VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
PANEVĖŽIO 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, P.Puzino 7, LT-35173 Panevėžys, tel. (8 45) 510 141, faks. (8 45) 502 361, el. p. panib@registrucentras.lt , filialo kodas 147025577, PVM kodas LT241102419

PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA Nr. 2011-66-10

Objekto adresas	Panevėžio rajono savivaldybė
Vertinimo data	2011-08-01
Vertinimo tikslas	Teisės aktų nustatytiems tikslams
Užsakovas	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Vertinanti įmonė	Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas (į. k. 147025577)
Turto vertintojai	Diana Jakutytė Nijolė Bieliauskienė

Panevėžys, 2011

Ataskaitoje yra 49 lapai pagrindinio teksto. 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 žemėlapio derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai ... 6
2. ŽEMĖS RINKOS PANEVĖŽIO R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS ... 7
2.1. Geografinis apibūdinimas ... 7
2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje ... 8
2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Panevėžio apskrityje ir Panevėžio r. savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis) ... 8
2.4. Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais) ... 8
2.5. Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais) ... 9
2.6. Privačios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. ... 9
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2007–2011* m. laikotarpiu ... 10
2.8. Per metus parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2007 – 2011* m. laikotarpiu ... 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 ... 22
4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas ... 22
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai ... 24
4.3. Rinkos modeliavimas ... 24
4.4. Ekspertinis vertinimas ... 25
4.5. Žemės ūkio paskirties žemės ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas ... 25
4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas ... 26
4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas ... 26
4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas ... 27
4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas ... 28
4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinimas ... 29
4.11. Žemės ūkio paskirties žemė sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas ... 29
4.12. Žemės sklypų paskirties - kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas Panevėžio r. savivaldybėje ... 33

4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis ... 33
4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius ... 33
4.15. Paskirties - kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos žemės vertinimas ... 34
4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas ... 35
4.17. Paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės vertinimas ... 35
5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS ... 37
5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys ... 37
5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ... 38
5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai ... 41
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS ... 49
7. PRIEDAI ... 50
1. Savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapio viešojo svarstymo ataskaita ... 51
2. Savivaldybės žemės verčių žemėlapio viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas ... 52
3. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus . 53
4. Panevėžio rajono savivaldybės raštas dėl nekilnojamojo turto (statinių) ir žemės masinio vertinimo dokumentų pateikimo ... 54
5. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės masinio vertinimo dokumentų ... 55
6. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos pastabas dėl žemės masinio vertinimo dokumentų ... 58

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

1.2. Vertinimo pagrindas

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

1.3. Vertinimo tikslas

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

1.4. Užsakovas

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

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, V. Kudirkos g. 18, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 82 02, faks. (8 5) 268 83 11, el. p. *info@registrucentras.lt*., Panevėžio filialas, kodas 147025577, P. Puzino g. 7, 5300 Panevėžys, tel. (8 45) 51 01 41, faks. (8 45) 50 23 61, el. p. *panib@registrucentras.lt*.

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

Filiale žemės masinio vertinimo darbus atliko:

Diana Jakutytė, VĮ Registrų centro Panevėžio filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170);

Nijolė Bieliauskienė, VĮ Registrų centro Panevėžio filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443).

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

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

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

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

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

Lidija Zavtrakova, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

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

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

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

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

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo specialistas, JAV;

Richard R. Almy, masinio vertinimo specialistas, JAV;

John Charman, masinio vertinimo specialistas, Didžioji Britanija;

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

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

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamo 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 atliktų ankstesnių vertinimų patirtis:

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

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

1.6. Vertinimo data

2011 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Žemės verčių žemėlapio 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 PANEVĖŽIO R. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas

Panevėžio rajono savivaldybė yra šiaurinėje Lietuvos Respublikos dalyje (1 pav.), vakaruose ribojasi su Radviliškio ir Pakruojo, šiaurėje – su Pasvalio, pietuose – su Kėdainių ir Ukmergės, rytuose – su Anykščių ir Kupiškio rajonų savivaldybėmis.

Panevėžio rajonas plyti Aukštaitijos žemėje, Lietuvos vidurio lygumos šiaurinėje dalyje. Racionalus gerų automobilių kelių bei magistralių tinklas. Geri keliai jungia rajono gyvenvietes su svarbiausiais Lietuvos ir kaimyninių šalių miestais. Per rajono teritoriją einančiais plentais patogu nuvažiuoti į Ukmergę ir Vilnių, Kėdainius, Šiaulius, Biržus ir Rygą, Kupiškį.Netoli Berčiūnų į Panevėžio – Šiaulių kelią įsijungia autostrada iš Vilniaus.Geležinkelis, kertantis rajono teritoriją, Panevėžį jungia su Šiauliais ir Daugpiliu (Latvijos Respublika).)Rajone yra 1 miestas – Ramygala, 9 miesteliai, per 600 kaimų, apie 90 viensėdžių. Yra 11 seniūnijų. Didelė rajono dalis yra Nevėžio žemumoje, tik šiaurinė dalis patenka į Mūšos – Nemunėlio žemumą. Aukščiausia rajono vieta yra Ukmergės rajono pasienyje (88 m), o žemiausia – pietuose prie Nevėžio (30 m). Per rajoną teka 2 didelės upės : Nevėžis ir Lėvuo.Yra 10 ežerų, keliolika tvenkinių. Dirvožemiai daugiausia priesmėlio ir lengvo priemolio, velėniniai glėjiniai ir glėjiški, yra ir kitokių. Rajono miškingumas – 30,8%. Didžiausi miškai : Žaliosios giria, Gustonių, Pašilių, Raguvos miškų masyvai. Auga daugiausia pušynai, eglynai, beržynai, yra mišriųjų miškų.

Atstumas nuo Panevėžio m. iki Vilniaus m. – 128 km, iki Kauno m. – 98 km, iki Klaipėdos m. – 198 km, iki Lenkijos sienos – 180 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 158 km, iki Baltarusijos sienos – 135 km, iki Latvijos sienos – 60 km.

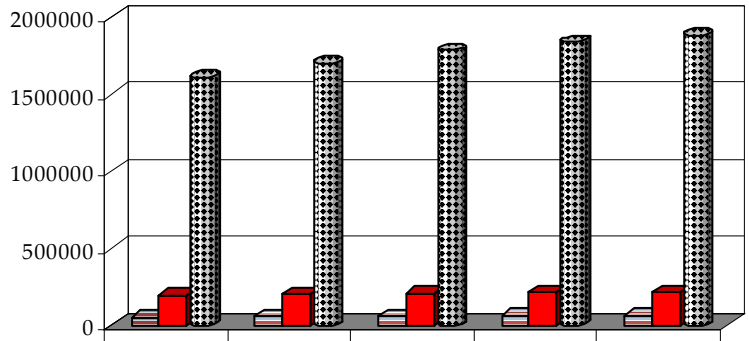
1 pav. Panevėžio rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)

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

Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos plotas 217,8 tūkst. ha. Savivaldybėje yra miestas – Ramygala, 1,7 tūkst.gyventojų, kurie sudaro (4 proc.) Panevėžio rajono savivaldybės gyventojų.

Miesteliai – Geležių, Krekenavos, Miežiškių, Naujamiesčio, Raguvos, Smilgių, Šilų, Vadoklių. Iš viso savivaldybėje gyvena 42,8 tūkst. gyventojų (2001 m. gyventojų surašymo duomenimis), iš jų: mieste – 1,7 tūkst (4 proc.), kaimiškoje savivaldybės dalyje gyvena – 41,1 tūkst. gyventojų (96 proc.).

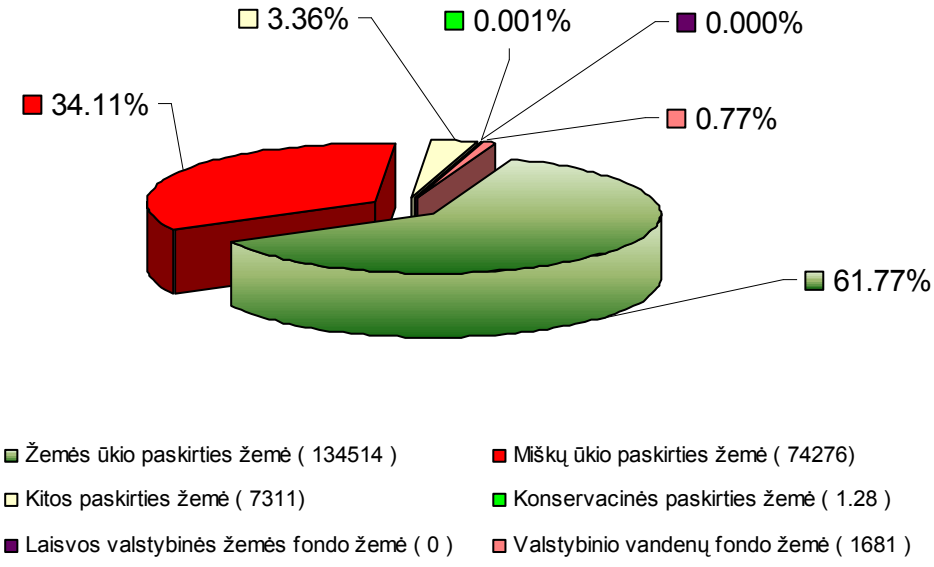
2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Panevėžio apskrityje ir Panevėžio r. savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis)



	2007.01.01	2008.01.01	2009.01.01	2010.01.01	2011.01.01
Panevėžio raj. sav.	55738	59030	61461	63076	64032
Iš viso Panevėžio apskr.	192930	201361	208158	212179	215086
Iš viso Respublikoje	1609719	1701492	1782178	1837639	1880865

Duomenys parodo 2007, 2008, 2009, 2010 ir 2011 m. sausio 1 d. NT registre užfiksuotą skaičių žemės sklypų, esančių Lietuvoje, Panevėžio apskrityje ir Panevėžio r. savivaldybėje.

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

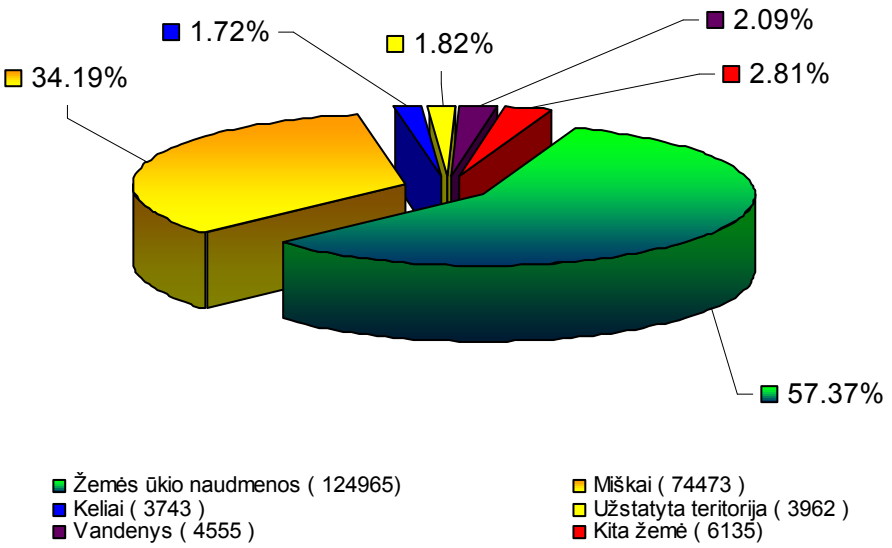


Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

toks: žemės ūkio paskirties žemė – 61.77 proc. (134514 ha), miškų ūkio paskirties – 34.11 proc. (74276 ha), kitos paskirties – 3.36 proc. (7311 ha), konservacinės paskirties – 0.001 proc. (1,28 ha),

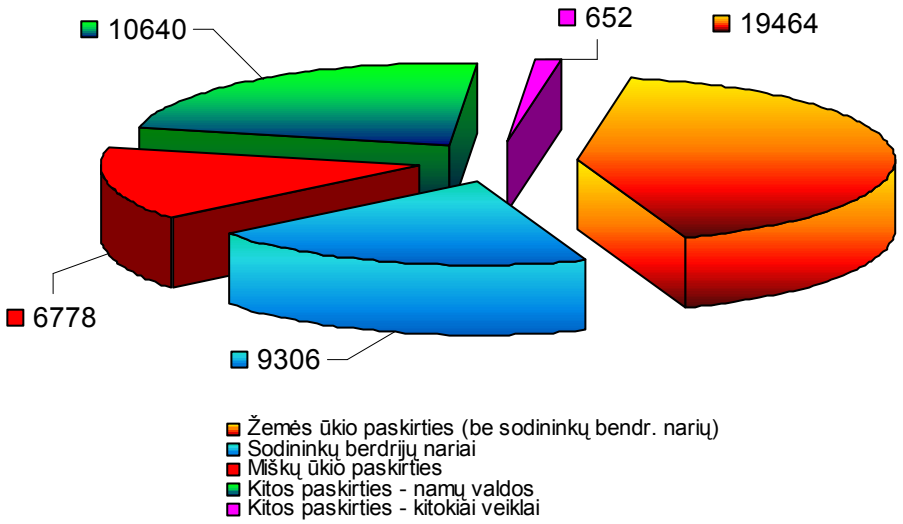
laisvos valstybinės žemės fondas – 0.00 proc. (0 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 0.77 proc. (1681ha).

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



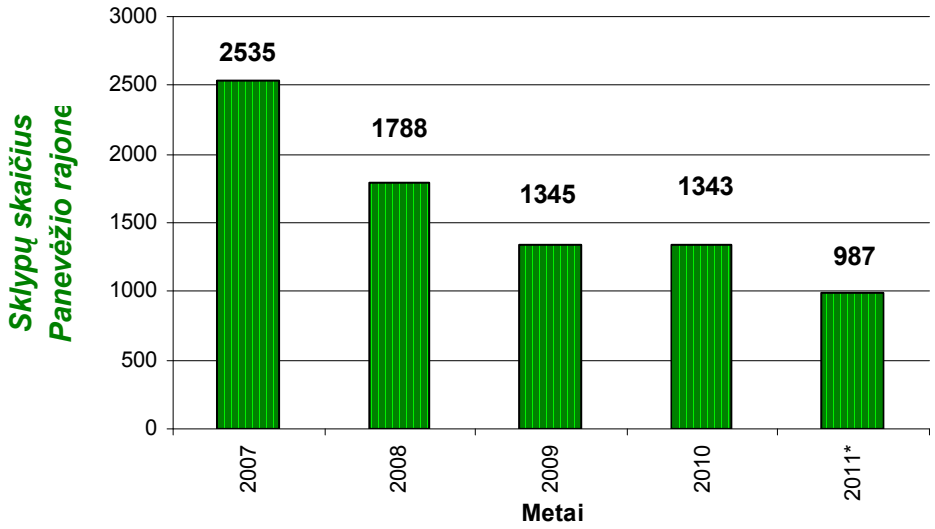
Panevėžio rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 57.37 proc. (124965 ha), miškai – 34.19 proc. (74473 ha), keliai – 1.72 proc.(3743 ha), užstatyta teritorija – 1.82 proc. (3962 ha), vandenys – 2.09 proc. (4555 ha), kita žemė – 2.81 proc. (6135 ha).

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



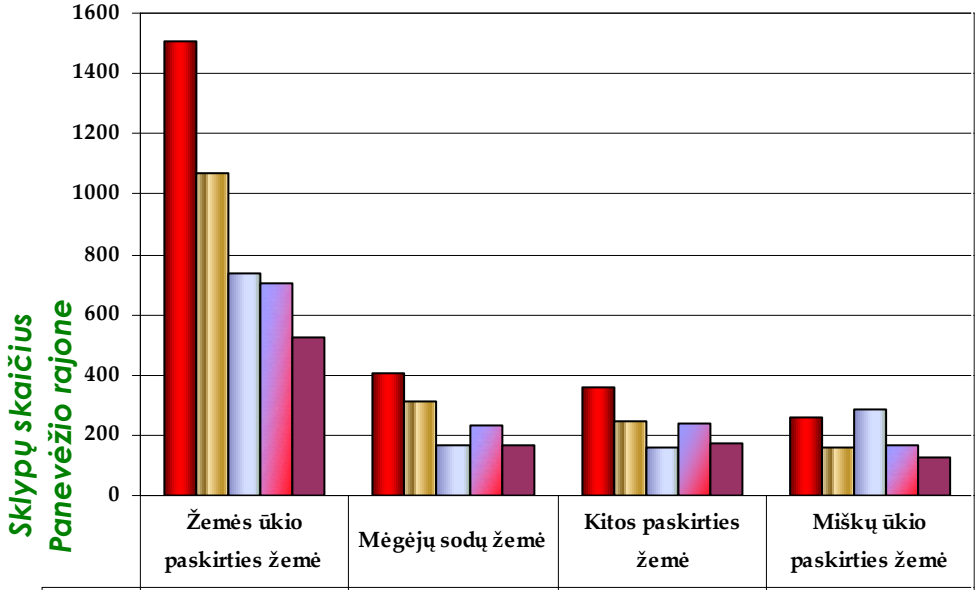
Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Panevėžio rajono savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: 28770 žemės ūkio paskirties žemės (iš jų 9306 mėgėjų sodų žemės savininkai), 6778 miškų ūkio paskirties žemės, 11292 kitos paskirties žemės (iš jų 10640 gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, kitokiai veiklai 652 kitokiai veiklai skirti žemės sklypai).

2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2007–2011* m. laikotarpiu



2011* m. stulpelyje pateiktas parduotų žemės sklypų skaičius 2011 m. sausio – liepos mėnesiais.

2.8. Per metus parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2007 – 2011* m. laikotarpiu



	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodų žemė	Kitos paskirties žemė	Miškų ūkio paskirties žemė
2007	1509	408	358	260
2008	1068	315	246	159
2009	734	163	161	287
2010	704	230	240	169
2011*	523	168	172	124

2011* m. stulpelyje pateiktas parduotų žemės sklypų skaičius 2011 m. sausio – liepos mėnesiais.

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis – metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

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

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

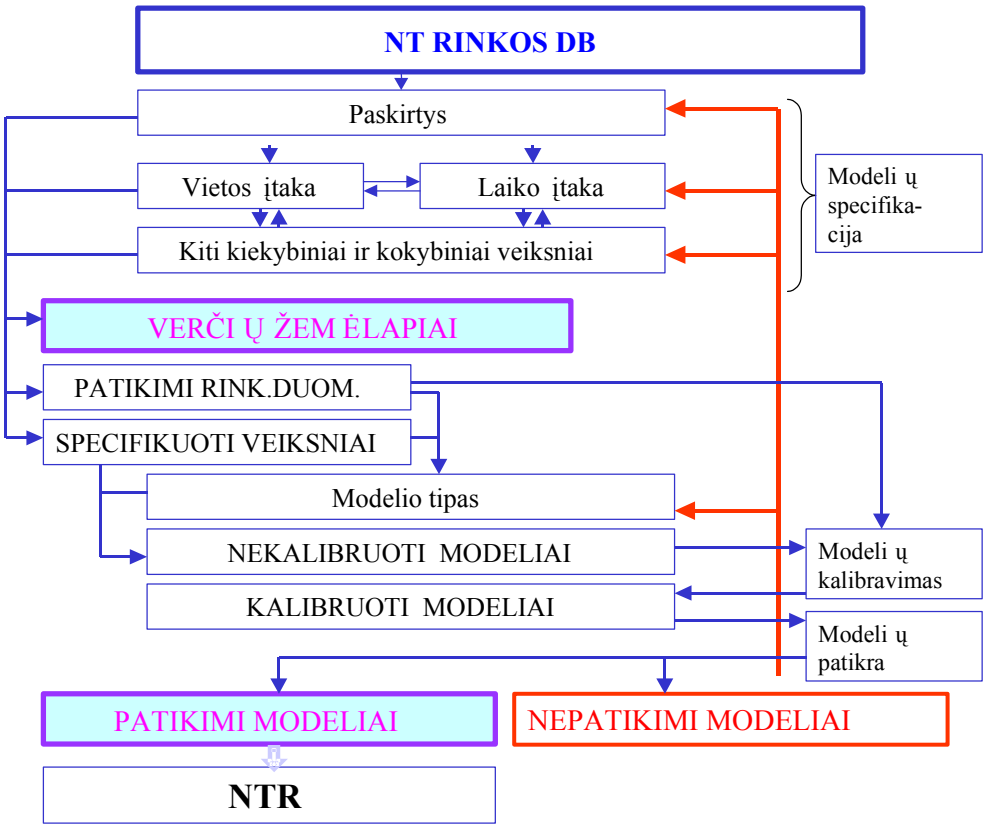
Žemės verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimo procesas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių stadijų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

komerciškumą;
vienodas apmokėjimo sąlygas;
kilnojamojo turto nebuvimą;
vienodą sandorių laiką.

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

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



2 pav. Žemės vertinimo žemėlapių ir modelių sudarymas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2}$.

kur S – apskaičiuojama vertė,

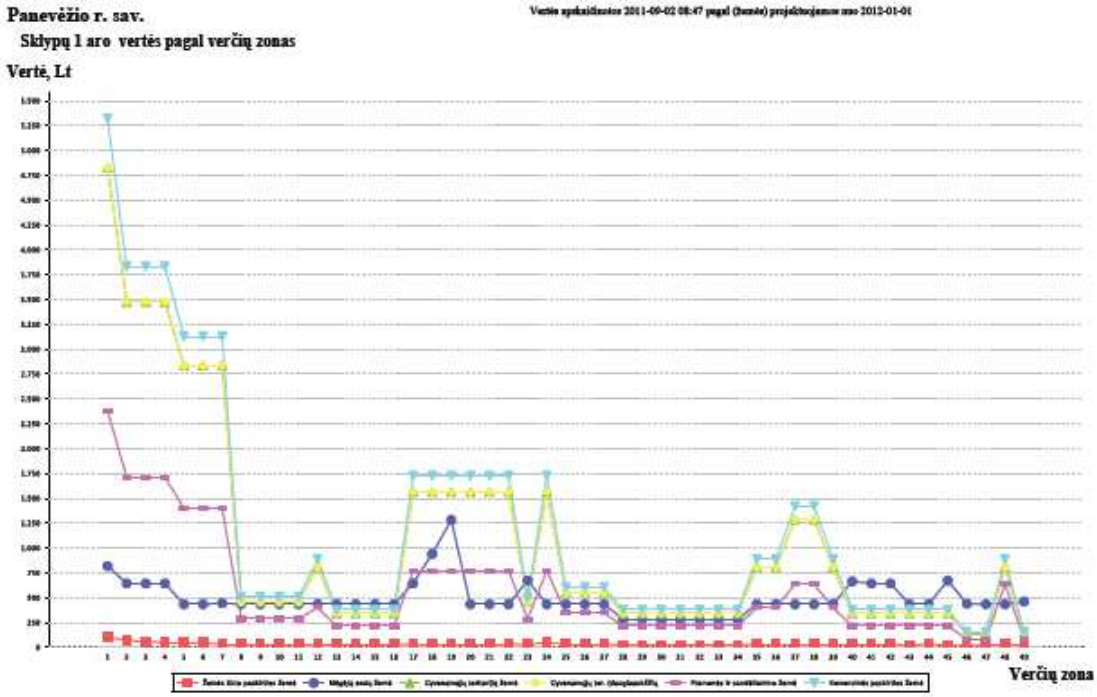
$X_1, X_2, \ldots X_p$ – nepriklausomi kintamieji,

b_0 – konstanta,

$b_1, b2, \ldots b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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



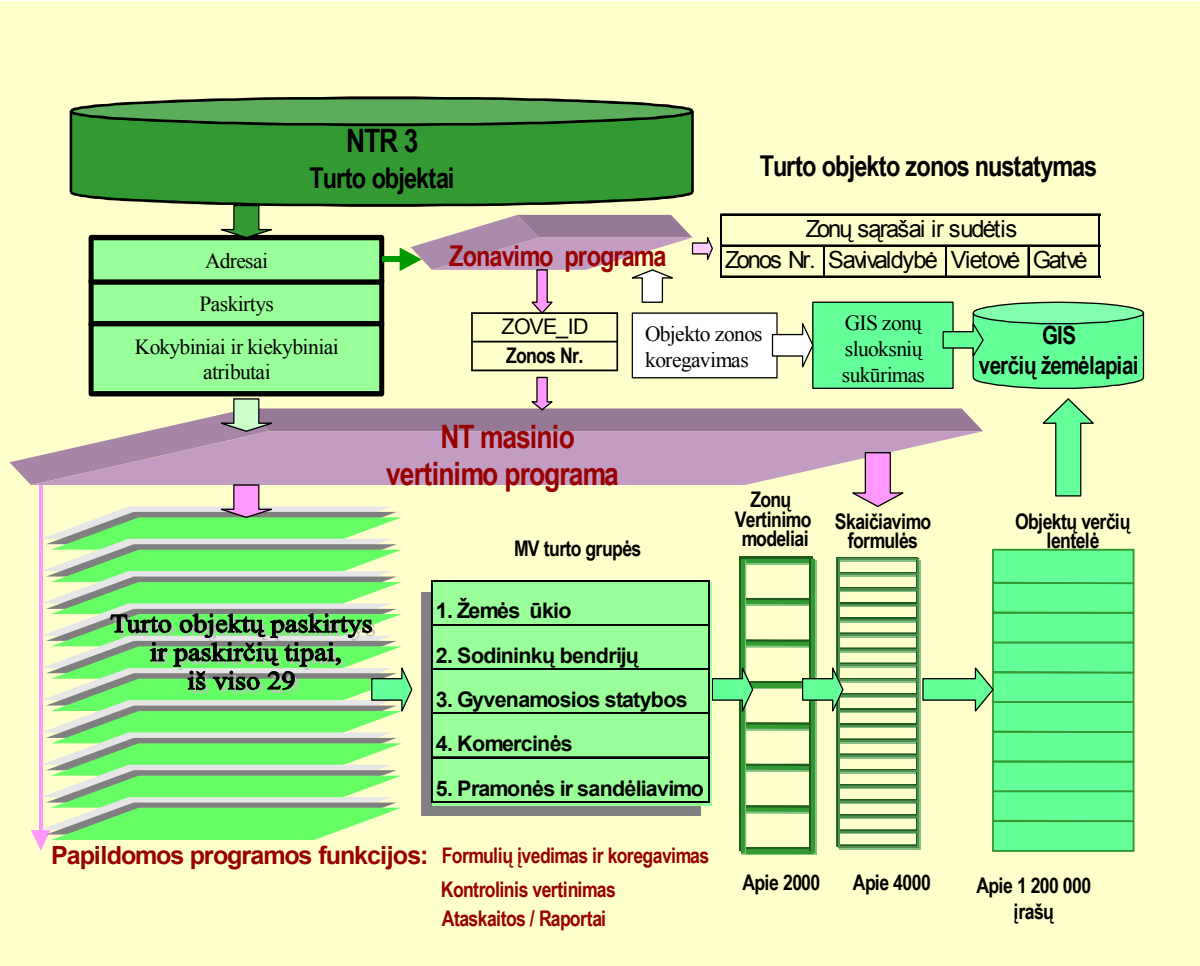
3 pav. Panevėžio rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra.

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

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 kiekvienosi verčių zonos modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai“. Verčių žemėlapio zonos numeris susieja žemės sklypo vietą su modeliais, pateiktais modelių lentelėje.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių rekreacinėse teritorijose – prie ežerų, upių, atlikta atskira pardavimo kainų analizė, apskaičiuoti rekreacinės įtakos koeficientai *Krekreac*. Detalesnė *Krekreac* koeficientų apskaičiavimo tvarka pateikta ataskaitos 4.5 poskyryje.

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



4 pav. Žemės masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.2. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai [10]:

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

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

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

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo datą;
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.

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

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

Zonos Nr.	Paskirtis	Laiko pataisai nustatyti naudotas metodas
33.1 – 33.49	Žemės ūkio	Aproksimuojanti kreivė
33.1– 33.49	Gyvenamųjų teritorijų	
33.7;33.18; 33.19; 33.23; 33.40; 33.45; 33.46;33.49	Mėgėjų sodų	

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].

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

U – žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjų sodų);

S – mėgėjų sodų žemė;

G – gyvenamųjų teritorijų žemė;

K – komercinės paskirties žemė;

P – pramonės ir sandėliavimo žemė.

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

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

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

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

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

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

6. Žemės verčių zonų ribos neturi skaidyti į dalis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus atvejus, kai žemės sklypai užima dideles teritorijas arba yra sudaryti tiesiniams statiniams (geležinkeliams, naftotiekiams, dujotiekiams ir kitiems), išsidėsčiusiems per kelias verčių zonas. Tokiais atvejais kaimiškose teritorijose, numatant zonos ribą, 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 žemėlapio arba iš nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio:

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 žemėlapio naudotojo užsakymą.

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

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

Panevėžio rajono savivaldybės žemės verčių žemėlapis A3 formatu, suderintas su visuomene ir valstybės institucijomis pagal tvarką, nurodytą Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse, pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

3.3.2. Zonų aprašymas tekstu

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

33	**Panevėžio r. savivaldybė**
Zonos Nr.	Zonos aprašymas tekstu
33.1	Dembavos k.(Velžio sen.), Staniūnų k.
33.2	Vyčių k., Pajuosčio k.(Velžio sen.),Oželių k.
33.3	Vaivadų k.
33.4	Molainių k.
33.5	Pažagienių k.
33.6	Piniavos k.
33.7	Velžio k.
33.8	Upytės k.
33.9	Naujamiesčio mstl.
33.10	Miežiškių mstl.
33.11	Liūdynės k.
33.12	Berčiūnų k., Daukniūnų k.
33.13	Karsakiškio k.
33.14	Paįstrio k., Gegužinės k.
33.15	Trakiškio k.

33.16	Uliūnų k.
33.17	Paliūniško k.
33.18	Bernatonių k., Bliūdžių k.
33.19	Tičkūnų k., Girelės k. (Panevėžio sen.), Senamiesčio k., Plukių k.
33.20	Nausodės k.
33.21	Velželio k.
33.22	Stetiškių k., Lepšių k.
33.23	Keravos k.
33.24	Daumėnų k., Kirkūnų k.
33.25	Ramygalos m.
33.26	Raguvos mstl.
33.27	Krekenavos mstl.
33.28	Smilgių mstl.
33.29	Ėriškių k.
33.30	Perekšlių k.
33.31	Tiltagalių k.
33.32	Vadoklių mstl.
33.33	Šilų mstl.
33.34	Geležių mstl.
33.35	Ūtos k., Maksvytiškių k.
33.36	Vynupės k., Pažalvaičių k., Klevečkinės k.
33.37	Venslaviškių k., Paežerio I k., Samanynės k.
33.38	Paviešečių k.
33.39	Maletiškio vs., Smiltynės vs.
33.40	Stanionių k., Rėklių k., Šeškų k.
33.41	Vaišvilčių I k.
33.42	Pamolainių k.
33.43	Kapinės k.
33.44	Skynimų k., Katkų k.
33.45	Pamarliškių k., Vabalų k.
33.46	Karsakiškio seniūnija, išskyrus 33.3; 33.13; 33.17; 33.31; 33.34; 33.37; 33.45 p. paminėtas teritorijas. Miežiškių seniūnija, išskyrus 33.10; 33.15 p. paminėtas teritorijas. Raguvos seniūnija, išskyrus 33.26; 33.33 p. paminėtas teritorijas .
33.47	Ramygalos seniūnija, išskyrus 33.16; 33.25 p. paminėtas teritorijas. Vadoklių seniūnija, išskyrus 33.32 p. paminėtas teritorijas. Velžio seniūnija, išskyrus Kibiškio k., Papojo k., Pliūrių k., Ragaudžių k. ir 33.1; 33.2; 33.4; 33.5; 33.7; 33.11; 33.21; 33.22; 33.23; 33.24; 33.41; 33.42 p. paminėtas teritorijas. Dalis Krekenavos seniūnijos: Grąžčių k., Butrimonių k., Barinės k., Ąžuolytės k., Radviliškių k., Daniliškio k., Palinkuvės k., Burvelių k., Miškinių k., Daugėliškio k., Linkaučių k., Telviškių k., Slabados k., Padvarninkų k., Kazokų k., Akmenytės k., Norušių k, Ėriškėlių k. (Upytės sen.)
33.48	Šilagalio k.(Velžio sen.)
33.49	Likusi savivaldybės dalis.

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Panevėžio rajono savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1 ataskaitos poskyryje. Iš viso sudarytos 49 verčių zonos.

33.1 zonai priklauso Dembavos bei Staniūnų gyvenvietės. Tai su miestu besiribojančios teritorijos, kuriose yra labiausiai paklausūs žemės sklypai ir turi aukščiausią kainų lygį visoje Panevėžio rajono savivaldybėje, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Šios teritorijos yra prie gerų kelių, patogus susisiekimas, privestos komunikacijos. Čia aktyviai vykdoma gyvenamųjų namų statyba.

33.2 verčių zona. Vyčių, Pajuosčio, Oželių k. žemė mažiau paklausi ir pardavimo kainų lygis žemesnis negu 33.1 zonoje, todėl sudaryta atskira 33.2 verčių zona. Ši verčių zona ribojasi su Nevėžio upe, pasižymi ramia aplinka, geru susiekimu, todėl šioje teritorijoje aktyviai perkami sklypai namų valdoms.

33.3 verčių zona. Tai Vaivadų gyvenvietė ribojasi su Panevėžio miestu, pasižymi geru susisiekimu su miestu, ramia aplinka, privestomis miesto komunikacijomis. Žemės sklypai šioje gyvenvietėje paklausūs, čia aktyviai vykdoma gyvenamųjų namų statyba. Kadangi čia žemės sklypų pardavimo kainų lygis aukštesnis negu gretimų teritorijų, todėl ji išskirta į atskirą 33.3 verčių zoną.

33.4 verčių zona. Tai Molainių gyvenvietė besiribojanti su vakarine miesto dalimi, pasižymi geru susisiekimu su miestu, ramia aplinka, privestomis miesto komunikacijomis. Žemės sklypai šioje gyvenvietėje paklausūs, čia aktyviai vykdoma gyvenamųjų namų statyba.Čia daug formuojama sklypų. Kadangi čia gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų pardavimo kainų lygis aukštesnis negu gretimų teritorijų, todėl ji išskirta į atskirą 33.4 verčių zoną.

33.5 – 33.6 verčių zonoms priklauso Piniava, Pažagieniai. Tai teritorijos šiek tiek toliau nutolę nuo Panevėžio miesto išskyrus Pažagienių k. Šios teritorijos taip pat yra prie gerų kelių, privestos komunikacijos, rami aplinka. Žemės rinkos požiūriu šios gyvenvietės yra panašios. Žemės sklypai gana paklausūs.

33.7 verčių zonai priklauso Velžio k. Tai teritorija šiek tiek toliau nutolusi nuo Panevėžio miesto. Ši teritorija taip pat yra prie gero kelio, privestos komunikacijos.Tačiau nekursuoja miesto autobusai. Šios zonos gyvenamųjų teritorijų žemė lyginant su 33.5-33.6 zonomis turi žemesnį kainų lygį.

33.8 – 33.11 verčių zonoms priklauso gyvenvietės ir miesteliai, kurie yra panašūs savo teritorijos dydžiu, nekilnojamojo turto struktūra, aprūpinimu komunikacijomis, kelių tinklo išvystymu. Jos yra nutolę nuo Panevėžio miesto 10 – 15 km atstumu. Šios zonos išsiskiria didesniu žemės kainų lygiu lyginat su žemės kainomis likusioje savivaldybės dalyje.

33.12 - tai gyvenvietės esančios šalia miesto arba nutolusios nedideliu atstumu, šia kryptimi vyksta miesto plėtra, todėl čia gyvenamųjų teritorijų kainų lygis aukštesnis lyginant su 33.13-33.16 zonomis, tačiau žemės ūkio žemės kainos panašios.

33.13 – 33.16 verčių zonos – tai gyvenvietės nutolusios 10 – 15 km atstumu nuo Panevėžio miesto ir pasižyminčios žemesniu infrastruktūros išvystymu ir žemesniu nekilnojamojo turto kainų lygiu negu 33.8 – 33.11 zonos, tačiau aukštesniu kainų lygiu negu gretimai esančios teritorijos, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas. Žemės rinkos pažiūriu šios gyvenvietės yra panašios.

33.17 – 33.22 verčių zonos išsidėsčiusios aplink Panevėžio miestą, kuriose yra nemažai sodininkų bendrijų žemės, čia vyrauja senesnės statybos namai. Tačiau šiose zonose gyvenamųjų teritorijų žemė mažiau paklausi ir žemės kainų lygis yra žemesnis negu 33.1 – 33.7 zonose, todėl sudarytos atskiros verčių zonos 33.13 – 33.16.

33.23 verčių zona yra už Velžio k. Čia labai paklausūs mėgėjų sodų bendrijų žemės sklypai, nes šalia yra užtvanka ir prateka upė.Tačiau gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų parduodama mažai. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijoje – verčių zonoje 33.47, ir žemesnis negu verčių zonose 33.11; 33.7, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.24 verčių zonai priklauso Kirkūnų, Daumėnų k. Tai teritorija iš vienos pusės besiribojanti su Panevėžio miestu, iš kitos pusės su 33.2; 33.5 ir 33.7; 33.21 zonomis. Šioje zonoje žemas infrastruktūros išvystymo lygis, todėl gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai

pigesni negu 33.2; 33.5; 33.7 zonose, bet kadangi teritorija ribojasi su miestu, tai kainų lygis vienodas su 33.17-33.22 zonomis. Šioje teritorijoje žemės ūkio žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijoje – verčių zonoje 33.21, ir žemesnis negu verčių zonoje 33.2, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.25 – 33.27 verčių zonos – Ramygalos miestas, Krekenavos, Raguvos miesteliai tai gyvenvietės nutolusios nuo Panevėžio miesto didesniu negu 15 km atstumu. Tai seniūnijų centrai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Raguvoje veikia baldų gamybos cechas, Krekenavoje yra Krekenavos agrofirmos kompleksas, Ramygaloje veikia muzikos mokykla, yra ligoninė. Tai lemia aukštesnę žemės kainą negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl nurodytos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

33.28 – 33.34 verčių zonos – miesteliai ir gyvenvietės nutolusios nuo Panevėžio miesto didesniu negu 15 km atstumu. Tai daugumoje seniūnijų centrai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Tai lemia aukštesnę žemės kainą negu likusioje savivaldybės dalyje, tačiau kainų lygis mažesnis negu 33.25 – 33.27 zonose, todėl nurodytos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

33.35 – 33.39; 33.48 zonoms priklauso teritorijos esančios arti Panevėžio miesto, tačiau su mažu infrastruktūros išvystymo lygiu. Kadangi šios teritorijos yra arti Panevėžio miesto, tai lemia aukštesnę žemės sklypų kainą negu likusioje savivaldybės teritorijos dalyje.

33.35 zona ribojasi su 33.6; 33.19; 33.40; 33.44 ir 33.46 zonomis. Šioje teritorijoje gyvenamųjų teritorijų žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose teritorijose – verčių zonose 33.40; 33.44;33.46, ir žemesnis negu verčių zonose 33.6; 33.19, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.36 zona ribojasi su miestu ir 33.43; 33.18 zonomis. Šioje teritorijoje gyvenamųjų teritorijų žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijoje – verčių zonoje 33.43, ir žemesnis negu verčių zonoje 33.18, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.37 zona ribojasi su miestu ir 33.2; 33.3; 33.45; 33.46 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijose – verčių zonose 33.45;33.46 ir žemesnis negu verčių zonose 33.2; 33.3, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.38 zona ribojasi su miestu ir 33.4; 33.20; 33.41; 33.49 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijose – verčių zonoje 33.49 ir žemesnis negu verčių zonose 33.4; 33.20, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.39 zona ribojasi su miestu ir 33.20; 33.49 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijoje – verčių zonoje 33.49 ir žemesnis negu verčių zonoje 33.20, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.48 zona ribojasi su 33.22; 33.42; 33.5; 33.47; 33.49 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijose – verčių zonose 33.42; 33.47; 33.49 ir žemesnis negu verčių zonose 33.22; 33.5, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.40 – 33.42 zonoms priklauso teritorijos esančios netoli Panevėžio miesto, tačiau su mažu infrastruktūros išvystymo lygiu. Per šias teritorijas praeina Via Baltika magistralė. Kadangi šios teritorijos yra netoli Panevėžio miesto ir praeina magistralė, tai lemia aukštesnę žemės sklypų kainą negu likusioje savivaldybės teritorijos dalyje, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

33.43 - 33.45 zonos - tai Katkų, Skynimų, Kapinės, Pamarliškių, ir Vabalų kaimai.

33.43 zona ribojasi su miestu ir 33.12; 33.36; 33.18; 33.49 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijose – verčių zonoje 33.49 ir žemesnis negu verčių zonose 33.12; 33.36; 33.18, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.44 zona ribojasi su 33.6; 33.18; 33.19; 33.35 ir 33.40 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra žemesnis negu gretimose, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.45 zona ribojasi su 33.19; 33.35; 33.3; 33.46 zonomis. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimoje teritorijose – verčių zonoje 33.46 ir žemesnis negu verčių zonose 33.19; 33.35; 33.3, todėl sudaryta atskira ši verčių zona.

33.46 zonai priskirtos Karsakiškio, Raguvos ir Miežiškių seniūnijos.Karsakiškio seniūnija prasideda nuo Panevėžio ir ribojasi su Biržų ir Kupiškio rajonais, plotu yra viena didžiausių Panevėžio rajone. Čia netrūksta kalvelių ir lygumų. Tai viena gražiausių Aukštaitijos vietovių. Seniūniją tarsi pusiau skiria vingiuojanti Lėvens upės vaga bei netoli jos bėgantis asfaltuotas Kupiškio kelias. Miežiškių seniūnija. Seniūnijoje yra 1 vidurinė (Miežiškiuose),1 pagrindinė (Kurganavoje) ir 2 pradinės (Nevėžyje, Jesvilonyse) mokyklos.Per seniūniją teka Nevėžis, Juosta, Juostinas.Šiaurinėje dalyje yra didelis Gitėnų miškas,pietinėje – Raguvos.Seniūniją kerta kelias Panevėžys – Ukmergė ir jo atšaka per Raguvėlę į Anykščius bei siaurasis geležinkelis Panevėžys – Anykščiai. Raguvos seniūnijos plotas - apie 10 tūkst. ha, kurių 41 % užima miškai. Raguvos seniūnijoje įsikūrę 34 kaimai (didesni iš jų - Užunevėžių, Šilų, Fermos), yra apie 2,1 tūkst. gyventojų. Veikia vidurinė, pagrindinė, pradinė mokyklos, 2 bibliotekos, vaikų lopšelis- darželis, Šilų bendruomenės namai, senelių namai, 2 bažnyčios, Raguvos kultūros centras, Šilų bendruomenės namai, ambulatorija, 2 vaistinės, turgavietė. Seniūnijos centras - Raguvos miestelis, įsikūręs abipus Nevėžio, 30 km nuo Panevėžio. Šiose vietose žmonės gyveno jau akmens amžiuje, bet rašytiniuose šaltiniuose Raguvos vardas pirmą kartą paminėtas 1501 m., o 1586 m. jau minimas Raguvos miestelis, 1610 m. - Raguvos katalikų bažnyčia. Ši verčių zona suformuota nustačius žemesnį žemės ūkio paskirties sklypų kainų lygį, , kurioje lyginant su kitomis verčių zonomis dėl prasto derlingumo ir nepakankamo infrastruktūros išvystymo, žemės sklypai yra mažiausiai paklausūs. Šiai zonai būdingas žemiausias žemės sklypų pardavimo kainų lygis.

33.47 zona – ši verčių zona suformuota apimant Ėriškėlių k. (Upytės sen.), Ramygalos, Vadoklių, Velžio (išskyrus Kibiškio k., Papojo k., Pliūrių k., Ragaudžių k.) ir dalį Krekenavos seniūnijos kaimų. Krekenavos seniūnijoje yra 112 kaimų. Seniūnijoje yra 1 vidurinė (Krekenavoje), pagrindinės (Linkaučiuose ir Žibartonyse) ir 4 pradinės(Bartašiūnų, , Erimaičių, Laukagalio, Rodų) mokyklos, 3 vaikų lopšeliai – darželiai, 1 vaikų globos namai (Linkaučiuose), 2 kultūros namai, 2 laisvalaikio ir pramogų salės, 3 pašto įstaigos, 2 felčeriniai punktai, ambulatorija, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, vaistinė, veterinarinė vaistinė. Per seniūniją teka Nevėžis, Liaudė, Linkava, Šventupis. Ties Žibartoniais ir Rūtakiemiu ji patvenkta.Didesni miškai - Pašilių, Skilvionių.Seniūniją kertą valstybiniai keliai – Panevėžys – Šventybrastis - Kėdainiai, Krekenava –Surviliškis-Kėdainiai, vietiniai keliai į Ramygalą, Naujamiestį, Pociūnėlius, Vadaktus.Dėl gražių, vaizdingų apylinkių, seniūnija labiausiai tinkama turizmui.Šiose seniūnijose nustačius aukštesnio našumo balo ir kainų santykį, bei įvertinus infrastruktūros lygį , kuriose lyginant su 33.46 verčių zona žemės sklypai yra paklausesni ir brangesni, suformuota atskira verčių zona.. Šiai zonai būdingas aukštesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis.

33.49 zona – likusi savivaldybės dalis, kurioje lyginant su 33.46 ir 33.47 verčių zonomis žemės sklypai yra daug paklausesni. Šiai zonai būdingas aukštesnis žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo kainų lygis nei 33.46; 33.47 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 $\overline{S} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} S_i$.

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;

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

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;

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

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

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

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.
$-1 \le r(S,Z) \le 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi.

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

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

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

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 pasikliovimo 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:

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

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

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

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 $\overline{S}$, taip pat kaip ir regresijos modelio pagalba apskaičiuotos kainos vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\overline{S}$ aprašomi regresijos lygtimi, ir $\sum e^2_i = 0$. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazės tokių laikotarpių sandoriai: žemės ūkio paskirties grupės žemei 2009.01 – 2011.08, mėgėjų sodų žemei 2009.01 – 2011.08, gyvenamųjų teritorijų paskirties grupės žemei 2009.01 – 2011.08. Kitų grupių 2006.01 – 2011.08. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės paskirčių grupes pateikiami toliau lentelėje.

Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai							
Paskirčių grupė/Iš viso	Žemės sklypų (be statinių ir su statiniais) skaičius	Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana	Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
Žemės ūkio paskirties žemės sklypai							
Iš viso	2570	38	500000	7395	24204	3312	143
Mėgėjų sodų žemės sklypai							
Iš viso	579	33	8333	1056	1045	786	235
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai							
Iš viso	506	32	22248	2098	2833	866	284
Komercinės paskirties žemės sklypai							
Iš viso	37	33	100000	6008	16820	1192	37
Pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai							
Iš viso	87	41	16957	1418	2731	557	87

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 Panevėžio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos raštiškos sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodyta nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, taikant rinkos modeliavimo būdą žemės sklypų vertės zonose gali būti ne visai tikslios ir teisingos. Dėl išvardintų priežasčių Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos žemei įvertinti rinkos 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 žemės ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 33.1 – 33.9 dalies žemės sklypų vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreaciniai koeficientai. Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius.

Krekreac apskaičiuojamas tokiu būdu:

$$Krekreac = \frac{\mathrm{Re}\,kreac.žem.skl.kain.lygis}{VRV};$$

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

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

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

Verčių zona	Rekreacinės vietovės žemės sklypo 1 ha sandorio kaina	Vidutinė rinkos vertė 1 ha (pagal masinio vertinimo modelį)	Krekreac
33.49	8600		
33.49	8200		
33.49	8100		
33.49	7800		
33.49	7700		
1 ha vidurkis:	**8080**	**2500**	**3.2**
33.47	6200		
33.47	5700		

33.47	5600		
33.47	5300		
1 ha vidurkis:	**5700**	**2251**	**2.53**

Kitoms verčių zonoms, dėl rinkos duomenų trūkumo, *Krekreac* koeficientas 2.53 yra priskirtas ekspertiškai, darant prielaidą, kad rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos verčių zonai 33.47.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas

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

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės nustatymas

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

Lentelės pirmose trijose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos, viso sklypo ir sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žeme, 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 žeme pardavimų užfiksuota nėra daug, o tose zonose, kuriose buvo užfiksuoti tokie sandoriai ir analizės metu buvo gauta priklausomybė 0.2 arba šiam dydžiui artimas tokių žemių vertės priklausomybės nuo bazinio žemės sklypo vertės koeficientas, todėl 0.2 dydžio koeficientas taikomas visos šalies pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento panaudojimas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginamas didesnis derlius, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštesnės sandorių rinkos kainos, palyginti su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama zonavimu. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliam sklypų našumo balų skirtumui, taikant zonavimą našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir toje pačioje verčių zonoje esančių ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

NBP =Baz.vnt. vertė (sklypo našumo balas – našumo balų vidurkis) x 0.01(gali būti nustatytas ir kitas dydis) x Bazinis pl;

kur NBP – našumo balo pataisa žemės sklypui litais;

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

Sklypo našumo balas – vertinamo sklypo našumo balas;

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

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

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

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

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

Panevėžio rajono savivaldybės teritorijoje 2011 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, pardavimo sandorių 2011 m. rugpjūčio 1 d. nėra užregistruota (yra per mažai), todėl nustatyti *Kdaugiaauk* nebuvo galimybės. Užregistravus verčių zonose anksčiau nurodytos paskirties ir naudojimo būdų žemės sklypus, jiems vertinti 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.

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

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

Savivaldybė	Modelis	Našumo balo pataisa
Panevėžio raj. sav., išskyrus savivaldybės miestus	S = 1111.3x ŽBpl + 308.96	[(sklypo našumo balas - 27.6) x 0.01 x Baz.vnt verte x Bazinis pl]

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

Modelio kintamųjų paaiškinimas:

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

ŽBpl – žemės sklypo bendras plotas ha;

sklypo našumo balas –Nekilnojamojo turto registre užfiksuotas vertinamo žemės sklypo našumo balas. Tais atvejais, kai žemės sklypui nėra registre įvesto našumo balo, ši pataisa yra lygi nuliui;

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

Bazinis pl – (naudingas plotas) žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kurį sudaro žemės naudmenų - ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;

S – žemės sklypo vertė,

+ – suma;

x – daugyba.

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2005-12-30 Nr. 9-10293

A. Aleksienei
Bag

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

VĮ Registrų centro direktoriaus
pavaduotojui A. Bagdonavičiui

2005-12-28 Nr. 3D-(9.1)-6029
Į _____ Nr. _____

DĖL ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS VERTĖS NUSTATYMO RENGIANT ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIDEDAMA. 2 lapai.

Ministerijos sekretorius Rimantas Čeponis

Leonas Janėnas, 239 11 79

1 priedas

KAI KURIE ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS NORMATYVINIAI RODIKLIA'

Eil. Nr.	Rajono. savivaldybės. žuvininkystės įmonių pavadinimas	Tvenkinių, pylimų ir kanalų plotas*, ha	Žemės ūkio naudmenų našumo balai (2005 m. duomenys)
1.	Vilniaus r., UAB „Akvilegija"	745,5	16,8
2.	Molėtų r., UAB „Armolė"	831,3	23,5
3.	Vilniaus r., UAB „Arvydai"	580,8	17,0
4.	Elektrėnų sav., UAB „Bartžuvė"	338,8	23,9
5.	Ignalinos r., UAB „Birvėtos tvenkiniai"	875,0	26,3
6.	Alytaus r., UAB „Daugų žuvis"	679,9	21,1
7.	Prienų ir Kauno r., AB „Išlaužo žuvis"	442,4	22,9
8.	Šalčininkų r., UAB „Juodasis gandras"	693,5	19,7
9.	Varėnos r., UAB „Kabelių žuvis"	784,9	18,7
10.	Kėdainių r., UAB „Kaplių žuvys"	239,0	31,6
11.	Kazlų Rūdos sav., UAB „Karpis"	500,9	20,4
12.	Šilutės r., UAB „Kintai"	571,1	24,4
13.	Raseinių r., UAB „Raseinių žuvininkystė"	1288,1	23,8
14.	Kelmės r., UAB „Šilo – Pavėžupis"	806,8	23,4
15.	Šalčininkų r., UAB Šalčininkų žuvininkystės ūkis	279,0	26,8
16.	Šiaulių r., UAB „Šventjonis"	633,9	22,2
$17._1$	Rokiškio r., AB „Vasaknos"	1114,1	27,5
$17._2$	Zarasų r. sav., AB „Vasaknos"	623,3	24,6
18	Telšių r., UAB „Žemaitijos žuvis"	493,1	16,9

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

2 priedas

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

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

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

Pataisos koeficientus reikėtų įvesti dėl topografinės padėties:

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

4.12. Žemės sklypų paskirties - *kita*, naudojimo būdo – *gyvenamosios teritorijos,* mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas Panevėžio r. savivaldybėje

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, vykdantis 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*, Panevėžio r. sav., masinio vertinimo modelius įvestas 10 procentų vidutinę rinkos vertę mažinantis koeficientas. Koeficiento panaudojimas apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

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

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

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

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes apsprendžia savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Bendrasis planas (toliau – BP) – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 Vilnius. Nauja įstatymo redakcija nuo 2004 m. gegužės 1 d., Žin., 1995, Nr. 107-2391). BP sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. 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.

Vertintojas, siekdamas tikslesnių nekilnojamojo turto masinio vertinimo rezultatų, ir vadovaudamasis Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių 8.2. papunkčiu, nurodančiu turto masiniame vertinime naudoti teritorijų planavimo dokumentus, nustatančius skirtingą naudojimo paskirtį ir tvarkymo režimą turinčias zonas (plotus), žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymui panaudojo Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-154, sprendinius skaitmeniniame shape (sluoksnio) formate.

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės rinkos duomenis nustatyta, kad žemės verčių zonose, zonų dalyse, kuriose BP sprendiniai numato žemės panaudojimą paskirčiai – kita, sklypai parduodami už didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą lyginant su sklypais, kurių vieta nepatenka į BP paskirties keitimo

arealus. Tokių teritorijų įvertinimui, vadovaujantis BP sprendiniais, nustatyti BPlan koeficientai. Jie apskaičiuoti dalinant pardavimo kainas žemės sklypų, parduotų verčių zonose ar jų dalyse, kuriose numatomas paskirties keitimas, iš žemės sklypų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų vertinimo modelių pagalba, parengtų pagal pardavimo kainas žemės sklypų, kurių paskirties keitimas nėra numatytas, vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų vertinimo modelių pagalba.

BPlan apskaičiuojamas tokiu būdu:

$$\textbf{BPlan} = \frac{\check{Z}.\bar{u}.\check{z}em.kain.lygis.pask.keit.}{VRV};$$

čia Bplan – koeficientas, įvertinantis žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatomas paskirties keitimas;

Ž.ū.žem.kain.lygis pask. keit.- žemės sklypų, parduotų verčių zonose ar jų dalyse, kuriose numatomas paskirties keitimas pagal BP sprendinius, 1 ha kainų lygis;

VRV - žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių pagal BP sprendinius teritorijose, kuriose paskirties keitimas nėra numatytas,1 ha vidutinių rinkos verčių vidurkis.

Koeficientų BPlan apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas lentelėje žemiau.

Verčių zonos	Žemės sklypų, parduotų verčių zonose ar jų dalyse, kuriose numatomas paskirties keitimas pagal BP sprendinius, 1 ha kainų lygis Lt	Žemės sklypų, esančių pagal BP sprendinius paskirties nekeitimo teritorijose,1 ha VRV vidurkis Lt	**BPlan**
33.1- 33.49	5210	4005	1.30

Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

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

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

Koeficiento *BnTer* apskaičiavimas

Žemės sklypų naudojimo būdo *bendro naudojimo teritorijos* 1 aro kaina, Lt	Žemės sklypų naudojimo būdo *gyvenamosios teritorijos*, 1 aro kaina, Lt
6077	9000

9001	12224
10000	14984
11954	15000
Aritmetinis vidurkis 9258	Aritmetinis vidurkis 12802

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

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

4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas

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

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

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.4 punkte nurodoma, kad kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės paskirties žemės sklypų naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Atskirais atvejais naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas patekimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė.

Panevėžio r. sav. teritorijoje nėra registruotų paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės sklypų, todėl vertinimo modeliuose dėl nurodyto naudojimo būdo vertę mažinantis koeficientas Naub_BIN nėra panaudotas.

5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

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

1. Žemės sklypo adresas.
2. Žemės sklypo charakteristikos:

- žemės sklypo paskirtis,
- žemės sklypo bendras plotas,
- žemės sklypo naudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
- žemės sklypo nenaudingas plotas (žem. ū. pask.grupei),
- miško plotas (žem. ū. pask. grupei),
- žemės ūkio naudmenų našumo balas (žem. ū. pask. ir tvenkinių žuvininkystės ū. žemei).

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

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

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

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

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

+	sumos ženklas;
–	atimties ženklas arba ženklas, parodantis, kad laipsnio rodiklis neigiamas;
* (x)	daugybos ženklas;
^(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 kita (daugiaaukščių statinių teritorija), pobūdžiai daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos, ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos;
Bplan	– koeficientas, įvertinantis žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatoma keisti paskirtį;
BnTer	- koeficientas, įvertinantis paskirties *kita* , naudojimo būdo – *bendro naudojimo teritorijos* žemę.
Pask	koeficientas, įvertinantis konservacinės paskirties žemę;
Naub_BIN	- koeficientas, įvertinantis paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemę.

5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos, kurioje yra vertinamasis žemės sklypas, numeris (6 pav. A rodyklė, zona 26.3), o pagal vertinamo žemės sklypo naudojimo paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis (šiame 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 dugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos pobūdžio;
- mėgėjų sodų žemės sklypų: mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų;

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

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

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

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

Miško pataisos koeficientas MšKf apskaičiuojamas taip:

Jei Baz.vnt vertė <=6400, tai MšKf = 0,75;

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

Apskaičiuojant miško žemės vertę, neatsižvelgiama į žemės našumą.

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

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

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

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

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

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

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 vidutines rinkos vertes vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

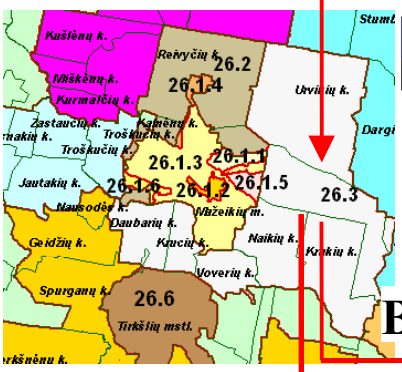
1.1. Adresas
savivaldybė, miestas, miestelis, seniūnija, kaimas, gatvė, Nr.

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

A

Savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapio pavyzdys

Žemės vertinimo modelis



B

Mažeikių r. sav. Lapas 1 iš 6

Žemės ūkio paskirties žemė	Daugiklis:	1

*Modelis Nr: 9 Mažeikių rajono žemės ūkio žemė Zona_SKL ^(1.026) * ŽBpl_RKL ^ (-0.04) * (1786.458 * ŽBpl_RKS)*

Modelio koeficientų reikšmė

C

Verčių zonos — Žymėjimas: Zona_SKL — Laipsnis: 1.026

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

D

E

Kitų pataisų rodikliai ir koeficientai:

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

F **H**

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

G

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė - VRV

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

5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai

Bendros taisyklės.

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

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

1 pavyzdys

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas –	Panevėžio r. savivaldybė, Vaivadų k.;
Paskirtis –	žemės ūkio paskirties;
Žemės ūkio naudmenų našumo balas –	36;
Žemės sklypo bendras plotas –	3.9 ha;
Naudingas plotas –	2.6 ha (bazinis plotas, gautas sudedant ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
Nenaudingas plotas –	0.5 ha (plotas gautas sudedant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
Miško plotas –	0.8 ha, (nurodytas registro išraše).

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

Panevėžio r. sav. **Žemės ūkio paskirties žemė**

Modelis Nr.: 7929. Zona_SKL^(1,23) * (0,9) ^ Pask_BIN * (1,3) ^ BPlan_BIN * ŽBpl_RKL^(-0,037) * (2600 * ŽBpl_RKS)

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.23	
33.1	3.13	33.2	2.48	33.3	1.96
33.4	1.7	33.5	1.7	33.6	1.7
33.7	1.15	33.8	1.15	33.9	1.15
33.10	1.15	33.11	1.15	33.17	1.29
33.18	1.29	33.19	1.29	33.20	1.29
33.21	1.29	33.22	1.29	33.24	1.7
33.35	1.15	33.36	1.15	33.37	1.15
33.38	1.15	33.39	1.15	33.41	1.15
33.42	1.15	33.48	1.15		

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.9
Konservacinė	1.0		

Bendrojo plano sprendinys		Laipsnis: BPlan_BIN	Pagrindas: 1.3
1-1	1.0		

Į modelį įrašome reikšmes: *ŽBpl_RKL* = 3.9 ha, *ŽBpl_RKS* = 3.9 ha, pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra *33.3. verčių zonoje* (Panevėžio r. savivaldybės, Vaivadų k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 33.3. aprašyme), *Zona_SKL* = 1.96, atliekame aritmetinius veiksmus:

$1.96^{1.23} * 0.9^{0.0} * 3.9^{-0.037} * 2\,600 * 3.9 = 22\,062$ 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

Panevėžio r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:
Baz.vnt verte x { +[(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

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas
33					33.29	51,00	0,015	2,530	2,530
33.1	56,00	0,015	2,530	2,530	33.30	51,00	0,015	2,530	2,530
33.2	57,00	0,015	2,530	2,530	33.31	51,00	0,015	2,530	2,530
33.3	42,00	0,015	2,530	2,530	33.32	51,00	0,015	2,530	2,530
33.4	56,00	0,015	2,530	2,530	33.33	51,00	0,015	2,530	2,530
33.5	56,00	0,015	2,530	2,530	33.34	51,00	0,015	2,530	2,530
33.6	56,00	0,015	2,530	2,530	33.35	45,00	0,015	2,530	2,530

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.
Baz.vnt vertė = 22 062 Lt / 3.9 ha = 5 656 Lt.
Baz.vnt vertė <6400, todėl MšKf = 0,75;
Vidutinis našumo balas 3.3. verčių zonai 42.
Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:
Baz.vnt vertė < = 6400, todėl MšKf = 0.75.
Pataisa = 5 656 x {-0.75 x 0.8 ha miško plotas -0.8 x 0.5 ha nenaudingas plotas+ [(36– 42) x 0.015 x 2.6 ha]} =
= 5 656 x {-0.6 – 0.4 + [-6 x 0.015 x 2.6 ha]} =
= 5 656 x (-0.6 –0.4 –0.234) =
= 5 656 x (– 1.234) = - 6 980 Lt.

VRV = 22 062 Lt – 6 980 Lt = 15 082 Lt.

VRV suapvalinus ≅ 15 100 Lt.

- ***Išvada***

Panevėžio r. savivaldybėje, Vaivadų k., žemės ūkio paskirties žemės sklypo 3.9 ha bendro ploto, 36 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 15 100 litų.

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

Tais atvejais, kai Baz.vnt vertė >6400, priimkime šiame pavyzdyje Baz.vnt vertė = 10 000 Lt, tada sklypo bazinė vertė = 10 000 x 3.9 = 39 000 Lt.
MšKf = ((Baz.vnt verte x 0,995-1600)) / Baz.vnt verte =
= ((10 000 x 0.995-1600)) / 10 000 = 0.835.
Pataisa = 10 000 x {-0.835 x 0.8 ha miško plotas -0.8 x 0.5 ha nenaudingas plotas+ [(36– 42) x 0.015 x 2.6 ha]} =
= 10 000 x {-0.668 – 0.4 + [-6 x 0.015 x 2.6 ha]} =
= 10 000 x (-0.668 –0,4 +(-0.234)) =
= 10 000 x (– 1.302) = - 13 020 Lt.
VRV = 39 000 Lt – 13 020 Lt = 25 980 Lt.

VRV suapvalinus ≅ 26 000 Lt.

- Išvada

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo 3.9 ha bendro ploto, 36 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 26 000 litų.

Rekreacijai naudojamų žemės sklypų ar vandens telkinių pataisos:
Jei Bendras plotas <=3 ha tai: VERTĖ=[(VIENETO_VERTE xŽbPl) x Koef]; Jei Bendras plotas >3 ha tai: VERTĖ=[(VIENETO_VERTE x 3) x Koef) + (ŽbPl-3) x VIENETO_VERTE)];

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurie yra priskirti rekreacinėms teritorijoms, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama žemės sklypo 3 ha ploto vertę padauginant iš žemės sklypų rekreacinio koeficiento, pateikiamo dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ žemės ūkio paskirties žemės VRV modelio lentelėje, o ploto, viršijančio 3 ha plotą, vertė apskaičiuojama be rekreacinio koeficiento. Taigi pateikto rekreacinio naudojimo žemės sklypo (taip pat ir vandens ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas - rekreaciniai vandens telkiniai) VRV apskaičiuojama taip:
33.3. verčių zonai rekreacinio koeficiento reikšmė – 2.53;
3 ha ploto vertė = 15 100 Lt / 3.9 ha x 3 ha x 2.53= 29 386 Lt.
0.9 ha ploto vertė = 15 100 Lt / 3.9 ha x 0.9 ha = 3 484 Lt.

3.9 ha ploto VRV = 32 870 Lt.

VRV suapvalinus ≅ 32 900 Lt.

- ***Išvada***

Rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo Panevėžio r. savivaldybėje, Vaivadų k, 3.9 ha bendro ploto, 36 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 32 900 litų.

- **2 pavyzdys**

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas –	Panevėžio r. savivaldybės, Vaivadų k.;
Paskirtis –	žemės ūkio;
Naudojimo pobūdis –	tvenkinių žuvininkystės ūkių;
Žemės ūkio naudmenų našumo balas –	32;
Žemės sklypo bendras plotas –	25 ha;
Žemės sklypo nenaudingas plotas –	5 ha;

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

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

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

Apskaičiuojama našumo balo pataisa:
(32-27.6)*(28 091 Lt / 25 ha)*0.01*(25 ha – 5 ha) =
= 4.4*1124*0.01*20 = +989 Lt.

Apskaičiuojama sklypo VRV:
28 091 Lt + 989 Lt = 29 080 Lt.

VRV suapvalinus ≅ 29 100 Lt**.**

Išvada

Žemės sklypo Panevėžio r. savivaldybėje, Vaivadų k., žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – tvenkinių žuvininkystės ūkių, 25 ha bendro ploto, 32 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 29 100 litų.

3 pavyzdys

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas –	Panevėžio r. savivaldybės, Vaivadų k.;
Paskirtis –	kita;
Naudojimo būdas –	gyvenamosios teritorijos;
Plotas –	11 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Panevėžio r. savivaldybės, Vaivadų k. yra 33.3 verčių zonoje – Zona_SKL yra 0.725 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau), *BnTer_BIN* = 0, kadangi sklypas nepriklauso bendro naudojimo teritorijai.

Panevėžio r. sav. **Gyvenamųjų teritorijų žemė**

Modelis Nr.: 7926. Zona_SKL^(1,02) * (0,9) ^ ŽBpl_BIN * (0,72) ^ BnTer_BIN * ŽBpl_RKL^(-0,025) * (5200 * ŽBpl_RKS)

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.02	
33.1	1.0	33.2	0.725	33.3	0.725
33.4	0.725	33.5	0.594	33.6	0.594
33.7	0.594	33.8	0.1	33.9	0.1
33.10	0.1	33.11	0.1	33.12	0.173
33.13	0.075	33.14	0.075	33.15	0.075
33.16	0.075	33.17	0.332	33.18	0.332
33.19	0.332	33.20	0.332	33.21	0.332
33.22	0.332	33.23	0.1	33.24	0.332
33.25	0.119	33.26	0.119	33.27	0.119
33.28	0.075	33.29	0.075	33.30	0.075
33.31	0.075	33.32	0.075	33.33	0.075
33.34	0.075	33.35	0.173	33.36	0.173
33.37	0.274	33.38	0.274	33.39	0.173
33.40	0.075	33.41	0.075	33.42	0.075
33.43	0.075	33.44	0.075	33.45	0.075
33.46	0.031	33.47	0.031	33.48	0.173
33.49	0.031				

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.9
,0001-4	1.0	4,0001-1000000	0.0	

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

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$0.725^{1.02} * 0.9^{0.00} * 0.72^{0.00} * 11^{-0.025} * 5200 * 11 = 38\ 807$ Lt.

VRV suapvalinus ≅ 38 800 Lt.

Išvada

Panevėžio r. savivaldybės, Vaivadų k. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 11 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 38 800 Lt.

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

Pastaba. Žemės sklypų paskirties - *kita*, naudojimo būdo – *gyvenamosios teritorijos*, sklypų mažesnių kaip 4 arai, įvertinimui naudojamas vertę mažinantis koeficientas 0,9 (platesnis aprašymas pateiktas ataskaitos 4.12 punkte). Modelio lentelėje, apačioje, pateikiama sklypo plotų ribos, koeficiento(0,9) ir laipsnio rodiklio reikšmės (0 arba 1). Tokiu būdu žemės sklypo, kurio plotas yra 4 ir mažesnio ploto, vertė apskaičiuojama taip:

$0.725^{1.02} * 0.9^{1.00} * 0.72^{0.00} * \mathbf{4}^{-0.025} * 5200 * \mathbf{4} = 13\ 026$ Lt.

VRV suapvalinus ≅ 13 000 Lt.

Išvada

Panevėžio r. savivaldybėje, Vaivadų k. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 4 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 13 000 litų.

4 pavyzdys

Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas

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

Miško pataisos koeficientas MšKf apskaičiuojamas taip:

Jei Baz.vnt vertė <=6400, tai MšKf = 0,75;

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

Apskaičiuojant miško žemės vertę, neatsižvelgiama į žemės našumą.

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

Adresas –	Panevėžio r. savivaldybė, Vaivadų k.;
Paskirtis –	Miškų ūkio paskirties;
Žemės sklypo bendras plotas –	3.9 ha;

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

Panevėžio r. sav. **Žemės ūkio paskirties žemė**

Modelis Nr.: 7929. Zona_SKL^(1,23) * (0,9) ^ Pask_BIN * (1,3) ^ BPlan_BIN * ŽBpl_RKL^(-0,037) * (2600 * ŽBpl_RKS)

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.23	
33.1	3.13	33.2	2.48	33.3	1.96
33.4	1.7	33.5	1.7	33.6	1.7
33.7	1.15	33.8	1.15	33.9	1.15
33.10	1.15	33.11	1.15	33.17	1.29
33.18	1.29	33.19	1.29	33.20	1.29
33.21	1.29	33.22	1.29	33.24	1.7
33.35	1.15	33.36	1.15	33.37	1.15
33.38	1.15	33.39	1.15	33.41	1.15
33.42	1.15	33.48	1.15		
Paskirtis		**Laipsnis: Pask_BIN**		**Pagrindas: 0.9**	
Konservacinė	1.0				
Bendrojo plano sprendinys		**Laipsnis: BPlan_BIN**		**Pagrindas: 1.3**	
1-1	1.0				

Į modelį įrašome reikšmes: ŽBpl_RKL = 3.9 ha, ŽBpl_RKS = 3.9 ha, pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 33.3. verčių zonoje (Panevėžio r. savivaldybės, Vaivadų k. taip

pat yra tekstiniame verčių zonos 33.3. aprašyme), Zona_SKL = 1.96; *Pask_BIN* = 0, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties . Atliekame aritmetinius veiksmus:

$1.96^{1.23} * 0.9^{0.0} * 3.9^{-0.037} * 2\,600 * 3.9 = 22\,062$ Lt.

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

Bazinė 1 ha vertė yra: 22 062 Lt / 3,9ha = 5 656 Lt.

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

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Panevėžio r. sav.

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

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 6 400 Lt, šiuo atveju
5 656 Lt < 6 400 Lt, pataisa apskaičiuojama taip:
5 656 Lt * 0,75 * 3,9 ha = 16 544 Lt.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra: 22 062 Lt –16 544 Lt = 5 518 Lt ≅ 5 500 Lt.

- Išvada

Panevėžio r. savivaldybėje, Vaivadų k., miškų ūkio paskirties žemės sklypo 3.9 ha bendro ploto vidutinė rinkos vertė yra 5 500 litų.

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

Tais atvejais, kai Baz.vnt vertė >6400, priimkime šiame pavyzdyje Baz.vnt vertė = 10 000 Lt,
Miškų ūkio paskirties sklypo vertė 10 000* 3,9 = 39 000 Lt.
Pataisa apskaičiuojama taip:
10 000 x ((-Baz.vnt verte x 0,995-1 600) / Baz.vnt verte)*3,9 =
= 10 000 x ((10 000 x 0.995-1 600) / 10 000)*3,9 =
= 10 000 x 8 350 /10 000*3,9 = 32 565 Lt.

VRV = 39 000 Lt –32 565 Lt = 6 435 Lt.

VRV suapvalinus ≅ 6 400Lt.

- ***Išvada***

Panevėžio r. savivaldybėje, Vaivadų k., miškų ūkio paskirties žemės sklypo 3.9 ha bendro ploto vidutinė rinkos vertė yra 6 400 litų.

Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas

Direktorius — Rimantas Sankauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170) — Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443) — Nijolė Bieliauskienė

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. PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERTINIMO ŽEMĖLAPIO 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 Panevėžio filialas Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapį ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitą 2011 m. rugsėjo 08 d. teikė savivaldybės merui susipažinti ir pastaboms pareikšti, nuo 2011 m. rugsėjo mėn. 26 d. iki spalio mėn. 07 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta leidinyje „ Sekundė" 2010-09-15. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos žemės vertinimo masiniu būdu dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų dėl Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapio iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Panevėžio rajono savivaldybės administracija pateikė pastabą dėl koeficiento už žemės balo našumą.

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

Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas

Direktorius Rimantas Sankauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170) Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443) Nijolė Bieliauskienė

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų patenkinimas (nepatenkinimas) raštu	Parašas
	2011-09-26	iki	Panevėžio r. sav.	Viešojo svarstymo metu pastabų negauta	
	2011-10-07				
	2011-10-10			Nekilnojamojo turto vertintojai:	
				Diana Jakutytė	
				Nijolė Bieliauskienė	

3. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus

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

Eil. Nr.	Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1	Panevėžio raj. sav.	Susipažinome su VĮ Registrų centro parengta Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos žemės vertinimo masiniu būdu ataskaita. Pastebėjome, kad yra nedidelis žemės sandorių skaičius. Iki šiol lieka didžiausias sandorio kainos lyginamasis svoris. Manome, kad šios vertinimo medžiagos patikimumo taikymas išlieka problematiškas, tai sunkina žemės nuomos mokesčio tarifų už valstybinę žemę nustatymą. Siūlome, ženkliai padidinti koeficientą už žemės našumą.	Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas, reaguodamas į Jūsų 2011-10-06 rašte Nr. (8.24) SDI-2425 „Dėl nekilnojamojo turto (statinių) ir žemės masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ pateiktą pastabą, ir siekdamas patikslinti žemės našumo balo įtaką žemės vertingumui, atliko papildomą Panevėžio rajono savivaldybės teritorijoje užregistruotų žemės sklypų pardavimo kainų analizę. Gauti rezultatai neleidžia šiais metais didinti žemės našumo balo įtakos žemės vertingumui, kadangi žemės vertinimo modelis, sudarytas remiantis žemės pardavimo kainomis, jau įvertina analizuojamą faktorių – Panevėžio rajono savivaldybės žemės sklypų aukštą derlingumą. Našumo balo įtaką nustatyti kitaip, negu pardavimo sandorių analizės būdu, nėra numatyta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-12-23 įsakymu Nr. 515 patvirtintose Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse (Žin. 2003, Nr. 5–221). Registrų centro Panevėžio filialas, atlikdamas žemės masinį vertinimą kitais metais, dėl pagausėjusių rinkos duomenų turės didesnes galimybes atsižvelgti į Jūsų pastabą ir nustatyti didesnę žemės našumo balo įtaką žemės vertingumui.

Direktorius — Rimantas Sankauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170) — Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443) — Nijolė Bieliauskienė

4. **Panevėžio rajono savivaldybės raštas dėl nekilnojamojo turto (statinių) ir žemės masinio vertinimo dokumentų pateikimo**

A. Jasiūnienė
2011-10-04

11 10 04
S-6716 (7.1.13.-1)

PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖ

Vasario 16-osios g. 27, LT- 35185 Panevėžys, tel.: (8 45) 58 29 43/45, faks. (8 45) 58 29 75, el.p. povilas.zagunis@panrs.lt

Valstybės įmonės Registrų centro
Panevėžio filialui
P. Puzino g. 7, LT-35185 Panevėžys

2011-10-06 Nr. (8.24) SD1-2425
Į 2011-09-08 Nr. (7.1.13)S-5647

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) IR ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO

Susipažinome su VĮ Registrų centro parengta Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos žemės vertinimo masiniu būdu ataskaita. Pastebėjome, kad yra nedidelis žemės sandorių skaičius. Iki šiol išlieka didžiausias sandorio kainos lyginamasis svoris.

Manome, kad šios vertinimo medžiagos patikimumo taikymas išlieka problemiškas, tai sunkina žemės nuomos mokesčio tarifų už valstybinę žemę nustatymą. Siūlome, ženkliai padidinti koeficientą už žemės balo našumą.

Savivaldybės meras P. Žagunis Povilas Žagunis

5. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės masinio vertinimo dokumentų

11 11 09 g-16727

A. Aleksaite

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centrui
V. Kudirkos g. 18
03105 Vilnius

2011-11-09 Nr. 1SD-(10.2)-6440
Į 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,

Valstybės biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius, tel. (8 5) 239 1307, faks. (8 5) 239 1331, el. p. nzt@nzt.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188704927

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Direktorius Vitas Lopinys

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
Panevėžio r. sav.	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.	Į pastabą atsižvelgta, klaida ištaisyta.
	2. Patikslinti Panevėžio r. sav. ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005-2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005-2011 metai	Į pastabą atsižvelgta, patikslintas Panevėžio r. sav. ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimas.

Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialo direktorius — Rimantas Sankauskas

Nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170) — Diana Jakutytė

Nekilnojamojo turto vertintojas asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443) — Nijolė Bieliauskienė