



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
ALYTAUS FILIALAS**

V. Kudirkos g. 18, 03105 Vilnius. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre,
kodas 124110246, PVM mokėtojo kodas LT241102419.
Filialo duomenys: Pušyno g. 51, 62143 Alytus, Tel. (8 315) 52 606. Faks. (8 315) 51 555.
El. p. alytus@registrucentras.lt filialo kodas 149952323

PATVIRTINTA

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio
ministerijos direktoriaus
2011 m. lapkričio mėn...d. įsakymu Nr.

**ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
ŽEMĖS VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA
NR. 2011–11-10**

Objekto adresas	Alytaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2011-08-01
Vertinimo tikslas	Teisės aktų nustatytiems tikslams
Užsakovas	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Vertinanti įmonė	Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialas (įm. k. 149952323)
Turto vertintojai	Alma Cikockienė Vilma Monkeliūnienė

ALYTUS, 2011

Ataskaitoje yra 42 lapai pagrindinio teksto ir 7 lapai priedų, iš viso 49 lapai. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis galima tik davus nuorodą į ataskaitos rengėją.

TURINYS

1.	IVADAS	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata	4
1.2.	Vertinimo pagrindas	4
1.3.	Vertinimo paskirtis	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 ALYTAUS MIESTO TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	7
2.1.	Geografinis apibūdinimas	7
2.2.	Savivaldybės plotas, gyventojų skaičius mieste	7
2.3.	2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Alytaus apskrityje ir Alytaus m. savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis)	8
2.4.	Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais)	8
2.5.	Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1d. (procentais)	9
2.6.	Privačios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.	9
2.7.	Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011 m. laikotarpiu	10
2.8.	Per metus parduotų žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2006 – 2011* m. laikotarpiu	10
3.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS	11
3.1.	Teorinis – metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas	11
3.2.	Laiko pataisa	15
3.3.	Vietos įtakos įvertinimas	16
3.3.1.	Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	16
3.3.2.	Zonų aprašymas tekstu	17
3.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	19
4.	RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDAI	20
4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas	20
4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	22
4.3.	Rinkos modeliavimas	23
4.4.	Ekspertinis vertinimas	23
4.5.	Žemės ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas	24
4.6.	Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialio paskirčių žemės vertinimas	24
4.7.	Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas	24
4.8.	Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas	25
4.9.	Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas	26
4.10.	Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, įvertinimas	27
4.11.	Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas	28
4.12.	Žemės sklypų paskirties - kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas Alytaus miesto savivaldybėje	28
4.13.	Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis	29
4.14.	Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius	29

4.15.	Paskirties - <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>bendro naudojimo teritorijos</i> , žemės vertinimas	29
4.16.	Konservacinės paskirties žemės vertinimas	30
4.17.	Paskirties – <i>kita</i> , naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės vertinimas	30
5.	ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS	31
5.1.	Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	31
5.2.	Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas	33
5.3.	Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai	36
6.	LITERATŪROS SĄRAŠAS	41
7.	PRIEDAI	42
1.	Savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapiu viešojo svarstymo ataskaita	43
2.	Savivaldybės žemės verčių žemėlapiu viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas	44
3.	Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus	45
4.	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės verčių žemėlapių ir vertinimo masiniu būdu ataskaitų	46
5.	Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas dėl žemės verčių žemėlapių ir vertinimo masiniu būdu ataskaitų	49

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinį 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. Atliekus 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

Alytaus miesto 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, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 82 02, faks. (8 5) 268 83 11, el. p. info@registrucentras.lt.

Alytaus filialas, kodas 149952323, Pušyno g.51, LT-62143 Alytus, tel.(8-315) 5 26 06, faks.(8-315) 5 15 55, el.p.alytus@registrucentras.lt.

Registrų centrui suteikta teisė verstis turto ir verslo vertinimu, kvalifikacijos atestatas Nr. 000142, išduotas Vilniuje, Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos 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.

Filiale žemės masinio vertinimo darbus atliko:

Alma Cikockienė, Alytaus filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000144).

Vilma Monkeliūnienė, Alytaus filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001514).

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, 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;

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

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

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

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

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo specialistas, JAV;

Richard R. Almy, masinio vertinimo specialistas, JAV;

John Charman, masinio vertinimo specialistas, Didžioji Britanija;

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

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

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Estija.

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

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

Eil. Nr.	Vertinimo dokumentas	Patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Užsienio šalių ir Registrų centro eksperimentinių vertinimų patirtis	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003-08-18 įsakymu Nr. 1P-69, Žin. 2003-08-27, Nr. 82-3777	2002-01-01	2003-08-28
2.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2003 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004-04-24 įsakymu Nr. 1P-57, Žin. 2004-04-27, Nr. 61-2213	2003-07-01	2004-04-28
3.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005-04-21 įsakymu Nr.	2004-10-01	2005-05-06

	žemės vertinimo masiniu būdu 2004 m. ataskaitos	1P-89, Žin. 2005-05-05, Nr. 57-1982		
4.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2005 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006-05-17 įsakymu Nr. 1P-71, Žin. 2006-05-20, Nr. 57-2054	2005-10-01	2006-07-01
5.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2006 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007-03-14 įsakymu Nr. 1P-27, Žin. 2007-03-27, Nr. 35-1310	2006-06-01	2007-05-01
6.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2007 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-01-31 įsakymu Nr. 1P-14, Žin. 2008-03-01, Nr. 25-938	2007-06-01	2008-05-01
7.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2008 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-18 įsakymu Nr. 1P-170, Žin. 2009-01-24 Nr. 9-338	2008-06-01	2009-02-01
8.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2009 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymu Nr. 1P-147, Žin. 2009-12-24 Nr. 152-6874	2009-12-01	2010-01-01
9.	Alytaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymu Nr. 1P-152, Žin. 2010-12-28 Nr. 154-7866	2010-08-01	2011-01-01

1.6. Vertinimo data

2011 m. rugpjūčio 1 d.

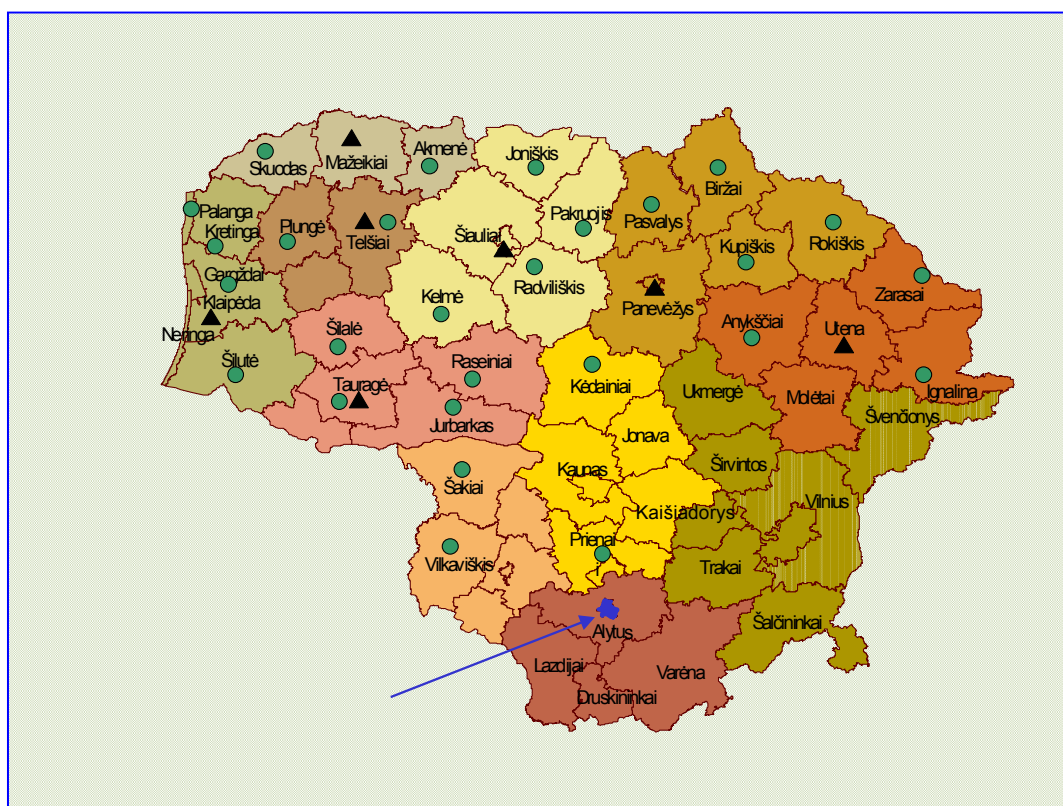
1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

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

2. ŽEMĖS RINKOS ALYTAUS MIESTO TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas

Alytus yra šeštas pagal dydį Lietuvos miestas, Pietų Lietuvos regiono administracinis, pramonės, kultūros ir meno centras. Tai Dzūkijos sostinė, išsidėsčiusi abipus Nemuno upės. Atstumas nuo Alytaus m. iki Vilniaus m. – 105 km, iki Kauno m. – 67 km, iki Klaipėdos m. – 281 km, iki Lenkijos sienos – 56 km, iki Baltarusijos sienos – 67 km, iki Latvijos sienos – 280 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 107 km. Istorijos įvykiai Nemuno perkirstą miestą padalijo į taip vadinamas dvi dalis: senąjį- I Alytų ir II Alytų su miesto parkais, mikrorajonais, miesto kurortine dalimi ir pramonės rajonu. Šiuo metu Alytuje daug gerų pokyčių. Pastatytas naujas tiltas per Nemuną, tiesiamas šiaurinis miesto aplinkelis, nutiesti dviračių takai.



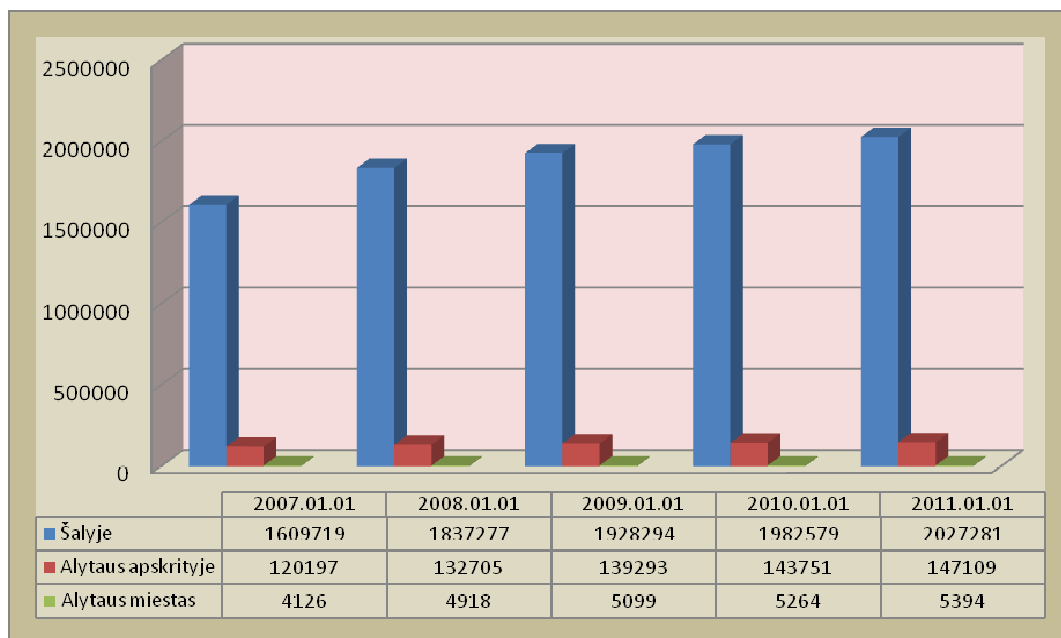
1 pav. Alytaus geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta mėlyna spalva)

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

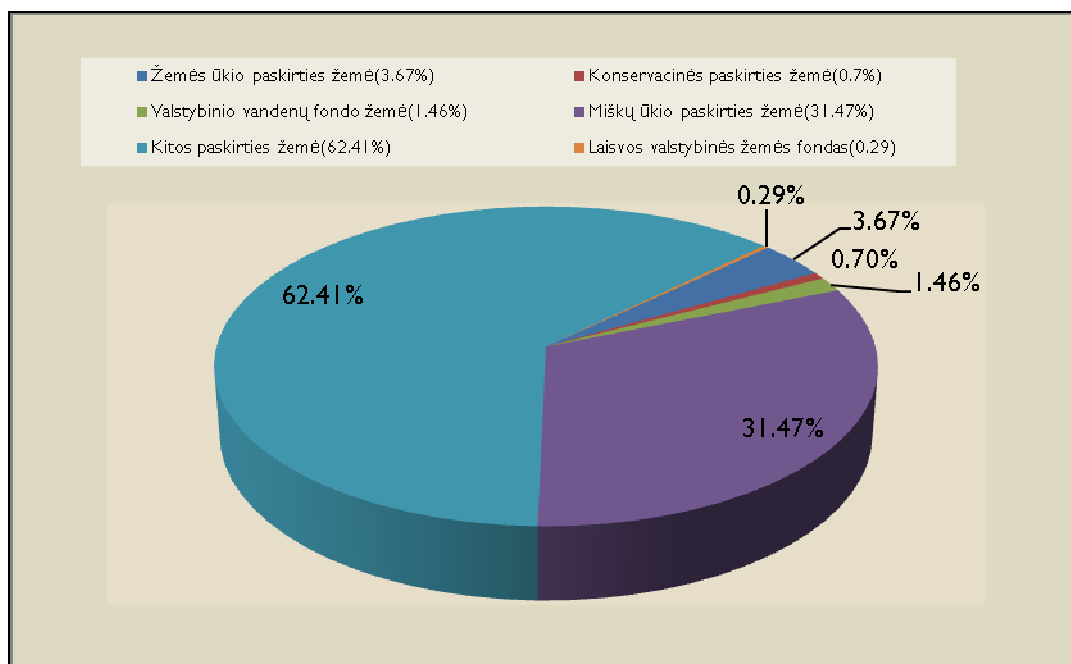
Alytaus miesto teritorijos plotas 3,945 tūkst. ha. Iš viso mieste gyvena 71,49 tūkst. gyventojų (2001 m. gyventojų surašymo duomenimis).

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

Duomenys parodo 2007, 2008, 2009, 2010 ir 2011 m. sausio 1 d. NT registre užfiksuotą skaičių žemės sklypų, esančių Lietuvoje, Alytaus apskrityje ir Alytaus m. savivaldybėje. Šalyje žemės sklypų skaičius per 2010m. padidėjo 2,35proc., Alytaus mieste 2,47proc.



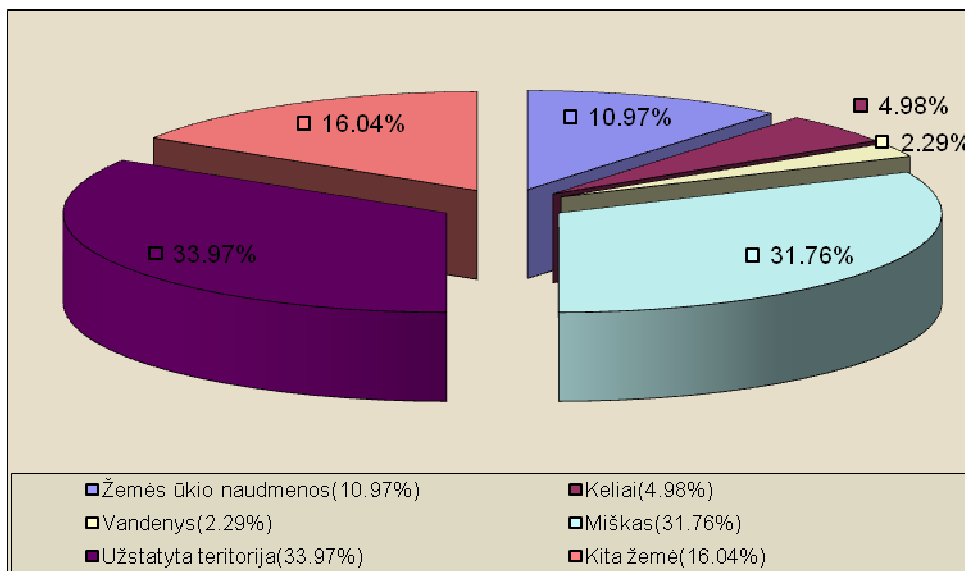
2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Alytaus mieste pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



Žemės fondo pasiskirstymas mieste pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 3,67 proc. (144,84ha), miškų ūkio paskirties – 31.47 proc. (1241,35ha), kitos paskirties – 62.41 proc. (2462,01ha), konservacinės paskirties – 0,7 proc. (27,64ha), laisvos

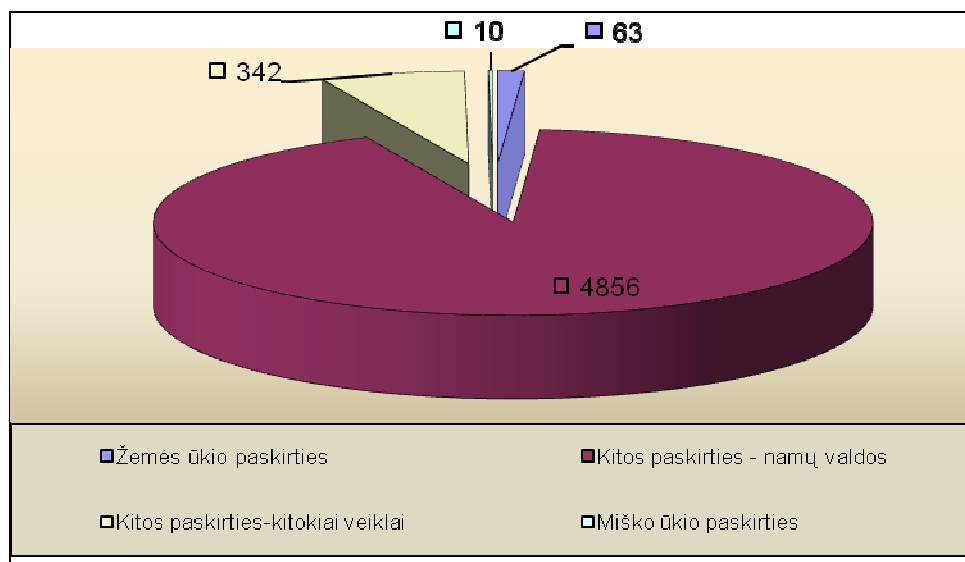
valstybinės žemės fondas – 0,29 proc. (11,46ha), valstybinio vandenų fondo žemė- 1,46 proc. (57,50ha).

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



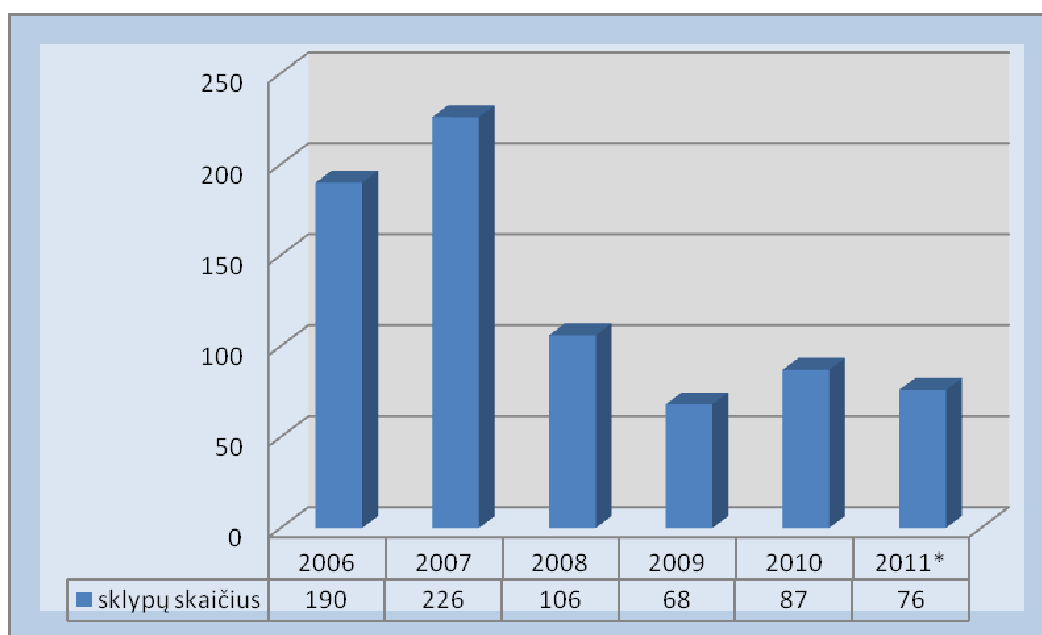
Alytuje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 10,97 proc. (432,80 ha), miškai – 31,76 proc. (1252,7 ha), keliai – 4,98 proc. (196,35 ha), užstatyta teritorija – 33,97 proc (1339,99 ha), vandenys – 2,29 proc. (90,3 ha), kita žemė – 16,04 proc. (632,66 ha).

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



Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Alytaus mieste privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemės - 63, kitos paskirties žemės - 5198 (iš jų namų valdų 4856, kitokiai veiklai 342), miškų ūkio paskirties – 10.

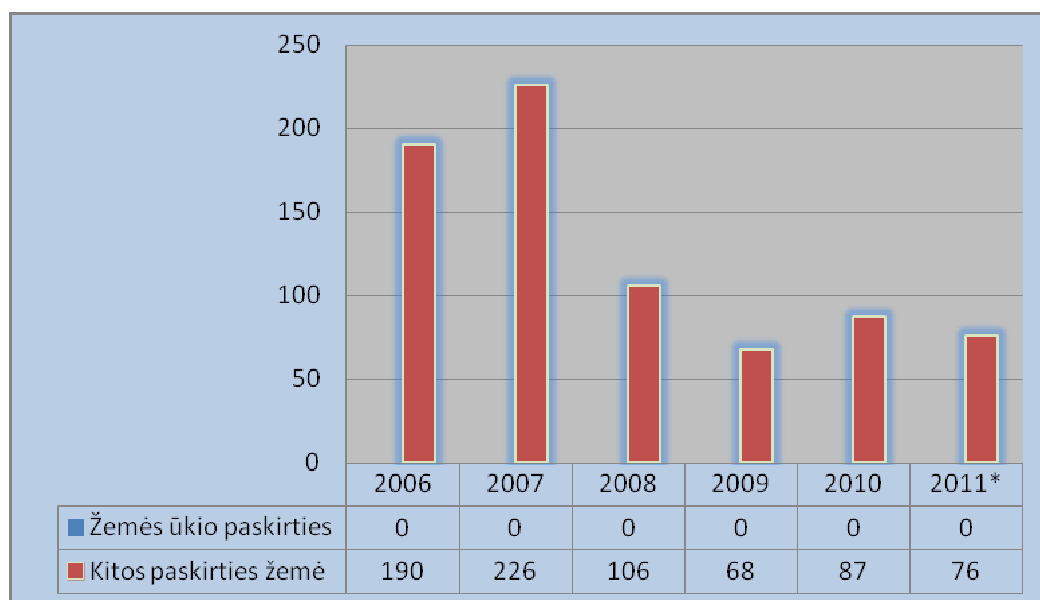
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m. laikotarpiu



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

Parduodamų žemės sklypų skaičius nuo 2007 m. pradėjo mažėti. 2009-2010m rinka apmirusi, sklypų parduota nedaug. Šiuo metu rinka po truputį atsigauna.

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



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

2011 m. parduotų žemės sklypų skaičius pateiktas septynių mėnesių, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų pardavimais, tačiau iš grafiko matosi, kad namų valdų ir kitos veiklos žemės sklypų pardavimų skaičius mažėja nuo 2008 m, 2011m sandorių skaičius jau truputį pradeda didėti.

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

kur RV - vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

komerciškumą;

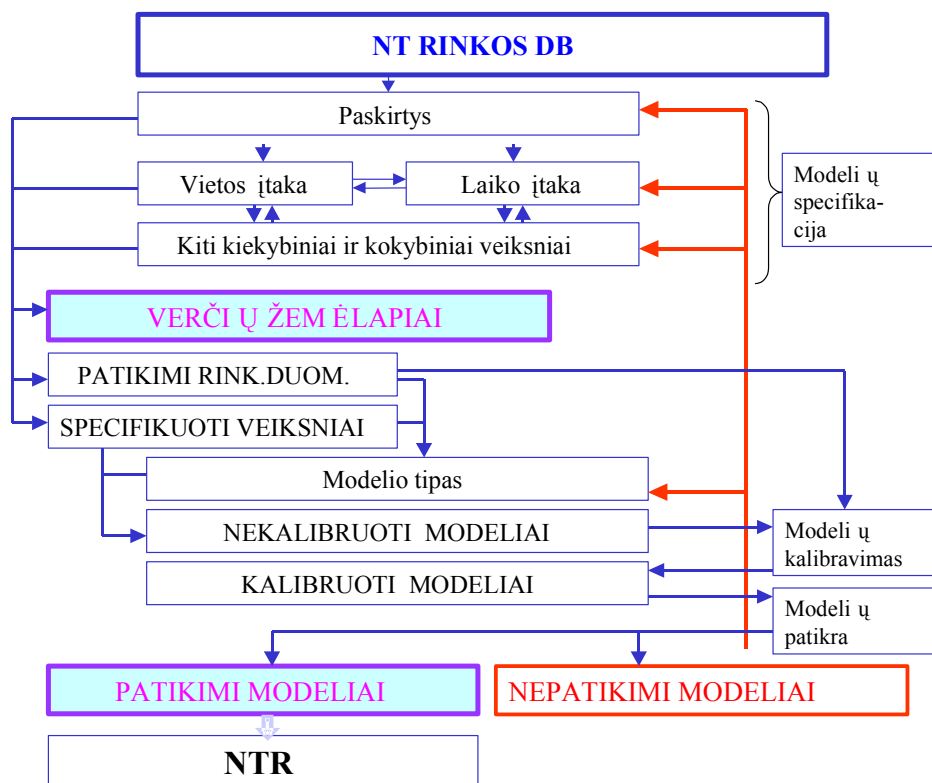
vienodas apmokėjimo sąlygas;

kilnojamojo turto nebuvimą;

vienodą sandorių laiką.

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

Ketvirto kriterijaus - vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 3.2. skyriuje. Panaudojant kelių 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. 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 ir naudojimo būdai atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu), sujungtos į grupes:

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

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

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

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

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

Žemės sklypai, neįvardyti 1–4 punktuose, ir žemės sklypai, kurių nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja 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 veiksmų 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 veiksmų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant žemės sklypų rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų 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].

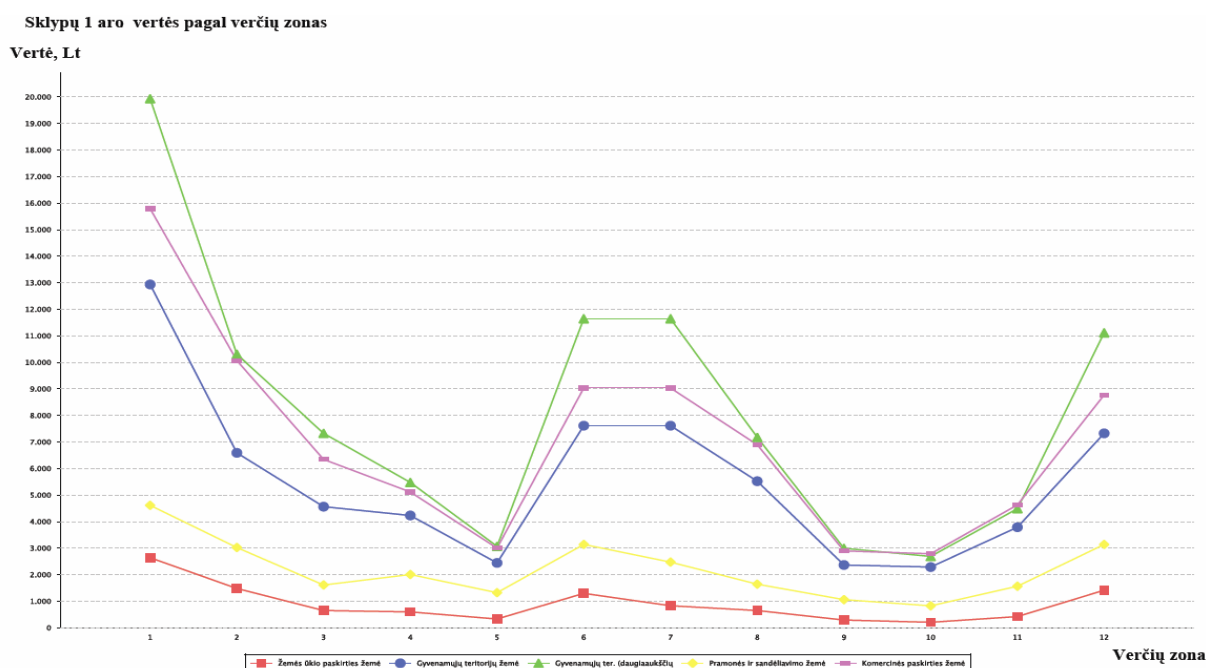
Žemės masiniam vertinimui panaudotas multiplikatyvinis modelis. Bendra multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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 veiksmus, 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.

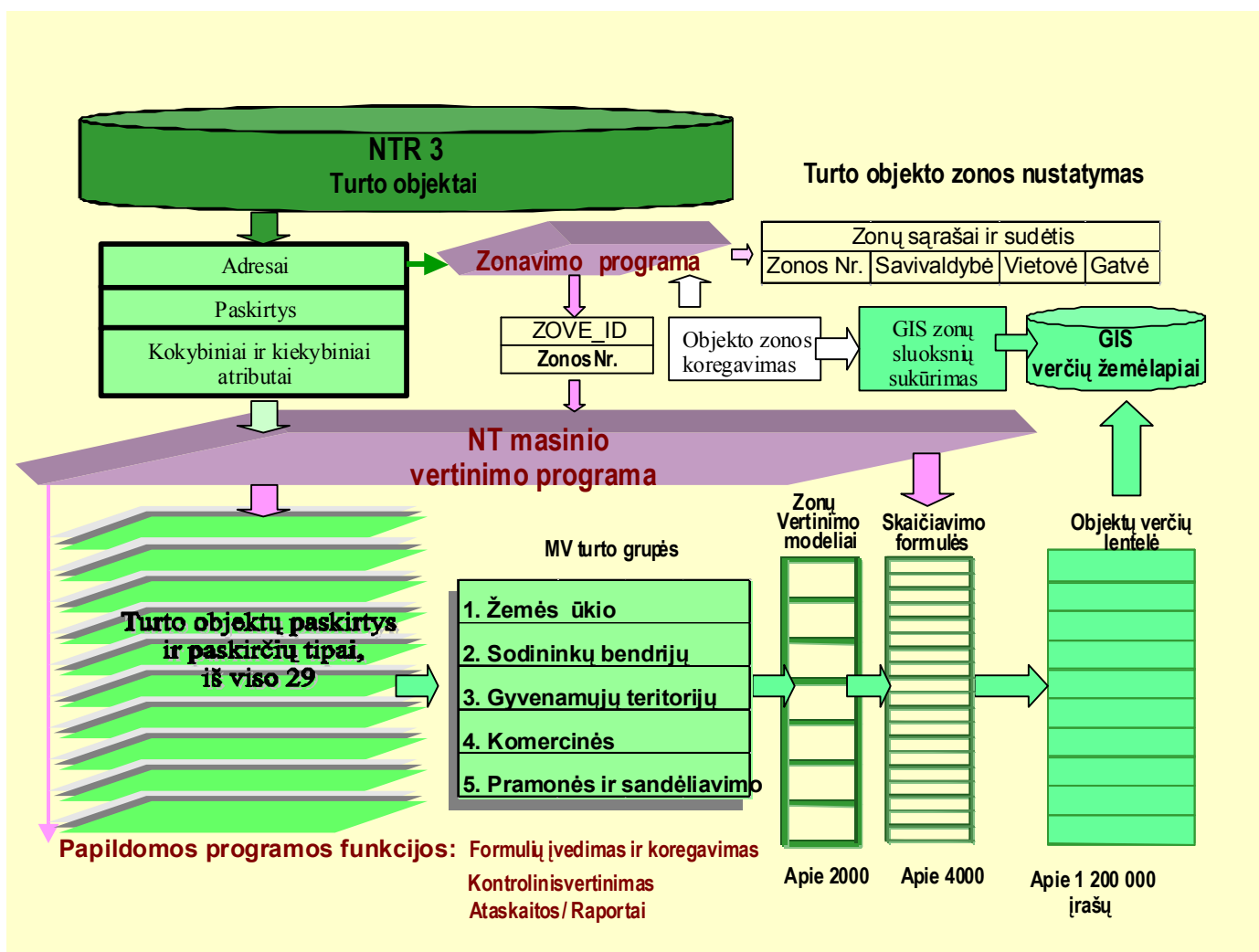


3 pav. Alytaus miesto žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus žemės vertinimo datai – 2011 m. rugpjūčio 1d. Gauta kreivė rodo 1 aro žemės vertės kaitą teritoriniu, ir atskirų paskirčių grupių - gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo, požiūriu.

Tuo atveju, kai visų kreivių 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 modelio sprendiniais, pateiktais modelių lentelėje.

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



4 pav. Žemės masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

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 požiūriu pagal šią formulę:

$$KLP = K (1 + rt);$$

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;

K – faktinė pardavimo kaina;

r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;

t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

Sandorių įvykusių vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal tokią formulę:

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

kur t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs po vertinimo datos iki sandorio datos.

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus tai, kad objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai kiekvienos zonos laiko pataisą būtina nustatyti atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. Su aproksimuojančia kreive nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

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

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

Alytaus miesto savivaldybėje laiko pataisai apskaičiuoti naudoti metodai, žemės paskirtys ir verčių zonos, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga, pateikti toliau lentelėje.

Zonos Nr.	Paskirčių grupės	Laiko pataisai nustatyti naudotas metodas
1.1 ; 1.2 ; 1.3 1.4 ; 1.7,1.11	Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė
1.1, 1.2, 1.4	Komercinės paskirties	Aproksimuojanti kreivė
1.4, 1.5	Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė

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 (mėgėjiškų sodų);

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 sistemas, naudojamas nekilnojamojo turto registre.

4. Žemės verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų ribomis, gyvenamųjų vietovių ribomis, miškų masių 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 masių 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, vadovaujamasi 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 administracinei teritorijai 1:50000 – 1:100000 masteliu, miestų 1:5000 – 1:25000 masteliu miestuose. 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 žemėlapis arba iš nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis:

- 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 žemėlapis naudotojo užsakymą.

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

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

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

3.3.2. Zonų aprašymas tekstu

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

1. Alytaus miesto savivaldybė	
Zonos nr.	Zonos aprašymas tekstu

1.1	II Alytaus teritorija, apribota Tvirtovės g. nuo Vakarų g. iki Naujosios g. ir Jotvingių g. sankryžos; Rūtų g. nuo Naujosios g. iki Sudvajų g.; Sudvajų g. nuo Rūtų g. iki Kepyklos g.; Kepyklos g. nuo Sudvajų g. iki Rūtų g. sankryžos su Suvalkų g.; Rūtų g. nuo Suvalkų g. iki Pulko g. ; Gardino g. su jai priklausančiais statiniais iki A.Baranausko g.; nuo Baranausko g. pro Dailidės ežerą buvusiu geležinkeliu iki Nemuno upės; Nemuno upe iki A. Juozapavičiaus tilto; A. Juozapavičiaus tiltu; Vilniaus g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Užulankos g.; Užulankos g. iki Vandens tako g.; Vandens tako g. iki Žaliosios g.; Aukštąja g. iki Vakarų g.; Vakarų g. iki Tvirtovės g.
1.2	Vidzgirio, Dainavos ir Putinų mikrorajonai, apriboti Kalniškės g.; Putinų g. iki A.Jonyno g.; A.Jonyno g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Tvirtovės g.; Tvirtovės g.; Rūtų g. nuo Naujosios g. iki Sudvajų g.; Sudvajų g. nuo Rūtų g. iki Kepyklos g.; Kepyklos g. nuo Sudvajų g. iki Suvalkų g. sankryžos su Rūtų g.; Rūtų g. nuo Suvalkų g. iki Pulko g.; Pulko g. nuo Rūtų g. iki Santaikos g.; Santaikos g. iki Kurpių g.; Kurpių g.; Aukštakalnio g. ; Poilsio g. iki Žuvinto g. sankryžos su Naująja g.; Ūdrijos g. su jai priklausančiais statiniais iki Kalniškės g.
1.3	Panemunės kvartalas apribotas Kauno gatve nuo Sanatorijos gatvės iki A.Jonyno gatvės; A.Jonyno gatve iki Putinų gatvės; Putinų gatvės porine puse iki Nr.62; Ūtos gatve su jai priklausančiais statiniais iki Voveraičių gatvės; Voveraičių gatve be jai priklausančių statinių iki Žirgų gatvės; Žirgų gatve be jai priklausančių statinių iki Sanatorijos gatvės, Sanatorijos gatve iki Kauno gatvės.
1.4	Geležinkelio stoties rajonas, apribotas Jūratės gatve iki Gražinos gatvės; Gražinos gatve; Stoties gatve iki Punsco g.Nr.20; Punsco gatve nuo Stoties gatvės Nr.2 iki Kalniškės g; buvusiu geležinkeliu iki Žuvinto gatvės sankryžos su Naująja gatve; Poilsio gatve; Aukštakalnio gatve; Kurpių gatve; pietine miesto riba iki Jūratės gatvės.
1.5	Pramonės rajonas, apribotas vakarine ir šiaurine miesto riba iki Putinų gatvės; Putinų gatve; Kalniškės gatve; Punsco gatve, išskyrus Punsco g.20 statinį iki Stoties gatvės; Stoties gatve be Nr.2,4,6 lyginėje pusėje iki Gražinos g.; Gražinos gatve; pietine miesto riba iki vakarinės miesto ribos.
1.6	Zona apribota Pėsčiųjų taku (buvusiu geležinkeliu) nuo Pulko gatvės iki Daugų gatvės; Daugų gatve su jai priklausančiais statiniais iki miesto kapinių; miesto kapinėmis iki Ulonų gatvės; nuo Ulonų gatvės Nr.16 pietine miesto dalimi iki Pulko gatvės Nr.75; Pulko gatve nuo Nr.75 su jai priklausančiais statiniais iki Vidzgirio gatvės; Vidzgirio gatve su jai priklausančiais statiniais nuo Pulko gatvės iki Eiguvo gatvės; Eiguvo gatvė su jai priklausančiais statiniais; Santaikos gatvės neporinė pusė nuo Nr.49 iki Pulko gatvės; Pulko gatve iki Gardino gatvės.
1.7	I Alytaus teritorija , apribota Nemuno upe iki aerodromo; aerodromo pietine riba iki Lakūnų ir Sakų gatvės sankryžos; rytine miesto riba iki A.Juozapavičiaus gatvės; A.Juozapavičiaus gatve iki Ežerėlio gatvės; Ežerėlio gatve iki Mindaugo gatvės ; Mindaugo gatve iki Merkinės gatvės ir iki Nemuno santakos su Alytupio upeliu.
1.8	Domantių kvartalas, apribotas A.Juozapavičiaus gatve nuo Druskininkų gatvės iki Ežerėlio gatvės; Ežerėlio gatve nuo Juozapavičiaus gatvės iki Mindaugo gatvės; Mindaugo gatve iki Merkinės gatvės ir iki Nemuno santakos su Alytupio upeliu; Nemuno upe iki rytinės miesto ribos; pietine miesto riba iki Druskininkų gatvės; Druskininkų gatve su jai priklausančiais statiniais iki A.Juozapavičiaus gatvės.
1.9	Zona apribota nuo Nemuno upės šiaurine ir rytine miesto riba iki Sakų gatvės; Sakų gatve; Lakūnų gatve be jai priklausančių statinių; pietine aerodromo riba iki Nemuno upės; Nemuno upe iki šiaurinės miesto ribos.
1.10	Likusi savivaldybės dalis apribota rytine, pietine, vakarine miesto riba iki Kurpių ir Santaikos gatvių sankryžos; Santaikos gatve iki Eiguvo gatvės; Eiguvo gatve be jai priklausančių statinių; Vidzgirio gatve be jai priklausančių statinių iki Pulko gatvės;

	Pulko gatve iki Nr.75; pietine miesto dalimi iki Ulonų gatvės Nr.16; miesto kapinėmis iki J.Baranausko ir Daugų gatvės sankryžos; buvusiu geležinkeliu iki Nemuno upės, rytinės miesto ribos.
1.11	Zona apribota šiaurine miesto dalimi nuo Putinų g. iki Nemuno upės; Nemuno upe iki Alytaus šilelio ties sanatorija; pietine sanatorijos sklypo puse; privažiavimo keliu į sanatoriją iki Žirgų g. sankryžos su Kalnėnų g.; Žirgų g. su jai priklausančiais statiniais; Voveraičių g. su jai priklausančiais statiniais iki naujai statomo tilto; naujai suprojektuota gatve nuo tilto iki Putinų g.; Putinų g. nuo Nr.64 iki šiaurinės miesto ribos.
1.12	Zona apribota iš rytų pusės Nemuno upe nuo Alytau šilelio ties sanatorija iki A.Juozapavičiaus tilto; A.Juozapavičiaus tiltu; Vilniaus g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Užulankos g.; Užulankos g. iki Vandens tako g.; Vandens tako g. iki Žaliosios g.; Aukštaja g.; Vakaro g.; Tvirtovės g. iki Kauno g.; Kauno g. iki Sanatorijos g.; Sanatorijos g. iki Žirgų g. susikirtimo su Kalnėnų g.; privažiavimo keliu iki Sanatorijos g.nr.51; pietine sklypo riba iki Nemuno upės.

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Alytaus miesto savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1. ataskaitos poskyryje. Iš viso sudaryta 12 verčių zonų.

1.1. zona - tai centrinė miesto dalis. Joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Aukštą žemės vertę šioje zonoje suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, ligoninė, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Ši zona apima centrinę ir kurortinę miesto dalis, kuriose vyrauja vienaaukščiai gyvenamieji namai, o centrinėje miesto dalyje yra ir daugiaaukščių pastatų.

1.2. zona apima daugiaaukščių namų kvartalą- Putinų, Dainavos, Vidzgirio ir Likiškėlių mikrorajonus. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine miesto dalies zona. Teritoriją riboja pramonės rajonas, individualių namų kvartalas ir centrinė miesto dalis. Šioje zonoje yra ir individualių gyvenamųjų namų salelės, daugiaaukščiai garažai, miesto poliklinika, parduotuvių centrai, sporto rūmai, miesto turgavietė.

1.3 zonai priklauso Panemunės gyvenamas kvartalas. Ji sudaryta, remiantis žemesnėmis žemės sklypų pardavimo kainomis. Kvartalo vertę mažina ribojimasis su pramonės rajonu, dar tik tiesiamos naujos gatvės, kuriama infrastruktūra. Šiuo metu, atėjus snkmečiui, padidėjusi žemės sklypų pasiūla. Didelę įtaką turi sklypo buvimo vieta, jo aprūpinimas požeminėmis komunikacijomis. Paklausiausi sklypai yra kvartalo pakraščiuose, kadangi lengviau prisijungti prie šalia esančių miesto komunikacijų.

Vakarinėje miesto dalyje išskirta 1.4 zona-individualių gyvenamųjų namų rajonas. Šioje teritorijoje žemesnį kainų lygį, lyginant su šalia esančiomis zonomis, nulėmė blogas susisiekimasis su miesto centru, nebuvimas komercinių objektų. Per šią zoną eina naujai sutvarkyta Punsko gatvė. Tai pagrindinis kelias, kuriuo nukreiptas sunkusis transporto eismas iš pramonės rajono, todėl dėl intensyvaus eismo, padidėjęs triukšmingumas. Šiuo laikotarpiu sklypo kainoms įtakos turi vieta, kurioje jis yra, todėl zonos pakraščiuose žemė netokia paklausia. Svarbus faktorius yra galimybė prisijungti prie miesto komunikacijų. Suprojektuoti nauji komercinės paskirties žemės sklypai.

1.5 zona - tai pramoninė miesto zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Ši zona suformuota atsižvelgiant į tai, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra žemesnis lyginant su šalia besiribojančiomis zonomis. Joje mažesnę žemės vertę įtakoja

pramoniniai objektai, didesnis atstumas iki miesto centro. Šioje zonoje sukoncentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklų. 1.5 zona ribojasi su Panemunės gyvenamuoju rajonu, daugiabučių gyvenamųjų namų Putinų kvartalu ir individualių gyv. namų kvartalu geležinkelio rajone.

1.6 zonai priklauso pietinė miesto dalis užstatyta vienaaukščiais gyvenamaisiais namais, iš vienos pusės ribojama pėsčiųjų taku (panaikinus seną geležinkelį), o iš kitos pusės botaniniu Vidzgirio draustiniu. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine miesto dalies zona. Teritorijoje vykdoma tik smulki komercinė veikla, yra ir pramonės įmonių- tai AB mašinų gamykla „Astra“, AB „Dainava“, įsiterpę miesto kapinės, kareivinės. Įrengtos miesto komunikacijos, zonoje yra bažnyčia, geras susisiekimas su miesto centru, mokyklomis. Iš visų pusių zoną juosia miškas. Suprojektuotas naujas gyvenamųjų namų kvartalas Gardino gatvės rajone, pastatytas naujas prekybos centras, VŠĮ darbo rinkos mokymo centro teorinio ir praktinio mokymo pastatas.

1.7. zona – tai teritorija, esanti dešinėje Nemuno pusėje, vadinamu I Alytumi. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas auštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su besiribojančiomis zonomis, išskyrus centrinę miesto dalį. Šioje zonoje vyrauja senos statybos namai, pakraščiuose pastatyti nauji statiniai. Išvedžiotos miesto inžinierinės komunikacijos, teritorijoje įsikūrę miesto kapinės, bažnyčia, pastatytas naujas „IKI“ prekybos centras, mokykla, pagrindinių įstaigų pastatas.

1.8 zonai priklauso naujai statomas Domantonių kvartalas. Ji sudaryta todėl, kad jai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, palyginti su šalia esančiu I Alytumi t.y. 1.7. zona. Labai didelę įtaką nekilnojamojo turto kainoms turėjo didelis atstumas iki miesto centro, blogas susisiekimas visuomeniniu transportu, išskyrus vasaros metu eismą į sodų bendriją „Nemunas“, didelis atstumas iki mokyklų, prekybos centrų, pagrindinių įstaigų.

1.9 zona įsikūrusi kitoje Nemuno pusėje. Žemesnį kainų lygį suformavo nemažas atstumas iki miesto centro, pramonės įmonių buvimas. Tai mažai apstatyta teritorija, kuri yra rytinėje miesto pusėje. Zonoje yra pramonės įmonės: SPAB „Alita“, AB „Alytaus chemija“. Šiuo metu apie 1.9 zoną tiesiamas aplinkelis į pramonės rajoną, kainos šioje zonoje panašios į 1.5 zonos (pramonės rajono) kainas.

1.10 zona tai pietinė miesto dalis. Šią zoną suformavo žemesnis kainų lygis. Tam įtakos turėjo, kad ši teritorija buvo prijungta iš rajono savivaldybės, be to didelis atstumas iki centro, nepatogus susisiekimas su juo. Zona mažai apstatyta, nemažą dalį jos užima botaninis Vidzgirio draustinis.

1.11 zona sukurta atsižvelgiant į naujai pastatytą tiltą, naują slidinėjimo trasą, tai pat numatomą statyti, prie buvusios Bakšių gyvenvietės, naują individualių gyvenamųjų namų kvartalą, tiesiamus vandentiekio, kanalizacijos tinklus Panemunės rajone. Žemės rinkos vertės šioje zonoje aukštesnės lyginant su šalia esančiu pramonės rajonu, tačiau žemesnės lyginant su kitomis besiribojančiomis zonomis. Tam turėjo įtakos ir tolimesnis atstumas iki miesto centro, be to mažiau išvystyta infrostruktūra. Sukūrus naują zoną, sumažinamas skirtumas tarp gretimų besiribojančių zonų.

1.12 zona. Atsižvelgiant į gyventojų pastabas, bei atlikus paskutinių metų sandorių analizę, be to siekiant sumažinti rinkos verčių skirtumą tarp gretimų zonų, sukurta nauja 1.12 zona, atskiriant iš 1.1 zonos dalį teritorijos ir prijungiant iš 1.11 zonos esančią medelyno teritoriją. Atlikus sandorių analizę matome, kad šiuo sunkmečio laikotarpiu naujai sukurtoje miesto zonoje žemė pinga, kai tuo tarpu centrinėje ir kurortinėje miesto dalyse, kainos išlieka labiau stabilios, nėra toks didelis kainų kritimas, lyginant su zonomis, kurios nutolę nuo miesto centro.

4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDAI, REKREACINIO VEIKSNIO ĮVERTINIMAS.

4.1. Statistinis rodiklių apibūdinimas

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

Aritmetinis vidurkis – reikšmių vidurkis $\bar{S} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i$.

Mediana – sutvarkyto didėjimo tvarka rinkinio vidurinių reikšmių aritmetinis vidurkis, kai rinkinio elementų skaičius lyginis; sutvarkyto didėjimo tvarka rinkinio vidurinė reikšmė, kai rinkinio elementų skaičius nelyginis.

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogų rasti histogramos pagalba.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį;

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Porinės regresijos lygtis – nagrinėjamas ryšys tarp dviejų požymių.

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

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

Fišerio kriterijus $F = t^2$, taip kaip ir Stjudento, naudojamas vieno ar kito regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti (paprastai turi būti $F > 4$, tuomet laikoma, kad kintamojo indėlis į lygtį yra reikšmingas)

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

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

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

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

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

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

Alytaus m. sav. žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazės tokių laikotarpių sandoriai: gyvenamųjų teritorijų paskirties grupės žemei 2008.01 – 2011.08, komercinės paskirties grupės žemei 2008.01 – 2011.08, pramonės ir sandėliavimo grupės žemei 2008.01 – 2011.08. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės paskirčių grupes pateikiami toliau lentelėje.

Paskirčių grupė/Iš viso	Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai						Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
	Žemės sklypų be statinių ir su statiniais skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai							
Iš viso	272	7512	4994	8349	509	91912	110
Komercinės paskirties žemės sklypai							
Iš viso	33	17830	9339	17708	1572	58621	7
Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai							
Iš viso	34	2786	2229	3231	697	18881	6

4.3. Rinkos modeliavimas

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste įvertintos ir žemės ūkio paskirties žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi aukščiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai modeliu, ir rekreacinės įtakos koeficientų nepateikia.

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

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

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

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

Miškų ūkio paskirties žemės rinkoje nėra sandorių, kur būtų parduodami žemės sklypai be medynų. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo pirkėjui medynai, kaip prekė eksportui ir žaliava medžio pramonei, sudaro pagrindinę tokio sklypo vertę ir apsprendžia sandorio kainą, taip pat ir tokių sklypų paklausą. Miško sklypų dislokacija jų vertei traukos centrų požiūriu yra panaši kaip ir žemės ūkio paskirties žemės, kadangi medžio apdirbimo įmonių išsidėstymas ir produkcijos

realizacijos centrai yra analogiškai kaip ir žemės ūkio pramonės. Vadovaujantis miškų žemės (be medynų) rinkos ypatumais ir atsižvelgiant į tai, kad medynai nevertinami, o miško žemės be medynų sandorių užfiksuotų nėra ir tokių sklypų kainų analizė pagal veiksnį negalima, miško žemės (be medynų) vertei apskaičiuoti naudojama tos verčių zonos, kurioje yra miškas, žemės ūkio paskirties žemės vidutinės rinkos vertė, pakoreguota rodikliais, nustatytais rinkos analizės būdu, o trūkstant rinkos duomenų – ekspertiniu būdu.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose įsiterpusių miškų žemės (be medynų) vertė nustatoma analogiškai kaip miškų paskirties žemės, tik modelyje naudojamas ne viso žemės sklypo plotas, o tik sklypo dalis, kuri kadastro duomenyse nurodoma kaip „miško plotas“. Detalesnis 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 sklypai, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, rinkos pardavimo kainos 1 ha 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 toliau 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
			<u>SUM</u>	<u>SUM</u>	<u>Vidurkis</u>	<u>SUM</u>	<u>SUM</u>	<u>Vidurkis</u>
			10,1	9937	984	5,36	1063	198

Lentelės pirmose trijose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos, viso sklypo ir sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žemė, plotai, ketvirtojoje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai. Suprantama, į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai. Penktojoje skiltyje pateiktos – bazinio žemės sklypo ploto vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos pagal žemės vertinimo modelį, šeštojoje – žemės sklypo bazinio ploto 1 ha vertė, septintojoje skiltyje pateikta 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 žeme 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 vidutines rinkos vertes 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 sodų žemės sklypų) tik verčių zonoms, apimančioms kaimiškas teritorijas (kaimus ir miestelius). Našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

$NBP = \text{Baz.vnt. vertė (sklypo našumo balas – našumo balų vidurkis)} \times 0.01$ (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 vidutines rinkos vertes 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 (mažaaaukščių statinių teritorija)“. Kad būtų galima tiksliau įvertinti daugiaaukščių statinių sklypus verčių zonose, kuriose yra užregistruoti tokie sklypai, yra nustatyti žemės sklypų vertės koregavimo koeficientai *Kdaugiaauk*. *Kdaugiaauk* apskaičiuojami daugiaaukščių statinių žemės sklypų kainų lygį (patikimų sandorių aritmetinį vidurkį arba medianą) dalijant iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo vidutinės rinkos vertės. Koeficientų *Kdaugiaauk* Alytaus m. sav. apskaičiavimas ir jų reikšmės pateikti lentelėje.

Koeficientai *Kdaugiaauk*, žemės sklypams, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“, naudojimo pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinti

Verčių zonos Nr.	Vidutinė rinkos vertė 1 a žemės sklypų paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“	Kainų lygis 1 a žemės sklypų paskirties „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“	<i>Kdaugiaauk</i>
1.1	20892	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.2 zonos koef.1,46	1.46
1.2	10927	16 000	1.46
1.3	9071	10800	1.19
1.4	7058	8416	1.19
1.5	3696	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.4 zonos koef.1,19	1.19
1.6	12184	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.2 zonos koef.1,46	1.46
1.7	12818	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.2 zonos koef.1,46	1.46
1.8	9891	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.4 zonos koef.1,19	1,19
1.9	3604	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.4 zonos koef.1,19	1.19
1.10	3420	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.4 zonos koef.1,19	1,19
1.11	4043	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.4 zonos koef.1,19	1,19
1.12	8186	Nėra užfiksuota daugiaaukščių gyv.namų žemės sandorių, K daugiaaukšč. nustatymui panaudotas lygintinos Alytaus miesto 1.4 zonos koef.1,19	1,19

Apskaičiuojant „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ paskirties, arba „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ pobūdžio žemės sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas *Kdaugiaauk* dauginamas iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ vertės, apskaičiuotos naudojant modelį. Koeficientas *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, mažaukščių statinių teritorija), ir *15.2. Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos* (daugiaaukščių statinių teritorija, gyvenamiems objektams statyti ir eksploatuoti),- 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 bendrabučio statybos* pobūdžio žemės sklypai, – pagal naudotojų grupės modelį – *gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai* (daugiaaukščių).

Savivaldybės teritorijoje 2011m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „*kita* (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, nėra (arba yra mažai) pardavimo sandorių, todėl Kdaugiaauk priimtas 1,19 (1.3,1.4,1.5,1.8, 1.9,1.10, 1.11, 1.12 zonose) vadovaujantis Alytaus miesto savivaldybės 1.3,1.4 verčių zonoje užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais ir 1.46 koef. likusiose zonose vadovaujantis 1.2 zonos savivaldybėje nustatytu Kdaugiaauk koeficientu 1.46. Koeficiento Kdaugiaauk, žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

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

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

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*, Alytaus m. 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.

Alytaus miesto savivaldybės bendrasis planas parengtas ir patvirtintas Alytaus miesto savivaldybės tarybos 2004-11-26d sprendimu Nr. T-223. 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 toliau lentelėje.

Koeficiento *BnTer* apskaičiavimas

Žemės sklypų naudojimo būdo „Bendro naudojimo teritorijos“, 1 aro kainos Lt	Žemės sklypų naudojimo būdo „Gyvenamosios teritorijos“, 1 aro kainos Lt
6077	9000
9001	12224
10000	14984
11954	15000
Aritmetinis vidurkis	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 atlikus 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 pateikimas. 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 veiksmai ir ataskaitos informacijos panaudojimas pateikti 6 paveiksle tokia tvarka:

1. Žemės sklypo adresas.
2. Žemės sklypo charakteristikos:
 - žemės sklypo paskirtis,
 - žemės sklypo bendras plotas,

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

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

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

- | | |
|-------------------|---|
| 10 Lt tikslumu – | vertę apskaičiavus šimtais; |
| 100 Lt tikslumu – | vertę apskaičiavus tūkstančiais ir dešimtimis tūkstančių; |
| 1000 tikslumu – | vertę apskaičiavus šimtais tūkstančių ir didesnes. |

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

- | | |
|---|--|
| + | sumos ženklas; |
| – | atimties ženklas arba ženklas, parodantis, kad laipsnio rodiklis |

neigiamas;

- | | |
|------------|---|
| * (x) | daugybės 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 pataisus;

- | | |
|---------------------|--|
| 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(sum mažėjimą)dėl vertinamo žemės sklypo ir žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkio, skirtumo; |

Žemės ūkio paskirties sklypų pataisoms apskaičiuoti naudojami sutrumpinimai:

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

Miško plotas	- miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypas, kurį sudaro žemės naudmena – miškas, arba žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis, kurią sudaro žemės naudmena – miškas;
Nenaudingas plotas	- žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha;
Sklypo našumo balas	- žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;
Vidutinis zonos našumo balas	- žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkis;
Naudingas plotas	- žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kurį sudaro žemės naudmena – ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;
Pataisa	- žemės sklypo vertės pataisa, taikoma sklypo nenaudingam plotui, miško plotui ir našumo balui įvertinti;
Krekreac	- žemės sklypų rekreacinis koeficientas įvertina žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreacinio naudojimo žemės sklypai; vandens telkinių rekreacinis koeficientas įvertina vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreaciniai vandens telkiniai;
Kdaugiaauk	- koeficientas, įvertinantis žemės sklypus, kurių paskirtis kita (daugiaaukščių statinių teritorija), pobūdžiai daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos, ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos;
Bplan	- koeficientas, įvertinantis žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatoma keisti paskirtį;
BnTer	- koeficientas, įvertinantis paskirties <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>bendro naudojimo teritorijos</i> , žemę;
Pask	koeficientas, įvertinantis konservacinės paskirties žemę;
Naub_BIN	- koeficientas, įvertinantis paskirties – <i>kita</i> , naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemę.

5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų 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 1,383);

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

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

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

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

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

- pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų: kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijų, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijų žemės. Žemės sklypai, neįvardinti šiuose

punktuose ir žemės sklypai, kuriems nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkretaus 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: $\text{Baz.vnt verte } x \text{ (-MšKf)} \times \text{Miško plotas}$.

Miško pataisos koeficientas MšKf apskaičiuojamas taip:

Jei Baz.vnt vertė ≤ 6400 , tai $\text{MšKf} = 0,75$;

Jei Baz.vnt vertė > 6400 , tai $\text{MšKf} = ((\text{Baz.vnt verte } x \text{ } 0,995 - 1600)) / \text{Baz.vnt verte}$.

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:

$\text{Baz.vnt verte } x \text{ (-0,8)} \times \text{Nenaudingas plotas}$.

3.3. Žemės našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

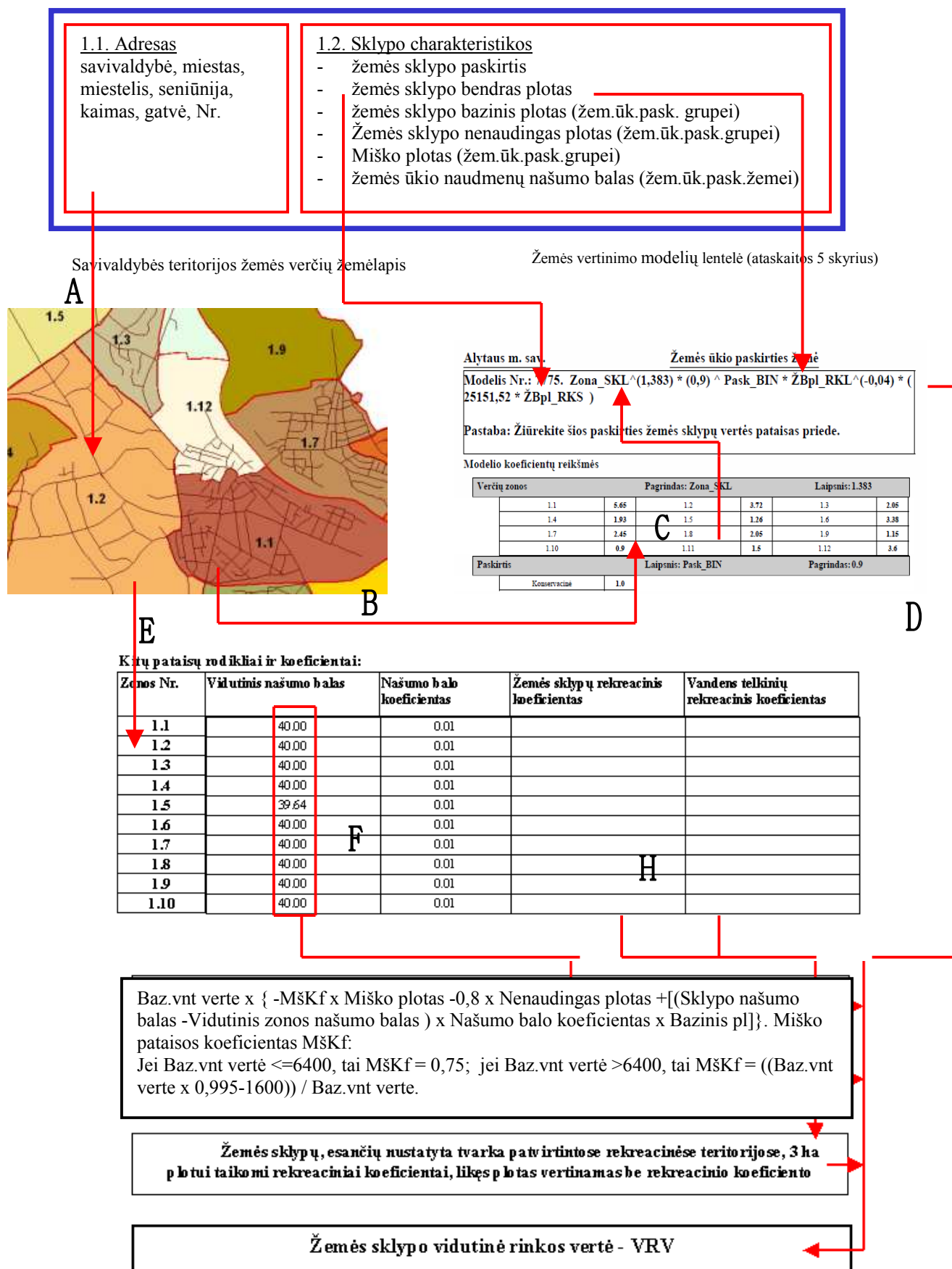
$\text{Baz.vnt verte } x [(\text{Sklypo našumo balas} - \text{Vidutinis zonos našumo balas}) \times \text{Našumo balo koeficientas} \times \text{Bazinis pl}]$.

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 užimtą 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 (daugiaaukščių statinių teritorija), pobūdžiai daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos, ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Koeficientas Bplan įvertina žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatomas paskirties keitimas. Koeficientas BnTer įvertina gyvenamųjų teritorijų grupės modeliu vertinamą žemę, kurios paskirtis kita, naudojimo būdas bendro naudojimo teritorijos. Koeficientas Pask įvertina konservacinės paskirties žemę, vertinamą pagal žemės ūkio paskirties grupės modelį. Koeficientas RekrBin 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.



6 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

5.3. Vidutinės rinkos vertės skaičiavimo 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 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 – Alytaus miestas, Stoties g.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 40;

Žemės sklypo bendras plotas – 3.9 ha;

Naudingas plotas – 2.6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Nenaudingas plotas – 0.5 ha (plotas gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Miško plotas – 0.8 ha, nurodytas registro išrašė.

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

Alytaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7775. $Zona_SKL^{(1,383)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,04)} * (25151,52 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.383	
1.1	5.65	1.2	3.72	1.3	2.05
1.4	1.93	1.5	1.26	1.6	3.38
1.7	2.45	1.8	2.05	1.9	1.15
1.10	0.9	1.11	1.5	1.12	3.6
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

I modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 3.9$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 3.9$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 1.5. verčių zonoje (Alytaus m. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 1.5 aprašyme), $Zona_SKL = 1,26$. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$1,26^{1,383} * 3.9^{-0,04} * 25151,52 * 3.9 = \\ = 1,38 * 0,947 * 25151,52 * 3,9 = 128\,191 \text{ Lt.}$$

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

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Alytaus m. 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

Žuvininkystės tvenkinių vertinimas:

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

Rekreacijai naudojamų žemės sklypų ar vandens telkinių pataisos:

Jei Bendras plotas <=3 ha tai: VERTĖ=[(VIENETO_VERTĖ x ŽbPl) x Koef]; Jei Bendras plotas >3 ha tai: VERTĖ=[(VIENETO_VERTĖ x 3) x Koef] + (ŽbPl-3) x VIENETO_VERTĖ);

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
1									
1.1									
1.2									
1.3									
1.4									
1.5									
1.6									
1.7									
1.8									
1.9									
1.10									
1.11	0,00	0,005							
1.12	0,00	0,005							

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė

Baz.vnt vertė = 128 191 Lt / 3.9 ha = 32 870Lt;

Apskaičiuojame miško pataisos koeficientą:

MšKf = ((Baz.vnt vertė x 0,995-1600)) / Baz.vnt vertė =
= ((32 870x 0,995-1600)) / 32 870 = 0,946.

Vidutinis našumo balas 1.5. verčių zonai 40.

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

Pataisa = 32 870 x {-0,951 x 0.8 ha miško plotas-0.8 x 0.5 ha nenaudingas plotas+ [(40 - 40) x 0,01 x 2.6 ha]} =
= 32870 x {-0.7608 -0.4 + [0]} =
= 32870 x (-1,1608) = -38 155Lt

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

VRV = 128 191Lt -38 155Lt = 90 036 Lt

Išvada. Alytaus miesto, Stoties g. žemės ūkio paskirties žemės sklypo 3.9 ha bendro ploto, 40 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 90 000litų.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Alytaus miestas Aušros g.;

Paskirtis – namų valda;

Plotas – 11 a.;

Pagal paskirtį ataskaitos 5 skyriuje parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Alytaus m. yra 1.1 verčių zonoje – *Zona_SKL* yra 4,1 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Alytaus m. sav.

Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 7772. $Zona_SKL^{(0,792)} * (0,9)^{ŽBpl_BIN} * (0,72)^{BnTer_BIN} * ŽBpl_RKL^{(-0,01)} * (4360 * ŽBpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.792	
1.1	4.1	1.2	1.75	1.3	1.1
1.4	1.0	1.5	0.5	1.6	2.1
1.7	2.1	1.8	1.4	1.9	0.48
1.10	0.46	1.11	0.87	1.12	2.0
Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.9	
.01-4	1.0	4.01-99999	0.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: BnTer_BIN		Pagrindas: 0.72	
Bendro naudojimo teritorija	1.0				

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$4,1^{0,792} \times 0,9^{0,9} \times 11 \text{ a}^{-0,01} \times 4360 \times 11 \text{ a} = 3,0572 \times 1 \times 0,9763 \times 4360 \times 11 = 143\,148 \text{ Lt.} \approx 143\,200 \text{ Lt}$

Išvada. Alytaus miesto savivaldybės Aušros g. esančio *kitos* paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų 11 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 143 200 litų.

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

3 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų vertinimas.

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

Paskirtis – Miškų ūkio paskirties;

Plotas – 2,46 ha.

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

Modelis Nr.: 7783. $Zona_SKL^{(0,787)} * (0,9)^{Pask_BIN} * ŽBpl_RKL^{(-0,032)} * (2105,14 * ŽBpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisais priede.

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris. Verčių zonoje Nr. 2.5, *Zona_SKL* yra 1,11, *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: 0.787	
2.1	6.0	2.2	6.0	2.3	5.95
2.4	1.8	2.5	1.11	2.6	6.0
2.7	1.68	2.8	0.93	2.9	1.1
2.10	1.0	2.11	0.85	2.12	1.4
2.13	7.5	2.14	2.22	2.15	2.22
2.16	2.22	2.17	2.22	2.18	2.22
2.19	2.22	2.20	2.22	2.21	5.95
2.22	2.9	2.23	2.9	2.24	2.9
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$1,11^{0,787} \times 0,9^{0,0} \times 2,46 \text{ ha}^{-0,032} \times 2105,15 \times 2,46 \text{ ha} = 5462 \text{ Lt.}$$

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

Bazinė 1 ha vertė yra: $5462 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 2\,220 \text{ Lt}$.

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

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: $((\text{Baz.vnt vertė} \times 0,995 - 1600)) / \text{Baz.vnt vertė}$

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 6400 Lt, šiuo atveju $2220 \text{ Lt} < 6400 \text{ Lt}$, pataisa apskaičiuojama taip:

$$2220 \text{ Lt} \times (-0,75) \times 2,46 \text{ ha} = -4328 \text{ Lt.}$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 5462 \text{ Lt} - 4096 \text{ Lt} = 1366 \text{ Lt} \approx 1400 \text{ Lt.}$$

Išvada. i Miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1400 litų.

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

Vertinant miškų ūkio paskirties žemės sklypą Alytaus m. sav., 1.1 verčių zonoje, bazinė vertė apskaičiuojama pagal toliau pateiktą modelį.

Alytaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7775. $Zona_SKL^{(1,383)} * (0,9)^0 * Pask_BIN * ZBpl_RKL^{(-0,04)} * (25151,52 * ZBpl_RKS)$

Pastaba: Žinirekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos	Pagrindas: Zona_SKL			Laipsnis: 1,383	
1.1	0,66	1.2	0,72	1.3	1,05
1.4	1,09	1.5	1,26	1.6	1,39
1.7	1,46	1.8	1,85	1.9	1,15
1.10	0,9	1.11	1,5	1.12	2,0
Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN			Pagrindas: 0,9	
Žemės ūkio	1,9				

$$5,65^{1,383} * 0,9^0 * 2,46^{-0,04} * 25151,52 * 2,46 =$$

$$= 10,97 * 1 * 0,9646 * 61873 = 654\,553 \text{ Lt.}$$

Bazinė 1 ha vertė yra: $654553 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 266\,078 \text{ Lt.}$

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisas

Alytaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 6400 Lt, šiuo atveju $266\,078 \text{ Lt} > 6400 \text{ Lt}$, pataisa apskaičiuojama taip:

$$266078 \text{ Lt} * -((266078 * 0,995 - 1600) / 266078)) * 2,46 \text{ ha} =$$

$$266078 \text{ Lt} * -0,98899 * 2,46 \text{ ha} = -647\,345 \text{ Lt.}$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 654\,553 \text{ Lt} - 647\,345 \text{ Lt} = 7\,208 \text{ Lt} \approx 7\,200 \text{ Lt.}$$

Išvada. Alytaus m.sav., miškų ūkio paskirties žemės sklypo 1.1 verčių zonoje, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 7 200 litų.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialo

Direktorius



Mečislavas Borevičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalif. paž. Nr. A 000144)

Alma Cikockienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalif. paž. Nr. A 001514)

Vilma Monkeliūnienė

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. Seminaro medžiaga: NCSS programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui.
15. Woolery A. „Property Tax Principles and Practice“.
16. Youngman, J.M. and Malme, J.H., 1994. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers.

7. P R I E D A I

1. ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERTINIMO ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO ATASKAITA

2011 m. spalio mėn. 13 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 Alytaus filialas Alytaus miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapi ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitą 2011 m. rugsėjo 12 d. teikė savivaldybės merui susipažinti ir pastaboms pareikšti, nuo 2011 m. rugsėjo mėn. 26 d. iki spalio mėn. 07 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta šiuose leidiniuose:

„Alytaus naujienos“ 2011-09-08 d.
(leidinio pavadinimas, skelbimo data)

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Alytaus miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu atėjo 2 žmonės, raštu pareiškė pastabas – žmonių.

Pastabų ir pasiūlymų dėl Alytaus m. sav. teritorijos žemės verčių žemėlapio iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį nuo dokumentų gavimo Alytaus miesto savivaldybės administracija.

Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas ir kitos raštu pareikštos pastabos ir pasiūlymai, gauti iš piliečių ir savivaldybės administracijos, pridedami.

Alytaus filialo direktorius



[Signature]

Mečislovas Borevičius

Nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr.A 000144)

[Signature]

Alma Cikockienė

Nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(pažymėjimo Nr.A001514)

[Signature]

Vilma Monkeliūnienė

**2. ALYTAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIO VIEŠO
SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS**

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
	2011-09-26 2011-10-07			Viešo svarstymo metu pastabų negauta	Nekilnojamojo turto vertintojai: A. CIKDOCKIENĖ [Signature] V. MONKELIŲNIEKĖ [Signature]

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

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

Alytaus filialo direktorius



[Handwritten signature of Mečislovas Borevičius]

Mečislovas Borevičius

Nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr.A 000144)

[Handwritten signature of Alma Cikockienė]

Alma Cikockienė

Nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(pažymėjimo Nr.A001514)

[Handwritten signature of Vilma Monkeliūnienė]

Vilma Monkeliūnienė

4. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABOS DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centrai
V. Kudirkos g. 18
03105 Vilnius

2011-11-09 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, Kaunarijos savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Klaipėdos miesto savivaldybės, Klaipėdos rajono savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Neringos savivaldybės, Pagėgių savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Panevėžio miesto savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Plungės rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Šiaulių rajono savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Tauragės rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005–2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005–2011 metai.

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

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

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

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

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

7. Pakruojo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad vandenų yra 0,97 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad vandenų 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 vandenų fondą ir konservacinės paskirties žemę.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Direktorius

Vitas Lopinys

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

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

Savivaldybė	Pastabų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
Alytaus m. sav.	1 p. Savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų projektų 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.	Į pastabą atsižvelgta -1.5 skyriaus lentelės 8 eilutėje nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinis direktorius.
	2 p. Patikslinti Alytaus miesto sav. ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005-2010 metai, o pagal naudotus duomenis turi būti 2005-2011 metai.	Į pastabą atsižvelgta – 2.3 skyriaus pavadinimas patikslintas, pakeičiant į 2007-2011 metus.

Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filialo
direktorius

Nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr.A 000144)

Nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(pažymėjimo Nr.A 001514)

Mečislovas Borevičius

Alma Cikockienė

Vilma Monkeliūnienė