



Auditas ir konsultacijos

**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA
381/2965(ANY):21**

Vilnius 2021

Auditas ir konsultacijos, UAB; Žygimantų g. 5A-3, LT-01102 Vilnius;
El. paštas: info@auditai.lt

TURINYS

1. ĮVADINĖ DALIS	3
2. BENDROJI DALIS.....	4
2.1. Pagrindinės sąvokos	4
2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai.....	5
2.3. Svarbiausi turto arba verslo vertės nustatymo kriterijai.....	6
2.4. Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai	6
2.5. Turto vertinimo prielaidos	6
2.6. Vertinimo apimtis.....	9
3. APRAŠOMOJI DALIS	15
3.1. Vertinamo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika)	16
3.2. Vertinamo turto charakteristikos.....	27
4. RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	28
4.1. Rinkos vertės nustatymo metodų parinkimas	28
4.2. Turto rinkos vertės nustatymas	29
5. GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	37
6. VERTINAMO TURTO APŽIŪROS AKTAS.....	38
7. TURTO VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDŲ SĄRAŠAS	38

1. ĮVADINĖ DALIS

Vertinimo objektas, jo buvimo vieta:

Nekilnojamojo turto objektai, esantys Anykščiuose, Ažupiečių g. 1B:

- Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016), bendras plotas – 1074,17 kv. m;
- Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010), bendras plotas – 1064,36 kv. m;
- Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kurio tūris 27 kub. m;
- Kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (unikalus Nr. 4400-0593-4274), c2, c3, c4 rezervuarai

Pastaba: Žemės sklypai, kuriuose yra vertinami objektai nėra vertinami.

Turto savininkas: Nuosavybės teisė priklauso Lietuvos Respublika a.k. 111105555. Turto patikėjimo teisė Viešojo įstaiga Alantos technologijų ir verslo mokykla, įstaigos kodas 191176774, kurios registruota buveinė yra Technikumo g. 2, Alanta, Molėtų r.

Vertinimo užsakovas: Viešojo įstaiga Alantos technologijų ir verslo mokykla, įstaigos kodas 191176774, kurios registruota buveinė yra Technikumo g. 2, Alanta, Molėtų r., duomenys apie įstaigą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre.

Vertinimo atvejis: Privalomas turto vertinimas.

Turto vertinimo tikslas: Kitas tikslas, kai to pageidauja užsakovas.

Vertinamo turto identifikavimo ir egzistavimą patvirtinantys duomenys: VĮ Registrų centro 2021-05-31 d. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo kopija, registro numeris 90/5839, 90/5836, taip pat, turto apžiūros metu surinkti duomenys ir turto apžiūros aktai, ir kita informacija nurodyta šioje ataskaitoje.

Vertinimo metodai: Lyginamasis metodas, išlaidų (kaštų) metodas.

Vertinimą atliekanti įmonė: Auditas ir konsultacijos uždaroji akcinė bendrovė, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus įsteigta ir veikianti įmonė, juridinio asmens kodas 182703836, kurios registruota buveinė yra Žygimantų g. 5A-3, LT-01102, Vilnius, adresas korespondencijai Kauno g. 2-3, LT-20114, Ukmergė, registravimo pažymėjimo Nr. 077280, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos įrašyta (pažymėjimo numeris Nr. 000010) išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teise verstis asmenų sąrašė, internetinis adresas www.avnt.lt.

Turto ir verslo vertintojas: Robertas Pakeltis, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimų numeriai: A000046, A000085. Pažymėjimai išduoti Lietuvos Respublikos Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto. Galioja neterminuotai. Kontaktiniai duomenys: info@auditai.lt, internetinės svetainės adresas: www.avnt.lt.

Vertinamo turto apžiūros datos: 2021 m. gegužės 31 d..

Vertinamo turto rinkos vertės nustatymo data: 2021 m. gegužės 31 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2021 m. birželio 3 d.

2. BENDROJI DALIS

2.1. Pagrindinės sąvokos

- **1 lygio duomenys** – yra „aktyviojoje rinkoje esančio panašaus turto ar įsipareigojimų kainos (nekoreguotos), kurias verslo subjektas gali gauti vertės nustatymo dieną“.¹
- **2 lygio duomenys** – yra „kiti nei 1-ojo lygio skelbiamų kainų duomenys, kuriuos tiesiogiai ar netiesiogiai galima gauti apie turtą ar įsipareigojimą“.²
- **3 lygio duomenys** – yra „rinkoje neskelbiamų kainų duomenys apie turtą ar įsipareigojimus“.³
- **Atkuriamoji turto vertė** – apskaičiuota pinigų suma, kurios reikėtų tokių pačių fizinių ir eksploatacinių savybių turto vertinimo objektui atkurti, atgaminti arba atstatyti (įrengti).⁴
- **Diskonto norma** – gražos norma, taikoma apskaičiuojant būsimų piniginių sumų ar pinigų srautų dabartinę vertę.⁵
- **Investicinė vertė** – turto vertė savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam individualių investavimo arba kitų veiklos tikslų.⁶
- **Investicinis turtas** – tai savininkui arba nuomininkui finansinės nuomos būdu priklausantis turtas (žemė arba pastatai ar pastato dalis arba abu kartu), skirtas nuomos pajamoms gauti arba pagrindinio kapitalo vertei padidinti ar abiem minėtiems tikslams kartu, išskyrus minėtojo turto naudojimą prekėms gaminti, paslaugoms teikti arba administracinėms reikmėms; ar jo pardavimą, vykdant įprastines verslo operacijas.⁷
- **Ypatingasis pirkėjas** – tam tikras pirkėjas, kuriam nuosavybės teisė į tam tikrą turtą dėl jo ypatingosios vertės suteiktų pranašumo, kurio negalėtų turėti kiti pirkėjai rinkoje.⁸
- **Ypatingoji vertė** – suma, lemiamą tam tikrų turto savybių, kurios yra vertingos tik ypatingajam pirkėjui.⁹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹⁰

¹ 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

² 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

³ 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

⁴ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

⁵ 1-asis techninis dokumentas „Diskontuoti pinigų srautai“ (Tarptautinė vertinimo standartų taryba)

⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

⁷ 40-asis TAS „Investicinis turtas“

⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020.

⁹ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020.

¹⁰ LR Civilinis kodeksas. 4 knyga.

- **Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.¹¹
- **Pirmasis ir geriausias naudojimo būdas** – būdas, kuriuo rinkos dalyviai naudotų nefinansinį turtą ir kuris užtikrintų didžiausią to turto vertę arba turto ir įsipareigojimų grupės (pavyzdžiui verslo), kurioje būtų naudojamas tas turtas, vertę.¹²
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹³
- **Specialiosios paskirties turtas** – specialioms reikmėms skirtas turtas, kuris yra ribotos paklausos, todėl retai parduodamas, arba ne rinkai skirtas, todėl visai neparduodamas.¹⁴
- **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.¹⁵
- **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.¹⁶
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.¹⁷
- **Vertės nustatymo diena** – diena, kurią galioja nustatyta vertinamo turto vertė. Vertės nustatymo diena taip pat gali apimti tik dienos dalį, kada ji taikoma, jei turto vertė reikšmingai pasikeičia ir per dieną.¹⁸

Kitos šioje ataskaitoje naudojamos sąvokos yra suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672, galiojanti aktuali redakcija nuo 2017-06-28), 2012 m. balandžio 27 d. LR Finansų ministro įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje, Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, Tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistuose techniniuose dokumentuose ir kt. vertinimo sąvokas apibrėžiančiuose teisės aktuose bei dokumentuose.

2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai

- **EVS** – Europos vertinimo standartai;
- **TVS** – Tarptautiniai vertinimo standartai.

¹¹ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

¹² 13-asis TFAS "Tikrosios vertės nustatymas"

¹³ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

¹⁴ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

¹⁵ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

¹⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

¹⁷ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

¹⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020

2.3. Svarbiausi turto arba verslo vertės nustatymo kriterijai

Svarbiausi kriterijai, kuriais remiantis yra nustatoma turto arba verslo vertė, yra:

- Vertinamo turto lokalizacija;
- Pasiūla ir paklausa, turinčios tiesioginės įtakos rinkos kainų svyravimams;
- Išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto ribų, kurie turi teigiamos arba neigiamos įtakos turto vertei;
- Patobulinimas, kai vertinamas patobulinimo indėlis į bendrą turto vertę, o ne pati patobulinimo kaina;
- Pakeitimas kitu turtu, kai turto vertei turi įtakos panašaus turto įsigijimo kaina;
- Dabartinis vertinamo turto panaudojimas bei galimas geriausias turto panaudojimas;
- Turto naudojimo apribojimai, sąlygojantys turto panaudojimą;
- Mada ir skonis, sąlygojantys atitinkamos rūšies turto paklausos svyravimus bei vietovių patrauklumą;
- Ekonominių pokyčių įtaka.

2.4. Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai

Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai, kurių pagrindu yra atliktas šioje ataskaitoje pateikiamas turto arba verslo vertinimas, yra šie:

- LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672. Galiojanti aktuali redakcija nuo 2017-06-28);
- LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“ (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502);
- Europos vertinimo standartai, 2020;
- Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020;
- Tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleisti techniniai dokumentai, 2014;
- Lietuvos statistikos departamento oficialioji duomenų bazė (www.stat.gov.lt), Lietuvos Banko internetinėje svetainėje pateikiama statistika (www.lbank.lt);
- Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas NTK 2021;
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos internetiniame puslapyje www.avnt.lt skelbiama mokymo seminarų medžiaga 2012 - 2021 m;
- Taip pat ataskaitoje, be nurodytos informacijos, buvo remtasi kita informacija. Kiti naudoti informacijos šaltiniai yra pateikiami konkrečiame vertinimo ataskaitos skyriuje, kuriame jie buvo panaudoti.

2.5. Turto vertinimo prielaidos

101-asis TVS Darbo apimtis ir 103-asis TVS Ataskaita reikalauja, kad visos numatomos daryti prielaidos būtų nurodytos vertinimo užduotyje. 103-iasis TVS papildomai reikalauja, kad vertinimo ataskaitoje būtų nurodytas vertinimo metodas, naudoti pagrindiniai duomenys ir pateiktas išvados pagrindimas.¹⁹

¹⁹ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (101, 103 TVS)

Atliekant vertinimą pagal vertinimo sutartyje numatytą terminą yra suteikiamos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje yra nurodomi pagrindiniai naudoti duomenys, skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o užsakovui pateikiamas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita pateikiama rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita pasirašoma vertintojo bei vertinimo įmonės vadovo ar įgalioto asmens, o apžiūros aktas – turtą apžiūrėjusio vertintojo asistento. Ataskaitoje yra nurodomas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, vertės nustatymo pagrindas bei atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos (jei jų yra), vertinimui turėję įtakos neapibrėžtumai ar kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje yra pateikiamos visos 103-iajame Tarptautiniame vertinimo standarte „Ataskaita“²⁰ apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto arba verslo vertinimas (toliau – vertinimas) yra pagrįstas užsakovo pateiktais pradiniais duomenimis, taip pat Auditas ir konsultacijos, UAB turto/verslo verčių duomenų bazė, periodiniuose leidiniuose skelbta informacija ir kitais metodiniais šaltiniais bei literatūra.

Šioje vertinimo ataskaitoje yra pateikiama mūsų darbo proceso metu naudota informacija, požiūris ir analizė. Pateiktus duomenis patvirtinantys dokumentai (ne tik tie, kurie pateikiami vertinimo ataskaitose prieduose) yra saugomi Auditas ir konsultacijos, UAB darbinuose dokumentuose.

Atliktas vertinimas atspindi prielaidas, kurios būdingos bet kuriam rinkos dalyviui, jei jis pirktų ar parduotų nustatytą vertės objektą.

Turto rinkos vertė nustatyta darant šias prielaidas:

- Mes neturėjome galimybių ištirti savininko nuosavybės teisių ar šių teisių apsunkinimo. Mums nebuvo pateikta informacija apie turto ir įsipareigojimų naudojimo, valdymo, disponavimo juo apribojimus bei turto ir įsipareigojimų savininko prievolės, susijusias su turtu ir įsipareigojimais, kitų asmenų teises į turtą ir įsipareigojimus, draudimus. Nebuvo atliktas joks nuosavybės teisių į vertinimą turtą auditas ar tyrimas, dėl turto nuosavybės egzistavimo ir kontrolės. Vertinimas atliktas darant prielaidą, kad užsakovo patvirtinimas dėl vertinamo turto valdymo formos, nurodytos VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto centrinio banko duomenų išrašuose, ir būklės yra teisingas.
- Mes neatsakome už turto ir įsipareigojimų vertinimui pateiktų finansinio, teisinio ar kito pobūdžio duomenų tikslumą, jei pateikti duomenys turėjo įtakos turto ar įsipareigojimų rinkos vertės nustatymui.
- Mes neatlikome nepriklausomos analizės ar kitokiu būdu netikrinome mums pateiktų istorinių ir prognozuojamų duomenų. Mes nepareiškiamo nuomonės ir neteikiame jokios formos užtikrinimo dėl duomenų tikslumo ar išbaigtumo. Nebuvo atliekamas joks, netgi ribotos apimties auditas.
- Mes neturime informacijos, kad tarp užsakovo ir kokios nors turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų kilo ginčas dėl turto ar įsipareigojimų vertės nustatymo.
- Pateikta vertinimo ataskaita nereiškia, kad yra atliktos audito procedūros. Atliekant vertinimą, vertintojai neatliko nepriklausomos analizės ir/ar kitų tyrimų, kitų veiksmų dėl pateiktų istorinių ir prognozuojamų duomenų.
- Mes patvirtiname savo išvadų pagrįstumą, remiantis esamomis turto naudojimo sąlygomis.

²⁰ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 (103 TVS)

- Mes pažymime, jog kitų sąlygų ir aplinkybių, neišdėstytų šioje ataskaitoje, kurios galėtų turėti įtakos turto ir įsipareigojimų vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta – nenustatyta.
- Turto vertinimo apžiūros metu nebuvo nuslėpti fiziniai ar funkciniai vertinamo objekto būklės defektai, galėję turėti įtakos nustatytai turto rinkos vertei.
- Tuo atveju, kai yra vertinamas nekilnojamas turtas, šis turtas yra pastatytas, užimamas ir eksploatuojamas, pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant zoniškumą, žemės paskirtį, priešgaisrinės apsaugos, sveikatos apsaugos, gamtos apsaugos bei visų kitų institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo nekilnojamojo turto atžvilgiu, taikomus norminius reikalavimus, reglamentus, nuostatus ir kodeksus.
- Įstatymų, norminių reikalavimų, reglamentų, nuostatų ar kodeksų pažeidimai gali turėti įtakos turto/verslo kainai, kuri gali būti sumokėta už vertinamą turtą atviroje rinkoje, įvertinus rinkos konjunktūrą, įskaitant ekonomines, socialines ir politines aplinkybes, oficialią turto vertinimo datą.
- Nustatytos turto vertės negalima naudoti kaip šio turto vertės koku nors kitu laiku ar tikslu, nepasikonsultavus su šios vertinimo ataskaitos autoriumi.
- Ataskaitoje pateikta informacija negali būti laikoma kaip įmonės atliktų operacijų patvirtinimas ir įmonės taisyklių ar nuostatų atitikimas teisės aktams.
- Turtas/verslas buvo vertinamas darant prielaidą, kad nevyksta, neturi vykti ir negresia jokie teismo procesai, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti įtakos turtui ar jo savininkų nuosavybės teisėms į jį, vykdomas bet kokio subjekto, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto/verslo vertei, išskyrus informaciją, jei tokia yra atskleista vertinimo ataskaitoje.
- Vertinimą atlikę vertintojai bei vertinimo įmonė, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei yra nurodyta vertinimo paslaugų teikimo sutartyje ir šioje vertinimo ataskaitoje. Jei tam neįgalioji asmenys nuspręstų remtis bet kuria šios ataskaitos dalimi, jiems tektų visa su tuo susijusi rizika.
- Ataskaitoje pateikiama informacija yra nagrinėjama tokia apimtimi, kiek yra reikalinga, pagrįsti atliktam vertinimui konkrečiu vertinimo tikslu ir atveju. Kitu vertinimo tikslu ir atveju, vertinimo ataskaitos turinys gali keistis.
- Ši ataskaita negali būti cituojama, į ją negali būti teikiamos nuorodos ir ji negali būti teikiama jokioms kitoms šalims be išankstinio rašytinio mūsų sutikimo, išskyrus: kliento darbuotojus, auditorius, su klientu susijusioms bendrovėms, jų darbuotojams, įstatymų ir kitų teisės aktų numatytais atvejais. Ataskaita naudojama išimtinai joje nurodytam vertinimo tikslui, jis negali būti naudojamas ar taikomas jokių kitu tikslu, jis negali būti atskleistas ar aptariamasis su jokia kita šalimi (išskyrus atitinkamas valdžios institucijas ar profesinius patarėjus su sąlyga, kad jie sutinka, jog mes jų atžvilgiu neprisiimame jokios atsakomybės už vertinimo turinį) be mūsų išankstinio rašytinio sutikimo.
- Pasaulio sveikatos organizacija (PSO) 2020-03-11 dieną paskelbė pasaulinę koronaviruso (COVID-19) pandemiją, kuri paveikė ir ateityje gali toliau paveikti finansų rinkas. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nuo 2020-03-16 dienos iki 2020-06-16 dienos bei nuo 2020 m. lapkričio 4 d. paskelbė karantiną visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, tai irgi paveikė ir ateityje galimai paveiks ekonominę situaciją Lietuvos

Respublikoje. Dėl šios priežasties vertintojas pažymi, kad vertinimo dieną yra susidūrę su precedento neturinčiomis aplinkybėmis, tad šioje vertinimo ataskaitoje gali kilti vertės neapibrėžtumas, kadangi vertinimo ataskaita yra paremta istoriniais duomenimis (praeityje įvykusiais rinkos sandoriais) ir rinkos konjunktūra galiojusia iki 2020-03-16 dienos. Kadangi vertinimo neapibrėžtumą vertinimo dienai nusakyti nėra įmanoma, o taip pat atsižvelgiant į nenuspėjamą „COVID-19“ poveikį ekonominei situacijai ateityje, esant poreikiui rekomenduojame atlikti naują šio turto/verslo vertinimą, kai ekonominė ir rinkos situacija taps labiau apibrėžta.

Atlikdami užduotį mes vadovavomės 1999 m. gegužės mėn. 25 d. Lietuvos Respublikos Seimo priimtu Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu Nr. VIII – 1202 (aktualia redakcija), kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, teisės aktais, Tarptautiniais ir Europos vertinimo standartais, taip pat Lietuvos Respublikos Finansų ministro įsakymu patvirtintu Turto vertintojų profesinės etikos kodeksu bei biudžetinės įstaigos Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos (AVNT) nurodymais ir sprendimais.

Ši vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu parašu. Vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę.

2.6. Vertinimo apimtis

Vertinimo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertinimo prielaidų. Vertinimo pagrindas apima pagrindines prielaidas, kuriomis remiantis yra nustatoma išvadoje nurodoma vertė, pvz., hipotetinio sandorio pobūdis, sandorio šalių tarpusavio santykiai ir motyvai, ir koku mastu turtas arba verslas yra pristatytas rinkai. Vertinimo pagrindas skiriasi priklausomai nuo vertinimo tikslo.

Vertinimo pagrindas turėtų būti aiškiai atskirtas nuo:

- Vertei nustatyti taikyto metodo ar skaičiavimo būdo;
- Vertinamojo turto rūšies/verslo pobūdžio;
- Faktinės ar menamos turto būklės/verslo ekonominės situacijos vertinimo metu;
- Papildomų prielaidų ar specialiųjų prielaidų, kurios konkrečiomis aplinkybėmis keičia pagrindines prielaidas.

Vertinimo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų:

- Pirmoji kategorija parodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė, kaip ji apibrėžta Tarptautiniuose vertinimo standartuose (toliau – TVS).
- Antrosios kategorijos vertinimo pagrindu nurodoma, kokią naudą asmuo ar įmonė gauna naudodamasi nuosavybės teisėmis į atitinkamą turtą. Tokią vertę turtas turi tik tam asmeniui ar įmonei ir tokia vertė gali būti visai nesvarbi kitiems rinkos dalyviams. Šiai kategorijai priskiriama investicinė vertė ir specialioji vertė, kaip ji apibrėžta TVS.
- Trečiosios kategorijos vertinimo pagrindas nustato kainą, dėl kurios pagrįstai susitartų dvi konkrečios sandorio šalys vykdydamos turto mainų sandorį. Nors šalys gali būti nesusijusios ir derėtis įprastomis rinkos sąlygomis, ir turtas nebūtinai turi būti pristatytas rinkai, ir šalių susitarimu nustatyta kaina gali būti

kaina, atspindinti nuosavybės teisių į tokį turtą arba verslą suteikiamus privalumus ir trūkumus sandorio šalims, o ne visai rinkai. Šiai kategorijai priskiriama tikroji vertė, kaip ji apibrėžta TVS.

Šiuo atveju yra atliekamas pirmosios kategorijos turto vertinimas, nustatantis turto rinkos vertę.

Atliekant vertinimą gali prireikti remtis įvairiais vertinimo pagrindais, kurie gali būti nustatyti įstatuose, teisės aktuose, privačiose sutartyse ar kituose dokumentuose. Nors tokie vertinimo pagrindai gali atrodyti panašūs į tarptautiniuose vertinimo standartuose apibrėžtus vertinimo pagrindus, išskyrus atvejus, kai atitinkamame dokumente yra pateikta nuoroda į tarptautinius vertinimo standartus, tokie vertinimo pagrindai gali būti taikomi kitaip, nei aprašyta šiuose standartuose. Tokie vertinimo pagrindai turi būti aiškinami ir taikomi pagal atitinkamų šaltinių dokumentų reikalavimus.

Norint nustatyti vertę pagal atitinkamą vertinimo pagrindą gali būti vadovaujamas vienu ar daugiau vertinimo metodų. Trys žemiau apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai turto vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Pažymimos visos nepanašios (skirtingos) vertinamų ir palyginamųjų objektų savybės ir apskaičiuojama vertinamo objekto vertė. Bendra vertinamų objektų rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV \text{ (1 formulė)}$$

kai:

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

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

Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimai remiasi nagrinėjamo objekto ir palyginamųjų objektų charakteristikų palyginimu bei jų skirtumų įtakos vertinamo objekto vertės nustatymui įvertinimu. Patikslinimai yra skaičiuojami atsižvelgiant į esamą šalia vertinamo objekto nekilnojamojo turto rinkos konjunktyrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų dislokaciją, būklę, privažiavimo galimybes, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius veikiančius vertinamo turto vertę.

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

- Objekto – analogo suradimas;
- Analogo vertės korekcija.

Korekcija gali būti:

- Taikomi pataisos koeficientai, iš kurių dauginama analogo vertė;
- Taikoma absoliutaus dydžio pataisa, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertintojų dar ir papildomų pagerinimų buvimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai aukščiau pateiktą formulę galima papildyti ir ji bus tokia:

$$RV = PK * K1 * K2 * \dots * Kn \pm VP \text{ (2 formulė)}$$

kai:

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

K1, K2, Kn – pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir palyginamojo objektų parametrų skirtumus;

VP – papildomų pagerinimų vertė (ji gali būti teigiama arba neigiama).

Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Pajamų metodo esmė – vertinamo turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

- Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- Kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- Kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant diskontuotų pinigų srautų būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip gryųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Grynieji pinigų srautai esamiems ar potencialiems savininkams suformuoja jiems priklausančių įmonės aktyvų vertę, kuri gali neatitikti įmonės turto atskirų dalių verčių sumos, kadangi efektyviai naudojant turtą, įmonės verslo vertė viršija materialiojo turto dalių verčių sumą ir atvirkščiai, nesant pakankamam turto panaudojimo ir valdymo efektyvumui, įmonės vykdomo verslo sukuriamą vertę yra mažesnė už jos materialiojo turto dalių verčių sumą.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turtas ar verslas yra priimamas ir vertinamas kaip pastoviai veikiantis. Diskontuotų pinigų srautų būdu turtas vertinamas kaip verslo objektas, kurio vertę sudaro ne egzistuojančio turto visuma, o būsimųjų pinigų srautų ir tęstinumo vertės dabartinių verčių suma. Turimi pinigai iš karto gali teikti pelną, padėjus juos į banką, nusipirkus obligacijų ar kitaip investavus. Tai sudaro vadinamąją pinigų vertę laike.

Svarbiausi dabartinės vertės priklausomybės faktoriai:

- Laiko tarpas, kuris praeis iki pinigų gavimo;
- Alternatyvieji kaštai (nauda, kurią galima gauti pinigus panaudojus kitur);
- Rizikingumo laipsnis (pagal kapitalo vertinimo modelį, kuo rizikingesnis verslas, tuo didesnį pelną (reikalaujamą pelno normą), norima gauti iš verslo.

Turto rinkos vertė, taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, apskaičiuojama pagal formules:

$$AV = DV + TV \text{ (3 formulė)}$$

$$DV = \frac{LPS_1}{(1+d)^1} + \frac{LPS_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{LPS_n}{(1+d)^n} \text{ (4 formulė)}$$

$$TV = \frac{LPS_n}{(d-a)} \times \frac{1}{(1+d)^n} \quad (5 \text{ formulė})$$

kai:

AV – Turto rinkos vertė

DV – diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė

TV – tęstinumo vertės dabartinė vertė

LPS₁ ... LPS_n – 1-ojo – n-tojo laikotarpio būsimieji laisvieji pinigų srautai

d – diskonto norma

n – paskutinis laikotarpis, kurio pajamos yra prognozuojamos

a – augimo norma laikotarpiu po pradinio prognozuojamo laikotarpio

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, laisvasis pinigų srautas yra apskaičiuojamas prie grynojo pelno pridėdant nuvertėjimą, amortizaciją, palūkanas ir pelno mokestį (EBITDA), atimant investicijas ir įvertinant įmonės trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų (apyvartinio kapitalo) pokyčius. Laisvasis pinigų srautas yra apskaičiuojamas pagal formulę:

$$LPS = EBITDA - I + / - AKP \quad (6 \text{ formulė})$$

kai:

LPS – Prognozuojamas laisvasis pinigų srautas

EBITDA – Pelnas prieš nuvertėjimą, amortizaciją, palūkanų sąnaudas ir pelno mokestį

I – Investicijos

APK – Apyvartinio kapitalo pokytis

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai yra taikomas, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos). Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = \frac{GP}{R} \quad (7 \text{ formulė})$$

kai:

NV – naudojimo vertė;

GP – grynosios metinės pajamos;

R – kapitalizavimo normos rodiklis.

Remiantis šia formule, grynosios metinės pajamos yra apskaičiuojamos:

$$GP = NV \times R \quad (8 \text{ formulė})$$

Kapitalizacijos norma r apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$R = p_b + \sum y_i \quad (9 \text{ formulė})$$

kai:

p_b – bazinė norma (nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),

y_i – i-asis pataisymas/priedas.

Išlaidų (kaštų) metodas – šio metodo pagrindas yra skaičiavimai, kiek kainuotų atkurti esamos fizinės būklės ir esamų eksploatacinių bei naudingumo savybių objektus pagal vertinimo metu taikomas darbų technologijas bei kainas. Pagal šį metodą daroma 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. „Turto ir verslo vertinimo metodikos“ patvirtintos 2012-04-27 LR finansų ministro įsakymu Nr. 1K-159 III skyriuje išdėstyta, kad „išlaidų (kaštų) metodo esmė-prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikiui neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Metodikoje nurodoma, kad „metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties arba retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Dėl aukščiau išdėstytų aplinkybių, šiuo atveju išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Dažnai dėl amžiaus ar nuvertėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo vertinimo pagrindo gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą.

Šiuo metodu turto vertė nustatoma pagal formulę:

$$AV=AK-NV+\check{V} \quad (10 \text{ formulė})$$

kai:

AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK - vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė;

NV - vertinamo objekto nuvertėjimas;

ŽV - žemės sklypo vertė (jeigu aktuali).

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

Tiek turto pakeitimo išlaidos, tiek jo sukūrimo išlaidos gali būti naudojamos kaip pradiniai vertinimo duomenys. Paprastai turto ekonominę vertę rodo būtent turto naudingumas arba funkcionalumas, o ne jo fizinės savybės. Be to, taikant turto pakeitimo išlaidas moderniam panašiam turtui sukurti, reikėtų atkreipti dėmesį į tam tikrus su vertinamu turtu susijusio funkcinio nuvertėjimo aspektus. Tačiau kai kuriais atvejais vienintelis būdas pakeisti turto naudingumą yra įsigyti arba sukurti kitą tokio pat naudingumo turtą. Tokiu atveju turėtų būti taikomos turto atkūrimo išlaidos.

Vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis:

Turto pakeitimo išlaidos yra naujo modernaus tapatus turto sukūrimo ar įsigijimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Skaičiuojant turto pakeitimo išlaidas pirmiausia būtina nustatyti modernų panašaus naudingumo turtą, kurį tikėtinas pirkėjas laikytų vertinamo turto alternatyva. Norint tai padaryti, būtina suprasti tokio turto naudingumą ar funkcionalumą. Išlaidų metodo esmę sudaro tai, kad svarstydamas, kiek galėtų būti mokama už turtą, pirkėjas atsižvelgtų į alternatyvaus tokio pat naudingumo turto pirkimo ar sukūrimo išlaidas. Turtas,

išskyrus naują arba neseniai sukurtą ar įsigytą, dažnai turi nereikalingų savybių arba neteikia ekonominės ar kitokios naudos. Tipinis pirkėjas nemokėtų už tokias jam neaktualias turto savybes ir į jas neturėtų būti atsižvelgiama parenkant modernų panašų turtą.

Vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelis:

Turto sukūrimo išlaidos yra tikslios turto kopijos naudojant tas pačias medžiagas, gamybos būdus, tokios pat kokybės ir dizaino, įskaitant turto trūkumus, sukūrimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Jei tai padaryti būtų neįmanoma, pvz., dėl to, kad medžiagos ar technologijos jau nebenaudojamos, reikėtų atidžiai apsvarčius naudoti panašiausio galimo atitiktens sukūrimo išlaidas. Turto sukūrimo išlaidos apima visas išlaidas, kurias patiria tipinis rinkos dalyvis siekdamas sukurti panašaus naudingumo turtą. Šios išlaidos skirsis priklausomai nuo vertinimo pagrindo ir bet kokių su vertinimu susijusių prielaidų.

Vertinamo turto nuvertėjimas nustatomas vienu iš žemiau nurodytų modelių:

- Suskaidymo skaičiavimo modelis;
- Gyvavimo amžiaus modelis;
- Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis.

Suskaidymo skaičiavimo modelis:

Šio modelio esmė, kad turtas vertę praranda trimis aspektais: fiziniu, funkcinio ir ekonominio.

- **Fizinis nuvertėjimas** – rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus nuo jo eksploatacijos pradžios.
- **Funkcinis nuvertėjimas** – vertinamo objekto funkcinio trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai, skonui ar dėl kitų veiksnių. Vertinamas turtas yra naudojamas pagal paskirtį, funkcinio trūkumų nenustatyta, todėl funkcinis nuvertėjimas nėra skaičiuojamas.
- **Ekonominis nuvertėjimas** – jį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai ūkinių vienetų, tarpusavyje susijusių gamybiniais, vartojimo, mainų, finansiniais ir kitais ryšiais, sistema. Vertinamo turto apžiūros metu nebuvo nustatyti ekonominiai veiksniai, galintys turėti įtakos vertinamam turtui, todėl ekonominis nuvertėjimas nėra skaičiuojamas.

Bendra nuvertėjimo suma nustatoma pagal formulę:

$$NV=FN-TN+EN \quad (11 \text{ formulė})$$

kai:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;

FN – fizinis nuvertėjimas (nusidėvėjimas);

TN – funkcinis nuvertėjimas (nusidėvėjimas);

EN – ekonominis vertėjimas (nusidėvėjimas).

Gyvavimo amžiaus modelis:

Šis modelis pagrįstas objektų apžiūra ir remiasi tuo, kad efektyvus amžius atspindi tipinį ekonominį amžių.

- **Ekonominis amžius** - laiko tarpas, kurio metu turtą galima naudoti ir gauti pelną.
- **Likęs ekonominis amžius** - tai laikas nuo pastato vertinimo datos iki ekonominio amžiaus pabaigos.

- **Fizinis amžius** - tai laikas per kurį statinys realiai egzistuoja ir yra tinkamas naudoti.
- **Efektyvus amžius** - laiko tarpas, kuris įvertinamas atsižvelgiant į objekto būklę, dizainą ir kitus veiksnius turinčius įtaką objekto vertei. Turto efektyvus amžius rodo jo būklę ir naudingumą, pvz., jei turtas yra prastai prižiūrimas, jo efektyvus amžius gali būti ilgesnis nei chronologinis amžius jo vertinimo dieną, arba, jei turtas buvo remontuotas, jo efektyvus amžius gali būti trumpesnis nei chronologinis amžius vertinimo dieną.
- **Chronologinis (faktinis) amžius** - laikotarpis nuo statinio statybos pabaigos iki vertinimo momento.

Taikant gyvenimo amžiaus modelį, nuvertėjimo procentas apskaičiuojamas įvertinant efektyvaus amžiaus ir ekonominio amžiaus santykį.

$$\frac{E_f A}{T E_k A} * 100\% = NV(\%) \quad (12 \text{ formulė})$$

kai:

NV – nuvertėjimo vertė;

E_fA – efektyvus amžius;

T E_kA – bendra ekonominio amžiaus trukmė (Chronologinis (faktinis) amžius + Likęs ekonominis amžius);

Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis:

Norint taikyti šį modelį būtina surasti vieną ar daugiau rinkoje parduotų objektų kurie atitinka vertinamą objektą. Lyginamajam objektui paskaičiuojama atkuriamoji vertė. Nuvertėjimas paskaičiuojamas:

$$NV=AV-PK \quad (13 \text{ formulė})$$

kai:

NV - vertinamo objekto nuvertėjimas (nusidėvėjimas);

AV - lyginamojo objekto atkuriamoji vertė;

PK - lyginamojo objekto pardavimo kaina.

Šis modelis yra taikomas itin retai, nes yra sudėtinga surasti tapatų palyginama objektą kuris būtų parduotas rinkoje.

Skirtingais požūriais ir metodais nustatyta turto vertė ekonomikos sąlygomis yra gana skirtinga. Tokią verčių „įvairovę“ numato Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai, nurodantys turto vertės metodų parinkimo tvarką. Visais metodais siekiama rasti kuo tikslesnę turto vertę, tačiau galutinis vertės dydis priklauso nuo visų esamų duomenų ir procesų įvertinimo, ir vertės dydžių, gautų skaičiuojant skirtingais metodais, suderinimo randant galutinę vertės sąmatą.

3. APRAŠOMOJI DALIS

Šiame skyriuje yra aprašomoji informacija apie vertinamo turto buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius, rinkos konjunktūrą, finansavimo sąlygas, vertinamo turto teisinį režimą.

3.1. Vertinamo turto rinkos konjunkštūra (aplinkos charakteristika)

3.1.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga

Makroekonomikos apžvalga yra pateikiama, remiantis Lietuvos Banko atlikta analize ir prognozėmis.²¹

Tebesitęsianti koronaviruso (COVID-19) pandemija pastebimai veikia ekonominį aktyvumą pasaulyje, tačiau ne tiek daug, kiek pandemijos pradžioje. Labiau prisitaikius prie plintančio viruso keliamos rizikos, tiek įmonių, tiek gyventojų nuotaikos per antrąją pandemijos bangą pablogėjo, bet ne tiek, kiek per pirmąją. Sukaupia patirtis, renkant informaciją apie naujus susirgimus ir taikant prevencines priemones, padėjo atsargiau parinkti įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimus, tuo siekiant sumažinti neigiamą poveikį ūkiniam aktyvumui. Todėl, kitaip nei pandemijos pradžioje, pastaraisiais mėnesiais daugelyje šalių tebeaugo apdirbamoji gamyba ir tebedidėjo pasaulinė prekyba prekėmis. Pastaroji 2020 m. pabaigoje jau pasiekė prieš metus stebėtą lygį. Tiesa, tokį tarptautinės prekybos prekių pagyvėjimą galėjo lemti ne tik iš esmės pagerėjusi pasaulio ekonomikos būklė, bet ir atidėta prekių, kurių namų ūkiai ir įmonės neįsigijo ankstesniais mėnesiais, paklausa. Kitame dideliame ekonomikos sektoriuje – paslaugų veiklose – padėtis nėra tokia gera, ypač euro zonoje. Čia per antrąją pandemijos bangą paslaugų sektorius vėl traukėsi, tuo prisidėdamas prie bendro šios šalių grupės ekonomikos nuosmukio. Vėl atsinaujinęs ūkinio aktyvumo kritimas euro zonoje, palyginti su kritimu, stebėtu pandemijos pradžioje, vis dėlto tebėra gana ribotas. Tą patvirtina ne tik realiojo BVP, bet ir darbo rinkos išankstiniai rodikliai – pastarieji 2020 m. pabaigoje nepablogėjo.

Lietuvos ekonomikos aktyvumas vis dar yra mažesnis, nei buvo prieš prasidedant sunkmečiui, o vėl pablogėjus epidemiologinei situacijai, šalies ekonomika tik nedaug susitraukė. Atsigaunant eksporto partnerių ir kitų šalių tarptautinei prekybai, 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje toliau pastebimai kilo apdirbamoji gamyba. Daugelio šios gamybos šakų veiklos apimtis jau yra didesnė, nei buvo prieš krizę. Bendrą apdirbamosios gamybos plėtrą itin didina ir išplėtoti nauji gaminiai, orientuoti į pandeminės situacijos valdymą. Praėjusių metų pabaigoje Lietuvos ekonomikos aktyvumą didino ir gausesnė statyba. Intensyviai naudojant ES paramos lėšas ir didinant valdžios sektoriaus investicijas, buvo daugiau atliekama inžinierinių statinių statybos darbų. Esant nemenkai paklausai, buvo statoma daugiau ir gyvenamųjų pastatų. Metų pabaigoje atsigavo ir negyvenamųjų pastatų statyba, kuri ankstesniais keliais ketvirčiais mažėjo. Dabartinis sunkmetis biurų, sandėlių ir kitų įmonių plėtrai reikalingų pastatų statybą veikia labiausiai, tad šios statybos darbų apimtis svyruoja daugiausia. Kitaip nei minėtų veiklų, paslaugų sektoriaus padėtis, suintensyvėjus antrajai pandemijos bangai, pablogėjo. Situacija ypač pasikeitė praėjusių metų pabaigoje įvedus daugiau įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimų. Vėl sumažėjo mažmeninė prekyba. 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje ji iš viso krito maždaug 11 proc. (per pirmąją pandemijos bangą – apie 17 %). Mažiau krito daugelis mažmeninės prekybos sudedamųjų dalių. Ypač išsiskyrė prekyba degalais – per pirmąją pandemijos bangą prekyba jais iš viso sumažėjo maždaug ketvirtadaliu, o per antrąją bangą – apie 8 proc. Tai taip pat netiesiogiai rodo, kad, vėl pablogėjus epidemiologinei situacijai, ekonominis aktyvumas šalyje buvo paveiktas mažiau.

Per antrąją pandemijos bangą palyginti nedaug keičiasi padėtis ir darbo rinkoje. Kol kas nėra ryškesnių užimtumo pokyčių, negausėja trumpalaikių bedarbių (asmenų, neturinčių darbo iki 1 mėn.). Vis dėlto pastebėtina, kad sunkmečiu darbo rinkos ir bendra ekonominė raida skiriasi. Praėjusių metų antrąjį ketvirtį,

²¹ <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/lietuvos-ekonomikos-apzvalga-2021-m-kovo-men>

kai Lietuvos ūkio aktyvumas krito labiausiai, dirbančiųjų skaičius sumažėjo ne tiek daug, kiek realusis BVP, o antrąjį pusmetį, kai ekonomika ėmė kilti, dirbančiųjų skaičius neatsigavo tiek, kiek visas ūkio aktyvumas (metų pabaigoje ūkio aktyvumas jau buvo artimas prieškriziniam lygiui, o daugiau nei pusė gyventojų, netekusių darbo, į dirbančiųjų gretas negrįžo). Prie tokios raidos, matyt, prisidėjo tai, kad pandemijos pradžioje buvo tikimasi neilgalaikės krizės. Kartu su valstybės taikomomis, darbo rinką remiančiomis priemonėmis tai didino užimtųjų skaičių. Tačiau neapibrėžtai situacijai užsitęsus, net ir pagyvėjus ūkio aktyvumui, nebuvo skubama samdyti naujų darbuotojų. Esama padėtis skatino įmones ieškoti didesnio našumo sprendimų, darbuotojų samdą atidedant ateičiai.

Pandeminė situacija ir jos valdymas tebeturės svarią įtaką ekonominei raidai visu prognozuojamu laikotarpiu. Artimiausiu metu ūkinis aktyvumas bus suvaržytas, nes tiek Lietuvoje, tiek užsienio šalyse vis dar tebetaikomi nemenki įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimai. Susirgimų koronavirusu skaičius įvairiose valstybėse nemenkai svyruoja ir vis dar neturi aiškos krypties, o atrasti nauji medicininiai sprendimai (vakcinos) didžiojoje dalyje valstybių dar tik pradedami taikyti. Pagrindiniame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad ekonominį aktyvumą varžantys ribojimai 2021 m. bus laisvinami, tačiau dalis jų ir toliau galios artimiausius keletą ketvirčių. Taip pat tariama, kad 2021 m. vakcinavimo procesas gerokai įsibėgės. Susiklosčius šiam scenarijui, ūkinis aktyvumas šių metų pirmąjį ketvirtį būtų gana vangus, jis pradėtų atsigaivinti antrąjį ketvirtį. Mažėjant įvairiems suvaržymams, kurie taikomi tiek įmonėms, tiek gyventojams, turėtų pastebimai kilti privatusis vartojimas, kurį papildomai galėtų skatinti atidėta paklausa. Ėmus nuosekliai gerėti pandeminė padėčiai, didėtų tiek gyventojų, tiek įmonių pasitikėjimas, o tai prisidėtų prie naujų investicijų ir darbuotojų samdos. Valstybės priemonių, kuriomis pernai buvo gausinamos gyventojų pajamos ir suteikiama parama įmonėms, šiemet kol kas numatoma mažiau, bet pernai panaudotos priemonės ūkio aktyvumą palankiai turėtų veikti ir šiemet, nes tokių priemonių poveikis paprastai užsitęsia. Tikėtina, kad panaši ekonominė raida gali susiklostyti ir pagrindinėse užsienio prekybos partnerėse. Daroma prielaida, kad ir jose 2021 m. pandeminė ir ekonominė padėtis pamažu keisis į gerąją pusę, o tai palankiai veiks Lietuvos eksportuotojų veiklą. Prie geresnių atvirojo ekonomikos sektoriaus perspektyvų prisidės ir ES bei JK pasiektas susitarimas dėl tarpusavio prekybos ryšių. Šiuo metu numatoma, kad 2020 m. sumažėjęs 0,8 proc., 2021 m. Lietuvos realusis BVP grįš į augimo trajektoriją ir padidės 2,9, o 2022 m. – 5,1 proc.

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurais, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją, ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad infliacija Lietuvoje 2020 m. sudariusi 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.

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

^a Makroekonominė rodiklių prognozė parengta pagal tarptautinės aplinkos prielaidas, sudarytas pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. vasario 16 d., ir kitus duomenis bei informaciją, paskelbtą iki 2021 m. kovo 1 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

Paveikslas Nr. 1. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – pagrindinis scenarijus. Šaltinis: Lietuvos bankas

Pandeminė situacija yra sunkiai prognozuojama, ji gali pasikeisti ir kitaip, nei numatoma pagrindiniame makroekonominės raidos scenarijuje, todėl sudaromi ir alternatyvūs scenarijai. Palankiajame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad susirgimų koronavirusu skaičius mažėja greičiau, o medicininiai sprendimai (vakcinavimas atrastomis naujomis vakcinomis) įgyvendinami sparčiau, nei numatyta pagrindiniame scenarijuje. Tokia situacija galėtų susiklostyti, jei, pavyzdžiui, mažesnę grėsmę keltų galimos koronaviruso mutacijos, o vakcinavimo eiga susidurtų su mažiau iššūkių. Tai leistų sparčiau mažinti įmonių veiklai ir gyventojų judėjimui taikomus apribojimus, jie iš esmės būtų panaikinti jau 2021 m., tad ekonominis aktyvumas artimiausiais metais kiltų daugiau. Labiau pagyvėtų daugelis ekonominių veiklų, ypač tos, kurios yra labiau orientuotos į paslaugų teikimą, nes šios veiklos per sunkmetį nukentėjo labiausiai. Greitesniu tempu atsigauntų ir darbo rinka – nedarbas jau 2022 m. galėtų sumažėti lygio, stebėto prieš pandemiją, link. Vertinama, kad, susiklosčius aptariamam scenarijui, Lietuvos realusis BVP 2021 m. padidėtų 3,8, o 2022 m. – 6,0 proc. Atšiauriajame makroekonominės raidos scenarijuje daroma prielaida, kad pandeminė padėtis artimiausiu metu suvaldoma ribotai, vis atsiranda naujų susirgimų koronavirusu židinių. Taip pat tariama, kad vakcinavimo procesas, kaip svarbi priemonė kilusiai krizei suvaldyti, trunka palyginti ilgai – maždaug dvejus metus. Prie tokios vakcinavimo eigos galėtų prisidėti, pavyzdžiui, galimai atsirastantis poreikis prisitaikyti prie naujų koronaviruso atmainų. Tokia pandemijos ir kovos su ja eiga reikštų tai, kad ekonominį aktyvumą veikiantys veiklos ir judėjimo apribojimai būtų taikomi ilgiau, o jų švelninimas būtų lėtesnis. Tai darytų poveikį daugeliui makroekonominėms rodikliams – gerokai lėčiau atsigauntų vidaus paklausa, mažiau kiltų gyventojų pajamos, nedarbo lygis ilgiau būtų išaugęs. Numatoma, kad, susiklosčius šiam scenarijui, ekonomikos aktyvumas vis dėlto nesumažėtų, bet jo augimo tempas būtų gana menkas – Lietuvos realusis BVP 2021 m. padidėtų 1,1, o 2022 m. – 3,5 proc.

Rodikliai	2021 m. kovo mėn. palankusis scenarijus ^a			2021 m. kovo mėn. atšlausis scenarijus ^a		
	2020 ^b	2021 ^b	2022 ^b	2020 ^b	2021 ^b	2022 ^b
Kainų ir sąnaudų kaita (% pokytis per metus)						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	1,1	1,7	2,1	1,1	1,6	1,7
Darbo užmokestis	10,2	8,0	8,0	10,2	5,7	4,0
Ekonominis aktyvumas ir darbo rinka						
Bendrasis vidaus produktas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus) ^c	-0,8	3,8	6,0	-0,8	1,1	3,5
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	8,5	8,0	6,4	8,5	9,0	8,0
Užimtųjų skaičius (% pokytis per metus)	-1,5	1,0	1,8	-1,5	0,0	1,1

^a Alternatyvūs scenarijai parengti remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. vasario 16 d., ir kitus duomenis bei informaciją, paskelbtą iki 2021 m. kovo 1 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

Paveikslas Nr. 2. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – alternatyvūs scenarijai. Šaltinis: Lietuvos bankas

3.1.2. Nekilnojamojo turto apžvalga²²

2020 metų nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo ypač dinamiška. Išskirtinį optimizmą metų pradžioje labai greitai pakeitė neapibrėžtumas dėl ateities. Bandydami suprasti ir prisitaikyti prie pandemijos gyventojai trumpam pristabdė savo planus, o karantinas privertė tą padaryti verslus. Antroje metų pusėje, paskelbus apie vakcinų sukūrimą, rinka pamažu sugrįžo į ankstesnes vėžes.

Būstas, visų pirma, reikalingas šalies gyventojams, ir nuo jų poreikių priklauso NT vystytojų planai. Remiantis išankstiniais Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 metų pabaigoje Lietuvoje rezidavo 2 797 223 gyventojų. Tai – pirmieji metai bent per porą dešimtmečių, kuomet fiksuojamas nors ir nedidelis, tačiau teigiamas gyventojų skaičiaus pokytis – 3162.

Būsto fondas Lietuvoje ir toliau auga. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis butų skaičius šalyje sudaro 888 313 vnt. Nuo 2018-ųjų jis auga maždaug 1 proc. per metus. Vertinant santykiniais dydžiais, gerokai sparčiau auga poilsio ir viešbučių paskirties patalpų skaičius, atitinkamai, 10 proc. (6877 vnt.) ir 12 proc. (1868 vnt.). Nepaisant to, kad NT plėtotojai dažnai siūlo įsigyti loftus (kūrybines dirbtuves), gamybos patalpų skaičius mažėja ir šiuo metu sudaro 1259 vnt. Vystytojai neretai pakeičia tokio tipo patalpų paskirtį į pvz. administracinę.

Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius Lietuvoje 2020 metais sudarė 32 966 vnt., 8,5 proc. mažiau nei 2019 metais (36 011) ir 4,1 proc. mažiau nei 2018 metais (34 381).

Sunkiausiai 2020 metus išgyveno komercinio NT rinka. Paskelbus karantiną ištuštėjo verslo centrai, stojo gamyklų darbas, užsidarė viešbučiai, sporto klubai, koncertų salės, pramoninių prekių parduotuvės.

Finansinė parama verslui buvo suteikta – nuomos mokesčio kompensacijos, kas padėjo išsaugoti dalį nuomos sutarčių, tačiau lėmė 30 proc. sumažėjusias nuomotojų pajamas.

²² http://archyvas.lntpa.lt/wp-content/uploads/2021/02/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020-2021_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2021-02-09.pdf

Tik nedidelė dalis viešbučių vasarą džiaugėsi vietinių turistų antplūdžiu. Tuo tarpu likusieji arba užvėrė duris, arba turėjo imtis netradicinės šiam sektoriui paslaugos – ilgalaikės nuomos. Pavieniai viešbučiai jau pardavė savo pastatus, juose, veikiausiai, bus įrengti butai arba siūloma ilgalaikė būsto nuoma.

Maitinimo įstaigos išsaugojo galimybę vykdyti savo veiklą siūlydamos maistą išsinešimui arba per kurjerius, tačiau toks veiklos modelis nėra sėkminga alternatyva maitinimo paslaugoms restorane bei nepateisina patalpų nuomos miesto centre.

Tas pats pasakytina ir apie sporto klubus bei ne maisto prekių parduotuves. Treniruočių vedimas ir prekyba internetu nereikalauja didelio šiam tikslui įrengtų patalpų ploto ir nepadengia patiriamų sąnaudų.

Išlaidos kavinėms, kino teatrams, sporto klubams nėra priverstinės – žmonės patys pasirenka jas patirti, tačiau daugiau nei pusę metų šių paslaugų negavę gyventojai, tikėtina, bent trumpam užplūs šio sektoriaus įstaigas ir padės atkurti bent dalį verslo.

NEKILNOJAMOJO TURTO TEISĖS IR MOKESČIŲ APŽVALGA

Praėję 2020 metai neabejotinai paženklinė neeiliniais įvykiais, padiktavusiais pokyčius didesnėje pasaulio dalyje. Pasaulinė COVID-19 viruso pandemija bei priemonės, kurių ėmėsi vyriausybės siekdamos pažaboti viruso plitimą, neabejotinai paveikė ir verslo aplinką. Lietuva šiuo atveju nėra išimtis. 2020 m. kovo mėnesį įvedus karantiną ir patvirtinus jo režimą, sustiprėjo neapibrėžtumo ir netikrumo pojūtis. Vėliau, paaiškėjus, kad padėtis yra kontroliuojama ir priemonės, kurių ėmėsi vyriausybės, pristabdė viruso plėtrą, gyvenimas bent iš dalies grįžo į įprastą vėžes. Šiandien jau galima teigti, kad verslas, susijęs su nekilnojamojo turto plėtra ir apskritai su nekilnojamojo turto segmentu, daugiau ar mažiau prisitaikė prie situacijos.

Nekilnojamojo turto rinka 2020 metais buvo labai aktyvi ir sudarytų sandorių kiekis, kuris buvo beveik toks pats, kaip rekordiniais 2019 metais, tai tik patvirtina. Registrų centro duomenimis 2020 m. Lietuvoje registruotų nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių skaičius siekė 129 tūkstančius ir buvo viso labo tik 0.6 % mažesnis nei 2019 metais.

Pokyčiai, padiktuoti pandemijos ir su ja susijusių priemonių vaidino svarbų vaidmenį nekilnojamojo turto sandorių rinkoje. Tai ir vadinamojo „antrojo“ būsto rinkos suaktyvėjimas, ir biurų nuomos rinkos pokyčiai, kuomet tiek nuomotojai, tiek nuomininkai ieško atsakymų į klausimus kaip gyvensime toliau ir kaip pasikeis darbo bei veiklos biure įpročiai. Kartu tai yra ir didesnis aktyvumas tokioje srityje, kaip sandėliavimo paskirties objektų plėtra ir įgijimas. Nekilnojamojo turto teisės normų leidyba taip pat pasižymėjo aktyvumu 2020 metais. Buvo keičiami teritorijų planavimo, statybos bei kiti susiję įstatymai ir poįstatyminiai aktai. 2020 metais priimtas ir nuo 2021 m. sausio 1 d. įsigaliojęs Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas yra neabejotinai viena svarbiausių teisės normų. Nors laiko jo įsigaliojimui bei taikymui pasiruošti buvo pakankamai, vis dėlto klausimų ir neaiškumų jį taikant kyla tiek savivaldybėms, tiek verslininkams. 2021 metai yra tie metai, kuomet bus formuojama šio įstatymo taikymo praktika.

Teritorijų planavimo įstatymas, viena iš kertinių nekilnojamojo turto vystymo ir plėtros normų, buvo keičiamas ir pildomas ne vieną kartą. Reikšmingi ir minėtini tokie įstatymo pakeitimai, susiję su valstybei svarbių objektų ir stambių objektų plėtra, klimato kaitos padariniais, detaliųjų planų rengimo poreikio

klausimais (šie pakeitimai priimti jau 2021 metais), o taip pat pakeitimai, susiję su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymu ir jo nuostatų įgyvendinimu.

Neišvengė pokyčių ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Priimti svarbūs pakeitimai, susiję su mokesčio žemutinės ribos padidiniu, neapmokestinamojo turto vertės pakeitimu.

Kita vertus, kai kurių itin reikšmingų verslui klausimų įstatymų leidėjai ir vėl nesiėmė spręsti. Iki šiol neišspręstas nekilnojamojo turto plėtros valstybinėje žemėje klausimas. Visa nekilnojamojo turto rinka vis dar laukia pokyčių šioje labai svarbioje ir nemažą dalį investicinių projektų stabdančioje srityje. Nors 2020 metai čia pokyčių neatnešė, tikimės, jog postūmis įvyks šiemet ir reikiami (bei sudarantys sąlygas protingai plėtrai) Žemės įstatymo bei poįstatyminių aktų pakeitimai bus pagaliau priimti pasiekus visus tenkinantį kompromisą.

Nepaisant gana reikšmingų pokyčių teisėkūros srityje, įvykusių 2020 metais, šiemet laukiame taip pat aktyvių metų. Jau minėtas valstybinės žemės nuomos ir plėtros joje klausimas reikalauja sprendimų. Neatmestina taip pat, kad bus pildomas ir tikslinamas Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas bei susijusios teisės normos.

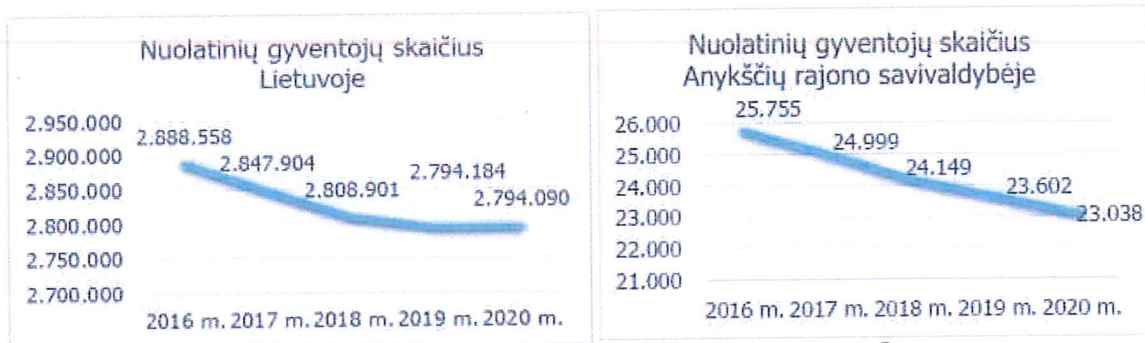
3.1.3. Vertinamo turto vietos rinkos apžvalga

3.1.3.1. Anykščių rajono savivaldybės apžvalga

Anykščių rajono savivaldybė yra rytinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Vakaruose ribojasi su Panevėžio, šiaurėje – su Kupiškio ir Rokiškio, pietuose – su Ukmergės ir Molėtų, rytuose – su Utenos rajonų savivaldybėmis. Anykščių rajono savivaldybės centras - Anykščių miestas. Atstumas nuo Anykščių miesto iki Vilniaus miesto – 100 km, iki Kauno miesto – 97 km, iki Klaipėdos miesto - 250 km, iki Lenkijos sienos - 188 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) - 159 km, iki Baltarusijos sienos - 110 km, iki Latvijos sienos - 74 km.

Per savivaldybę teka Šventoji su intakais Jara, Anykšta, Virinta, Pelyša, taip pat prasideda Nevėžis ir jo intakai. Yra 76 ežerai (Rubikių, Nevėžio, Suosos, Viešinto, Alaušo ir kt.), 6 tvenkiniai. Didelius plotus užima miškai, daugiausia pušynai. Didžiausi – Šimonių giria, Ramuldavos, Troškūnų miškai. Žemės ūkio naudmenos sudaro 55,9 proc. savivaldybės ploto, miškai – 30,6 proc., keliai – 1,8 proc., užstatyta teritorija – 1,9 proc., vandenys – 3 proc., kita žemė – 6,8 proc. Anykščių rajono savivaldybės teritorijos plotas yra 176,5 tūkst. ha, t.y. 24,5 proc. Utenos apskrities teritorijos.

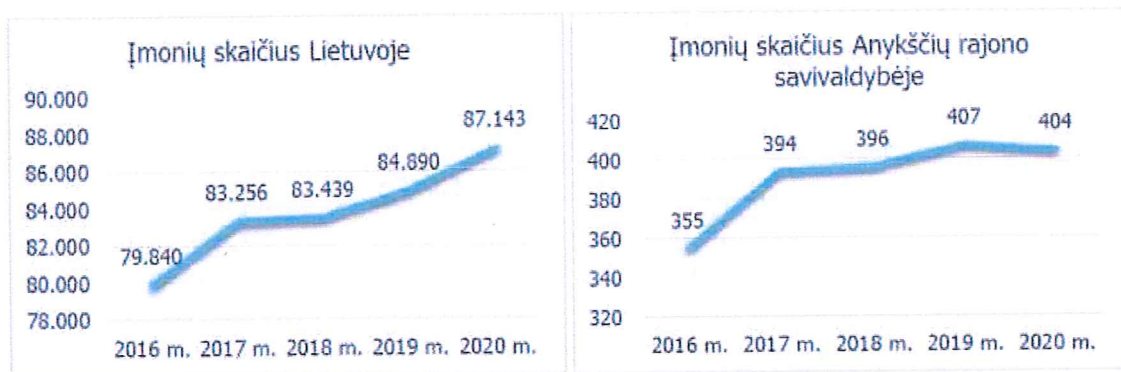
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



Paveikslas Nr. 3. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Anykščių rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 23 038 gyventojai, tai yra 564 gyventojais (2,39 proc.) mažiau nei 2019 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Anykščių rajono savivaldybėje sumažėjo 2 717 gyventojų (10,55 proc.). Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis, 2020 m. iš visų savivaldybės gyventojų gyvena kaimiškoje savivaldybės dalyje – 13 647 gyventojai (59,24 proc.), mieste – 9 391 (40,76 proc.).

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



Paveikslas Nr. 4. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje

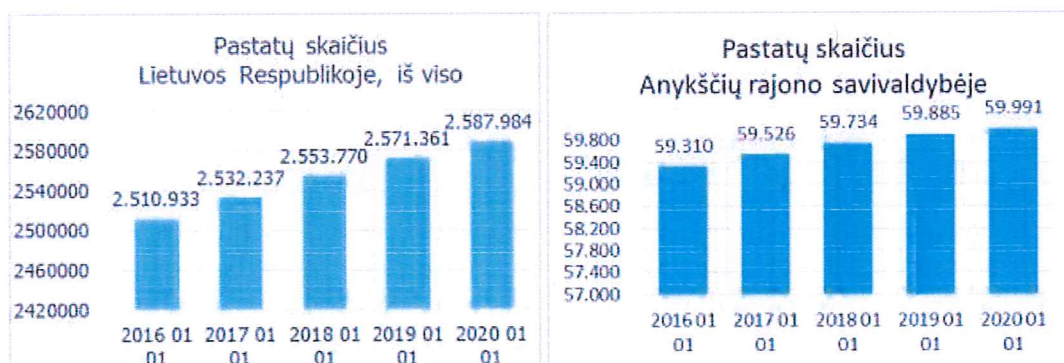
Įmonių skaičius Anykščių rajono savivaldybėje iki 2019 m. didėjo. 2020 m. pradžioje įmonių įregistruota mažiau, 404 įmonės (3 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 3 161 darbuotojas. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (84,2 proc.) ir mažos įmonės (12,6 proc.). Vidutinės įmonės sudaro 3,2 proc., bet jose dirba 32,5 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus. Didelių įmonių Anykščių rajono savivaldybėje nėra.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems. 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528

individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.)

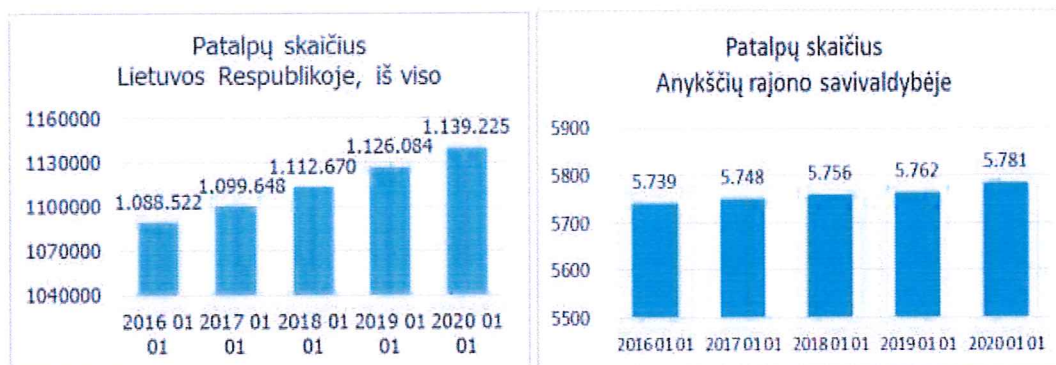
Anykščių rajone 2019 m. iš viso leista statyti 16 naujų pastatų, iš jų 12 gyvenamųjų pastatų ir 4 negyvenamuosius pastatus.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



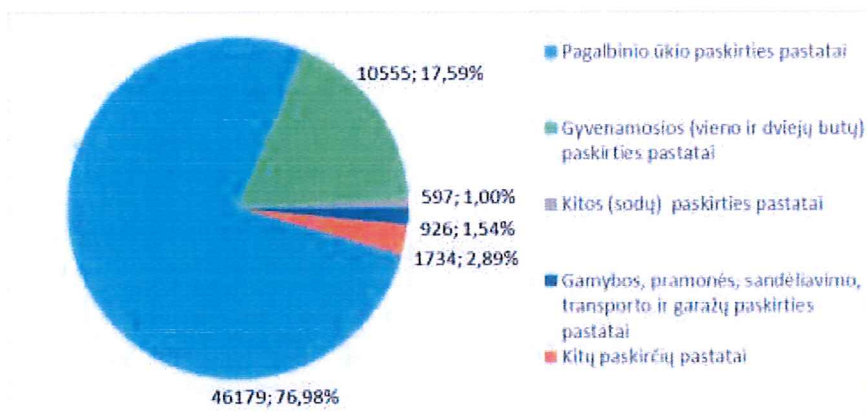
Paveikslas Nr. 5. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Anykščių rajono savivaldybėje buvo įregistruotas 59 991 pastatas, tai yra 106 pastatais (0,18 proc.) daugiau nei prieš metus ir 681 pastatu (1,15 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 106 pastatai (0,18 proc.) fiksuojamas 2020 m. pradžioje, didžiausias – 216 pastatų (0,36 proc.) – 2017 m. sausio 1 d. Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.



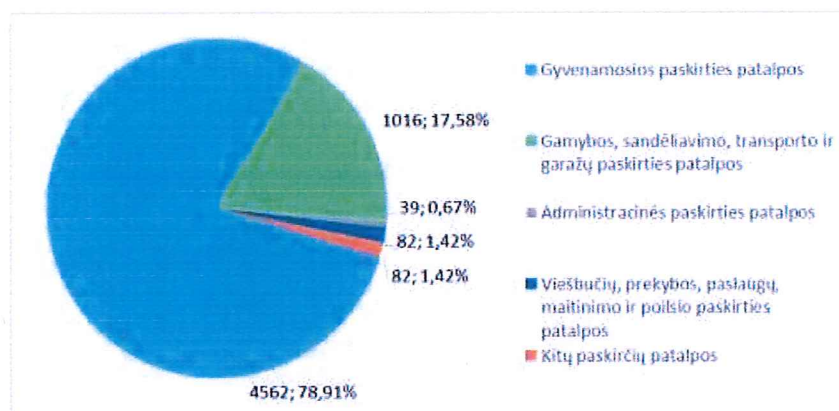
Paveikslas Nr. 6. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika

Registru centro duomenimis, Anykščių rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 5 781 patalpa, tai yra 19 patalpų arba 0,33 proc. daugiau nei prieš metus ir 42 patalpomis (0,73 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



Paveikslas Nr. 7. Pastatų pasiskirstymas Anykščių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.

Registru centro duomenimis, Anykščių rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 46 179 (tai sudaro 76,98 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 10 555 (17,59 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 597 (1,00 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 926 (1,54 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 2,89 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 530 (0,88 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 199 (0,33 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 383 (0,64 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, poilsio paskirties pastatų – 313 (0,52 proc.), administracinės paskirties pastatų – 121 (0,20 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 124 (0,21 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 34 (0,06 proc.), gydymo paskirties pastatų – 30 (0,05 proc.).



Paveikslas Nr. 8. Patalpų pasiskirstymas Anykščių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.

Registru centro duomenimis, Anykščių rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 4 514, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 28 ir gyvenamosios (įvairių

socialinių grupių) paskirties patalpų – 20 (tai sudaro 78,91 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 1 016 (17,58 proc.), administracinės paskirties patalpų – 39 (0,67 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, poilsio paskirties patalpų – 82 (1,42 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 21 (0,36 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 14 (0,24 proc.), gydymo paskirties patalpos – 28 (0,49 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 19 (0,33 proc.).

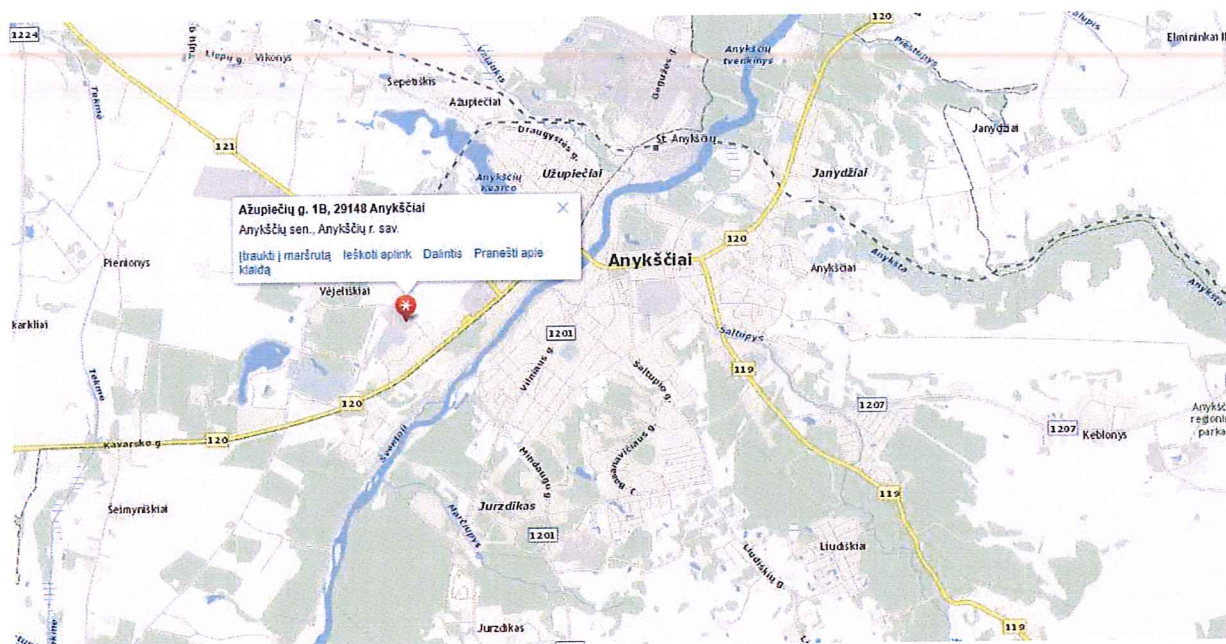
Anykščių rajono savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020 m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2016 m. (370), mažiausiai – 2018 m. (345). 2019 m. perleista 3,77 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2018 m., bet 1,38 proc. mažiau nei 2017 metais. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

Anykščių rajono savivaldybėje 2016–2020 m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 1 640 nekilnojamojo turto objektų. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, butai, garažai. 2016 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 178. Butų rinka aktyviausia buvo 2017 m. – kai buvo parduoti 129 objektai. Anykščių rajone aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2016 m. perleisti 31 garažų paskirties objektas, 2018 m. – 36, 2019 m. – 26. 2018 m. perleista 10 bendrabučių paskirties objektų. Sodų paskirties daugiausiai parduota 2016 m. – 17 pastatų. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo daugiausiai parduota 2019 m. – 19 pastatų.

Administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

3.1.4. Bendroji nekilnojamojo turto vietos objektų charakteristika

Vertinami objektai yra adresu Anykščiuose, Ažupiečių g. 1 1B. Vertinami objektai yra 4.1.2 zonoje. Verčių zona yra išsidėsčiusi vakarinėje Anykščių miesto dalyje. Į šią zoną įeina individualių namų kvartalai, taip pat yra ir traukos objektų: komercinių, socialinių bei kultūros objektų, išsidėsčiusių A Vienuolio ir gretimose gatvėse. Dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su kitais rajonais, ypač su miesto centru, joje nekilnojamas turtas turi paklausą. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje.



Paveikslas Nr. 9. Analizuojamo turto dislokacijos vieta (ištrauka iš www.maps.lt žemėlapis)

Vertinami objektai, t.y. pastatas – garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016), pastatas – žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010), pastatas – technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274), yra Anykščių technologijos mokyklos teritorijoje. Objektai yra patogioje miesto dalyje, geras privažiavimas iki objektų.

3.2. Vertinamo turto charakteristikos

Lentelė Nr. 1. Vertinamo turto juridinės charakteristikos

Vertinamas turtas	Turto valdymo forma. Juridinis pagrindas/Juridiniai faktai	Statybos pabaigos metai	Plotas (ha/ m ²) Tūris (m ³)	Kitos objekto savybės
Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016), kurio bendras plotas – 1074,17 kv. m	Nuosavybės teisė. Lietuvos Respublika a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1995-05-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 62p. Įrašas galioja nuo 1995-06-01.	1989	1074,17 m ² Tūris 4927 m ³	Paskirtis – garažų. Komunikacijos: Vietinis centrinis šildymas, vandentiekis - nėra, nuotekų šalinimas - nėra. Sienos gelžbetonio blokai, stogo danga bitumas. Baigtumas 100 %.
Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010), kurio bendras plotas – 1064,36 kv. m	Turto patikėjimo teisė. VšĮ Alantos technologijos ir verslo mokykla a.k. 191176774. Įregistravimo pagrindas: 2019-05-15 Reorganizavimo sąlygos 2019-08-30 Priėmimo perdavimo aktas Nr. 2. Įrašas galioja nuo 2019-10-22.	1989	1064,36 m ² Tūris 4397 m ³	Paskirtis – Pagalbinio ūkio. Sienos plytų, stogo danga bitumas. Baigtumas 100 %.
Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kurio tūris 27 kub. m	Nuosavybės teisė. Lietuvos Respublika a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 2005-08-19 Steigėjo įsakymas Nr. ĮSAK -1709. Įrašas galioja nuo 2005-09-15.	1988	11,00 m ² Tūris 27,00 m ³	Paskirtis – Pagalbinio ūkio. Komunikacijos: šildymo nėra, vandentiekio nėra, nuotekų šalinimo nėra. Sienos asbestcementis su karkasu. Baigtumas 100 %.
Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274), c2, c3, c4 rezervuarai	Turto patikėjimo teisė. VšĮ Alantos technologijos ir verslo mokykla a.k. 191176774. Įregistravimo pagrindas: 2019-05-15 Reorganizavimo sąlygos 2019-08-30 Priėmimo perdavimo aktas Nr. 2. Įrašas galioja nuo 2019-10-22.	1988	-	Paskirtis – Kiti inžineriniai statiniai. Baigtumas 100 %.

4. RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

4.1. Rinkos vertės nustatymo metodų parinkimas

Nekilnojamojo turto, esančios Anykščių m., Ažupiečių g. 1B, t.y. pastato – garažo (unikalus Nr. 3498-9002-2016), kurio bendras plotas – 1074,17 kv. m, pastato – žemės ūkio mašinų pastogės (unikalus Nr. 3498-9002-4010), kurio bendras plotas – 1064,36 kv. m, pastato – technikos plovyklos (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kurio tūris 27 kub. m, kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (unikalus Nr. 4400-0593-4274), c2, c3, c4 rezervuarų, rinkos vertės nustatymo metodai yra parinkti, atsižvelgiant į vertinimo tikslą, remiantis Turto ir verslo vertinimo 1999 m. gegužės 25 d. pagrindų įstatymu Nr. VIII – 1202, Vilnius (aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 27 d.) bei Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta 2012 m. balandžio 27 d. LR finansų ministro įsakymu Nr. 1K – 159, Vilnius (aktuali redakcija nuo 2013 m. birželio 7 d.). Vertinant turtą remiamasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais. Turto vertinimo metodai pasirinkti vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų, atsižvelgiant į suformuotą turto įvertinimo tikslą. Vertinimas yra atliktas, remiantis užsakovo ir savininko pateikta informacija bei tam tikromis prielaidomis, kurios yra išvardintos toliau šioje Ataskaitoje. Tam, kad nustatyti tinkamą vertinimo metodą kiekvienai materialiojo turto kategorijai, buvo apsvarstytos specifinės kiekvienos turto klasės charakteristikos, susijusios rizikos bei turima informacija.

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. Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kuomet esamas turto panaudojimas yra neefektyvus. Vertinamas turtas yra garažų bei kitos ūkio paskirties. Įvertinus objekto dislokacijos vietą, objektų išplanavimą, manoma, kad dabartinis jų panaudojimas ir yra geriausias turto panaudojimas.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje, patvirtintoje 2012 m. balandžio 27 d. LR finansų ministro įsakymu Nr. 1K – 159, Vilnius (aktuali redakcija nuo 2013 m. birželio 7 d.) (toliau – Metodika) nurodomi šie turto vertinimo metodai: lyginamasis, išlaidų (kaštų) metodas bei pajamų metodas. Taip pat metodika numato galimybę, vertinant turtą, taikyti aukščiau nurodytų metodų derinius.

Pažymėtina, jog vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgiant 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.

Garažų paskirties pastato rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Galiojantys teisės aktai nenustato privalomos nuomos sandorių registravimo tvarkos. Mums nepavyko VĮ Registrų centro duomenų bazėje surinkti patikimų duomenų apie tokios paskirties, atitinkamo ploto nuomos sandorius Anykščių mieste, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Vadovaujantis naujaisiais, 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintais, vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d. gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų (išskyrus garažų boksus), transporto, specialiosios paskirties objektai priskiriami tai pačiai kategorijai. Per paskutinius 36 mėn. iki vertinamo datos buvo atlikti

keli garažų paskirties objektų pirkimo - pardavimo sandoriai Anykščių r. sav., todėl lyginamojo metodo taikymui pasirinkti gamybos, pramonės, sandėliavimo bei garažų paskirties objektai. Kitos, pagalbinio ūkio bei rezervuarų paskirties objektų, kaip atskirų pardavimo sandorio objektų, rasti nepavyko, todėl nėra pagrindo lyginamojo metodo taikymui, nustatant šių objektų rinkos vertę. Išlaidų (kaštų) metodas, remiantis finansų ministro patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) yra taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ir pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Šiuo atveju, vertinant garažų paskirties pastatą yra galimybė pritaikyti lyginamąjį metodą ir jis geriausiai atspindi vertinamo turto rinkos vertę, o išlaidų (kaštų) metodas taikomas, nustatant kitos, pagalbinio ūkio bei rezervuarų paskirties objektų rinkos vertę, kada kitų metodas nėra pakankamai pagrįstas.

Atsižvelgiant į vertinamo turto pobūdį, vertinimo tikslą (rinkos vertės nustatymas), vertinamo objekto rinkos vertė bus nustatoma lyginamuoju bei išlaidų (kaštų) metodu. Pajamų metodas nebus taikomas.

Pažymėtina, jog vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgiant į vertinimo faktus ir aplinkybes.

4.2. Turto rinkos vertės nustatymas

4.2.1. Garažų paskirties pastato rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Pagrindiniai atrankos kriterijai keliami palyginamiesiems objektams vertinant turtą:

- Paskirtis – gamybos/ pramonės, sandėliavimo, garažų;
- Anykščių r.sav.;
- Pastatų plotas yra nuo 200 kv. m;
- Sandoriai įvykę 36 mėn. iki vertinimo datos;
- Sandorio metu parduotas vienas objektas.

Oficialioje duomenų bazėje www.ntsandoriai.lt, kurioje pateikiami duomenys gaunami iš oficialaus Nekilnojamojo turto registro rasti 12 palyginamųjų sandorių gamybos/ pramonės, sandėliavimo bei garažų paskirties objektų. Vienas objektas buvo parduotas du kartus, todėl pasirenkamas sandoris, kuris yra artimesnis vertinimo datai. Visi pasirinkti palyginamieji objektai atitinka atrankos kriterijuose nustatytus parametrus. Mes neapžiūrėjome lyginamųjų objektų sandorio sudarymo dieną pagal nekilnojamojo turto registro, teikiamą informaciją ir negalėjome identifikuoti kitų galimų faktorių įtakos 1 kv. m kainai.

Siekiant palyginti vertinamą turtą, yra taikomas kokybinis metodas. Taikomas santykinio palyginimo analizės būdas. Kadangi nėra patvirtintos vieningos analizės metodikos, taikydami koeficientus mes remiamės savo profesine patirtimi ir rinkos analize.

Lentelė Nr. 2. Palyginamieji objektai

Sandorio data	Verčių zona	Adresas: Anykščių r. sav.	Išgytas plotas	Statybos pabaiga	Išsigijimo kaina	Kaina 1 kv. m	Paskirtis	Sienos	Vandentiekis	Kanalizacija	Dujos	Šildymas
1 2021-04	4.1.3	Anykščių sen. Anykščiai Valaikio g. Nr. 1..10	434,23	1966	12000	28 Eur/m ²	Sandėliavimo	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
2 2020-10	4.1.3	Anykščių sen. Anykščiai Gegužės g. Nr. 20..30	342,81	1976	30000	88 Eur/m ²	Gamybos, pramonės	Plytos	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	Ind. centrinis šildymas
3 2020-07	4.2	Anykščių sen. Šlavenai Dvaro g. Nr. 1..10	203,89	1970	1000	5 Eur/m ²	Garažų	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
4 2019-11	4.1.3	Anykščių sen. Anykščiai Vairuotojų g. Nr. 1..10	274,63	1984	14000	51 Eur/m ²	Sandėliavimo	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Vietinis centrinis šildymas
5 2019-11	4.16	Debeikių sen. Puodžiai Puodžių g. Nr. 20..30	1051,2	1972	6000	6 Eur/m ²	Sandėliavimo	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
6 2019-05	4.1.3	Anykščių sen. Anykščiai Valaikio g. Nr. 1..10	322,2	1966	10000	31 Eur/m ²	Sandėliavimo	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
7 2019-03	4.16	Debeikių sen. Sindriai	263,15	1951	250	1 Eur/m ²	Sandėliavimo	Rastai	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
8 2019-01	4.11	Viešintų sen. Viešintos	210,25	1990	5000	24 Eur/m ²	Garažų	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
9 2018-10	4.14	Kavarsko sen. Zaviesiškis Miško g. Nr. 1..10	1117,9	1963	15000	13 Eur/m ²	Sandėliavimo	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
10 2018-08	4.18	Kurklių sen. Pagrušė Nr. 1..10	1038,3	1977	2000	2 Eur/m ²	Sandėliavimo	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
11 2018-07	4.19	Svėdasų sen. Kunigiškiai I Dirsutvių g. Nr. 1..10	338,36	1988	2500	7 Eur/m ²	Sandėliavimo	Asbestcementis su karkasu	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra

Vertinant garažų paskirties objektą, siekiant gauti objektyviausią rezultatą, pasirenkami visi keturi sandoriai įvykę Anykščių mieste.

Sandorio datos pataisos koeficientas. Palyginamųjų sandorių objektai buvo parduoti skirtingais periodais. Viešai nėra skelbiama apie tokios pobūdžio turto rinkos tendencijas ir pokyčius, todėl siekiant įvertinti pardavimo datos įtaką, naudojamas VKI pokytis. Naujausi VKI duomenys, skelbiami Statistikos departamento svetainėje yra 2021 m. balandžio mėn., todėl vertinimo datai priimame, kad tai yra aktuali informacija.

Lentelė Nr. 3. Sandorio datos pataisos koeficiento nustatymas

Data	VKI Vartojimo prekės ir paslaugos	Pokytis lyginant su 2020-02	Taikoma pataisa
2021M04	114,236	0	-
2020M10	111,4826	$(114,236 - 111,4826) / 111,4826 = 0,02$	1,02
2019M11	110,6553	$(114,236 - 110,6553) / 110,6553 = 0,03$	1,03
2019M05	110,5792	$(114,236 - 110,5792) / 110,5792 = 0,03$	1,03

Vieta. Vertinamas turtas yra Anykščių miesto 4.1.2 verčių zonoje. Palyginamieji sandoriai yra Anykščių miesto 4.1.3 verčių zonoje. Vadovaujantis naujaisiais, 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintais, vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d., Anykščių r. sav., 4.1.2 ir 4.1.3 verčių zonose esantiems negyvenamiesiems statiniams, kurių paskirtis yra gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų (išskyrus garažų boksus), transporto, specialioji taikomas vietovės pataisos koeficientas lygus 0,19, todėl vietos pataisos koeficientas nėra taikomas.

Sienų medžiaga. Vertinamo pastato - garažo sienų medžiaga yra gelžbetonio plokštės. Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2021 NTK 2021-2.17.7 lentele autobusų, sunkių automobilių garažų ir kiti panašių pastatų, kurių sienos gelžbetonio plokštės, gelžbetonio blokai ir statinio tūris iki 5000 kub. m. statybos kaina 1 kub. m sudaro 102,37 EUR. Visų palyginamųjų sienų medžiaga yra plytos. NTK 2021-2.17.6 lentelėje, autobusų, sunkių automobilių garažų ir kiti panašių pastatų, kurių sienos plytos ir statinio tūris iki 5000 kub. m statybos kaina 1 kub. m sudaro 105,93 EUR. $(102,37 - 105,93) / 105,93 = -0,03$. Remiantis UAB „Sistela“ duomenimis objektų, kurių sienų medžiaga plytos pardavimo kaina mažinama gautu koeficientu. Taikoma pataisa dėl sienų medžiagos sudaro 0,97 $(1 - 0,03 = 0,97)$.

Plotas. Lyginamuoju metodu vertinamo turto plotas yra 1074,17 kv. m. Visi pasirinkti palyginamieji objektai mažesni. Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2021 NTK 2021-2.17.7 lentele autobusų, sunkių automobilių garažų ir kiti panašių pastatų, kurių sienos gelžbetonio plokštės, gelžbetonio blokai ir statinio tūris iki 5000 kub. m. statybos kaina 1 kub. m sudaro 102,37 EUR, kai statinio tūris iki 2500 kub. m. statybos kaina 1 kub. m sudaro 109,02 EUR. $(102,37 - 109,02) / 109,02 = -0,06$. Remiantis UAB „Sistela“ duomenimis visų palyginamųjų objektų pardavimo kaina mažinama gautu koeficientu. Taikoma pataisa dėl ploto sudaro 0,94 $(1 - 0,06 = 0,94)$.

Statybos metai. Vertinamas objektas yra 1989 m. statybos. Pasirinktų palyginamųjų objektų statybos metai yra 1966 – 1990 metų statybos. Tiek vertinamas, tiek palyginamieji objektai yra salyginai senos statybos, nerenovuoti. Vertintojas neturėjo galimybės apžiūrėti palyginamųjų objektų ir įvertinti jų fizinės būklės, todėl nėra ir pakankamai pagrįsta taikyti statybos metų pataisos koeficientą, nes statybos metai ne visada atspindi objekto būklę.

Komunikacijos. Vertinamo pastato - garažo sienų medžiaga yra gelžbetonio plokštės. Remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno NTK 2021 NTK 2021-2.17.7 lentele autobusų, sunkių automobilių garažų ir kiti panašių pastatų, kurių sienos gelžbetonio plokštės, gelžbetonio

blokai ir statinio tūris iki 5000 kub. m. šildymas sudaro 2 proc. statinio kainos, vandentiekis ir nuotekų šalinimas po 1 proc. Dviejuose palyginamuosiuose objektuose nėra šildymo, todėl šių objektų kaina didinama 2 proc ir taikomas 1,02 ($1+0,2 = 1,02$) pataisos koeficientas. Viename palyginamajame objekte yra vandentiekis ir nuotekų šalinimas, šio objekto kaina mažinama 2 proc ir taikomas 0,98 ($1-0,2 = 0,98$) komunikacijų pataisos koeficientas.

Lentelė Nr. 4. Pastato – garažo rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu

PATAISOS	Vertinamas objektas	LYGINAMIEJI OBJEKTAI							
		OBJEKTAS Nr. 1		OBJEKTAS Nr. 2		OBJEKTAS Nr. 3		OBJEKTAS Nr. 4	
Pardavimo kaina EUR	Pastatas - Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016)	12 000		30 000		14 000		10 000	
1 m ² , EUR		28		88		51		31	
Pardavimo data (metai, mėnuo)		bal-21	1,00	spal-20	1,02	lapkr-19	1,03	geg-19	1,03
Vieta	Anykščiai, Ažupiečių g. 1B	Anykščių r. sav., Anykščių sen. Anykščiai Valaukio g. Nr. 1..10		Anykščių r. sav., Anykščių sen. Anykščiai Gegužės g. Nr. 20..30		Anykščių r. sav., Anykščių sen. Anykščiai Vairuotojų g. Nr. 1..10		Anykščių r. sav., Anykščių sen. Anykščiai Valaukio g. Nr. 1..10	
Zona	4.1.2	4.1.3	1,00	4.1.3	1,00	4.1.3	1,00	4.1.3	1,00
Objekto paskirtis	Garažų	Sandėliavimo	1,00	Gamybos, pramonės	1,00	Sandėliavimo	1,00	Sandėliavimo	1,00
Objekto statybos pab. Metai/ rekonstrukcijos metai	1989	1966	1,00	1966	1,00	1990	1,00	1966	1,00
Objekto sienų medžiaga	Gelžbetonio plokštės	Plytos	0,97	Plytos	0,97	Plytos	0,97	Plytos	0,97
Objekto plotas, m ²	1074,17	434,23	0,94	342,81	0,94	274,63	0,94	322,2	0,94
Baigtumas, proc	100	100	1,00	100	1,00	100	1,00	100	1,00
Šildymas	Vietinis centrinis šildymas	Nėra	1,02	Ind. centrinis šildymas	1,00	Vietinis centrinis šildymas	1,00	Nėra	1,02
Vandentiekis/ Nuotekų šalinimas	Nėra	Nėra	1,00	Vietinis vandentiekis/ Vietinis nuotekų šalinimas	0,98	Nėra	1,00	Nėra	1,00
Bendra pataisa			0,93		0,91		0,94		0,96
Vertinamo turto sąlyginė rinkos vertė, įvertinus bendrą pataisą EUR/m ²			26		80		48		30
Priimta vertinamo turto sąlyginė rinkos vertė, EUR/m ²	46	Priimame: Pastato - Garažo (unikalus Nr. 3498-9002-2016), esančio Anykščių m., Ažupiečių g. 1B rinkos vertė 2021 m. gegužės 31 dieną, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 49 400 EUR (Keturiąsdešimt devyni tūkstančiai keturi šimtai EUR).							
Nustatyta vertinamo turto rinkos vertė, EUR	49 412								

4.2.2. Kitos, pagalbinių ūkio paskirties pastatų rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė yra 1064,36 kv. m, tūris - 4397 kub. m. Pastato 1 kub. m atkūrimo vertė yra nustatoma remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas NTK 2021, NTK 2021-2.21.3 lentele. Pasirenkamas objektas yra vieno aukšto kitos paskirties pastatai. Analizuojamo pastato pamatai, remiantis pastarąja lentele, gali būti įvairūs, sienos – gelžbetonio

plokštės, perdangos – gelžbetonis, stogo danga – įvairi. Tokio pastato 1 kubinio metro atkūrimo kaštai sudaro 167,32 EUR (statinio tūris daugiau 2500 m³). Pastato kadastro byloje pažymėta, kad dalies konstrukcinių elementų, kurie sudaro statinio 1 kub. m kainą objekte nėra:

Lentelė Nr. 5. Konstrukcinių elementų ir įrangos, kurių vertinamas objektas neturi lyginamasis svoris statinio kainoje %

Perdangos	10
Išorės apdaila	1
Pertvaros	4
Langai	5
Šildymas	5
Vandentiekis	2
Nuotekų šalintuvas	2
Karštas vanduo	1
Vėdinimas ir kondicionavimas	3
Viso:	33

Vadovaujantis UAB „Sistela“ sudarytu kainynu 1 kub. m kaina yra mažinama 33 proc. dėl konstrukcinių elementų nebuvimo, ir sudaro 167,32 - 33 proc. = 112,10 EUR.

Remiantis galiojančiu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintu Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ kitos paskirties pastatams (gelžbetonio plokštės) yra taikomas 85 metų naudingo tarnavimo laikotarpis, gauname, jog pastato nusidėvėjimas per metus sudarytų 1,2 proc. ($100/85=1,2$). Pastato statybos metai – 1989, pastato fizinis nusidėvėjimas yra 38,4 proc. ($32 \times 1,2 = 38,4$)

Ekonominis nusidėvėjimas apibrėžia už vertinamo objekto ribų esančius veiksnus, galinčius turėti įtakos vertinamam turtui. Pažymėtina, jog išlaidų (kaštų) metodas leidžia nustatyti turto atkuriamąją vertę tik priklausomai nuo jo paskirties. Tam, kad įvertinti šio turto ekonomines aplinkybes, t.y. jo rinkos vertę, priklausomai nuo jo dislokacijos vietos bei už vertinamo objekto ribų esančius veiksnus, galinčius turėti įtakos jo vertei, yra remiamasi vietovės pataisos koeficientu, kurį kiekvienais metais nustato VĮ Registrų centras, remdamasis, ir turto paskirtimi, ir jo dislokacijos vieta. Vietovės pataisos koeficientas – tai yra nekilnojamojo turto rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis nekilnojamojo turto verčių zonose. VĮ Registrų centras, skaičiuodamas pastatų vidutinę rinkos vertę atkuriamosios vertės metodu, atkuriamąją turto vertę patikslina, taikydamas vietos pataisos koeficientą. Tuo remiantis, vietos pataisos koeficientas yra apskaičiuojamas vidutinę rinkos vertę dalinant iš nekilnojamojo turto atkuriamosios vertės. Remiantis naujausiais, 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintais, vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d., Anykščių r. sav., 4.1.2 verčių zonoje esantiems negyvenamiesiems statiniams, kurių paskirtis yra pagalbinio ūkio, kita (ūkio), kita (fermų), kita (šiltnamių), kita (pagalbinio ūkio) taikomas vietovės pataisos koeficientas lygus 0,08.

Remiantis apžiūros metu surinkta informacija, vertinamo pastato - žemės ūkio mašinų pastogės būklė yra patenkinama, objektas naudojamas pagal paskirtį, todėl funkcinis nusidėvėjimas nėra taikomas.

Pastatas – technikos plovykla yra 11 kv. m, tūris - 27 kub. m. Pastato 1 kub. m atkūrimo vertė yra nustatoma remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas NTK 2021, NTK 2021-2.7.6 lentelė. Pasirenkamas objektas yra pagalbinio ūkio ir kitos (ūkio) paskirties pastatai. Analizuojamo pastato pamatai, remiantis pastarąja lentelė, gali būti įvairūs, sienos – medis su karkasu, beasbesčiai (asbestcemenčiai) lakštai su karkasu, perdangos – medis, stogo danga – įvairi. Tokio pastato 1 kubinio metro

atkūrimo kaštai sudaro 94,35 EUR (statinio tūris iki 50 m³). Pastato kadastro byloje pažymėte, kad dalies konstrukcinių elementų, kurie sudaro statinio 1 kub. m kainą objekte nėra:

Lentelė Nr. 6. Konstrukcinių elementų ir įrangos, kurių vertinamas objektas neturi lyginamasis svoris statinio kainoje %

Perdangos	11
Išorės apdaila	2
Pertvaros	2
Šildymas	0
Vandentiekis	2
Nuotekų šalintuvas	2
Karštas vanduo	0
Vėdinimas ir kondicionavimas	0
Viso:	19

Vadovaujantis UAB „Sistela“ sudarytu kainynu 1 kub. m kaina yra mažinama 19 proc. dėl konstrukcinių elementų nebuvimo, ir sudaro 94,35 - 19 proc. = 76,42 EUR.

Remiantis galiojančiu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintu Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ pagalbinio ūkio paskirties pastatams (asbescementis su karkasu) yra taikomas 35 metų naudingo tarnavimo laikotarpis, gauname, jog pastato nusidėvėjimas per metus sudarytų 2,9 proc. ($100/35=2,9$) Pastato statybos metai – 1988, fizinis nusidėvėjimas sudaro 95,7 proc. 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintas vietovės pataisos koeficientų taikymo, nustatant nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes, tvarkos aprašas, kuris numato, kai statinio nusidėvėjimas, apskaičiuotas pagal kasmetinį vertės mažinimo procentą, yra didesnis: pastatams – didesnis nei 70 procentų, prilyginamas 70 procentų, inžineriniams statiniams – didesnis nei 75 procentai, prilyginamas 75 procentams. Pastatui – technikos plovyklai taikomas 70 proc. nusidėvėjimas.

Ekonominis nusidėvėjimas apibrėžia už vertinamo objekto ribų esančius veiksnius, galinčius turėti įtakos vertinamam turtui. Pažymėtina, jog išlaidų (kaštų) metodas leidžia nustatyti turto atkuriamąją vertę tik priklausomai nuo jo paskirties. Tam, kad įvertinti šio turto ekonomines aplinkybes, t.y. jo rinkos vertę, priklausomai nuo jo dislokacijos vietos bei už vertinamo objekto ribų esančius veiksnius, galinčius turėti įtakos jo vertei, yra remiamasi vietovės pataisos koeficientu, kurį kiekvienais metais nustato VĮ Registrų centras, remdamasis, ir turto paskirtimi, ir jo dislokacijos vieta. Vietovės pataisos koeficientas – tai yra nekilnojamojo turto rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis nekilnojamojo turto verčių zonose. VĮ Registrų centras, skaičiuodamas pastatų vidutinę rinkos vertę atkuriamosios vertės metodu, atkuriamąją turto vertę patikslina, taikydamas vietos pataisos koeficientą. Tuo remiantis, vietos pataisos koeficientas yra apskaičiuojamas vidutinę rinkos vertę dalinant iš nekilnojamojo turto atkuriamosios vertės. Remiantis naujausiais, 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintais, vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d., Anykščių r. sav., 4.1.2 verčių zonoje esantiems negyvenamiesiems statiniams, kurių paskirtis yra pagalbinio ūkio, kita (ūkio), kita (fermų), kita (šiltnamių), kita (pagalbinio ūkio) taikomas vietovės pataisos koeficientas lygus 0,08.

Remiantis apžiūros metu surinkta informacija, vertinamo pastato - technikos plovyklos būklė yra patenkinama, objektas naudojamas pagal paskirtį, todėl funkcinis nusidėvėjimas nėra taikomas.

Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai. Tai yra 3 betoniniai rezervuarai, kurių tūris yra 39 kub. m, 47 kub. m ir 118 kub. m. Rezervuarų (išsėmimo duobių) 1 kub. m. atkūrimo vertė yra nustatoma remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas NTK 2021, NTK 2021-4.2.26

lentele. Pasirenkamas objektas yra rezervuarai (išsėmimo duobės). Konstrukciniai elementai: surenkamosios ir monolitinės betono ir gelžbetonio konstrukcijos ir metalinis (gelžbetoninis) liukas. Tokio rezervuaro 1 kubinio metro atkūrimo kaštai sudaro 361,12 EUR (statinio tūris daugiau 5 m³). Visų trijų rezervuarų tūris didesnis nei 5 kub. m, todėl jų tūris sudedamas ir vertimas bendrai (39 + 47 + 118 = 204 kub. m).

Remiantis galiojančiu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro patvirtintu Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ kitos paskirties pastatams (gelžbetonio plokštės) yra taikomas 20 metų naudingo tarnavimo laikotarpis, gauname, jog pastato nusidėvėjimas per metus sudarytų 5 proc. ($100/20=5$). Rezervuarų statybos metai – 1988. Objektai vadovaujantis normatyvais yra pilnai nusidėvėję. 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintas vietovės pataisos koeficientų taikymo, nustatant nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes, tvarkos aprašas, kuris numato, kai statinio nusidėvėjimas, apskaičiuotas pagal kasmetinį vertės mažinimo procentą, yra didesnis: pastatams – didesnis nei 70 procentų, prilyginamas 70 procentų, inžineriniams statiniams – didesnis nei 75 procentai, prilyginamas 75 procentams. Kitiems inžineriniams statiniams taikomas 75 proc. nusidėvėjimas.

Ekonominis nusidėvėjimas apibrėžia už vertinamo objekto ribų esančius veiksnus, galinčius turėti įtakos vertinamam turtui. Pažymėtina, jog išlaidų (kaštų) metodas leidžia nustatyti turto atkuriamąją vertę tik priklausomai nuo jo paskirties. Tam, kad įvertinti šio turto ekonomines aplinkybes, t.y. jo rinkos vertę, priklausomai nuo jo dislokacijos vietos bei už vertinamo objekto ribų esančius veiksnus, galinčius turėti įtakos jo vertei, yra remiamasi vietovės pataisos koeficientu, kurį kiekvienais metais nustato VĮ Registrų centras, remdamasis, ir turto paskirtimi, ir jo dislokacijos vieta. Vietovės pataisos koeficientas – tai yra nekilnojamojo turto rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis nekilnojamojo turto verčių zonose. VĮ Registrų centras, skaičiuodamas pastatų vidutinę rinkos vertę atkuriamosios vertės metodu, atkuriamąją turto vertę patikslina, taikydamas vietos pataisos koeficientą. Tuo remiantis, vietos pataisos koeficientas yra apskaičiuojamas vidutinę rinkos vertę dalinant iš nekilnojamojo turto atkuriamosios vertės. Remiantis naujausiais, 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintais, vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021 m. sausio 1 d., Anykščių r. sav., 4.1.2 verčių zonoje esantiems negyvenamiesiems statiniams, kurių paskirtis yra pagalbinio ūkio, kita (ūkio), kita (fermų), kita (šiltnamių), kita (pagalbinio ūkio) taikomas vietovės pataisos koeficientas lygus 0,08.

Remiantis apžiūros metu surinkta informacija, nustatyta, kad rezervuarų būklė yra patenkinama ir funkcinis nusidėvėjimas nėra skaičiuojamas.

Lentelė Nr. 7. Objektų rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Vertinamas objektas	Pastatas - Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010)	Pastatas - Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228)	Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274) rezervuarai c2, c3, c4
Paskirtis	Kita	Pagalbinio ūkio	Kiti inžineriniai statiniai
Statybos pabaigos metai	1989	1988	1988
Pastato tūris, m ³	4 397	27	204
Pastato baigtumas, %	100	100	100
Statybos kaina (EUR/m ³)	112,10	76,42	361,12
Atkuriamoji vertė statybos kainomis, EUR	492 904	2 063	73 668
Skačiavimai	4 397 x 112,10 = 492 904	27 x 76,42 = 2 063	204 x 361,12 = 73 668
Fizinio nusidėvėjimas, %	38,4	70	75
Bendras fizinis nusidėvėjimas, EUR	189 275	1 444	55 251
Funkcinis nusidėvėjimas, %	-	-	-
Bendras funkcinis nusidėvėjimas, EUR	0	0	0
Ekonominis nusidėvėjimas, koef.	0,08	0,08	0,08
Atkuriamoji vertė, atėmus fizinį, funkcinį nusidėvėjimą, pritaikius ekonominio nusidėvėjimo koef., EUR	24 290	50	1 473
Skačiavimai	(492 904 - 189 275 - 0) * 0,08 = 24 290	(2 063 - 1 444 - 0) * 0,08 = 50	(73 668 - 55 251 - 0) * 0,08 = 1 473
Priimam vertė	24 290	50	1 470

5. GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamas turtas arba verslas (Objektas)	Nekilnojamas turtas, esantis Anykščių, Ažupiečių g. 1B: <ul style="list-style-type: none"> Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016), kurio bendras plotas – 1074,17 kv. m; Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010), kurio bendras plotas – 1064,36 kv. m; Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kurio tūris 27 kub. m; Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274), c2, c3, c4 rezervuarai.
Vertinamo turto arba verslo savininkas	Vertinamas nekilnojamas turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai a.k. 111105555, turto patikėjimo teise Vėj Alantos technologijos ir verslo mokyklai a.k. 191176774.
Turto arba verslo vertinimo užsakovas	Vėj Alantos technologijų ir verslo mokykla, įstaigos kodas 191176774, PVM mokėtojo kodas LT911767716, kurios registruota buveinė yra Technikumo g. 2, Alanta, Molėtų r., duomenys apie įstaigą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre.
Turto arba verslo vertinimo tikslas	Kitas tikslas, kai to pageidauja užsakovas
Turto arba verslo vertinimo paskirtis (atvejis)	Privalomas turto vertinimas
Turto arba verslo vertinimo metodas	Lyginamasis metodas, išlaidų (kaštų) metodas.
Turto arba verslo vertinimo ataskaitos surašymo data	2021 m. birželio 3 d.
Turto arba verslo vertintojo išvados	<p>Pastato – Garažo (unikalus Nr. 3498-9002-2016), kurio bendras plotas – 1074,17 kv. m rinkos vertė 2021 m. gegužės 31 dieną, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 49 400 EUR (Keturiasdešimt devyni tūkstančiai keturi šimtai EUR).</p> <p>Pastato – Žemės ūkio mašinų pastogės (unikalus Nr. 3498-9002-4010), kurio bendras plotas – 1064,36 kv. m rinkos vertė 2021 m. gegužės 31 dieną, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, yra 24 290 EUR (Dvidešimt keturi tūkstančiai du šimtai devyniasdešimt EUR).</p> <p>Pastato – Technikos plovyklos (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kurio tūris 27 kub. m rinkos vertė 2021 m. gegužės 31 dieną, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, yra 50 EUR (Penkiasdešimt EUR).</p> <p>Kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (unikalus Nr. 4400-0593-4274), c2, c3, c4 rezervuarų rinkos vertė 2021 m. gegužės 31 dieną, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, yra 1 470 EUR (Vienas tūkstantis keturi šimtai septyniasdešimt EUR).</p>

Nustatyta suma atspindi vertinamo turto rinkos vertę, jo būklę ir privalumus vertinimo dienos rinkos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo nematerialiojo, trumpalaikio ir ilgalaikio materialiojo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų. Mes diskretiškai elgėmės su visa informacija, kurią gavome vykdydami užsakymą, neteikėme jos ir ateityje neteiksime tretiesiems asmenims be užsakovo arba pastarojo įgalioto asmens nurodymo. Mes pažymime, kad mums nėra žinomos kitos sąlygos ir aplinkybės į kurias nebuvo atsižvelgta sudarant šią vertinimo ataskaitą. Ši išvada dėl turto vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

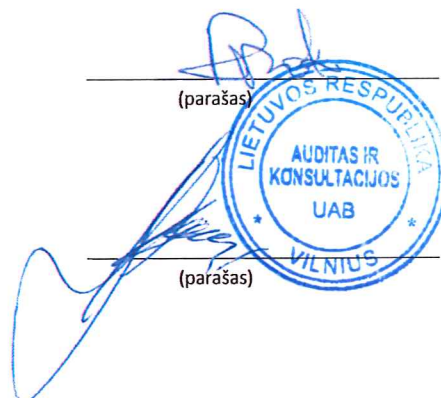
Turto vertintojas Robertas Pakeltis

Nekilnojamo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000046, išduotas 2000 m. sausio 24 d.

Vadovė Aldona Kabokienė

(parašas)

(parašas)



6. VERTINAMO TURTO APŽIŪROS AKTAS

Pastato – Garažo (unikalus Nr. 3498-9002-2016), Pastato – Žemės ūkio mašinų pastogės (unikalus Nr. 3498-9002-4010), Pastato – Technikos plovyklos (unikalus Nr. 4400-0593-4228), Kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (unikalus Nr. 4400-0593-4274), esančių Anykščių apskr., Ažupiečių g. 1B.

2021 m. gegužės 31 d. Nr. 2965

(data)

Anykščiai, Ažupiečių g. 1B

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Anykščiai, Ažupiečių g. 1B
2. Apžiūros data: 2021 m. gegužės 31 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 13.00 val.
4. Vertinamų objektų vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste: rami aplinka, netoliese miesto baseinas, patogaus susisiekimo su kitais rajonais, ypač su miesto centru.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė (pastatų, statinių dislokacija) apžiūros metu:

Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016), kurio bendras plotas – 1074,17 kv. m;	Paskirtis – garažų. Komunikacijos: vietinis centrinis šildymas, vandentiekio bei nuotekų šalinimo nėra. Sienos gelžbetonio plokštės, stogo danga bitumas. Baigtumas 100 %.
Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010), kurio bendras plotas – 1064,36 kv. m;	Paskirtis – kita. Komunikacijų nėra. Sienos gelžbetonio plokštės, stogo danga asbestcementis. Baigtumas 100 %.
Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228), kurio tūris 27 kub. m;	Paskirtis – pagalbinio ūkio. Komunikacijų nėra. Sienos asbestcementis su karkasu, stogo danga asbestcementis. Baigtumas 100 %.
Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274), c2, c3, c4 rezervuarai	Paskirtis – kiti inžineriniai statiniai. 3 rezervuarai. Baigtumas 100 %.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti):

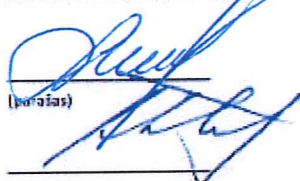
Taip



Ne



7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys):



(parašas)

(parašas)

Laura Nugarė

Ramūnas ZIATKUS

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

7. TURTO VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDŲ SĄRAŠAS

1. Vertinamo turto nuotraukos;
2. Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo kopija;
3. VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų kopijos;

Priedas Nr. 1



Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016)



Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016)



Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016)



Pastatas – Garažas (unikalus Nr. 3498-9002-2016)



Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010)



Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010)



Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010)



Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010)



Pastatas – Žemės ūkio mašinų pastogė (unikalus Nr. 3498-9002-4010)



Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228)



Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228)



Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228)



Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228)

Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274)



Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274)



Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274)



Pastatas – Technikos plovykla (unikalus Nr. 4400-0593-4228)

Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-0593-4274)

TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000046 ☼

Robertas Pakeltis (a.k. 35305140309)

(vardas, pavardė, asmens kodas)

nekilnojamojo turto

išlaikė vertintojo egzaminą
(sritį)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2000 sausio 24
..... m. mėn. d.

Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos

2000 m. sausio 20 d.

nutarimu Nr. 20-8

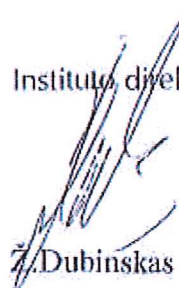
Tarybos pirmininkas



L. Kazlauskienė



Instituto direktorius



Ž. Dubinskas

Priedas Nr. 1

Lapas 1 iš 2



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-05-31 08:05:10

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 90/5839
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1995-01-16
Adresas: Anykščiai, Ažupiečių g. 1B

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Pastatas - Garažas
Unikalus daikto numeris: 3498-9002-2016
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų
Žymėjimas plane: 8G1p
Statybos pabaigos metai: 1989
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Dujos: Nėra
Sienos: Galzbetonio plokštės
Stogo danga: Bitumas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 1074.17 kv. m
Pagrindinis plotas: 1055.25 kv. m
Tūris: 4927 kub. m
Užstatytas plotas: 1146.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 121010 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 5 %
Atkuriamoji vertė: 22992 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 4598 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1995-01-16
Kadastro duomenų nustatymo data: 1995-01-16

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 3498-9002-2016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1995-05-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 62p
Įrašas galioja: Nuo 1995-06-01

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Viešoji įstaiga Alantos technologijos ir verslo mokykla, a.k. 191176774
Daiktas: pastatas Nr. 3498-9002-2016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-08-01 Įsakymas Nr. V-891
2019-08-30 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 2
Įrašas galioja: Nuo 2019-10-22

7. Juridiniai faktai:

7.1. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "JARIMPEKSO STATYBA", a.k. 300552838
Daiktas: pastatas Nr. 3498-9002-2016, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2020-12-01 Nuomos sutartis Nr. NT/20-5
Plotas: 201.18 kv. m
Aprašymas: Patalpų indeksai: 1-49 ir nuo 1-2 iki 1-8. Sutartis galioja neterminuotai
Įrašas galioja: Nuo 2021-01-04
Terminas: Nuo 2020-12-01

7.2.

Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: **UAB "VOLUMINA LT", a.k. 302716065**
Daiktas: **pastatas Nr. 3498-9002-2016, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2019-12-06 Perdavimo - priėmimo aktas**
2019-12-06 Nuomos sutartis Nr. NT/19-10
Plotas: **314.94 kv. m**
Aprašymas: **Patalpų indeksai pažymėti :G-2, G-3, 4, 5.**
Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-07**
Terminas: **Nuo 2019-12-06 iki 2020-12-06**

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **3403/0021:40**
Archyvinės bylos Nr.: **34/2506**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino Rytų Lietuvos klientų aptarnavimo centro Utenos
klientų aptarnavimo grupės specialistė

JULITA
KIBICKIENĖ



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
 Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registrucentras.lt
 Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-05-31 08:05:56

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 90/5836
 Registro tipas: Statiniai
 Sudarymo data: 1995-01-23
 Adresas: Anykščiai, Ažupiečių g. 1B

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Pastatas - Žemės ūkio mašinų pastogė

Unikalus daikto numeris: 3498-9002-4010
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
 Žymėjimas plane: 9G1b
 Statybos pabaigos metai: 1989
 Baigtumo procentas: 100 %
 Šildymas: Nėra
 Vandentiekis: Nėra
 Nuotekų šalinimas: Nėra
 Dujos: Nėra
 Sienos: Gelžbetonio plokštės
 Stogo danga: Asbestcementis
 Aukštų skaičius: 1
 Bendras plotas: 1064.36 kv. m
 Pagrindinis plotas: 1064.36 kv. m
 Tūris: 4397 kub. m
 Užstatytas plotas: 1100.00 kv. m
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 30818 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 7 %
 Atkuriamoji vertė: 28660 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 5732 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1995-01-23
 Kadastro duomenų nustatymo data: 1995-01-23

2.2. Pastatas - Technikos plovykla

Unikalus daikto numeris: 4400-0593-4228
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
 Žymėjimas plane: 13H1ž
 Statybos pabaigos metai: 1988
 Baigtumo procentas: 100 %
 Šildymas: Nėra
 Vandentiekis: Nėra
 Nuotekų šalinimas: Nėra
 Sienos: Asbestcementis su karkasu
 Aukštų skaičius: 1
 Tūris: 27 kub. m
 Užstatytas plotas: 11.00 kv. m
 Koordinatė X: 6154764
 Koordinatė Y: 568200
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 1214 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 49 %
 Atkuriamoji vertė: 620 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 81 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2005-05-03
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2005-05-03

2.3. Kiti inžineriniai statiniai - Klemo statiniai

Aprašymas / pastabos: (c2,c3,c4 rezervuarai)
 Unikalus daikto numeris: 4400-0593-4274
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai
 Statybos pabaigos metai: 1988
 Baigtumo procentas: 100 %
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 16161 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 68 %
 Atkuriamoji vertė: 5184 Eur
 Vidutinė rinkos vertė: 672 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2005-05-03

Kadastro duomenų nustatymo data: 2005-05-03

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: pastatas Nr. 4400-0593-4228, aprašytas p. 2.2.

kiti statiniai Nr. 4400-0593-4274, aprašyti p. 2.3.

Įregistravimo pagrindas: 2005-08-19 Steigėjo įsakymas Nr. ISAK-1709

Įrašas galioja: Nuo 2005-09-15

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: pastatas Nr. 3498-9002-4010, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 1995-06-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 62p

Įrašas galioja: Nuo 1995-06-01

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Viešoji įstaiga Alantos technologijos ir verslo mokykla, a.k. 191176774

Daiktas: pastatas Nr. 3498-9002-4010, aprašytas p. 2.1.

pastatas Nr. 4400-0593-4228, aprašytas p. 2.2.

kiti statiniai Nr. 4400-0593-4274, aprašyti p. 2.3.

Įregistravimo pagrindas: 2019-08-01 Įsakymas Nr. V-891

2019-08-30 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 2

Įrašas galioja: Nuo 2019-10-22

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,

kadastrinis Nr.: 3403/0021:40

Archyvinės bylos Nr.: 34/2509

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino Rytų Lietuvos klientų aptarnavimo centro Utenos klientų aptarnavimo grupės specialistė

JULITA
KIBICKIENĖ