



VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
KLAIPĖDOS FILIALAS

Valstybės įmonė. V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius-9, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: valstybės įmonės filialas, Baltijos pr. 123, LT-93224 Klaipėda, tel. (8 ~ 46) 466259, faks. (8 ~ 46) 466265, el. p. klpib@registrucentras.lt, filialo kodas 140042759

**PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS
VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA**
Nr. 2011-25-10

Objekto adresas	Palangos miesto savivaldybė
Vertinimo data	2011-08-01
Vertinimo tikslas	Teisės aktų nustatytiems tikslams
Užsakovai	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Vertinanti įmonė	Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas (į. k. 140042759)
Turto vertintojai	Vida Labuckaitė Romas Petrauskas Indrė Rubežienė Milda Dačkutė

Klaipėda, 2011

Ataskaitoje yra 39 lapai pagrindinio teksto, 9 lapai priedų, iš viso 48 lapai. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis galima tik davus nuorodą į ataskaitos rengėją.

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo pagrindas.....	4
1.3. Vertinimo tikslas	4
1.4. Užsakovas.....	4
1.5. Vertintojas.....	4
1.6. Vertinimo data.....	6
1.7. Žemės verčių žemėlapis derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	6
2. ŽEMĖS RINKOS PALANGOS M. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	7
2.1. Geografinis apibūdinimas	7
2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje	7
2.3. Įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika 2005-2011 m. Lietuvoje ir Palangos miesto savivaldybėje pagal Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenis.....	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 1 d. (procentais).....	9
2.6. Privачios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.....	9
2.7. Parduotų žemės sklypų skaičius 2004 – 2011* m	10
2.8. Parduotų žemės sklypų skaičiaus kitimas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2004 – 2011* m... ..	10
3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS.....	11
3.1. Teorinis – metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas.....	11
3.2. Laiko pataisa.....	14
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.....	18
4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDAI, REKREACINIO VEIKSNIO ĮVERTINIMAS	20
4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	20
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	22
4.3. Rinkos modeliavimas.....	22
4.4. Ekspertinis vertinimas.....	22
4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas.....	23
4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas	23
4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.....	23
4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas.....	24
4.9. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinimas.....	25
4.10. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas.....	25
4.11. Žemės sklypų paskirties - kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnės kaip 4 arai, įvertinimas, Palangos m. sav.....	25
4.12. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis.....	25
4.13. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius.....	25
4.14. Paskirties - kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, žemės vertinimas.....	26
4.15. Konservacinės paskirties žemės vertinimas.....	26
4.16. Paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės vertinimas.....	27
5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	29
5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	29

5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	30
5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai	33
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	39
7. PRIEDAI.....	40
1. Savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapiu viešojo svarstymo ataskaita, 1 lapas	41
2. Savivaldybės žemės verčių žemėlapiu viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas, 1 lapas.....	42
3. Palangos miesto savivaldybės administracijos pastabos, 1 lapas.....	43
4. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės pastabas ir pasiūlymus, 1 lapas.....	44
5. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės masinio vertinimo dokumentų, 3 lapai.....	45
6. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas dėl žemės masinio vertinimo dokumentų, 1 lapas.....	48

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

A. Woolery „Property Tax Principles and Practice“ knygoje pateikiamas toks masinio vertinimo apibrėžimas: masinis vertinimas – tai procesas, kurio metu per apibrėžtą laiką įvertinama labai daug panašių objektų, kurių įvertinimui taikoma vienoda metodologija ir technologija. 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 punktą, kuriame nurodoma, kad žemės vertinimo masiniu būdu duomenų palaikymas vykdomas kiekvienais metais.

1.3. Vertinimo tikslas

Palangos 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, Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

1.5. Vertintojas

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

Klaipėdos filialas, kodas 140042759, Baltijos pr.123, Klaipėda, tel: 8 46 466255; 466259, faks. 8 46 466263, el. p. klpib@registrucentras.lt.

Valstybės įmonei Registrų centrui suteikta teisė verstis turto ir verslo vertinimu, kvalifikacijos atestatas Nr. 000142, išduotas Vilniuje, Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir verslo vertinimo instituto 2003 m. gegužės 14 d. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla apdrausta UAB DK „PZU Lietuva“, profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PZULT Nr. 1264059, galioja nuo 2011 m. vasario 17 d. iki 2012 m. vasario 16 dienos.

Filiale žemės masinio vertinimo darbus atliko:

Vida Labuckaitė, kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321);

Romas Petrauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas – ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186);

Indrė Rubežienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001800);

Milda Dačkutė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja asistentė, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001818).

Žemės masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie 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);

Lidija Zavtrakova, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

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

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

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

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

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

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo specialistas, JAV;

Richard R. Almy, masinio vertinimo specialistas, JAV;

John Charman, masinio vertinimo specialistas, Didžioji Britanija;

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

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

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Estija;

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

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

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

Eil. Nr.	Vertinimo dokumentai	Patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Išsigaliojo nuo
4.	Palangos 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 d. įsakymu Nr. 1P-71, Žin. 2006-05-20, Nr. 57-2054	2005-10-01	2006-07-01
5.	Palangos 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 d. įsakymu Nr. 1P-27, Žin. 2007-03-27, Nr. 35-1310	2006-06-01	2007-05-01
6.	Palangos 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 d. įsakymu Nr. 1P-14, Žin. 2008-03-01, Nr. 25-938	2007-06-01	2008-05-01
7.	Palangos 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 d. įsakymu Nr. 1P-170, Žin. 2009-01-24, Nr. 9-338	2008-06-01	2009-02-01
8.	Palangos 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 d. įsakymu Nr. 1P-147, Žin. 2009-12-24 Nr. 152-6874	2009-12-01	2010-01-01
9.	Palangos 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 PALANGOS M. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas

Palangos m. savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, (1 pav.), vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose – su Klaipėdos, rytuose – su Kretingos rajonų savivaldybėmis. Palanga – tai vienas didžiausių Lietuvos kurortų ir turizmo centrų, įpusėjęs antrą rekreacinės veiklos šimtmetį. Kurorto reikmėms pastatytas tarptautinis oro uostas, už 15 km. Kretingos miestą kertantis geležinkelis didina poilsiautojų srautus iš vakarų ir rytų šalių. Atstumas nuo Palangos m. iki Vilniaus m. – 350 km., iki Kauno m. – 250 km., iki Klaipėdos m. – 25 km. Miškingumas 34 proc.

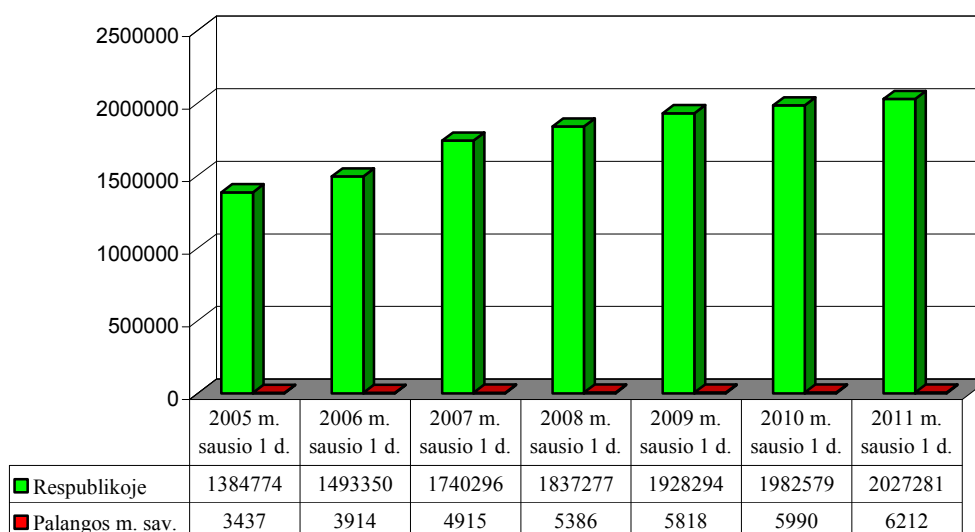


1 pav. Palangos m.sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta raudona spalva)

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

Palangos m. savivaldybės teritorijos plotas 7,9 tūkst. ha, t.y. 1,5 proc. Klaipėdos apskrities teritorijos. Palangos mieste yra Šventosios seniūnija, kuriai priklauso Šventosios ir Būtingės gyvenvietės. Palangos m. savivaldybėje gyvena 17,6 tūkst. gyventojų (2001 m. gyventojų surašymo duomenimis).

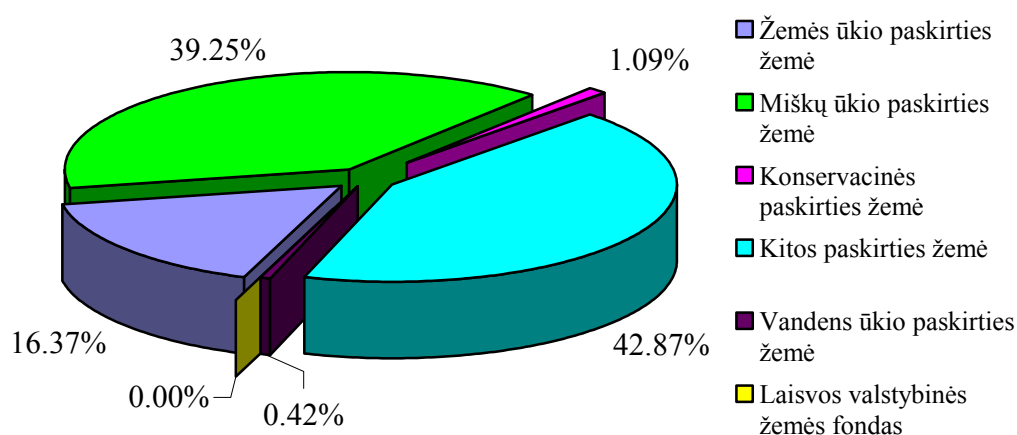
2.3. Įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika 2005 - 2011 m. Lietuvoje ir Palangos miesto savivaldybėje pagal Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenis



* Duomenys pateikiami kiekvienų metų sausio 1 d.

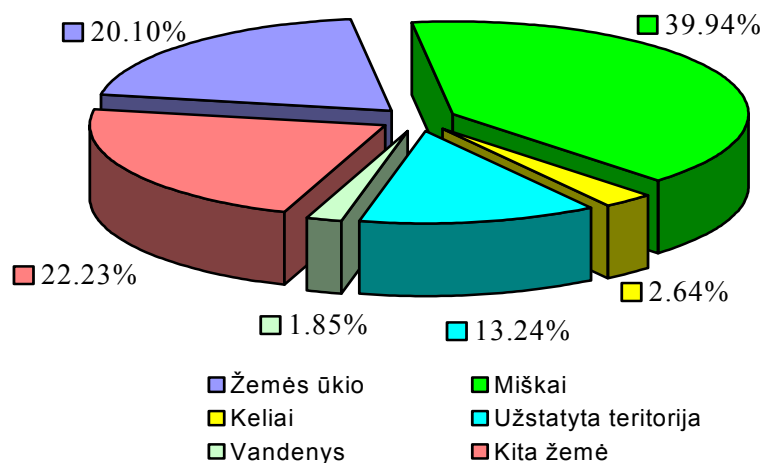
Respublikoje įregistruotų žemės sklypų skaičius per 2004 m. padidėjo 14,4 proc., Palangos m. savivaldybėje – 14,8 proc.; per 2005 m. šalyje įregistruotų sklypų skaičius padidėjo 7,8 proc., Palangos m. savivaldybėje - 13,9 proc.; per 2006 m. šalyje įregistruotų sklypų skaičius padidėjo 16,5 proc., Palangos m. savivaldybėje - 25,6 proc.; per 2007 m. šalyje įregistruotų sklypų skaičius padidėjo 5,6 proc., Palangos m. savivaldybėje - 9,6 proc.; per 2008 m. šalyje įregistruotų sklypų skaičius padidėjo 5,0 proc., Palangos m. savivaldybėje - 8,0 proc.; per 2009 m. šalyje įregistruotų sklypų skaičius padidėjo 2,8 proc., Palangos m. savivaldybėje - 3,0 proc.; per 2010 m. šalyje įregistruotų sklypų skaičius padidėjo 2,2 proc., Palangos m. savivaldybėje - 3,6 proc.

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



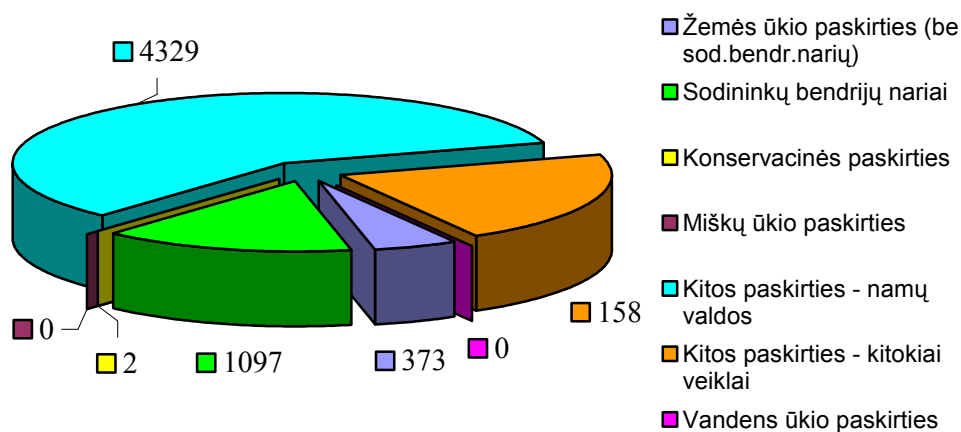
Žemės fondo pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 16,37 proc. (1294,20 ha), miškų ūkio paskirties – 39,25 proc. (3104 ha), kitos paskirties – 42,87 proc. (3390 ha), konservacinės paskirties – 1,09 proc. (86 ha), laisvos valstybinės žemės fondas – 0,00 proc. (0 ha), valstybinio vandens fondo žemė – 0,42 proc. (34 ha).

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



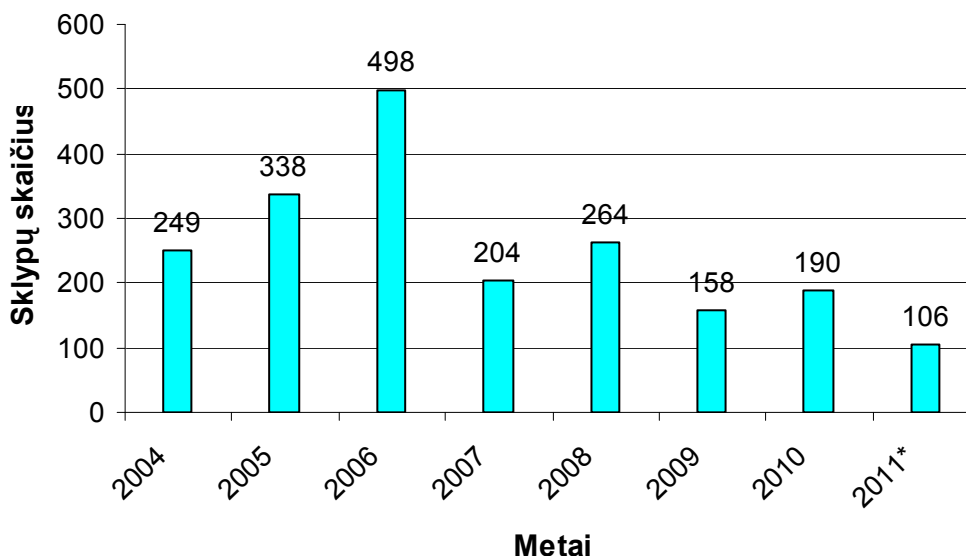
Palangos m. savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 20,10 proc. (1590 ha), miškai – 39,94 proc. (3159 ha), keliai – 2,64 proc. (209 ha), užstatyta teritorija – 13,24 proc. (1047 ha), vandenys – 1,85 proc. (146 ha), kita žemė – 22,23 proc. (1758 ha).

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



Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis, Palangos m. savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: 1470 žemės ūkio paskirties žemės (iš jų 1097 sodininkų bendrijų nariai), miškų ūkio paskirties žemės nėra, vandens ūkio paskirties žemės nėra, 2 konservacinės paskirties žemės, 5679 kitos paskirties žemės (iš jų 4329 namų valdų, 1586 kitokiai veiklai).

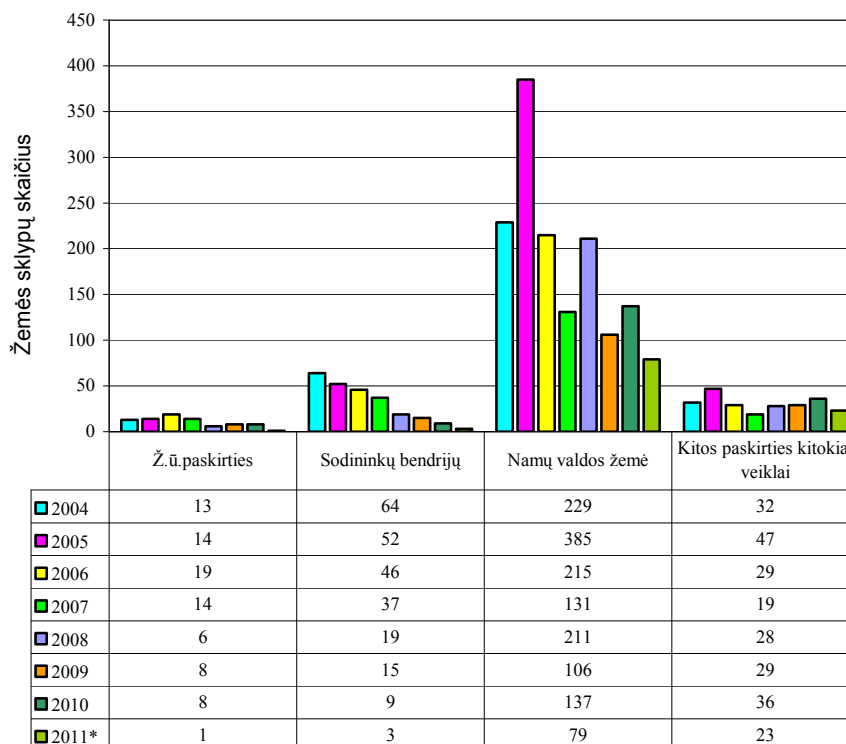
2.7. Parduotų žemės sklypų skaičius 2004 – 2011* m.



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

2004 m. Palangos miesto savivaldybėje parduodamų žemės sklypų skaičių galima vertinti kaip nežymiai didėjantį. 2005 -2007 m. dėl žemės reformos darbų įregistruojamų žemės sklypų skaičius, o ir žemės sklypų pasiūla didėjo, pardavimų skaičius žymiai padidėjo. 2008 m. pardavimų skaičius sumažėjo ir pasiekė tik 2004 m. žemės sklypų pardavimų skaičių. 2009 metais žemės sklypų pardavimų skaičius toliau mažėjo, tai įtakojė finansų krizė, tačiau 2010 m. gerėjant ekonominei situacijai žemės sklypų pardavimų skaičius šiek tiek išaugo. 2011 m. šešių mėnesių žemės sklypų pardavimo lygis nėra lygintinas su pilnų metų pardavimų lygiu.

2.8. Parduotų žemės sklypų skaičiaus kitimas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2004 – 2011* m.



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

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

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

Žemės masinio vertinimo modeliams panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys žemės sklypų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų vertės, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių 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 nustatyta kita pagrindinė 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;

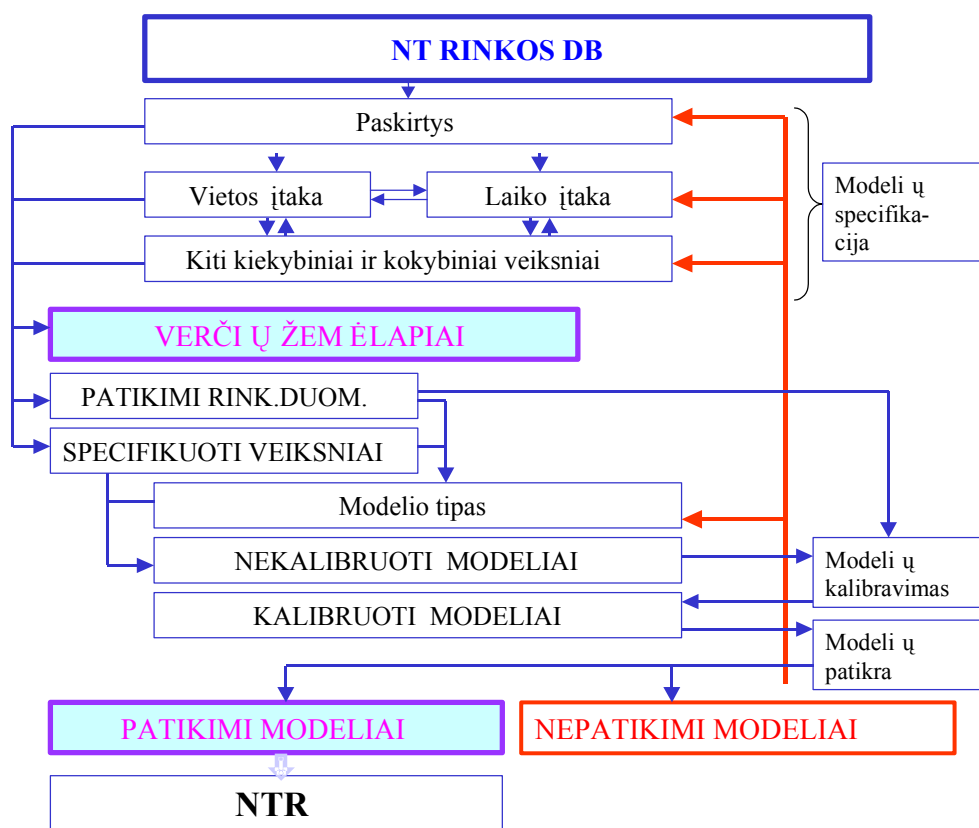
kilnojamojo turto nebuvimą;

vienodą sandorių laiką.

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

Ketvirto kriterijaus - vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 3.2 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius,

laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti rinkos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija (2 pav.).



2 pav. Žemės vertinimo žemėlapių ir modelių sudarymas.

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

1. Žemės ūkio paskirties žemės sklypai (be mėgėjų sodo 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 sodo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mėgėjų sodo žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai.

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

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

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

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

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant žemės verčių žemėlapius. Žemėla-pio 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,

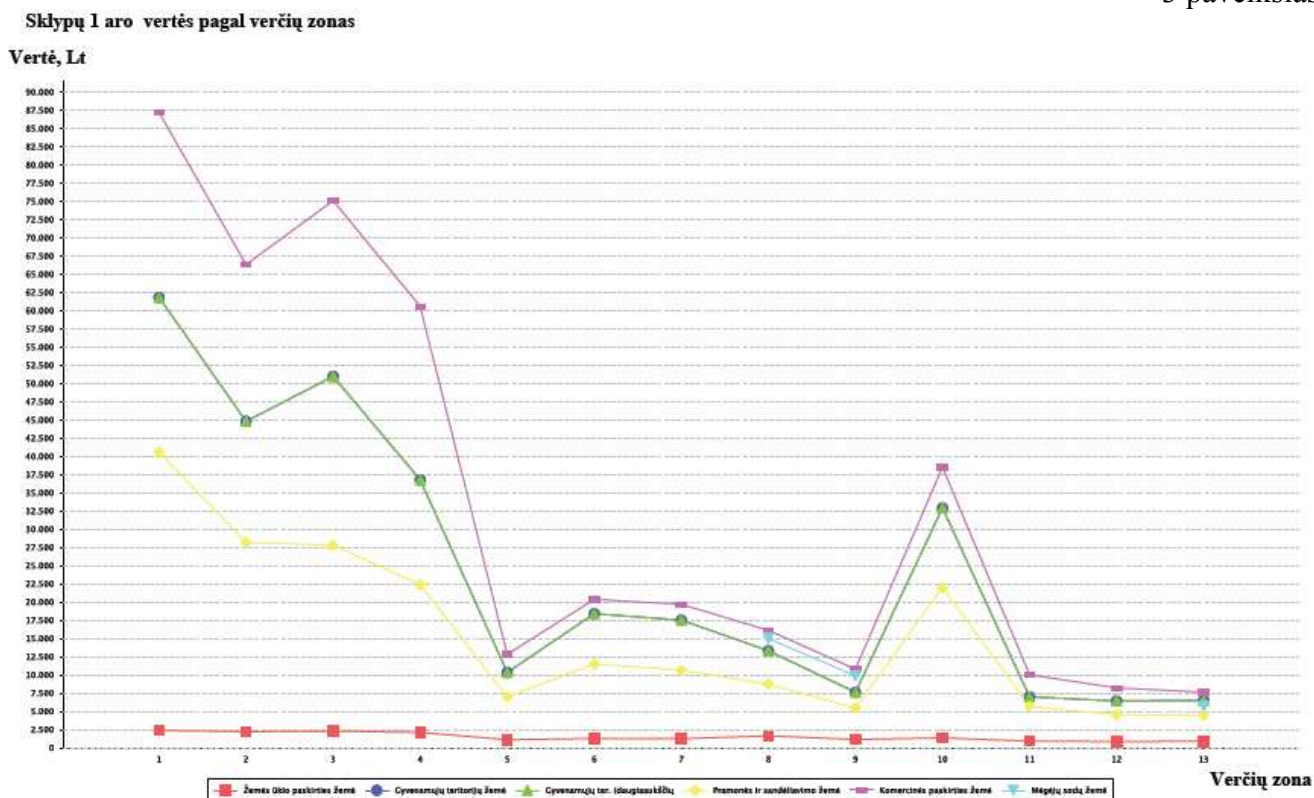
b_0 – konstanta,

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – 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 paveikslas

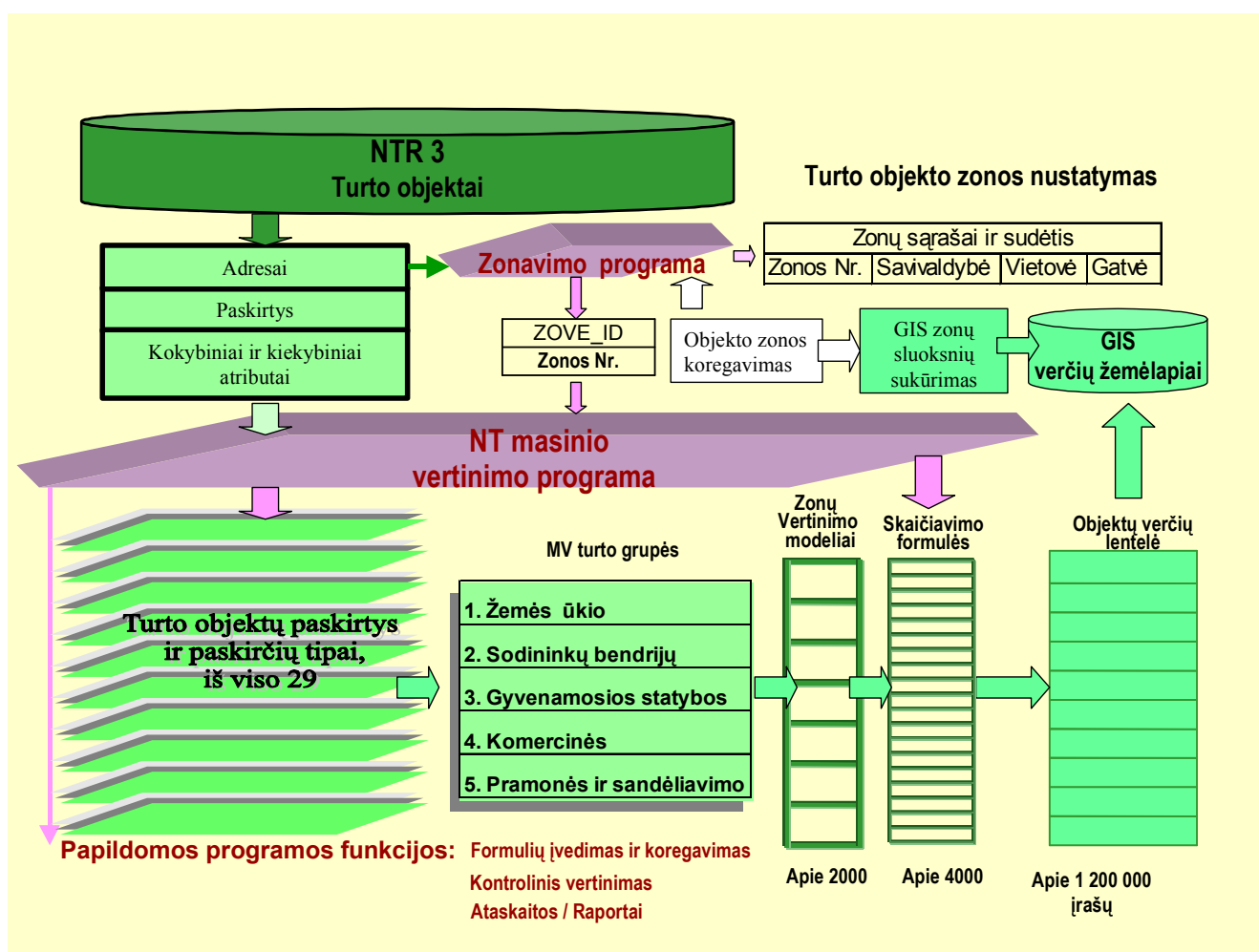


3 pav. Palangos m. savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra.

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

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

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



4 pav. Žemės masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamo 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.

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.

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

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

Verčių zonos ir žemės paskirčių grupės, kurioms laiko įtaka reikšminga:

Zonos Nr.	Paskirčių grupės	Laiko pataisai nustatyti naudotas metodas
Visos	Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė
Visos	Komercinės paskirties	
Visos	Mėgėjų sodo	

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 sodo);

S – mėgėjų sodo žemė;

G – gyvenamųjų teritorijų žemė;

K – komercinės paskirties žemė;

P – pramonės ir sandėliavimo žemė.

Vadovaujantis ant žemėlapių pažymėtais rinkos duomenimis suformuotos žemės verčių zonos laikantis šių reikalavimų [4]:

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

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

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

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

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

6. Žemės verčių zonų ribos neturi skaidyti į dalis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus atvejus, kai žemės sklypai užima dideles teritorijas arba yra sudaryti tiesiniams statiniams (geležinkeliams, naftotiekams, dujotiekams ir kitiems), išsidėsčiusiems per kelias verčių zonas. Tokiais atvejais kaimiškose teritorijose, numatant zonos ribą, 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 1:50000 – 1:100000 masteliu, miestų 1:5000 – 1:25000 masteliu. Žemėlapyje arba jo priede pateikiami paaiškinimai, kaip apskaičiuoti konkretaus žemės sklypo vidutinę rinkos vertę naudojantis vertinimo modeliu.

Žemės verčių žemėlapyje pažymėta [4]:

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

1.1. administracinių vietovių ir miestų ribos bei pavadinimai;

- 1.2. kaimo gyvenamųjų vietovių ribos ir pavadinimai;
 - 1.3. hidrografiniai elementai: upės, ežerai, tvenkiniai ir magistraliniai grioviai;
 - 1.4. magistraliniai, krašto, rajoniniai keliai ir viešieji vietinės reikšmės keliai;
 - 1.5. pagrindinės miestų ir miestelių gatvės;
 - 1.6. miškų kontūrai;
 - 1.7. stambių pelkių ir durpynų kontūrai;
 - 1.8. užstatytų teritorijų kontūrai urbanizuotose vietovėse.
2. Žemės vertinimo sprendiniai [4]:
- 2.1. žemės verčių zonų numeriai ir ribos;
 - 2.2. lentelė, kurioje pagal žemės naudotojų grupes įrašyti kiekvienos verčių zonos vertinimo modeliai, reikalingi žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;
 - 2.3. kiekvienoje verčių zonoje įrašyti duomenys apie šioje zonoje esančių žemės naudotojų grupių vidutinę rinkos vertę (įrašoma pagal žemės verčių žemėlapių naudotojo užsakymą.
3. Įrašai apie žemės verčių žemėlapių suderinimą, patvirtinimą ir galiojimo laiką.
4. Žemės verčių žemėlapių rengusių, tikrinusių ir priėmusių darbuotojų parašai.
- Palangos miesto savivaldybės žemės verčių žemėlapis A3 formatu, suderintas su visuomene ir valstybės institucijomis pagal tvarką, nurodytą Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse, pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

3.3.2. Zonų aprašymas tekstu

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

Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
30	Palangos m. savivaldybė.
30.1	Senoji dalis, apribota Baltijos jūra, Meilės al., S. Dariaus ir S. Girėno g., Žemynos g., Plytų g., Vytauto g. ir Žvejų g. su joms priklausančiais pastatais.
30.2	Rajonas, apribotas Druskininkų g., Ganyklų g., Plytų g., S. Dariaus ir S. Girėno g. su joms priklausančiais pastatais, Vytauto g. be jai priklausančių pastatų.
30.3	Rajonas, apribotas Baltijos jūra, Žvejų g. be jai priklausančių pastatų, Vytauto g. ir Kontininkų g. be jai priklausančių pastatų, išskyrus Nr. 9; 11.
30.4	Rajonas, apribotas Plytų g., Ganyklų g. be joms priklausančių pastatų, Vytauto g., Klaipėdos pl., S. Dariaus ir S. Girėno g.
30.5	Rajonas, apribotas Elijos g., Parko g., Ošupio taku be jam priklausančių pastatų, išskyrus pastatai nuo 23 iki 27, Užkanavės g. be jai priklausančių pastatų, išskyrus pastatus Nr. 82, 84, Kontininkų g., išskyrus pastatus Nr. 9, 11, Paliėgių keliu nuo 1 iki 17 ir nuo 113 iki 139, Vaivorykštės g., Lietaus g., Miško taku su priklausančiais pastatais, išskyrus pastatus Nr. 2, 4.
30.6	Šventoji.
30.7	Kontininkų g., Baltijos jūra, Ošupio takas, su jam priklausančiais pastatais, išskyrus 2 ir nuo 23 iki 27, Užkanavės g. su jai priklausančiais pastatais, išskyrus Nr. 82A, 84, 84A.
30.8	Naujasis rajonas į rytus nuo Klaipėdos pl., apribotas Kretingos g. ir Ligoninės g. su joms priklausančiais pastatais, ir rytine miesto riba.
30.9	Rajonas, apribotas Klaipėdos pl., Kretingos g. su joms priklausančiais pastatais, rytine ir pietine miesto dalimis.
30.10	Rajonas, apribotas pietine miesto dalimi, Baltijos jūra, S. Dariaus ir S. Girėno g., Vytauto g., Klaipėdos pl. su jam priklausančiais pastatais.

30.11	Rajonas, apribotas Elijos g., Miško taku su jam priklausančiais pastatais, išskyrus 42, 44, Krantinės g., Inkaro g., Būtingės g. su jai priklausančiais pastatais, išskyrus 16B, Terminalo keliu, toliau Gandrų g. ir Miško taku su jiems priklausančiais pastatais, Garnių g. iki Kregždžių g., šiaurės vakarų kryptimi iki Kuršių tako, Kuršių takas iki 32, Baltijos jūra, Jonpaprčio g., Šventosios upe iki Pašventupio kelio, Gubojų g., Šventosios g., toliau Žuvėdrų g., Lieknų g. ir Mokyklos g. be joms priklausančių pastatų iki Elijos g.
30.12	Terminalo kelias, Liepojos pl., siena su Latvijos Respublika, Baltijos jūra, Kuršių takas iki 32, pietryčių kryptimi iki Garnių g., Garnių g., toliau Gandrų g. ir Miško taku be jiems priklausančių pastatų iki Terminalo kelio.
30.13	Likusi savivaldybės dalis.

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Palangos m. savivaldybės 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.

Palangos m. savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1. ataskaitos poskyryje. Iš viso sudaryta 13 verčių zonų.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 30.1 Tai istorinė – senoji Palangos m.dalis, dauguma šios teritorijos statinių įrašyti į Kultūros vertybių apsaugos departamento registrą. Joje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, poilsio ir paslaugų centrai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Šioje zonoje aukštomis kainomis pasižymi J. Basanavičiaus gatvė, pagrindinė gatvė vedanti link Baltijos jūros. Čia susikonglomeravusi didžioji dalis Palangos m. komercinių objektų. Centro zona nustatyta gana nedidelė, kadangi koncentruotas traukos centras čia yra – J. Basanavičiaus gatvė, paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai nedidelėje teritorijoje.

30.2 zona – antra pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Palangos miesto zona. Veiksniai, kurie įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje: apribojimai ir reikalavimai išlaikyti autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus, pastatų reikšmingumas, ribota žemės sklypų pasiūla, lokalizacija (miesto centras).

30.3 - 30.4 tai šalia centrinės miesto dalies esančios zonos. Šios zonos pasižymi aukštomis žemės kainomis, pagrinde dominuoja individualių namų kvartalai. Zonoje 30.4 pastatai senesnės statybos maždaug 1950 – 1980 m. Zonoje 30.3 statomi nauji pastatai. Esant ribotai žemės sklypų pasiūlai zonose 30.1, 30.2, 30.4, išlaikomos aukštos žemės sklypų kainos. Zonose įrengtos visos komunikacijos. Lyginant žemės vertę su zonomis 30.1 – 30.2 skirtumas sudaro daugiau nei 20 %. Didesnių komercinės paskirties objektų šiose zonose nėra, vykdoma tik smulki komercinė veikla.

30.5 zona išsidėsčiusi tarp centrinės ir šiaurinės Palangos m. dalių. Į šią zoną patenka senųjų gyvenviečių, Užkanavės, Monciškės, Kunigiškių, Kontininkų teritorijos. Žemesnę žemės sklypų vertę šioje zonoje įtakoja tai, kad visos sklypų teritorijos be komunikacijų ir nutolusios nuo centrinės miesto dalies. Žemės rinka zonoje, 2005 – 2007 atstačius nuosavybės teises į turėtą nekilnojamąjį turtą suaktyvėjo.

30.6 Zonai priskiriama Šventosios gyvenvietė, kurioje įrengtos komunikacijos, visa tai lemia didesnes žemės vertes lyginant su zonų 30.5 ir 30.11 vertėmis, nors zonos išsidėsčiusios greta. Zonoje vykdomai smulkiai komercinei veiklai įtakoja sezoniškumas.

30.7 zona tęsiasi Baltijos pajūrių į šiaurę nuo centrinės Palangos m. dalies iki Šventosios gyvenvietės. Šioje zonoje žemės sklypų teritorijos išsidėsčiusios arti Baltijos pajūrio, vertės šiek tiek žemesnės nei 30.6 zonoje, tačiau kainas taip pat įtakoja sezoniškumas.

30.8 zona išsidėsčiusi rytinėje Palangos m. dalyje. Ši zona didesniu atstumu nutolusi nuo pagrindinio traukos centro - Baltijos jūros. Nors šioje zonoje pastatai statyti 1970 - 1990 m., bet nevisur įrengtos komunikacijos. Žemės rinka šioje zonoje nėra aktyvi ir pasižymi 20 – 30 % žemesnėmis kainomis, lyginant su šalia esančia zona 30.4. Arčiau centro esančios sodininkų bendrijos žemės sklypų vertės panašios, kaip ir namų valdų, kurios yra išsidėsčiusios miesto pakraštyje.

30.9 zonos žemės sklypai, paruošus detaliuosius planus suformuoti 2000 – 2004 m. Jie skirti nuosavybės teisių atstatymui į turėtą nekilnojamąjį turtą. Zonoje nėra komunikacijų, žemės vertės apie 20 % žemesnės kaip zonoje 30.8. Zonoje žemės rinka gana aktyvi.

30.10 zonos žemės vertė gana panašaus kainų lygio, kaip ir zonos 30.3. Skiriasi zonų išsidėstymas, zona 30.3 šiaurinėje Palangos miesto dalyje, zona 30.10 pietinėje miesto dalyje ir tęsiasi į pietus Baltijos pajūrių. Į zoną 30.10 patenka Palangos m. Botanikos parko, pajūrio regioninio parko teritorijos. Zonoje dalinai įrengtos komunikacijos. Šioje zonoje esančios namų valdų teritorijos dideliu atstumu nutolusios nuo centrinės miesto dalies. Gamybinės paskirties objektų zonoje nėra. Žemės sklypų nekilnojamojo turto registre įregistruota mažai. Visa tai lemia mažą rinkos aktyvumą.

30.11 Šioje zonoje sklypai suformuoti 2005 – 2007 metais, sklypai be komunikacijų. Zonoje gamybinė, komercinė veikla nėra vykdoma. Mažai gyvenamosios paskirties sklypų. Visa tai lemia mažą rinkos aktyvumą ir žemės verčių skirtumą tarp šalia esančių zonų 30.5 ir 30.6.

30.12 zona išsidėsčiusi šiaurinėje Palangos m. dalyje, ribojasi su Latvijos respublika. Į šia zona patenka Būtingės naftos terminalo teritorija. Kainos žemos, artimesnės 30.13 zonai.

30.13 zona likusi Palangos m. savivaldybės dalis. Šios zonos teritorija gana didelė, nutolusi nuo miesto centrinės dalies, bei Baltijos jūros. Zonoje nėra komunikacijų. Visa tai nulemia mažesnes žemės vertes, nei kitose miesto zonose.

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

4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu 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:

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

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

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

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

R gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai $R = 0$, modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis $\bar{S}$, taip pat kaip ir regresijos modelio pagalba apskaičiuotos kainos vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\bar{S}$

aprašomi regresijos lygtimi, ir $\sum e_i^2 = 0$. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti (koregavimui) panaudoti žemės ūkio, mėgėjų sodo ir gyvenamųjų teritorijų paskirčių grupių bei komercinės ir pramonės paskirčių grupių žemės 2007 m. sausio – 2011 m. rugpjūčio laikotarpio rinkos duomenys užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazėje. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės paskirčių grupes ir verčių zonas pateikiami 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	Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana	
Žemės ūkio paskirties žemės sklypai							
Visos	52	1	9856	1977	2801	405	1
Mėgėjų sodo žemės sklypai							
Visos	125	101	104348	11835	13839	7500	34
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai							
Visos	1235	5	450192	21013	39805	8000	280
Pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai							
Visos	18	492	66482	9039	17954	1122	1
Komeracinės paskirties žemės sklypai							
Visos	254	6	603992	47230	78108	20646	114

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 Palangos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos raštiškos sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodyta nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, taikant rinkos modeliavimo būdą žemės sklypų vertės zonose gali būti ne visai tikslios ir teisingos. Dėl išvardintų priežasčių rinkos Palangos 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 ekspertiškai – priskiriant joms vertę zonų, kurios pagal vertę formuojančius pagrindinius faktorius yra lygintinos ir kurioms vertinimo modelis yra sudarytas, arba panaudojant koeficientus. Koeficientai paprastai

išreiškia verčių tarp skirtingų žemės paskirčių priklausomybę verčių zonoje. Rinkos tyrimais nustatyta, kad pramonės, sandėliavimo žemės, priklausomai nuo pasiūlos ir paklausos, 1 aro vertė žemesnė 10–50 procentų negu gyvenamosios paskirties žemė toje pačioje zonoje. Naudojant šią priklausomybę, t. y. koeficientą 0.9–0.5, gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis ekspertiniu būdu pritaikytas rinkoje neaktyvios, neturinčios pardavimo sandorių, pramonės žemei įvertinti. Komercinės paskirties žemės vertė paprastai aukštesnė už gyvenamosios paskirties žemę, todėl jai įvertinti naudojamas gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis su didinamuoju koeficientu.

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

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis, pardavimo kainų analizės būdu nustačius aukštesnį kainų lygį yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas verčių žemėlapyje, 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 žemės vertinimas

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

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

Palangos m. savivaldybės kitos paskirties žemės sklypų skaičius verčių zonose pagal paskirčių grupes ir kitos (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai), kitos (specialioji) paskirčių žemės sklypų priskyrimas turto grupei Palangos 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 analogiški kaip ir žemės ūkio pramonės. Vadovaujantis miškų žemės (be medynų) rinkos ypatumais ir atsižvelgiant į tai, kad medynai nevertinami, o miško žemės be medynų sandorių užfiksuotų nėra ir tokių sklypų kainų analizė pagal veiksnius negalima, miško žemės (be medynų) vertei apskaičiuoti naudojama tos verčių zonos, kurioje yra miškas, žemės ūkio paskirties žemės vidutinės rinkos vertė, pakoreguota rodikliais, nustatytais rinkos analizės būdu, o trūkstant rinkos duomenų – ekspertiniu būdu.

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

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

4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė, palyginti su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos kainą, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę kaip riboto panaudojimo sklypo dalį ir dėl to ją sumažina. Tokių žemės sklypų kainų analizę pateikta lentelėje.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės nustatymas

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

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

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

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

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

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

Palangos miesto savivaldybės teritorijoje 2011 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ nėra užregistruota, todėl nustatyti Kdaugiaauk nebuvo galimybės. Atsiradus tokiose verčių zonose daugiaaukščių (aukštybinių) gyvenamųjų namų žemės sklypams, jų vertinimui naudojamas paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo modelis ir Kdaugiaauk koeficientas 1 (vienetas). Koeficiento *Kdaugiaauk*, žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.10. 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.

4.11. Žemės sklypų paskirties - kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnės kaip 4 arai, įvertinimas Palangos m. sav.

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*, Palangos 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.

4.12. 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.

4.13. 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.

Palangos miesto savivaldybės bendrasis planas yra parengtas ir patvirtintas Palangos miesto savivaldybės tarybos 2008-12-30 sprendimu Nr. T-317 „Dėl Palangos miesto bendrojo plano patvirtinimo“. Į BP sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zonų ribų ir jų reikšmingumo, vietos požiūriu, rodiklių nustatymą. BP sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksmu nėra panaudoti.

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

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.3 punkte nurodoma, kad žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas, nustatyta, kad žemės naudojimo būdo *bendro naudojimo teritorijos* žemės sklypai, palyginti su žemės sklypų naudojimo būdo *gyvenamosios teritorijos* žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į nurodytą aplinkybę, atliko papildomą žemės sklypų 1 aro pardavimo kainų analizę, ir nustatė kainų skirtumo koeficientą *BnTer*. Koeficiento apskaičiavimai pateikiami lentelėje.

Koeficiento <i>BnTer</i> apskaičiavimas	
Žemės sklypų naudojimo būdo <i>bendro naudojimo teritorijos</i> 1 aro kaina, Lt	Žemės sklypų naudojimo būdo <i>gyvenamosios teritorijos</i> , 1 aro kaina, Lt
6077	9000
9001	12224
10000	14984
11954	15000
Aritmetinis vidurkis	Aritmetinis vidurkis
9258	12802

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

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

4.15. 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 sodo žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Žemės masinio vertinimo ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų* žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atliktu atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas *Pask* – 0,9. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.16. 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 veiksmas ir ataskaitos informacijos panaudojimas pateikti 6 paveiksle tokia tvarka:

1. Žemės sklypo adresas.
2. Žemės sklypo charakteristikos:
 - žemės sklypo paskirtis,
 - žemės sklypo bendras plotas,
 - žemės sklypo naudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - žemės sklypo nenaudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - miško plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - žemės ūkio naudmenų našumo balas (žem. ū. pask. ir tvenkinių žuvininkystės ū. žemei).
3. Vertės zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris.
4. Žemės sklypo vertės apskaičiavimo modelis.
5. Žemės sklypo bendro ploto vertė, neatsižvelgus į pataisas.
6. Žemės sklypo, jei paskirtis *kita (daugiaaukščių statinių teritorija)* arba pobūdis *daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos*, vertinimo modelis.
7. Miško žemės (be medynų) vertės pataisa: $Baz.vnt\ verte \times (-MŠKf) \times \text{miško plotas}$.
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 sodo, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų plotai – arais (a).

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

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

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

- + sumos ženklas;
- atimties ženklas arba ženklas, parodantis, kad laipsnio rodiklis neigiamas;
- * (x) daugybos ženklas;
- ^(0.98345) kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis (laipsnio rodiklio dydis gaunamas daugianarės regresinės analizės būdu).

Žemės vertinimo modeliuose naudojami sutrumpinimai:

- Zona_SKL - verčių zonos vietos įtaką įvertinantis santykinis dydis, skaliarinis skaičius;
- ŽBpl_RKS - žemės sklypo bendras plotas (ha, a) absoliučiu dydžiu;
- ŽBpl_RKL - žemės sklypo bendras plotas (ha, a) žemės sklypo 1 a (1 ha) kainos mažėjimui (didėjimui) įvertinti, žemės sklypo plotui didėjant (mažėjant).

Žuvininkystės tvenkinių vertinimo modeliuose naudojami sutrumpinimai:

- Bazinė vertė - žemės sklypo vertė, neatsižvelgus į našumo balo ir nenaudingo ploto pataisas;
- ZBpl - žemės sklypo bendras plotas (ha);
- NenPl - žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha (nenaudingas plotas);
- NasBl - žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;
- Našumo balo pataisa - pataisa, įvertinanti žemės sklypo vertės padidėjimą (sumažėjimą) dėl vertinamo žemės sklypo ir žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkio, skirtumo;
- Žemės ūkio paskirties sklypų pataisoms apskaičiuoti naudojami sutrumpinimai:

Baz.vnt vertė	- bazinio vieneto vertė - žemės sklypo 1 ha vertė, gauta žemės sklypo pagal modelį apskaičiuotą (neatsižvelgiant į pataisas) vertę padalinus iš žemės sklypo bendro ploto;
Miško plotas	- miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypas, kurį sudaro žemės naudmena - miškas, arba žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis, kurią sudaro žemės naudmena – miškas;
Nenaudingas plotas	- žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha;
Sklypo našumo balas	- žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;
Vidutinis zonos našumo balas	- žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkis;
Bazinis plotas (naudingas plotas)	- žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kurį sudaro žemės naudmenų - ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;
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 <i>kita</i> (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 – <i>rekreacinės teritorijos</i> , 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 1.505926).

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

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

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

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

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

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

punktuose, ir žemės sklypai, kuriems nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkrečios žemės sklypo verčių zonoje.

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

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

Miško pataisos koeficientas $M\check{S}Kf$ apskaičiuojamas taip:

Jei $Baz.vnt\ vertė \leq 6400$, tai $M\check{S}Kf = 0,75$;

Jei $Baz.vnt\ vertė > 6400$, tai $M\check{S}Kf = ((Baz.vnt\ vertė \times 0,995 - 1600)) / Baz.vnt\ vertė$.

Apskaičiuojant miško žemės vertę, neatsižvelgiama į žemės našumą.

3.2. Nenaudingo ploto, kurį sudaro pelkė, nenaudojama ir pažeista žemė, užfiksuota žemės sklypo registre, vertinimas atliekamas nustatant pataisą, kuri apskaičiuojama pagal formulę: $Baz.vnt\ vertė \times (-0,8) \times Nenaudingas\ plotas$.

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

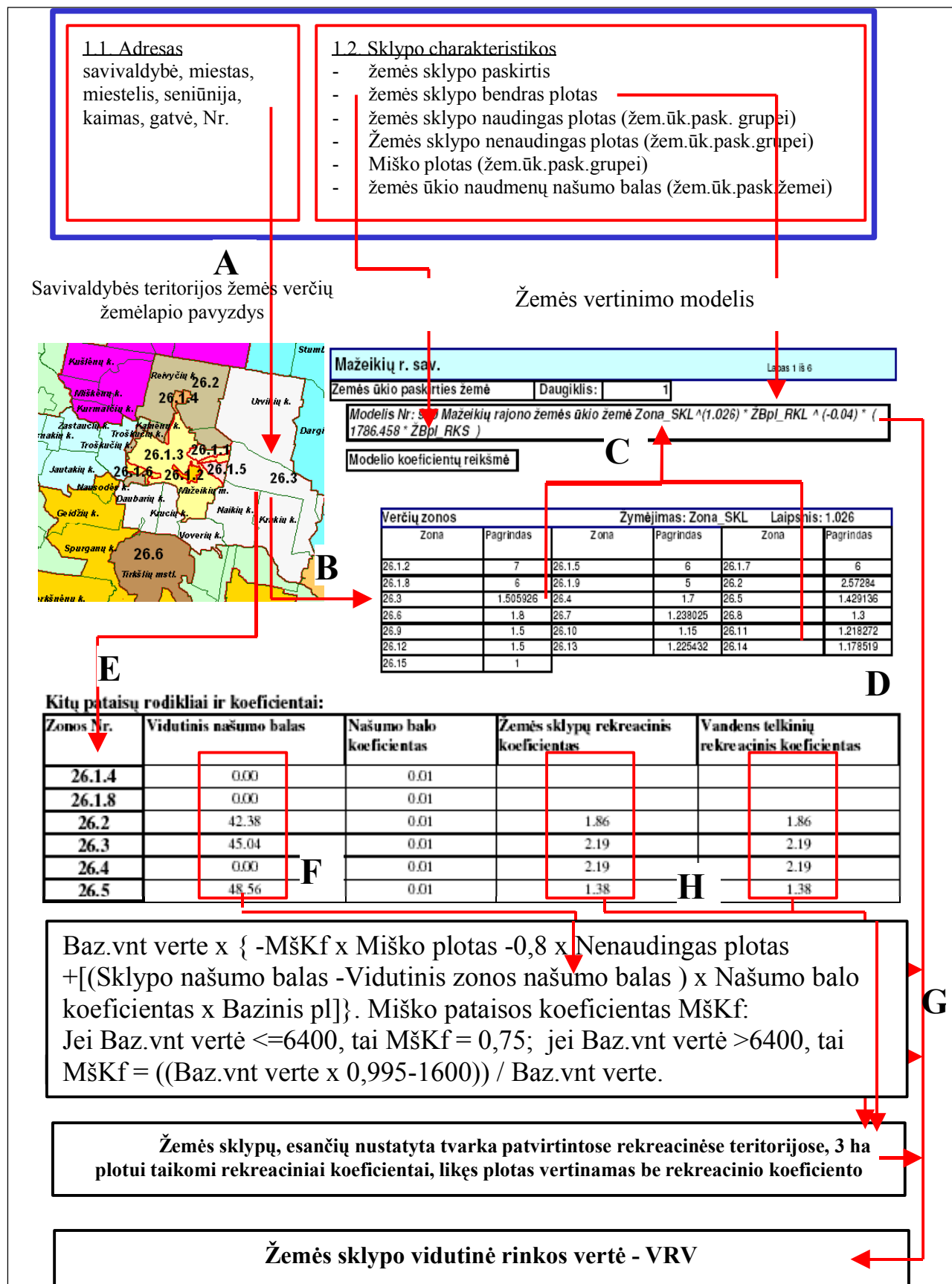
$$Baz.vnt\ vertė \times [(Sklypo\ našumo\ balas - Vidutinis\ zonos\ našumo\ balas) \times Našumo\ balo\ koeficientas \times Bazinis\ pl].$$

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 užimtios žemės, užfiksuotos žemės sklypo registre. Ši pataisa gali būti teigiama ir neigiama.

3.4. Žemės sklypų, esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose (žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypams naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai), vertė koreguojama verčių zonoms nustatytu žemės sklypų rekreaciniu koeficientu (H rodyklė 6 pav.). Rekreaciniu koeficientu didinama tik 3 ha ploto vertė, likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be rekreacinio koeficiento. Rekreacinių koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

Kdaugiaauk koeficientas įvertina žemės sklypus, kurių paskirtis kita (daugiaaukščių statinių teritorija), 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 $Naub_BIN$ įvertina komercinės paskirties grupės modeliu vertinamą žemę, kurios naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos.

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



6 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema.

5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai

Bendros taisyklės.

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

Dokumente „Vertinimo modeliai“ visų žemės naudojimo paskirčių vertės apskaičiavimo modeliuose (formulėse) žemės ūkio paskirties grupės žemės sklypų plotai pateikiami hektarais (ha), o mėgėjų sodo, 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 - Vokiečių g., Palangos m. sav.;

paskirtis - žemės ūkio;

žemės ūkio naudmenų našumo balas - 44,00;

žemės sklypo bendras plotas yra 2.4 ha;

naudingas plotas - 1.9 ha (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 ploto nėra.

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

Palangos m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7858. $Zona_SKL^{(1,08)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,032)} * (167631 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL			Laipsnis: 1.08	
30.1	1.42	30.2	1.33	30.3	1.37	
30.4	1.27	30.5	0.7	30.6	0.8	
30.7	0.78	30.8	1.0	30.9	0.72	
30.10	0.85	30.11	0.58	30.12	0.55	
30.13	0.57					
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN			Pagrindas: 0.9	
Konservacinė	1.0					

I modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 2.4$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 2.4$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 30.9. verčių zonoje, $Zona_SKL = 0.72$. Atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame vertę:

$$0.72^{1.08} \times 0.9^0 \times 2.4^{-0.032} \times 167631 \times 2.4 = 0.70 \times 1 \times 0.97 \times 402314 = 273171 \text{ Lt.}$$

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

Palangos m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.

Baz.vnt vertė = 273171 Lt / 2.4 ha = 113 821 Lt.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas 44,00 Palangos miesto verčių zonoms nėra reikšmingas veiksnys, nors ir yra nurodytas žemės sklypo registro išraše, todėl yra nenaudojamas.

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

Kadangi miško nėra, tai pataisa miško plotui neskaičiuojama.

Pataisa = 113 821 x { -0.75 x 0.00 ha -0.8 x 0.5 ha } = 113 821 x { -0 - 0.4 } = 113 821 x (-0.4) = -45528 Lt.

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

VRV = 273 171 Lt - 45 528 Lt = 227 643 Lt.

Išvada. Vokiečių g., Palangos m. sav. žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 2.4 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 228 000 litų.

2 pavyzdys. Konservacinės paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

adresas – Vilimiškės kelias, Palangos m. sav.;

paskirtis - konservacinė;

žemės ūkio naudmenų našumo balas - 44,00;

žemės sklypo bendras plotas yra 0.25 ha;

naudingas plotas – nėra;

nenaudingas plotas - 0.25 ha (plotas gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos

žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

miško ploto nėra.

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

Modelis Nr.: 7858. $Zona_SKL^{(1,08)} * (0,9)^1 * Pask_BIN * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,032)} * (167631 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.08	
30.1	1.42	30.2	1.33	30.3	1.37
30.4	1.27	30.5	0.7	30.6	0.8
30.7	0.78	30.8	1.0	30.9	0.72
30.10	0.85	30.11	0.58	30.12	0.55
30.13	0.57				
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Į modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 0.25$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 0.25$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 30.9 verčių zonoje, $Zona_SKL = 0.72$. Atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame vertę:

$$0.72^{1.08} \times 0.9^1 \times 0.25^{-0.032} \times 167631 \times 0.25 = 0.70 \times 0.9 \times 1.05 \times 41908 = 27722 \text{ Lt.}$$

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

Palangos 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

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.

$$\text{Baz.vnt vertė} = 27722 \text{ Lt} / 0.25 \text{ ha} = 110\,888 \text{ Lt.}$$

Žemės ūkio naudmenų našumo balas 44,00 Palangos miesto verčių zonoms nėra reikšmingas veiksnys, nors ir yra nurodytas žemės sklypo registro išrašė, todėl yra nenaudojamas.

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

Kadangi miško nėra, tai pataisa miško plotui neskaičiuojama.

$$\text{Pataisa} = 110\,888 \times \{-0.75 \times 0.00 \text{ ha} - 0.8 \times 0.25 \text{ ha}\} = 110\,888 \times \{-0 - 0.2\} = 110\,888 \times (-0.2) = -22178 \text{ Lt.}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$\text{VRV} = 27722 \text{ Lt} - 22178 \text{ Lt} = 5544 \text{ Lt.} \approx 6\,000 \text{ Lt.}$$

Išvada. Vilimiškės kelias, Palangos m. sav. konservacinės paskirties žemės sklypo, 0.25 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 6 000 litų.

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

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

adresas – Palangos m. sav.;
paskirtis – miškų ūkio paskirties;
plotas – 2,46 ha.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis (pateikta žemiau).

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Palangos m. sav. yra verčių zonoje Nr. 30.13, $Zona_SKL$ yra 0.57, $Pask_BIN = 0$, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties (zonų numeriai ir zonų skaliarų, paskirties – konservacinė, koeficientų lentelė pateikta toliau).

Palangos m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7858. $Zona_SKL^{(1,08)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,032)} * (167631 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.08	
30.1	1.42	30.2	1.33	30.3	1.37
30.4	1.27	30.5	0.7	30.6	0.8
30.7	0.78	30.8	1.0	30.9	0.72
30.10	0.85	30.11	0.58	30.12	0.55
30.13	0.57				

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė	1.0				

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$0.57^{1.08} \times 0.9^0 \times 2.46^{-0.032} \times 167631 \times 2.46 = 0.54 \times 1 \times 0.97 \times 412372 = 216000 \text{ Lt.}$$

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

Bazinė 1 ha vertė yra: 216000 Lt / 2.46 ha = 87805 Lt.

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

Palangos m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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

Baz.vnt vertė >6400, tai

$M\check{S}Kf = ((Baz.vnt\ vertė \times 0,995 - 1600)) / Baz.vnt\ vertė = ((87805 \times 0,995 - 1600)) / 87805 = 0,98$.

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

$Pataisa = 87805 \times \{-0,98 \times 2,46\} = 87805 \times (-2,41) = -211610\text{ Lt}$.

Žemės sklypo vertė yra: $216000\text{ Lt} - 211610\text{ Lt} = 4390\text{ Lt} \cong 4000\text{ Lt}$.

Išvada. Palangos m. sav., miškų ūkio paskirties žemės sklypo 30.13 verčių zonoje, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4000 litų.

4 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

adresas - Smilčių g., Palangos m.;

paskirtis - kita;

naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

bendras plotas - 8 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Palangos m. yra 30.1 verčių zonoje – Zona_SKL yra 1; (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Palangos m. sav.

Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 7854. $Zona_SKL^{(0,91)} \times (0,9)^{ŽBpl_BIN \times (0,72)} \times BnTer_BIN \times ŽBpl_RKL^{(-0,04)} \times (69684 \times ŽBpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.91	
30.1	1.0	30.2	0.702	30.3	0.809
30.4	0.565	30.5	0.14	30.6	0.264
30.7	0.25	30.8	0.185	30.9	0.1
30.10	0.5	30.11	0.091	30.12	0.083
30.13	0.084				

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.9	
,01-4	1.0	4,01-100000	0.0		

Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: BnTer_BIN		Pagrindas: 0.72	
Bendro naudojimo teritorija	1.0				

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$1^{0,91} \times 0,9^0 \times 0,72^0 \times 8^{-0,04} \times 69684 \times 8 = 1 \times 1 \times 1 \times 0,92 \times 557472 = 512\,874 \cong 513\,000\text{ Lt}$.

Išvada. Smilčių g., Palangos m. sav. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 8 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 513 000 litų.

5 pavyzdys. Bendro naudojimo teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

adresas – Vaivorykštės g., Palangos m.;

paskirtis - kita;

naudojimo būdas: bendro naudojimo teritorijos;

bendras plotas - 4 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Palangos m. yra 30.5 verčių zonoje – Zona_SKL yra 0.14; (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Palangos m. sav.

Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 7854. $Zona_SKL^{(0,91)} * (0,9) \wedge \check{Z}Bpl_BIN * (0,72) \wedge BnTer_BIN * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,04)} * (69684 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.91	
30.1	1.0	30.2	0.702	30.3	0.809
30.4	0.565	30.5	0.14	30.6	0.264
30.7	0.25	30.8	0.185	30.9	0.1
30.10	0.5	30.11	0.091	30.12	0.083
30.13	0.084				
Bendras žemės plotas		Laipsnis: $\check{Z}Bpl_BIN$		Pagrindas: 0.9	
.01-4	1.0	4.01-100000	0.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: BnTer_BIN		Pagrindas: 0.72	
Bendro naudojimo teritorija	1.0				

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$0.14^{0.91} \times 0.9^1 \times 0.72^1 \times 4^{-0.04} \times 69684 \times 4 = 0.17 \times 0.9 \times 0.72 \times 0.95 \times 278736 = 29\,170 \approx 29\,000 \text{ Lt.}$$

Išvada. Vaivorykštės g., Palangos m. sav. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijų, 4 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 29 000 litų.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI, VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas

Valstybės įmonės Registrų centro,
Klaipėdos filialo direktorius

Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus
vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas – ekspertas, nekilnojamojo
turto vertintojas (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001800)

Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja asistentė, nekilnojamojo turto
vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001818)

Milda Dačkutė

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. PRIEDAI

1. PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO MASINIU BŪDU VIEŠOJO SVARSTYMO ATASKAITA

2011 m. spalio mėn. 10 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 Klaipėdos filialas Palangos miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapi ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitą 2011 m. rugsėjo mėn. 2 d. teikė savivaldybės merui susipažinti ir pastaboms pareikšti, nuo 2011 m. rugsėjo mėn. 26 d. iki 2011 m. spalio mėn. 7 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta šiuose leidiniuose:

2011-09-09 - „Pajūrio naujienos“.

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį pastabų ir pasiūlymų dėl Palangos miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapių iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį nuo dokumentų pateikimo Palangos miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo interesantų registravimo žurnalas ir savivaldybės raštas pridedami.



Valstybės įmonės Registrų centro,
Klaipėdos filialo direktorius

Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001800)

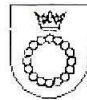
Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja
asistentė, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001818)

Milda Dačkutė

[illegible]

3. PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABOS



PALANGOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Savivaldybės biudžetinė įstaiga, Vytauto g.73, LT-00134 Palanga, tel. (8 460) 48 705, faks. (8 460) 40 217,
el. p. administracija@palanga.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 125196077

Valstybinės įmonės Registrų centro
Klaipėdos filialui
Baltijos pr. 123
LT-93224 Klaipėda

2011-10-13 Nr. (4.29.)-23-3550
Į 2011-09-02 Nr. (4.4.2.) S-832

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) IR ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO BŪDU ATASKAITOS

Palangos miesto savivaldybės administracija informuoja, kad neturi pastabų dėl Valstybės įmonės Registrų centro pateikto Palangos miesto savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) vertinimo masiniu būdu ataskaitos.

Direktorė

Akvilė Kilijonienė

Leokadija Gečaitė, tel. (8 460) 48 704



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

Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaaiškinimas
Palangos m. sav.		Pastabų ir pasiūlymų dėl Palangos m. sav. teritorijos žemės verčių žemėlapis iš visuomenės ir savivaldybės negauta.



Valstybės įmonės Registrų centro,
Klaipėdos filialo direktorius

Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001800)

Indrė Rubežienė

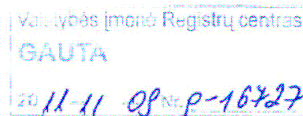
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja
asistentė, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001818)

Milda Dačkutė

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



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS



A. Aleksa
Bys-

VĮ Registrų centrui
V. Kudirkos g. 18
03105 Vilnius

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

DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Direktorius

Vitas Lopinys

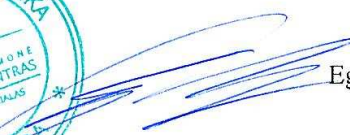
**6. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS
ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABAS
DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ**

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.

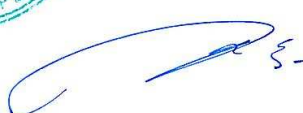
Savivaldybė	Pastabų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
Palangos m. sav.	2 p. Patikslinti ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005-2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005-2011 metai.	Į pateiktą pastabą atsižvelgta, skyriaus pavadinimas pataisytas.
	12 p. Ataskaitos 2.6 skyriaus diagramoje duomenys apie kitos paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.	Į pateiktą pastabą atsižvelgta, duomenys aprašomojoje dalyje pataisyti.

Valstybės įmonės Registrų centro,
Klaipėdos filialo direktorius



 Egidijus Šakalys

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000321)

 Vida Labuckaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas
– ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000186)

 Romas Petrauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001800)

 Indrė Rubežienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja
asistentė, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001818)

 Milda Dačkutė