TURTO VERTINIMO ATASKAITOS
KP18/0627/KN
BENDROJI DALIS

VĮ „Kelių priežiūra“ turtas

Užsakovas: VĮ „Kelių priežiūra“

2018

Turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“
Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051

Turto vertinimo ataskaitos dalį be priedų sudaro 37 lapai

TURINYS

1. BENDROJI DALIS

1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

Individualus verslo vertinimas atliktas ir verslo vertinimo ataskaita paruošta 2018 m. birželio 27 d. Paslaugų viešojo pirkimo – pardavimo sutarties Nr. PIR-1136 pagrindu. Ši sutartis pasirašyta tarp UAB „Jungtinis verslas“ ir užsakovo VĮ „Kelių priežiūra“, į. k. 232112130, buveinės adresas: Kauno m. sav. Kauno m. I. Kanto g. 23 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi „VĮ Registrų centras“ Juridinių asmenų registre), gavus užsakovo prašymą nustatyti turto *rinkos vertę*.

1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ

Vertinimo objektas – VĮ „Kelių priežiūra“ valdomas ilgalaikis turtas (žr. prieduose turto sąrašą – priedas Nr. 1):

1.1 lentelė. Vertinimo objektas

Vertinamas turtas	Vienetų skaičius	Trumpas aprašymas
Nekilnojamasis turtas (1-10 ataskaitos dalys)	82 adresai	Administracinės, gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų ir kitos paskirties pastatai, jų kompleksai, esantys visose Lietuvos apskrityse.
Transporto priemonės (11 ataskaitos dalis)	2469	Lengvieji automobiliai, krovininiai automobiliai, mikroautobusai, traktoriai, greideriai, sunkvežimiai, priekabos, vilkikai, autokranai, krautuvai, ekskavatoriai, klotuvai, volai ir kt.
Įranga ir įrengimai (12 ataskaitos dalis)	5549	Žoliapjovės, krūmapjovės, įvairūs transporto priemonių prikabinami priedai, staklės, įrankiai ir kt.
Baldai (13 ataskaitos dalis)	2666	Stalai, kėdės, spintos, spintelės, sekcijos, stelažai, virtuvės baldai, baldų komplektai ir kt.
Organizacinė technika (14 ataskaitos dalis)	1656	Kompiuteriai, spausdintuvai, monitoriai, televizoriai, projektoriai ir kt.
Nematerialus turtas (15 ataskaitos dalis)	588	Programinė įranga, buhalterinės apskaitos programos, duomenų apdorojimo, valdymo programos ir kt.
Kitas kilnojamasis turtas (16 ataskaitos dalis)	2625	Prietaisai, technika, reikmenys, buitinė technika, stendai, skydai, kelio ženklai, kilnojamos patalpos, kuro skaitikliai, konteineriai ir kt.

Turto savininkas (-ai): Lietuvos Respublika, a.k. 111105555.

Turto valdymo teisė: VĮ „Kelių priežiūra“ turtą valdo patikėjimo teisė.

1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuotas remiantis užsakovo prašymu nustatyti nekilnojamojo, kilnojamojo ir nematerialaus turto rinkos vertę, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

Vertinimo atvejis – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas). Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr.75-3780) 4-o straipsnio 1-iame punkte.

Vertinimo tikslas – kitais tikslais (bendrovės akcinio kapitalo formavimui, vadovaujantis LRV nutarimu „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“).

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. PCAD 049175).

Turto vertintojai: nekilnojamojo turto vertintojas Marijus Buračas (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000107, išduotas 2000-03-22), kilnojamojo turto vertintojas Jonas Akelis (kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000148, išduotas 2000-04-21), verslo

vertintoja Kristina Šanturova (verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000573, išduotas 2009-12-30).

Turto vertintojo asistentai: kilnojamojo turto vertintojo ir verslo vertintojo asistentė Audronė Monkevičiūtė-Odnopol (kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001111, išdavimo data 2004-02-17, verslo vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001219, išdavimo data 2004-12-13), nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vertintojo ir verslo vertintojo asistentas Andrius Grušauskas (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. 000017, išdavimo data 2014-06-30, kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. 000041, išdavimo data 2014-12-22, verslo vertintojo asistento pažymėjimo Nr. 000090, išdavimo data 2016-09-29), nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vertintojo asistentas Arūnas Grinius (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001171, išdavimo data 2004-11-04, kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001233, išdavimo data 2004-12-23), nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Vytautas Galinis (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001490, išdavimo data 2007-05-22), nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vertintojo asistentė Gita Purkinienė (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A000832, išdavimo data 2001-12-29, kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A000910, išdavimo data 2002-06-27). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ direktorius Tauras Antanas Tupinis.

1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamo turto apžiūra ir fotofiksacija buvo atliekama 2018-06-28 – 2018-08-01 laikotarpyje. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo nekilnojamojo, kilnojamojo ir nematerialaus turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašyti apžiūros aktai. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovo atstovai.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūros data – nuo 2018 m. birželio 28 d. iki 2018 m. rugpjūčio 1 d.;
- Turto vertės nustatymo data – 2018 m. rugpjūčio 1 d.;
- Ataskaitos surašymo data – 2018 m. rugsėjo 28 d.

1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant nekilnojamojo turto vertę, vertintojas naudojosi:

- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;
- Kadastrinių matavimų bylų ištraukų kopijomis;
- Ilgalaikio kilnojamojo ir nematerialaus turto sąrašu su įrašais iš buhalterinės apskaitos;
- Užsakovo pateiktais Lietuvos Respublikos Valstybės įmonės „Regitra“ transporto priemonių registracijos liudijimais;
- Traktorių ir savaeigių mašinų registracijos liudijimų kopijomis;
- Techninių pasų kopijomis;
- Kilnojamojo turto techninės dokumentacijos kopijomis;
- Kilnojamojo turto eksploatacijos, naudojimo instrukcijomis - pasais;
- Kitais vertinimo užsakovo pateiktais dokumentais;
- Technine užduotimi;
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;
- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;
- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais duomenimis apie nekilnojamojo ir kilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;
- VĮ Registrų centro duomenų baze;
- Vertintojo sukaupta duomenų baze apie transporto priemonių rinką Lietuvoje ir kitose ES šalyse;
- Katalogu “Autotransporto kainos Lietuvoje”, VŠĮ “Emprekis”. Toliau tekste Katalogas;
- Viešoje erdvėje teikiama informacija apie naudotų transporto priemonių pasiūlą bei paklausą;
- Informacija, skelbiama specialioje spaudoje;
- Teisiniais, metodologiniais šaltiniais bei kita literatūra;
- Kitais viešai prieinamais informacijos šaltiniais.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74);

- Akcinių bendrovių įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2003, Nr.123-5574) su pakeitimais;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktuali redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3708);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", 2012-04-27, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo" 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo", 2007-07-04, Nr. 758, aktuali redakcija (Žin., 2007, Nr. 80-3275);
- Lietuvos Respublikos Ekonomikos ministerijos ir Finansų ministerijos Ilgalaikio turto nusidėvėjimo (amortizacijos) minimalūs ir maksimalūs ekonominiai normatyvai (Žin. 1994, Nr. 56-1104);
- Lietuvos Respublikos Saugaus eismo automobilių keliais įstatymas (Žin. 2000, Nr. 92-2883 su pakeitimais);
- Kelių transporto priemonių vertės nustatymo tvarka, Žin., 2000, Nr.33-946. Toliau tekste Tvarka;
- Kelių transporto priemonių vertinimo instrukcija, Žin., 2000, Nr.33-946. Toliau tekste Instrukcija;
- Transporto priemonių klasifikatorius, patvirtintas Valstybinės kelių transporto inspekcijos prie susisiekimo ministerijos viršininko įsakymu „Dėl motorinių transporto priemonių ir jų priekabų kategorijų ir klasių pagal konstrukciją reikalavimų patvirtinimo" 2008 m. gruodžio 2 d. Nr. 2B-479;
- Europos vertinimo standartai 2016 (toliau - EVS), Aštuntasis leidimas, TEGOVA. Vertimas iš anglų k. - Vilnius: Lietuvos turto vertintojų asociacija;
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC, 2017. Vertimas į lietuvių kalbą. Pirminė redakcinė versija;
- AVNT ir LTVA mokymų ir seminarų medžiaga;
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008. – 186p.;
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Monografija. Vilnius: VU leidykla, 2015. – 351 p.;
- Krasauskas P. Kilnojamojo turto vertinimas. KTU mokymo medžiaga. Kaunas, 2007.;
- Jonušas R., Kalpokas J., Lazaravičius P. Remonto technologija. KTU. Kaunas, 2002.;
- Juozaitienė L. Įmonės finansai. Analizė ir valdymas. Mokomoji knyga. Šiaulių universitetas / Šiauliai, 2000 – 177 psl.;
- Mechanikos inžinieriaus žinynas. KTU leidykla „technologija". Kaunas, 2014;
- Kitais vertinimui aktualiais teisės aktais.

1.7. APIMTIES IR DARBO EIGOS APRAŠYMAS

Turto vertės pagrindimas apima bendrosios bei specifinės informacijos, susijusios su vertinimu surinkimą, tikslinimą bei analizę. Turto vertinimas buvo atliktas etapais:

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir techninė užduotis.
- Suformuluotas vertinimo tikslas.
- Nustatytas vertės nustatymo pagrindas.
- Nustatyta vertės nustatymo data.
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinimo objekto egzistavimo faktas: surinkti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos), atlikta objekto ir jo dalių apžiūra, įvertinta jo būklė.
- Surašyti apžiūros aktai.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos bei alternatyvaus panaudojimo galimybės.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunktūrą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos ataskaitos dalyse: „Vertinamo turto teisinis režimas", „Vertinamojo turto aprašymas ir individualūs požymiai".

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojosi informacija, kuri jam buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami ankstesniame ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai. Metodologiniai dokumentai".

Remdamasis aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojas atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą. Vertinimo ataskaitą sudaro 17 dalių ir priedai.

1.8. SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI SUSIJĘ SU VERTINAMU TURTU

- *Rinkos vertė* (turto arba verslo rinkos vertė) – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.[1]
- *Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)* – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.[2]
- *Kilnojamasis turtas* (kilnojamasis daiktas) – turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą vietą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nemažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenumato ko kita.[3]
- *Nematerialusis turtas* – materialios formos neturintis nepiniginis turtas, kuris turi ekonominių savybių ir savininkui suteikia teisių ir ekonominės naudos.[4]
- *Specialiosios paskirties turtas* – specialioms reikmėms skirtas turtas, kuris yra ribotos paklausos, todėl retai parduodamas, arba ne rinkai skirtas, todėl visai neparduodamas.[5]
- *Geriausias turto panaudojimas* – Turto *rinkos vertė* rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo panaudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek kitoks galimas jo panaudojimas. Geriausias panaudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą. [6]
- *Fizinis turto nuvertėjimas* – turto naudingumo sumažėjimas dėl turto ar jo dalių nusidėvėjimo dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.[7]
- *Funkcinis turto nuvertėjimas* – turto naudingumo sumažėjimas dėl nepakankamo turto veiksmingumo, palyginti su jį pakeičiančiu turtu.[8]
- *Ekonominis turto nuvertėjimas* – turto naudingumo sumažėjimas dėl išorinių veiksnių, ypač susijusių su turto sukuriamų produktų pasiūlos ir paklausos pokyčiais.[9]
- *Įrenginys* – bet koks turto kompleksas, kurį gali sudaryti specializuoti statiniai su mašinomis ir valdomas taip, kad veikia kaip nedaloma visuma.
- *Mašina* – sujungtų dalių arba komponentų, iš kurių bent vienas juda, sąranka su atitinkamomis pavaromis, valdymo ir energijos tiekimo grandinėmis ir t.t., sujungtų apibrėžtam tikslui, ypač medžiagoms perdirbti, apdoroti, gabenti ar pakuoti; sąranka mašinų, kurios siekiant to paties tikslo yra sumontuotos ir valdomos taip, kad veikia kaip nedaloma visuma.
- *Remontas* – tai operacijų kompleksas, kuriuo atstatomas įrenginio (mašinos) tinkamumas naudoti arba jo darbingumas. Remonto metu atkuriami įrenginio (mašinos) resursai arba sudėtinės dalys. [10]
- *Kapitalinis remontas* – remontas, per kurį atstatomas įrenginio (mašinos) tinkamumas naudoti. Per šį remontą yra visiškai ar beveik visiškai atstatomi įrenginio (mašinos) resursai pakeičiant ar atkuriant bet kurias dalis, tarp jų ir bazines.[11]
- *Einamasis remontas* – jis atliekamas įrenginio (mašinos) tinkamumui atkurti keičiant ir (ar) atstatant atskiras įrenginio (mašinos) dalis.[12]
- *Transporto priemonė* – priemonė žmonėms ir (arba) kroviniams, taip pat ant jos sumontuotai stacionariai įrangai vežti. Ši sąvoka taip pat apima traktorius, savaeiges mašinas ir eismui ne keliais skirtas transporto priemones.[13]

---

[1] Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 str. 10 punktas.
[2] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 5 punktas.
[3] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 3 punktas.
[4] 3 - asis Techninis informacinis dokumentas „Nematerialiojo turto vertinimas" 2 punktas.
[5] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 str. 8 punktas.
[6] Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS struktūriniai pagrindai, 32 punktas.
[7] 2 - asis Techninis informacinis dokumentas „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą" 8 punktas.
[8] 2 - asis Techninis informacinis dokumentas „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą" 8 punktas.
[9] 2 - asis Techninis informacinis dokumentas „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą" 8 punktas.
[10] Jonušas R., Kalpokas J., Lazaravičius P. Remonto technologija.2002, KTU. 8 psl.
[11] Jonušas R., Kalpokas J., Lazaravičius P. Remonto technologija.2002, KTU. 9 psl.
[12] Jonušas R., Kalpokas J., Lazaravičius P. Remonto technologija.2002, KTU. 9 psl.
[13] Lietuvos Respublikos Saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 2 str. 55 punktas.

- *Automobilis* – bet kokia motorinė transporto priemonė, skirta važiuoti keliu, vežti krovinius ir (ar) keleivius arba vilkti kitas transporto priemones. Prie automobilių taip pat priskiriami troleibusai, nebėginės elektrinės transporto priemonės, kurioms energija tiekiama elektros laidais. Prie automobilių nepriskiriami motociklai, lengvieji keturračiai motociklai, keturračiai motociklai, mopedai, traktoriai ir savaeigės mašinos.[14]
- *Transporto priemonės vidutinė rinkos vertė* – tam tikros markės, modelio ir komplektacijos neapgadintos (nesužalotos) transporto priemonės rinkos vertė, nustatyta rinkos kainų tyrimo metodais arba pagal Kelių transporto priemonių vertinimo instrukcijoje pateiktą skaičiavimo metodiką.[15]
- *Transporto priemonės likutinė vertė* – apgadintos transporto priemonės vertė, nustatyta pagal įteisintą skaičiavimo metodiką.[16]

Instrukcijoje transporto priemonių prekinė išvaizda ir bendra techninė būklė nusakoma penkiomis kategorijomis: ypač gera, gera, tvarkinga, vidutiniška, netvarkinga. Ataskaitoje naudojamos kategorijos apibrėžiamos sekančiai [17]:

„tvarkinga": neapgadinta ir neturinti didesnių defektų transporto priemonė, kuri atitinka visus gamintojo reikalavimus; visi funkciniai elementai privalo veikti kaip nustatyta gamintojo; kėbulas turi būti be įtrūkimų, lūžimų ir deformacijų; atskirų elementų nusidėvėjimas ir korozijos poveikis turi atitikti pagaminimo metus ir paskirtį;

„vidutiniška": tai tokia transporto priemonės būklė, kai ji turi akivaizdžius defektus (t.y. neatitinka kai kurių gamintojo reikalavimų), tačiau apskritai atitinka susisiekimo ministro 1994.01.24 įsakymu Nr.33 patvirtintus "Techninius reikalavimus naudojamoms kelių transporto priemonėms" (Žin., 1996, Nr.110-2520);

„netvarkinga": kai transporto priemonė turi tokius apgadinimus ir defektus, dėl kurių ji neatitinka susisiekimo ministro 1994.01.24 įsakymu Nr.33 patvirtintų "Techninių reikalavimų naudojamoms kelių transporto priemonėms" (Žin., 1996, Nr.110-2520) ir gamintojo reikalavimų.

1.9. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

Turto vertinimo Užsakovas VĮ „Kelių priežiūra" prašo atlikti apskaitomo nekilnojamojo, kilnojamojo ir nematerialaus turto (pagal pateiktus turto sąrašus) vertinimą bendrovės akcinio kapitalo formavimui (privalomasis turto vertinimas).

Pagal TVVPĮ 2 straipsnį privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus. Šio įstatymo 20 straipsnio 3 dalis nustato, kad privalomasis turto arba verslo vertinimas atliekamas vadovaujantis šiuo įstatymu ir šį vertinimą reglamentuojančiais teisės aktais, taikant masinį ir (arba) individualųjį turto arba verslo vertinimą.

Turto vertinimas atliekamas TVVPĮ 21 straipsnyje nustatyta tvarka, parengiant ataskaitą nurodytą šio įstatymo 22 straipsnyje. Vertinimas atliekamas vadovaujantis LR finansų ministro įsakymo „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" nurodymais bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų tarybos (2017) TVS struktūriniais pagrindais, bendraisiais ir turto standartais, Europos vertinimo standartais (2016) 1-uoju EVS „Rinkos vertė".

Vertės pagrindai (kartais vadinami vertės standartais) apibūdina pagrindines prielaidas, kuriomis bus grindžiamos pateikiamos vertės. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sąlygas ir tikslą, kadangi vertės pagrindas gali turėti įtakos arba diktuoti vertintojo pasirinktus metodus, įvestį ir prielaidas bei galutinę nuomonę apie vertę.[18]

Be TVS apibrėžtų vertės pagrindų, pateiktų žemiau, TVS taip pat pateikia nebaigtinį sąrašą kitų ne TVS apibrėžtų vertės pagrindų, nustatytų atskirais jurisdikcijos įstatymais arba tarptautiniu susitarimu pripažintų ir priimtų.[19]

TVS apibrėžti *vertės pagrindai*:[20]

1. Rinkos vertė;
2. Nuomos kaina rinkoje;
3. Teisinga vertė;
4. Investicinė vertė;

---

[14] Lietuvos Respublikos Saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 2 str. 2 punktas.
[15] Kelių transporto priemonių vertės nustatymo tvarka, II skyrius, 8 punktas.
[16] Kelių transporto priemonių vertės nustatymo tvarka, II dalies 11 punktas.
[17] Kelių transporto priemonių vertinimo instrukcija, III skyrius.
[18] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 104-asis TVS, 10.1 punktas.
[19] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 104-asis TVS, 20.1 punktas.
[20] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 104-asis TVS, 20.1 punktas.

5. Sinergetinė vertė;
6. Likvidacinė vertė.

Vertinimo užsakovui yra aktuali vertinamo turto rinkos vertė, kuri ataskaitoje suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme: *„**turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų“*.

Rinkos vertė yra pagrindinė sąvoka nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto, o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, besikeičiančios informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių.[21]

Turto *rinkos vertė* atspindi jo didžiausią ir geriausią panaudojimą. Didžiausias ir geriausias turto panaudojimas yra tas, kuris maksimaliai padidina jo potencialą, kuris yra įmanomas, teisiškai leistinas ir finansiškai įvykdomas. Didžiausias ir geriausias panaudojimas gali būti tęsiant esamą turto naudojimą arba įgyvendinant alternatyvų panaudojimą.[22]

Tikroji vertė apibrėžiama kaip kaina, kuri būtų gauta parduodant turtą arba sumokėta perleidžiant įsipareigojimą tinkamu sandoriu tarp rinkos dalyvių vertinimo dieną.[23]

Tikroji vertė yra platesnė sąvoka nei rinkos vertė. Nors daugeliu atvejų sąžininga kaina tarp dviejų šalių bus lygi kainai, kuri pasiekiama rinkoje, bus atvejų, kai nustatant teisingą vertę bus atsižvelgta į dalykus, kurių nepaisoma nustatant rinkos vertę, pavyzdžiui, tam tikrus sinergetinės vertės elementus, atsirandančius dėl interesų derinimo.[24] Šio vertinimo atveju turto tikroji vertė suprantama kaip rinkos vertės atitikmuo.

Geriausias turto naudojimas (Highest and best use) – tuo pat metu fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę.[25]

Turto vertei nustatyti, gali būti naudojami šie turto vertinimo metodai, aprobuoti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakyme „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

- **lyginamasis metodas**, kurio esmė „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“.
- **išlaidų (kaštų) metodas**, kurio esmė yra „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“.
- **pajamų metodas,** kurio esmė – „turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.
- **aukščiau nurodytų metodų deriniai**.

Renkantis turto vertinimo metodus ir pasirinkimus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą esant tam tikroms aplinkybėms.[26] Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Metodų taikymo būdai bei metodo parinkimo motyvai išdėstyti 1.11. ataskaitos skirsnyje „Turto vertės nustatymo pagrindimas“.

1.10. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.6 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Vertinimo tikslas nebuvo skirtas patikrinti valdymo teisių į vertinamą turtą, tų teisių apsunkinimo klausimų ar užsakovo pateiktos informacijos tikslumo, o paruošta vertinimo ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios techninio, finansinio audito ar tyrimo procedūros, kad būtų patikrinta ar patvirtinta bet kuri vertintojui įmonės pateikta informacija. Vertintojas neanalizavo vertinamosios įmonės turto, turtinių

[21] Europos vertinimo standartai 2016, Aštuntas leidimas, TEGOVA, 1-asis EVS, 1.1 punktas.
[22] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 104-asis TVS, 30.4 punktas.
[23] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC, 2017, 104-asis TVS, 90.1 punktas.
[24] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC, 2017, 104-asis TVS, 50.3 punktas.
[25] Europos vertinimo standartai 2016, Aštuntas leidimas, TEGOVA, Sąvokų žodynėlis.
[26] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 105-asis TVS, 10.3 punktas.

bei finansinių įsipareigojimų kitaip, negu tai atsispindi įmonės finansinėje atskaitomybėje ir pateiktuose dokumentuose. Reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais.

Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nėra.

Specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės:

Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių nėra.

Šioje ataskaitoje kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių, šioje ataskaitoje esančios nuomonės, analizės duomenys ir išvados pateikiamos su šiomis *ribojančiomis sąlygomis*:

- dalies turto dėl pastatų specializuoto naudojimo nebuvo galimybės apžiūrėti iš vidaus (transformatorinės, elektros skydinės ir Vievyje esantis sandėlis 3F1g (faktiškai elektros skydinė)). Šie objektai yra naudojami pastatų kompleksų inžineriniam aprūpinimui;

turto vertinimo ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimus, valdymo teisės klausimus;

- atliekant vertinimą sukaupta informacija, tačiau parengta turto vertinimo ataskaita nereiškia, kad buvo atliktos bet kokios techninio audito procedūros;
- vertintojai rėmėsi savo sukaupta informacija, turimais duomenimis apie vertinamo turto rinką;
- šioje turto vertinimo ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamos ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti;
- vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamojo objekto vertės, išaiškėjus kitokioms, vertintojui vertinimo atlikimo metu nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;
- išvadas dėl objekto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų analize, savo žiniomis ir profesine patirtimi;
- reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai, informacija ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos vertinamojo objekto rinkos vertei;
- vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas sąlygas, turinčias įtakos turtui, tokias kaip toksines atliekas ir teršalus, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta, daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali;
- vertintojas neprisiima atsakomybės už tokias paslėptas ir nežinomas sąlygas, kaip vizualiai nefiksuojami įrangos defektai;
- vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomai objekto vertei, išskyrus tuos, kurie galėtų atsirasti dėl informacijos stokos ar prielaidų nepasitvirtinimo. Vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos ataskaitoje pažymėtos sąlygos;
- objektas vertinamas darant prielaidą, kad valdymo teisės buvo neapribotos;
- daroma prielaida, kad vertinamo ilgalaikio materialaus turto techninė ir technologinė būklė visais esminiais atžvilgiais tenkina ekologinius, aplinkosauginius, priešgaisrinės apsaugos, darbo saugos, sveikatos apsaugos ir higienos reikalavimus, atitinka normas ir reglamentus, taikomus visų valdžios ir priežiūrą vykdančių institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu ir, kad ši būklė išliks tokia ir ateityje ir neneš papildomų ekonominių sankcijų ir pasekmių;
- šioje turto vertinimo ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas;
- Vertintojas, identifikuodamas turtą, konstatuodamas šioje ataskaitoje aprašomo turto egzistavimo faktą, būklę, rėmėsi užsakovo pateiktais duomenimis. Vertintojas neatsako už duomenų, kurių buvo neįmanoma patikrinti tikslumą ir tikrumą. Vertintojas daro prielaidą, kad vertintojas, atlikęs turto apžiūras, pateikė teisingas išvadas ir apibendrinimus.

Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.

Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), 24 straipsnyje.

Vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinimo objekte. Vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos. Šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų.

Ši ataskaita parengta ataskaitos 1.3 skyriuje nurodytu atveju ir vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems tikslams.

Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo verslo vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po šios ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta ateityje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais autorių parašais ir patvirtinta įmonės antspaudu.

2. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Vertintojas nustato rinkos vertę, kuri Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nusakoma taip: „<...> *apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų*".

Turto vertės nustatymo principai:

Turto vertė yra nustatoma „<...> vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais <...>.

Turto arba verslo vertė nustatoma <...> laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

Turto vertė yra nustatoma <...> taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus."[27]

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.[28]

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:[29]

- 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.

Lemiamas veiksnys, pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas.

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai:[30]

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų (diskontuotų pinigų srautų, kapitalizavimo ir kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai) metodas;
- aukščiau nurodytų metodų deriniai.

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė.

Taikant lyginamąjį metodą:

1. surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;

2. 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.

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 nustatoma atkuriamoji turto vertė.

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

---

[27] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 1 punktas.

[28] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 2 punktas.

[29] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 3 punktas.

[30] Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" ir tuo įsakymu patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Vadovaujantis TVS, būtina atsižvelgti į svarbius ir atitinkamus vertinimo būdus. 105-ajame TVS aprašyti ir apibrėžti metodai yra pagrindiniai, kurie naudojami vertinant. Jie visi paremti ekonominiais kainų pusiausvyros principais, išmokų numatymo ar pakeitimų principais.[31]

Vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgdamas į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada.[32]

Vienarūšės įrangos ir įrengimų, pvz., motorinių transporto priemonių ir tam tikrų tipų biuro įrangos ar pramoninių mašinų, klasėms dažniausiai naudojamas rinkos požiūris, nes gali būti pakankamai duomenų apie neseniai įvykdytų panašaus turto pardavimų. Vis dėlto, daugelis tipų įrangos ir įrengimų yra specializuoti, o tais atvejais, kai nėra tiesioginių tokių objektų pardavimų įrodymų, reikia rūpestingai pasiūlyti pajamų ar sąnaudų požiūriu pagrįstą nuomonę apie vertę, kai turimų rinkos duomenų yra mažai arba jų nėra. Tokiomis aplinkybėmis gali būti tikslinga vertinant taikyti pajamų požiūrį arba sąnaudų požiūrį.[33]

Įvertinus ataskaitos bendroje dalyje apžvelgtos metodikos reikalavimus, vertinimo tikslą ir atvejį, bei aukščiau minėtus turto vertę lemiančius veiksnius, apibendrinus surinktą informaciją, vadovaujantis metodikos 55 punktu (turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais: jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje), vertinamo turto rinkos vertė nustatoma priklausomai nuo turto rūšies: dalis vertinamojo turto skaičiuojama *lyginamuoju metodu,* kita dalis – *išlaidų (kaštų)* metodu, likusi dalis – *pajamų* metodų. Kiekvienu konkrečiu atveju metodų parinkimą taip pat lemia turto naudojimas, naudojimo galimybės ir turimos informacijos kiekis.

Nekilnojamojo turto objektų ir jų priklausinių rinkos vertės yra neatsiejamai susijusios tarpusavyje.

Į pastatą dažnai integruojama įranga ir įrengimai, susiję su tiekimu ar paslaugų teikimu, ir, kai jie yra įrengti, jie nėra atskiriami nuo pastato. Šie elementai paprastai sudaro nekilnojamojo turto dalį.[34]

VĮ „Kelių priežiūra“ pateiktoje turto apskaitoje yra apskaitomos apsaugos sistemos, apsaugos signalizacijos, video apsaugos sistemos, stebėjimo sistemos, šiluminės trasos, buitinių nuotekų tinklai, tvoros, vartai, elektros tinklai, arteziniai gręžiniai ir kitas turtas, kuris integruotas į pastatus ir sudaro nekilnojamojo turto dalį. Šis turtas yra priskiriamas nekilnojamam turtui (žr. priedus turto sąrašas Nr. 2).

Vertintojas, remdamasis Tarptautinių vertinimo standartų (2017) 300-uoju TVS „Įranga ir įrengimai“, prie priklausinių, kurie įvertinti kartu su vertinamuoju turtu, priskyrė:

1. Elektros instaliaciją su šviestuvais;
2. Vandentiekio ir kanalizacijos sistemas su įvadais bei santechnine armatūra;
3. Patalpų šildymo, šaldymo ar vėdinimo sistemos;
4. Dujotiekio sistemą;
5. Kompiuterinius tinklus;
6. Patalpų priešgaisrinės, žaibosaugos ir apsaugos signalizacijų sistemas;
7. Telefoninio ryšio sistemą.

Tai yra pastatų rinkos vertėje „telpa“ ir 1-7 punktuose išvardintų sistemų vertė.

---

[31] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 105-asis TVS, 10.1 punktas.
[32] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2017, 105-asis TVS, 10.4 punktas.
[33] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC, 2017, 300-asis TVS, 50.1 punktas.
[34] Tarptautiniai vertinimo standartai(TVS), Londonas, IVSC, 2017, 300-asis TVS, 20.8 punktas.

2.1. LYGINAMASIS METODAS

Lyginamojo metodo esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Vertinant turtą lyginamuoju metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas, tai yra palyginamos panašių turto objektų sandorių kainos atsižvelgiant į vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumus. Nustačius skirtumus lyginamųjų objektų kaina turėtų būti pataisoma taip, kad atitiktų vertinamo objekto savybes ir charakteristikas, lyginamuosius elementus.

Taikant lyginamąjį metodą, turto vertintojas surenka ir analizuoja duomenis apie įvykusius ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius analogiško arba panašaus turto sandorius, taip pat apie siūlomus parduoti panašius objektus.

Panašumams ir skirtumams išaiškinti pirmiausia nustatomos ir aiškiai aprašomos (tekstu ir skaičiais, naudojant lenteles, schemas, projektinę medžiagą, žemėlapius, planus) vertinamo objekto kiekybinės ir kokybinės charakteristikos, kurių pagrindu parenkami lyginamieji objektai, daroma išvada dėl jų analogiškumo arba panašumo į vertinamą objektą. Lietuvių kalbos žodynas žodį analogiškas aiškina kaip panašus, o žodį panašus – turintis tokių pat ypatybių, bruožų. Vertinant nekilnojamąjį turtą analogiškam turtui derėtų priskirti lyginamuosius objektus, kurie yra tapatūs vertinamam objektui visomis savo charakteristikomis arba kurių charakteristikų skirtumai nėra reikšmingi tiek, kad sukeltų kainų skirtumus, darytų įtaką turto vertei. Esant reikšmingiems rinkos vertei lyginamųjų objektų charakteristikų skirtumams, būtinas pataisų apskaičiavimas.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė skaičiuojama pagal principinę formulę[35]:

$$\mathbf{RV = PK \pm PV} \qquad (1)$$

kur: RV – vertinamo objekto rinkos vertė;
PK – lyginamojo objekto pardavimo kaina;
PV – patikslinimų vertė (gali būti ir neigiama).

Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimai remiasi nagrinėjamo objekto ir palyginamųjų objektų charakteristikų palyginimų bei jų skirtumų įtakos vertinamojo objekto vertės nustatymui įvertinimu. Patikslinimai yra 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, pardavimo galimybes, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius įtakojančius vertinamo turto vertę.

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

1. *Lyginamųjų objektų paieška:*

- parenkami tinkamiausi vertinamam objektui lyginamieji objektai, nustatomos turto vertės požiūriu svarbios jų kiekybinės ir kokybinės charakteristikos;
- atliekama rinkos duomenų patikimumo patikra;
- nustatomi lyginamųjų objektų charakteristikų skirtumai nuo vertinamo objekto charakteristikų;
- nustatoma, kurios besiskiriančios charakteristikos yra svarbios turto vertės požiūriu;

2. *Lyginamųjų objektų kainų 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.

Parenkant lyginamuosius objektus pirmiausia išskiriama rinka pagal vertinamo turto rūšį – žemės sklypas, pastatas, patalpa, žemės sklypas su statiniais, komercinis, gamybinis, poilsio ar kitoks kompleksas. Toliau – pagal turto naudojimo paskirtį: žemės sklypai, skirti gyvenamųjų, komercinių, pramoninių, inžinerinių statinių užstatymui, žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio ar konservacinei paskirčiai, vertinant statinius – ar tai gyvenamieji namai, biurai, parduotuvės, viešbučiai, maitinimo, gydymo, gamybos, pramonės, sandėliavimo, administracinės, švietimo ar kitokios paskirties, paskui pagal vietą ir kitus fizinius požymius. Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodoma, kad 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.

[35] Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, 170 p.

Pataisos yra skaičiuojamos atsižvelgiant į vertinamo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, būklę, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t. y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamas skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus. Nustatytas pataisos dydis pinigais ar koeficientu (procentais) parodo kaip daug lyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamojo objekto.

Pataisoms apskaičiuoti gali būti taikomi šie skaičiavimo būdai – porinio palyginimo, statistinės analizės, grafinės analizės, išlaidų analizės, regresinės analizės ir ekspertinis. Šias pataisas galima skaičiuoti santykiniu, procentiniu arba absoliučiu dydžiu.[36] Turto vertintojas šias pataisas skaičiuoja procentiniu dydžiu.

Porinio palyginimo būdas. Taikydamas porinio lyginimo būdą vertintojas iš lyginamųjų objektų parenka du lyginamuosius objektus, kurie yra identiški beveik visais parametrais išskyrus vieną, kurį turto vertintojas toliau bando įvertinti. Palyginamųjų objektų bendros charakteristikos (plotas, techninė būklė, pardavimo laikas ir kiti parametrai) retai kartojasi. Tai apsunkina porinės analizės metodo panaudojimą. Lyginamieji objektai dėl jų charakteristikų skirtumų turi būti pataisyti taip, kad taptų kuo panašesni į vertinamąjį objektą. Kai vertinamas objektas turi veiksnį, kuris jam suteikia aukštesnę vertę, o lyginamas objektas neturi šio veiksnio, pataisos ženklas bus „+“, priešingu atveju „–“.

Nustatant patikslinimų dydžius, skaičiavimai atliekami remiantis formule:

$$(P^{*}-P)/P, \qquad (2)$$

kur: P – turto kaina;

* – turtas, kurio pataisos požymis sutampa su vertinamo turto.

Statistinė analizė. Nustatant pataisas statistinės analizės būdu būtinas didesnis skaičius lyginamųjų objektų, rezultato patikimumą lemia objektų charakteristikų skirtumai ir kainų dispersijos rodikliai. Taikant šį būdą naudojama EXCEL arba atitinkamos kitos statistinės programos. Rezultatas gaunamas grafine ir kartu matematinės formulės išraiška, todėl paprasta jį paaiškinti, formulę patogu naudoti pataisoms apskaičiuoti. Šiuo modeliu yra efektyviai panaudojami turimi imties duomenys. Galimi įvairūs duomenų analizės pjūviai – imtis nagrinėjama turto vertintojo analize paremtais aspektais. Statistiniai modeliai gali būti apibūdinami ir aprašomi kaip informacijos kolekcija; toks metodas dar vadinamas aprašomąja statistika. Aprašomoji statistika naudojama apibrėžti, nustatyti kas būdinga tiriamai grupei, kiek matmenys yra įvairūs ar pasklidę, parodyti atskirų matmenų santykinei padėčiai, ryšiams tarp tiriamųjų kintamųjų nustatyti.

Grafinės analizės būdas. Grafinės analizės būdas naudotinas tada, kai yra lyginamųjų objektų su blogesnėmis ir geresnėmis charakteristikomis arba mažesniais ir didesniais plotais, tūriais, o analogiškų – nėra. Šiuo atveju kainų didėjimą (mažėjimą), keičiantis charakteristikai nuo blogesnės į geresnę arba nuo mažesnio ploto į didesnį, galima aprašyti grafiškai ir formule, taip pat apskaičiuoti skirtumo pataisą absoliučiu dydžiu arba koeficientu. Būtina sąlyga, kad kainos didėjimas (mažėjimas) dėl charakteristikos kaitos turėtų tolygų (nuoseklų) charakterį. Grafikais galima nustatyti vietos, pardavimo laiko, statybos, rekonstrukcijos metų, statybos baigtumo, ploto (tūrio), žemės našumo balo ir kitų panašių veiksnių skirtumų pataisas.

Išlaidų analizės būdas. Išlaidų analizės būdas yra pagrįstas lyginamojo objekto skirtumo sukūrimo išlaidų (kaštų) apskaičiavimu, gali būti taikomas statiniams, kai dėl rinkos duomenų trūkumo nėra galimybės skirtumų pataisas apskaičiuoti naudojant rinkos duomenis. Išlaidų būdas neprieštarauja rinkos principams, kadangi rinkos subjektai įsigydami nekilnojamąjį turtą su trūkumais jų pašalinimo išlaidas, o taip pat ir statinio privalumus apskaičiuoja per kaštus. Statinio skirtumo pataisoms nustatyti išlaidų (kaštų) metodu naudotinas UAB „SISTELA“ sudarytas kainynas „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas (NTK)“, įregistruotas VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centre, galiojantis vertinimo dieną. Jis yra skirtas statinių bei jų dalių kainoms apskaičiuoti pagal išlaidų metodą ir taikomas, siekiant nustatyti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų, jų dalių atkūrimo kaštus. Atkūrimo kaštų apskaičiavimais yra įvertintos visos ekonomiškai pagrįstos statinių statybos, projektavimo ir inžinerinių paslaugų tiesioginės ir netiesioginės išlaidos, taip pat pridėtinės vertės mokestis. Kainyną sudaro lentelės, kuriose pateikiamos statinio tūrio ar ploto vieneto kainos, apskaičiuotos įvertinant pagrindinių statinio konstrukcijų skirtumus, ir konstrukcinių elementų (statinio dalių) lyginamieji svoriai statinyje, procentais, statinio ypatumų patikslinimo

[36] Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, 170 p.

koeficientai. Tokia kainyno struktūra leidžia apskaičiuoti atskirų statinio elementų atkuriamąją vertę, kuri pagrįsta rinkos kaštais. Pataisai nustatyti gali būti atliekami ir sąmatiniai statinio sukūrimo skaičiavimai, pagrįsti realiomis medžiagų, mechanizmų, darbo sąnaudų kainomis, mokesčiais. Vertinant nenaujus statinius, jų konstrukcinių elementų fiziniam nusidėvėjimui apskaičiuoti yra parengti Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai (SVN), įregistruoti VĮ Statybos produkcijos sertifikavimo centre.

Regresinės analizės būdas. Regresine analize nustatomas statistinio ryšio pobūdis ir aprašoma priklausomojo (pasekmės) kintamojo vidutinių reikšmių priklausomybė nuo vieno ar kelių nepriklausomųjų (priežasties) kintamųjų reikšmių matematine formule ir kartu prognozuojamos šio kintamojo reikšmės. Vertinant nekilnojamąjį turtą priklausomas kintamasis yra objekto rinkos vertė, nepriklausomi kintamieji – turto aprašomosios charakteristikos. Turint daug rinkos sandorių šios analizės rezultatais gana tiksliai nustatomi ryšiai tarp vertei įtakos turinčių veiksnių ir vertės dydžio, analizė išsiskiria objektyvumu.

Ekspertinis būdas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarime Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“[37] pateikiamas toks apibrėžimas: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas* – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą. Ekspertinis būdas galėtų būti taikytinas nustatant skirtumų pataisas, koeficientus tais atvejais, kai atskirų skirtumų įtakai pagrįsti (apskaičiuoti) trūksta rinkos duomenų (nėra pardavimų su analogiškomis charakteristikomis), pataisos dydis ir ženklas natūraliai paaiškinamas bendromis turto vertės didėjimo (mažėjimo) tendencijomis, nesudaro didžiausios įtakos kitų pataisų požiūriu. Panaudojus ekspertinį būdą būtina nurodyti jo taikymo aplinkybes, paaiškinti, kokia patirtimi ar vertinimo atvejais vadovautasi priimant sprendimus dėl pataisų būtinumo ir dydžio. [38]

Koreguojant lyginamųjų objektų pardavimo kainas, daromos orientuojantis į vertinamą objektą lyginamojo objekto pataisos, todėl vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama kaip analogo pardavimo kainos ir patikslinimų vertės suma. Jei lyginamojo objekto vertės elementas yra geresnis nei vertinamojo, atliekamos pataisos mažėjimo linkme, ir atvirkščiai, jei vertinamo objekto savybės geresnės, analogo kaina didinama.[39]

Taikomų pataisų skaičiavimai pateikiami toliau esančiose Turto vertinimo ataskaitos dalyse.

2.2. IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODAS

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) 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.

Atkuriamoji turto vertė – apskaičiuota pinigų suma, kurios reikėtų tokių pačių fizinių ir eksploatacinių savybių turto vertinimo objektui atkurti, atgaminti arba atstatyti (įrengti).[40]

Šiuo metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

1. nustatomos vertinamo turto sukūrimo sąnaudos;
2. nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1) vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
2) vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Nustačius pakeitimo ar atkūrimo išlaidas iš jų atimamas pinigais įvertintas vertinamo turto fizinis, funkcinis ir ekonominis nuvertėjimas palyginti su alternatyvaus turto, kurį būtų galima įsigyti už pakeitimo ar atkūrimo išlaidas, verte. [41]

---

[37] Šaltinis: Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin. 2005, Nr. 117-4234) su vėlesniais pakeitimais

[38] Šaltinis: Tumelionis A. (2013). Lyginamojo metodo pataisų apskaičiavimo aktualijos. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2013*, p. 38-53

[39] Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, 169 p.

[40] Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktuali redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139). 2 straipsnis.

[41] Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC, 2017, 300-asis TVS. Mašinos ir įrenginiai.

Nuvertėjimas – tai turto naudingumo praradimas. Nuvertėjimas, į kurį atsižvelgiama, vertinant turtą, skiriasi nuo fondų nuvertėjimo, naudojamo buhalterinėje apskaitoje. Vertinant kilnojamąjį turtą, nuvertėjimas traktuojamas kaip naudingumo, atitinkamai ir kilnojamojo turto vertės, netektis dėl įvairių priežasčių.

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamo objekto vertė apskaičiuojama pagal principinę *formulę*:

$$\mathbf{AV = AK - NV;} \qquad (3)$$

kur: AV – vertinamo turto atkuriamoji vertė; AK – vertinamo turto sukūrimo sąnaudų vertė; NV – vertinamo turto nuvertėjimo vertė.

Turtas nuvertėja trimis aspektais, todėl, apskaičiuojant vertinamo objekto nuvertėjimo vertę, nustatoma:

1. fizinis nuvertėjimas;
2. funkcinis nuvertėjimas;
3. ekonominis nuvertėjimas.

Fizinis nuvertėjimas „rodo vertinamojo objekto savybių fizinius pakitimus per tam tikrą laikotarpį. Nusidėvėjimo laipsnis išreiškiamas procentais“[42]

Funkcinis nuvertėjimas yra „vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai <...> ar kitiems veiksniams“[43]. Funkcinis nuvertėjimas rodo, jog kažkas vertinamame objekte neatitinka laiko reikalavimų. Tai gali būti tam tikrų vartojimo savybių trūkumas arba perteklius.

Ekonominį nuvertėjimą „sukelia veiksniai, turintys įtakos vertinamajam objektui iš išorės. Ekonominis nuvertėjimas visada laikomas nepašalinamu“[44].

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

1) suskaidymo skaičiavimo modeliu;
2) gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
3) rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Visa vertinamo objekto nuvertėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$\mathbf{NV = FN + TN + EN,} \qquad (4)$$

kur: NV - nuvertėjimo vertė; FN - fizinio nuvertėjimo vertė; TN - funkcinio nuvertėjimo vertė; EN - ekonominio nuvertėjimo vertė.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamo turto sukūrimo sąnaudų ir nuvertėjimo nustatymas pateikiamas toliau esančiose Turto vertinimo ataskaitos dalyse.

2.3. PAJAMŲ METODAS

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
3. remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
4. pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

---

[42] Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 217p.
[43] Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 217, 218 p.
[44] Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 218,219 p.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

Apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę numatomas tolydus grynųjų būsimųjų pinigų srautų kitimas, todėl pasirenkamas kapitalizavimo skaičiavimo būdas.

Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

Pajamų bazės pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

Vertinamas turtas gali būti patrauklus nuomos rinkoje, todėl turto vertės apskaičiavimui pajamų baze pasirenkamos grynosios pajamos, taikant prielaidą, jog vertinamas turtas bus išnuomotas ateityje. Pirmiausiai apskaičiuojamos objekto potencialios bendrosios pajamos.

Potencialios bendrosios pajamos – tai suma, kurią galima gauti išnuomojus ar panaudojus visą nekilnojamojo turto nuomojamą plotą, neatsižvelgiant į nuostolius dėl neišnuomoto ar nepanaudoto ploto. Potencialios bendrosios pajamos gaunamos nuomos kainą padauginus iš ploto. Nuomos kaina randama išanalizavus nekilnojamojo turto nuomos sutartis ir panašaus nekilnojamojo turto vidutinę nuomos rinkos kainą.[45]

Potencialios bendrosios pajamos nustatomos iš rinkos duomenų, t.y. analizuojant vertintojui žinomus įvykusius nuomos sandorius bei nuomos pasiūlą. Kuomet įvykusių sandorių skaičius pakankamas, pasiūla vertinime nenaudojama laikantis nuostatos, kad įvykę sandoriai patikimiau atspindi rinką. Tačiau pasiūloje eksponuojamų objektų spektras įprastai yra platesnis nei įvykusių sandorių, todėl vertinimo procese pasiūla yra nagrinėjama siekiant pasitikrinti, ar įvykusių nuomos sandorių ir pasiūlos tendencijos sutampa. Pasiūlos tendencijų žinojimas yra svarbus veiksnys atsirenkant įvykusius nuomos sandorius.

Nuomos sandorių atranka vykdoma teikiant pirmumą sandoriams, įvykusiems panašioje artimojoje aplinkoje. Kadangi sandorių kiekis yra ribotas ir skirtingas skirtingose vietovėse, kiekvienu atveju jų atrankos išplėtimas bei kriterijų sąrankos šiek tiek skiriasi, tačiau pats atrankos algoritmas analogiškas – pirmiausia nagrinėjami vertinamojo objekto aplinkoje įvykę sandoriai, jeigu duomenų nepakanka, paieška išplečiama i artimiausias panašių charakteristikų teritorijas. Išplečiant paiešką, paisoma aplinkos panašumo, nes ne kiekviena artimiausia aplinka yra panaši į vertinamojo. Pvz. jeigu vertinamas objektas yra netoli miesto, vietovėje, kur intensyviai vystoma infrastruktūra, taip pat susisiekimo atžvilgiu prilygsta miesto infrastruktūrai, tokiu atveju nuomos sandoriai gali būti pasirenkami miesto ribose esančiose panašiose vietovėse, ir atvirkščiai – kuomet vertinamas turtas yra mažiau išvystytoje vietovėje, tokiu atveju analizuojami tik panašios infrastruktūros vietovėse įvykę nuomos sandoriai, nenagrinėjant miesto / rajono centro pakraščiuose įvykusių sandorių, nepriklausomai nuo jų atstumo vertinamo turto atžvilgiu. Skirtingų dominuojančių paskirčių objektai taip pat pasižymi atitinkama specifika, todėl atsirenkant nuomos sandorius, kiekvienu atveju kreipiamas dėmesys į jų integralumą socialinių-ekonominių srautų atžvilgiu (pvz. atrenkant administracinės paskirties nuomos sandorius, atkreiptinas dėmesys į nuomos sandorių dislokacijos panašumą socialinės – komercinės aplinkos atžvilgiu, atrenkant pramoninės paskirties nuomos sandorius – į nuomos sandorių dislokacijos panašumą susisiekimo, atstumo nuo miesto / rajono centro atžvilgiu ir pan.).

Nuomos sandorių paieškos ribų išplėtimas vertinimo procese visuomet tiesiogiai susijęs su tam tikrose vietovėse įvykusių sandorių kiekiu, t. y. kuo aktyvesnė rinka, tuo didesnis vertinimo tikslumas, ir priešingai – mažesnis duomenų kiekis lemia didesnę paklaidos riziką. Galimų paklaidų rizikos laipsnį taip pat gali lemti ir gaunamų duomenų tikslumas, ir kitos nuo vertintojo nepriklausančios aplinkybės žr. sk. 1.10. „Sąlygos ir aplinkybės, į kurias nebuvo atsižvelgta“.

[45] Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. 114 p.

Apskaičiavus potencialias bendrąsias pajamas, numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu, taip pat remonto ir remonto ir eksploatavimo išlaidos.

Vertinant nekilnojamąjį turtą, žemės sklype esantys pastatai vertinami kaip užbaigtą visumą sudarantis turtinis kompleksas. Pajamų gavimas iš kvartalų teritorijose esančių inžinerinių statinių, inžineriniai tinklų ir dalies pagalbinių pastatų (praėjimo punktų, sargo namelių ir kt.) nenumatomas, tačiau šie statiniai skirti kvartalo teritorijos inžineriniam aprūpinimui, todėl jie yra neatsiejama turtinio komplekso dalis. Nustatyta bendra rinkos vertė galioja komplekso atžvilgiu, turto vertės paskirstymas turtiniams vienetams yra sąlyginis, atliktas atsižvelgiant į vertinimo tikslą (bendrovės akcinio kapitalo formavimui).

Grynųjų būsimųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos pateikiamos toliau esančiose Turto vertinimo ataskaitos dalyse.

Komentaras dėl PVM mokesčio

- Nekilnojamojo turto skaičiavimai buvo atlikti naudojant duomenis su PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM yra įskaičiuotas.

- Kilnojamojo turto skaičiavimai buvo atlikti naudojant duomenis su PVM, skaičiuojant lyginamuoju metodu, ir be PVM, skaičiuojant išlaidų (kaštų) metodu (išvadoje pateiktos vertės be PVM ir su PVM).

- Nematerialaus turto skaičiavimai buvo atlikti naudojant duomenis be PVM (išvadoje pateiktos vertės be PVM ir su PVM).

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA

Vertinamo turto rinkos apžvalga atlikta remiantis Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko, VĮ Registrų Centras teikiamais duomenimis ir kitais viešai prieinamais informacijos šaltiniais.

3.1 EKONOMINIAI IR SOCIALINIAI RODIKLIAI, FINANSAVIMO SĄLYGOS

3.1.1 Bendrasis vidaus produktas, infliacija, pramonės produkcija, statyba

Bendrasis vidaus produktas

2017 m. šalies bendrasis vidaus produktas (BVP) to meto kainomis siekė 41,8 mlrd. EUR, remdamasis išankstiniais duomenimis, praneša Lietuvos statistikos departamentas.

Palyginti su 2016 m., realus BVP pokytis sudarė 3,9 proc. BVP raidai didžiausią teigiamą įtaką 2015–2017 m. darė paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimas.

BVP augo visais 2017 m. ketvirčiais: I ketv. – 4,2 proc., II ketv. – 4,1 proc., III ketv. – 3,7 proc., IV ketv. – 3,6 proc.

2015–2016 m. stebėtas nuosaikus BVP augimas, 2017-aisiais, išankstiniais duomenimis, fiksuojamas spartesnis ekonomikos augimas.

Infliacija

2017 m. Lietuvoje užfiksuota metinė (2017 m. gruodžio mėn., palyginti su 2016 m. gruodžio mėn.) 3,9 proc. infliacija. Per 2017 m. vartojimo prekės pabrango 3,4 proc., o paslaugos – 5,3 proc.

Metinę infliaciją lėmė maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinių ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

Valstybės ir savivaldybių institucijų administruojamos kainos per metus padidėjo 0,4 proc., o rinkos kainos – 4,5 proc.

Per trejus metus (2017 m. gruodžio mėn., palyginti su 2014 m. gruodžio mėn.), įvedus eurą, prekių ir paslaugų kainos padidėjo 5,6 proc., iš jų prekių – 3,2 proc., paslaugų – 13,3 proc. Pagal suderintą vartotojų kainų indeksą apskaičiuota 2017 m. vidutinė metinė (2017 m., palyginti su 2016 m.) infliacija Europos Sąjungoje sudarė 1,7 proc., euro zonoje – 1,5 proc. Vidutinė metinė infliacija fiksuota visose ES šalyse, didžiausia – Lietuvoje – 3,7 proc.

Pramonės produkcija

2017 m. pramonės produkcijos parduota už 20,5 mlrd. EUR to meto kainomis, tai 7,1 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2016 m. Užsienio rinkose gamintojų parduotos produkcijos dalis sudarė 64,2 proc.

Sparčiausiai augo metalo gaminių, išskyrus mašinas ir įrenginius, gamybos produkcija – 43,8 proc., niekur kitur nepriskirtų mašinų ir įrangos – 33,7 proc., kompiuterinių, elektroninių ir optinių gaminių – 26,7 proc.

Sumažėjo pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų gamybos produkcija – 48 proc., gėrimų gamybos – 18,8 proc., drabužių siuvimo – 2,3 proc.

Statyba

Per 2017 m. statybos įmonės šalyje atliko darbų už 2,6 mlrd. EUR, tai 9,7 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2016 m. Pastatų statybos darbų atlikta 6,6 proc., o inžinerinių statinių statybos darbų – 14,2 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2016 m.

Daugiausia atlikta inžinerinių statinių statybos darbų (42 proc. visų šalyje atliktų darbų), negyvenamųjų pastatų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalys sudarė atitinkamai 39 ir 19 proc. šalyje atliktų darbų.[46]

3.1.2 Finansavimo sąlygos

Kreditavimas Lietuvoje ir toliau nemenkai auga. 2018 m. kovo mėn. PFĮ paskolų privačiajam ne finansų sektoriui portfelis buvo 6,2 proc. didesnis nei prieš metus, o grynasis naujų paskolų srautas per tą patį laikotarpį ūgtelėjo 10,8 proc. Teigiamas metinis paskolų portfelio augimas fiksuojamas jau trečius metus iš eilės ir reikšmingų jo lėtėjimo požymių kol kas nematyti. Nors kredito augimo sparta tebėra santykinai didelė, palyginti su realiąja šalies ekonomika, tokius pokyčius galima laikyti atitinkančiais

[46] Internetinė prieiga: https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=5558821, peržiūrėta 2018-09-21.

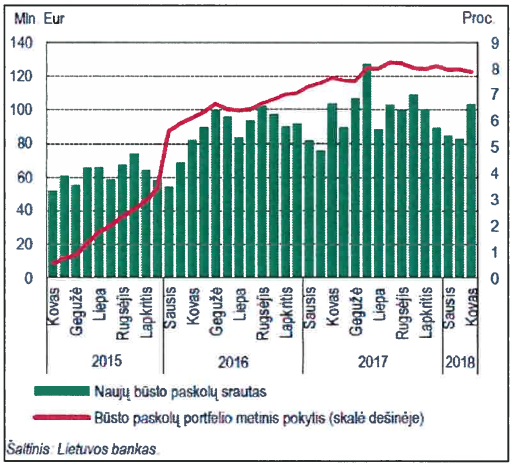
makroekonominę raidą. Pvz., per 2017 m. kreditas Lietuvoje padidėjo 8,5 proc., o nominalusis BVP 6 – 8,2 proc., dėl to įsiskolinimo lygį rodantis kredito ir BVP santykis reikšmingai nepasikeitė.

Prie bendro paskolų portfelio augimo labiausiai prisidėjo būsto paskolos. 2018 m. kovo mėn. tokių paskolų portfelis buvo 7,9 proc. didesnis nei prieš metus, o grynasis naujų paskolų srautas išaugo 7,2 proc. Aktyviai namų ūkiai skolinosi ir vartojimui. Nors, palyginti su 2017 m. pradžia, vartojimo paskolų portfelio augimo tempas sulėtėjo, jis tebėra pakankamai spartus (4,7 %). Esminiai veiksniai, prisidėję prie nemenko namų ūkių skolinimosi, buvo mažos palūkanos, augantis darbo užmokestis, didėjantis vartojimas ir pakylėti gyventojų lūkesčiai dėl ateities perspektyvų. Tikėtina, kad namų ūkių skolinimasis ir toliau augs, tačiau lėčiau, nes būsto paskolų palūkanos nuosaikiai didėja, o aktyvumas nekilnojamojo turto rinkoje nebe toks didelis.

Aktyvi šalies ekonomika, tvari įmonių finansinė būklė ir atsigaunančios investicijos skatino verslo kreditavimą. PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelis augo ir 2018 m. kovo mėn. buvo 5,1 proc. didesnis nei prieš metus. Nors dėl pavienių stambių paskolų augimo tempas nuolat svyruoja, jis yra teigiamas nuo 2016 m. pradžios. Augančią kredito paklausą labiausiai lemia gerėjantys įmonių lūkesčiai dėl verslo perspektyvų ir su tuo susijęs aktyvesnis investavimas. Be to, jau kuris laikas įmonių pajamos auga, pelnas didėja, o turimo turto likvidumas gerėja, todėl bankai verslą finansuoja lengviau. Reikšmingai prie teigiamų kredito pokyčių prisidėjo prekybos bei profesinę, mokslinę ir techninę veiklą vykdančios įmonės. Joms suteiktų paskolų portfelis per 2017 m. padidėjo atitinkamai 146,2 mln. ir 188,0 mln. Eur. Labiausiai sumažėjo energetikos sektoriui suteiktų paskolų portfelis, kuris dėl jam būdingo spartaus didelių trumpalaikių paskolų vertės sumažėjimo per 2017 m. prarado du penktadalius savo vertės.

Nors palūkanų normos tebėra santykinai žemos, skolinimo sąlygos kai kuriems sektoriams griežtėja. Pvz., pastaraisiais metais nuosaikiai didėja būsto paskolų palūkanos. 2018 m. kovo mėn. vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma siekė 2,20 proc. ir buvo 0,17 proc. p. didesnė nei prieš metus. Pastebimai brango stambios paskolos statybos veiklą vykdančioms įmonėms, o tai rodo, kad bankai šį segmentą vertina kaip vieną rizikingiausių. Statybos įmonėms suteiktų naujų mažų (iki 29 tūkst. Eur) paskolų palūkanos iš esmės nesikeitė, o stambių paskolų (daugiau nei 290 tūkst. Eur) – padidėjo.[47]

3.1 pav. PFĮ paskolų portfelio raida



3.2 pav. PFĮ suteiktų naujų būsto paskolų grynasis srautas ir būsto paskolų portfelio metinis augimas

3.1.3 Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos

Pasaulio ekonomikos plėtra – įsibėgėjusi. Nors yra nepalankių aplinkybių ir daug neapibrėžtumo (įvairios geopolitinės rizikos, nesutarimai dėl tarptautinės prekybos, neaiškumas dėl to, koks bus besikeisiančių finansavimosi sąlygų ir Jungtinės Karalystės pasitraukimo iš ES poveikis), vis dėlto numatoma, kad praėjusiais metais gerokai padidėjęs pasaulio ūkio aktyvumas ir toliau nemenkai didės. Tokį ekonomikos augimo pakilimą lemia gausesnės investicijos, didėjanti apdirbamoji gamyba ir suaktyvėjusi užsienio prekyba. Numatoma, kad postūmis ūkio augimui bus ir JAV fiskalinė politika, paveiksianti ne tik šios šalies ekonominę, bet ir tarptautinių prekybos srautų raidą. Besivystančių šalių grupės, kurios ekonominis aktyvumas anksčiau buvo gerokai menkesnis dėl kritusių žaliavų kainų, plėtrą skatina tiek pasikeitusi tarptautinė ekonominė aplinka, tiek vykdytos ekonominės reformos, tiek ir gausesni tarptautiniai kapitalo srautai.

Lietuvai svarbiausiai prekybos partnerei – euro zonai – metų pradžia vis dėlto buvo ne tokia sėkminga, kokios buvo laukiama. Šios šalių grupės ūkio plėtrą mažino streikai metalo pramonės įmonėse,

[47] Internetinė prieiga: https://www.lb.lt/lt/leidiniai/lietuvos-ekonomikos-apzvalga-2018-m-birzelis, peržiūrėta 2018-09-21.

nepalankios oro sąlygos, ribojusios vidaus paklausą, silpnesnės kai kurios fiskalinės paskatos. Pirmąjį šių metų ketvirtį ekonominis aktyvumas euro zonoje kilo mažiau, nei prognozuota. Tiesa, ūkio plėtra joje buvo nemenka. Vertinama, kad realusis BVP augo daugiau nei potencialusis lygis. Kaip ir daugelyje kitų pasaulio regionų, euro zonoje tokią ekonominę raidą lėmė gerėjanti padėtis darbo rinkoje ir kol kas ne visiškai panaudoti darbo ištekliai, palankesnė tarptautinė ekonominė aplinka ir tebevykdoma skatinamoji pinigų politika.

Mažiau kilusi paklausa pagrindinėse prekybos partnerėse prisidėjo prie to, kad Lietuvos eksportas metų pradžioje irgi augo mažiau. Pastebimai sulėtėjo lietuviškos kilmės prekių eksporto, kuris daugiausia yra nukreiptas Vakarų kryptimi, plėtra. Tai apėmė daugelį prekių grupių, vadinasi, pasikeitusiai eksporto raidai įtakos turėjo užsienio paklausa. Gerokai mažiau augo ir reeksportas. Šio sumažėjimo ir buvo galima tikėtis, nes pernai, kai reeksportas augo itin daug, jį augti skatino išskirtinai (maždaug šeštadaliu) padidėjęs importas Rusijoje, daugiausia dėl to, kad po ekonominio nuosmukio šioje šalyje buvo atkuriamos gamyboje ir prekyboje reikalingos atsargos. Po tokio reikšmingo importo padidėjimo šiemet jis Rusijoje kyla mažiau, o tai slopina ir reeksporto plėtrą.

Nors eksportas auga mažiau nei praėjusiais metais, Lietuvos ekonomikos ciklinės padėties vertinimas iš esmės nesikeičia – ekonominis aktyvumas laikomas viršijančiu potencialųjį lygį. Daroma prielaida, jog 2018 m. pasižymės tuo, kad pradės gausėti lėšų iš ES paramos fondų, kurios 2016–2017 m. mažėjo. Tai dar labiau didins įvairių ekonominių sektorių, o ypač – statybų sektoriaus, aktyvumą. Kitaip tariant, nors eksportuojantysis ekonomikos sektorius artimiausiais metais turėtų augti mažiau, nei augo pernai, bus veiksnių, kurie didins ūkio aktyvumą, ir jis toliau bus nutolęs nuo potencialiojo lygio. Prognozuojama, kad realusis BVP, pernai padidėjęs 3,9 proc., šiemet ir kitąmet ir toliau ženkliai augs – atitinkamai 3,2 ir 2,7 proc.

Bendroji metinė infliacija yra sumažėjusi, tačiau gana nepastovi. Kaip ir daugelyje šalių, Lietuvoje infliacijos svyravimui daug įtakos turi pokyčiai žaliavų rinkose. Kai pastebimai kilo maisto žaliavų kainos (2016 m. pabaigoje ir 2017 m.), daugiau kilo ir maisto kainos vartotojams. Toms kainoms ėmus augti mažiau, nuosaikiau keičiasi ir vartotojų kainos. Bendrosios infliacijos pokyčiams daug įtakos turi ir naftos kainos svyravimai. 2017 m. naftos kaina eurais pakilo maždaug penktadaliu, o pirmaisiais šių metų mėnesiais ji buvo maždaug dešimtadaliu didesnė nei prieš metus. Kiek mažiau keičiasi su vidaus ekonomine plėtra labiausiai susijusių kainų – paslaugų – raida. Nemažai augant darbo sąnaudoms ir vidaus paklausai, paslaugų kainos didėja gana pastebimai. Nors bendras paslaugų kainų kilimas yra mažesnis nei pernai, pašalinus nepastoviausių kainų poveikį, matyti, kad paslaugų kainų augimo tempas keičiasi nedaug, o tai irgi rodo didesnį ekonominį aktyvumą šalyje.

Ir toliau numatoma, kad šiemet bendroji metinė infliacija Lietuvoje bus mažesnė nei pernai. Nors naftos kaina tarptautinėse rinkose gerokai padidėjo ir dabar daroma prielaida, kad jos metinis pokytis šiemet nebus mažesnis nei 2017 m., vis dėlto tikimasi, kad kai kurių kitų žaliavų, būtent – maisto žaliavų, kainos šiemet kils mažiau. Infliaciją slopinamai veiks ne tiek daug, kiek pernai, keliami akcizai, šiek tiek mažiau didėjančios paslaugų kainos. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija, praėjusiais metais sudariusi 3,7 proc., 2018 m. bus lygi 2,7 proc.[48]

3.1.4 Pagrindiniai šalies socialiniai rodikliai

2017 m. šalyje buvo 1 mln. 355 tūkst. užimtų gyventojų, 103,1 tūkst. bedarbių ir 947,8 tūkst. ekonomiškai neaktyvių 15 metų ir vyresnių gyventojų. Per metus užimtų gyventojų skaičius sumažėjo 6,6 tūkst., arba 0,5 proc., bedarbių – 13 tūkst., arba 11,2 proc., ekonomiškai neaktyvių gyventojų – 23,7 tūkst., arba 2,4 proc. 2017 m. nedarbo lygis šalyje buvo 7,1 proc., arba 0,8 proc. punkto mažesnis nei 2016 m.

Vidutinis mėnesinis bruto (iki mokesčių) darbo užmokestis, įskaitant individualiąsias įmones, 2017 m. padidėjo 8,5 proc., arba 66 EUR, ir sudarė 840 EUR. Vidutinis mėnesinis neto (atskaičius mokesčius) darbo užmokestis 2017 m. sudarė 660 EUR ir per metus padidėjo 9,6 proc., arba 58 EUR.

Realusis darbo užmokestis (neto darbo užmokestis atsižvelgus į vidutinį vartotojų kainų pokytį – 3,7 proc.) per metus padidėjo 5,7 proc.

2017 m. bruto darbo užmokestis sparčiau didėjo privačiajame sektoriuje (9,5 proc., arba 72 EUR) ir sudarė 833 EUR, o viešajame sektoriuje padidėjo 6,8 proc., arba 54 EUR, ir sudarė 854 EUR.

Per metus bruto DU padidėjo visų ekonominės veiklos rūšių įmonėse, ypač didmeninės ir mažmeninės prekybos (apie 11,1 proc.) bei informacijos ir ryšių (apie 10,3 proc.).

2017 m. spalio mėn. duomenimis, ketvirtadalis visų šalies ūkio darbuotojų uždirbo 446 EUR ir mažiau, kiti 25 proc. darbuotojų – nuo 447 iki 650 EUR, kitas ketvirtadalis – nuo 651 iki 975 EUR ir likęs ketvirtadalis – daugiau nei 975 EUR. Bruto DU mediana 2017 m. spalio mėn. sudarė 650 EUR ir buvo 57

[48] Internetinė prieiga: https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonomines-prognozes-2018-m-birzelis, peržiūrėta 2018-09-21.

eurais didesnė nei 2016 m. spalio mėn., o daugiau nei 6 tūkst. EUR gavo 1277 darbuotojai (222 darbuotojais daugiau nei 2016 m. spalio mėn.).

2017 m. šalies ūkio vidutinis darbuotojų (mokėjusių mokesčius Sodrai) skaičius sudarė apie 1 mln. 260 tūkst., ir palyginti su 2016 m., padidėjo 9,4 tūkst. (privačiajame sektoriuje jis išaugo 16,1 tūkst., o viešajame sektoriuje sumažėjo 6,7 tūkst.). Daugiau nei du trečdaliai (70,2 proc., arba 884,5 tūkst.) darbuotojų dirbo privačiajame sektoriuje, mažiau nei trečdalis (29,8 proc., arba 375,9 tūkst.) – viešajame sektoriuje.

Biudžetinėse įstaigose darbuotojų skaičius sumažėjo 4 tūkst. ir sudarė apie 311 tūkst. (24,7 proc. viso šalies ūkio) darbuotojų, iš jų 129,4 tūkst. (41,6 proc.) dirbo švietime, 80 tūkst. (25,7 proc.) – sveikatos priežiūros ir socialinio darbo veikloje, 79,8 tūkst. (25,6 proc.) – viešajame valdyme ir gynyboje; privalomajame socialiniame draudime.

Biudžetinių įstaigų darbuotojų vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis 2017 m. sudarė apie 831 EUR ir per metus padidėjo 7,4 proc.

2018 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 mln. 810 tūkst. nuolatinių gyventojų – 37,8 tūkst., arba 1,3 proc., mažiau negu 2017 m. pradžioje. Pagrindinė nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. 2017 m. 27,9 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo ir 9,9 tūkst. daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių (2016 m. – atitinkamai 30,2 tūkst. ir 10,5 tūkst.).

2017 m. gimė 29,6 tūkst. kūdikių, arba 1 tūkst. kūdikių (3,3 proc.) mažiau nei 2016 m., mirė 39,5 tūkst. žmonių, arba 1,6 tūkst. (4 proc.) mažiau.

Praėjusiais metais emigravo 57,2 tūkst. gyventojų, 6,9 tūkst. (13,8 proc.) daugiau nei 2016 m. Šalį paliko 30 tūkst. vyrų ir 27,2 tūkst. moterų. Palyginti su 2016 m., emigravusių vyrų skaičius padidėjo 4,6 tūkst. (18,1 proc.), moterų – 2,3 tūkst. (9,3 proc.). Kas antras (-a) emigravęs vyras ar emigravusi moteris buvo 20–29 metų amžiaus.

2017 m. į Lietuvą imigravo 29,3 tūkst. žmonių, 9,2 tūkst. (45,5 proc.) daugiau negu 2016 m. Į Lietuvą grįžo gyventi 18,8 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių (64,2 proc. visų imigrantų) – 4,6 tūkst. (32,6 proc.) daugiau nei 2016 m. Pernai į šalį imigravo 10,5 tūkst. užsieniečių, tai 4,5 tūkst. (1,8 karto) daugiau negu 2016 m. Imigravo daugiau vyrų nei moterų, atitinkamai 19,5 tūkst. ir 9,8 tūkst. Kas trečias (-ia) imigravęs vyras ar imigravusi moteris buvo 20–29 metų amžiaus.[49]

3.2 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONJUNKTŪRA

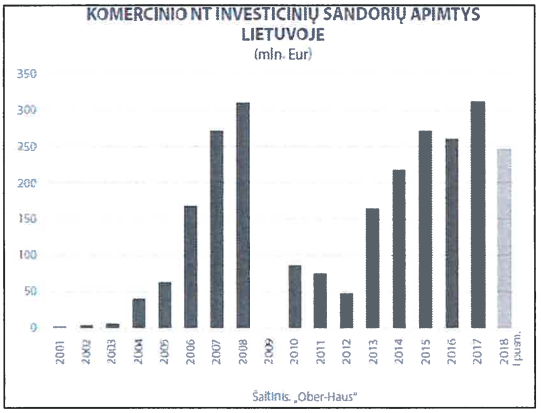
3.2.1 Investiciniai sandoriai

Stambaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo apimtys Lietuvoje 2018 metų pirmąjį pusmetį parodė išties neblogus rezultatus. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo sudaryti 8 investiciniai sandoriai, kurių metu įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 246 mln. eurų. Palyginus su rekordiniais 2017 metais, kuomet per visus metus Lietuvoje buvo įsigyta modernaus komercinės paskirties turto už 312 mln. eurų, tai šių metų pusmečio rezultatas išties įspūdingas. Žinoma, dėl savo mažo investicinių sandorių rinkos dydžio ir tokių sandorių nepastovumo yra sudėtinga įvertinti visų metų rezultatą, kadangi keli didesni sandoriai gali stipriai pakoreguoti galutinį pusmečio ar metinį rezultatą. Tačiau skaičiuojant ir šių metų antrojo pusmečio pradžioje jau įvykusius bei planuojamus investicinius sandorius, galima matyti, kad bendra 2018 metais išleista pinigų suma tokiam turtui įsigyti bus tikrai didesnė nei 2015 (272 mln. eurų) ir 2016 metais (260 mln. eurų). O iki rekordinio 2017 metų rezultato trūksta tikrai nedaug ir yra labai didelė tikimybė, kad šiemet bus fiksuotas naujas investicinių sandorių rekordas.

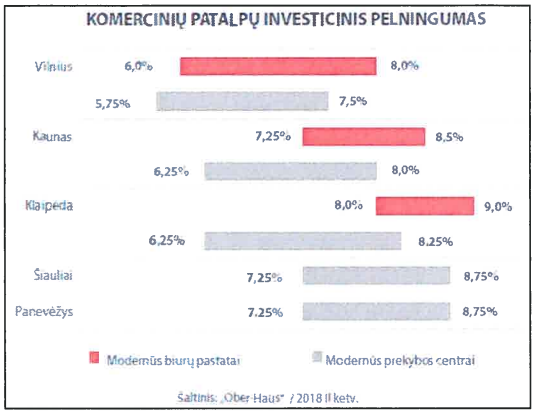
Nepaisant išliekančio aukšto investuotojų susidomėjimo komercinės paskirties nekilnojamuoju turtu Lietuvoje, pastaruoju metu tokio turto pirkėjai jau atsargiau vertina tolimesnes komercinio nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas bei konkrečius pardavėjų pasiūlymus. Pastaruoju metu fiksuojama konservatyvesnė bankų finansavimo politika, numatoma rekordiškai žemų palūkanų eros pabaiga bei lėtėjantis nekilnojamojo turto rinkos augimo potencialas, dalį potencialių investuotojų verčia peržvelgti savo investavimo strategiją (lūkesčius). Remiantis šiais metais įvykusiais investiciniais sandoriais ir vykstančiomis derybomis dėl komercinės paskirties turto įsigijimo, matyti, kad investicinės grąžos rodikliai iš esmės jau nebemažėja (kas buvo stebima pastaruosius aštuonerius metus iš eilės). Ypatingai tai matoma žvelgiant į žemesnės klasės ar senesnių pastatų ir patalpų segmentą. T. y. Potencialūs investuotojai su papildoma atsarga įvertina konkretaus objekto perspektyvas (esama nuomininkų struktūra, potencialios nuomos pajamos ateityje, papildomos investicijos į pastatą ar patalpas ir pan.) ir tai įskaičiuoja į pardavėjų siūlomus pelningumo rodiklius. Stambesnių investuotojų prioritetu ir toliau išlieka aukštesnės klasės

[49] Internetinė prieiga: https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=5558821, peržiūrėta 2018-09-21.

komercinės paskirties nekilnojamasis turtas su stipria nuomininkų struktūra net tik šalies sostinėje, bet ir už jos ribų. Tokių objektų pirkėjai pasiryžę susitaikyti ir su mažesniais pelningumo rodikliais. Tuo tarpu aukštesnės rizikos objektai sulaukia daug mažesnio rinkos susidomėjimo. Per 2018 metus modernaus komercinės paskirties nekilnojamojo turto investicijų pelningumo rodikliai (yield) šalies mastu iš esmės išliko nepakitę ir metų viduryje priklausomai nuo šalies regiono sudarė apie 5,75–8,0% verslo bei prekybos centruose ir apie 7,5–
8,5% moderniuose sandėliavimo paskirties projektuose.[50]



3.3 pav. Komercinio NT investicinių sandorių apimtys Lietuvoje



3.4 pav. Komercinių patalpų investicinis pelningumas

3.2.2 Verslo centrų rinkos apžvalga

Palanki verslo bei ekonominė aplinka lemia, jog šiuo metu biurų segmentas yra labai aktyvus ir likvidus, paklausa moderniems biurams – itin didelė, o nuomininkų spektras įvairus – nuo vietinių plėtrą vykdančių įmonių iki veiklą pradedančių užsienio kompanijų. Per 2018 metų pirmąjį pusmetį bendras vakansijų rodiklis Vilniuje sumažėjo nuo 5,4 proc. iki 3,7 proc. ir yra vienas žemiausių Europoje. Labiausiai bendrą vakansijų sumažėjimą lėmė laisvų plotų mažėjimas B1 ir B2 segmentuose, kuriuose neišnuomotas plotas 2018 metų pirmojo pusmečio pabaigoje sudarė atitinkamai 4 proc. ir 5,6 proc. Tuo tarpu A klasės laisvų biurų plotų buvo tik 1,4 proc.

2018 metų pirmąjį pusmetį biurų nuomos kainos Vilniuje, ypač aukštesnės klasės, turi nedidelę augimo tendenciją, nepaisant sparčiai augančio nuomojamo ploto pasiūlos. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Vilniuje siekia 14-17 EUR/kv. m, B1 – 10-14 EUR/kv. m, B2 – 7-10 EUR/kv. m.

Kaune rinką papildę naujieji verslo centrai šiek tiek kilstelėjo kokybės bei kainų kartelę ir šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos siekia 12-14 EUR/kv. m, B1 – 9-12 EUR/kv. m, B2 – 6-9 EUR/kv. m.

Klaipėdoje 2018 metų pirmąjį pusmetį vakansijų lygis A segmente padidėjo, o B1 ir B2 segmentuose – sumažėjo, tačiau laisvų plotų uostamiestyje vis dar yra gerokai per daug, kad būtų galima galvoti apie nuomos kainų kilimą. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Klaipėdoje siekia 9-13 EUR/kv. m, B1 – 7-9 EUR/kv. m, B2 – 5-8 EUR/kv. m.[51]

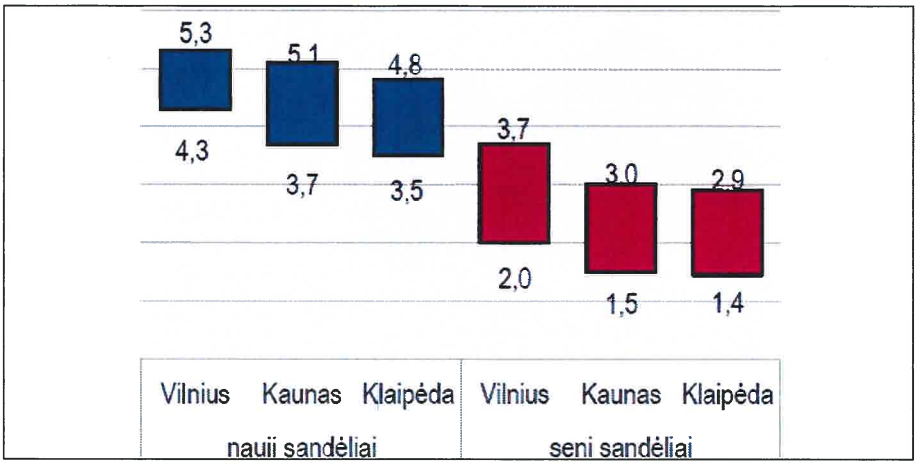
3.2.3 Pramonės ir sandėliavimo patalpų rinkos apžvalga

Vienas iš pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių 2018 metų pirmąjį pusmetį generavo pakankamai gerus rezultatus – lyginant su 2017 metų pirmuoju pusmečiu pramonės produkcijos apimtys didėjo apie 12,7 proc. Apie stabilias pramonės sektoriaus atstovų nuotaikas byloja gerėjantis pramonės pasitikėjimo rodiklis, kuris 2018 metų pirmąjį pusmetį augo ir buvo geriausias per kelerius paskutinius metus.

Teigiamos sektoriaus nuotaikos ir žemi vakansijų rodikliai lėmė, jog 2018 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje ir Kaune buvo vykdoma sandėliavimo patalpų ir logistikos centrų, skirtų nuomai, plėtra. Vilniuje buvo atidarytas vienas, 6400 kv. m ploto, logistikos centras. Iki metų pabaigos sostinėje bus baigtos dar dviejų logistikos centrų statybos, kurie rinką papildys 28000 kv. m nuomojamo ploto. Kaune buvo atidarytas 12300 kv. m ploto nuomojamo ploto logistikos centras. Iki metų pabaigos rinką papildys dar

[50] Internetinė prieiga: https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Komercinis-2018-I-pusm.pdf, peržiūrėta 2018-09-21.
[51] Internetinė prieiga: http://www.inreal.lt/file/1/1/8/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2018_Ipusm_INREAL-SB-COBALT.pdf, peržiūrėta 2018-09-21.

vienas 5500 kv. m ploto logistikos centras. Klaipėdoje per pastarąjį pusmetį sandėliavimo projektų nebuvo, tačiau šiuo metu vyksta dviejų logistikos centrų statybos, kurie rinką papildys 25000 kv. m.[52]



3.5 pav. Modernių logistikos centrų nuomos kainos, EUR/kv. m

Sandėliavimo sektoriaus plėtra yra viena vangiausių šalyje, nors konkurencija nėra didelė, kainos linkusios augti, atsiperkamumo laikas tikrai neblogesnis nei kituose komerciniuose projektuose. Šiame NT segmente dabar yra galimybių uždirbti, bet verslas jas vangiai išnaudoja. Viena pagrindinių priežasčių gali būti ta, jog verslas nelinkęs prisiimti rizikos, mat logistikos ir gamybos bendrovės stipriausiai ir greičiausiai reaguoja į makroekonominius pokyčius, todėl mieliau investuoja į mažiau rizikingus kitus komercinius bei gyvenamuosius projektus.[53]

3.3 TRANSPORTO PRIEMONIŲ RINKOS APŽVALGA

3.3.1 Ketvirtinė automobilių rinkos apžvalga

Įsibėgėjus 2018 metams Lietuvos automobilių rinkoje taip pat fiksuojamas pagreitis. Automobilių sandorių skaičius auga (žr. 3.2-1 pav.), visų Baltijos šalių automobilių parkai plečiasi, o verslo atstovai tiesiog trina rankomis – tokio derlingo ketvirčio naujų automobilių pardavėjai turbūt dar neregėjo.

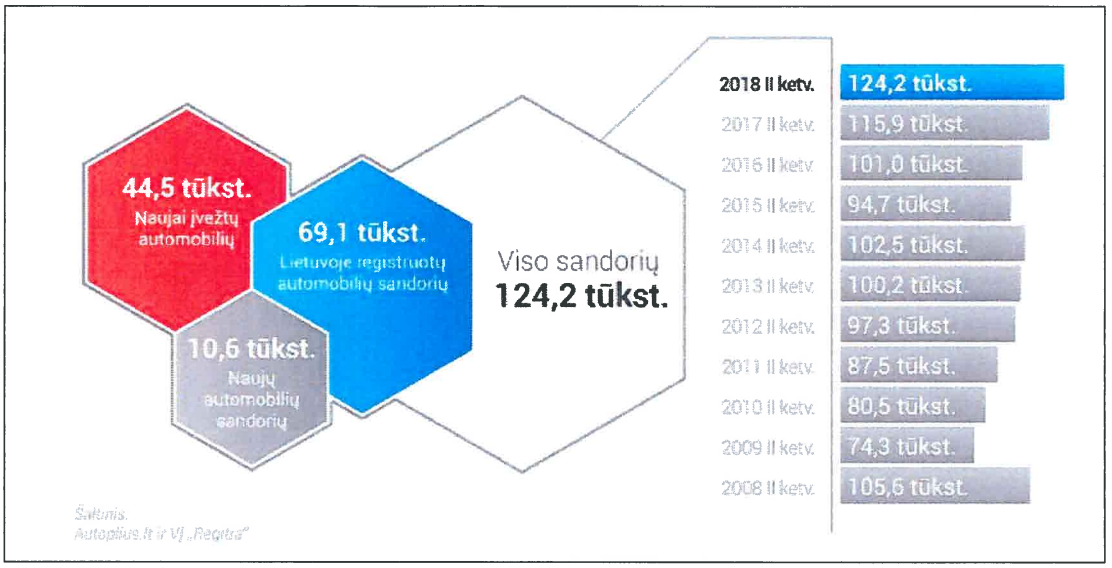
Šių metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje užfiksuotas labai didelis naujų automobilių sandorių augimas. Ir tai kelia klausimą: kodėl rinkoje pastebima tokia dinamika? Kas tam sudarė palankias sąlygas? Kiek tai gali tęstis?

Iš tiesų naujų automobilių pardavimų statistikai daug įtakos daro stipriai suaktyvėjęs reeksportas. Būtų labai smagu, jeigu visos naujos transporto priemonės – o jų net 10,6 tūkst. – riedėtų Lietuvos gatvėmis. Tačiau nemaža tokių automobilių dalis – tikėtina, jog ji sieks apie 20-25 proc. – per artimiausius kelis mėnesius iškeliaus į kitas užsienio valstybes. Ir tai tęsiasi jau keletą metų.

Visgi tai, kad pardavimai suaktyvėjo ir organiškai, galima suprasti pagal kai kurių kitų markių rezultatus – tiek „Toyota“, tiek „Volkswagen“ tikriausiai tokio gero ketvirčio neprisimena. Ir džiugu, kad prie puikių rezultatų prekybininkai priėjo pakopa po pakopos – tai sudaro pagrindą manyti, jog didelis naujų automobilių registracijų skaičius staigiai žemyn nekris. Galima tikėtis stabilumo.

Įdomu ir tai, kad augo ne tik naujų, bet ir iš užsienio pastoviai registracijai įvežtų automobilių sandorių skaičius. Jų per antrąjį šių metų ketvirtį įvežta net 13,7 proc. daugiau nei 2017-ųjų balandį-birželį – iš viso net 44,5 tūkst. Pridėjus tai prie itin stabilios vidinės rinkos galima daryti išvadą, kad vairuotojai vis dažniau perka Lietuvoje dar neregistruotus automobilius. Tai reiškia, kad vidinėje rinkoje jie neranda tinkamo kainos ir poreikius tenkinančio balanso, o automobilių verslininkai su džiaugsmu naudojasi tokia situacija.

[52] Internetinė prieiga: http://www.inreal.lt/file/1/1/8/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2018_Ipusm_INREAL-SB-COBALT.pdf, peržiūrėta 2018-09-21.
[53] Internetinė prieiga: http://www.inreal.lt/file/1/1/8/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2018_Ipusm_INREAL-SB-COBALT.pdf, peržiūrėta 2018-09-21.

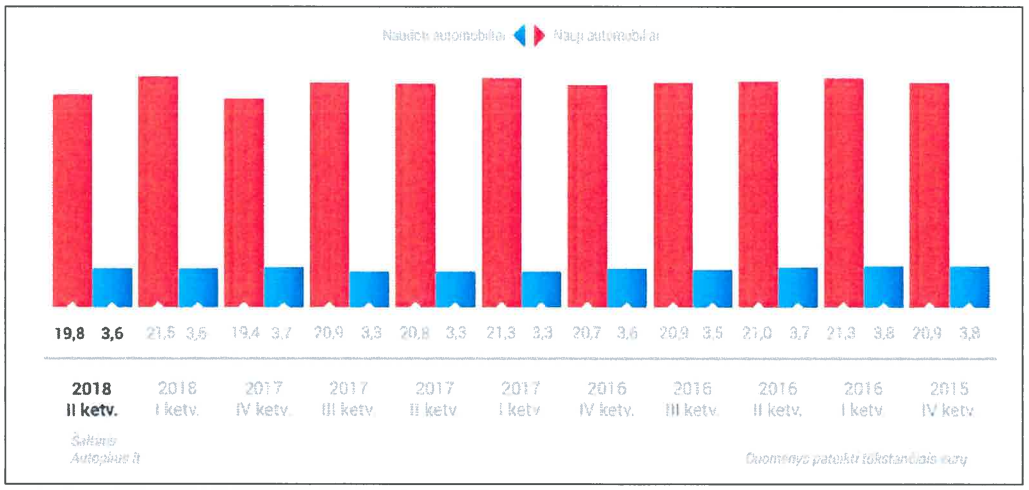


3.6 pav. Bendras a/m sandorių skaičius

Lietuvos automobilių rinkoje jau kuris laikas sklando gandai apie galimus taršos mokesčius naujai registruojamiems automobiliams. Tačiau jokios spekuliacijos bei nekonkretūs pasiūlymai nepadarė jokios įtakos naudoto automobilio pasirinkimo formulei.

Į šalį ir toliau plūsta senos, nebrangios, tačiau neretai prabangesnės transporto priemonės. Trys iš keturių tokių automobilių – dyzeliniai ir lieka tik spėlioti, kaip pasiskirstymą pagal degalų tipą pakeis galimas taršos mokestis.

Įsibėgėjus 2018 metams Lietuvos automobilių rinkoje pastebima dinamika. Antrąjį šių metų ketvirtį visų tipų sandorių skaičius pasiekė net 124,2 tūkst. – 7,2 proc. daugiau nei 2017-ųjų balandį-birželį. Labiausiai augo naujų automobilių registracijų skaičius – per metus jis padidėjo net 30,2 proc. Antrąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje užregistruota net 10,6 tūkst., kai tuo pačiu metu pernai registracijų skaičius siekė apie 8,2 tūkst.



3.7 pav. Vidutinės a/m kainos

Vidutinė naudoto automobilio nekito nuo metų pradžios, tačiau antrąjį 2018-ųjų ketvirtį palyginus su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu, ji padidėjo 9 procentais arba 300 eurų – iki 3600 eurų.

Naujo automobilio vidutinė rinkos vertė Lietuvoje per metus sumažėjo 1000 eurų arba 4,8 proc. iki 19,8 tūkst. eurų. Šiam rodikliui daugiausiai įtakos padaro parduodami dideli pigių automobilių kiekiai – antrąjį 2018-ųjų ketvirtį buvo fiksuojamas labai didelis naujų bei nebrangių „FIAT" markės automobilių registracijų skaičius.

Lietuva išlieka stabilia seniausių iš užsienio įvežamų transporto priemonių rinka Baltijos šalių atžvilgiu. Beveik pusė (46,4 proc.) iš visų importuojamų automobilių yra 11-15 metų senumo. Negana to, ši amžiaus grupė ir toliau nesiliauja augusi – lyginant su 2017-ųjų antruoju ketvirčiu, tokio amžiaus automobilių rinkos dalis paaugo 2,6 proc. punkto.

3.3.2 Prognozės 2018 m. antram pusmečiui

Antrasis šių metų ketvirtis jau dabar leidžia daryti optimistišką šių metų prognozę. Pirmasis pusmetis leidžia tikėtis, kad dar vienas didelis ir svarbus rekordas jau pakeliui, o puikios sąlygos automobilių prekybai (geri ir pakankamai pastovūs orai) tik suaktyvina transporto priemonių paieškas.

Vidutinė naudoto automobilio kaina turėtų išlikti stabili, tačiau tai, kaip keisis pirkimo įpročiai, turėtų priklausyti nuo tolimesnio automobilio taršos mokesčio vystymo. Jeigu iš tiesų bus apmokestinti importuojami galingi automobiliai gali būti, kad statistika, kurią pastebėsime, mums primins vakarų šalių praktiką. Jeigu daugiau teršiantys automobiliai iš tiesų bus nebepatrauklūs – turėtų suaktyvėti prekyba vidinėje rinkoje tais automobiliais, kurie jau yra registruoti Lietuvoje, o šalį pasieks kiek naujesnių bei taupesnių transporto priemonių banga. Visgi, jeigu mokestis už automobilį bus simbolinis – mažai kas pasikeis.

Nuo metų pradžios Lietuvoje dar neužregistruotas nei vienas iš Didžiosios Britanijos arba Airijos įvežtas dešiniavairis automobilis ir panašu, kad biurokratiniai procesai neleis taip paprastai įgyvendinti idėjos įsigyti automobilį pigiau arba atsigabenti retą, tik tam tikrų Azijos šalių rinkoms skirtą modelį.

Klestintis naujų automobilių reeksportas ir toliau leidžia pūsti burbulą – atrodo, kad su kiekvienu ketvirčiu nuperkama vis daugiau nenaudotų transporto priemonių, tačiau iš tiesų ši dinamika turėtų būti truputį kuklesnė. Dar anksti džiaugtis didesniu sandorių skaičiumi nei Estijoje.

Reeksportas stipriai iškreipia ir kitą parametrą – naujų automobilių pasiskirstymą pagal savininko tipą. Atmetus reeksportuotas transporto priemones arba tiesiog sumažinus reeksporto apimtis iki latviškų ar estiškų standartų, tikriausiai gautume panašią fizinių pirkėjų dalį – ji turėtų siekti apie trečdalį vietoje dabar esančių 23 proc.

Taigi kol kas Lietuvos automobilių rinkoje nedidelę sumaištį gali sukelti naujas mokestis už transporto priemonės taršą, tačiau ir šios naujienos reikėtų dar palaukti.[54]

[54] Internetinė prieiga: https://autoplius.lt/tyrimai/barometras/ketvirtine-automobiliu-rinkos-apzvalga-2018m-2-ketvirtis?page_nr=1. Peržiūrėta 2018-08-10.

4. REZULTATŲ APTARIMAS

Pateiktoje ataskaitoje buvo įvertintas visas VĮ „Kelių priežiūra“ valdomas ilgalaikis turtas. Vertinimo ataskaitą sudaro 17 dalių:

- Bendroji dalis;
- Nekilnojamasis turtas – 1-10 ataskaitos dalys (dalys suskirstytos pagal Lietuvos apskritis);
- Transporto priemonės – 11 ataskaitos dalis;
- Įranga ir įrengimai – 12 ataskaitos dalis;
- Baldai – 13 ataskaitos dalis;
- Organizacinė technika – 14 ataskaitos dalis;
- Nematerialus turtas – 15 ataskaitos dalis;
- Kitas kilnojamasis turtas – 16 ataskaitos dalis.

Nekilnojamasis turtas

Įmonės „Kelių priežiūra“ valdomas nekilnojamasis turtas (1-10 ataskaitos dalys) – administracinės, gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų, transporto ir kitos paskirties pastatai, jų kompleksai, esantys visose Lietuvos apskrityse: Alytaus, Kauno, Klaipėdos, Marijampolės, Panevėžio, Šiaulių, Tauragės, Telšių, Utenos ir Vilniaus. Nekilnojamojo turto rinkos vertė apskaičiuota taikant pajamų metodą. Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pagal vertintus adresus pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.1 lentelė. Nekilnojamojo turto rinkos verčių suvestinė pagal adresus

Nr.	Turto adresas	Rinkos vertė	
1.	**Alytaus apskritis**	**be PVM**	**Su PVM**
	Alytus, Santaikos g. 27	671 901	813 000
	Varėna, Mechanizatorių g. 19	481 818	583 000
	Varėnos r. sav., Varėnos sen., Senosios Varėnos k., A. Ryliškio g. 53A	9 174	11 100
	Varėnos r. sav., Merkinė, Kauno g. 18	36 364	44 000
	Lazdijai, Turistų g. 11	404 959	490 000
	Druskininkų sav., Leipalingis, Merkinės g. 33	38 430	46 500
2.	**Kauno apskritis**		
	Kaišiadorys, Vytauto Didžiojo g. 118	444 628	538 000
	Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Karčiupio k., Sodininkų g. 2	221 488	268 000
	Jonava, Ukmergės g. 16	353 719	428 000
	Kėdainiai, Birutės g. 4	674 380	816 000
	Prienai, J. Basanavičiaus g. 47	228 926	277 000
	Prienai, Birutės g. 1	123 967	150 000
	Prienų r. sav., Jieznas, Technikos g. 4	11 653	14 100
	Raseiniai, Liepų g. 15	323 140	391 000
	Raseinių r. sav., Ariogalos sen., Gėluvos k., Dubysos g. 48	277 686	336 000
3.	**Klaipėdos apskritis**		
	Klaipėda, Tilžės g. 54	1 801 653	2 180 000
	Klaipėdos r. sav., Gargždai, Gamyklos g. 3	254 545	308 000
	Klaipėdos r. sav., Endriejavo sen., Pyktiškės k., Veiviržėnų g. 36	140 496	170 000
	Kretinga, Vytauto g. 112	569 421	689 000
	Šilutė, Pramonės g. 4	479 339	580 000
	Skuodas, Mosėdžio g. 23	193 388	234 000
	Skuodo r. sav., Skuodo sen., Pakalniškių k.	13 223	16 000
4.	**Marijampolės apskritis**		
	Marijampolė, Gamyklų g. 12	587 603	711 000
	Vilkaviškis, S. Nėries g. 88	317 355	384 000
	Šakiai, Birutės g. 50	281 818	341 000

5.	**Panevėžio apskritis**		
	Panevėžys, Radviliškio g. 58A	834 711	1 010 000
	Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Šilagalio k., Miško g. 2A	223 967	271 000
	Panevėžio r. sav., Karsakiškio sen., Kakūnų k. 1	6 694	8 100
	Kupiškis, Panevėžio g. 7	389 256	471 000
	Kupiškis, Technikos g. 16	61 570	74 500
	Rokiškis, Jūžintų g. 3	285 124	345 000
	Rokiškio r. sav., Jūžintų sen., Dauliūnų k.	496	600
	Pasvalys, Stoties g. 20	352 893	427 000
	Biržai, J. Basanavičiaus g. 54	383 471	464 000
	Biržų r. sav., Pabiržės sen., Gerkiškių k., Laisvės g. 5	49 917	60 400
6.	**Šiaulių apskritis**		
	Šiauliai, Tilžės g. 86	642 975	778 000
	Šiaulių r. sav., Ginkūnų sen., Ginkūnų k., Žeimių g. 18	357 025	432 000
	Šiaulių r. sav., Kuršėnų miesto sen., Kuršėnai, Pramonės g. 24, 26	228 926	277 000
	Radviliškis, Purienų g. 4	421 488	510 000
	Radviliškis, J. Marcinkevičiaus g. 1B	36 942	44 700
	Pakruojis, Statybininkų g. 7	312 397	378 000
	Pakruojo r. sav., Linkuvos sen., Linkuva, Pašvitinio g. 34B	27 273	33 000
	Kelmė, Raseinių g. 70, 72	457 025	553 000
	Kelmės r. sav., Pakražančio sen., Petkiškių k. 9	1 322	1 600
	Joniškis, Vilniaus g. 82	296 694	359 000
	Akmenės r. sav., Akmenė, Viekšnių g. 14	236 364	286 000
7.	**Tauragės apskritis**		
	Tauragė, Laisvės g. 50	571 901	692 000
	Tauragė, Švyturio g. 5	65 207	78 900
	Jurbarkas, P. Paulaičio g. 25	419 008	507 000
	Šilalė, Struikų g. 10	279 339	338 000
	Šilalė, Struikų g. 17	75 041	90 800
	Šilalės r. sav., Kaltinėnų sen., Iždonų k., Aušrinės g. 2	114 876	139 000
	Pagėgių sav., Pagėgių sen., Būbliškės k., Būbliškės g. 2	57 107	69 100
8.	**Telšių apskritis**		
	Telšiai, S. Daukanto g. 66	284 298	344 000
	Telšių r. sav., Gadūnavo sen., Džiuginėnų k., Plungės g. 88	346 281	419 000
	Telšių r. sav., Varnių sen., Varniai, Girgždūtės g. 4	49 835	60 300
	Mažeikiai, Laižuvos g. 80	474 380	574 000
	Mažeikių r. sav., Sedos sen., Seda, Dariaus ir Girėno g. 43	44 298	53 600
	Plungė, Stoties g. 11A	373 554	452 000
	Plungės r. sav., Platelių sen., Plateliai, Žalioji g. 8A	39 504	47 800
	Rietavas, Palangos g. 3	49 752	60 200
9.	**Utenos apskritis**		
	Utena, Vyžuonų g. 53	425 620	515 000
	Utenos r. sav., Leliūnų sen., Šilinės k., Aukštaitijos g. 14	40 000	48 400
	Anykščiai, Gegužės g. 35	338 843	410 000
	Molėtai, Vilniaus g. 97	242 975	294 000
	Ignalinos r. sav., Ignalinos sen., Strigailiškio k., Turistų g. 34	309 091	374 000
	Ignalinos r. sav., Kazitiškio sen., Malvinavo k. 1	27 355	33 100

	Zarasai, Kauno g. 1	333 058	403 000
	Zarasai, Igno Pašilio g. 14	23 058	27 900
	Zarasų r. sav., Dusetų sen., Padustėlio k., Vytauto Striogos g. 4	8 843	10 700
10.	**Vilniaus apskritis**		
	Vilnius, Liepkalnio g. 81	1 545 455	1 870 000
	Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Pramonės g. 5	158 678	192 000
	Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Paberžės k.	3 967	4 800
	Ukmergė, Šviesos g. 11	272 727	330 000
	Ukmergės r. sav., Taujėnų sen., Mažeikių k., Rožių g. 2	55 455	67 100
	Trakai, Senkelio g. 13	403 306	488 000
	Širvintos, Zibalų g. 21	211 570	256 000
	Švenčionys, Kelininkų g. 10	261 157	316 000
	Šalčininkai, Vilniaus g. 11A	248 760	301 000
	Šalčininkų r. sav., Eišiškių sen., Eišiškės, Varėnos pl. 14	32 562	39 400
	Elektrėnų sav., Vievis, Kauno g. 14	672 727	814 000
	Elektrėnų sav., Vievis, Statybininkų g. 16	135 537	164 000
	Iš viso:	**23 542 727**	**28 486 700**

Kilnojamasis turtas

Įmonės „Kelių priežiūra“ valdomas ilgalaikis kilnojamasis turtas – transporto priemonės, įranga, įrengimai, baldai, organizacinė technika ir kitas kilnojamasis turtas.

Transporto priemonės (11 ataskaitos dalis) – tai įmonei priklausantys lengvieji automobiliai, krovininiai automobiliai, mikroautobusai, traktoriai, greideriai, sunkvežimiai, priekabos, vilkikai, autokranai, krautuvai, ekskavatoriai, klotuvai, volai ir kt. Dalis transporto priemonių vertinta lyginamuoju metodu (1837 vnt.), dalis – išlaidų (kaštų) metodu (637 vnt.). Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.2 lentelė. Transporto priemonių rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Lyginamuoju metodu	32 067 934	38 802 200
Išlaidų (kaštų) metodu	14 433 494	17 464 528
Iš viso:	**46 501 428**	**56 266 728**

Įranga ir įrengimai (12 ataskaitos dalis) – tai įmonei priklausančios žoliapjovės, krūmapjovės, įvairūs transporto priemonių prikabinami priedai, staklės, įrankiai ir kt. Įrangos ir įrengimų rinkos vertė apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą. Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.3 lentelė. Įrangos ir įrengimų rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Įranga ir įrengimai	13 168 877	15 934 341

Baldai (13 ataskaitos dalis) – tai įmonei priklausantys stalai, kėdės, spintos, spintelės, sekcijos, stelažai, virtuvės baldai, baldų komplektai ir kt. Baldų rinkos vertė apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą. Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.4 lentelė. Baldų rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Baldai	422 961	511 783

Organizacinė technika (14 ataskaitos dalis) – tai įmonei priklausantys kompiuteriai, spausdintuvai, monitoriai, televizoriai, projektoriai ir kt. Organizacinės technikos rinkos vertė apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą. Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.5 lentelė. Organizacinės technikos rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Organizacinė technika	582 311	704 596

Kitas kilnojamasis turtas (16 ataskaitos dalis) – tai įmonei priklausantys prietaisai, technika, reikmenys, buitinė technika, stendai, skydai, kelio ženklai, kilnojamos patalpos, kuro skaitikliai, konteineriai ir kt. Turto rinkos vertė apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą. Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.6 lentelė. Kito kilnojamojo turto rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Kitas kilnojamasis turtas	1 927 027	2 331 703

Nematerialus turtas

Įmonės „Kelių priežiūra“ valdomas nematerialus turtas (15 ataskaitos dalis) – programinė įranga, buhalterinės apskaitos programos, duomenų apdorojimo, valdymo programos ir kt. Nematerialaus turto rinkos vertė apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą. Detalesnė informacija apie apskaičiuotas rinkos vertes pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

4.7 lentelė. Nematerialaus turto rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Nematerialus turtas	178 504	215 990

Vertinimo rezultatai

Bendra vertinto įmonės ilgalaikio turto (nekilnojamojo, kilnojamojo ir nematerialaus turto) rinkos vertė pateikiama žemiau esančioje lentelėje:

4.8 lentelė. Viso ilgalaikio turto apskaičiuota rinkos vertė

Rinkos vertė	be PVM	su PVM
Visas ilgalaikis turtas	**84 396 808**	**102 120 138**

Trumpalaikis ir finansinis turtas, įmonės įsipareigojimai

Pagal 2018 m. birželio 27 d. Paslaugų viešojo pirkimo – pardavimo sutartį Nr. PIR-1136 nenumatytas individualus VĮ „Kelių priežiūra“ trumpalaikio turto, finansinio turto ir įmonės įsipareigojimų vertinimas. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2007-07-04 nutarimu Nr. 758 „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir Techninės užduoties sąlygomis (žr. prieduose – Techninė užduotis), individualus šio turto ir įsipareigojimų vertinimas nebuvo atliktas, įtraukiant į vertinimo ataskaitą šio turto balansinę vertę, laikantis prielaidos, kad šio turto ir įsipareigojimų balansinė vertė atitinka rinkos vertę. Įmonės balansiniai duomenys pateikiami žemiau esančiose lentelėse (detalizacija pateikta prieduose), o ataskaitos prieduose pateiktas patvirtinimas, kad daromos prielaidos yra teisingos.

4.9 lentelė. Įmonės trumpalaikis ir finansinis turtas

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos	2018 m. liepos 31 d.
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		**37775464**
1.	ATSARGOS		5135458
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		4810408
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		38581
1.3.	Produkcija		21143
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		-
1.5.	Biologinis turtas		-
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti		-
1.7.	Sumokėti avansai		265326
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS		8811820
2.1.	Pirkėjų skolos		8708925
2.2.	Kitos gautinos sumos		102895
2,3	Vidiniai sandoriai		-
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		320020
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI		23508166

4.10 lentelė. Įmonės mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		**9066237**
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI		-
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-
1.2.	Skolos kredito įstaigoms		-
1.3.	Gauti avansai		-
1.4.	Skolos tiekėjams		-
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-
I.6.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai		-
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR		9066237
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		-
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		-
2.3.	Gauti avansai		19784
2.4.	Skolos tiekėjams		2923605
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos		-
2.6.	Pelno mokesčio įsipareigojimai		106124
2.7.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		5638822
2.8.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		377902

Meno kūriniai

Gavus vertinimo užduotį paaiškėjo aplinkybė, kad dalį vertinimui skirto turto sudaro meno kūriniai. Pasirašant vertinimo sutartį, ši aplinkybė vertintojui nebuvo žinoma. Paaiškėjus šiai aplinkybei, Techninėje užduotyje (žr. prieduose – Techninė užduotis) buvo numatyta sąlyga, kad turto vertintojas asmeninės nuomonės apie meno kūrinių vertę nereikš ir pateiks išvadą apie šio turto vertę pasitelkdamas įsigijimo vertę, kuria turtas apskaitytas užsakovo finansinėje atskaitomybėje, laikantis prielaidos, kad šio turto įsigijimo vertė atitinka rinkos vertę. Meno kūrinių sąrašas su įsigijimo vertėmis (apskaitos duomenys) pateiktas žemiau esančioje lentelėje.

4.11 lentelė. Meno kūriniai

Eil. Nr.	Eil. Nr. sąraše	Inventorinis Nr.	Pavadinimas	Įsigijimo vertė, Eur (be PVM)
1	2	3	4	5
1	1657	KL11-0348	Paveikslas	2606,58

2	1658	KL11-0349	Paveikslas	2044,43
3	222	AL1141A	Paveikslas	173,77
4	600	AL210A	Reklaminė iškaba /įmonės pavadinimas/	252,82
5	1382	AL865A	Paveikslas "Prie Metelio'	159,29
6	4666	MA09-2169	Vaizdo medžiaga	663,23
7	4681	MA09-2236	Vaizdo medžiaga 2002 m.	434,43
8	4683	MA09-2248	Leidinys"Kelių ,viadukų,tunelių tiesimo	1158,48
9	4690	MA09-2299	Dokumentinis vaizdo filmas VIA Baltica 2	4176,32
10	3483	KNT4-232	Paveikslas	101,37
11	9981	SI7252	Traktorius eksponatas FORSTON	5792,4
12	10680	TE17165	Video filmo "Žiemos tarnybos aut. vairuo	318,58
13	11327	TR3858	Skulptūra medžio"Kelininkas"	434,43
14	11637	TR6842	Lenta atminimo (45*45cm)	443,88
15	3479	KNT4181	Paveikslas viršininko.	48,08
16	3882	KNT64885	Lenta memorialinė (Radzinausko vardu)	981,23
17	3883	KNT64886	Lenta memorialinė (Radzinausko vardu)	981,23
18	5622	PA10970	Granitinė parko skulptūra	3041,01
19	8134	SI12082	Atminimo lenta (45x45)	443,88
20	8246	SI12210	Automobilis KRAZ256- eksponatas	0
21	8248	SI12212	Savaeigis elektrinis druskos iškrovimo į	0
22	8330	SI21000	Reklaminis stendas ant akmens	732,74
23	8442	SI21296	Atminimo lenta 45x45cm	443,88
24	8786	SI3146	Atminimo lenta	443,88
25	9020	SI41160	Lenta atminimo 45 x45	443,88
26	9356	SI51401	Atminimo lenta (45x45cm)	443,89
27	9756	SI64780	Lenta atminimo	443,89
28	9858	SI64901	Meninis akcentas Avytės(6 vnt)	6597,69
29	9927	SI64970	Eksponatas savaeigis autogreideris D 144	0
30	11146	TR1299	Užrašas Šilalės KT su logotipu	626,45
31	11638	TR6843	Lenta atminimo (45*45cm)	443,88
32	11639	TR6844	Lenta atminimo (45*45cm)	443,88
33	7494	R_8010E	Aukuras "Žuvusiems kelyje"	8514,83
34	14908	V_6434E	Paveikslas	2027,34
35	14914	V_6441E	Paveikslas "Raudonos gėlės"	1485,44
36	14915	V_6442E	Paveikslas " Geltonos lelijos"	1630,25
37	14919	V_6449E	Paveikslas "Vakaras"	2436,4
38	14920	V_6450E	Paveikslas "Pavasaris"	1303,29
39	14921	V_6451E	Paveikslas "Žiemos kelias"	1303,29
40	15032	V_6687E	Paveikslas ant drobės (102x81)	2316,96
41	12086	TR7438	Plentvolis (kiemo puošybos elementas)	50
42	12090	TR7448	Skulptūra "Baublys"	36,97
43	12091	TR7449	Greideris (kiemo puošybos elementas)	102
44	12092	TR7450	Plentvolis (kiemo puošybos elementas)	48
45	14772	V_6231E	Paveikslas "Rožės lange"	2027,34
46	14773	V_6232E	Paveikslas "Dipolio gimimas"	4489,11
47	14774	V_6233E	Paveikslas "Karališkas žemėlapis"	3909,87
48	14775	V_6234E	Paveikslas "Pajūrio įtvirtinimai"	1737,72
49	14819	V_6321E	Paveikslas "Žydintis Vilnius"	2896,2
50	8247	SI12211	Plentvolis DU 48B- eksponatas	0
51	5461	ME-11E	Automobilis "Kelių tarnyba" KAG -33	2,9
52	5462	ME-12E	Automobilis "Kelių tyrimai" KAVZ -3270	2,9
53	5464	ME-14E	Ženklinimo mašina Prosign -G-350 Prancūz	2,9
54	5465	ME-15E	Rotorinis sniego valytuvas "MAZ -502"	2,9
55	5468	ME-18E	Garo gamintojas D - 563	2,9
56	5469	ME-19E	Pakrovėjas vienkaušis su traktoriumi DT	2,9
57	5471	ME-20E	Traktorius U-2	2,9
58	5472	ME-21E	Traktorius T - 100	2,9
59	5473	ME-22E	Traktorius Deering	2,9
60	5483	ME-31E	Purintojas	2,9
61	5487	ME-35E	Dviratis	2,9
62	5488	ME-36E	Motociklas	2,9
63	5489	ME-37E	Automobilis "ZAZ - 965"	2,9
64	5490	ME-38E	Automobilis "ZAZ - 968"	2,9
65	5494	ME-41E	Automobilis "Moskvič 2140"	2,9
66	5496	ME-43E	Lengvasis automobilis "Volga"	2,9
67	5497	ME-44E	Lengvasis automobilis GAZ 21 (Pobieda)	2,9
68	5498	ME-45E	Motociklas su priekaba (M-72; K-750)	2,9
69	5500	ME-47E	Arklių traukiamas bitumo katilas, pagami	2,9

70	5502	ME-49E	Vandens pompa	2,9
71	5505	ME-51E	Dvigalvis plūgas, traukiamas 2 arklių	2,9
72	5506	ME-52E	Veželis	2,9
73	5507	ME-53E	Arklio traukiamas skreperis	2,9
74	5509	ME-55E	Vežimas "Kalamaška"	2,9
75	5510	ME-56E	Brička	2,9
76	5514	ME-5E	Valdymo pultas	2,9
77	5515	ME-60-07-0409E	Vikšrinis ekskavatorius E-4111	0,29
78	5518	ME-67E	Traktorius XTZ - 7	0,29
79	5523	ME-71	Traktorius T-74 (buldozeris 1974m.)	5435
80	5524	ME-72	Muziejinis eksponatas a/m GAZ69	4700
81	5527	ME-9E	Sunkusis autogreideris DZ 98	2,9
82	5533	MEP-1E	L/a "Volga" GAZ- 24	2,9
83	5534	MEP-2E	Automobilinis bokštelis GAZ 53	2,9
84	5535	MEP-3E	L/a automobilis VAZ 2101	2,9
85	5536	MEP-4E	L/a "Volga" M 21	2,9
86	5539	MEP-7E	L/a "Volga" GAZ 21	2,9
87	5541	MEP-9E	Įrenginys kelio nelygumams nustatyti	2,9
88	14038	V_1266E	Mineralų ekspozicija	43,65
89	14039	V_1267E	Muziejaus įranga	2035,62
90	14074	V_1415E	Emblemos	427,59
91	14162	V_1663E	Spalvotos ir nespalv. reprodukcijos	297,32
92	14171	V_1697E	Australijos keliai, tradicijos (video fi	1623,32
93	14172	V_1698E	Australijos keliai, tradicijos (video fi	1623,32
94	14173	V_1699E	Kelininkų žaidynės Lietuvoje (video film	854,38
95	14174	V_1700E	Kelin.greid.varžybos Utenos raj.(videu f	1196,13
96	14175	V_1701E	108 nuotraukų foto albumas	512,63
97	14176	V_1706E	Albumas metraščiui	404,8
98	14177	V_1708E	Muziejaus eksponatai	207,66
99	14225	V_1789E	Foto albumas "Kelininkų žaidynės Trakuos	280,93
100	14226	V_1790E	Vaizdo filmas "Kelininkų žaidynės Trakuo	854,38
101	14280	V_5118E	Odinis 240 nuotraukų fotoalbumas"Greid.v	341,75
102	14281	V_5119E	Vaizdo filmas"Greideristų varžybos Telše	820,2
103	14293	V_5140E	Vaizdo filmas "VĮ Automagistralė inf.sis	6817,94
104	14492	V_5573E	Vaizdo medž.apie kelininkų greid.prakt.s	512,63
105	14493	V_5574E	Fotoalbumas "Kelininkų greid.prakt.semin	205,05
106	14505	V_5594E	Vaizdo medžiaga apie praktines kelininkų	574,83
107	14507	V_5598E	Filmas "Kelininkai"	5276,65
108	14515	V_5625E	Kelių istorinio paveldo skaitmeninė medž	3785,33
109	14517	V_5637E	Stiklo kubų konstrukcija	1178,12
110	14771	V_6230E	Fotoaparatas Olympus SP-560 su Leather C	329,14
111	15074	V_6731	Interaktyvus stendas "ALT TOUCH 55 MAG"	11251
112	5491	ME-39E	Krovininė lengvoji mašina JŽ-2715	2,9
113	5493	ME-40E	Krovininė mašina Ural ZIS	2,9
114	5499	ME-46E	Krovininis automobilis GAZ-MM	2,9
115	5467	ME-17E	A/m GAZ - 51	2,9
116	5475	ME-24E	A/m GAZ - 93 valst. Nr. 74-71	2,9
117	5482	ME-30E	A/m UAZ -452	2,9
118	5522	ME-70-41252	A/m ZIL-431441 valst. Nr. ZUH - 396 (198	1
119	5460	ME-10E	Autogreideris D-144 A	2,9
120	5495	ME-42E	Automašina M-400	2,9
121	5526	ME-8E	Autogreideris D - 710	2,9
122	5463	ME-13E	Bitumvežis D -164	2,9
123	5474	ME-23E	Buldozeris T -180	2,9
124	5479	ME-28E	Buldozeris "Čeboksar"	2,9
125	5511	ME-57E	Buldozeris DT 75 T34 valst. Nr. 9420 LI	0,29
126	5513	ME-59-MECH-00132E	Buldozeris ČTZ DZ-94S	2,9
127	5517	ME-66-00148E	Buldozeris DT-75	2,9
128	5537	MEP-5E	Daugiakaušis ekskavatorius	2,9
129	5477	ME-26E	Ekskavatorius O -3311	2,9
130	5516	ME-61-3708E	Ratinis buldozeris BKT-RK2 su sniego val	0,29
131	5459	ME_57-111651E	Traktorius vikšrinis BTM-3 valst. Nr. 05	0,29
132	5492	ME3E	A/b klotuvas D-150	2,9
133	5504	ME-50E	Betoninis volas	2,9
134	5532	MEP-14E	K-701 su verstuvu, skirtas kelių valymui	2,9
135	5470	ME-1E	Plentvolis	2,9
136	5481	ME2E	Plentvolis DU -54	2,9
137	5503	ME-4E	Plentvolis DY-50	2,9

138	5521	ME-6E	Plentvolis DU -49 - E	2,9
139	5525	ME-7E	Plentvolis 1500 kg.	2,9
140	5530	MEP-12E	Tinklinis volas	2,9
141	5529	MEP-11E	A/m GAZ 66 grunto gręžimo įranga mėginių	2,9
142	5476	ME-25E	Akmenskaldė S - 182 B	2,9
143	5480	ME-29E	Betono maišyklė	2,9
144	5520	ME-69-T660071AE	Druskos barstytuvas MMC-11	0,29
145	5508	ME-54E	Grąžtas (sukamas koja)	2,9
146	5501	ME-48E	Motorinis vandens siurblys, S-245	2,9
147	5484	ME-32E	Plūgas	2,9
148	5486	ME-34E	Plūgas grioviams kasti	2,9
149	5478	ME-27E	Prikabinamas kumštinis volas	2,9
150	5485	ME-33E	Prikabinamas greideris D -20	2,9
151	5528	MEP-10E	Prikabinamas skreperis	2,9
152	5519	ME-68-07-0075E	Skreperis DZ 172.5-03	0,29
153	5466	ME-16E	Smėlio barstytuvas PM - 1 - 306	2,9
154	5512	ME-58-112120E	Sniego valymo įranga	0,29
155	5531	MEP-13E	Sniego rotorius	2,9
156	5540	MEP-8E	T 100 bokštinio krano priekaba	2,9
157	5538	MEP-6E	Vibro plentvolis šaligatviams (savaeigis	2,9
			Iš viso:	**123 436**

Bendri galutiniai rezultatai

Įmonės turto rinkos vertė – 124 222 735 (Vienas šimtas dvidešimt keturi milijonai du šimtai dvidešimt du tūkstančiai septyni šimtai trisdešimt penki) eurai be PVM.

Apskaičiuojant turtinio įnašo dydį, iš įmonės turto rinkos vertės atimami įmonės įsipareigojimai.

Turtinio įnašo dydis: 124 222 735 – 9 066 237 = 115 156 498 eurų.

Turtinis įnašas atitinka po VĮ „Kelių priežiūra“ pertvarkymo veiksiančios „Kelių priežiūra“, AB 115.156.498 (Vienas šimtas penkiolika milijonų vienas šimtas penkiasdešimt šeši tūkstančiai keturi šimtai devyniasdešimt aštuonias) akcijas, numatomas išleisti už šį nepiniginį įnašą, skaičių, pagal jų nominalią vertę (vienos akcijos nominali vertė – 1 euras).

JUNGTINIS VERSLAS

UAB „Jungtinis verslas“, Kalvarijų g. 170, Vilnius. Tel. faks. 8 5 232 85 38, e-paštas info@jungtinisverslas.lt

5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2018-09-28
Vilnius

Vertinimo užsakovas: Valstybės įmonė „Kelių priežiūra“, į. k. 232112130.

Vertinimo objektas: VĮ „Kelių priežiūra“ valdomas turtas (žr. prieduose turto sąrašą – priedas Nr. 1):

5.1 lentelė. Vertinimo objektas

Vertinamas turtas	Vienetų skaičius	Trumpas aprašymas
Nekilnojamasis turtas (1-10 ataskaitos dalys)	82 adresai	Administracinės, gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų ir kitos paskirties pastatai, jų kompleksai, esantys visose Lietuvos apskrityse.
Transporto priemonės (11 ataskaitos dalis)	2469	Lengvieji automobiliai, krovininiai automobiliai, mikroautobusai, traktoriai, greideriai, sunkvežimiai, priekabos, vilkikai, autokranai, krautuvai, ekskavatoriai, klotuvai, volai ir kt.
Įranga ir įrengimai (12 ataskaitos dalis)	5549	Žoliapjovės, krūmapjovės, įvairūs transporto priemonių prikabinami priedai, staklės, įrankiai ir kt.
Baldai (13 ataskaitos dalis)	2666	Stalai, kėdės, spintos, spintelės, sekcijos, stelažai, virtuvės baldai, baldų komplektai ir kt.
Organizacinė technika (14 ataskaitos dalis)	1656	Kompiuteriai, spausdintuvai, monitoriai, televizoriai, projektoriai ir kt.
Nematerialus turtas (15 ataskaitos dalis)	588	Programinė įranga, buhalterinės apskaitos programos, duomenų apdorojimo, valdymo programos ir kt.
Kitas kilnojamasis turtas (16 ataskaitos dalis)	2625	Prietaisai, technika, reikmenys, buitinė technika, stendai, skydai, kelio ženklai, kilnojamos patalpos, kuro skaitikliai, konteineriai ir kt.

Turto savininkas (-ai): Lietuvos Respublika, a.k. 111105555.

Turto valdymo teisė: VĮ „Kelių priežiūra“ turtą valdo patikėjimo teisė.

Vertinimo atvejis: Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).

Vertinimo tikslas: kitais tikslais (bendrovės akcinio kapitalo formavimui, vadovaujantis LRV nutarimu „Dėl sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“). *Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.*

Turto apžiūros data: nuo 2018-06-28 iki 2018-08-01.

Vertės nustatymo data: 2018-08-01.

Ataskaitos surašymo data: 2018-09-28.

Vertinimo metodas (-ai): Lyginamasis metodas, išlaidų (kaštų) metodas, pajamų metodas.

Išvados dėl turto vertės tęsinys kitame lape

Išvados dėl turto vertės tęsinys

Turto vertintojas:
Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. PCAD 049175).
Turto vertintojai: nekilnojamojo turto vertintojas Marijus Buračas (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000107, išduotas 2000-03-22), kilnojamojo turto vertintojas Jonas Akelis (kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000148, išduotas 2000-04-21), verslo vertintoja Kristina Šanturova (verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000573, išduotas 2009-12-30).
Turto vertintojo asistentai: kilnojamojo turto vertintojo ir verslo vertintojo asistentė Audronė Monkevičiūtė-Odnopol (kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001111, išdavimo data 2004-02-17, verslo vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001219, išdavimo data 2004-12-13), nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vertintojo ir verslo vertintojo asistentas Andrius Grušauskas (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. 000017, išdavimo data 2014-06-30, kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. 000041, išdavimo data 2014-12-22, verslo vertintojo asistento pažymėjimo Nr. 000090, išdavimo data 2016-09-29), nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vertintojo asistentas Arūnas Grinius (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001171, išdavimo data 2004-11-04, kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001233, išdavimo data 2004-12-23), nekilnojamojo turto vertintojo asistentas Vytautas Galinis (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001490, išdavimo data 2007-05-22), nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vertintojo asistentė Gita Purkinienė (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A000832, išdavimo data 2001-12-29, kilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A000910, išdavimo data 2002-06-27).
Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ direktorius Tauras Antanas Tupinis.

Įmonės turto rinkos vertė:

124 222 735 (Vienas šimtas dvidešimt keturi milijonai du šimtai dvidešimt du tūkstančiai septyni šimtai trisdešimt penki) eurai (be PVM), iš jų:

- nekilnojamojo turto (1-10 ataskaitos dalys) bendra rinkos vertė – 23 542 727 (Dvidešimt trys milijonai penki šimtai keturiasdešimt du tūkstančiai septyni šimtai dvidešimt septyni) eurai;

- kilnojamojo turto (ilgalaikio turto 11-14 ir 16 ataskaitos dalys, trumpalaikio turto ir meno kūrinių) bendra rinkos vertė – 76 993 338 (Septyniasdešimt šeši milijonai devyni šimtai devyniasdešimt trys tūkstančiai trys šimtai trisdešimt aštuoni) eurai;

- nematerialaus turto (15 ataskaitos dalis) bendra rinkos vertė – 178 504 (Vienas šimtas septyniasdešimt aštuoni tūkstančiai penki šimtai keturi) eurai;

- finansinio turto (pinigai ir jų ekvivalentai) bendra rinkos vertė – 23 508 166 (Dvidešimt trys milijonai penki šimtai aštuoni tūkstančiai vienas šimtas šešiasdešimt šeši) eurai.

Išvados dėl turto vertės tęsinys

Turtinis įnašas atitinka po VĮ „Kelių priežiūra“ pertvarkymo veiksiančios „Kelių priežiūra“, AB 115.156.498 (Vienas šimtas penkiolika milijonų vienas šimtas penkiasdešimt šeši tūkstančiai keturi šimtai devyniasdešimt aštuonias) akcijas, numatomas išleisti už šį nepiniginį įnašą, skaičių, pagal jų nominalią vertę (vienos akcijos nominali vertė – 1 euras).

Nekilnojamojo turto vertintojas
Marijus Buračas

Kilnojamojo turto vertintojas
Jonas Akelis

Verslo vertintoja
Kristina Šanturova

Kilnojamojo turto vertintojo ir verslo vertintojo
asistentė Audronė Monkevičiūtė-Odnopol

Turto vertintojo ir verslo vertintojo asistentas
Andrius Grušauskas

Turto vertintojo asistentas
Arūnas Grinius

Turto vertintojo asistentas
Vytautas Galinis

Turto vertintojo asistentė
Gita Purkinienė

Direktorius
Tauras Antanas Tupinis

PRIEDAI