



CENTRO KUBAS

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

25 YEARS OF
REAL ESTATE
EXPERIENCE



KILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA NR. KTA-21-10-15-1107

Vertinamo turto adresas:

Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36.

Vertinimo užsakovas:

Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.

Vertės nustatymo data:

2021 m. spalio 15 d.

Vertinimo tikslas:

Vertinimas atliekamas kitais tikslais, t. y. numatomo investuoti į po valstybės įmonės pertvarkymo veikiančią uždaryją akcinę bendrovę turto rinkos vertės nustatymas.

Vertės nustatymo pagrindas:

Turto arba verslo rinkos vertė.

Turto vertinimo ataskaita sudaryta iš 51 lapo pagrindinio teksto ir papildomų priedų.

www.centrokubas.lt

www.1partner.lt

Maironio g. 23, LT-01125 Vilnius

+370 5 212 70 90

post@centrokubas.lt

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**VERTINIMO ATASKAITOS NR. KTA-21-10-15-I107 SANTRAUKA**

Vertinamas kilnojamasis turtas	Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36:
---	---

Ilgalaikis turtas:

Eil. Nr.	2 grupė Ilgalaikis turtas, pavadinimas	Įsigijimo data	Inv. Nr.	Kiekis
1	Elektros tinklai	2008-12-04	12s-11	1
2	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	2008-12-04	12s-13	1
3	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	2008-12-04	12s-14	1
4	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis) 220m ²	2009-04-30	12s-19	1
5	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	2009-04-30	12s-20	1
6	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-520	1
7	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-521	1
8	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-522	1
9	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-523	1
10	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-524	1
11	SG6-ELK ištira O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	2008-12-04	12-526	1
12	Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	2008-12-04	12-527	1
13	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	2008-12-24	12-529	1
14	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-540	1
15	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-541	1
16	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	2009-04-30	12-542	1
17	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-545	1
18	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-546	1
19	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-547	1
20	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-548	1
21	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-549	1
22	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-550	1
23	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-551	1
24	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	2009-04-30	12-553	1
25	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	2009-04-30	12-554	1
26	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-555	1
27	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-556	1
28	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-557	1
29	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-558	1
30	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-559	1
31	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	2009-04-30	12-560	1
32	Panardinamas siurblys LSC 1.45	2009-06-16	12-572	1
33	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	2010-05-13	12-578	1
34	Vakuometras VO(-1-0kg/cm ²)0,4kl	2010-05-28	12-581	1
35	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	2012-07-05	12-617	1
36	Siurblys DXM 50-11,1,1kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2012-10-22	12-620	1
37	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2013-05-22	12-654	1
38	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektroinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temperatūros	2017-06-06	12-749	1
39	Matuoklis DO/BOD	2019-04-02	12-799	1
40	Automobilis Škoda Yeti AmbitionV.Nr. GZJ464,Ambition 2,0TDI CR/81 KW, 4x4	2013-10-23	12-680	1
41	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	124	1
42	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	125	1
43	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. pat.	2008-12-04	12-510	1
44	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	2008-12-04	12-512	1
45	Automatizavimo įranga A.S.	2009-04-30	12-552	1
46	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2014-02-04	12-687	1
47	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	2014-10-06	12-715	1
48	Mobilus telefonas Nokia 301	2014-11-26	12-721	1
49	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-532	1
50	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-533	1
51	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	2009-03-26	12-534	1
52	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	2009-03-30	12-535	1
53	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	2009-04-16	12-539	1
54	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	2009-04-17	12-562	1
55	Stalas posėdžių, smėlio sp.	2009-04-17	12-563	1



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt


Maironio g. 23,
LT-01125 Vilnius
www.centrokubas.lt

Įmonės kodas: 300136722
PVM kodas: LT 100001829119
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

56	Saugi spinta, pilka, metalinė	2009-04-17	12-564	1
57	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-565	1
58	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-566	1
59	Stalas smėlio sp.	2009-05-27	12-568	1
60	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	2009-05-27	12-569	1
61	Spinta rūbams X.0552s	2009-06-05	12-570	1
62	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	2009-06-10	12-571	1
63	Vėjapjovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	2010-08-20	12-586	1
64	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir gražtais	2012-10-31	12-627	1
65	Gręžtuvas akumulatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	2014-07-14	12-712	1

Turto savininkas	Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.
Vertinimo užsakovas	Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.
Vertinimo tikslas	Vertinimas atliekamas kitais tikslais, t. y. numatoma investuoti į po valstybės įmonės pertvarkymo veikiančią uždaryją akcinę bendrovę turto rinkos vertės nustatymas.
Vertinimo atvejis	Privalomas vertinimas pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą.
Numatomas naudojimas	Šią ataskaitą yra numatyta naudoti siekiant pertvarkyti veikiančią įmonę į kitą juridinį statusą turinčią įmonę.
Numatomas naudotojas	Lietuvos Respublikoje veikiančios įstaigos, kurios yra susijusios su įmonės pertvarkymo veikla bei turto vertinimo Užsakovas.
Vertinimo pagrindas	Turto arba verslo rinkos vertė.
Nekilnojamojo turto vertintojas	UAB "Centro kubas – Nekilnojamas turtas", įmonės kodas - 300136722, registruota buveinė - Maironio g. 23, LT 01127 Vilnius, Lietuva, duomenys apie įmonę kaupiami Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr.000038. UAB „Centro kubas - Nekilnojamas turtas“ atestuotas kilnojamojo turto vertintojas Vilius Petras Puluikis, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000175. Kilnojamojo turto vertintojo asistentas Ignas Meškauskas, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000253.
Turto apžiūros data	2021 m. spalio 15 d.
Vertės nustatymo data	2021 m. spalio 15 d.
Surašymo data	2021 m. spalio 25 d.
Vertinimo metodas	Turto rinkos vertė buvo nustatyta taikant išlaidų (kaštų) metodą ir lyginamąjį metodą.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt

Maironio g. 23,
LT-01125 Vilnius
www.centrokubas.ltĮmonės kodas: 300136722
PVM kodas: LT 100001829119
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS****Nustatyta vertinamo kilnojamojo turto rinkos vertė 2021 m. spalio 15 d. yra****77 170 Eur (septyniasdešimt septyni tūkstančiai ir vienas šimtas septyniasdešimt eurų).****Iš jų:**

Eil. Nr.	2 grupė Ilgalaikis turtas, pavadinimas	Įsigijimo data	Inv. Nr.	Kiekis	Rinkos vertė, Eur
1	Elektros tinklai	2008-12-04	12s-11	1	8600
2	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	2008-12-04	12s-13	1	12210
3	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	2008-12-04	12s-14	1	7540
4	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis) 220m ²	2009-04-30	12s-19	1	12420
5	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	2009-04-30	12s-20	1	4970
6	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-520	1	470
7	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-521	1	470
8	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-522	1	470
9	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-523	1	470
10	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-524	1	470
11	SG6-ELK išširp O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	2008-12-04	12-526	1	70
12	Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	2008-12-04	12-527	1	11800
13	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	2008-12-24	12-529	1	230
14	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-540	1	50
15	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-541	1	50
16	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	2009-04-30	12-542	1	100
17	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-545	1	120
18	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-546	1	120
19	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-547	1	450
20	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-548	1	450
21	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-549	1	450
22	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-550	1	450
23	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-551	1	450
24	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	2009-04-30	12-553	1	50
25	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	2009-04-30	12-554	1	540
26	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-555	1	190
27	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-556	1	190
28	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-557	1	120
29	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-558	1	150
30	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-559	1	20
31	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	2009-04-30	12-560	1	140
32	Panardinamas siurblys LSC 1.45	2009-06-16	12-572	1	30
33	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	2010-05-13	12-578	1	70
34	Vakuometras VO(-1-0kg/cm ²)0,4kl	2010-05-28	12-581	1	10
35	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	2012-07-05	12-617	1	100
36	Siurblys DXM 50-11, 1,1kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2012-10-22	12-620	1	50
37	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2013-05-22	12-654	1	40
38	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elelektrinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,išširpusių medži.TDS ir temperatūros	2017-06-06	12-749	1	40
39	Matuoklis DO/BOD	2019-04-02	12-799	1	340
40	Automobilis Škoda Yeti AmbitionV.Nr. GZJ464,Ambition 2,0TDI CR/81 KW, 4x4	2013-10-23	12-680	1	6200
41	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	124	1	70
42	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	125	1	70
43	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. pat.	2008-12-04	12-510	1	80
44	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	2008-12-04	12-512	1	10
45	Automatizavimo įranga A.S.	2009-04-30	12-552	1	3450
46	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2014-02-04	12-687	1	150
47	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	2014-10-06	12-715	1	20
48	Mobilus telefonas Nokia 301	2014-11-26	12-721	1	10
49	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-532	1	30
50	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-533	1	30
51	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	2009-03-26	12-534	1	10
52	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	2009-03-30	12-535	1	60
53	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	2009-04-16	12-539	1	40



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,
LT-01125 Vilnius
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722
PVM kodas: LT 100001829119
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

54	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	2009-04-17	12-562	1	260
55	Stalas posėdžių, smėlio sp.	2009-04-17	12-563	1	80
56	Saugi spinta, pilka, metalinė	2009-04-17	12-564	1	110
57	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-565	1	70
58	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-566	1	70
59	Stalas smėlio sp.	2009-05-27	12-568	1	40
60	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	2009-05-27	12-569	1	1140
61	Spinta rūbams X.0552s	2009-06-05	12-570	1	70
62	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	2009-06-10	12-571	1	60
63	Vėjapjovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	2010-08-20	12-586	1	50
64	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir gražtais	2012-10-31	12-627	1	20
65	Gręžtuvas akumuliatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	2014-07-14	12-712	1	10
				Viso	77170

Papildoma informacija:

- ketinamas įsigyti paprastųjų vardinių akcijų skaičius už šį turtinį įnašą yra 77170 (septyniasdešimt septyni tūkstančiai ir vienas šimtas septyniasdešimt), kai vienos akcijos nominali vertė yra 1 eur (vienas euras). Nominalios vertės perviršiaus nėra.**

Kilus klausimams dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į nekilnojamojo turto vertinimą atlikusį nekilnojamojo turto vertintoją.

Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

Vertintojas**Vilius Petras Puluikis**

Kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A000175

Vertintojo asistentas**Ignas Meškauskas**

Kilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. 000253



(pasirašyta elektroniniu parašu)

(pasirašyta elektroniniu parašu)

UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“

Įmonės įgaliotas asmuo Augustas Jagušinskis

(pasirašyta elektroniniu parašu)



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,
LT-01125 Vilnius
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722
PVM kodas: LT 100001829119
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

Turinys

1.	Išvadas	7
1.1.	Vertinamas kilnojamasis turtas	7
1.2.	Vertinimo tikslas.....	8
1.3.	Vertinimo atvejis	8
1.4.	Vertinimo užsakovas.....	8
1.5.	Numatomas naudojimas	9
1.6.	Numatomas naudotojas	9
1.7.	Vertinimo pagrindas.....	9
1.8.	Numatomo panaudojimo prielaida.....	10
1.9.	Vertės nustatymo ir ataskaitos surašymo datos	10
1.10.	Turto vertintojas	10
1.11.	Tyrimo apimtis ir informacijos šaltiniai.....	10
1.12.	Vertintojo etika ir principai	13
1.13.	Ataskaitos viešumas	14
1.14.	Bendrosios bei specialiosios vertinimo prielaidos, kitos sąlygos	14
2.	Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga	17
2.1.	Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos	17
2.2.	Makroekonominiai rodikliai.....	20
3.	Vertinamo turto aprašymas	22
3.1.	Vieta	22
3.2.	Detalus vertinamo turto aprašymas.....	23
3.3.	Objekto vientisumas bei teisinė charakteristika	28
3.4.	Turto panaudojimas bei potencialūs pirkėjai	28
4.	Turto vertės skaičiavimas	29
4.1.	Turto vertės nustatymo metodų parinkimas	31
4.2.	Turto rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu.....	33
4.3.	Turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu	41
4.4.	Turto rinkos vertės nustatymas	48
5.	Išvada dėl turto vertės	49

PRIEDAI

1. ĮVADAS

Šis individualus turto vertinimas yra parengtas sudarius rašytinę vertinimo darbų sutartį su vertinimo užsakovu ir esant rašytiniam užsakovo patvirtinimui apie turto savininko sutikimą dėl vertinimo darbų atlikimo.

Individualusis turto arba verslo vertinimas¹ – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

1.1. VERTINAMAS KILNOJAMASIS TURTAS

Vertinamas kilnojamasis turtas:

Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36:

Ilgalaikis turtas:

Eil. Nr.	2 grupė Ilgalaikis turtas, pavadinimas	Įsigijimo data	Inv. Nr.	Kiekis
1	Elektros tinklai	2008-12-04	12s-11	1
2	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	2008-12-04	12s-13	1
3	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	2008-12-04	12s-14	1
4	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis) 220m ²	2009-04-30	12s-19	1
5	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	2009-04-30	12s-20	1
6	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-520	1
7	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-521	1
8	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-522	1
9	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-523	1
10	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-524	1
11	SG6-ELK ištirp O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	2008-12-04	12-526	1
12	Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	2008-12-04	12-527	1
13	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	2008-12-24	12-529	1
14	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-540	1
15	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-541	1
16	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	2009-04-30	12-542	1
17	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-545	1
18	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-546	1
19	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-547	1
20	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-548	1
21	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-549	1
22	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-550	1
23	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-551	1
24	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	2009-04-30	12-553	1
25	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	2009-04-30	12-554	1
26	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-555	1
27	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-556	1
28	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-557	1
29	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-558	1
30	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-559	1
31	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	2009-04-30	12-560	1
32	Panardinamas siurblys LSC 1.45	2009-06-16	12-572	1
33	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	2010-05-13	12-578	1
34	Vakuometras VO(-1-0kg/cm ²)0,4kl	2010-05-28	12-581	1
35	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	2012-07-05	12-617	1
36	Siurblys DXM 50-11, 1,1kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2012-10-22	12-620	1
37	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2013-05-22	12-654	1
38	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektrinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temperatūros	2017-06-06	12-749	1
39	Matuoklis DO/BOD	2019-04-02	12-799	1
40	Automobilis Škoda Yeti AmbitionV.Nr. GZJ464,Ambition 2,0TDI CR/81 KW, 4x4	2013-10-23	12-680	1

¹ 2012 m. gegužės 01 d. Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin., 2011, Nr. 86-4139, 2011-07-13).

41	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	124	1
42	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	125	1
43	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. pat.	2008-12-04	12-510	1
44	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	2008-12-04	12-512	1
45	Automatizavimo įranga A.S.	2009-04-30	12-552	1
46	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2014-02-04	12-687	1
47	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	2014-10-06	12-715	1
48	Mobilus telefonas Nokia 301	2014-11-26	12-721	1
49	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-532	1
50	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-533	1
51	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	2009-03-26	12-534	1
52	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	2009-03-30	12-535	1
53	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	2009-04-16	12-539	1
54	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	2009-04-17	12-562	1
55	Stalas posėdžių, smėlio sp.	2009-04-17	12-563	1
56	Saugi spinta, pilka, metalinė	2009-04-17	12-564	1
57	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-565	1
58	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-566	1
59	Stalas smėlio sp.	2009-05-27	12-568	1
60	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	2009-05-27	12-569	1
61	Spinta rūbams X.0552s	2009-06-05	12-570	1
62	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	2009-06-10	12-571	1
63	Vėjapjovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	2010-08-20	12-586	1
64	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir grąžtais	2012-10-31	12-627	1
65	Gręžtuvas akumuliatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	2014-07-14	12-712	1

Vertinamo turto savininkas (nuosavybės teisė):

Valstybės įmonė statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.

1.2. VERTINIMO TIKSLAS

Vertinimas atliekamas kitais tikslais, t. y. numatoma investuoti į po valstybės įmonės pertvarkymo veikiančią uždarąją akcinę bendrovę turto rinkos vertės nustatymas.

Remiantis turto vertinimo darbų sutartimi ši ataskaita yra skirta naudoti tik joje nurodytu tikslu, o vertintojas neprisiima jokios atsakomybės užsakovui naudojant šį dokumentą ne pagal jame nurodytą paskirtį.

1.3. VERTINIMO ATVEJIS

Vertinimo atvejis – privalomasis turto arba verslo vertinimas, atliekamas pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymą.

Privalomasis turto arba verslo vertinimas² – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.

1.4. VERTINIMO UŽSAKOVAS

Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926, registruotos buveinės adresas Linkmenų g. 28, LT-08217 Vilnius (duomenys kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre) atstovaujama direktoriaus Valdemaro Gauronskio, veikiančio pagal įmonės įstatus.

² 2012 m. gegužės 01 d. Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin., 2011, Nr. 86-4139, 2011-07-13).

1.5. NUMATOMAS NAUDOJIMAS

Numatomas naudojimas³ – su klientu aptartas vertintojo parengto vertinimo arba vertinimo peržiūros rezultatų panaudojimas.

Šią ataskaitą yra numatyta naudoti siekiant pertvarkyti veikiančią įmonę į kitą juridinį statusą turinčią įmonę.

1.6. NUMATOMAS NAUDOTOJAS

Numatomas naudotojas⁴ – Klientas ir bet kuri kita su klientu aptarta šalis, kuri identifikuojama pagal pavadinimą ar tipą ir yra vertintojo pateiktos vertinimo arba vertinimo peržiūros ataskaitos naudotoja.

Lietuvos Respublikoje veikiančios įstaigos, kurios yra susijusios su įmonės pertvarkymo veikla bei turto vertinimo Užsakovas.

Ataskaitos naudojimo ribojimus numato poskyris „Ataskaitos viešumas“.

1.7. VERTINIMO PAGRINDAS

Vertės nustatymo pagrindas apima ir yra susietas su pagrindinėmis ataskaitoje daromomis prielaidomis:

- vertinamo turto tipu bei jo vertei nustatyti taikomu metodu ar skaičiavimo būdu;
- faktine ar menama turto būkle vertinimo metu;
- sandorio tipas (hipotetinis, faktinis, kt.) ir data;
- sandorio šalys bei jų savybės (hipotetinės, žinomos ar konkrečios, jas veikianti motyvacija ar numatomas jų žinių lygis);
- papildomomis prielaidomis ar specialiosiomis prielaidomis, kurios tam tikromis aplinkybėmis pakeičia pagrindines prielaidas.

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą bei atvejį, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra turto rinkos vertė.

Turto arba verslo rinkos vertė⁵ – nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikė dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

Rinkos vertė parodo apskaičiuotą turto vertę, kuri neapima išlaidų ar mokesčių susijusių su turto pirkimu ar pardavimu bei sandorio sudarymo išlaidų. Rinkos vertė parodo visas aplinkybes darančias įtaką rinkos dalyviams, todėl parodo ir kokią įtaką turi sandorio sudarymo išlaidos ir mokesčiai.

Pabrėžtina, kad vertė nėra faktas, vertė yra nuomonė⁶:

3 International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

4 International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

5 International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

6 European Valuation Standards 2020 (TEGoVA - The European Group of Valuers) (effective from 1 January 2021)

- paremta rinkos tyrimais, parengta ir pristatyta rašytine forma atitinkančia profesinius standartus;
- darbo apimtis yra pakankama nustatyti vertei pagrįsti.

Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo panaudojimą, kuris yra finansiškai įvykdomas, pagrįstai tikėtinas, teisiškai leidžiamas ar tikėtina toks bus. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek kitoks galimas jo panaudojimas ir yra nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.

Turto vertės dydis apskaičiuojamas eurai (€).

1.8. NUMATOMO PANAUDOJIMO PRIELAIDA

Šios ataskaitos objektas yra vertinamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas bus naudojamas remiantis didžiausiu ir geriausiu panaudojimu.

Didžiausias ir geriausias panaudojimas⁷ – turto panaudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas, pagrįstai tikėtinas, teisiškai leistinas arba tikėtina toks bus, ir parodo didžiausią turto vertę, vertės nustatymo dieną. Jei šis panaudojimas skiriasi nuo dabartinio naudojimo, turi būti atsižvelgta į išlaidas, būtinas didžiausiam bei geriausiam panaudojimui užtikrinti.

1.9. VERTĖS NUSTATYMO IR ATASKAITOS SURAŠYMO DATOS

Vertinimo data yra ta data, kai vertinamas turtas buvo profesionaliai apžiūrėtas turto vertintojo, t. y. **2021 m. spalio 15 d.** Turtą apžiūrėjo vertintojas asistentas Ignas Meškauskas dalyvaujant savininko atstovui (žr. ataskaitos priedą apžiūros aktą). Turto vertinimo ataskaitos surašymo data – 2021 m. spalio 25 d.

1.10. TURTO VERTINTOJAS

UAB „Centro kuba – Nekilnojamas turtas“, įmonės kodas - 300136722, registruota buveinė - Maironio g. 23, LT 01127 Vilnius, Lietuva, duomenys apie įmonę kaupiami Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr.000038.

UAB „Centro kuba - Nekilnojamas turtas“ atestuotas kilnojamojo turto vertintojas Vilius Petras Puluikis, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000175.

Kilnojamojo turto vertintojo asistentas Ignas Meškauskas, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000253.

1.11. TYRIMO APIMTIS IR INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Turto vertintojas patvirtina, kad ši vertinimo ataskaita yra parengta vadovaujantis vertinimo veiklą reglamentuojančių teisės aktų bei standartų:

- Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 2011, Nr. 86-4139).

⁷ European Valuation Standards 2020 (TEGoVA - The European Group of Valuers) (effective from 1 January 2021)

- Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502).
- International Valuation Standards 2020, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, sigalios 2020 01 31 (originalo kalba).
- European Valuation Standards 2020, parengti TEGoVA – The European Group of Valuers, paskelbti 2020 m. lapkričio 8 d., įsigaliojo 2021 sausio 1 d.
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 (Žin., 2012, Nr. 50-2503).

Kiti teisės aktai, kurių panaudojimas vertinimo ataskaitoje skiriasi priklausomai nuo keliamų reiklavimų:

- Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymas (nauja redakcija nuo 2004-01-07: Nr. IX-1895, 2003-12-16, Žin. 2004, Nr. 4-24 (2004-01-07)).
- Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2000-04-17/2000-04-14 įsakymas Nr. 120/101 „Dėl Kelių transporto priemonių vertės nustatymo tvarkos ir kelių transporto priemonių vertinimo instrukcijos patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas (Žin., 2002, Nr. 35-1271).
- Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymas (Žin., 2000, Nr. 64-1914).
- Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodeksas (Žin., 2002, Nr. 36-1340).
- Verslo apskaitos standartai.
- Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai.
- Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau nurodytiems.

Panaudoti metodologiniai šaltiniai ir literatūra:

- Burkšaitienė D. Turto ir verslo vertinimo teoriniai ir praktiniai modeliai. Vilnius: Technika, 2000.
- Daukšas J., Bložė A. Turto vertinimo principai ir jų taikymas areštuojant turtą. Šiauliai: Šiaulių universiteto leidykla, 2001.
- Deveikis, S.; Galinienė, B.; Marčinskas, A. Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga „Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos“, 2009 04 26-27. Vilnius. 2009.
- Deveikis, S.; Galinienė, B.; Marčinskas, A. Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga „Lietuvos turto vertintojai – 20 metų veiklos patirtis nacionalinės ir Europos ekonominės erdvės kontekste“, vykusios 2014 03 27-27. Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universitetas. Vilnius, 2014.
- Kancerevičius G. Finansai ir investicijos. Kaunas: Smaltijos leidykla, 2006.
- Galinienė, B. Turto ekonomika ir vertinimas. Mokomoji metodinė priemonė. Vilnius, 1999.
- Galinienė, B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius, 2004.
- Galinienė, B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos: monografija. Vilnius, 2015. 352 p.

- Galinienė, B. Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga „Lietuvos turto vertintojai - paslaugų paletė ir kontaktų mugė“, vykusios 2007 09 27. Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas. Vilnius, 2007.
- Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga „Ekonomikos ir turto vertės pokyčiai: tendencijos ir valdymo priemonės“, vykusios 2011 03 25. Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas. Vilnius, 2011.
- Konferencijos mokslo darbų medžiaga „Viešieji ir privatūs aktyvai: transformacijų, efektyvaus naudojimo ir vertinimo aspektai“ vykusios 2012 10 19 d. Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas. Vilnius, 2012.
- Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2014-2015. Elektroninis leidinys / Lietuvos turto vertintojų asociacija, Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas; sudarytas ir atsakingas redaktorius Steponas Deveikis. Vilnius: LTVA, 2015. 98 p.
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos rengiamų seminarų medžiaga (1994 – 2021 m.).
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos seminarų medžiaga (2012 – 2021 m.).

Nustatydamas turto vertę vertintojas naudojami:

- Turto vertintojas atliko ekspertinės grupės – kilnojamojo turto vertintojų apklausą raštu (pateikiama ataskaitos priede excel formatu ir pdf formatu su ekspertų parašais). Ekspertinės apklausos pavadinimas: „Ekspertinė apklausa dėl ilgalaikio ir trumpalaikio turto ekonominio naudojimo laikotarpių pagal turto grupes“. Atlikusi įstaiga: UAB "Centro kubas - Nekilnojamasis turtas", įmonės kodas 300136722, Maironio g. 23-7, LT 01125 Vilnius, Lietuva.
- Vertinamo turto natūriniais stebėjimais, foto medžiaga;
- Užsakovo pateiktais dokumentais ir duomenimis;
- Užsakovo atstovų apžiūros metu teiktais paaiškinimais apie turto savybes bei funkcionalumą;
- Teisine informacija apie vertinamą kilnojamąjį turtą;
- Kilnojamojo turto pasiūlos informacija:
 - Skelbimų svetainių informacija.
 - Antstolių varžytinių informacija <https://www.evarzytynes.lt/>
- Kita vertintojui viešai ar individualiai prieinama informacija.

Vertinant pateiktos informacijos patikimumą ir tikrumą vertintojas atsižvelgia į:

- vertinimo tikslą;
- informacijos svarbą vertei;
- informaciją pateikusios šalies profesionalumą šioje srityje;
- savo profesionalumą šiuo klausimu;
- tai, ar informaciją pateikusi šalis nėra susijusi su vertinimo objektu ar vertinimo užsakovu;

- šios informacijos viešumo mastą;
- tyrimų apimtis ir ribas.

Vertintojas atsižvelgdamas į turto vertinimo ataskaitoje panaudotų duomenų pobūdį, jų tikėtiną patikimumą, bei svarbą turto vertei ir siekdamas objektyviai nustatyti vertinamo turto vertę minėtą informaciją išanalizavo sekančiai (jei tokia informacija buvo pateikta vertintojui):

- Rašytinę informaciją apie esamus turto požymius, kurios patikimumas yra užtikrintas informacijos pateikšios šalies profesionalumu toje srityje patikrino remdamasis natūriniais stebėjimais ir pateikė savo pastabas tik įžvelgęs akivaizdžius skirtumus tarp šios informacijos ir turto požymių turto apžiūros dieną;
- Rašytinę informaciją, kurios patikimumas yra užtikrintas valstybės įstaigų bei pareigūnų, patikrino remdamasis viešai skelbiama informacija, tai yra nustatė šių dokumentų autentiškumą;
- Žodinę informaciją, atsižvelgiant į aukščiau minėtus kriterijus, vertintojas patikrino atlikdamas aukščiau nurodytus veiksmus.

Kilus įtarimams dėl informacijos patikimumo bei neradus jų patvirtinimo viešai bei privačiai vertintojui prieinamoje erdvėje, pateikta informacija vadovautasi nebuvo.

1.12. VERTINTOJO ETIKA IR PRINCIPAI

Vertintojas patvirtina, kad atlikdamas turto vertinimo ataskaitą jis vadovavosi šiais principais:

- nepriklausomumo ir objektyvumo;
- konfidencialumo;
- sąžiningumo;
- profesionalumo.

Visais atvejais vertintojai laikosi aukščiausio laipsnio sąžiningumo ir garbingumo normų atlikti savo darbą nesukeliant žalos klientams, visuomenei, profesinei bendruomenei ar jiems atstovaujančiai nacionalinei profesinei vertintojų organizacijai.

Vertintojo profesinę etiką nustato:

- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160. Valstybės žinios. 2012, Nr. 50-2503.
- TEGoVA Etikos ir elgesio kodeksas, kaip jis yra aprašytas EVS 2020⁸.
- Visuotinai priimtos moralės normos.

Vertintojas vertindamas turi teisę pasitelkti kitus specialistus. Informacija apie tai, kad atliekant vertinimą buvo naudotasi kitų specialistų pagalba, turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje nurodant, kurių specialistų pateikta informacija buvo vadovautasi.

⁸ European Valuation Standards 2020 (TEGoVA - The European Group of Valuers) (published on 3 November 2020, entered into force 1 January 2021).

1.13. ATASKAITOS VIEŠUMAS

Turto arba verslo vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama užsakovo nuožiūra, atsižvelgiant į ataskaitoje nurodytą vertinimo atvejį, išskyrus Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatytą atvejį, kai siekiama nustatyti turto arba verslo vertinimo ataskaitos atitiktį Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams, jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktuose arba turto arba verslo vertinimo įmonės ar nepriklausomo turto arba verslo vertintojo ir užsakovo sudarytose sutartyse nenustatyta kitaip. Turto arba verslo vertinimo įmonė ar nepriklausomas turto arba verslo vertintojas turto arba verslo vertinimo ataskaitos antrojo egzemplioriaus (kopijos) kopiją privalo pateikti Priežiūros įstaigai Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 3 punkte arba 4 dalies 6 punkte nustatytu atveju.

Vertinant turtą arba verslą Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje įsteigto juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų vidaus reikmėms, parengta turto arba verslo vertinimo ataskaita yra Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje įsteigto juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama jos savininko nuožiūra, jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktuose nenustatyta kitaip. Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai turto arba verslo vertinimo ataskaitą, taip pat turto arba verslo vertintojo paaiškinimus ir dokumentus, susijusius su atliktu turto arba verslo vertinimu, privalo pateikti gavę (registruotu laišku) rašytinį Priežiūros įstaigos paklausimą.

Vertinant turtą arba verslą apmokestinimo, paėmimo visuomenės poreikiams ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, kai veikiama valstybės ir visuomenės interesais, parengtos turto arba verslo vertinimo ataskaitos ir jos duomenų viešumą nustato Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas ir Lietuvos Respublikos teisės aktai, reglamentuojantys turto arba verslo vertinimą apmokestinimo, paėmimo visuomenės poreikiams ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, kai veikiama valstybės ir visuomenės interesais.

1.14. BENDROSIOS BEI SPECIALIOSIOS VERTINIMO PRIELAIDOS, KITOS SĄLYGOS

Šioje ataskaitoje atliktas turto rinkos vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, analizės rezultatas.

Atlikdamas turto vertinimą vertintojas, kiek įmanoma, stengėsi užtikrinti šios informacijos autentiškumą, tačiau atsižvelgiant į jo kompetenciją, technines galimybes bei finansinius išteklius nėra garantuojamas visų ataskaitoje pateikiamų duomenų tikslumas, todėl paruošta ataskaita galioja tik su toliau pateiktomis bendrosiomis ir specialiosiomis prielaidomis (turto vertinimo sąlygomis bei aplinkybėmis).

Prielaidos yra tam tikri dalykai, kurie atliekant vertinimą gali būti pagrįstai priimti kaip atskirai netirti ir netikrinti faktai. Siekiant suprasti atliktą vertinimą arba kitą suteiktą konsultaciją, tokie dalykai turi būti priimti be išlygų.

Bendrosios prielaidos aprašo tuos galimus pateiktos informacijos netikslumus, kurie neturi ar turi tik nedidelę įtaką turto vertei, taip pat apibūdina tuos turto požymius, kurie nėra aprašomi vertintojui pateiktuose dokumentuose, tačiau gali būti aprašyti atlikus natūrinius vertinamo turto stebėjimus.

Nustačius esminius skirtumus tarp pateiktos informacijos ir faktinės vertinamo turto būklės yra taikomos specialiosios prielaidos, kurių pagalba turtas įvertinamas pagal faktinę jo būklę.

Specialioji prielaida⁹ – kai numanomi faktai skiriasi nuo tų buvusių vertinimo dieną. Tokios prielaidos vadinamos „specialiosiomis“, siekiant parodyti vertinimo naudotojui, kad vertinimo išvada priklauso nuo esamų aplinkybių pokyčio arba kad tai atspindi požiūrį, kurio dalyviai paprastai nepasirinktų vertinimo dieną. Šiuo turto vertinimo atveju specialiosios prielaidos nėra sudaromos.

Priklausomai nuo vertinamo turto rūšies yra taikomos šios bendrosios prielaidos¹⁰ (jeigu jos yra aktualios šiuo konkrečiu vertinimo atveju):

- Užsakovas garantuoja, jog visas ilgalaikis turtas, kuris pateikiamas kaip ataskaitos vertinimo objektas, pilnai atitinka kilnojamojo turto apibrėžimą, taip kaip pateikiama Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 3 pnt., t. y. „Kilnojamas turtas (kilnojamas daiktas) – turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenustato kitaip“.
- Užsakovas patikina, jog iškelus vertinamą kilnojamąjį turtą į kitą vietą nebus pabloginta pastatų ar statinių vertė, jo funkcionalumas, ar galimai padaryta kita žala turtui, iš to darant prielaidą, jog kilnojamas turtas negali būti tapęs neatskiriama nekilnojamojo turto dalimi ir praradęs savo funkcionalumą kaip kilnojamas turtas.
- Teigiama, kad vertinamas turtas atitinka jam įstatymų numatytas higienos normas, priešgaisrinės saugos reikalavimus, bei kitus su turto eksploatavimu susijusius įstatymus.
- Teigiama, jog turtas naudojamas pagal paskirtį yra pilnai veikiantis ir funkcionuojantis nebent kitaip pateikė Užsakovas.
- Teigiama, jog turto faktinis amžius atitinka jo chronologiniam amžiui, t. y. turtas naudojamas pagal paskirtį neveikiant papildomų neigiamų veiksnių, kas gali sutrumpinti jo ekonominį amžių, taip pat neatliekami ypatingi pagerinimai, kurie amžių ženkliai padidintų.
- Teigiama, jog visi su turtu pateikti dokumentai yra teisingi ir galiojantys.
- Teigiama, jog turtas, identifikuotas ir parodytas užsakovo apžiūros metu, atitinka turtui, registruotam apskaitoje.
- Šioje ataskaitoje daroma prielaida, jog vertinamas turtas nėra tapęs neatsiejama kito turto dalimi.

⁹ International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

¹⁰ Jeigu turto vertinimo ataskaitoje yra numatyta specialioji prielaida, prieštaraujanti bendrajai prielaidai, taikoma specialioji prielaida.

- Siekiant objektyviai nustatyti turto vertę nėra atsižvelgiama į turto nuosavybei taikomus apribojimus (savininko tipą, savininkų skaičių, įsiskolinimus už kilnojamąjį turtą ar turtui taikomus areštus), kurie gali įtakoti turto buvimo pasiūloje laikotarpį bei pardavimo proceso eigą ar nėra reikšmingi vertinant turtą kitu vertinimo pagrindu (apskaičiuojant atkuriamąjį turto vertę ir panašiai).
- Šioje ataskaitoje nėra įskaičiuotos turto demontavimo, apdirbimo ar kitos papildomos išlaidos reikalingos vienaip ar kitaip turtą apdoroti ar paruošti transportavimui, gamybai ar kitai veiklai.
- Turtas vertinamas darant prielaidą, jog jo vertė nustatoma turto buvimo vietoje, t. y. turtas neiškeliamas į kitą vietą.
- Turto būklė buvo nustatyta apžiūros dieną vizualiai apžiūrėjus turtą pagal Užsakovo atstovų (kurie dalyvavo apžiūroje) teikiamus paaiškinimus dėl turto buvimo vietos, jo būklės, panaudojimo ir funkcionalumo. Nebuvo atlikti detalūs turto paslėptos būklės ar nematomų charakteristikų tyrimai. Turto vertintojo nebuvo papildomai prašoma atlikti tokių veiksnių analizę, taip pat pabrėžiama, jog vertintojas neturėjo reikiamos kompetencijos bei finansinių išteklių tokiems darbams atlikti.
- Turto rinkos vertė yra nustatoma 2021-10-15 d. Visas vertinamas turtas buvo apžiūrėtas vietoje ne anksčiau kaip 2021-10-15 d. Turto vertintojas priima, jog turto būklė apžiūros dienai ir rinkos vertės nustatymo dienai yra analogiška.

Kitų sąlygų ar aplinkybių, kurios gali turėti reikšmingos įtakos nustatant šio turto vertę, nenustatyta.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

2.1. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS

Šaltinis: Lietuvos bankas

Įsibėgėjant vakcinacijai pasaulio ekonomika atsigauna. Prognozuojama, kad ji šiais metais turėtų augti 6, o kitais metais – 4,9 proc. Tačiau šalių ekonomikų atsigavimas nėra tolygus – dėl skirtingų vakcinacijos tempų ir teikiamos fiskalinės paramos apimties atsigavimo raida valstybėse skiriasi. Išsivysčiusioms valstybėms, paskiepijusioms beveik pusę savo populiacijos, numatomas grįžimas į prieš pandemiją prognozuotą augimo lygį 2022 m., o besivystančioms valstybėms, paskiepijusioms tik apie dešimtadalį savo populiacijos ir turinčioms ribotas fiskalinio skatinimo galimybes, dėl atsinaujinančių COVID-19 protrūkių jis užtruks gerokai ilgiau. Kadangi pasaulio ekonomika visiškai galės atsigauti tik tada, kai pandemijos plitimas bus sustabdytas visame pasaulyje, COVID-19 ir toliau yra pagrindinė grėsmė pasaulio ekonomikos atsigavimui. Tad lėtesnis, nei tikimasi, vakcinacijos tempas ir galimos naujos vakcinoms atsparios COVID-19 atmainos bei jų protrūkiai tebėra įvardijami kaip pagrindinės rizikos dabar numatomam pasaulio ekonomikos atsigavimui. Besitęsianti COVID-19 pandemija taip pat apsunkina ir kitų pasaulio ekonomikoje susidariusių disbalansų normalizavimąsi. Pavyzdžiui, per pandemiją susidarę tiekimo grandinių trikdžiai neleidžia išspręsti žaliavų trūkumo problemos, kuri buvo įvardijama tarp svarbiausių veiksnių, nulėmusių lėtesnį, nei tikėtasi, didžiausių pasaulio ekonomikų – JAV ir Kinijos – augimą šių metų antrąjį ketvirtį. Pažymėtini ir valstybių skolos tvarumo iššūkiai: viena vertus, norint išvengti įmonių bankrotų bangos besitęsiant pandemijai, valstybėms svarbu per anksti nenutraukti fiskalinės paramos, kita vertus, gali apsunkinti didelį įsiskolinimą turinčių vyriausybių ir įmonių galimybes suvaldyti savo skolas ir su jomis susijusias sąnaudas ateityje, pagrindinėms pasaulio ekonomikoms perėjus į ciklinio pakilimo etapą ir palūkanų normoms ėmus normalizuotis. Visa tai per tarptautinės prekybos ir finansinius ryšius veikia ekonominį aktyvumą ir Lietuvoje. Antrasis karantinas nesustabdė Lietuvos ekonomikos plėtros. Tiek pirmąjį, tiek antrąjį ketvirčiais fiksuotas ekonomikos augimas rodo, kad Lietuvos įmonės sugebėjo tinkamai pasirengti naujai pandemijos bangai. Pasinaudodami atveriamose pagrindinių prekybos partnerių ekonomikose atsigauančia paklausa, Lietuvos eksportuotojai toliau didino pardavimų apimtį užsienio rinkose. Nors prie eksporto augimo daugiausia prisidėjo chemijos ir baldų pramonėje gaminama produkcija, eksporto apimtį didino ir daugelis kitų apdirbamosios gamybos šakų. Šių metų antrąjį ketvirtį daugelio jų gamybos apimtis buvo didžiausia nuo duomenų skelbimo pradžios. Sėkminga plėtra užsienio rinkose, gera įmonių finansinė padėtis ir iki aukštumų pakilęs gamybos pajėgumų panaudojimo lygis teigiamai veikė įmonių lūkesčius, o tai paskatino privačiojo sektoriaus investicijų atsigavimą. Prasidėjus pandemijai sumenkusi užsienio paklausa ir neapibrėžtumas dėl pasaulio ekonomikos raidos lėmė nemenką investicijų kryptį. Nors 2020 m. antrąjį pusmetį investicijos pradėjo atsigauti, jas daugiausia skatino valstybinis sektorius ir tik nuo šių metų pradžios daugiau investuoti pradėjo ir privatusis sektorius. Palanki eksportuojančiojo sektoriaus raida sudarė sąlygas išlikti darbuotojams palankiai darbo rinkos raidai. Tai kartu su kitų veiklų atsivėrimu bei valdžios sektoriaus sprendimais didino namų ūkių

disponuojamąsias pajamas ir gerino namų ūkių lūkesčius. Visi šie veiksniai prisidėjo prie didesnio namų ūkių vartojimo, augusio tiek šių metų pirmąjį, tiek antrąjį ketvirčiais. Tiesa, net ir stipriai sumažėjus karantino suvaržymams, o namų ūkių disponuojamosioms pajamoms reikšmingai tebeviršijant išlaidas, namų ūkiai šių metų antrąjį ketvirtį tik gana nuosaikiai padidino vartojimo išlaidas, kartu, Lietuvos banko vertinimu, istorinėse aukštumose palaikydami taupymo normą. Augant ekonomikai gerėja padėtis ir darbo rinkoje. Po kryčio 2020 m. nuo šių metų pradžios dirbančiųjų skaičius šalyje auga, o metų viduryje jis pasiekė ir prieš pandemiją stebėtą lygį. Tiesa, darbo vietų kūrimas įvairiose ekonominėse veiklose skiriasi. Mažiau pandemijos paveiktose veiklose, pavyzdžiui, informacijos ir ryšių, transporto ir saugojimo, apdirbamosios gamybos veiklose, darbuotojų skaičius didėjo jau šių metų pradžioje, o labiau paveiktose veiklose, pavyzdžiui, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikloje, jis pradėjo atsigauti tik šių metų antrąjį ketvirtį, t. y. po to, kai buvo pradėti mažinti šioms veikloms taikomi karantino ribojimai. Vėl pradėjusi didėti darbuotojų samda vis labiau ryškina dar prieš pandemiją iškilusią darbuotojų stygiaus problemą. O tai yra viena svarbiausių priežasčių, lėmusių ir itin spartų darbo užmokesčio kilimą. Nors vidutinis darbo užmokestis šalyje gana sparčiai didėjo ir prieš pandemiją, po pirmojo karantino jis dar sparčiau kilo – nuo 2020 m. trečiojo ketvirčio tiek privačiajame, tiek valdžios sektoriuje darbo užmokestis vidutiniškai kilo dviženkliais tempais. Prie tokios vidutinio darbo užmokesčio raidos šalyje pastebimai prisidėjo valstybės priimami sprendimai, kuriais buvo keliamas viešojo sektoriaus darbuotojų darbo atlygis, didinamas mažiausias pajamas gaunančių asmenų darbo užmokestis. Tikėtina, kad darbo atlygio raidai poveikį turėjo ir gyventojams mokėtos darbo paieškos išmokos, kurios galimai riboja gyventojų paskatas siekti užimtumo. Galimybes taip sparčiai kilti darbo užmokesčiui sudarė ir per pandemiją priimti veiklos efektyvinimo ir prisitaikymo prie pandemijos sąlygų sprendimai, leidę Lietuvos įmonėms reikšmingai pakelti darbo našumą. 2020 m. jo augimas Lietuvoje buvo vienas didžiausių tarp ES šalių. Tolesnę Lietuvos ekonomikos plėtrą ir toliau lems pasaulinis pandeminės padėties valdymas, vis labiau atsigausianti vidaus paklausa ir į eksportą orientuotų veiklų raida. Lemiamą poveikį ekonomikos aktyvumui tebedarys pandemijos mastas ir prisitaikymas prie jos tiek Lietuvoje, tiek užsienio šalyse. Šiose prognozėse yra daroma prielaida, kad artimiausiais mėnesiais Lietuvoje ir toliau bus sėkmingai įgyvendinama gyventojų vakcinacija, kuri kartu su kitomis priemonėmis ribos naujų susirgimų COVID-19 skaičių, o tai leis išvengti gyventojų ir įmonių veiklos apribojimų, kurie reikšmingai paveiktų ekonominį aktyvumą. Tai sudarys didesnių galimybių namų ūkiams įsigyti norimas prekes ir paslaugas. Jų nusiteikimą daugiau vartoti rodo iki aukščiausio lygio nuo pasaulinės krizės pradžios padidėjusi namų ūkių, planuojančių įsigyti didesnius pirkinius, dalis. Būtent grįžimas prie įprastesnių vartojimo įpročių ir perteklinio taupymo mažėjimas turėtų būti vieni pagrindinių veiksnių, lemsiančių spartų namų ūkių vartojimo augimą, kuris artimiausiais metais turėtų viršyti net ir padidėjusį disponuojamųjų pajamų augimą. Prognozuojamas išsivysčiusių valstybių, sudarančių reikšmingą dalį svarbiausių Lietuvos prekybos partnerių, ekonomikos atsigavimas didins lietuviškų prekių paklausą, o tai palankiai veiks eksportuotojus. Šiuo metu tikimasi, kad užsienio paklausa lietuviškoms prekėms šiais metais bus daugiau nei 8 proc. didesnė nei prieš metus, o vėlesniais metais kils perpus

lėčiau. Numatoma, kad paklausa augs tiek vidaus, tiek išorės rinkoje, o tai teigiamai veikia įmonių lūkesčius. Tai ir toliau skatins privačiojo sektoriaus investicijas, prie kurių didėjimo prisidės ir suintensyvėję ES paramos lėšų srautai.

Prognozuojama, kad visi šie veiksniai lems gana reikšmingą ekonomikos plėtrą artimiausiais metais – Lietuvos realusis BVP 2021 m. augs 4,9, o 2022 m. – 3,5 proc. Sparčiai atsigaunant Lietuvos ir pasaulio ekonomikai, auga infliacija. Infliacijos padidėjimui didžiausią įtaką turi atsigavusios naftos kainos, žema palyginamoji jų bazė ir pakilusios įvairių kitų žaliavų, pavyzdžiui, metalų, kainos. Ilgiau, nei tikėtasi, užsitęsę tiekimo trikdžiai ir įtampa pasaulinėje žaliavų rinkoje turėjo įtakos spartesniam pramonės prekių kainų augimui. Didinant žaliavų pasiūlą, pusiausvyra tarp daugelio žaliavų paklausos ir pasiūlos ateityje turėtų būti panaši į buvusią iki pandemijos, o sumažėjęs atsargų lygis – atkurtas, tad tikėtina, kad daugelio žaliavų kainos ateityje turėtų mažėti. Vis dėlto prognozuojama, kad tiek dar šių metų paskutiniais mėnesiais, tiek kitų metų pradžioje pramonės prekių kainos tebekils sparčiai. Pakilusios pasaulinės maisto žaliavų kainos, prastos daržovių derlius ir aukštesnės kitos sąnaudos, įskaitant didesnį darbo užmokestį, paspartins ir maisto kainų kilimą. Vis dėlto maisto kainos tiek 2021 m., tiek 2022 m. vidutiniškai kils mažiau nei iki pandemijos. Numatomas spartus darbo užmokesčio augimas, kurį daugiausia lemia darbuotojų trūkumas, konvergencija bei sukauptos santaupos, kurių vis daugiau bus nukreipiama į paslaugų sektorių, turės įtakos ir paslaugų kainoms – jos kils sparčiau. Numatoma, kad infliacija Lietuvoje šiemet sieks 3,3 proc. – 1,1 proc. punkto daugiau, nei prognozuota anksčiau. Palyginti su praėjusiais metais, infliacija bus 2,2 proc. punkto didesnė – daugiausia dėl kylančių energijos produktų ir pramonės prekių kainų. Kitąmet infliacija šiek tiek sumažės ir sudarys 2,6 proc. Infliacijos tiek daug nebedidins energijos produktų kainos, bet ją stipriau veiks su vidaus ekonomine raida labiau susijusios paslaugų kainos. Infliaciją kitais metais gali labiau didinti ir sparčiau kilsiančios maisto produktų kainos.¹¹

¹¹ Makroekonominės prognozės (2021 m. birželio mėn.) [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021.

< [https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/LEA%20pdf%202021-09\(1\).pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/LEA%20pdf%202021-09(1).pdf) >

Lentelė 1 - Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

	2021 m. rugsėjo mėn. prognozė ^a			2021 m. birželio mėn. prognozė		
	2020	2021 ^b	2022 ^b	2020	2021 ^b	2022 ^b
Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	1,1	3,3	2,6	1,1	2,2	2,1
Bendrojo vidaus produkto defliatorius ^c	1,1	3,9	2,5	1,1	2,0	2,0
Darbo užmokestis	10,2	9,4	7,6	10,2	7,0	5,9
Importo defliatorius ^c	-5,2	4,3	1,8	-5,2	3,9	1,5
Eksporto defliatorius ^c	-3,5	2,9	2,1	-3,5	2,8	1,3
Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)						
Bendras vidaus produktas ^c	-0,8	4,9	3,5	-0,8	5,1	4,1
Privačiojo vartojimo išlaidos ^c	-2,1	5,6	6,6	-2,1	6,2	6,5
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c	0,5	0,1	0,0	0,5	0,3	0,0
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c	0,1	11,1	6,3	0,1	8,5	5,5
Prekių ir paslaugų eksportas ^c	0,0	11,4	4,6	0,0	8,2	5,9
Prekių ir paslaugų importas ^c	-5,7	14,8	7,4	-5,7	11,4	7,9
Darbo rinka						
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	8,6	7,2	6,8	8,5	7,1	6,6
Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) ^d	-1,7	0,6	0,2	-1,5	0,7	0,4
Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)						
Prekių ir paslaugų balansas	10,0	7,4	5,8	10,0	7,7	6,3
Einamosios sąskaitos balansas	8,3	5,4	3,6	8,4	5,6	3,6
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	10,4	8,0	6,3	10,4	8,2	6,3

^a Makroekonominiai rodikliai prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. rugpjūčio 18 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2021 m. rugpjūčio 31 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

^d Nacionalinių sąskaitų duomenys; užimtųjų skaičius apibrėžiamas pagal vidaus koncepciją.

2.2. MAKROEKONOMINIAI RODIKLIAI

Lentelė 2 Ekonomika ir pagrindiniai sektoriai (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Realus BVP metinis pokytis (proc.)	3,8	3,6	3,5	2,0	2,5	4,3	3,9	4,3	-0,9	4,1 (I pusr.)
Nominalus BVP (keturių ketvirčių suma, mlrd. Eur)	33,4	35,0	36,6	37,3	38,9	42,3	45,5	48,8	48,9	50,9 (I pusr.)
Visos pramonės parduotos produkcijos (palyginamosiomis kainomis) metinis pokytis (proc.)	3,7	3,0	0,1	4,5	2,9	6,9	4,8	3,4	-1,9	17,4 (sausis–liepa)
Mažmeninės prekybos apyvartos (palyginamosiomis kainomis, išskyrus transporto priemonių prekybą) metinis pokytis (proc.)	3,7	4,4	5,7	5,3	6,8	4,4	6,5	5,3	2,8	13,5 (sausis–liepa)
Statybos įmonių atliktų darbų vertės (palyginamosiomis kainomis) metinis pokytis (proc.)	-7,5	11,3	16,7	-3,5	-9,4	9,2	13,7	8,3	-1,7	1,8 (I pusr.)
Materialinių investicijų (praėjusių metų kainomis) metinis pokytis (proc.)	0,5	12,3	5,6	10,1	-0,9	5,3	4,8	8,4	-2,1	29,3 (II ketv.)

Lentelė 3 - Infliacija (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Metinis VKI pokytis* (proc.)	2,8	0,4	-0,3	-0,1	1,7	3,9	1,9	2,7	0,2	4,7 (liepa)
Vidutinis metinis SVKI pokytis (proc.)	3,2	1,2	0,2	-0,7	0,7	3,7	2,5	2,2	1,1	1,5 (liepa)

Lentelė 4 - Darbo rinka (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vidutinis mėnesio darbo užmokestis (Eur)	630	661	691	726	784	848	932	1307	1440	1566 (II ketv.)
Vidutinio mėnesio darbo užmokesčio metinis pokytis (proc.)	2,6	5,1	4,5	5,1	7,9	8,2	9,9	8,8	10,1	12,0 (II ketv.)
Nedarbo lygis (tyrimo duomenimis, vidutinis metinis, proc.)	13,4	11,8	10,7	9,1	7,9	7,1	6,2	6,3	8,5	7,4 (II ketv.)

Lentelė 5 – Išorės sektorius ir užsienio prekyba (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einamosios sąskaitos balansas (keturių ketvirčių suma, proc. BVP)	-1,6	1,7	3,5	-2,4	-1,1	0,5	0,3	3,3	8,3	6,2 (I pusm.)
Prekių eksporto metinis pokytis (proc.)	14,4	6,5	-0,7	-6,0	-1,3	16,8	7,3	4,7	-3,4	18,8 (I pusm.)
Prekių importo metinis pokytis (proc.)	9,0	5,3	-1,2	-1,9	-2,8	15,4	8,6	2,8	-9,3	24,4 (I pusm.)
Tiesioginės užsienio investicijos (mlrd. Eur)	13,3	14,0	13,8	14,6	15,2	16,3	17,0	18,6	19,3	20,3 (I ketv.)

Lentelė 6 – Finansų sektorius (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kitų PFI paskolos rezidentams, išskyrus PFI* (mlrd. Eur)	16,9	17,1	16,8	16,5	16,9	18,4	18,8	19,9	20,4	19,8	21,1 (liepa)
Kitų PFI paskolų rezidentams, išskyrus PFI, metinis pokytis (proc.)	-5,3	1,1	-1,8	-1,5	2,4	8,8	1,9	5,7	2,7	-2,7	5,4 (liepa)
Rezidentų, išskyrus PFI, indėliai kitose PFI* (mlrd. Eur)	12,3	13,4	13,8	16,3	17,2	18,6	19,9	22,3	25,0	32,0	32,6 (liepa)
Rezidentų, išskyrus PFI, indėlių kitose PFI metinis pokytis (proc.)	-2,3	9,0	3,3	17,9	5,5	8,4	6,7	12,4	11,9	28,3	17,6 (liepa)
Vidutinė naujai išduotų paskolų eurai palūkanų norma* (proc.)	4,47	3,26	3,00	2,11	2,49	2,83	2,7	3,39	3,29	2,79	2,63 (liepa)

* Išskaitoma palūkanų norma (prieš apskaitant mokesčius)

Lentelė 7 - Valstybės finansai (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valdžios sektoriaus fiskalinis balansas (keturių ketvirčių suma, proc. BVP)	-3,2	-2,6	-0,6	-0,3	0,2	0,3	0,6	0,5	-7,4	-7,4 (I ketv.)
Valstybės skola* (proc. BVP)	39,7	38,7	40,5	42,5	39,7	39,1	33,7	35,9	47,1	45,6 (I ketv.)

Lentelė 8 - Pasitikėjimo rodikliai (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Pramonės pasitikėjimo rodiklis*	-17	-16	-16	-16	-7	-9	-6	-9	-10	1 (liepa)
Vartotojų pasitikėjimo rodiklis*	-10	-3	-8	-4	-1	-3	-1	1	-3	1 (rugpjūtis)

3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertintojas patvirtina, kad nustatė vertinamo nekilnojamojo turto egzistavimo faktą, tai yra:

- Surinko vertinamo turto egzistavimo patvirtinimo dokumentus ar jų kopijas, kurie yra pateikti šios vertinimo ataskaitos prieduose.
- Profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą – prieduose pateikiama po 1 spausdintinę daikto nuotrauką (transporto po 6), daugiau nei 3 nuotraukos kiekvienam vertinamam daiktui pateikiamos ataskaitos skaitmeniniame priede „Turto nuotraukos“. Nuotraukose matomas identifikacinis turto inventorinis numeris, pagal kurį turtą galima identifikuoti. Turtas buvo apžiūrimas kartu su Užsakovo atstovais, atliekant turto apžiūrą pagal apskaitos sąrašą.

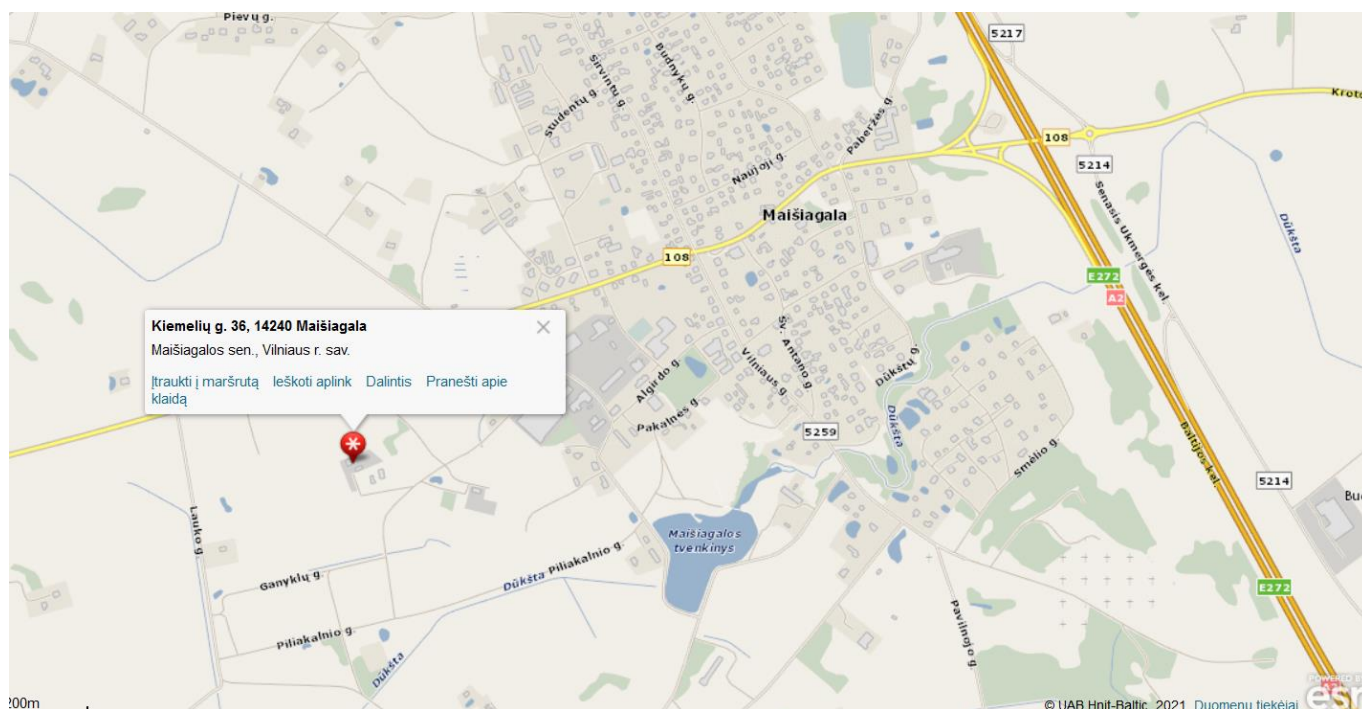
Apžiūros metu buvo atliktos vertinamo turto foto fiksacijos laikantis Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502), reikalavimų.

Vertintojas, atlikęs vertinamo turto apžiūrą, surašė turto apžiūros aktą, kuris pateikiamas šios turto vertinimo ataskaitos priede „Apžiūros aktas“.

3.1. VIETA

Vertinamas turtas yra Vilniaus r. sav., Maišiagala, Kiemelių g. 36.

Figūra 1 – Vertinamo nekilnojamojo turto lokacija (www.maps.lt interaktyvaus žemėlapio fragmentas)



Vietovės aprašymas. Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose. Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje. Jo plotas užima 2129 km².

Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos. Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia, Voke. Yra 113 nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), 9 tvenkiniai, pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria.

Vilniaus rajono teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė; miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Vilniaus rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1163 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai, Maišiagala. Kaimuose gyvenančių gyventojų skaičius Vilniaus rajone siekia 95 proc. savivaldybės gyventojų, tuo tarpu vidutiniškai Lietuvoje 33 proc. gyventojų gyvena kaimuose. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas, tačiau daugiau kaip 52,1 % sudaro lenkai, 32,5 % – lietuviai. Likusią dalį sudaro rusai – 8%, baltarusiai – 4,2 % bei kitų tautybių gyventojai (ukrainiečiai, totoriai, žydai).

Vertinamas turtas yra Maišiagalos seniūnijoje. Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Seniūnijos plotas 101 km². Seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis, jos teritorijoje yra 41 kaimas, didesnės gyvenvietės: Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija, vaikų lopšelis-darželis, bažnyčia, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, paštas, 2 kultūros centrai, vaistinė, 5 parduotuvės, turgus, 5 sodo bendrijos.

Vertinamas objektas yra Maišiagalos miestelyje, Kiemelių gatvėje, esančioje vakariniame gyvenvietės pakraštyje. Tai mažai užstatyta miestelio dalis, netoliese yra gamybinių ir sandėliavimo paskirties objektų. Maišiagalos miestelyje yra dalinai išvystyta infrastruktūra, yra dvi gimnazijos, vaikų darželis, ambulatorija, prekybos centras. Vertinamas objektas yra apie 1.5 km atstumu nuo miestelio centrinės dalies. Atstumas iki Vilniaus miesto, kuriame yra pilnai išvystyta infrastruktūra, yra apie 18 kilometrų.

Tai valymo įrenginių testavimo laboratorija, kurioje turtas naudojamas pagal paskirtį, dalis turto naudojama lauko sąlygomis. Turtas nėra veikiamas neigiamos aplinkos labiau nei numatyta pagal jo paskirtį

3.2. DETALUS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas, remiantis Užsakovo pateiktais duomenimis, priklauso Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926. Šį faktą vertintojas priima kaip teisingą.

Duomenų apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, turto vertintojams nepateikta. Vertintojai pažymi, kad su užsakovu neturi turtinių nei giminystės ryšių, todėl vertinimas nešališkas. Žemiau pateikiamas transporto priemonių detalus aprašymas.

Lentelė 9 - Škoda Yeti, v. n. GZJ464 aprašymas

	1
Markė	Škoda
Modelis	Yeti
Spalva	Mėlyna
Valstybinis numeris	GZJ464
Identifikacinis numeris	TMBLC75L0D6101087
Kėbulo tipas	Vienatūris
Gamybos metai	2013-10-23
Kategorija, klasė	M1-AC
TA	Galiojanti iki 2022-11-13
Draudimas	Galiojantis
Maksimali leistinoji masė, kg	2070
Degalai	Dyzelinas
Greičių dėžė	Mechaninė, 6 bėgiu, 4 varomi ratai
Variklio tūris, cm³	1968
Galia, kW	87
Padangos	Universalios, 225/50 R17, protektorius >1.6 mm
Ratlankio skersmui	R17, lengvojo lydinio
Salono būklė	Vidutinės būklės
Techninė būklė	Gera, be trūkumų (remiantis savininko ir TA duomenimis)
Kėbulo būklė	Gera, be akivaizdžių trūkumų
Bendra būklė	Gera
Važiuklė, pakaba, stabdžių sistemos, elektroninė dalis	Savininko duomenimis tvarkinga, esminių trūkumų nėra
Rida km (apžiūros dienai)	90676

Lentelė 10 - Belarus – 820 MTZ, v. n. 7090LE, aprašymas

	2
Markė	MTZ
Modelis	Belarus-820
Spalva	Raudona
Valstybinis numeris	7090LE
Identifikacinis numeris	80876022
Kėbulo tipas	Ratinis traktorius
Gamybos metai	2008-01-01
Maksimali leistinoji masė, kg	4500
Degalai	Dyzelinas
Galia, kW	57.8
Padangos	15.5R38 F2A
Salono būklė	Vidutinė
Techninė būklė	Gera, be trūkumų (remiantis savininko duomenimis)
Kėbulo būklė	Vidutinė, be akivaizdžių trūkumų
Bendra būklė	Gera
Važiuklė, pakaba, stabdžių sistemos, elektroninė dalis	Savininko duomenimis tvarkinga, esminių trūkumų nėra

Moto valandų skaičius (apžiūros dienai)	631
--	-----

Žemiau esančioje lentelėje pateikiamas ilgalaikio turto turto aprašymas. Vertinamo turto įsigijimo data atitinka turto eksploatavimo pradžią, turtas įsigytas neeksploatuotas. Turto serijiniai numeriai yra pateikiami skaitmeniniame ataskaitos priede „Turto nuotraukos“, t. y. prie turto su inventoriniu numeriu yra pridėtos turto su serijiniais numeriais nuotraukos (serijiniai numeriai pateikiami elektronikos prietaisams, buitinei technikai, telefonui patiekiamas IMEI numeris).

Lentelė 11 – Ilgalaikio turto aprašymas

Kodas	2 grupė Turto grupė, pavadinimas	Įsigijimo data	Inventorinis Nr.	2 grupė	Panaudojimas	Aprašymas	Būklė
				Kiekis			
	Laboratorija maž. Val. įrenginių, Maišiagala (turtas Maišiagaloje), Kiemelių g. 36, Maišiagala						
1210	Elektros tinklai	12/4/2008	12s-11	1	Pagal paskirtį	Vidinis elektros tinklas tarp bandymų stendų	Vidutinė
1210	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	12/4/2008	12s-13	1	Pagal paskirtį	Stačiakampių betono trinkelų aikštelė palei pastatus	Vidutinė
1210	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	12/4/2008	12s-14	1	Pagal paskirtį	Metalo segment tvora su metaliniais vartais	Vidutinė
1210	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis)220m ²	4/30/2009	12s-19	1	Pagal paskirtį	Stačiakampių betono trinkelų aikštelė palei pastatus	Vidutinė
1210	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	4/30/2009	12s-20	1	Pagal paskirtį	Metalo segment tvora	Vidutinė
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-520	1	Pagal paskirtį	Bandymų siurblys nuotekoms	Vidutinė
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-521	1	Pagal paskirtį	Bandymų siurblys nuotekoms	Vidutinė
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-522	1	Pagal paskirtį	Bandymų siurblys nuotekoms	Vidutinė
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-523	1	Pagal paskirtį	Bandymų siurblys nuotekoms	Vidutinė
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-524	1	Pagal paskirtį	Bandymų siurblys nuotekoms	Vidutinė
1230	SG6-ELK ištirp O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	12/4/2008	12-526	1	Pagal paskirtį	Matuoklis	Vidutinė
1230	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	12/24/2008	12-529	1	Pagal paskirtį	Metalinės svarstyklės 1.5 t su spausdintuvu	Vidutinė
1230	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	4/30/2009	12-540	1	Pagal paskirtį	Nuotekų siurblys	Vidutinė
1230	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	4/30/2009	12-541	1	Pagal paskirtį	Nuotekų siurblys	Vidutinė
1230	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	4/30/2009	12-542	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	4/30/2009	12-545	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	4/30/2009	12-546	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-547	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-548	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-549	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-550	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-551	1	Pagal paskirtį	Nuotekų maišyklė	Vidutinė
1230	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	4/30/2009	12-553	1	Pagal paskirtį	Metalinės gervės	Vidutinė
1230	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	4/30/2009	12-554	1	Pagal paskirtį	Technologinis siurblys	Vidutinė
1230	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m ³ , pilka	4/30/2009	12-555	1	Pagal paskirtį	Nuotekų paskirstymo talpa	Vidutinė
1230	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m ³ , pilka	4/30/2009	12-556	1	Pagal paskirtį	Nuotekų paskirstymo talpa	Vidutinė
1230	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	4/30/2009	12-557	1	Pagal paskirtį	Elektros skydas	Vidutinė
1230	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	4/30/2009	12-558	1	Pagal paskirtį	Elektros skydas	Vidutinė
1230	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	4/30/2009	12-559	1	Pagal paskirtį	Elektros skydas	Vidutinė
1230	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	4/30/2009	12--560	1	Pagal paskirtį	Elektros skydas	Vidutinė
1230	Panardinamas siurblys LSC 1.45	6/16/2009	12-572	1	Pagal paskirtį	Technologinis siurblys	Vidutinė
1230	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	5/13/2010	12-578	1	Pagal paskirtį	Šaldytuvas su stiklinėmis durimis	Vidutinė
1230	Vakuometras VO(-1-0kg/cm ²)0,4kl	5/28/2010	12-581	1	Pagal paskirtį	Vakuometras (seno tipo mechaninis)	Vidutinė
1230	Šulinio dugnas KCD-20, pilkas, betoninis	9/17/2010	12-587	1	Pagal paskirtį	Betoninis šulinio dugnas KCD-20	Vidutinė
1230	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	7/5/2012	12-617	1	Pagal paskirtį	Debitomatis, elektromagnetinis	Vidutinė
1230	Siurblys DXM 50-11,1,1kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	10/22/2012	12-620	1	Pagal paskirtį	Technologinis siurblys	Vidutinė
1230	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	5/22/2013	12-654	1	Pagal paskirtį	Technologinis siurblys	Vidutinė
1230	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektroinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temp.	6/6/2017	12-749	1	Pagal paskirtį	PH matuoklis	Gera
1230	Matuoklis DO/BOD	4/2/2019	12-799	1	Pagal paskirtį	Ištirpusio deguonies matuoklis	Gera
1260	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	3/2/2009	12-532	1	Pagal paskirtį	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė

1260	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	3/2/2009	12-533	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	3/26/2009	12-534	1	Pagal paskirti	Aliuminio konstrukcijos kopečios	Vidutinė
1260	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	3/30/2009	12-535	1	Pagal paskirti	Gaisrinės signalizacijos skydas	Vidutinė
1260	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	4/16/2009	12-539	1	Pagal paskirti	Metalo iškaba prie įvažiavimų vartų	Vidutinė
1260	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	4/17/2009	12-562	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Stalas posėdžių, smėlio sp.	4/17/2009	12-563	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Saugi spinta, pilka, metalinė	4/17/2009	12-564	1	Pagal paskirti	Metalinė spinta (seifas)	Vidutinė
1260	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	5/25/2009	12-565	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	5/25/2009	12-566	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Stalas smėlio sp.	5/27/2009	12-568	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	5/27/2009	12-569	1	Pagal paskirti	Patalpų apsauginė signalizacija	Vidutinė
1260	Spinta rūbams X.0552s	6/5/2009	12-570	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	6/10/2009	12-571	1	Pagal paskirti	Mdf plokštės, laminuota konstrukcija	Vidutinė
1260	Vėjapjovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	8/20/2010	12-586	1	Pagal paskirti	Vėjapjovė, benzininė	Vidutinė
1260	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir grąžtais	10/31/2012	12-627	1	Pagal paskirti	Smūginis grąžtas	Vidutinė
1260	Gręžtuvas akumuliatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	7/14/2014	12-712	1	Pagal paskirti	Akumuliatorinis gręžtuvas (suktukas)	Vidutinė

3.3. OBJEKTO VIENTISUMAS BEI TEISINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas nekilnojamasis turtinis kompleksas, vertintojo nuomone, sudaro užbaigtą visumą ir gali būti realizuojamas atviroje rinkoje kaip atskiras turtinis vienetas.

Duomenų apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, turto vertintojui nepateikta.

3.4. TURTO PANAUDOJIMAS BEI POTENCIALŪS PIRKĖJAI

Esamas panaudojimas

Vertės nustatymo dieną, objektas yra naudojamas faktinei veiklai.

Alternatyvus panaudojimas

UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ vertintojas, išanalizavęs esamą turto būklę, lokacijos ypatumus ir ateities perspektyvas, nustatė, kad vertinamo turto alternatyvus panaudojimas nėra tikslingas – vertinamas turtas geriausiai pritaikytas esamai specializuotai paskirčiai.

Išvada dėl didžiausio ir geriausio turto panaudojimo

Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į jam prieinamų duomenų visumą, vertinamas nekilnojamasis turtas geriausiai panaudojamas esamai paskirčiai.

4. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Turto vertė rinkoje priklauso nuo daugelio teisinių bei ekonominių veiksnių ir dažnai turi būti suvokiama kaip nedaloma visuma kartu su verslu ir kilnojamuoju turtu. Todėl vertintojas vertindamas atsižvelgia į vertinimo sritį bei tikslą ir surenka duomenis apie:

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

Turto arba verslo vertė nustatoma:

- vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;
- laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;
- taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

- pirkimo–pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Lietuvos Respublikoje vertinant nekilnojamąjį turtą taikomi:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

Vertintojas vertindamas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Atsižvelgdamas į vertinamo turto pobūdį, vertės nustatymo pagrindą, duomenis apie nekilnojamojo turto rinką vertintojas parenka vieną arba kelis vertinimo metodus turto vertei nustatyti.

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, kuriuo vertė nustatoma lyginant turtą su tokiu pačiu ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

- Metodo privalumai:
 - Tai plačiausiai naudojamas ir lengviausiai suprantamas turto vertės nustatymo būdas;
 - Turto vertė nustatoma remiantis įvykusiais analogiško ar panašaus nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriais, kurie atspindi realų rinkos dalyvių elgesį.
 - Esant pakankamam duomenų kiekiui pataisų įtaka yra mažiausia tarp įprastų turto vertinimo metodų;
 - Taikant metodą nesiremiama subjektyviomis ateities prognozėmis.
- Metodo trūkumai:
 - Skaičiavimai visuomet remiasi istoriniais, o ne dabarties duomenimis;
 - Analogiškų nekilnojamojo turto turtinių vienetų rinkoje nėra daug;
 - Rinkoje yra nemažai retai sutinkamų objektų bei egzistuoja mažai aktyvūs segmentai, dėl to trūksta informacijos apie įvykusius pirkimo – pardavimo sandorius;
 - Nors yra nustatyta pasiūlos bei įvykusių sandorių kainų skirtumai, ko pagrindu galima apskaičiuoti tikėtiną turto realizavimo kainą, tačiau įvykusių sandorių trūkumas signalizuoja apie rinkos neaktyvumą;
 - Ne visuomet yra įmanoma nustatyti visas su turto pardavimu susijusias aplinkybes.

Pajamų metodas – vertinimo metodas, kuriuo vertė nustatoma būsimus pinigų srautus perskaičiuojant į esamą kapitalo vertę. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

- Metodo privalumai:
- Metodas paremtas ekonomine logika, kad turtas bus įsigytas už tokią kainą, kuri užtikrins pirkėjo keliamus ar rinkoje įprastus pelningumo reikalavimus;
- Duomenys apie komercinio turto nuomą yra lengviau palyginami tarpusavyje nei, kad pirkimo – pardavimo sandorių informacija;
- Metodo trūkumai:

- Ekonominė veikla pasižymi ciklišku, tačiau ciklų trukmė nėra pastovi;

Išlaidų (kaštų) metodas (sąnaudų metodas) - vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų kitą tokio pat naudingumo turtą nusipirkti ar pasigaminti. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma rinkos verte.

- Metodo privalumai:
 - Leidžia suskaidyti turtą į atskirus elementus (statinius bei žemę), išnagrinėti galimai platesnę žemės sklypų rinką (ypač individualių gyvenamųjų namų) bei apskaičiuoti identiškų savybių statinio sukūrimo kaštus;
- Metodo trūkumai:
 - Netinka neužstatytų žemės sklypų bei patalpų vertinimui;
 - Ribotas panaudojimas dėl vietos įtakos turto vertės ir sukūrimo sąnaudų santykiui, t.y. mažai patraukliose teritorijose nauji statinių statyba nėra ekonomiškai naudinga, o patraukliose teritorijose dėl laisvos žemės trūkumo bei siekio kuo greičiau pradėti turto eksploataciją jau pastatyti statiniai yra brangesni, nei, kad kainuoja sukurti naują analogą.

Priklausomai nuo aplinkybių bet kuris iš šių metodų yra tinkamas turto vertei (rinkos, tikrajai, kt.) nustatyti, išskyrus specifinius atvejus (rinkos nuoma – lyginamasis metodas, atkuriamoji vertė – išlaidų (kaštų) metodas).

Siekiant susieti turto vertę su jo panaudojimo prielaida būtina atsižvelgti į turto tipą. Įprasta, kad gyvenamieji objektai yra įsigijami asmeniniam naudojimui (Lietuvos Respublikoje gyvenamojo būsto nuomos rinka pasižymi mažesniu pelningumu nei komercinių objektų nuoma), ko pagrindu pirmenybė teikiama lyginamajam metodui, tuo tarpu turtą naudojant komerciniais tikslais ypač svarbu nustatyti ar turto vertė užtikrina hipotetinio investuotojo keliamus pelningumo reikalavimus.

4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO METODŲ PARINKIMAS

Toliau pateikiama vertinimo metodų parinkimo analizė turto vertei (**2021 m. spalio 15 d.**) nustatyti:

- Lyginamasis metodas šioje ataskaitoje yra taikomas dalies turto rinkos vertei skaičiuoti dėl žemiau išvardintų priežasčių:
 - Lyginamasis metodas yra taikomas, kai yra galimybių surinkti duomenų apie ne mažiau kaip 3 panašaus su vertinamu turtu pirkimo – pardavimo sandorių ar pasiūlos duomenis. Šiuo atveju turto vertintojas išnagrinėjo esamo turto charakteristikas ir panaudojimą bei daro išvadą, jog beveik visas turtas, išskyrus transportą, yra gana specializuoto pritaikymo, daugumoje senesnio gamybos laikotarpio, rinkoje daugeliu atveju yra pasikeitusios gamybos technologijos, turtas pritaikytas pagal specifinius naudotojo poreikius, todėl

parenkant naujos gamybos analogus nėra objektyvių duomenų įvertinti rinkos pokyčius bei jų įtaką rinkos vertei.

- Vertintojas išnagrinėjo panašaus turto pasiūlą, tačiau pagal panašias charakteristikas yra galimybė surinkti sąlyginai mažai duomenų, nagrinėtas panašus turtas atlieka tik panašią funkciją, tačiau skiriasi savo medžiagiškumu, charakteristikomis, dažniausiai parduodamas naujas, nenaudotas turtas. Turto vertintojas lyginamąjį metodą taiko tik skaičiuodamas transporto rinkos vertę, kadangi pasiūloje yra panašaus turto komercinių pardavimo pasiūlymų, kai parduodami panašių metų, modifikacijų automobiliai ir ratiniai traktoriai. Pirkimo – pardavimo sandorių duomenų bazės su vieša prieiga nėra, todėl naudojami pasiūlos duomenys. Atsižvelgiant, jog vertintojui pavyko surinkti pakankamai daug panašaus turto komercinių pasiūlymų (kurie pridedami ataskaitos priede), metodas yra taikomas transporto rinkos vertei skaičiuoti (žemiau pateikiamos pozicijos, kurioms taikomas metodas).

Lentelė 12 – Transporto priemonių aprašymas

1, 2 grupė Turto grupė, pavadinimas	Išsigijimo data	Inventorinis Nr.
Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	12/4/2008	12-527
Automobilis Škoda Yeti Ambition V.Nr. GZJ464, Ambition 2,0TDI CR/81 KW, 4x4	10/23/2013	12-680

- Kito ilgalaikio turto rinkos vertei skaičiuoti metodas nėra taikomas dėl išeities duomenų trūkumo.
- Pajamų metodas nėra taikomas dėl žemiau išvardintų priežasčių:
 - Turtas apžiūros dienai atskirais turtiniais vienetais negeneruoja pajamų, jis dalyvauja tik kaip visuma jį panaudojant versle kartu su žmogiškaisiais ištekliais ir žiniomis, todėl kiekvieno turtinio vieneto atskiros pajamų dalies išskyrimas iš bendrųjų verslo pajamų būtų praktiškai neįmanomas. Taip pat tokio pobūdžio retai tampa ir atskirais nuomos objektais, nėra nuomos sandorių duomenų bazės su vieša prieiga apie analogiško turto nuomą. Atsižvelgiant į tai, jog nėra objektyvios ir pagrįstos galimybės nustatyti turto pajamų bazės, metodas nėra taikomas.
- Išlaidų (kaštų) metodas taikomas dėl žemiau išvardintų priežasčių:
 - Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.
 - Kadangi vertinamas objektas šiuo atveju gali būti priskiriamas prie specialios paskirties / specifinių charakteristikų turto rūšies.

- Turto vertintojui yra pateikti Užsakovo duomenys apie nenaudoto turto įsigijimo kaštus (savikaina) tam tikru laikotarpiu, kurie gali būti pritaikyti išlaidų (kaštų) metodo skaičiavimuose kaip atkuriamosios vertės skaičiavimo pagrindas.

4.2. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU

Šis metodas taikomas tik žemiau esančio turto rinkos vertei skaičiuoti:

Lentelė 13 – Transporto priemonių aprašymas

1, 2 grupė Turto grupė, pavadinimas	Įsigijimo data	Inventorinis Nr.
Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	12/4/2008	12-527
Automobilis Škoda Yeti Ambition V.Nr. GZJ464, Ambition 2,0TDI CR/81 KW, 4x4	10/23/2013	12-680

„Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu;
- turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.);
- darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius;
- jeigu nėra informacijos apie 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius¹².

Turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamojo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoja vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV^{13}, \quad (1)$$

Čia: RV – vertinamo objekto vertė (rinkos vertė);

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo (pasiūlymo) kaina,

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

Vertinamo turto vertės skaičiavimai remiasi nagrinėjamo objekto ir palyginamųjų objektų charakteristikų palyginimu bei jų skirtumų įtakos vertinamojo objekto vertės nustatymui įvertinimu. Patikslinimai yra

¹² Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2012, Nr. 50-2502.

¹³ Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Birutė Galinienė. Vilnius, 2004, 210 psl.

skaičiuojami atsižvelgiant į esamą nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų dislokaciją, būklę, parkavimo galimybes, inžinierinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius, turinčius įtakos vertinamo turto vertei.

Vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu vykdomi dviem etapais:

1. Objekto – analogo suradimas;
2. Analogo vertės korekcija. Korekcija gali būti dvejopa:
 - Taikomi pataisos koeficientai, iš kurių dauginama analogo vertė;
 - Taikoma absoliutaus dydžio pataisa, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Lyginamųjų objektų parinkimo aplinkybės.

Vertės nustatymo dienai rinkoje nėra viešos prieigos prie lengvojo transporto, taip pat ir žemės ūkio techniko sandorių duomenų bazės, todėl yra sudėtinga rasti faktines analogų pirkimo – pardavimo kainas.


Atsižvelgiant į faktinių sandorių duomenų trūkumą turto vertintojas ištyrė viešai prieinama panašaus turto pasiūlos rinką, esančią internetiniuose šaltiniuose ir surinko pakankamai daug informacijos apie panašų transportą ir žemės ūkio techniką. Komerciniuose pasiūlymuose yra atskleidžiama pakankamai detali informacija apie lyginamųjų objektų gamybos metus, būklę, variklio tipą, galingumą, ridą bei kt. Turto vertintojas atrinko tokios pačios ir markės objektus, kurie turi tokio paties tipo variklį yra panašių gamybos metų. Visi lyginamųjų objektų spausdinti komerciniai pasiūlymai su nuorodomis į duomenų šaltinį yra pridedami šios ataskaitos priede.

Turto vertintojas išnagrinėjo Lietuvos ir kitų Europos sąjungos šalių automobilių rinką (www.autoplius.lt, www.autogidas.lt, www.mobile.de, www.tradus.lt, www.mascus.lt), kurioje pavyko surinkti duomenų apie itin panašios modifikacijos objektus.

Kainų įvertinimo (galimos derybinės kainos) koeficientas. Pagal rinkoje galiojančius dėsnius pateikiamos pasiūlos kainos dažniausiai yra derybų objektas ir galutinio sandorio metu mažėja. Turto vertintojas išnagrinėjo panašios žemės ūkio technikos (ratinių traktorių) ir lengvojo transporto (automobilių su tais pačiais metais) kainas ir jų perviršius internetiniuose šaltiniuose, kuriuose pateikiami tokie duomenys.

Skaičiuojant ratinio traktoriaus tikėtiną nuolaidą rinkoje buvo pasitelkta www.tradus.lt informacija apie ratinių traktorių prašomas kainas ir tikėtinas permokas (kurios gali būti prilyginamos tikėtinai nuolaidai).

Figūra 2 – Tradus kainos pasiūla



Belarus Mts 920 Frontlader
 Traktoriai
 daugiau nei prieš 3 mėnesius

Grynoji kaina **19 900 €**
 23 681 € (Bendra)
 19% PVM (Grąžinamas)


Kainos vertinimas **SAŽNINGA KAINA**

Apytikslė permoka 2 000 €
 TMV Market Value 17 900 €

Metai 2009
 Hours run 5 000 h

Kainos mažėjimo koef. lygus: $2000 \text{ Eur} / 19900 \text{ Eur} = 10\%$.

Figūra 3 – Tradus kainos pasiūla



Claas celtis 446 rx
 Traktoriai
 1 mėnuo laiko tarpą

Grynoji kaina **24 500 €**
 29 155 € (Bendra)
 19% PVM (Grąžinamas)


Kainos vertinimas **AUKŠTA KAINA**

Apytikslė permoka 2 900 €
 TMV Market Value 21 600 €

Metai 2007
 Hours run 6 400 h

Kainos mažėjimo koef. lygus: $2900 \text{ Eur} / 24500 \text{ Eur} = 12\%$.

Figūra 4 – Tradus kainos pasiūla



Claas ares 657
 Traktoriai
 3 savaitės laiko tarpą

Grynoji kaina **30 000 €**
 35 700 € (Bendra)
 19% PVM (Grąžinamas)

Kainos vertinimas **AUKŠTA KAINA**

Apytikslė permoka 3 200 €
 TMV Market Value 26 800 €

Metai 2006
 Hours run 6 991 h

Kainos mažėjimo koef. lygus: $3200 \text{ Eur} / 30000 \text{ Eur} = 11\%$.

Figūra 5 – Tradus kainos pasiūla

TRADUS Ko ieškote? Lietuviškai EUR Prisijungti Sukurti paskyrą

home > Ūkis > Traktoriai > Traktoriai > New Holland

New Holland tvt 195
Traktoriai
3 savaitės laiko tarpą

Grynoji kaina **32 000 €**
38 080 € (Bendra)
19% PVM (Grąžinamas)

Kainos vertinimas **AUKŠTA KAINA**

Apytikslė permoka 2 900 €
TMV Market Value 29 100 €

Metai 2007
Hours run 8 992 h

Kainos mažėjimo koef. lygus $2900 \text{ Eur} / 32000 \text{ Eur} = 9\%$.

Vidutinis dydis lygus: $(10\% + 12\% + 11\% + 9\%) / 4 = 10.5\%$, kuris taikomas kaip kainos pataisos koeficientas dėl derybų skirtumo. Koeficientas lygus $(100\% - 10.5\%) / 100\% = 0.895$.

Skaičiuojant lengvųjų automobilių kainos nuolaidą rinkoje buvo nagrinėjamas didžiausias Vokietijos automobilių pardavimo tinklas internete www.mobile.de, kuriame pateikiami detalūs duomenys apie įvairaus tipo transportą bei kainų intervalus. Turto vertintojas nagrinėja kainų intervalų skirtumus (geros, teisingos, padidintos), kurių vidurki priima kaip tikėtiną nuolaidą dėl derybų.

Figūra 6 – Mobile.de kainos pasiūla

Skoda Octavia Combi 2.0 TDI Drive Navi LED Park

mobile.de Price rating for this Skoda Octavia

Compared with similar vehicles offered in recent months. Up to **70 vehicle characteristics** are taken into account.

The mobile.de price rating is **neutral** and **cannot be purchased**.

This vehicle €17,949

Very good price	Good price	Fair price	Increased price	High price
€14,600 - €17,300	17,301 - €18,600	18,601 - €20,600	20,601 - €22,900	22,901 - €24,800

Taken into account

- ✓ Make / model / vehicle type
- ✓ 1st Reg. / engine / mileage / region
- ✓ Trim line and features

Not taken into account

- ✗ Optical condition
- ✗ Repairs, maintenance
- ✗ Vehicle description

More information

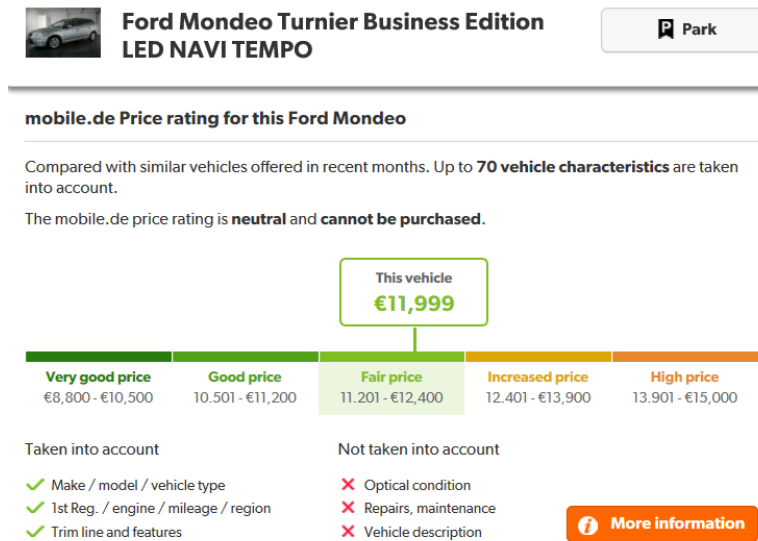
Geros kainos intervalas: Intervalo skirtumas $1299 \text{ Eur} / 18600 \text{ Eur} = 7\%$.

Sąžiningos kainos intervalas: Intervalo skirtumas $1999 \text{ Eur} / 20600 \text{ Eur} = 10\%$.

Aukštesnės kainos intervalas: Intervalo skirtumas $2300 \text{ Eur} / 22900 \text{ Eur} = 10\%$.

Intervalų kainų vidurkis lygus: $(7\% + 10\% + 10\%) / 3 = 9\%$.

Figūra 7 – Mobile.de kainos pasiūla



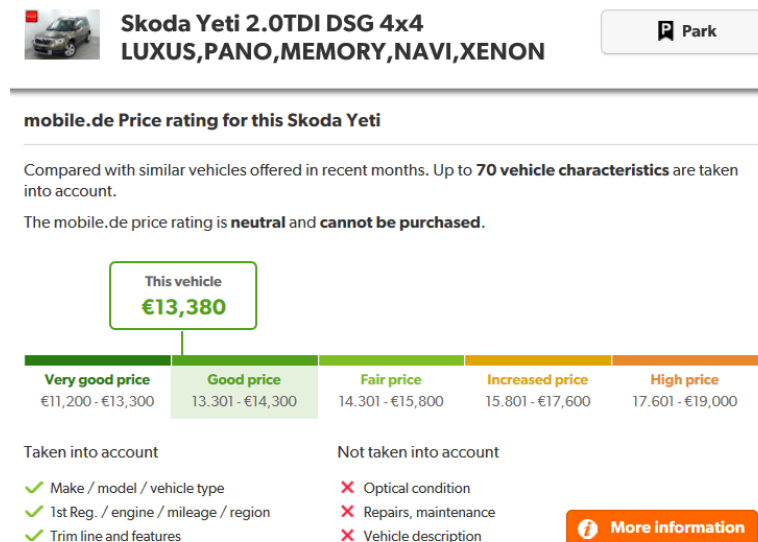
Geros kainos intervalas: Intervalo skirtumas 699 Eur/11200 Eur =6%.

Sąžiningos kainos intervalas: Intervalo skirtumas 1199 Eur/12400 Eur =10%.

Aukštesnės kainos intervalas: Intervalo skirtumas 1499 Eur/13900 Eur =11%.

Intervalų kainų vidurkis lygus: $(6\%+10\%+11\%) / 3 = 9\%$.

Figūra 8 – Mobile.de kainos pasiūla



Geros kainos intervalas: Intervalo skirtumas 999 Eur/14300 Eur =7%.

Sąžiningos kainos intervalas: Intervalo skirtumas 1499 Eur/15800 Eur =9%.

Aukštesnės kainos intervalas: Intervalo skirtumas 1799 Eur/17600 Eur =10%.

Intervalų kainų vidurkis lygus: $(7\%+9\%+10\%) / 3 = 9\%$.

Kaip matome gautas kelių skirtingų modelių visų intervalų kainos mažėjimo vidurkis sudaro 9%, todėl šis dydis taikomas kaip pradinės kainos nuolaida. Koeficientas lygus $(100\%-9\%)/100\%=0.91$.

Pataisos koeficientai yra nustatomi porinio palyginimo būdu. Nustatant vertinamo turto rinkos vertę, vertintojai naudojami šiais kriterijais, įtakančiais turto vertę:

- Markė, modelis – atsižvelgiama, jog objektas lyginamas su analogišku ar panašios modifikacijos modeliu, todėl pataisa neatliekama. Parenkami tik analogiški objektai.
- Kėbulo tipas – parenkami tokio paties kėbulo tipo objektai.
- Gamybos metai – parenkami panašių gamybos metų objektai. Jei būtina atlikti gamybos metų pataisą porinio palyginimo būdu, ji atliekama tarp seniausios ir naujausios gamybos datos objekto pardavimo kainų.
- Rida – ridos pataisos yra atliekamos porinio palyginimo būdu, pasirenkant ridos intervalo minimumą ir maksimumą, t. y. tarp mažiausios ir didžiausios ridos objektų, kai kitos charakteristikos yra panašios ar sutampa.

Vertės skaičiavimas. Pataisų skaičiavimas porinio palyginimo būdu kiekvienam iš objektų kartu su skaičiavimo sekomis yra pateiktas ataskaitos skaitmeniniame priede excel skaičiuoklėje – „Transporto rinkos vertės skaičiavimas“.

Lentelė 14 – Vertės skaičiavimas

Vertinamas objektas

Markė	Modelis	Gamybos metai	Rida, km	Kėbulo tipas	Variklio tūris, galia	Kuro tipas
Škoda	Yeti	2013	90676	Vienatūris	1968 cm.kub., 81 kW	Dyzelinas

Lyginamieji objektai

Markė	Modelis	Gamybos metai	Rida, km	Kėbulo tipas	Variklio tūris, galia	Kuro tipas	Prašoma kaina, Eur	Kilmės šalis	Derybų koef.	Koreguota kaina, Eur	Ridos pataisa, Eur	Koreguota kaina, Eur
Škoda	Yeti	2012	146500	Vienatūris	1968 cm.kub., 81 kW	Dyzelinas	6350	Lietuva	0.91	5779	478	6260
Škoda	Yeti	2012	205000	Vienatūris	1968 cm.kub., 81 kW	Dyzelinas	5800	Lietuva	0.91	5278	978	6260
Škoda	Yeti	2012	207000	Vienatūris	1968 cm.kub., 81 kW	Dyzelinas	5650	Lietuva	0.91	5142	995	6140

Vidurkis	6220
Rinkos vertė	6200

Ridos pataisa	Ridos skirtumas	58500
	Kainos skirtumas	501
	Eur/km	0.01

Vertinamas objektas

Markė	Modelis	Gamybos metai	Motovalandos	Kėbulo tipas	Galia, kw	Kuro tipas
MTZ	Belarus 820	2008	631	Ratinis traktorius	57.8	Dyzelinas

Lyginamieji objektai

Markė	Modelis	Gamybos metai	Motovalandos	Kėbulo tipas	Galia, kw	Kuro tipas	Prašoma kaina, Eur	Kilmės šalis	Derybų koef.	Pataisa po derybų	ridos pataisa	Vertė, Eur
MTZ	Belarus 820	2008	150	Ratinis traktorius	57.8	Dyzelinas	16500	Lietuva	0.895	14768	-5532	9236
MTZ	Belarus 820	2021	0	Ratinis traktorius	57.8	Dyzelinas	22000	Lietuva	0.895	19690	-7257	12434
MTZ	Belarus 820	1997	1000	Ratinis traktorius		Dyzelinas	10500	Lietuva	0.895	9398	4244	13641

Vidurkis	11770
Rinkos vertė	11800

Moto valandų pataisa	
Motovalandų skirtumas	1000
Kainos skirtumas	-11500
Eur/motovalandai	-11.50

Lentelė 15 – Vertės suvestinė

1, 2 grupė Turto grupė, pavadinimas	Įsigijimo data	Inventorinis Nr.	Rinkos vertė, Eur
Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	12/4/2008	12-527	11800
Automobilis Škoda Yeti Ambition V.Nr. GZJ464, Ambition 2,0 TDI CR/81 KW, 4x4	10/23/2013	12-680	6200
		VISO	18000

IŠVADA DĖL LYGINAMUOJU METODU APSKAIČIUOTOS VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS:

Lyginamuoju metodu apskaičiuota vertinamos dalies turto rinkos vertė 2021 m. spalio mėn. 15 d. yra: 18 000 Eur (aštuoniolika tūkstančių eurų). Ją sudaro turtinių vienetų rinkos vertė pateikiama aukščiau esančioje lentelėje Nr. 15.

4.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

- nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
- nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamų objektų vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV (2)^{14},$$

Čia: *AV* - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK - vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė (sukūrimo sąnaudos);

NV - vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė (nuvertėjimas);

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Šiuo vertinimo atveju yra taikomi du sąnaudų sukūrimo modeliai.

Turtui sukūrimo kaštai yra nustatomi **taikant turto sukūrimo skaičiavimo modelį**, kadangi vertinamas turtas buvo įsigytas rinkos sąlygomis (remiantis Užsakovo paaiškinimais), todėl šie kaštai gali būti priimtini kaip objektyvus kaštų orientyras tolimesniam vertės skaičiavime.

Kaštų (įsigijimo kainų) indeksacija. Remiantis turto ir verslo vertinimo metodika taikant išlaidų (kaštų) metodą esant būtinybei gali būti taikomi kainų kitimo indeksai. Šiuo atveju turto vertintojas kainų indeksacijos netaiko, kadangi vertinamas turtas nėra ypatingo brangimo prekė, jos kaina dažniausiai išliko panaši.

Nuvertėjimas.

Nuvertėjimas - Turto naudingumo sumažėjimas dėl fizinio nusidėvėjimo, technologijų, paklausos pobūdžio ar aplinkos pokyčių.

Fizinis nuvertėjimas - Vertės sumažėjimas dėl turto naudingumo sumažėjimo turtui ar jo dalims fiziškai nusidėvėjus dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.

Funkcinis nusidėvėjimas - Turto naudingumo praradimas dėl nepakankamo pagrindinio turto veiksmingumo ar nereikalingumo, palyginti su jį pakeičiančiu turtu.

Ekonominis nusidėvėjimas - Turto gebėjimo teikti naudą sumažėjimas dėl išorinių veiksnių, ypač susijusių su turto sukurtų produktų pasiūlos ir paklausos pasikeitimais, dėl kurių sumažėja turto vertė.

¹⁴ Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Birutė Galinienė. Vilnius, 2004, 216 psl.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Modelio parinkimas:

Suskaidymo skaičiavimo modelis nėra taikomas, kadangi jis dažniausiai yra taikomas sudėtingiems kompleksiniams įrengimams, taip pat nekilnojamajam turtui. Tokio tipo modelio parinkimui reikalinga detali objekto analizė su tam tikrų ekspertų pagalba. Atsižvelgiant į vertinamo turto panaudojimą bei faktines charakteristikas modelio taikymas nebūtų objektyvus resursų bei surenkamos informacijos atžvilgiu.

Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis nėra taikomas dėl objektyvių duomenų trukumo apie panašaus su vertinamu turtu, t. y. kaip keičiasi turto vertė rinkoje dėl tam tikrų pokyčių. Turtas yra gana tipinis rinkos pokyčio atžvilgiu, turtas atlieka savo funkciją ir naudingumo nėra praradęs, todėl šio modelio taikymas nėra tinkamas.

Nusidėvėjimo skaičiavimui įrengimams ir kitiems daiktams turto vertintojas dažniausiai taiko gyvavimo amžiaus modelį, kadangi jis remiasi faktiniais turto naudojimo ir naudingumo (ekonominio amžiaus) laikotarpiais. Šiuos laikotarpius yra nesudėtinga identifikuoti, taip pat turtas yra naudojamas pagal jam būdingas aplinkybes, nėra prižiūrimas geriau ar blogiau nei pagal vidutinį amžių, nėra veikiamas neigiamų išorės požymių. Turto vertintojas turi objektų faktinį naudojimo amžių pagal Užsakovo pateiktus duomenis, taip pat apžiūros metu surinktus duomenis.

Taikant amžiaus gyvavimo modelį svarbu išsiaiškinti naudojamas sąvokas.

Ekonominis amžius - tai amžius, kurio metu turtą galima naudoti veikloje. Tai laikas, kurio metu pagerinimas duoda įnašą į kilnojamąjo turto vertę.

Fizinis amžius - tai laikas, per kurį objektas realiai egzistuoja ir yra tinkamas naudoti. Fizinio amžiaus ribos beveik neįmanoma prognozuoti.

Likęs ekonominis amžius - tai laikas nuo vertinimo datos iki ekonominio amžiaus pabaigos.

Jeigu objektas yra remontuojamas, modernizuojamas ir eksploatuojamas pagal aukštesnius nei jo buvimo rajone taikomus standartų reikalavimus, tai jo efektyvus amžius gali būti mažesnis už faktinį.

Jeigu objektas aptarnaujamas blogiau negu tipiniai objektai, nemodernizuojamas ir neremontuojamas, tai jo efektyvus amžius bus didesnis negu faktinis.

Gyvavimo amžiaus metodas pagrįstas apžiūra ir remiasi tuo, kad efektyvus amžius, išreikštas procentais, parodo tipinį ekonominį amžių, lygiai kaip ir sukaupto nusidėvėjimo procentas - bendrus atkuriamuosius kaštus.

Šios abi reikšmės nustatomos pagal vertinimo datą ir gali būti išreikštos formule¹⁵:

$$N = \frac{E_f A}{TE_k A} \quad (3)$$

Čia: N — nusidėvėjimas; $E_f A$ — efektyvus amžius; $TE_k A$ — tipinė ekonominio amžiaus trukmė.

Tipinio ekonominio amžiaus trukmė yra faktinis amžius pridedant likusį ekonominį amžių, t. y. $TE_k A = E_f A + LE_k A$. Tokiu atveju iš 3 formulės naudojami tokie santykiniai dydžiai nusidėvėjimo laipsniui skaičiuoti:

$$N = \frac{E_f A}{E_f A + LE_k A} \quad (4)$$

Čia: $E_f A$ — efektyvus amžius, $LE_k A$ — likęs ekonominis amžius.

Gyvavimo amžiaus metodas gali būti taikomas arba skaičiuoti visą nusidėvėjimo laipsnį, įvertinti visų veiksmų poveikį, arba skaičiuoti vienos rūšies nusidėvėjimą. Šiuo atveju yra skaičiuojamas fizinis nuvertėjimas.

Efektyvus amžius ($E_f A$) - priimamas, jog jis yra lygus chronologiniam amžiui. Vertinamas kilnojamasis turtas yra naudojamas pagal paskirtį.

Likęs ekonominis gyvavimo laikotarpis ($LE_k A$) - priimamas pagal tokio tipo turto faktinius naudojimo laikotarpius pagal turto vertintojo duomenų bazę bei faktinius analogiško turto naudojimo duomenis.

Šiuo atveju nustatyti turto ekonominį ir likusį ekonominį amžių turto vertintojas atliko ekspertinę apklausą, kuri pridedama šios ataskaitos skaitmeniniame priede, taip pat įvertino apklausos patikimumą. Statinių grupei ekonominis amžius (kiemo tvorai, aikštelės) yra parenkamas pagal UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus SVN 2008, Vilnius, kuris kiemo aikštelėms lygus 240 mėn., metalo tvoroms 480 mėn.

¹⁵ Aleknavičius, A. ir Lietuvos žemės ūkio universitetas. Nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas, Ardiva, 2008, 91 psl.

Ekspertinė apklausa. Turto vertintojas atliko ekspertinės grupės – kilnojamojo turto vertintojų apklausą raštu (pateikiama ataskaitos priede excel formatu ir pdf formatu su ekspertų parašais). Ekspertinės apklausos pavadinimas: „Ekspertinė apklausa dėl ilgalaikio ir trumpalaikio turto ekonominio naudojimo laikotarpių pagal turto grupes“. Atlikusi įstaiga: UAB "Centro kubas - Nekilnojamasis turtas", įmonės kodas 300136722, Maironio g. 23-7, LT 01125 Vilnius, Lietuva. Ekspertinių nuomonių patikimumo analizė ataskaitoje parengta, remiantis:

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos vyriausiojo Specialisto Stepono Deveikio 2018-12-07 d. pranešimo informacija „Ekspertinio vertinimo pataisų nustatymo būdai, nustatytų pataisų pagrindimas ir taikymas atliekant vertinimus“.

„Apibendrinta ekspertų grupės nuomonė imama kaip problemos sprendinys (sprendimo rezultatas). Jei reikia priimti sprendimą ekspertų vertinimų pagrindu, būtina įvertinti ekspertų nuomonių suderinamumo laipsnį. Dviejų ekspertų nuomonių suderinamumą kiekybiškai gali rodyti koreliacijos koeficientas. Jei ekspertų skaičius didesnis nei du, grupės ekspertų suderinamumo lygį rodo konkordancijos koeficientas. Konkordancijos koeficiento skaičiavimo būdus ir formules vertintojas pasirenka ir ataskaitoje atskleidžia savo nuožiūra, tačiau šis rodiklis, kaip ekspertizės patikimumo įvertis, turi būti atskleistas ir nurodytas vertinimo ataskaitoje. Konkordancijos koeficiento W reikšmių aibė yra $[0,1]$, t.y. $0 \leq W \leq 1$. Konkordancijos koeficientas W kinta nuo 0 iki 1 ($0 < W < 1$); 0 reiškia visišką nesuderinamumą; 1 – visišką suderinamumą.“

Šiuo vertinimo atveju turto vertintojas skaičiuoja konkordancijos koeficientą W naudodamasis excel programa, nustatydamas „Cronbach“ alfa patikimumo koeficientą (analizė pateikiama skaitmeninėje ataskaitos formoje excel formatu).

Pagalbiniai duomenys parinkti iš https://en.wikipedia.org/wiki/Cronbach%27s_alpha, 2018-12-10.

Nagrinėjant duomenų grupę „Naujo daikto ekonominis naudojimo amžius, metais“ gautas patikimumo koeficientas $\alpha=0.96$, kas parodo aukštą ekspertų apklausos patikimumą.

Nagrinėjant duomenų grupę „Likęs ekonominis naudojimo laikotarpis metais, kai praėjęs ekonominis amžius, tačiau daiktas naudojamas, vidutinės / geros būklės“ gautas patikimumo koeficientas $\alpha=0.91$, kas parodo aukštą ekspertų apklausos patikimumą.

Lentelė 16 – Cronbach's alfa suderinamumo vertinimas

Cronbach's alfa	Suderinamumas	Alfa pirmuoju atveju	Alfa antruoju atveju
$0.9 \leq \alpha$	Puikus	0.96	0.90
$0.8 \leq \alpha < 0.9$	Geras		
$0.7 \leq \alpha < 0.8$	Priimtinas		
$0.6 \leq \alpha < 0.7$	Abejotinas		
$0.5 \leq \alpha < 0.6$	Blogas		
$\alpha < 0.5$	Nepriimtinas		

Atsižvelgiant į gautus apklausos patikimumo analizės duomenis, priimama, jog šie duomenys yra objektyvus ir ekspertinių nuomonių analizė gali būti naudojama šios ataskaitos verčių skaičiavime.

Lentelė 17 – Ekspertinė apklausa – statistiniai duomenys

Turto grupės pavadinimas	Naujo daikto ekonominis naudojimo amžius, mėnesiai			Likęs ekonominis naudojimo laikotarpis mėnesiais, kai praėjęs ekonominis amžius, tačiau daiktas naudojamas, vidutinės / geros būklės		
	Vidurkis, mėn.	Minimumas, mėn.	Maksimumas, mėn.	Vidurkis, mėn.	Minimumas, mėn.	Maksimumas, mėn.
Baldai (pvz. Stalai, kėdės, sofos, seifai bei kt.)	288	240	360	55	36	60
Kompiuterinė technika (pvz. Kompiuteriai, pelės, duomenų saugyklos bei kt.)	106	60	180	24	12	36
Smulkūs elektroniniai prietaisai (pvz. Skaičiuotuvas, led žibintai, akumulatoriai bei kt.)	67	60	96	17	12	36
Buitinė technika (pvz. Indaplovės, viryklės, šaldytuvai, siuvimo mašinos bei kt.)	132	120	180	26	24	36
Namų apyvokos daiktai (pvz. Indai, įrankiai, puošybos elementai bei kt.)	233	84	300	58	36	120
Sporto 45nventories (pvz. Treniruokliai, štangos bei kt.)	192	60	240	36	24	60
Sporto 45nventories (pvz. Kamuoliai, raketės, tinklai, lankai bei kt.)	46	24	60	14	12	24
Drabužiai, avalynė, galanterijos prekės, patalynė, čiužiniai bei kt.	50	36	60	14	12	24
Lauke naudojama mechaninė įranga (pvz. Kastuvai, karučiai, bei kt.)	137	84	180	29	12	60
Lauke naudojama elektrinė bei automatizuota įranga (pvz. Žoliapjūvės, el pjūklai, bei kt.)	91	60	120	19	12	36
Pramoniniai įrengimai ir staklės (pvz. Staklės ir įrengimai naudojami medienos, plieno, maisto bei kt. šakose)	324	240	360	50	12	60
Elektriniai darbo prietaisai (pvz. Grąžtai, kompresoriai, pjūklai bei kt.)	60	60	60	17	12	36
Mechaniniai darbo prietaisai (pvz. Plaktukai, kirviai, lankstai, gulščiukai, pjovimo diskai, frezos bei kt.)	110	96	120	17	12	36

Turto vertintojas ataskaitoje naudoja aritmetinius nuomonių vidurkius dėl ekonominio ir likusio ekonominio amžiaus, jei ekonominis amžius jau yra viršytas, tačiau daiktas vis dar naudojamas pagal paskirtį. Skaičiuojamos laikotarpį išraiškos mėnesiais.

Turto vertintojas sudalino vertinamą turtą pagal ekspertų apibrėžtas turto grupes ir taiko ekonominių amžių išraiškas. Jei turtas yra naudojamas nustatytą ekonominį amžių jo nuvertėjimui skaičiuoti yra taikoma formulė Nr. 3, jei ekonominis amžius yra praėjęs, taikoma formulė Nr. 4 (taip pat ši formulė taikoma, jei 3 formulė duoda rezultatą lygu > 85%). Turto kaštai nustatomi pagal Užsakovo duomenis, taip pat rinkos duomenis (aprašyta aukščiau). Skaičiavimo sekos pateikiamos šios ataskaitos skaitmeniniame priede excel formate.

Lentelė 18 – Atkuriamosios vertės skaičiavimas-ilgalaikiam turtui

Eil. Nr.	2 grupė Ilgalaikis turtas, pavadinimas	Įsigijimo data	Inv. Nr.	Kiekis	Faktinis amžius, mėn.	Ekonominis amžius, mėn.	Viršytas ekonominis amžius >100%	Pratęsimas ekonominio amžiaus, mėn.	Nuvertėjimas	Atkūrimo kaštai, Eur	Atkūriamoji vertė, Eur	Rinkos vertė, Eur
1	Elektros tinklai	2008-12-04	12s-11	1	154	324	47.53%		47.53%	16381.63	8600	8600
2	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	2008-12-04	12s-13	1	154	240	64.17%		64.17%	34085.63	12210	12210
3	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	2008-12-04	12s-14	1	154	480	32.08%		32.08%	11108.84	7540	7540
4	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis)220m ²	2009-04-30	12s-19	1	150	240	62.50%		62.50%	33110.36	12420	12420
5	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	2009-04-30	12s-20	1	150	480	31.25%		31.25%	7234.61	4970	4970
6	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-520	1	154	60	256.67%	17	90.06%	4710.30	470	470
7	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-521	1	154	60	256.67%	17	90.06%	4710.30	470	470
8	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-522	1	154	60	256.67%	17	90.06%	4710.30	470	470
9	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-523	1	154	60	256.67%	17	90.06%	4710.30	470	470
10	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-524	1	154	60	256.67%	17	90.06%	4710.30	470	470
11	SG6-ELK ištirp O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	2008-12-04	12-526	1	154	60	256.67%	17	90.06%	718.61	70	70
12	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	2008-12-24	12-529	1	154	60	256.67%	17	90.06%	2360.40	230	230
13	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-540	1	150	60	250.00%	17	89.82%	521.32	50	50
14	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-541	1	150	60	250.00%	17	89.82%	521.32	50	50
15	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	2009-04-30	12-542	1	150	60	250.00%	17	89.82%	1013.67	100	100
16	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-545	1	150	60	250.00%	17	89.82%	1149.50	120	120
17	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-546	1	150	60	250.00%	17	89.82%	1149.50	120	120
18	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-547	1	150	60	250.00%	17	89.82%	4392.05	450	450
19	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-548	1	150	60	250.00%	17	89.82%	4392.05	450	450
20	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-549	1	150	60	250.00%	17	89.82%	4392.05	450	450
21	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-550	1	150	60	250.00%	17	89.82%	4392.05	450	450
22	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-551	1	150	60	250.00%	17	89.82%	4392.05	450	450
23	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	2009-04-30	12-553	1	150	110	136.36%	17	89.82%	517.32	50	50
24	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	2009-04-30	12-554	1	150	60	250.00%	17	89.82%	5264.28	540	540
25	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-555	1	150	110	136.36%	17	89.82%	1875.17	190	190
26	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-556	1	150	110	136.36%	17	89.82%	1875.17	190	190
27	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-557	1	150	110	136.36%	17	89.82%	1160.25	120	120
28	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-558	1	150	110	136.36%	17	89.82%	1499.44	150	150
29	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-559	1	150	110	136.36%	17	89.82%	205.91	20	20
30	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	2009-04-30	12--560	1	150	110	136.36%	17	89.82%	1331.86	140	140
31	Panardinamas siurblys LSC 1.45	2009-06-16	12-572	1	148	60	246.67%	17	89.70%	318.58	30	30
32	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	2010-05-13	12-578	1	137	67	204.48%	17	88.96%	595.17	70	70
33	Vakuometras VO(-1-0kg/cm2)0,4kl	2010-05-28	12-581	1	137	67	204.48%	17	88.96%	81.09	10	10
34	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	2012-07-05	12-617	1	111	67	165.67%	17	86.72%	755.33	100	100
35	Siurblys DXM 50-11,1,1kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2012-10-22	12-620	1	108	60	180.00%	17	86.40%	385.19	50	50
36	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m ³ /val.H=8 m	2013-05-22	12-654	1	101	60	168.33%	17	85.59%	247.63	40	40
37	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektrinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temperatūros	2017-06-06	12-749	1	52	67	77.61%		77.61%	199.00	40	40
38	Matuoklis DO/BOD	2019-04-02	12-799	1	30	67	44.78%		44.78%	619.00	340	340
39	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	124	1	154	106	145.28%	24	86.52%	489.46	70	70
40	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	125	1	154	106	145.28%	24	86.52%	490.88	70	70

41	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. pat.	2008-12-04	12-510	1	154	106	145.28%	24	86.52%	587.93	80	80
42	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	2008-12-04	12-512	1	154	106	145.28%	24	86.52%	110.45	10	10
43	Automatizavimo įranga A.S.	2009-04-30	12-552	1	150	106	141.51%	24	86.21%	25031.01	3450	3450
44	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2014-02-04	12-687	1	92	106	86.79%	24	79.31%	738.53	150	150
45	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	2014-10-06	12-715	1	84	106	79.25%		79.25%	98.13	20	20
46	Mobilus telefonas Nokia 301	2014-11-26	12-721	1	83	67	123.88%	17	83.00%	62.19	10	10
47	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-532	1	151	288	52.43%		52.43%	73.01	30	30
48	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-533	1	151	288	52.43%		52.43%	73.01	30	30
49	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	2009-03-26	12-534	1	151	110	137.27%	17	89.88%	77.88	10	10
50	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	2009-03-30	12-535	1	151	288	52.43%		52.43%	118.05	60	60
51	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	2009-04-16	12-539	1	150	288	52.08%		52.08%	78.20	40	40
52	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	2009-04-17	12-562	1	150	288	52.08%		52.08%	544.19	260	260
53	Stalas posėdžių, smėlio sp.	2009-04-17	12-563	1	150	288	52.08%		52.08%	164.76	80	80
54	Saugi spinta, pilka, metalinė	2009-04-17	12-564	1	150	288	52.08%		52.08%	231.70	110	110
55	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-565	1	149	288	51.74%		51.74%	150.39	70	70
56	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-566	1	149	288	51.74%		51.74%	150.39	70	70
57	Stalas smėlio sp.	2009-05-27	12-568	1	149	288	51.74%		51.74%	73.01	40	40
58	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	2009-05-27	12-569	1	149	60	248.33%	17	89.76%	11156.44	1140	1140
59	Spinta rūbams X.0552s	2009-06-05	12-570	1	148	288	51.39%		51.39%	147.69	70	70
60	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	2009-06-10	12-571	1	148	288	51.39%		51.39%	115.36	60	60
61	Vėjaplovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	2010-08-20	12-586	1	134	60	223.33%	17	88.74%	402.12	50	50
62	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir gražtais	2012-10-31	12-627	1	108	60	180.00%	17	86.40%	165.16	20	20
63	Gręžtuvas akumuliatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	2014-07-14	12-712	1	87	60	145.00%	17	83.65%	71.57	10	10
											VISO	59170

IŠVADA DĖL TURTO ATKURIAMOSIOS VERTĖS NUSTATYTOS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu 2021 m. spalio mėn. 15 d. yra:

59 170 Eur (penkiasdešimt devyni tūkstančiai ir vienas šimtas septyniasdešimt eurų).

4.4. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

Šioje turto vertinimo ataskaitoje turto vertė buvo nagrinėjama išlaidų (kaštų) požiūriu ir lyginamuoju požiūriu (metodu). Lyginamasis metodas taikytas tik transporto priemonių rinkos vertės skaičiavime.

Apskaičiuota lyginamuoju metodu turto rinkos vertė yra:

18000 Eur.

Šiuo atveju lyginamasis metodas taikytas transporto rinkos vertėms skaičiuoti. Šiuo atveju apskaičiuota rinkos vertė yra paremta rinkos požiūriu.

Apskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu turto atkuriamoji vertė yra lygi:

59170 Eur.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte, t. y. 59170 Eur.

VISO apskaičiuota turto rinkos vertė yra:

18000 Eur + 59170 Eur = 77170 Eur (septyniasdešimt septyni tūkstančiai ir vienas šimtas septynisadešimt eurų).

5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Paruošti du ataskaitos egzemplioriai – vienas skirtas užsakovui, o antrasis saugomas įstatymų nustatyta tvarka UAB “Centro kubas – Nekilnojamasis turtas” archyve.

Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik įvertinimo datai. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir įtakoti rinkos situaciją, o tuo pačiu ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.

Turto arba verslo vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol Priežiūros įstaiga nėra nustačiusi jos neatitikties Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams ir (arba) kol ji nėra nugincyta teisme.

Vertintojo teisės, pareigos ir atsakomybė nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme bei vertinimo sutartyje dėl vertinimo paslaugų, kiek tai neprieštarauja nurodytam įstatymui. Ginčai sprendžiami tarpusavio susitarimu, o šio nepasiekus, ginčas sprendžiamas teisine tvarka.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Nustatyta vertinamo kilnojamojo turto rinkos vertė 2021 m. spalio 15 d. yra

77 170 Eur (septyniasdešimt septyni tūkstančiai ir vienas šimtas septyniasdešimt eurų). Iš jų:

Ilgalaikis turtas:

Eil. Nr.	2 grupė Ilgalaikis turtas, pavadinimas	Įsigijimo data	Inv. Nr.	Kiekis	Rinkos vertė, Eur
1	Elektros tinklai	2008-12-04	12s-11	1	8600
2	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	2008-12-04	12s-13	1	12210
3	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	2008-12-04	12s-14	1	7540
4	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis) 220m ²	2009-04-30	12s-19	1	12420
5	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	2009-04-30	12s-20	1	4970
6	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-520	1	470
7	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-521	1	470
8	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-522	1	470
9	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-523	1	470
10	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	2008-12-04	12-524	1	470
11	SG6-ELK ištrip O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	2008-12-04	12-526	1	70
12	Traktorius Belarus su krautuvu ir hidr el, raudonas	2008-12-04	12-527	1	11800
13	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	2008-12-24	12-529	1	230
14	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-540	1	50
15	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	2009-04-30	12-541	1	50
16	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	2009-04-30	12-542	1	100
17	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-545	1	120
18	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	2009-04-30	12-546	1	120
19	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-547	1	450
20	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-548	1	450
21	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-549	1	450
22	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-550	1	450
23	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	2009-04-30	12-551	1	450
24	Rankinės gervės (kompl. - 2 vnt)	2009-04-30	12-553	1	50
25	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	2009-04-30	12-554	1	540
26	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-555	1	190
27	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m ³ , pilka	2009-04-30	12-556	1	190
28	Skirstomasis skydas JASS, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-557	1	120
29	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-558	1	150
30	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	2009-04-30	12-559	1	20
31	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	2009-04-30	12-560	1	140
32	Panardinamas siurblys LSC 1.45	2009-06-16	12-572	1	30
33	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	2010-05-13	12-578	1	70
34	Vakuometras VO(-1-0kg/cm ²)0,4kl	2010-05-28	12-581	1	10
35	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	2012-07-05	12-617	1	100

36	Siurblys DXM 50-11,1,1kW, našumas 12 m3/val.H=8 m	2012-10-22	12-620	1	50
37	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m3/val.H=8 m	2013-05-22	12-654	1	40
38	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektrinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temperatūros	2017-06-06	12-749	1	40
39	Matuoklis DO/BOD	2019-04-02	12-799	1	340
40	Automobilis Škoda Yeti AmbitionV.Nr. GZJ464,Ambition 2,0TDI CR/81 KW, 4x4	2013-10-23	12-680	1	6200
41	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	124	1	70
42	MS Office 2007 Pro Plus licencija, integruota	2008-12-04	125	1	70
43	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. pat.	2008-12-04	12-510	1	80
44	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	2008-12-04	12-512	1	10
45	Automatizavimo įranga A.S.	2009-04-30	12-552	1	3450
46	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2014-02-04	12-687	1	150
47	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	2014-10-06	12-715	1	20
48	Mobilus telefonas Nokia 301	2014-11-26	12-721	1	10
49	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-532	1	30
50	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	2009-03-02	12-533	1	30
51	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	2009-03-26	12-534	1	10
52	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	2009-03-30	12-535	1	60
53	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	2009-04-16	12-539	1	40
54	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	2009-04-17	12-562	1	260
55	Stalas posėdžių, smėlio sp.	2009-04-17	12-563	1	80
56	Sauči spinta, pilka, metalinė	2009-04-17	12-564	1	110
57	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-565	1	70
58	Rūbų spinta KLD 424p/1(pilka 7035)	2009-05-25	12-566	1	70
59	Stalas smėlio sp.	2009-05-27	12-568	1	40
60	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	2009-05-27	12-569	1	1140
61	Spinta rūbams X.0552s	2009-06-05	12-570	1	70
62	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	2009-06-10	12-571	1	60
63	Vėjaplovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	2010-08-20	12-586	1	50
64	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir grąžtais	2012-10-31	12-627	1	20
65	Gręžtuvas akumuliatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	2014-07-14	12-712	1	10
				Viso	77170

Papildoma informacija:

- ketinamas įsigyti paprastųjų vardinių akcijų skaičius už šį turtinį įnašą yra 77170 (septyniasdešimt septyni tūkstančiai ir vienas šimtas septyniasdešimt), kai vienos akcijos nominali vertė yra 1 eur (vienas euras). Nominalios vertės perviršiaus nėra.

Kilus klausimams dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į nekilnojamojo turto vertinimą atlikusį nekilnojamojo turto vertintoją.

Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

Vertintojas

Vilius Petras Puluikis

Kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000175

Vertintojo asistentas

Ignas Meškauskas

Kilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000253



(pasirašyta elektroniniu parašu)

(pasirašyta elektroniniu parašu)

UAB „Centro kubas – Nekilnojamas turtas“

Įmonės įgaliotas asmuo Augustas Jagusinskis

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Priedai

Vertinamo turto fotofiksacijos;

Transporto priemonių registracijos dokumentai;

UAB "Centro Kubas – Nekilnojamasis turtas" kvalifikacijos atestatas (kopija);

Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas (kopija);

UAB "Centro Kubas – Nekilnojamasis turtas" civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (kopija);

Vertinamo turto apžiūros aktas.

SKAITMENINIS PRIEDAS (pateikta Užsakovui skaitmeninėje formoje):

Ekspertinė apklausa xls. formate;

Skaičiavimo seka xls. formate;

Komerciniai auto pasiūlymai;





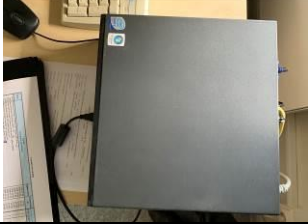

Turto nuotraukos (perduota per wetransfer).

.






**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL**VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS**

Pateikiama po 1 daikto nuotrauką, likusios nuotraukos (ne mažiau 3) pridedamos ataskaitos skaitmeniniame priede kiekvienam iš daiktų.

Ilgalaikis turtas

Kodas	1 grupė Ilgalaikis turtas, pavadinimas	Įsigijimo data	Inventorinis Nr.	Foto
1210	Elektros tinklai	12/4/2008	12s-11	Paslėpta tranšėjoje
1210	Betoninių trinkelų aikštelė 896m ²	12/4/2008	12s-13	
1210	Tvora su vartais 1,73m. x 220m	12/4/2008	12s-14	
1210	Betoninių trinkelų aikštelė (dalis) 220m ²	4/30/2009	12s-19	
1210	Tvora (dalis) 1.73m x 14.5m	4/30/2009	12s-20	
1220	Kompiuteris Lenovo TC M57P USFF juodas, adm. Pata	12/4/2008	12-510	
1220	Spausdintuvas HP Laserjet, pilkas	12/4/2008	12-512	

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1220	Automatizavimo įranga A.S.	4/30/2009	12-552	
1220	Nešiojamas kompiuteris Lenovo, procesorius i5-3230, 15,6", matte black	2/4/2014	12-687	
1220	Monitorius LQ LCD-LED GL2450, įstrižainė 24 "	10/6/2014	12-715	
1220	Mobilus telefonas Nokia 301	11/26/2014	12-721	
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40I/val	12/4/2008	12-520	
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40I/val	12/4/2008	12-521	
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40I/val	12/4/2008	12-522	

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-523	
1230	Siurblys nuotekų dozavimui Q40l/val	12/4/2008	12-524	
1230	SG6-ELK ištirp O2 matuoklis Metter TOLEDO, pilkas	12/4/2008	12-526	
1230	Svarstyklės MS4 1500kg su spausdintuvu	12/24/2008	12-529	
1230	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	4/30/2009	12-540	Panardintas įrangoje
1230	Siurblys DP3045 MT/230 1.2 kW, juodas	4/30/2009	12-541	Panardintas įrangoje
1230	Maišyklė SR4610 0.75KW, juoda	4/30/2009	12-542	Panardintas įrangoje
1230	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	4/30/2009	12-545	Panardintas įrangoje
1230	Maišyklė AMD071.18 1410 3x400V	4/30/2009	12-546	Panardintas įrangoje
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-547	
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-548	
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-549	

**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF 1Partner INTERNATIONAL

1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-550	
1230	Siurblys Libellula dažnio keit ir imp dav, žalias	4/30/2009	12-551	
1230	Rankinės gervės (kompl.- 2 vnt)	4/30/2009	12-553	
1230	Siurblys, mobilus, technol, membraninis	4/30/2009	12-554	
1230	Nuotekų paskirstymo talpa 1.8m3, pilka	4/30/2009	12-555	
1230	Nuotekų paskirstymo talpa b1.8m3, pilka	4/30/2009	12-556	
1230	Skirstomasis skydas ĮASS, metalinis, pilkas	4/30/2009	12-557	

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1230	Skirstomasis skydas SS-1, metalinis, pilkas	4/30/2009	12-558	
1230	Skirstomasis skydas SS-3, metalinis, pilkas	4/30/2009	12-559	
1230	Skirstomasis skydas SS-4, pilkas, metalinis	4/30/2009	12-560	
1230	Panardinamas siurblys LSC 1.45	6/16/2009	12-572	
1230	Spinta šaldymo 3861 +2/+10C, stiklinės durys, pilka	5/13/2010	12-578	
1230	Vakuometras VO(-1-0kg/cm2)0,4kl	5/28/2010	12-581	








**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1230	Elektromagnetinis debitomatis OPTIFLUX, mėlynas	7/5/2012	12-617	
1230	Siurblys DXM 50-11,1,1kW, našumas 12 m3/val.H=8 m	10/22/2012	12-620	
1230	Siurblys DXM 50-7kW, našumas 12 m3/val.H=8 m	5/22/2013	12-654	Panardintas siurblinėje
1230	Nešiojamas matuoklis PH nuo 0-14PH,elektrinio laidumo(EC) iki 6 mS/cm,ištirpusių medž.TDS ir temp.	6/6/2017	12-749	
1230	Matuoklis DO/BOD	4/2/2019	12-799	
1260	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	3/2/2009	12-532	
1260	Spinta kanceliarinė, medinė, smėlio sp.	3/2/2009	12-533	

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1260	Kopėčios al. 2-jų dalių VHR H 2x9, pilkos, aliuminės	3/26/2009	12-534	
1260	Priešgaisrinis skydas, metalinis, pilkas	3/30/2009	12-535	
1260	Iškaba "Nuotekų laboratorija", pilka	4/16/2009	12-539	
1260	Virtuvės baldų komplektas (4 spintelės)	4/17/2009	12-562	
1260	Stalas posėdžių, smėlio sp.	4/17/2009	12-563	
1260	Saugi spinta, pilka, metalinė	4/17/2009	12-564	
1260	Rūbų spinta KLD 424p/1 (pilka 7035)	5/25/2009	12-565	


**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1260	Rūbų spinta KLD 424p/1 (pilka 7035)	5/25/2009	12-566	
1260	Stalas smėlio sp.	5/27/2009	12-568	
1260	Apsauginė -gaisrinė signalizacija	5/27/2009	12-569	
1260	Spinta rūbams X.0552s	6/5/2009	12-570	
1260	Kartotekų spinta Szk 101 (gelsva1015)	6/10/2009	12-571	
1260	Vėjapjovė HRS536C3SDEA pilka, raudonas gaubtas	8/20/2010	12-586	
1260	Perforatorius BOSCH Professional su 6SDS ir grąžtais	10/31/2012	12-627	



CENTRO KUBAS

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

1260	Gręztuvas akumulatorinis 6271DWPE 12V 2X 1,3AH	7/14/2014	12-712	
------	--	-----------	--------	---

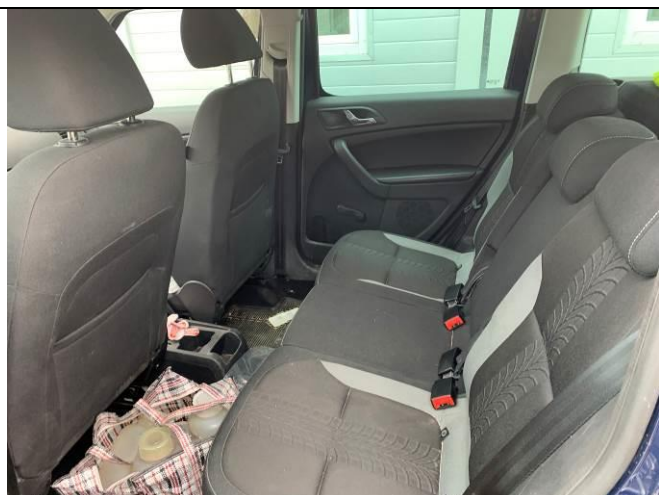


CENTRO KUBAS

MEMBER OF 1Partner INTERNATIONAL

SAVAEIGIŲ TRANSPORTO PRIEMONIŲ IR ŽEMĖS ŪKIO TECHNIKOS NUOTRAUKOS

Škoda Yeti, v. n. GZJ464

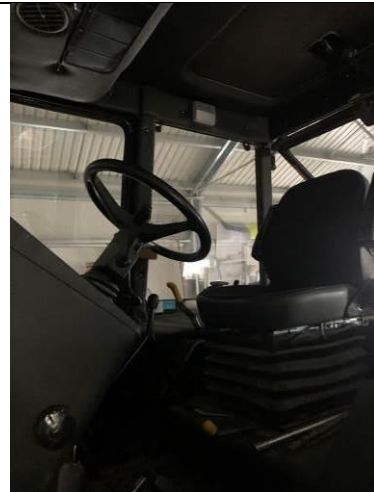




CENTRO KUBAS

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

MTZ Belarus 820, v.n.7090LE



2007 UAB „GRAFIJA“ 00469

LIETUVOS RESPUBLIKA
REPUBLIC OF LITHUANIA

LT

**TRAKTORIAUS IR SAVAEIGĖS
MAŠINOS
REGISTRACIJOS LIUDIJIMAS**

**TRACTOR AND SELF-PROPELLED
MACHINE REGISTRATION
CERTIFICATE**

Nr. 70911

Savininkas

**VALSTYBĖS ĮMONĖ STATYBOS
PRODUKCIJOS SERTIFIKAVIMO
CENTRAS**

į.k 110068926

Vilniaus m. sav., Vilnius, Linkmenų g. 28

Valstybinis numeris

7090LE

Pavadinimas

Ratinis traktorius

Markė, modelis

MTZ (Belarus-820)

Tapatumo numeris

80876022

Didžiausia masė kg

4500

Duomenys apie variklį

Galia 57,8 kW

Gamybos metai
arba pirmosios
registracijos data

2008-01-01

Pirmosios registracijos
Lietuvoje data

2008-08-07

Išdavė

Vilniaus rajono savivaldybės
administracija

Gediminas Janavičius
(parašas)

2008-11-27

Žymos

Dokumentas, patvirtinantis nuosavybės
faktą:

priėmimo-perdavimo aktas Nr. 04-02/219
2008-11-21, tech. apž. aktas 2008-11-26

ID kodas: 5000497361

LIETUVOS RESPUBLIKA

LT

Valstybės įmonė „Regitra“

REGISTRACIJOS LIUDIJIMAS

Свидетелство за регистрация / Permiso de circulación / Osvědčení o registraci /
Registreringsattest / Zulassungsbescheinigung / Registreerimistunnistus /
Άδεια κυκλοφορίας/Πιστοποιητικό Εγγραφής / Registration certificate /
Certificat d'immatriculation / Teastas Cláraithe / Carta di circolazione /
Registrācijas apliecība / Forgalmi engedély / Certifikat ta' Registrazzjoni /
Kentekenbewijs / Dowód Rejestracyjny / Certificado de matrícula /
Certificat de înmatriculare / Osvedčenie o evidencii / Prometno dovoljenje /
Rekisteröintitodistus / Registreringsbeviset

EUROPOS BENDRIJA

E 359762

A GZJ464 R MELYNA
D.1 SKODA D.3 YETI
E TMBLC75L0D6101087

(C.1.4) 110068926

C.1.1 VALSTYBĖS ĮMONĖ STATYBOS PRODUKCIJOS
SERTIFIKAVIMO CENTRAS

C.1.2

C.1.3 VILNIUS, LINKMENŲ G. 28

C.4.a asmuo yra transporto priemonės
savininkas

H --
I 2013-10-23 (parašas)



B 2013-10-23 (B.1) 2013-10-23
D.2 5L / ACCFHFX1 / NAM6AM62Q0320
F.1 2070 kg (F.4) --
G 1525 kg
J M1 (J.1) M1-AC---
K e11*2007/46*0010*17
P.1 1968 cm³ P.2 81 kW
P.3 DYZELINAS
P.5 CFH636628
Q --
S.1 5 S.2 --

E 359762

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000038

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“**

kodas 300136722

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38

Direktorė



Lina Lizūnaitė



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000253

Ignui Meškauskui

(vardas, pavardė)

Suteikta

kilnojamojo turto

(vertinimo sritis)

vertintojo asistento

kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

2019

m.

lapkričio

27

d.



Direktorius

Direktorius pavaduotojas

Jovaldas Černiauskas

(vardas, pavardė, parašas)

TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000175 *

Vilius Petras Puluikis

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė kilnojamojo turto vertintojo egzaminą
(sritis)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2000 m. balandžio mėn. 21 d.

Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos

2000 m. balandžio mėn. 13 d.

nutarimu Nr. 23-6

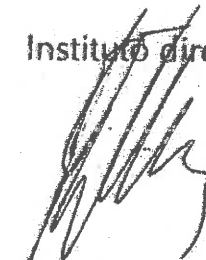
Tarybos pirmininkas



L. Kazlauskienė



Instituto direktorius


Z. Dubinskas

**Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo
vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas**

Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės
atsakomybės privalomasis draudimas
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 070880

DRAUDĖJAS	UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS TURTAS, Maironio g. 23, Vilnius, Lietuva, tel. (8-5)2127090, faks. (8-5)2791828, el. paštas -@.lt, įmonės kodas 300136722
DRAUDIKA	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2021-06-12 iki 2022-06-11 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudiminiam įvykiui:	435 000,00 EUR (Keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai EUR 00 ct) 435 000,00 EUR (Keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA Įmokos mokėjimo grafikas:	2 587,00 EUR (Du tūkstančiai penki šimtai aštuoniasdešimt septyni EUR 00 ct) 2 587,00 EUR įmokėti iki 2021-06-12
IŠSKAITA	Besqlyginė - 1 015,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2021-06-10, Vilnius

PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą

Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

asmuo, manantis, kad draudikas, agentas ar papildomos veiklos tarpininkas draudimo teisiniuose santykiuose pažeidė jo teises ar teisėtus interesus, turi raštu kreiptis į draudiką su skundu, nuroydamas ginčo aplinkybes ir savo reikalavimus. Vartotojas privalo kreiptis į draudiką ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisių pažeidimą (detalesnė informacija www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima). Draudikas privalo pateikti klientui atsakymą ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo skundo gavimo dienos.

Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žirmūnų g. 151, LT-09128 Vilnius; www.lb.lt) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais ir skundus dėl draudiko veiklos.

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:

UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS
TURTAS



DRAUDIKO ATSTOVAS:

AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS

Jus aptarnavo:

JŪSŲ SPURTAS, UADBB
Mindaugas Sakalauskas
Tel. (85) 266 9665, J. Jasinskio g. 17, Vilnius



8ae660c831914d65b5bdefffb674d1dc

**Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo
vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas**

Liudijimas/polisas

Nr. PCAD 070880

Žalos registravimas.

Atsitikus draudžiamajam įvykiui prašome registruoti žalą internetu arba susisiekti su mumis telefonu (8-5) 2600 600.

Asmens duomenų apsauga

Šios sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu Draudikas kaip asmens duomenų valdytojas tvarko šios sutarties sąlygose nurodytus bei kitus su sutarties vykdymu Draudėjo (Apdraustojo) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad sudaryti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikęs asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta.

Draudėjo (Apdraustojo) asmens duomenys gali būti teikiami duomenų tvarkytojams (subrangovams), kurie atlieka tam tikrus darbus ar teikia paslaugas ir tvarko Draudėjo duomenis Draudiko, kaip duomenų valdytojo, vardu (žalų administravimo partneriai, informacinių technologijų bendrovės, perdraudimo bendrovės, tiek kiek to reikia sutarties administravimui ir vykdymui). Taip pat pagal užklausas teikiami valstybės institucijoms, bankams ir finansinės nuomos bendrovėms, skolų administravimo bendrovėms bei draudimo tarpininkams bet tik tiek, kiek tai atitinka BTA teisėtą interesą.

Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslius savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apdraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustojo) nurodytam duomenų valdytojui.

Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apdraustąjį. Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo apačioje paspausdamas nuorodą „atsisakyti“ arba kreipdamasis į draudimo bendrovę nurodytais kontaktais.

Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apdraustasis) gali kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Valdytojo paskirto Duomenų apsaugos pareigūno kontaktiniai duomenys: duomenuapsauga@bta.lt. Detalesnė informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje www.bta.lt.

Patvirtinu, kad prieš sudarant draudimo sutartį, su draudimo liudijime nurodytų taisyklių sąlygomis buvau supažindintas, jas supratau ir taisyklių kopiją gavau.

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:
UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS
TURTAS



DRAUDIKO ATSTOVAS:
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS

Jus aptarnavo:
JŪSŲ SPURTAS, UADBB
Mindaugas Sakalauskas
Tel. (85) 266 9665, J. Jasinskio g. 17, Vilnius



2/2

**Turto ir verslo vertinimo metodikos
priedas**

(Apžiūros akto forma)

Nekilnojamojo turto **APŽIŪROS AKTAS**
(vertinamo objekto pavadinimas)

2021-10-15 Nr. A-21-10-18-I90
(Apžiūros data)

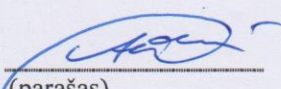
Vilnius, Maironio g. 23
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. **Apžiūros vieta** Vilniaus r. sav. Maišiagala, Kiemelių g. 36
2. **Apžiūros data** 2021-10-15
3. **Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas** 14 val. 00 min.
4. **Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turą),
jeigu nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste** detaaliai aprašyta ataskaitoje
5. **Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu** Gera, detalus aprašymas ataskaitos tekste
6. **Ar užsakovas informavo objekto savininką apie
objekto apžiūrą ir turi objekto savininko
sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)**

Taip
☒

Ne
☐
7. **Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys
(pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai
duomenys).**
 - 7.1. Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, 110068926, Linkmenų g. 28, LT-08217
 - 7.2. Atstovas Arnas Danila, tel. Nr. +370 699 25019
 - 7.3. _____

(parašas)


(parašas)

Ignas Meškauskas
(vertintojo vardas, pavardė)

Arnas Danila
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

**Turto ir verslo vertinimo metodikos
priedas**

(Apžiūros akto forma)

Kilnojamojo turto **APŽIŪROS AKTAS**
(vertinamo objekto pavadinimas)

2021-10-15 Nr. KT-21-10-15-I107
(Apžiūros data)

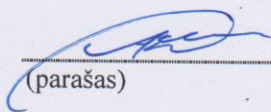
Vilnius, Maironio g. 23
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. **Apžiūros vieta** Vilniaus r. sav. Maišiagala, Kiemelių g. 36
2. **Apžiūros data** 2021-10-15
3. **Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas** 14 val. 00 min.
4. **Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turimą),
jeigu nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste** detaaliai aprašyta ataskaitoje
5. **Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu** Dalis turto geros, dalis vidutinės būklės
detaalus aprašymas ataskaitos tekste
6. **Ar užsakovas informavo objekto savininką apie
objekto apžiūrą ir turi objekto savininko
sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)**

Taip
☒

Ne
☐
7. **Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys
(pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai
duomenys).**
 - 7.1. Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, 110068926, Linkmenų g. 28, LT-08217
 - 7.2. Atstovas Arnas Danila, tel. Nr. +370 699 25019
 - 7.3. _____

(parašas)


(parašas)

Ignas Meškauskas
(vertintojo vardas, pavardė)

Arnas Danila
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)