



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
ŠIAULIŲ 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: Paukščių takas 2, LT-78167 Šiauliai, tel. (8 41) 59 82 50, faks. (8 41) 52 48 35, el. p. siauliai@registrucentras.lt
filialo kodas 144126368, PVM kodas LT241102419

**ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS
VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA
Nr. 2011-91-10**

Objekto adresas	Šiaulių rajono savivaldybė
Vertinimo data	2011-08-01
Vertinimo tikslas	Teisės aktų nustatytiems tikslams
Užsakovai	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Vertinanti įmonė	Valstybės įmonės Registrų centro Šiaulių filialas (į. k. 144126368)
Turto vertintojai	Valdemaras Makarevičius Irena Kučinskienė Vigita Nainienė Donata Markulė

Šiauliai, 2011

Ataskaitoje yra 52 lapai pagrindinio teksto ir 9 lapai priedų, iš viso 61 lapas. 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 paskirtis.....	4
1.4. Užsakovas	4
1.5. Vertintojas.....	4
1.6. Vertinimo data.....	6
1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	6
2. ŽEMĖS RINKOS ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	7
2.1. Geografinis apibūdinimas	7
2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje	7
2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Šiaulių apskrityje ir Šiaulių rajono savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis)	9
2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais)	10
2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais)	10
2.6. Privачios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.....	11
2.7. Per metus parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2005–2011* m. laikotarpiu	11
2.8. Parduotų privačių žemės sklypų skaičiaus kitimas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2005–2011* m. laikotarpiu	12
3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS	13
3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas	13
3.2. Laiko pataisa	18
3.3. Vietos įtakos įvertinimas.....	19
3.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	19
3.3.2. Zonų aprašymas tekstu	20
3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	21
4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIS VERTINIMAS	25
4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	25
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	27
4.3. Rinkos modeliavimas.....	27
4.4. Ekspertinis vertinimas.....	27
4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas.....	28
4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas .	29
4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas	30
4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas	30
4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas.....	31
4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinimas	32

4.11. Žemės ūkio paskirties žemė sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas.....	33
4.12. Žemės sklypų paskirties - <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>gyvenamosios teritorijos</i> , mažesnės kaip 4 arai, įvertinimas Šiaulių r. savivaldybėje	37
4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis	37
4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius.....	37
4.15. Paskirties - <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>bendro naudojimo teritorijos</i> , žemės vertinimas	37
4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas.....	38
4.17. Paskirties – <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>rekreacinės teritorijos</i> , žemės vertinimas	39
5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	40
5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys.....	40
5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	41
5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai	44
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	52
7. PRIEDAI	53

Šiaulių r. savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapis viešojo svarstymo ataskaita, 1 lapas.

Šiaulių r. savivaldybės žemės vertinimo žemėlapis viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas, 1 lapas.

Šiaulių r. savivaldybės administracijos raštas, 1 lapas.

Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus, 1 lapas.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės masinio vertinimo dokumentų, 3 lapai.

Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas dėl žemės masinio vertinimo dokumentų, 1 lapas.

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

1.2. Vertinimo pagrindas

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

1.3. Vertinimo paskirtis

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

1.4. Užsakovas

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

1.5. Vertintojas

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

Šiaulių filialas, kodas 144126368, Paukščių takas 2, 78167 Šiauliai, tel. (8 41) 598 250, faks. (8 41) 524 835, el. p. siauliai@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:

Valdemaras Makarevičius, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo direktorius, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000169).

Irena Kučinskienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Nekilnojamojo turto kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008).

Vigita Nainienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227).

Donata Markulė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja.

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;

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

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

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

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

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo specialistas, JAV;

Richard R. Almy, masinio vertinimo specialistas, JAV;

John Charman, masinio vertinimo specialistas, Didžioji Britanija;

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

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

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Estija.

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

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

Eil Nr	Vertinimo dokumentas	Patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Užsienio šalių ir Registrų centro eksperimentinių vertinimų patirtis	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003-08-18 įsakymu Nr. 1P-69, Žin. 2003-08-27, Nr. 82-3777	2002-01-01	2003-08-28

2.	Šiaulių 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.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2004 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005-04-21 įsakymu Nr. 1P-89, Žin. 2005-05-05, Nr. 57-1982	2004-10-01	2005-05-06
4.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymu Nr. 1P-152, Žin. 2010-12-28 Nr. 154-7866	2010-08-01	2011-01-01

1.6. Vertinimo data

2011 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

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

pagrindinės ir Kurtuvėnų pradinė mokykla. Veikia 3 kultūros namai, 8 bibliotekos, 2 vaikų darželiai. Kurtuvėnų miestelyje įsikūrusi Kurtuvėnų regioninio parko administracija. Pats parkas (jo teritorija užima ir dalį Kelmės rajono) vertingas moksliniu, rekreaciniu ir pažintiniu požiūriu, todėl sutraukia nemažai lankytojų.

Ginkūnų seniūnija (centras – Ginkūnų kaimas). 2005 m. sausio 1 d. duomenimis seniūnijoje gyveno 3399 gyventojai, iš jų 2852 gyventojai gyvena Ginkūnuose (dabar 2989 gyventojai). Seniūnijoje yra septyni kaimai: Ginkūnai, Žeimiai, Šapnagiai, Malavėnai, Malavėniukai, Uosupis, Žuvininkai. Seniūnijoje yra pagrindinė mokykla, vaikų darželis, medicinos punktas. Ginkūnų kaimas yra už 3 kilometrų nuo Šiaulių. Ginkūnų pietvakariuose yra Ginkūnų ežeras.

Ginkūnai turi senas švietimo tradicijas. Užtenka prisiminti, jog Ginkūnai jau XIX amžiuje tapo grafų Zubovų valdų administraciniu centru ir savitu šviesuliu spaudos draudimo laikotarpiu.

Gruzdžių seniūnija (centras – Gruzdžių miestelis). Seniūnijos teritorijoje 2001 m. sausio 1 d. duomenimis užregistruota 3180 gyventojų. Seniūnijoje yra 39 kaimai. Stambesnės gyvenvietės yra Šiupylų kaimas (apie 450 gyventojų), Žiogų kaimas (apie 160 gyventojų), Saveikių kaimas (apie 70 gyventojų), Valdomų kaimas (apie 70 gyventojų).

Seniūnijoje yra 4 kapinės, 2 bažnyčios, 2 kultūros namai, 2 bibliotekos, paštas, 4 mokymo įstaigos (Gruzdžių gimnazija, Šiupylų pagrindinė, Gruzdžių spec. vaikų auklėjimo ir globos namai, Žemės ūkio mokykla), vaikų darželis-lopšelis „Puriena“, kraštotyros muziejus, VŠĮ Gruzdžių ambulatorija, vaistinė, medicinos punktas Šiupyliuose, Gruzdžių policijos nuovada, Šiaulių Darbo biržos filialas, priešgaisrinis ir kelių remonto punktai, veterinarijos vaistinė, modernus žemės ūkio technikos ir technologijų centras.

Gruzdžių seniūnijoje veikia šie verslai: žemės ūkio – Šiupylų ŽŪB, pievagrybių auginimo įmonė (Baltic champignons), medžio apdirbimo – UAB „Bebro medis“, V. Adomaičio įmonė „Gruzdžių mediena“, R. Krivicko įmonė, miškų ūkio įmonės: I. Virbickienės, V. Mikolaičio, V. Budrio, UAB „Sigruja“.

Kairių seniūnija (centras – Kairių miestelis). Kairių seniūnija užima 7957 ha plotą, iš jų žemės ūkio naudmenos – 6318 ha, miškai – 575 ha, vandenys – 325 ha. Kairių seniūniją kerta magistralė Šiauliai-Panevėžys, taip pat geležinkelio linija Vilnius-Klaipėda. Seniūnijoje yra du ežerai: Kairių ir Gudelių, dvi upės: Kruoja ir Šiladis. Iš viso seniūnijoje yra 23 kaimai. Didesni iš jų: Šilėnai (600 gyventojų), Žadžiūnai (360 gyventojų), Bertužiai (350 gyventojų). Iš viso seniūnijoje gyvena virš 3700 gyventojų. Kairių miestelis įsikūręs apie 7 km į rytus nuo Šiaulių miesto prie kelio Šiauliai-Panevėžys, šalia Kairių ežero. Seniūnijoje yra keturios veikiančios ir vienuolika saugomų kapinių, bažnyčia. Seniūnijoje yra du paštai, dvi pagrindinės mokyklos, dveji kultūros namai, dvi bibliotekos, trys medicinos punktai, vaistinė, policijos nuovada.

Seniūnijoje veikia dešimt uždarytų akcinių bendrovių, keturios žemės ūkio bendrovės, virš dešimties individualių įmonių. Dauguma seniūnijos gyventojų ūkininkauja nedideliuose ūkeliuose. Stambesnių ūkininkų, besiverčiančių žemės ūkiu yra per 90.

Kuršėnų kaimiškoji seniūnija (centras – Kuršėnų miestas). Seniūnijos teritorijoje 2001 m. sausio 1 d. duomenimis užregistruoti 6252 gyventojai. Seniūnijoje yra 98 kaimai. Drąsučių ir Varputėnų kaimuose veikia pagrindinės mokyklos, o Micaičių, Pakumulšių, Romučių ir Gergždelių kaimuose – pradinės mokyklos. Varputėnuose, Micaičiuose, Drąsučiuose ir Pakumulšiuose veikia kultūros namai, yra bibliotekos. Seniūnijos teritorijoje yra 29 senkapiai, Šilėnų, Rekčių, Romučių pilikalniai.

Kuršėnų miesto seniūnija (centras – Kuršėnų miestas). Kuršėnai – stambiausias Šiaulių rajono miestas. Teritorija – 1192 hektarai, gyventojų skaičius – beveik 15 tūkstančių. Kuršėnų miestas yra 25 km nuo Šiaulių miesto, išsidėstęs abipus Ventos upės prie Šiaulių-Palangos plento ir prie svarbios geležinkelio atšakos į Vilnių, Klaipėdą ir Mažeikius.

Kužių seniūnija (centras – Kužių miestelis). Seniūnijos teritorijoje 2001 m. sausio 1 d. duomenimis užregistruoti 4223 gyventojai.

Meškuičių seniūnija (centras – Meškuičių miestelis). Seniūnijos teritorijoje 2004 m. pradžios duomenimis užregistruoti 2658 gyventojai. Meškuičių seniūnijai priklauso Naisių kaimas, viena

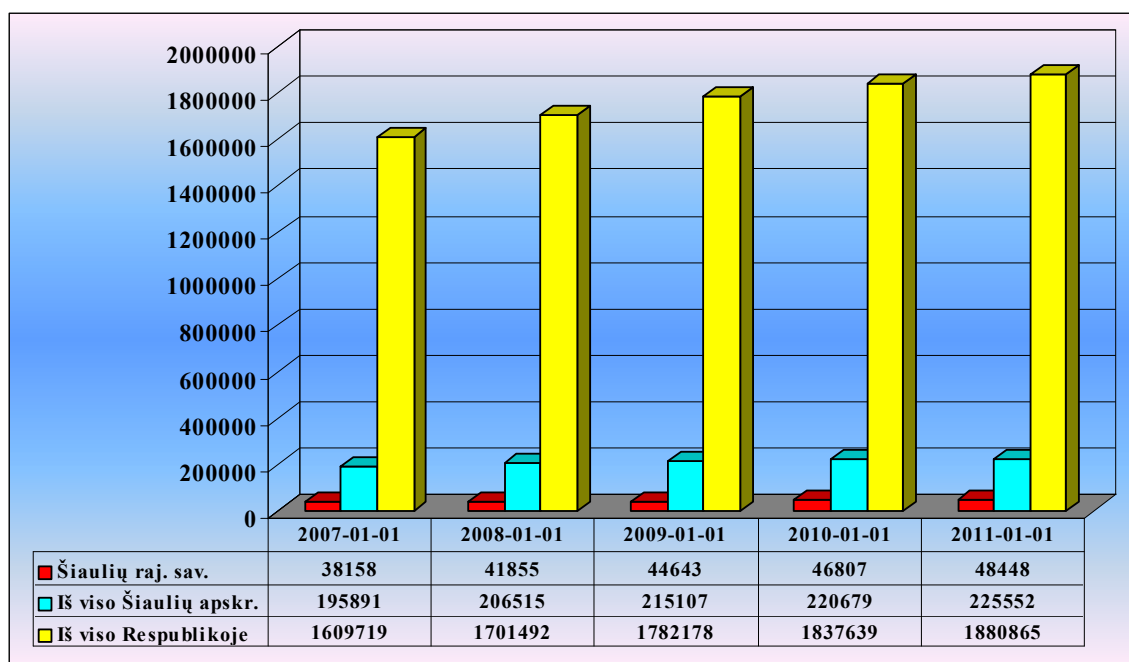
didesnių gyvenviečių. Už 6 kilometrų nuo Meškučių į pietvakarius yra Jurgaičių kaimas. Jo laukuose yra įdomi kalva, vadinama Kryžių kalnu. Tai dažniausiai lankoma turistų vieta.

Raudėnų seniūnija (centras – Raudėnų kaimas). Seniūnijos teritorijoje 2005 m. pradžios duomenimis užregistruotas 1731 gyventojas. Yra 57 kaimai, didžiausi jų – Raudėnai ir Dirvonėnai. Raudėnuose veikia pagrindinė mokykla, biblioteka, medicinos punktas, dvi parduotuvės, dvi lentpjūvės. Dirvonėnuose yra pagrindinė mokykla (1967-2001 m. buvo vidurinė), biblioteka, pašto skyrius, medicinos punktas. Raudėnuose veikia Kuršėnų meno mokyklos ir rajono Sporto mokyklos filialai, kuriuos lanko daugiau kaip 40 vaikų.

Šakynos seniūnija (centras – Šakynos miestelis). Šakynos seniūnijoje gyvena 1832 žmonės 34 kaimuose. Stambesnieji jų – Žarėnai, Piktuižiai, Raudondvaris, Tulminai. Seniūnijos teritoriją sudaro daugiau kaip 11000 ha žemės ūkio naudmenų. Seniūnijos teritoriją apima 148 kv. km. Joje yra apie 100 km gatvių ir kelių. Seniūnijoje yra 4 veikiančios kapinės. Seniūnijoje yra 2 pagrindinės mokyklos, 2 kultūros namai, 2 bibliotekos, ambulatorija, medicinos punktas, 2 bažnyčios, 2 pašto skyriai.

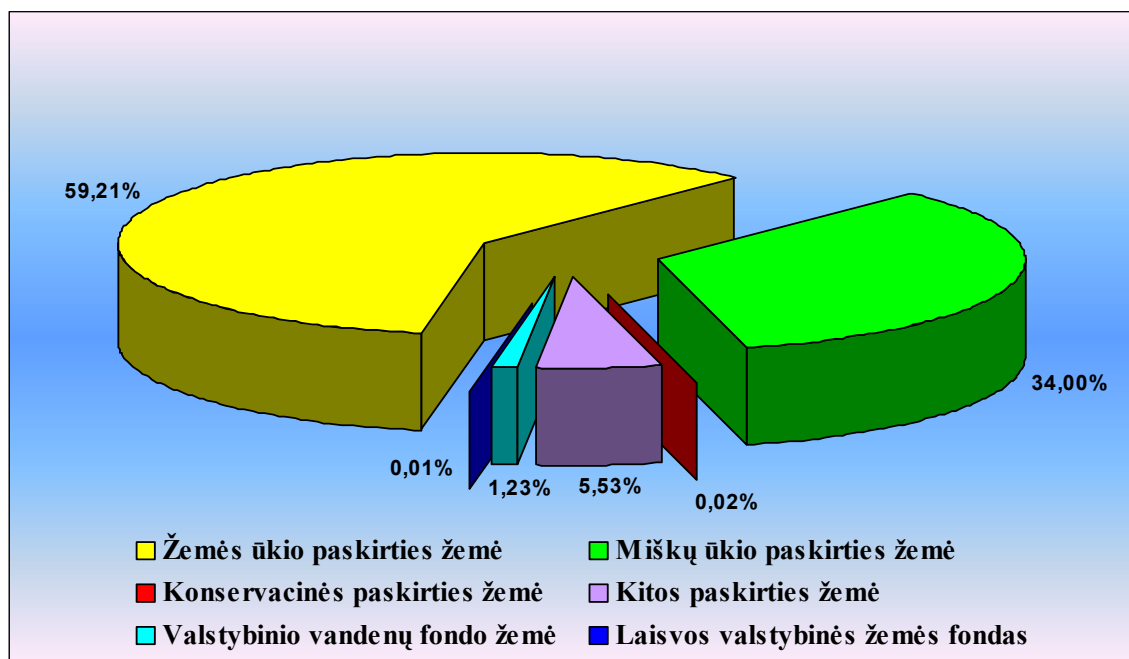
Šiaulių kaimiškoji seniūnija (centras – Vijolių kaimas). Šiaulių kaimiškosios seniūnijos centras – Šiaulių miestas. Seniūnija – tarsi žiedu apsupusi miestą. Joje 2006-08-01 duomenimis gyvena apie 7474 gyventojus. Šiaulių kaimiškojoje seniūnijoje yra 58 kaimai. Didžiausi iš jų: Aukštelkės k. – 1233 gyventojai, Vijolių k. – 1190 gyventojų, Vinkšnėnų k. – 747 gyventojai, Sutkūnų k. – 600 gyventojų, Voveriškių k. – 456 gyventojai, Bridų k. – 403 gyventojai. Seniūnijos teritorijoje yra 4 pagrindinės mokyklos, 4 medicinos punktai, 2 bažnyčios, 1 veikiančios ir 21 neveikiančios kapinės, veikia nemažai įmonių.

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



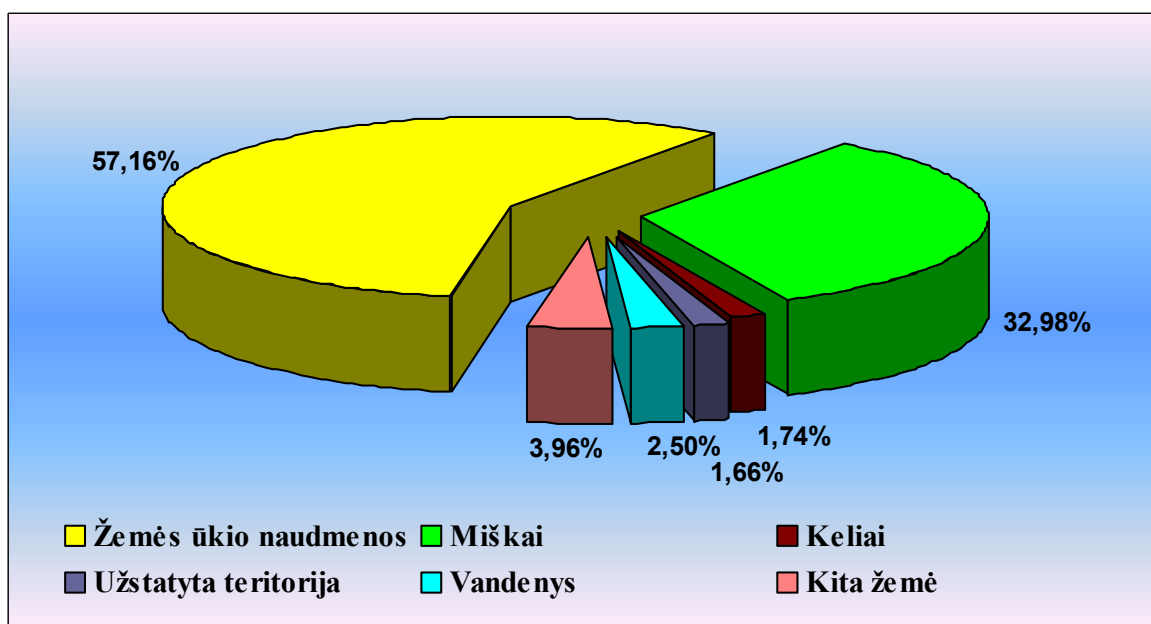
Duomenys parodo 2007, 2008, 2009, 2010 ir 2011 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre užfiksuotą žemės sklypų, esančių Lietuvoje, Šiaulių apskrityje ir Šiaulių m. savivaldybėje, skaičių. Žemės sklypų skaičius per 2010 m. Respublikoje padidėjo 2,35 proc., Šiaulių apskrityje – 2,21 proc., Šiaulių rajono savivaldybėje padidėjo – 3,51 proc.

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



Žemės fondo pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 59,21 proc. (106980,15 ha), miškų ūkio paskirties – 34,00 proc. (61430,29 ha), kitos paskirties – 5,53 proc. (9994,70 ha), konservacinės paskirties – 0,02 proc. (36,94 ha), laisvos valstybinės žemės fondas – 0,01 proc. (23,41 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 1,23 proc. (2215,63 ha).

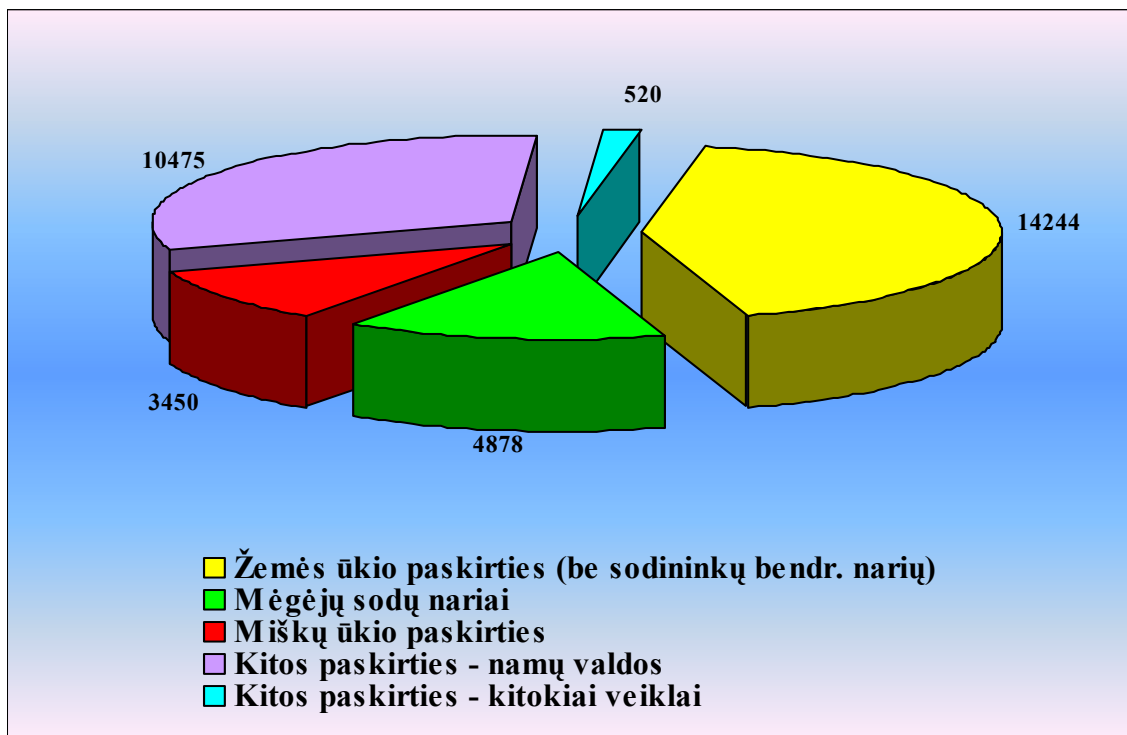
2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Šiaulių rajono savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



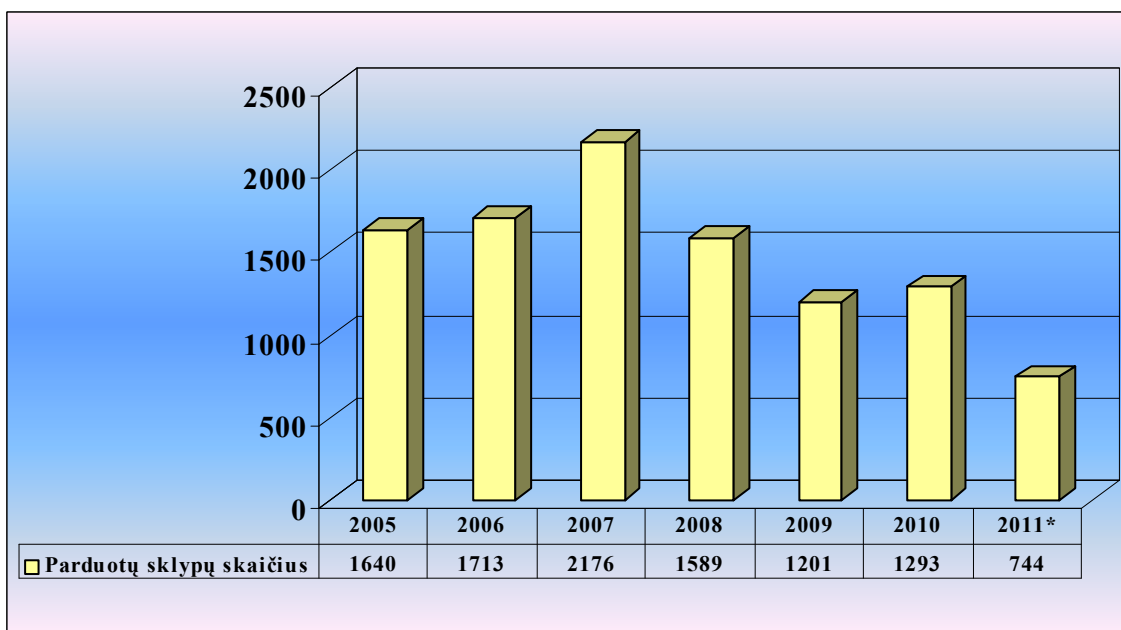
Šiaulių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 57,16 proc. (103315,57 ha), miškai – 32,98 proc. (59600,43 ha), keliai – 1,74 proc. (3139,62 ha), užstatyta teritorija – 1,66 proc. (3003,48 ha), vandens – 2,50 proc. (4518,67 ha), kita žemė – 3,96 proc. (7154,24 ha).

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

Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Šiaulių rajono savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemės - 19122 (iš jų 4878 mėgėjų sodų nariai), miškų ūkio paskirties žemės - 3450, kitos paskirties žemės - 10995 (iš jų namų valdų - 10475, kitokiai veiklai – 520).



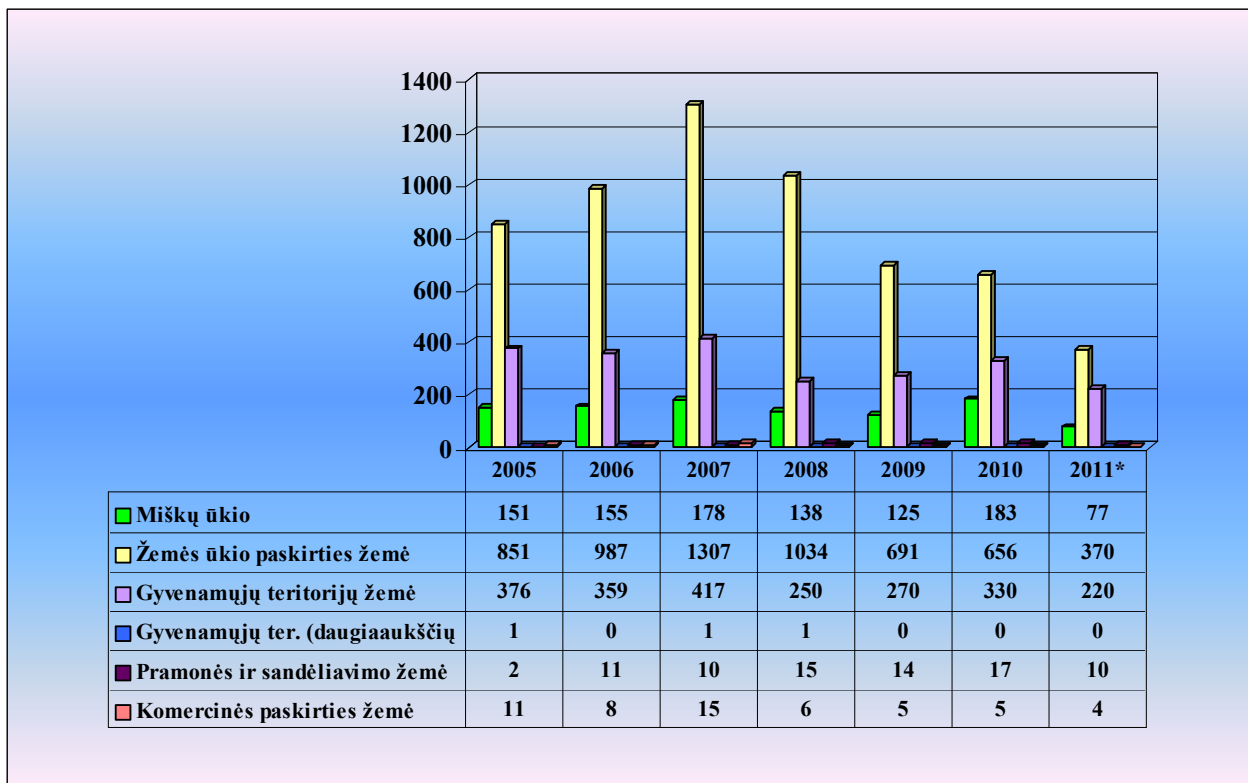
2.7. Per metus parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2005–2011* m. laikotarpiu



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

2.8. Parduotų privačių žemės sklypų skaičiaus kitimas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2005–2011* m. laikotarpiu

Pagal valstybės įmonės Registrų centro duomenų banke esančius duomenis Šiaulių rajono savivaldybėje parduotų žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį nuo 2005 iki 2011 metais pateiktas grafike, iš kurio matosi skirtingą tikslinę žemės naudojimo paskirtį turinčių žemės sklypų pardavimų kitimo tendencijas.



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

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

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

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

Žemės masinio vertinimo modeliams panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys žemės sklypų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų vertės, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas 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]:

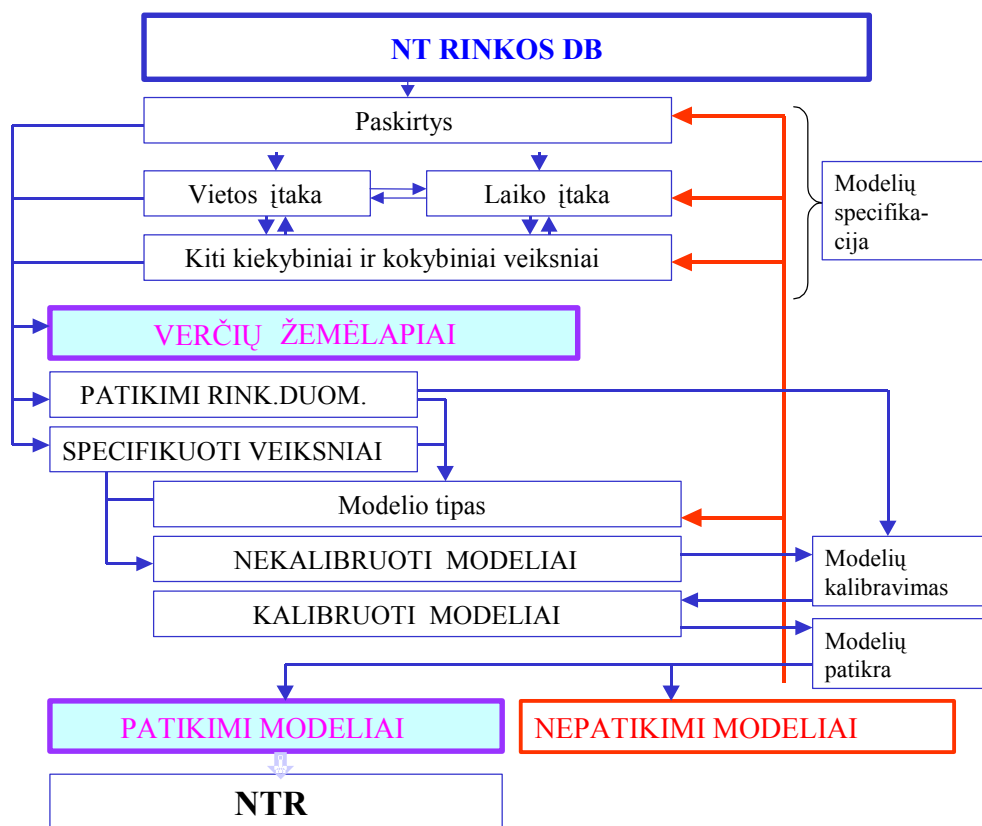
1. Žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų.
2. Žemės sklypui nustatytų servitutų ir ūkinės veiklos apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose yra suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona.
3. Žemės sklypo naudojimo perspektyvų, išskyrus atvejus, kai panaudojant detaliuosius planus žemės sklypams nustatyta kita pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis.
4. Žemės sklype esančių statinių ir sodinių.
5. Disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl išsiskolinimo 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. Žemėlapių dėka išsprendžiama vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnio homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Žemės verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 3.3.1 poskyryje.

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

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

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

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

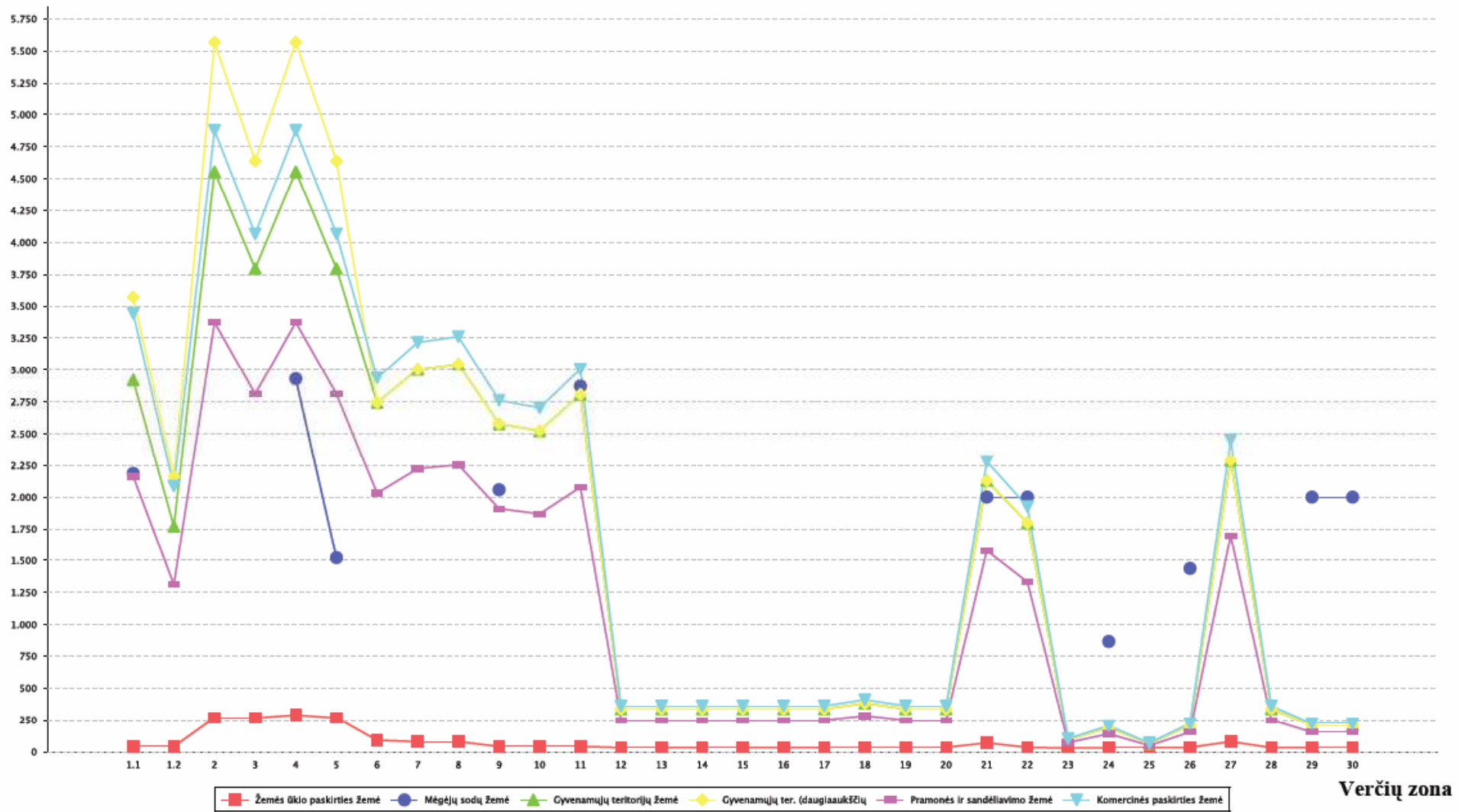
kur S – apskaičiuojama vertė;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;
 b_0 – konstanta;
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnis, 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.

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas

Vertė, Lt



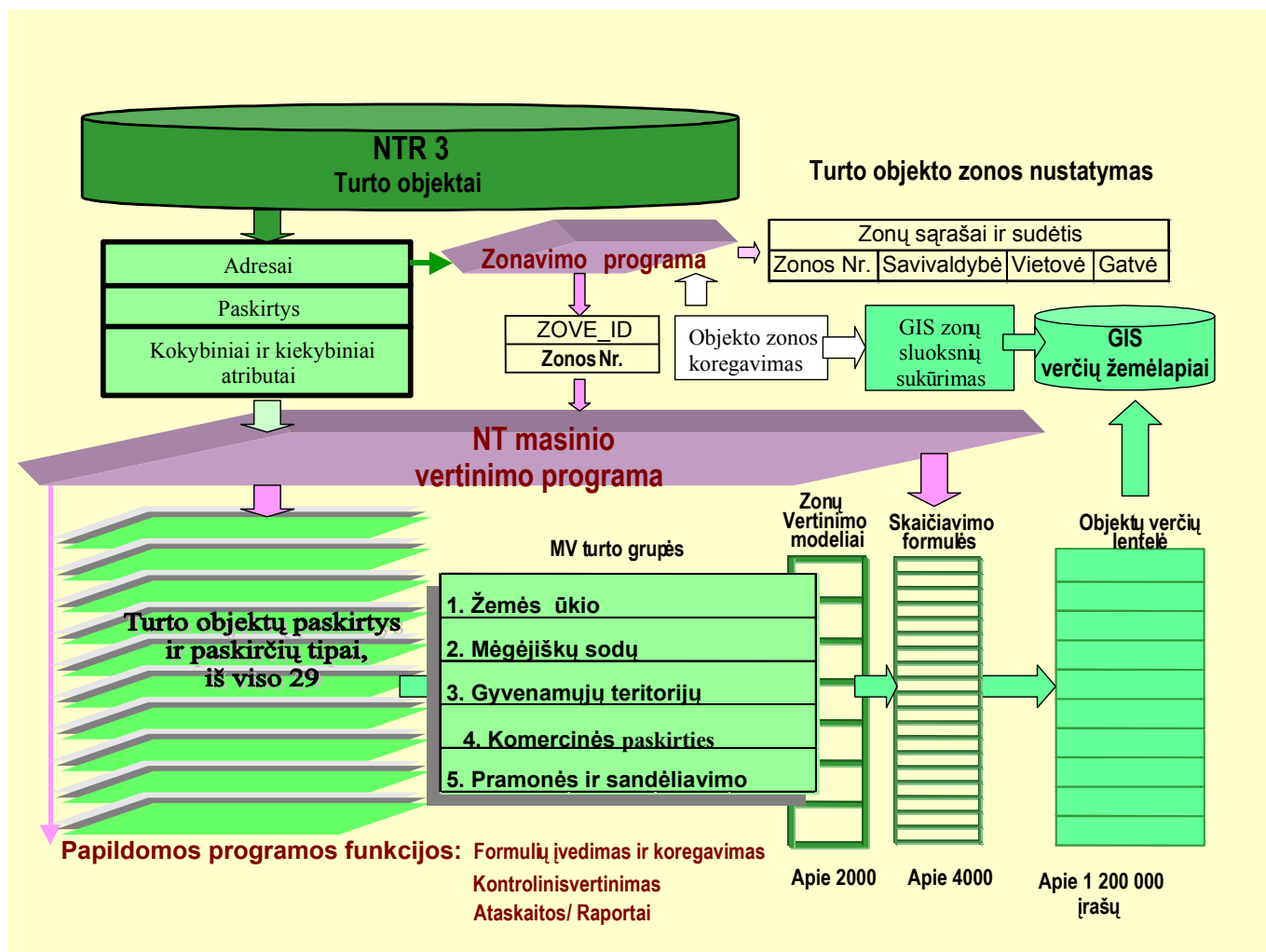
3 pav. Šiaulių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra.

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus žemės vertinimo duomenims – 2011 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 aro žemės vertės kaitą teritorinių ir atskirų paskirčių grupių – žemės ūkio paskirties, mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, gyvenamųjų teritorijų (daugiaaukščių), komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo, požėrių.

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 žemėlapių 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 data;
 K – faktinė pardavimo kaina;
 r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
 t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

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

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

Šiaulių rajono savivaldybėje vertinimo modeliui sudaryti panaudoti didesnio kaip pusės metų laikotarpio rinkos duomenys, laiko pataisai vertinimo dieną – 2011-08-01 apskaičiuoti panaudota pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive (trends).

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

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

Zonos Nr.	Paskirčių grupės	Laiko pataisai nustatyti naudotas metodas
45.1.1, 45.1.2, 45.2-45.30	Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai	Aproksimuojanti kreivė
45.1.1, 45.1.2, 45.2-45.30	Komercinės paskirties žemės sklypai	Aproksimuojanti kreivė
45.1.1, 45.1.2, 45.2-45.30	Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai	Aproksimuojanti kreivė
45.1.1, 45.1.2, 45.2-45.30	Mėgėjų sodų	Aproksimuojanti kreivė
45.1.1, 45.1.2, 45.2-45.30	Žemės ūkio paskirties žemė	Aproksimuojanti kreivė

3.3. Vietos įtakos įvertinimas

3.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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

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

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

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

S – mėgėjų sodų žemė;

G – gyvenamųjų teritorijų žemė;

K – komercinės paskirties žemė;

P – pramonės ir sandėliavimo žemė.

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

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

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

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

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

3.3.2. Zonų aprašymas tekstu

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

Zonos Nr.	Zonos aprašymas tekstu
45	Šiaulių r. savivaldybė.
45.1	Kuršėnų m.
45.1.1	Centrinė Kuršėnų miesto dalis.
45.1.2	Likusi Kuršėnų miesto dalis.
45.2	Dainų k., Žaliūkių k.
45.3	Gegužių k.
45.4	Ginkūnų k.
45.5	Vijolių k.
45.6	Voveriškių k., Paitaičių k.
45.7	Lieporių k.
45.8	Verdulių k., Verduliukų k.
45.9	Kairių mstl., Kairių k., Bertužių k., Aleksandrijos k., Žuvininkų k.
45.10	Bridų k., Vinkšnėnų k., Sutkūnų k.
45.11	Bubių sen. Bubių k., Meškių k., Gervėnų k.; Šiaulių kaimiškosios sen. Aukštelkės k., Raizgių k.; Kužių sen. Jakštaičių k., Jakštaičiukų k., Jonelaičių k., Juozapaičių k.
45.12	Micaičių k.
45.13	Ringuvėnų k.
45.14	Meškuičių mstl., Meškuičių k.
45.15	Meškuičių sen. Naisių k.
45.16	Gruzdžių mstl.
45.17	Bazilionų mstl.
45.18	Kurtuvėnų mstl., Kurtuvėnų k.
45.19	Verbūnų k.
45.20	Žadžiūnų k.
45.21	Šiaulių kaimiškosios sen. Andrijavos k., Toliočių k.; Kužių sen. Lukšių k.; SB „Švendrelis“, „Vasara“, „Jubiliejinis-2“, „Toliočiai“.
45.22	Kužių mstl.
45.23	Raudėnų ir Šakynos sen. kaimai, išskyrus Griežiškių k.; Kuršėnų kaimiškosios sen. Agailių k., Graudušių k., Ivoškių k., Kubilių k., Kušleikių k., Nugarių k., Pakepštenių k., Papalskių k., Pusbaublių k., Raganių k., Rekčių k., Smurgių k., Strazdų k., Vosbučių k., Žilių k.
45.24	Kuršėnų kaimiškosios sen. kaimai, išskyrus kaimus, esančius 45.23 verčių zonoje, Gruzdžių sen. kaimai; Kužių sen. Repšių k.; Šakynos sen. Griežiškių k.
45.25	Šiaulių kaimiškosios sen. Aukštrakių k., Smilgių k., Jurgeliškių k., Pakarčiūnų k.
45.26	Likę kaimai.
45.27	Šiaulių kaimiškosios sen. Pailių k., Beržynės k., Daušiškių k.
45.28	Drąsučių k.
45.29	Kužių sen. Beržynės k.
45.30	Šiaulių kaimiškosios sen. Masiuliškių k., Kadugių k.; Kužių sen. Noreikių k.

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Šiaulių rajono savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1 ataskaitos poskyryje. Iš viso sudaryta 31 verčių zona.

Kuršėnai – didžiausias Šiaulių rajono miestas, nutolęs nuo rajono centro 22 kilometrus. Kuršėnuose gyvena apie 14 200 gyventojų. Miestas išsidėstęs abipus Ventos upės prie Šiauliai-Palanga ir Šiauliai-Mažeikiai kelių. Pro Kuršėnus nutiestos dvi geležinkelio linijos – Šiauliai-Mažeikiai ir Šiauliai-Klaipėda. Tai vienintelis miestas Lietuvoje, kuriame yra dvi geležinkelio stotys. Kuršėnai užima 1200 ha plotą. Turi per 100 gatvių.

Kuršėnų mieste yra išskirtos dvi verčių zonos - 45.1.1 ir 45.1.2.

45.1.1 zona. Centrinė miesto dalis, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas, sutvarkytas gerbūvis, nėra susisiekimo problemų. Išvardinti veiksniai užtikrina šioje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukštesnės nei likusioje miesto dalyje jo pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija išskirta į aukštesnės vertės zoną.

45.1.2 zona. Likusi Kuršėnų miesto dalis. Ji sudaryta remiantis užfiksuotom žemės pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis už centrinės miesto dalies kainų lygį. Žemesnę žemės vertę šioje zonoje formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, todėl ši teritorija išskirta į žemesnės vertės zoną.

45.2 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Dainų, Žaliūkių kaimai.

45.3 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Gegužių kaimas.

45.4 zona. Ginkūnų seniūnijos Ginkūnų kaimas.

45.5 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Vijolių kaimas

Į šias zonas buvo išskirti sparčiai besivystantys perspektyvūs kaimai, besiribojantys su Šiaulių miestu. Pvz. Dainų, Žaliūkių kaimus nuo Šiaulių miesto skiria Architektų gatvė, Gegužių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Gegužių gatvė, o Vijolių kaimas ribojasi su Šiaulių miesto Medelyno rajonu. Šių zonų kaimai išsiskiria aukščiausiomis žemės kainomis visame Šiaulių rajone ir prilygsta, o kartais ir viršija Šiaulių miesto žemės kainas. Šiaulių miesto prieigose esantys žemės sklypai, sulaukia gyventojų susidomėjimo, dėl to, kad Šiaulių mieste mažai tuščių sklypų, skirtų gyvenamųjų namų ar kitos paskirties objektų statybai. Aukščiau išvardintuose kaimuose privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai, keičia paskirtį, sudalija sklypus ir taip parduoda privatiems pirkėjams arba bendrovėms, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesti komunikacijos.

45.6 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Voveriškių, Paitaičių kaimai.

45.7 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Lieporių kaimas.

45.8 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Verdulių, Verduliukų kaimai.

45.9 zona. Kairių seniūnijos Kairių miestelis, Kairių, Bertužių kaimai, Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Aleksandrijos kaimas, Ginkūnų sen. Žuvininkų kaimas.

45.10 zona. Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Bridų, Vinkšnėnų, Sutkūnų kaimai.

45.6 – 45.10 zonų kaimai turi panašias žemės vertes Šiaulių rajone, tačiau jie nesiriboja vienas su kitu, dėl šios priežasties ir buvo išskirti į atskiras zonas.

45.6 – 45.8 zonų kaimai taip pat ribojasi su Šiaulių miestu, tačiau juose užfiksuotos žemesnės nei 45.2 – 45.5 zonose žemės pardavimo kainos.

45.9 – 45.10 zonų kaimai yra prie europinių magistralių.

Žemesnę vertę šiose zonose formuoja, tai, kad šiek tiek blogesnis susisiekimas, mažiau patraukli vietovė, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis.

45.11. zona. Bubių seniūnijos Bubių, Meškių, Gervėnų kaimai, Šiaulių kaimiškiosios seniūnijos Aukštelkės, Raizgių kaimai, Kužių seniūnijos Jakštaičių, Jakštaičiukų, Jonelaičių, Juozapaičių kaimai. Šią zoną sudaro kaimai esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas, o taip pat kaimai, esantys patrauklioje gamtinėje aplinkoje, aplink Bubių tvenkinį. Tad, privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, sudalija sklypus, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesti komunikacijos.

Nekilnojamojo turto kainų lygis nurodytose vietovėse yra žymiai aukštesnis, negu 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

- 45.12 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Micaičių kaimas.
- 45.13 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Ringuvėnų kaimas.
- 45.14 zona. Meškuičių seniūnijos Meškuičių miestelis ir Meškuičių kaimas.
- 45.15 zona. Meškuičių seniūnijos Naisių kaimas.
- 45.16 zona. Gruzdžių seniūnijos Gruzdžių miestelis.
- 45.17 zona. Bubių seniūnijos Bazilionų miestelis.
- 45.18 zona. Bubių seniūnijos Kurtuvėnų miestelis ir Kurtuvėnų kaimas.
- 45.19 zona. Kužių seniūnijos Verbūnų kaimas.
- 45.20 zona. Kairių seniūnijos Žadžiūnų kaimas.

Šių zonų kaimai ir miesteliai turi panašias žemės vertes Šiaulių rajone. Į šias zonas išskirti kaimai ir miesteliai, esantys toliau nuo pagrindinio apskrities centro – Šiaulių miesto, seniūnijų kultūros centrai. Nurodytose gyvenvietėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu 45.24, 45.26 verčių zonose, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

45.21 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos ir Toliočių kaimai, Kužių seniūnijos Lukšių k., Noreikių kaimo s/b „Švendrelis“, „Vasara“.

45.22 zona. Kužių seniūnijos Kužių miestelis.

Į atskiras zonas buvo išskirti Kužių mstl. bei Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos, Toliočių kaimai, Kužių sen. Lukšių kaimas ir Noreikių kaimo sodų bendrijos „Švendrelis“ ir „Vasara“, kurie išsiskyrė aukštesnėmis gyvenamųjų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodų žemės rinkos kainomis, nei panašiuose miesteliuose, kaimuose ar aplinkinėse vietovėse. Manome, kad tai lėmė suprojektuotas naujas kvartalas netoli Lukšių, važiuojant į Kužius, o taip pat, kad šios gyvenamosios vietovės yra prie magistralės Šiauliai-Palanga, tai lemia geresnį susiekimą.

45.23 zona. Raudėnų ir Šakynos seniūnijų kaimai, išskyrus Griežiškių kaimą, Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Agailių, Graudušių, Ivoškių, Kubilių, Kušleikių, Nugarių, Pakepštenių, Papalskių, Pusbaublių, Raganių, Rekčių, Smurgių, Žilių kaimai.

Šakynos ir Raudėnų seniūnijos, bei dalis Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimų, besiribojančių su Raudėnų ir Šakynos seniūnijomis išskirtos į atskirą zoną, nes labiausiai nutolusios nuo rajono centro, taip pat dėl vietovės nepatrauklumo bei duomenų bazėje užfiksuotų žemesnių kitos paskirties žemės kainų nei likusioje savivaldybės dalyje.

45.24 zona. Kuršėnų kaimiškosios ir Gruzdžių seniūnijų kaimai, Kužių seniūnijos Repšių kaimas bei Šakynos seniūnijos Griežiškių kaimas.

Šią zoną sudaro likę Šiaulių rajono kaimai ir miesteliai, kur nekilnojamojo turto kainos yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, vietovės nepatrauklumas.

Ši zona buvo atskirta nuo 45.26 zonos tik dėl žemesnių žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodų žemės kainų. Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodų žemės sklypų sandorius, pastebėta, kad šioje rajono dalyje, kurią sudaro Kuršėnų ir Gruzdžių seniūnijos, žemės kainos žemesnės nei likusioje rajono dalyje (45.26). Kitos paskirties žemė turi panašias vertes, kaip ir 45.26 zonos žemė.

45.25 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aukštrakių, Smilgių, Jurgeliškių, Pakarčiūnų kaimai.

Ši išskirta dėl Aukštrakiuose pastatyto Šiaulių apskrities buitinių atliekų sąvartyno. Dėl šios priežasties Aukštrakiuose ir aplinkiniuose kaimuose kitos paskirties žemės sklypai neturi paklausos ir jų vertė ten labai maža, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.26 zona – likę Šiaulių rajono kaimai ir miesteliai, kur nekilnojamojo turto kainos kaip ir 45.24 zonoje yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis. Tačiau žemės ūko paskirties žemė šioje zonoje turi aukštesnes vertes, nei 45.24 zonoje, o vaizdingose vietovėse, šalia vandens telkinių esantys mėgėjų sodų sklypai yra paklausūs rinkoje ir pasižymi žymiai aukštesnėmis rinkos kainomis, nei 45.24 zonoje esanti sodų žemė, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.27 zona – Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Pailių, Beržynės ir Daušiškių kaimai. Šie kaimai, esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas ir pietvakarinį Šiaulių aplinkelį, analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, išsiskyrė aukštesnėmis kainomis, nei 45.26 verčių zonoje, ir žemesnėmis, nei 45.11 ir priemiestinėse verčių zonose. Kainų lygį šiose vietovėse įtakoja geras susisiekimas su Šiaulių miestu ir prasidėjusi miesto plėtra Bubių link. Tad ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.28 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Drąsučių kaimas. Tai priemiestinis Kuršėnų miesto kaimas (iki Kuršėnų miesto 4 km), kuris buvo išskirtas iš 45.24 zonos į atskirą verčių zoną, dėl aukštesnių nekilnojamojo turto rinkos kainų, nei 45.24 zonoje.

45.29 zona. Kužių sen. Beržynės k.

45.30 zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Masiuliškių k., Kadugių k., Kužių sen. Noreikių k.

45.29 ir 45.30 zonos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl jose esančių sodų bendrijų, kurių žemės sklypai turi aukštesnes kainas, nei mėgėjų sodų bendrijų žemės sklypai, esantys 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. Visų kitų paskirčių žemės sklypai šiose zonose turi tas pačias vertes, kaip ir 45.26 zona.

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

4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį;

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio;

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

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

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

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

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) – ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (nebuvimas) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti. Kai vieną priežasties požymio reikšmę atitinka iš anksto nenustatytos tam tikro dydžio reikšmės, priklausančios nuo išorinių veiksnių. Dviejų reiškinių (dviejų požymių) tarpusavio sąryšis.

Koreliacijos koeficientas – parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Kuo r reikšmė absoliučiuoju didumu arčiau 1, tuo tiesinė Z priklausomybė nuo S stipresnė. Koreliacija silpna, kai r arti nulio. Jeigu $r > 0$, tai didėjant S , didėja ir Z . Jeigu $r < 0$, tai didėjant S , Z mažėja.

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

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

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

Porinės regresijos lygtis – nagrinėjamas ryšys tarp dviejų požymių.

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – modelio pagalba nustatyta kaina. Kadangi modelis gali būti sudarytas iš daugelio

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Šiaulių r. sav. žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti 2007 m. sausio – 2011 m. liepos laikotarpio rinkos duomenys, užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazėje. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės paskirčių grupes pateikiami lentelėje.

Paskirčių grupė/ Iš viso	Žemės sklypų be statinių ir su statiniais skaičius	Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
		Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai							
Iš viso:	1681	2927	1497	4206	1	56525	705
Komerčinės paskirties žemės sklypai							
Iš viso:	42	3941	1134	6508	9	33404	16
Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai							
Iš viso:	144	4697	1108	24133	1	282921	18
Mėgėjų sodų žemės sklypai							
Iš viso:	713	2476	1930	2124	1	20635	283
Žemės ūkio paskirties žemė							
Iš viso:	5561	164	36	863	1	25163	144

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

4.4. Ekspertinis vertinimas

Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius rodiklius) remdamiesi atskirų turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą [Robert J. Gloudemans].

Savivaldybės teritorijos, kuriose sandorių nėra užfiksuota, tačiau pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, t. y. vienodos (panašios) pagal reljefą, atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą, sujungtos į vienodos žemės vertės zoną. Tokiose zonose vertė nustatyta ekspertiskai – priskiriant joms vertę zonų, kurios pagal vertę formuojančius pagrindinius faktorius yra lygintinos ir kurioms vertinimo modelis yra sudarytas, arba panaudojant koeficientus. Koeficientai paprastai išreiškia verčių tarp skirtingų žemės paskirčių priklausomybę verčių zonoje. Rinkos tyrimais nustatyta, kad pramonės, sandėliavimo žemės, priklausomai nuo pasiūlos ir paklausos, 1 aro vertė žemesnė 10–50 procentų negu gyvenamosios paskirties žemė toje pačioje zonoje. Naudojant šią priklausomybę, t. y. koeficientą 0,9–0,5, gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis ekspertiniu būdu pritaikytas rinkoje neaktyvios, neturinčios pardavimo sandorių, pramonės žemei įvertinti. Komercinės paskirties žemės vertė paprastai aukštesnė už gyvenamosios paskirties žemę, todėl jai įvertinti naudojamas gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis su didinamuoju koeficientu.

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis, nustatyta, kad žemės verčių zonose dalies žemės sklypų, kurių 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:

$$Krekreac = \frac{Rekreac.žem.skl.kain.lygis}{VRV},$$

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 sklypų sandorių 1 ha kaina	Vidutinė rinkos vertė 1 ha (pagal masinio vertinimo modelį)	Krekreac
45.11	12297		
	51801		
	44656		
	23375		
	26537		
	27010		
1 ha vidurkis:	30946	4233	7,3
45.24	6993		
	16151		
	14961		
	9516		
1 ha vidurkis:	11905	3239	3,7

45.26	11657		
	19298		
	40044		
	8603		
	8527		
	8883		
	8020		
	12337		
1 ha vidurkis:	14671	3494	4,2
45.23	11415		
	11000		
1 ha vidurkis:	11208	3012	3,7

Kitoms verčių zonoms, dėl rinkos duomenų trūkumo, *Krekreac* koeficientas 4,2 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos 45.26 verčių zonai, išskyrus 45.25 verčių zoną, kur *Krekreac* koeficientas lygus 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės 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
			<u>SUM</u>	<u>SUM</u>	<u>Vidurkis</u>	<u>SUM</u>	<u>SUM</u>	<u>Vidurkis</u>
			10,1	9937	984	5,36	1063	198

Lentelės pirmose trijose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos, viso sklypo ir sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žemė, plotai, ketvirtojoje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandens,

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 vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas

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

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

$$NBP = \text{Baz.vnt. vertė (sklypo našumo balas – našumo balų vidurkis)} \times 0,01 (\text{gali būti nustatytas ir kitas dydis}) \times \text{Bazinis pl},$$

kur NBP – našumo balo pataisa žemės sklypui litais;
 Baz.vnt.vertė – bazinio ploto 1 ha vertė litais;
 Sklypo našumo balas – vertinamo sklypo našumo balas;

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

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

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

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

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

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties „kita (mažaukščių statinių teritorija)“. Kad būtų galima tiksliau įvertinti daugiaaukščių statinių sklypus verčių zonose, kuriose yra užregistruoti tokie sklypai, yra nustatyti žemės sklypų vertės koregavimo koeficientai *Kdaugiaauk*. *Kdaugiaauk* apskaičiuojami daugiaaukščių statinių žemės sklypų kainų lygį (patikimų sandorių aritmetinį vidurkį arba medianą) dalijant iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo vidutinės rinkos vertės. Koeficientų *Kdaugiaauk* Šiaulių r. sav. apskaičiavimas ir jų reikšmės pateikti lentelėje.

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

Verčių zonos Nr.	Vidutinė rinkos vertė 1 a žemės sklypų paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“	Kainų lygis 1 a žemės sklypų paskirties „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“	<i>Kdaugiaauk</i>
45.5	3847	4679	1,22

Kitose Šiaulių rajono savivaldybės verčių zonose 2011 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, nėra pardavimo sandorių, todėl Kuršėnų miesto 45.1.1 ir 45.1.2 verčių zonose, taip pat 45.2-45.4 verčių zonose tokios paskirties (naudojimo pobūdžio) žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pritaikytas 45.5 verčių zonos *Kdaugiaauk* – 1,22.

Likusioje savivaldybės teritorijoje daugiaaukščių (aukštybinių) gyvenamųjų namų žemės sklypų vertinimui naudojamas paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo modelis ir *Kdaugiaauk* koeficientas 1 (vienetas).

Apskaičiuojant „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ paskirties arba „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ pobūdžio žemės sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas *Kdaugiaauk* dauginamas iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ žemės vertės, apskaičiuotos naudojant modelį. Koeficientas *Kdaugiaauk* žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

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

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

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

Savivaldybė	Modelis	Našumo balo pataisa
1	2	3
Šiaulių r. sav.	1111,3x ZBpl + 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.

ZBpl

sklypo našumo balas

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

Baz.vnt vertė

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

Bazinis pl

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

S

– žemės sklypo vertė;

+

– suma;

x

– daugyba.



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Valstybės įmonių Registrų centras
GAUTA
2005-12-30 Nr. 19893

A. Aleksandras

Boj

VĮ Registrų centro direktoriaus
pavadootojui A. Bagdonavičiui

2005-12-28 Nr. 20-091-6029

I _____ Nr. _____

DĖL ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS VERTES NUSTATYMO RENGIANČIŲ ŽEMES 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. Pagal jų vertę buvo ir yra žemesnė. Tvenkininės žuvininkystės bendrovės ankstesniais metais iš kiekvieno hektaro faktiškai gaudavo po 1000 – 970 Lt bendrųjų pajamų, tačiau pelno gaunama labai mažai. 2004 m. visos bendrovės rodo, kad gavo 2180 tūkst. Lt pelno, bet joms buvo suteikta apie 1800 tūkst. Lt paramos iš Kaimo remimo programos. Vadinasi bendrovės 2004 m. gavo tik 380 tūkst. Lt pelno.

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

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

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

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

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

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

PRIDEDAMA, 2 lapai.

Ministerijos sekretorius



Rimantas Čeponis

KAI KURIE ŽEMIŲ PO ŽUVININKYSTĖS TVENKINIAIS NORMATYVINIAI RODIKLIAI

Eil. Nr.	Rajono, savivaldybės, žuvininkystės įmonių pavadinimas	Tvenkinių, pylimų ir kanalų plotas, ha	Žemės ūkio naudmenų našumo balai (2005 m. duomenys)
1.	Vilniaus r., UAB „Akvilėgija“	745,5	16,8
2.	Molėtų r., UAB „Armolė“	831,3	23,5
3.	Vilniaus r., UAB „Arvydai“	580,8	17,0
4.	Elektrėnų sav., UAB „Bartžuvė“	338,8	23,9
5.	Ignalinos r., UAB „Birvėtos tvenkiniai“	875,0	26,3
6.	Alytaus r., UAB „Daugų žuvis“	679,9	21,1
7.	Prienų ir Kauno r., AB „Išlaužo žuvis“	442,4	22,9
8.	Šalčininkų r., UAB „Juodasis gandras“	693,5	19,7
9.	Varėnos r., UAB „Kabelių žuvis“	784,9	18,7
10.	Kėdainių r., UAB „Kaplių žuvis“	239,0	31,6
11.	Kazlų Rūdos sav., UAB „Karpis“	500,9	20,4
12.	Šilutės r., UAB „Kintai“	571,1	24,4
13.	Raseinių r., UAB „Raseinių žuvininkystė“	1288,1	23,8
14.	Kelmės r., UAB „Šilo – Pavėžupis“	806,8	23,4
15.	Šalčininkų r., UAB Šalčininkų žuvininkystės ūkis	279,0	26,8
16.	Šiaulių r., UAB „Šventijonis“	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, mažesnės kaip 4 arai, įvertinimas Šiaulių 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, vykdamas žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymą masiniu vertinimo būdu, atliko tokių sklypų rinkos tyrimą, apklausė nepriklausomus nekilnojamojo turto vertintojus ir nustatė, kad tokių sklypų rinkos vertė šiandieninėmis rinkos sąlygomis yra 10 procentų žemesnė už normalaus dydžio žemės sklypų vertę. Remiantis tyrimais, į mažesnių nei 4 arai žemės sklypų, paskirties - *kita*, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, Šiaulių r. sav., masinio vertinimo modelius įvestas 10 procentų vidutinę rinkos vertę mažinantis koeficientas. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

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

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

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

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

Šiaulių rajono savivaldybės bendrasis planas parengtas ir patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-199. BP sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniame vertinime atskiru veiksmu nėra panaudoti.

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

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės

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

Koeficiento *BnTer* apskaičiavimas

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

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

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

4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas

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

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

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

Žemės masinio vertinimo ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas pateikimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatytas rekreacinio naudojimo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas, rinkos duomenys ir skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

Koeficiento Naub_BIN apskaičiavimas

Eil. Nr.	Savivaldybė	Žemės sklypų 1 aro kaina Lt		Skirtumų koeficientas
		Naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos	Naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos	
1	2	3	4	5
1	Klaipėdos r. sav.	671	1943	0,35
2	Klaipėdos r. sav.	790	1943	0,41
3	Molėtų r. sav.	1355	2000	0,68
4	Molėtų r. sav.	1374	2000	0,69
5	Molėtų r. sav.	2063	2766	0,75
6	Molėtų r. sav.	2100	2766	0,76
7	Švenčionių r. sav.	1188	1620	0,73
8	Švenčionių r. sav.	831	1451	0,57
9	Ignalinos r. sav.	229	338	0,68
10	Kretingos r. sav.	1115	1389	0,80

Aritmetinis vidurkis: 0,64

Mediana: 0,68

Lentelės 3 skiltyje pateiktos žemės sklypų vietos požiūriu panašiose teritorijose naudojimo būdo - rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 4 skiltyje žemės sklypų naudojimo būdo - komercinės paskirties objektų teritorijos, sandorių 1 aro kainos. Kainų priklausomybės koeficientai apskaičiuoti 3 skilties kainas dalinant iš 4 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 5 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,35 – 0,76 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,62, mediana – 0,68. Siekiant objektyviausio rezultato vertinimui tinkamiausias medianinis dydis – 0,68, kuris eliminuoja ekstremines koeficientų reikšmes.

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

5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

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 Lt 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;
- Naudingas plotas – žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kurį sudaro žemės naudmena – ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandens, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;
- Pataisa – žemės sklypo vertės pataisa, taikoma sklypo nenaudingam plotui, miško plotui ir našumo balui įvertinti;
- Krekreac – žemės sklypų rekreacinis koeficientas įvertina žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreacinio naudojimo žemės sklypai; vandens telkinių rekreacinis koeficientas įvertina vandens ūkio paskirties žemės 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 žemės 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 veiksnių eiliškumas

1. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos, kurioje yra vertinamasis žemės sklypas, numeris (6 pav. A rodyklė, zona 26.3), o pagal vertinamo žemės sklypo naudojimo paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis (šiuo pavyzdyje žemės ūkio paskirties žemė), taip pat vietos įtakos koeficientas *Zona_SKL* (6 pav. B rodyklė, skaičius 1,505926);

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

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

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

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

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

– pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų: kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijų, atliekų

saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijų žemės. Žemės sklypai, neišvardinti šiuose punktuose, ir žemės sklypai, kuriems nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkrečios žemės sklypo verčių zonoje.

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

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

Miško pataisos koeficientas MŠKf apskaičiuojamas taip:

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

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

Apskaičiuojant miško žemės vertę, neatsižvelgiama į žemės našumą.

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

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

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

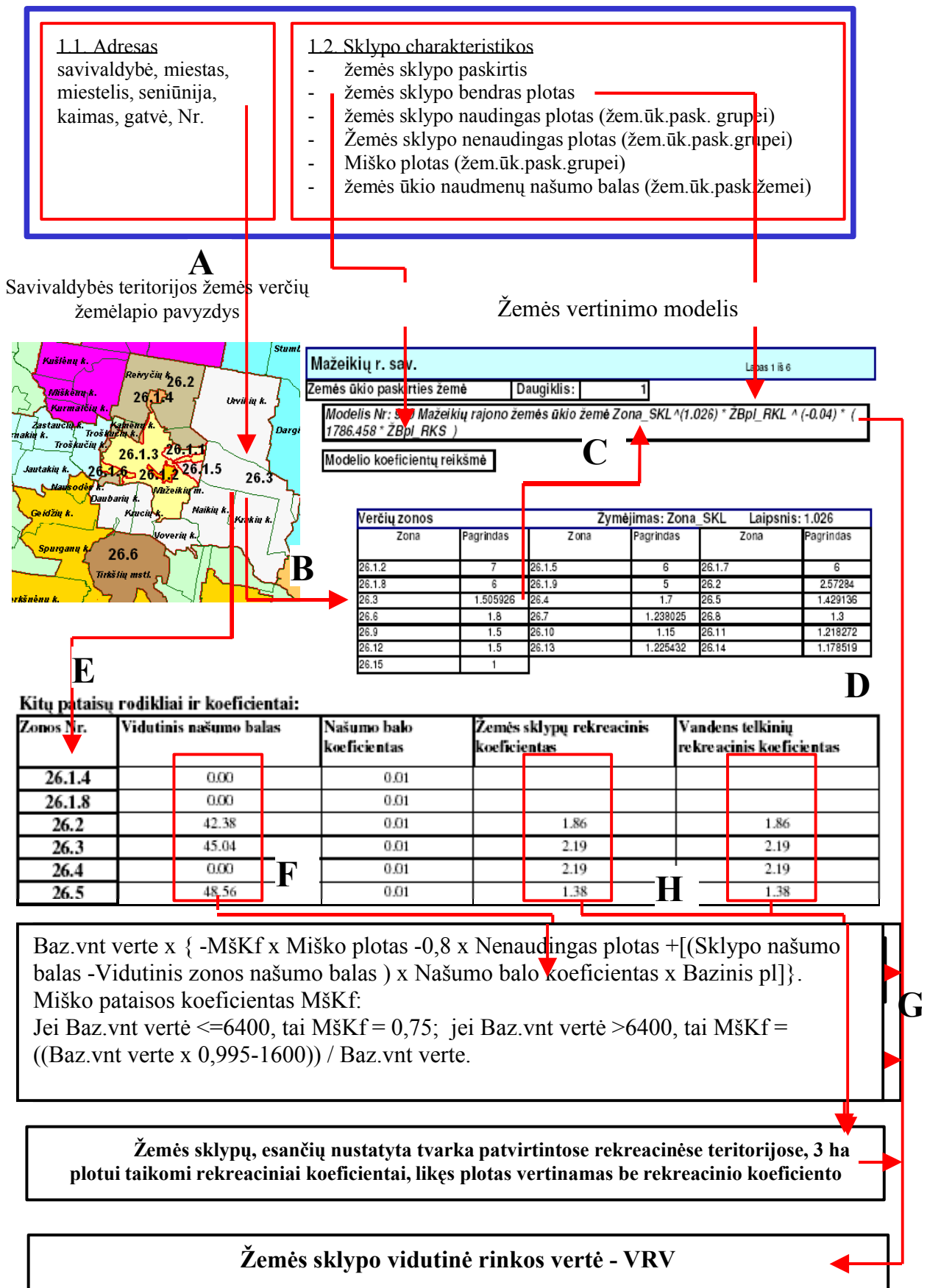
$Baz.vnt\ vertė \times [(Sklypo\ našumo\ balas - Vidutinis\ zonos\ našumo\ balas) \times Našumo\ balo\ koeficientas \times Bazinis\ plotas]$.

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

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

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

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



6 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai

Bendros taisyklės.

Verčių zonos numeris pagal sklypo adresą surandamas savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapyje. Verčių zonos numerį taip pat galima surasti 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 – Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 49;

Žemės sklypo bendras plotas – 3,9 ha;

Naudingas plotas – 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudedant ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Nenaudingas plotas – 0,5 ha (plotas gautas sudedant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

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

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

Šiaulių r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7963. $Zona_SKL^{(1,014)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(0,0038)} * (9100 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.014	
45.1.1	0.47	45.1.2	0.47	45.2	2.89
45.3	2.89	45.4	3.12	45.5	2.89
45.6	1.0	45.7	0.877	45.8	0.877
45.9	0.47	45.10	0.47	45.11	0.47
45.12	0.361	45.13	0.361	45.14	0.389
45.15	0.389	45.16	0.361	45.17	0.389
45.18	0.389	45.19	0.389	45.20	0.389
45.21	0.765	45.22	0.389	45.23	0.336
45.24	0.361	45.25	0.361	45.26	0.389
45.27	0.877	45.28	0.361	45.29	0.389
45.30	0.389				
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

I modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 3,9$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 3,9$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 45.10 verčių zonoje (Šiaulių r. sav., Vinkšnėnų k. taip

pat yra tekstiniame verčių zonos 45.10 aprašyme), $Zona_SKL = 0,47$. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$0,47^{1,014} * 0,9^0 * 3,9^{0,0038} * 9100 * 3,9 = 0,465 * 1 * 1,014 * 9100 * 3,9 = 16\,734 \text{ Lt.}$$

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

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Šiaulių r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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

Žuvininkystės tvenkinių vertinimas:

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

Rekreacijai naudojamų žemės sklypų ar vandens telkinių pataisos:

Jei Bendras plotas ≤3 ha tai: $VERTĖ=[(VIENETO_VERTE \times \check{Z}bPl) \times Koef]$; Jei Bendras plotas >3 ha tai: $VERTĖ=[(VIENETO_VERTE \times 3) \times Koef] + (\check{Z}bPl-3) \times VIENETO_VERTE$];

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas
45					45.27	44,80	0,010	4,200	4,200
45.1					45.28	43,60	0,010	4,200	4,200
45.1.1	40,00	0,010	4,200	4,200	45.29	45,90	0,010	4,200	4,200
45.1.2	40,00	0,010	4,200	4,200	45.30	45,90	0,010	4,200	4,200
45.2	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.3	43,50	0,010	4,200	4,200					
45.4	49,00	0,010	4,200	4,200					
45.5	50,30	0,010	4,200	4,200					
45.6	42,30	0,010	4,200	4,200					
45.7	44,50	0,010	4,200	4,200					
45.8	39,10	0,010	4,200	4,200					
45.9	48,10	0,010	4,200	4,200					
45.10	50,00	0,010	4,200	4,200					
45.11	40,00	0,010	7,300	7,300					
45.12	43,60	0,010	4,200	4,200					
45.13	43,60	0,010	4,200	4,200					
45.14	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.15	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.16	43,60	0,010	4,200	4,200					
45.17	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.18	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.19	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.20	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.21	46,00	0,010	4,200	4,200					
45.22	45,90	0,010	4,200	4,200					
45.23	43,10	0,010	3,700	3,700					
45.24	43,60	0,010	3,700	3,700					
45.25	43,60	0,010	1,000	1,000					
45.26	45,90	0,010	4,200	4,200					

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.

Baz.vnt vertė = 16 734 Lt / 3,9 ha = 4 291 Lt;

Vidutinis našumo balas 45.10 verčių zonai - 50,0.

Apskaičiuojame pataisą įrašydami reikšmes į formulę:

$$\begin{aligned} \text{Pataisa} &= 4291 * \{-0,75 * 0,8 \text{ ha} - 0,8 * 0,5 \text{ ha} + [(49 - 50,0) * 0,01 * 2,6 \text{ ha}]\} = \\ &= 4291 * \{-0,6 - 0,4 + [-1,0 * 0,01 * 2,6]\} = 4291 * (-1) + 4291 * (-0,026) = \\ &= -4291 \text{ Lt} - 112 \text{ Lt} = -4403 \text{ Lt}. \end{aligned}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$\text{VRV} = 16\,734 \text{ Lt} - 4403 \text{ Lt} = 12\,331 \text{ Lt} \approx 12\,300 \text{ Lt}.$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 3,9 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 12 300 litų.

Tais atvejais, kai Baz.vnt vertė >6400, priimkime šiame pavyzdyje, kad Baz.vnt vertė = 10 000 Lt, tada sklypo bazinė vertė = 10 000 * 3,9 = 39 000 Lt;

$$\begin{aligned} \text{MŠKf} &= ((\text{Baz.vnt verte} * 0,995 - 1600)) / \text{Baz.vnt verte} = \\ &= ((10\,000 * 0,995 - 1600)) / 10\,000 = 0,835. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Pataisa} &= 10\,000 * \{-0,835 * 0,8 \text{ ha miško plotas} - 0,8 * 0,5 \text{ ha nenaudingas plotas} + [(49 - 50,0) * 0,01 * 2,6 \text{ ha}]\} = \\ &= 10\,000 * \{-0,668 - 0,4 + [-1,0 * 0,01 * 2,6 \text{ ha}]\} = \\ &= 10\,000 * (-1,068 - 0,026) = \\ &= 10\,000 * (-1,094) = -10\,940 \text{ Lt}. \end{aligned}$$

$$\text{VRV} = 39\,000 \text{ Lt} - 10\,940 \text{ Lt} = 28\,060 \text{ Lt}.$$

$$\text{VRV suapvalinus} = 28\,100 \text{ Lt}.$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 3,9 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 28 100 litų.

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

45.10 verčių zonos rekreacinio koeficiento reikšmė 4,2;

$$3 \text{ ha ploto vertė} = 12\,300 \text{ Lt} / 3,9 \text{ ha} * 3 \text{ ha} * 4,2 = 39\,739 \text{ Lt};$$

$$0,9 \text{ ha ploto vertė} = 12\,300 \text{ Lt} / 3,9 \text{ ha} * 0,9 \text{ ha} = 2\,839 \text{ Lt};$$

$$3,9 \text{ ha ploto VRV} = 39\,739 + 2\,839 = 42\,579 \text{ Lt} \approx 42\,600 \text{ Lt}.$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 3,9 ha bendro ploto, rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 42 600 litų.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių r. savivaldybės, Kurtuvėnų k.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 32;

Žemės sklypo bendras plotas – 25 ha;

Žemės sklypo nenaudingas plotas – 5 ha;

Verčių zonos numeris – 45.18 (nustatomas Šiaulių r. sav. žemės verčių žemėlapyje);

Vidutinis našumo balas 45.18 verčių zonai – 45,9 (parenkamas dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“).

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

Žuvininkystės tvenkinių vertinimas:

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

$(32 - 27,6) * (28\,091 \text{ Lt} / 25 \text{ ha}) * 0,01 * (25 \text{ ha} - 5 \text{ ha}) = -4,4 * 1124 * 0,01 * 20 = 989 \text{ Lt}$

Apskaičiuojama sklypo VRV:

28 091 Lt + 989 Lt = 29 080 Lt.

Išvada. Šiaulių r. savivaldybėje, Kurtuvėnų k. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 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 – Šiaulių rajono savivaldybė, Lukšių kaimas;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamųjų teritorijų;

Plotas – 11 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Lukšių k. yra 45.21 verčių zonoje – *Zona_SKL* yra 0,471 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Šiaulių r. sav.

Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 7959. $Zona_SKL^{(1,009)} * (0,9)^{\check{Z}Bpl_BIN} * (0,72)^{BnTer_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,037)} * (5090 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.009	
45.1.1	0.644	45.1.2	0.392	45.2	1.0
45.3	0.835	45.4	1.0	45.5	0.835
45.6	0.605	45.7	0.662	45.8	0.671
45.9	0.569	45.10	0.557	45.11	0.619
45.12	0.076	45.13	0.076	45.14	0.076
45.15	0.076	45.16	0.076	45.17	0.076
45.18	0.086	45.19	0.076	45.20	0.076
45.21	0.471	45.22	0.398	45.23	0.022
45.24	0.043	45.25	0.015	45.26	0.047
45.27	0.506	45.28	0.076	45.29	0.047
45.30	0.047				
Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.9	
,01-4	1.0	4,01-100000	0.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: BnTer_BIN		Pagrindas: 0.72	
Bendro naudojimo teritorija	1.0				

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$Zona_SKL^{(1,009)} * (0,9)^{\check{Z}Bpl_Bin} * (0,72)^{BnTer_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,037)} * (5090 * \check{Z}Bpl_RKS) = 0,471^{1,009} * 0,9^0 * 0,72^0 * 11 a^{-0,037} * 5090 * 11 a = 23969 \text{ Lt} \approx 24\,000 \text{ Lt}$

Išvada. Šiaulių r. sav., Lukšių kaime esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 11 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 24 000 litų.

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

Pastaba. Žemės sklypų paskirties - kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimui naudojamas vertę mažinantis koeficientas 0,9 (išsamennis aprašymas pateiktas ataskaitos 4.11 skyriuje). Modelio lentelėje, apačioje, pateikiama sklypo plotų ribos, koeficiento (0,9) ir laipsnio rodiklio reikšmės (0 arba 1). Taigi, žemės sklypo, kurio plotas yra 4 ir mažiau, vertė apskaičiuojama taip:

$Zona_SKL^{(1,009)} * (0,9)^{\check{Z}Bpl_Bin} * (0,72)^{BnTer_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,037)} * (5090 * \check{Z}Bpl_RKS) = 0,471^{1,009} * 0,9^1 * 0,72^0 * 4 a^{-0,037} * 5090 * 4 a = 8\,144 \text{ Lt} \approx 8\,100 \text{ Lt}$

Išvada. Šiaulių r. sav., Lukšių kaime esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 4 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 8 100 litų.

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

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

Adresas – Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k.;

Paskirtis – miškų ūkio paskirties;

Plotas – 2,46 ha.

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

Šiaulių r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7963. $Zona_SKL^{(1,014)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(0,0038)} * (9100 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. yra verčių zonoje Nr. 45.10, $Zona_SKL$ yra 0,47, $Pask_BIN = 0$, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties (zonų numeriai ir zonų skaliarių, paskirties – *konservacinė*, koeficientų lentelė pateikta toliau).

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: $Zona_SKL$		Laipsnis: 1.014	
45.1.1	0.47	45.1.2	0.47	45.2	2.89
45.3	2.89	45.4	3.12	45.5	2.89
45.6	1.0	45.7	0.877	45.8	0.877
45.9	0.47	45.10	0.47	45.11	0.47
45.12	0.361	45.13	0.361	45.14	0.389
45.15	0.389	45.16	0.361	45.17	0.389
45.18	0.389	45.19	0.389	45.20	0.389
45.21	0.765	45.22	0.389	45.23	0.336
45.24	0.361	45.25	0.361	45.26	0.389
45.27	0.877	45.28	0.361	45.29	0.389
45.30	0.389				
Paskirtis		Laipsnis: $Pask_BIN$		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$0,47^{1,014} * 0,9^0 * 2,46 \text{ ha}^{0,0038} * 9100 * 2,46 \text{ ha} = 10\,447 \text{ Lt.}$$

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

$$\text{Bazinė 1 ha vertė yra: } 10\,447 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 4\,247 \text{ Lt.}$$

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

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Šiaulių r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 6400 Lt, šiuo atveju 4187 Lt < 6400 Lt, pataisa apskaičiuojama taip:

$$4247 \text{ Lt} * (-0,75) * 2,46 \text{ ha} = -7836 \text{ Lt.}$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 10447 \text{ Lt} - 7836 \text{ Lt} = 2611 \text{ Lt} \approx 2\,600 \text{ Lt.}$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 2,46 ha miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 600 litų.

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

Vertinant miškų ūkio paskirties žemės sklypą Šiaulių r. savivaldybės., 45.3 verčių zonoje, bazinė vertė apskaičiuojama pagal toliau pateiktą modelį.

Šiaulių r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 7963. $Zona_SKL^{(1,014)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(0,0038)} * (9100 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.014	
45.1.1	0.47	45.1.2	0.47	45.2	2.89
45.3	2.89	45.4	3.12	45.5	2.89
45.6	1.0	45.7	0.877	45.8	0.877
45.9	0.47	45.10	0.47	45.11	0.47
45.12	0.361	45.13	0.361	45.14	0.389
45.15	0.389	45.16	0.361	45.17	0.389
45.18	0.389	45.19	0.389	45.20	0.389
45.21	0.765	45.22	0.389	45.23	0.336
45.24	0.361	45.25	0.361	45.26	0.389
45.27	0.877	45.28	0.361	45.29	0.389
45.30	0.389				
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

$$2,89^{1,014} * 0,9^0 * 2,46 \text{ ha}^{0,0038} * 9100 * 2,46 \text{ ha} = 65\,889 \text{ Lt.}$$

$$\text{Bazinė 1 ha vertė yra: } 65\,889 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 26\,784 \text{ Lt.}$$

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

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Šiaulių r. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

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

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 6400 Lt, šiuo atveju 27 770 Lt > 6400 Lt, pataisa apskaičiuojama taip:

$$26\,784 * -((26\,784 * 0,995 - 1600) / 26\,784)) * 2,46 \text{ ha} = -61\,623 \text{ Lt.}$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 65\,889 \text{ Lt} - 61\,623 \text{ Lt} = 4\,266 \text{ Lt} \approx 4\,300 \text{ Lt.}$$

Išvada, Šiaulių r. savivaldybės, Gegužių k. esančio 2,46 ha miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 300 litų.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

VI Registrų centro Šiaulių filialo direktorius,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000169)



[Signature]

Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro duomenų
tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

[Signature]

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227)

[Signature]

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja

[Signature]

Donata Markulė

6. LITERATŪROS ŠARAŠAS

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 2007 m. sausio 1d. Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2007.
7. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2008 m. sausio 1d. Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2008.
8. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2009 m. sausio 1d. Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2009.
9. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2010 m. sausio 1d. Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2010.
10. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2011 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2011.
11. Joseph K. Eckert, Richard R. Almy, Robert J. Gloudemans, 1990. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers.
12. Gloudemans R. J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers. 1999.
13. Richard D. Ward. Seminaro medžiaga: NCSS programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui.
14. Woolery A. „Property Tax Principles and Practice“.
15. Youngman, J.M. and Malme, J.H., 1994. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers.
16. Internetinė svetainė www.siauliai-r.lt.

7. PRIEDAI

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapio viešojo svarstymo ataskaita

2011 m. spalio 12 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 Šiaulių filialas Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapi ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitą 2011 m. rugsėjo 12 d. teikė savivaldybės merui susipažinti ir pastaboms pareikšti, nuo 2011 m. rugsėjo 26 d. iki spalio 7 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta leidinyje „Šiaulių naujienos“ (skelbimo data: 2011 m. rugsėjo 8 d.).

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu neatėjo nei vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų dėl Šiaulių r. sav. teritorijos žemės verčių žemėlapi iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį nuo dokumentų gavimo Šiaulių rajono savivaldybė atsiuntė raštą, kuriame nurodo, jog pastabų dėl žemės masinio vertinimo rezultatų neturi.

Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas ir Šiaulių rajono savivaldybės atsiųstas raštas dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų derinimo pridedami.

VI Registrų centro Šiaulių filialo direktorius,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000169)



Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro duomenų
tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja

Donata Markulė

Šiaulių filialo direktorius,
nekilnojamojo turto vertintojas,
kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000169

Kadastro duomenų tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja,
kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008

Vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė,
kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227

Vertintoja

Valdemaras Makarevičius

Irena Kučinskienė

Vigita Nainienė

Donata Markulė



Valstybės įmonės Registrų centras
Šiauliai filialas
Nr. (8.4.2.) 6-1110
2011 m. 09 mėn. 20 d.

ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Savivaldybės biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai,
tel.: (8 41) 59 66 42/55, faks. (8 41) 52 38 86, el. p. primamasis@siauliai-r.sav.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188726051

Valstybės įmonės Registrų centro
Šiaulių filialui
Paukščių takas 2,
LT-78167, Šiauliai

2011-09-19 Nr. P-2561(8.46)
Į 2011-09-12 Nr. (8.4.2) S-110

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

Atsakydami į Jūsų 2011-09-12 d. pateiktą raštą „Dėl nekilnojamojo turto (statinių) ir žemės masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ pažymime, kad Šiaulių rajono savivaldybės administracija pastabų dėl statinių ir žemės masinio vertinimo rezultatų neturi.

Nusiskundimų iš Šiaulių rajono gyventojų šiuo klausimu negauta.

Administracijos direktorius

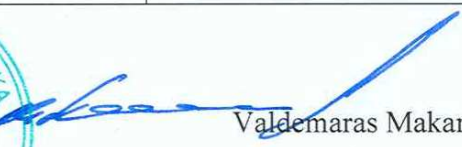
Kęstutis Lukšas

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

Eil. Nr.	Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1.	Šiaulių r. savivaldybė	Atsiuntė raštą, kuriame nurodo, jog pastabų dėl žemės masinio vertinimo rezultatų neturi.	Pakeitimai neatlikti.
2.	Gyventojai	Pastabų negauta.	Pakeitimai neatlikti.

VĮ Registrų centro Šiaulių filialo direktorius,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000169)



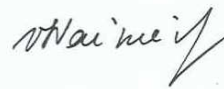
 Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro duomenų
tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)



Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227)



Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja

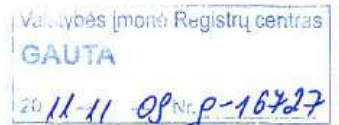


Donata Markulė

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės masinio vertinimo dokumentų



**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**



A. Pleksenei
B. J.

VĮ Registrų centrui
V. Kudirkos g. 18
03105 Vilnius

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

DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Pakruojo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad 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

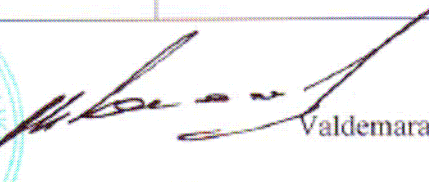
Vitas Lopinys

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
Šiaulių r. sav.	1 p. Savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų projektų 1.5 skyriaus lentelės 8 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinis direktorius, o 9 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius.	Į pastabą atsižvelgta, klaida ištaisyta.
	2 p. Patikslinti Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005-2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005-2011 metai.	Į pastabą atsižvelgta, trūkumai ištaisyti.

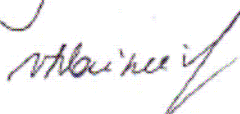
VĮ Registrų centro Šiaulių filialo direktorius,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000169)


Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro duomenų
tvarkymo skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)


Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227)


Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja


Donata Markulė