

# Žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos aktyvumas pagal sklypo savybes

Rimvydas Gaudėšius,

Pranas Aleknavičius

*Aleksandro Stulginskio universitetas,*

*Studentų g. 11,*

*LT-53361 Akademija, Kauno r.*

*El. paštas: rimvydas.gaudesius@nzt.lt;*

*pranas.aleknavicius@gmail.com*

Nuo 1991 m. Lietuvos Respublikoje vykdoma žemės reforma, kurios metu atkuriamos nuosavybės teisės į nacionalizuotą nekilnojamąjį turtą bei parduodama laisva valstybinė žemė. Tuo pat metu vyksta ir ūkininkavimo formų transformacija. Šiuo laikotarpiu žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo poreikis naujai susikūrusiems ūkiams bei kitai paskirčiai padidino privačios žemės rinkos aktyvumą.

Moksliniame straipsnyje nurodytos pagrindinės privačios žemės rinkos aktyvumo priežastys ir nustatytos žemės sklypų savybės, kurios lemia žemės sklypų perleidimo aktyvumą rinkoje. Tyrimo metu siekiama įvertinti nustatytų ryšių stiprumą. Tyrimui pasirinkta agrarinė teritorija greta Skuodo miesto. Nustatyta, jog patys žemės savininkai naudoja tik 46 % jiems nuosavybės teise priklausančios žemės ūkio paskirties žemės. Tai turi įtakos žemės perleidimo (ją naudojantiems ūkininkams subjektams) intensyvumui. Nustatyta, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reguliavimas teisinėmis priemonėmis gali paspartinti ūkininkų struktūrų formavimosi procesą ir išvengti neracionalaus dirbamos žemės naudojimo.

**Raktažodžiai:** žemės sklypai, žemės rinka, žemės ūkio paskirties žemė, ūkininkai subjektai

## ĮVADAS

Žemės ūkio paskirties žemė ypatinga tuo, kad ji yra pagrindinė žemės ūkio gamybos priemonė – pagrindas ūkininkų ūkiams ir kitoms ūkinėms struktūroms funkcionuoti. Šių ūkių efektyviai veiklai būtinas pakankamas žemės ūkio naudmenų plotas. Žemės ūkio paskirties žemės naudojimą apibūdina žemės sandorių apimtys, žemės ūkio gamybos intensyvumas, žemės naudojimo reglamentavimas ir kontrolė.

Žemės rinkos intensyvumą analizuojantys specialistai nurodo, kad sukūrus stabilias ūkines struktūras žemės rinka gali pasireikšti tik esant reikalui pakeisti ūkių žemės valdų ribas arba perleidžiant visą ūkį kitam asmeniui. Pakankamo žemės ploto neturintys ūkininkai subjektai siekia savo naudojamus ar savo ūkio plėtrai reikalingus žemės plotus įsigyti nuosavybės teise. Aktyvus žemės rin-

kos laikotarpis gali tęstis iki tol, kol visa žemė iš jos nedirbančių savininkų, taip pat ir žemės ūkio veiklai tinkama laisva valstybinė žemė pereis perspektyvių (konkurencingų) ūkių nuosavybėn arba ilgalaikei nuomai. Tačiau 2007 m. žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pataisos panaikino svarbiausius saugiklius, kurie iki tol neleido įsigyti žemės jos perpardavinėtojams. Toks procesas sulėtino ūkių formavimąsi ir turi neigiamą ekonominį poveikį žemės ūkiui (Aleknavičius, 2011). Atsižvelgiant į tai, teisiškai argumentuojama, kad net ir privačios žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sąlygos turi būti reglamentuojamos įstatymais. Siūloma vadovautis Lietuvos Respublikos (toliau – LR) Konstitucijos 46 straipsnio nuostata: „Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei“ ir LR Konstitucinio teismo konstatavimu: „Konstitucinis žemės apsaugos principas rodo, kad žemė traktuojama kaip

visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją – tarnauti tautos gerovei. Visuomenei ne tas pats, kaip žemė naudojama, nes išsaugoti žemės produktyvumą yra visuotinis poreikis“, kuris nurodo galimybę ir prievolę valstybei aktyviai reguliuoti žemės rinką (Aleknavičius ir kt., 2011).

Žemės ūkio gamybos intensyvumą Lietuvoje lemia skirtingos sąlygos žemės ūkio veiklai vystyti. Dar sovietmečiu žemė pagal našumą buvo suskirstyta į kelias kategorijas ir nuo jų priklausė žemės ūkio produkcijos supirkimo kainos. Atgavus nepriklausomybę, visa tai buvo panaikinta, ir nenašių žemių savininkai susidūrė su didelėmis problemomis, nes jie buvo priversti konkuruoti su geresnėmis sąlygomis ūkininkaujanciais subjektais. Pajamos iš žemės ūkio veiklos nenašiose teritorijose buvo kelis kartus mažesnės, palyginti su derlingomis teritorijomis. Todėl kai kuriuose Lietuvos regionuose žemės ūkio veikla tapo nepelninga, žemės ūkio naudmenos buvo apleistos, prasidėjo spartūs žemės renatūralizacijos procesai (Ribokas, 2013).

Žemės rinkos aktyvumą veikiančios žemės sklypų savybės turi įtakos ir žemės rinkos vertei. Žemės ūkio paskirties žemė dažniausiai vertinama lyginamosios vertės metodu, kurio esmė yra palyginimas ir skaičiavimai, t. y. turto vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų rinkos sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinimo objekto ir jo analogų skirtumus. Vertinant nekilnojamąjį turtą analogiškam turtui derėtų priskirti lyginamuosius objektus, kurie yra tapatūs vertinamam objektui visomis savo charakteristikomis arba kurių charakteristikų skirtumai nėra tiek reikšmingi, kad sukeltų kainų skirtumus, darytų įtaką turto vertei. Esant reikšmingiems rinkos vertei lyginamųjų objektų charakteristikų skirtumams, būtinas pataisų įvertinimas (Tumelionis, 2013). Nustatyta, kad šių žemės sklypų fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus lemia šie veiksniai:

- žemės sklypo konfigūracija ir patogumas dirbti žemės ūkio darbus;
- žemės naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimai, žemės servitutai;
- žemės sklypo teritorinis išsidėstymas sklypo savininkui reikalingų objektų atžvilgiu;
- žemės sklypo inžinerinė infrastruktūra, pagerinimas;
- galimybė naudoti žemės sklypą kitai veiklai (pvz., statyboms arba rekreacijai);

– žemės ūkio naudmenų našumas arba santykinis derlingumas (Čepulis ir kt., 2013).

Siekiant efektyviausio (maksimalaus) ir geriausio žemės sklypo panaudojimo (pagal turto vertinimo standartus – tai labiausiai tikėtinas turto panaudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas, tinkamai pagrįstas, juridiskai leistinas, finansiškai realus ir pajamingas bei įvykdomas per laikotarpį iki penkerių metų), dalis žemės sklypų perleidžiami asmenims, numatantiems juos panaudoti urbanistinei plėtrai. Šį procesą, kai užstatomi dideli priemiestinių teritorijų plotai, analizavę mokslininkai pažymi, kad „taškinis“ teritorijų planavimas ir spartus urbanizuotų teritorijų augimas veikia miestų ir kaimų kraštovaizdį, didina viešosios infrastruktūros poreikį, gamtos bei energetinių išteklių vartojimą, ekologinę taršą. Tačiau pagal LR teritorijų planavimo įstatymą nekilnojamojo turto plėtros specialistai gali inicijuoti teritorijų planavimo procesą, rengti teritorijų planavimo dokumentus, tapti suinteresuotos visuomenės dalimi ir taip užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų sprendinių atitikimą visuomenės ar valstybės interesams (Laurinavičius, Galinienė, 2011).

Kadangi arti įvairaus dydžio miestų dalis žemės sklypų yra panaudojami tik žemės ūkio veiklai, kiti – gyvenamajai statybai ar ūkinei-komercinei veiklai, arba kitiems tikslams, jų efektyviausias panaudojimas gali būti nustatomas turint ilgalaikio teritorijos tvarkymo priemonės numatantį bendrąjį planą ir vadovaujantis analitiniais skaičiavimais. Vienas iš žemės sklypų perspektyvinio panaudojimo optimizavimui rekomenduojamų skaičiavimo būdų yra daugiakriterinis vertinimo metodas, kuris taikomas nekilnojamojo turto analizei: nustatyti objekto naudingumą, prioritetiškumą vienas kito atžvilgiu, veiksmų, lemiančių nekilnojamojo turto vertę, reikšmingumus, parduotų objektų ir vertinamojo objekto konkurenciškumą (Maliene ir kt., 1999).

*Tyrimo tikslas* – identifikuoti ryšius bei jų stiprumą tarp žemės sklypo savybių ir jo aktyvumo nekilnojamojo turto rinkoje.

*Tyrimo objektas* – agrarinės teritorijos dalis (420 ha) greta Skuodo miesto esančiose seniūnijose.

*Tyrimo metodai* – duomenų analizės, sintezės, indukcijos, grafinio modeliavimo (su AutoCAD programa), koreliacinės analizės (su Excel programa), abstrahavimo ir tikimybių teorijos. Tyrimams panaudoti Nacionalinės žemės tarnybos

prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT), Nacionalinės mokėjimo agentūros prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NMA) ir VĮ Registrų centro (toliau – RC) duomenys apie 120 žemės sklypų.

## TYRIMO REZULTATAI

Iš mokslinės literatūros matyti, kad pagrindinės žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumo priežastys gali būti: žemės sklypų, į kuriuos atkurtos nuosavybės teisės, perleidimas kitiems asmenims dėl to, kad jų savininkai neturi galimybės naudoti tokiu būdu įgytą turtą; ūkių naudojamos žemės plotų (žemėnaudų) ar žemės valdų stambinimas; žemės sklypų perpardavinėjimas naudojantis urbanizacijos plėtra.

Nekilnojamojo turto specialistai mano, kad nekilnojamasis turtas dažniausiai yra perleidžiamas kitam savininkui, kai jis randa būdą, kaip efektyviau šį turtą išnaudoti bei gali daugiau į jį investuoti. Todėl ekonomistai galėtų teigti, kad kuo didesnis tokių sandorių skaičius šalyje, tuo akivaizdesnė nauda šalies ekonomikai.

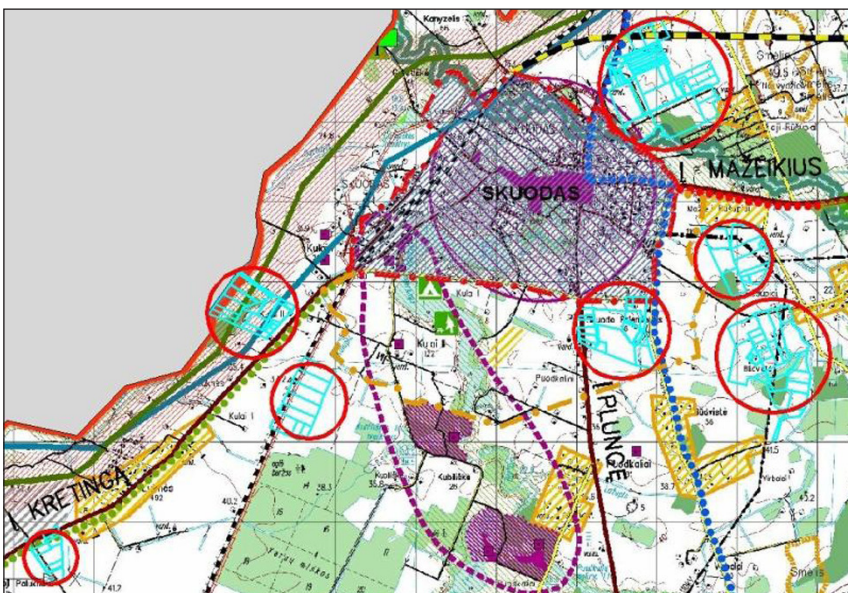
Pagal LR teritorijos bendrojo plano (LR..., 2002) nacionalinės regioninės politikos organizavimo sprendinius ir urbanistinį karkasą Skuodo miestas priskiriamas 3 lygmens lokaliniam centrai, aplink kurį nenumatoma aktyvi urbanizacija. LR teritorijos bendrajame plane Skuodo rajonas priskiriamas Žemaitijos plynaukštei, kurioje yra galimybė teritoriją naudoti žemės ūkiui, nes dirvožemio jautrumas intensyviai žemės dirbimui nedidelis.

Čia yra vidutiniškai našios žemės, todėl siūloma derinti įvairaus dydžio ir tipų ūkius.

Atsižvelgiant į LR teritorijos ir Skuodo rajono savivaldybės teritorijos (Skuodo..., 2009) bendruosiuose planuose numatytą urbanistinę plėtrą darytina išvada, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypus, esančius greta Skuodo miesto, supirkinėti dėl perpardavinėjimo, numatant paskirtį keisti į gyvenamąją, nėra perspektyvu.

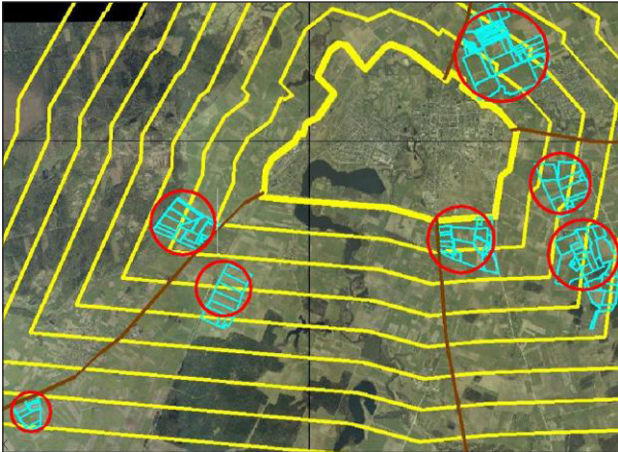
Norint išsiaiškinti, ar žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimų rinka aktyvi dėl stambesnių ūkinių struktūrų formavimosi, reikia analizuoti nuosavybės teisių pasiskirstymą vietovėje. Tiriamieji žemės sklypai yra išsidėstę skirtingose teritorijos vietose grupelėmis (1 pav.), kad būtų galima įvertinti rinkos aktyvumą pagal kuo daugiau kriterijų; pavyzdžiui, atstumas nuo miesto (2 pav. izolinijos išdėstytos kas 500 m), atstumas nuo pagrindinio kelio (3 pav. izolinijos išdėstytos kas 500 m), tolimesnės žemės sklypo naudojimo galimybės pagal bendrąjį rajono planą, žemės našumo balas ir t. t.

Tiriamosioje teritorijoje, išnagrinėjus žemės sklypų nuosavybės dokumentus ir NMA duomenų bazėje turimus duomenis apie faktiško žemės sklypų naudojimo deklaravimą, paaiškėjo, kad žemės sklypus naudoja 46 % savininkų. Be to, 13,8 % žemės sklypų valdomi bendrosios dalinės nuosavybės teise. Likusius žemės sklypus naudoja kiti asmenys, iš kurių tik maža dalis (35 %) yra sudariusi ir Nekilnojamojo turto registre įregistravusi oficialias sutartis, patvirtinančias jų teisę šią žemę



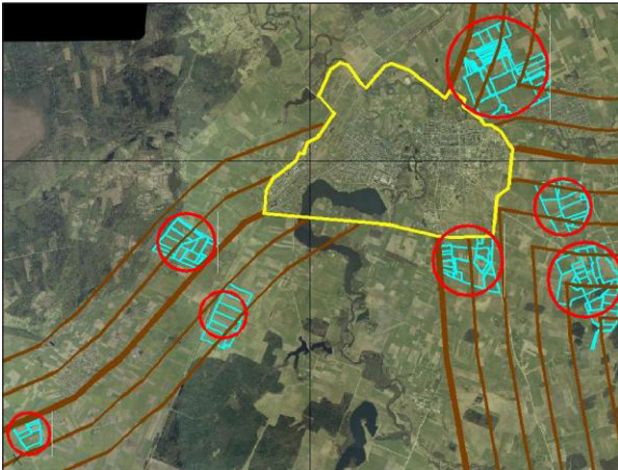
**1 pav.** Tiriamųjų žemės sklypų išsidėstymas bendrajame plane  
**Fig. 1.** Land plots in the general plan of the region





**2 pav.** Tiriamųjų žemės sklypų išsidėstymas matuojant atstumą nuo miesto

**Fig. 2.** Location of the land plots measuring the distance from the city



**3 pav.** Tiriamųjų žemės sklypų išsidėstymas matuojant atstumą nuo krašto kelio

**Fig. 3.** Location of the land plots measuring the distance from the road

naudoti (3 žemės panaudos sutartys ir 16 žemės nuomos sutarčių). Didžioji teritorijos dalis pagal nuosavybės teises priklauso fiziniams asmenims ir tik 4,3 % sklypų turi įsigiję juridiniai asmenys.

LR Žemės įstatymo (*Lietuvos...* 1994) 4 skyriuje aprašytos žemės naudojimo sąlygos, t. y. žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigos, specialiosios naudojimo sąlygos, servitutai, pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo bei keitimo tvarka.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos,

socialinės ir ekonominės plėtros poreikio nulemta pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, nuo kurios priklauso šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygos. Žemės įstatyme taip pat nurodyta, kad pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas (būdai) Vyriausybės nustatyta tvarka nustatomi formuojant naujus žemės sklypus. Šiems žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu pagal teritorijų planavimo dokumentus.

Remiantis Skuodo rajono bendruoju planu, tiriamųjų žemės sklypų paskirtis galima keisti 18 sklypų – juos paimant naudoti visuomenės poreikiams, įveisiant mišką ar užstatant statiniais. Atsižvelgiant į teoriją, kad daiktas rinkoje tampa paklausesnis, kai jį galima panaudoti kitai (naudingesnei) veiklai, galima manyti, kad šie žemės sklypai turėtų būti perleidžiami greičiau ir (ar) dažniau dėl jų poreikio investuotojams.

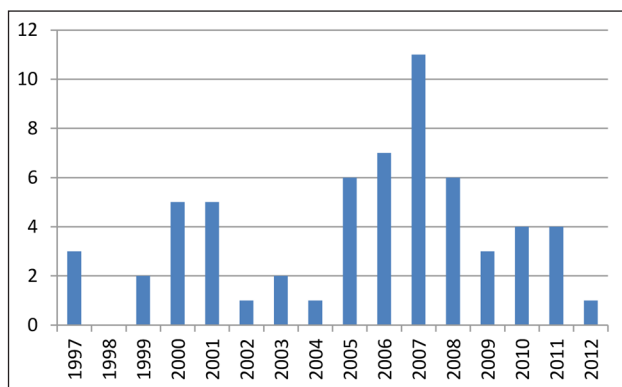
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – tai nustatyti ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai. Iš tiriamųjų objektų nebuvo nustatyta nė vieno, kuriam nebūtų taikoma jokia žemės naudojimo specialioji sąlyga. Vidutiniškai žemės sklypui buvo nustatyta po 3 apribojimus, o daugiausia net 6 (tokių sklypų buvo 6). Atsižvelgiant į tai, kad skirtingos specialiosios žemės naudojimo sąlygos skirtingai apriboja veiklą (*Lietuvos...* 1992) žemės sklype, yra tikėtina, kad žemės sklypas su kuo daugiau apribojimų ir didesnių jų taikomu plotu žemės rinkoje bus mažiau aktyvus.

Galima iškelti dar vieną hipotezę – kuo didesnis žemės sklypo plotas, tuo jis aktyvesnis rinkoje, nes tai vientisas didelis plotas, kuriame patogiau ir naudingiau ūkininkauti, taip pat jį galima padalyti į smulkesnius ir sklypus perparduoti. Tyrimo metu apskaičiuota, kad vidutinis tiriamojo žemės sklypo plotas – 3,61 ha, didžiausias – 30,91 ha, o mažiausias – 0,28 ha. Iš visų šių žemės sklypų 10 buvo performuoti.

Tiriamieji žemės sklypai pakankamai aktyvūs nekilnojamojo turto rinkoje, kad būtų galima nustatyti dažniausius perleidimo pagrindus, rinkos aktyviausius laikotarpius ir t. t. Daugiausia kartų nuosavybės teisės perleistos 4 žemės sklypams (po 3 kartus), o 40,5 % žemės sklypų kitiems asmenims neperleisti nė karto. Dažniausias perleidimo

pagrindas – paveldėjimas (36 kartai), po to – pirkimo-pardavimo (35) ir dovanojimo (26) sutartys. Taip pat užregistruota ir viena mainų sutartis. Pagal atliktus skaičiavimus darytina išvada, kad pirmą kartą įsigyjama nuosavybė buvo išlaikoma vidutiniškai 5 metus. Pirmasis nuosavybės teisių perleidimas dažniausiai vyko dėl paveldėjimo (31), po to dėl pirkimo-pardavimo (19) ir dovanojimo (18). Antrasis perleidimas jau dažniau vyko dėl pirkimo-pardavimo (12) ir dovanojimo (5), penki paveldėjimo atvejai ir vienas mainų. Trečiojo perleidimo juridiniu pagrindu tapo pirkimo-pardavimo (3) ir dovanojimo (1) sutartys.

Iš sudarytų privačios žemės perleidimo sutarčių (pirkimo-pardavimo, dovanojimo, mainų) datų galima daryti išvadą, kad aktyviausias rinkos laikotarpis buvo 2005–2008 m., pirmaujantys pagal sandorių skaičių – 2007 m. (4 pav.). Tai sutampa su didesne Europos Sąjungos lėšų parama žemės ūkiui pagal Lietuvos kaimo plėtros 2007–2013 m. programos priemones ir su vėliau prasidėjusia ekonomine krize. Taip pat apskaičiuota, kad net 14 % žemės sklypų buvo perleista kitiems asmenims jau po metų arba dar greičiau nuo pirmosios nuosavybės įgijimo. Toks staigus pirmojo savininko sprendimas perleisti nuosavybės teises kitam asmeniui gali būti paaiškinamas tuo, kad jis nėra patenkintas suprojektuotu žemės sklypu ir (ar) neketina užsiimti toje vietoje jokia ūkine veikla.



4 pav. Žemės sandorių skaičius atitinkamais metais. Sudaryta remiantis RC duomenimis

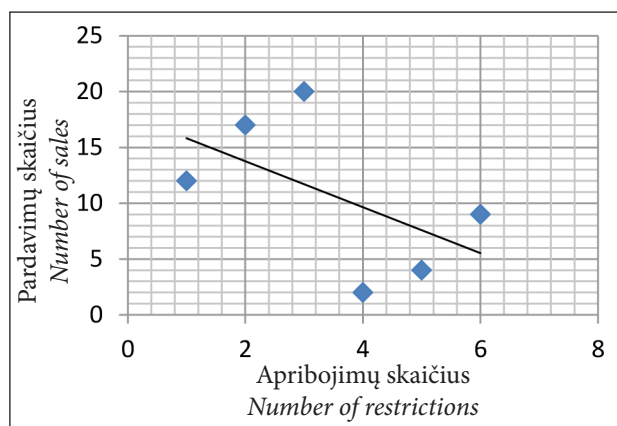
Fig. 4. The number of the land transactions in the relevant year. Formed by the RC data

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų aktyvumo rinkoje priežastys buvo analizuojamos atsižvelgiant į įvairius duomenis ir sklypų savybes, kurie

gali lemti žemės sklypo patrauklumą pirkėjams (1 lentelė). Dėl didelio kiekio lentelėje pateikta tik dalies (penktadalio) tiriamųjų žemės sklypų duomenys.

Ieškant ryšių ir jų stiprumo tarp turimų duomenų tikslinga naudoti koreliacijos metodą, tačiau būtina pažymėti, kad tai labiau siejama su statistiniu ryšiu, bet ne su realiu priežastingumu.

Visų pirma analizuojama ir sklaidos diagramoje (5 pav.) pavaizduota pardavimų priklausomybė nuo žemės sklypui nustatytų apribojimų skaičiaus. Iš šios sklaidos diagramos matyti, kad čia pasireiškia neigiamas tiesinis ryšys, o koreliacijos koeficientas lygus  $-0,54$  (vidutinio stiprumo ryšys). Todėl darytina išvada, kad žemės sklypui nustatytas kuo didesnis apribojimų skaičius turi vidutinę neigiamą reikšmę jį parduodant.



5 pav. Pardavimų priklausomybė nuo apribojimų skaičiaus

Fig. 5. Dependency of the land plots sales on the number of restrictions

Antroje taškų sklaidos diagramoje (6 pav.) pavaizduota pardavimų priklausomybė nuo žemės sklypo našumo balo. Čia nustatytas teigiamas tiesinis ryšys, kurio koreliacijos koeficientas lygus  $0,31$  (silpnas ryšys). Atsižvelgiant į šiuos skaičiavimus galima teigti, kad didesnis žemės sklypo našumo balas turi teigiamą įtaką sklypo pardavimui, tačiau silpną.

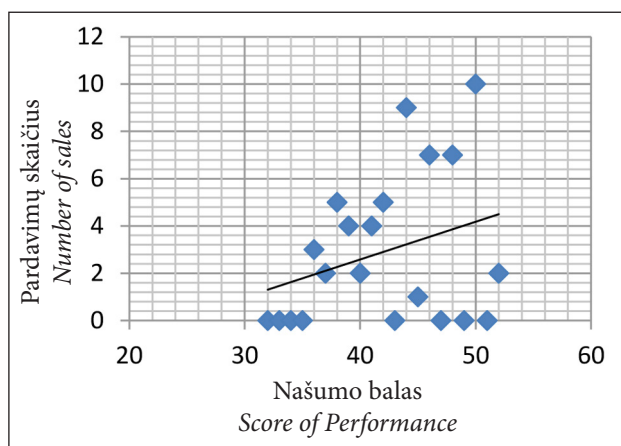
Trečioje taškų sklaidos diagramoje (7 pav.) pavaizduotas taškų išsidėstymas plokštumoje, kurie parodo žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimų priklausomybę nuo žemės sklypo ploto. Čia matomas neigiamas tiesinis ryšys, kur koreliacijos koeficientas lygus  $-0,70$  (stiprus ryšys). Tai reiškia,

Lentelė. Žemės sklypų savybės, pagal kurias vertinama jų paklausa rinkoje

Table. Properties of the land plots affecting the market demand

Sklypo Nr. Number of the land plot	Sandorių skaičius Number of trades	Sandorių data Date of transaction	Apribojimų ir servitūtų skaičius Number of restrictions and easements	Dirvožemio našumas balais Score of Performance	Plotas ha Area, ha	Gali keisti paskirtį Ability to change purpose	Atstumas km Distance, km		Naudoja kitas asmuo Used by other person	Naudoja gretimo sklypo savininkas ar naudotojas Used by neighbour
							nuo miesto from the city	nuo kelio from the road		
1	1	2001	3	45	5,20	Taip	1	0,5	+	-
2	1	2011	2	46	1,48	Ne	1	0,5	+	-
3	2	2007, 2008	3	52	0,30	Ne	0,5	0,5	+	-
4	1	2005	1	44	3,96	Ne	1,5	1,5	+	-
5	1	2010	1	44	0,58	Ne	1	1	+	+
6	1	2010	3	44	3,41	Ne	1,5	1,5	+	+
7	2	1999, 2006	2	38	7,24	Ne	1	1	-	+
8	1	2007	3	36	7,9	Ne	1	1	+	-
9	2	1999, 2006	2	38	6,44	Taip	1	1	+	+
10	1	2000	3	41	5,45	Ne	1	1	+	+
11	1	2007	3	48	2,25	Ne	1,5	1	+	-
12	1	2012	3	39	1,57	Ne	1,5	2	+	+
13	2	2007, 2008	5	46	13,8	Taip	1,5	1,5	-	-
14	2	2001, 2006	3	36	4,6	Taip	2	2,5	-	+
15	2	2001, 2006	1	37	4,27	Ne	2	2,5	-	+
16	3	2005, 2007, 2011	2	38	2,75	Ne	2	3	-	+
17	2	2005, 2006	3	48	1,0	Ne	0,5	0,5	+	-
18	1	2007	1	46	7,84	Ne	0,5	0,5	+	-
19	1	1997	3	46	0,75	Ne	0,5	1	+	-
20	2	2001, 2011	6	48	5,0	Ne	1	0,5	+	-
21	1	2007	5	40	2,89	Ne	1	0,5	+	-
22	3	2007, 2008, 2009,	6	44	5,0	Ne	1,5	1	+	-
23	1	2012	3	41	2,5	Taip	1	0,5	+	-
24	2	2005, 2010	2	42	6,82	Ne	1,5	1	+	-
25	3	2007, 2008, 2009	3	50	6,82	Ne	2	1	+	-

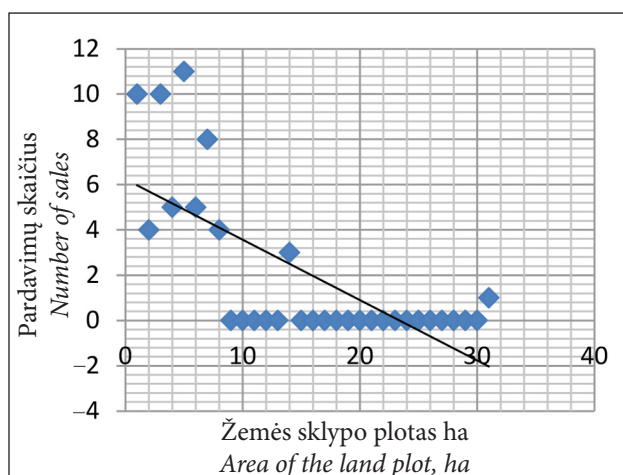




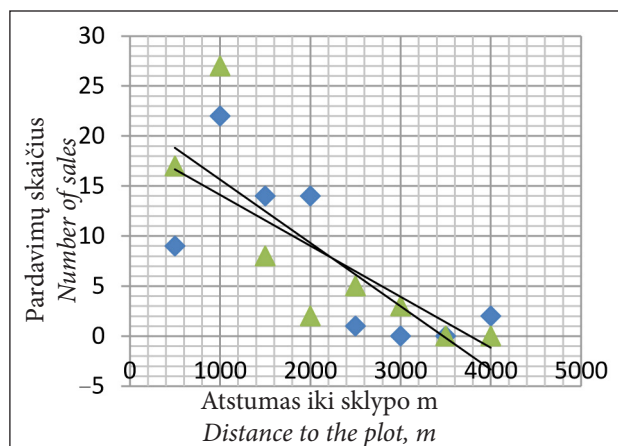
**6 pav.** Pardavimų priklausomybė nuo našumo balo  
**Fig. 6.** Dependency of the land plots sales on the Performance Score

kad didesnę žemės sklypą yra sunkiau parduoti. Pagrindinis rinkos aktyvumas pasireiškia tarp sklypų iki 10 ha, tačiau reikia paminėti, kad didelių sklypų yra suprojektuota labai mažai ir tiriamojame teritorijoje vidutinis žemės sklypo plotas siekia 3,61 ha, todėl pavieniai didelių sklypų pardavimai gali šiek tiek iškreipti ryšio stiprumą.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimų priklausomybė nuo atstumo iki artimiausio miesto ir iki artimiausių krašto kelių pavaizduota ketvirtoje diagramoje (8 pav.). Matyti, kad abiem atvejais (mėlyni taškai (rombai) – atstumas nuo miesto; žali (trikampiai) – nuo kelio) išryškėja neigiamas tiesinis ryšys, koreliacinis ryšys dėl atstumo nuo kelio ( $-0,81$  (stiprus ryšys)) ir nuo miesto ( $-0,75$  (stiprus)) yra panašaus stiprumo.



**7 pav.** Pardavimų priklausomybė nuo sklypo ploto  
**Fig. 7.** Dependency of the land plots sales on the land area



**8 pav.** Pardavimų priklausomybė nuo atstumo iki miesto ir kelio  
**Fig. 8.** Dependency of the land plots sales on the distance from the town and the road

Analogiška priklausomybė nustatyta ir lyginant parduotų žemės sklypų kainas. Išanalizavus 28 žemės sklypų rinkos kainos ryšio su jų galinčiais lemiamais veiksniais, nustatyta:

- silpna žemės našumo balo (36–52 balų intervalas) įtaka – koreliacijos koeficientas  $r = 0,22$ . Didėjant žemės našumui, kaina irgi didėja;
- silpna žemės sklypo dydžio (0,3–30,9 ha ploto intervalas) įtaka – koreliacijos koeficientas  $r = 0,17$ . Didėjant žemės sklypo plotui, kaina didėja;
- vidutinio stiprumo žemės sklypo atstumo nuo valstybinių kelių (0,5–2,5 km intervalas) įtaka – koreliacijos koeficientas  $r = 0,44$ . Didėjant atstumui, kaina mažėja;
- stipri žemės sklypo atstumo nuo miesto (0,5–4,0 km) įtaka – koreliacijos koeficientas  $r = 0,71$ . Didėjant atstumui, kaina mažėja.

Siekiant rasti žemės sklypo aktyvumo rinkoje priklausomybę nuo kitų kriterijų, tikslinga naudoti tikimybių teorijos (*Tikimybių teorija...*, 2012, 39 p.) formulę, nes reikšmių pasirinkimas sumažėja iki dviejų. Vadinasi, galima tik apskaičiuoti, kuri savybė turi didesnę tikimybę:

$$P(A) = \frac{m}{n}; \quad (1)$$

$P$  – tikimybė;  $A$  – įvykis (savybė);  $m$  – palankūs įvykiai;  $n$  – visi elementarūs įvykiai.

Žemės sklypai atsižvelgiant į teorines rekomendacijas turėtų būti formuojami racionalių, taisyklingų formų, tačiau dėl įvairių priežasčių visada to

padaryti nepavyksta. Taisyklingos formos sklypus yra patogiau dirbti, tačiau ar jie gali būti parduoti rinkoje, tikimybė, nustatyta pagal 1 formulę, yra

$$P(\text{taisyklingos formos}) = \frac{27}{65} = 0,42;$$

$$P(\text{netaisyklingos formos}) = \frac{20}{51} = 0,39.$$

Apibendrinus duomenis, kiek buvo parduota taisyklingos formos ir netaisyklingos formos žemės sklypų, nustatyta, kad šiek tiek didesnė tikimybė parduoti taisyklingos formos žemės sklypą, tačiau abi tikimybės labai nutolusios nuo vieno, kas galėtų reikšti, kad šis kriterijus nėra labai reikšmingas.

Kita parduodant aktuali žemės sklypo savybė – tai galimybė jį naudoti kitai, ne žemės ūkio paskirčiai. Norint sužinoti, ar tai tikrai reikšminga ir kokia tikimybė yra didesnė – parduoti žemės sklypą su galimybe pakeisti naudojimo paskirtį ar be tokios galimybės, vėl panaudota tikimybių teorija:

$$P(\text{galima keisti paskirtį}) = \frac{10}{18} = 0,56;$$

$$P(\text{negalima keisti paskirties}) = \frac{37}{98} = 0,38.$$

Atlikti skaičiavimai parodė, kad akivaizdžiai didesnė tikimybė yra parduoti žemės sklypą, kai jį galima panaudoti ir kitai paskirčiai. Tarp šių dviejų lyginamųjų kriterijų ne tik akivaizdus tikimybių skirtumas, bet, galima matyti, kad vienas iš jų artimesnis vienetui, taigi šis kriterijus gana stiprus.

Tyrimo metu taip pat nustatyta, kad kaimo vietovėje palaipsniui formuojasi stambesnės, kompaktiškesnės ūkinės struktūros. Teritorijoje keletas savininkų nuosavybės teise valdo po 5–7 žemės sklypus, tačiau jų plotų suma neviršija didžiausių tyrime buvusių sklypų ploto. Pavyzdžiui, 7 žemės sklypai sudaro 12,13 ha, 6 sklypai – 12,35 ha, 5 sklypai – 9,24 ha ir pan. Taip pat nustatyta, kad šiuo atveju didžiųjų pavienių žemės sklypų patys savininkai nevaldo. Kita ūkinė struktūra formuojasi iš kitų asmenų naudojamų žemės sklypų, kurių teritorijoje tas pats naudotojas valdo po 3–4. Tačiau plotas taip pat svyruoja apie 10 ha. Pavyzdžiui, 4 žemės sklypai sudaro 11,3 ha, 3 sklypai – 5,53 ha, 2 žemės sklypai – 12,5 ha ir t. t.

Siekiant reguliuoti žemės ūkio paskirties žemės pardavimus, kad nebūtų stabdomas žemės ūkio struktūrų formavimasis, o žemė nebūtų perpar-

davinėjama tik dėl užstatymo galimybės, 2014 m. priimtose įstatymų pataisos (*Lietuvos...* 2014), kurios suteikia galimybę žemės ūkio paskirties žemę pirmumo teise įsigyti asmenims, užsiimantiems aktyviu ūkininkavimu. Privatus asmuo, norėdamas parduoti nuosavybės teise valdomą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kreipiasi į NŽT, kuri atlieką administracinę procedūrą. Jos metu yra informuojami besiribojančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų savininkai apie galimybę pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės sklypą. Jei atsiranda pageidaujančių, tai jie privalo NŽT teritoriniam padalinii pateikti dokumentus, kurie patvirtintų, kad asmuo atitinka keliamus reikalavimus ir gali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Jei tokių nėra, tai savininkas žemės sklypą parduoda savo nuožiūra pasirinktam pirkėjui, tačiau tik tokiems asmenims, kurie gali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės.

LR žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (*Lietuvos...* 2014) 2 straipsnyje nurodyta, kad teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemės turi:

1) fizinis asmuo, turintis profesinių įgūdžių ir kompetencijos. Tokiu asmeniu laikomas ne mažiau kaip 3 metus per paskutinius dešimt metų iki žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sandorio sudarymo dienos žemės ūkio veiklą vykdęs (įskaitant studijų ir (ar) mokymosi įgyjant žemės ūkio išsimokslinimą laiką) ir žemės ūkio naudmenas bei pasėlius deklaravęs fizinis asmuo, kuris LR ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba turi žemės ūkio išsimokslinimo diplomą. Šios nuostatos netaikomos jauniems ūkininkams – iki 40 metų, gavusiems NŽT leidimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės;

2) juridinis asmuo ar kita organizacija, ne mažiau kaip 3 metus per paskutinius dešimt metų iki žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sandorio sudarymo dienos žemės ūkio veiklą vykdęs ir žemės ūkio naudmenas bei pasėlius deklaravęs, jeigu jo pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 % visų gautų pajamų ir jeigu jo ekonominis gyvybingumas gali būti įrodytas LR Žemės ūkio ministerijos nustatyta tvarka įvertinus šio asmens perspektyvas.

Anksčiau išvardyti reikalavimai netaikomi ir NŽT leidimas neprivalomas, kai nuosavybėn įsigyjama tiek žemės, kad sudarius žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorį asmeniui priklausantis žemės ūkio paskirties žemės plotas Lietuvos



teritorijoje neviršija 10 ha kartu su jau turima tos pačios paskirties žeme; kai įsigijami žemės ūkio paskirties žemės sklypai naudojami nuosavybės teise turimiems ar kartu su žemės sklypu įsigijamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti; kai Žemės įstatymo nustatyta tvarka pirmumo teise perkami žemės sklypai, priskirti žemės konsolidacijos projekto teritorijai; kai pagal įstatymą perkami tarp nuosavybės teise valdomų žemės sklypų įsiterpę valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotai arba kai privatizuojama naudojama asmeninio ūkio žemė, arba kai įsigijamas žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje pagal savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendruosius planus žemę numatyta naudoti ne žemės ūkio veiklai.

Taip pat įstatymu yra ribojamas ir bendras turimas žemės plotas, t. y. asmuo ar susiję asmenys gali įsigyti tiek žemės Lietuvos teritorijoje, kad bendras jų iš valstybės įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 300 ha, o bendras jiems priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 500 ha. Šios patikslinto įstatymo nuostatos gali padidinti žemės perleidimų ją naudojančiams ūkiams kiekį ir sumažinti įsigytų žemės sklypų pakartotinių perleidimų kitiems asmenims skaičių.

## IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Tyrimo metu paaiškėjo, kad tiriamojoje teritorijoje didelė dalis žemės savininkų savo nuosavybės teise turimą žemę linkę išsaugoti ilgesnį laikotarpį, nes 40,5 % žemės sklypų nė karto nėra perleista kitiems asmenims, nors daugumą (54 %) žemės sklypų faktiškai naudoja ne tikrieji žemės sklypų savininkai. Taip pat nustatyta, kad pirmasis žemės sklypo perleidimas dažniausiai buvo dėl paveldėjimo, o jau kiti – dėl pirkimo-pardavimo ir dovanojimo sutarčių.

2. Dauguma žemės ūkio paskirties žemės sklypų parduota 2005–2008 m. laikotarpiu, kai valstybėje buvo ekonominis pakilimas. Tai leidžia daryti išvadą, kad savininkai, kurie neplanavo užsiimti žemės ūkio veikla, laikė šiuos savo nekilnojamojo turto objektus iki progos, kai už juos bus mokama brangiausiai.

3. Atlikus koreliacinius ir tikimybių skaičiavimus paaiškėjo, kad žemės sklypų savybių ryšiai pagal stiprumą (nuo stipriausio) išsidėsto taip:

atstumas nuo kelio, atstumas nuo miesto, sklypo plotas, galimybė keisti paskirtį, nustatytų apribojimų skaičius, sklypo konfigūracija, našumo balas. Jei žemės sklypas yra kuo arčiau pagrindinio kelio, miesto, nedidelio ploto ir yra galimybė naudoti kitai paskirčiai jis rinkoje bus labai aktyvus. Tuo tarpu kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, nors ir pakankamai našūs, taisyklingos formos bei turintys nedaug naudojimo apribojimų, kol kas yra mažai paklausūs.

4. Atsižvelgiant į tai, kad tiriamieji žemės sklypai buvo suformuoti skirtingu laikotarpiu (vadinasi, jų dalyvavimas nekilnojamojo turto rinkoje laiko atžvilgiu nebuvo visiškai vienodas), taip pat siekiant gauti tikslesnius rodiklius, analogiškus tyrimus tikslinga atlikti kitose geografinėse vietovėse.

5. Valstybė, įstatymais reguliuodama žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo rinką, sudaro galimybę aktyviai ūkininkaujantiems asmenims padidinti savo turimas žemės valdas, taip pat stabdo žemės sklypų perpardavinėjimą ir jų nenaudojimą dėl užstatymo galimybės. Patikslinto įstatymo įgyvendinimas analizuojamoje teritorijoje leistų padidinti besiformuojančių ūkių žemės valdų stabilumą.

Gauta 2015 05 28  
Priimta 2015 09 14

## LITERATŪRA

1. Aleknavičius P. 2011. Lietuvos žemės ūkio subjektų žemėnaudų formavimo racionalumo pagrindimas vadybiniu požiūriu. Iš: *Agrarinių teritorijų tvarkymo problemos*. Sud. P. Aleknavičius. Kaunas. P. 37–64.
2. Aleknavičius P., Aleknavičius M., Tumelionis A. 2009. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų priežastys ir tendencijos. *Vagos: mokslo darbai*. Nr. 84(37). P. 46–55.
3. Čepulis P., Deveikis S., Raguckas V. 2013. Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai. Projektas 2010. Iš: *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2013*. Sud. S. Deveikis. Vilnius: LTVA. P. 48–82.
4. Laurinavičius A., Galinienė B. 2011. Nekilnojamojo turto vystytojas kaip ekonominės veiklos dalyvis. Iš: *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Sud. S. Deveikis. Vilnius: LTVA. P. 36–47.
5. Lietuvos Respublikos Seimo 2002 m. spalio 29 d. nutarimas Nr. IX-1154 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano“. *Valstybės žinios*. 2002. Nr. 110-4852.

6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1992. Nr. 22-652.
7. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446. *Valstybės žinios*. 1994. Nr. 34-620.
8. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo Nr. IX-1314 pakeitimo įstatymas 2014 m. balandžio 24 d. Nr. XII-854 *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 15-600.
9. Malienė V., Zavadskas E. K., Kaklauskas A., Rastanas S. 1999. Nekilnojamojo turto vertinimas daugiakriteriniu metodu. Iš: *STATYBA-CIVIL ENGINEERING*. T. V. Nr. 4. P. 272–284.
10. Markšaitis H., Navickienė O. 2012. *Tikimybių teorija ir matematinė statistika*: elektroninis leidinys. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas. 39 p. [žiūrėta 2015-05-26]. Prieiga per internetą: [http://wdn.ipublishcentral.net/association\\_lithuania\\_serials/viewinside/31759462611272](http://wdn.ipublishcentral.net/association_lithuania_serials/viewinside/31759462611272)
11. Ribokas G. 2013. Kai kurie mažiau palankių ūkininkauti teritorijų žemės ūkio intensyvumo aspektai. *Geografijos metraštis*. T. 46. P. 62–71.
12. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T9-217.
13. Tumelionis A. Lyginamojo metodo pataisų apskaičiavimo aktualijos. 2013. Iš: *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2013*. Sud. S. Deveikis. Vilnius: LTVA. P. 38–54.

Rimvydas Gaudėšius, Pranas Aleknavičius

#### AGRICULTURAL LAND MARKET ACTIVITY DEPENDING ON PROPERTIES OF LAND PLOTS IN SKUODAS LOCALITY

##### *S u m m a r y*

Since 1991 the Republic of Lithuania has been carrying out the land reform, restoring property rights to the nationalized real estate and selling the state land. At the same time, the process of farming transformation is visible. During this period the market activity of private agricultural land increased.

The scientific article identifies the most significant reasons and properties of land plots, which determine activity in the land market. In the study the agrarian area near the city was selected. The scientific study found that most owners of the land actually used only 46 percent of their agricultural land. This fact has influence on the land transfer and the formation of large farms. Also it was found that juristical regulation of agricultural land market could speed up the process of the formation of economic structures and help to avoid wasteful usage of arable land.

**Key words:** land plots, land market, agricultural land, farm operators