	58.14	0.13	58.15	0.13
58.16	0.197	58.17	0.43	58.18	0.72
58.19	0.206	58.20	0.172	58.21	0.296
58.22	0.141	58.23	0.099	58.24	0.223
58.25	0.099	58.26	0.056	58.27	0.087
58.28	0.087	58.29	0.056	58.30	0.033
58.31	0.021	58.32	0.045	58.33	0.049
58.34	0.033	58.35	0.033	58.36	0.053
58.37	0.026	58.38	0.033	58.39	0.257
58.40	0.269	58.41	0.257	58.42	0.238
58.43	0.038	58.44	0.26	58.45	0.137
58.46	0.061	58.47	0.061	58.48	0.164
58.49	0.202	58.50	0.263	58.51	0.172
58.52	0.223	58.53	0.124	58.54	0.124
58.55	0.038	58.56	0.057	58.57	0.057
58.58	0.057	58.59	0.075	58.60	0.057
58.61	0.057	58.62	0.033	58.63	0.045
58.64	0.113	58.65	0.172	58.66	0.172
58.67	0.142	58.68	0.135	58.69	0.223
58.70	0.172	58.71	0.033	58.72	0.049
58.73	0.075	58.74	0.099	58.75	0.052
58.76	0.045	58.77	0.197	58.78	0.135
58.79	0.131	58.80	0.061	58.81	0.142
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$0.113^{1.017} \times 0.9^{0.0} \times 1.22^{-0.0812} \times 214362 \times 1.22 = 28\,021 \text{ Lt}$$

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

Bazinė 1 ha vertė yra: 28 021 Lt / 1.22 ha = 22 968 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

Vilniaus r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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 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 6 400 Lt, šiuo atveju 22 968 > 6 400, pataisa apskaičiuojama taip:

$$22\,968 - ((22\,968 \times 0.995 - 1600) / 22\,968) \times 1.22 =$$

$22\,968 * (-0.925338) * 1.22 = -25\,929 \text{ Lt}$

Žemės sklypo vertė yra: $28\,021 - 25\,929 = 2\,092 \text{ Lt}$.

Išvada. Vilniaus r. savivaldybės, Gegužinės vs., miškų ūkio paskirties, 1.22 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 100 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“, Valstybės žinios, 2004, 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“, Valstybės žinios, 2005, 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. Seminara 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. VILNIAUS 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 Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapi 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 spalio mėn. 7 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta šiame leidinyje:

„Vilniaus diena“ 2011-09-15

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu interesantai neatvyko, 4 interesantai domėjosi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu. Pastabų ir pasiūlymų dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapi iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Vilniaus rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

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

Filialo direktoriaus pavaduotojas

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

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

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

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Vytautas Pliopa

Veronika-Valentinavičienė

Mariana Makovskė

Olga Gorelik

Kristina Pulokaitė

Karolina Šventickienė

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

[illegible]

2011-09-26 - 2011-10-07 pastabas ir pasiūlymus iš gyventojų raštu nagarda.



Konstantin Plopp
 Kewitzke Nadezhda
 Olga Gorkik
 Marianna Lutskevich
 Kostina Pulchanka
 Karolina Vertchikina

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

Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
Vilniaus r. sav.		Pastabų ir pasiūlymų dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu iš Vilniaus rajono savivaldybės ir visuomenės negauta

Filialo direktoriaus pavaduotojas

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

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

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

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Vytautas Pliopa

Veronika Valentinavičienė

Mariana Makovskė

Olga Gorelik

Kristina Pulokaitė

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

VĮ Registru centras
GAUTA
2011-11-04 p-16427

A. Aleksa
B. J.

VĮ Registru 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, kadaigi 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

Jurgita Petravičiūtė, tel. 239 1316, faks. 239 1331, el. p. jurgita.petraviciute@nzt.lt

5. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABAS DĖL ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIŲ IR VERTINIMO MASINIŲ BŪDŲ ATASKAITŲ

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

Pastabų santraukos	Trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas
2 p. Patikslinti ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005–2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005–2011 metai.	Į pastabą atsižvelgta – patikslinti Vilniaus r. sav. ataskaitos 2.3, 2.7 ir 2.8 skyrių pavadinimai bei aprašymai.
3 p. Vilniaus r. sav. ataskaitos 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2011 m. sausio 1 d.	Į pastabą atsižvelgta – patikslinta Vilniaus r. sav. ataskaitos 2.3 skyriaus diagrama.

Filialo direktoriaus pavaduotojas

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

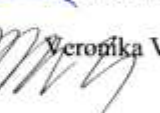
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)

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

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



 Vytautas Pliopa
 Veronika Valentinavičienė
 Mariana Makovskė
 Olga Gorelik
 Kristina Pulokaitė
 Karolina Šventickienė