



Auditas ir konsultacijos

1. IVADINĖ DALIS	4
2. BENDROJI DALIS	6
2.1. Pagrindinės sąvokos	6
2.2. Ataskaitoje naudojami metodai ir priemonės	6
2.3. Svarbiausi turto vertinimo rizikos ir faktoriai	6
2.4. Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai	6
2.5. Turto vertinimo pajėgumai	7
2.6. Vertinimo apimtis ir ribos	9
3. APRAŠOMOJI DALIS	15
3.1. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos konjunkcija (aplinkos charakteristika)	15
3.1.1. Lietuvos makroekonominės apžvalga	15
3.1.2. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos konjunkcija - Klaipėdos rajono savivaldybės apžvalga	21
3.1.3. Aplinkos apšvietimo sistemos apžvalga	26
3.2. Bendrųjų vertinamųjų objektų ypatybės	27
3.3. Vertinamo nekilnojamojo turto ypatybės	29
3.4. Vertinamo nekilnojamojo turto ypatybės	30
4. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	31
4.1. Turto apibūrinimas	31
4.2. Nekilnojamojo turto vertinimo metodų parinkimas	31
4.3. Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas 2020 m. birželio 15 dienos datai	33
4.3.1. Administracinės ir gamybos, pramonės pastatų nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas pajėgumų metodu	33
4.3.2. Kitų paskirties turto ir kitų inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymas (laikų) metodu	36
5. GALUTINIS ISVADA DĖL TURTO VERTĖS	39
6. PAVIRŠIO AKTAS	40
7. TURTO VERTINIMO ATASKAITOS PILDYMO SARASAS (CD talpa)	41

Vilnius 2020

TURINYS

1. ĮVADINĖ DALIS	3
2. BENDROJI DALIS	4
2.1. Pagrindinės sąvokos	4
2.2. Ataskaitoje naudojami sutrumpinimai	6
2.3. Svarbiausi turto vertės nustatymo kriterijai.....	6
2.4. Svarbiausi informacijos šaltiniai ir metodologiniai dokumentai	6
2.5. Turto vertinimo prielaidos	7
2.6. Vertinimo apimtis ir eiga	9
3. APRAŠOMOJI DALIS	18
3.1. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika).....	18
3.1.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga	18
3.1.2. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra – Klaipėdos rajono savivaldybės apžvalga 21	
3.1.3. Aplinkos apsaugos sektoriaus apžvalga	26
3.2. Bendroji vertinamų objektų vietos charakteristika	27
3.3. Vertinamo nekilnojamojo turto juridinės charakteristikos.....	29
3.4. Vertinamo nekilnojamojo turto techninės charakteristikos ir individualūs požymiai.....	30
4. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	31
4.1. Turto apžiūros procesas	31
4.2. Nekilnojamojo turto vertinimo metodų parinkimas	31
4.3. Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas 2020 m. birželio 15 dienos datai.....	33
4.3.1. Administracinės ir gamybos, pramonės paskirties nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas pajamų metodu.....	33
4.3.2. Kitos paskirties turto ir kitų inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu	36
5. GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO VERČIŲ.....	39
6. APŽIŪROS AKTAS.....	40
7. TURTO VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDŲ SĄRAŠAS (CD laikmena).....	41

1. ĮVADINĖ DALIS

Vertinamas turtas (Objektas): Viešosios įstaigos Grunto valymo technologijos, juridinio asmens kodas 124010840, panaudos sutartimi valdomas turtas, pagal užsakovo pateiktą sąrašą.

Turto adresas: Birbinčių g. 59, Kiškėnų k., Dvilų sen., LT-96223 Klaipėdos r.

Vertinamo objekto savininkas: Nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, a.k.111105555.

Turto vertinimo užsakovas: Viešoji įstaiga Grunto valymo technologijos, juridinio asmens kodas 124010840, reg. adresu Antakalnio g. 42, LT-10304 Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).

Turto arba verslo vertinimo tikslas: Nuosavybės teisės perleidimo.

Turto arba verslo vertinimo paskirtis (atvejis): Kai to pageidauja užsakovas (neprivalomas turto vertinimas).

Vertinamo turto arba verslo identifikavimo duomenys: Viešosios įstaigos Grunto valymo technologijos pateiktas turto sąrašas, 2020-06-18 d. VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas Registro Nr.: 50/111374, Turto apžiūros aktas, kita informacija, nurodyta šioje vertinimo ataskaitoje. Užsakovo vertinimui pateiktame turto sąrašė buvo įtrauktas žemės sklypas (unikalus Nr. 5544-0005-0287, plotas 7,2320 ha). Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos surašymo metu vertintojui buvo pateiktas 2020 liepos 3 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono skyriaus raštas Nr. 12 SD-3024-(14.12.7) „Dėl prašymo nagrinėjimo“, į VŠĮ Grunto valymo technologijos prašymą išduoti sutikimą Užsakovo pagal panaudos sutartį valdomo valstybinės žemės sklypo vertinimui. Raštu Užsakovas informuojamas, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos teritoriniams skyriams nepriskirta funkcija išduoti tokio pobūdžio sutikimus. Remiantis tuo, turto sąrašė vertinimui nurodytas žemės sklypas nėra vertinamas.

Turto arba verslo vertinimo metodai: Išlaidų (kaštų) ir pajamų metodai.

Turto ir verslo 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, registravimo pažymėjimo Nr. 077280, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre. Biudžetinės įstaigos Turto vertinimo priežiūros tarnybos išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašė įrašyta Nr. 000010, internetinės svetainės 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.

Turto vertintojo asistentai: Inga Čekavičienė. Turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo numeriai: 000066 (V; 2015-11-13). Laura Nugarė. Turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimo numeriai: 000059 (V; 2017-10-24). Šaltinis: www.avnt.lt.

Vertinamo turto apžiūros data: 2020 m. birželio 15 d. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo nekilnojamojo turto kokybės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas apžiūros aktas. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovo atstovas.

Vertinamo turto rinkos vertės nustatymo data: 2020 m. birželio 15 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2020 m. liepos 9 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
- **Investicinė vertė** – turto vertė savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam individualių investavimo arba kitų veiklos tikslų.⁵
- **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.⁶
- **Ypatingasis pirkėjas** – tam tikras pirkėjas, kuriam nuosavybės teisė į tam tikrą turtą dėl jo ypatingosios vertės suteiktų pranašumo, kurio negalėtų turėti kiti pirkėjai rinkoje.⁷
- **Ypatingoji vertė** – suma, lemiamą tam tikrų turto savybių, kurios yra vertingos tik ypatingajam pirkėjui.⁸

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 Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

⁶ 40-asis TAS „Investicinis turtas“

⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis 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 nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.⁹
- **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.¹⁰
- **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.¹¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹²
- **Specialiosios paskirties turtas** – specialioms reikmėms skirtas turtas, kuris yra ribotos paklausos, todėl retai parduodamas, arba ne rinkai skirtas, todėl visai neparduodamas.¹³
- **Tikroji vertė** – įvertinta kaina, už kurią dvi nusimanančios, sąmoningai ir laisva valia veikiančios šalys gali apsikeisti turtu ar įsipareigojimu ir kuri rodo atitinkamas toms šalims priklausančias turto dalis.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

⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m.

⁹ LR Civilinis kodeksas. 4 knyga.

¹⁰ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

¹¹ 13-asis TFAS "Tikrosios vertės nustatymas"

¹² LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.)

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 m.

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 suvestinė 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

- **LR** – Lietuvos Respublika;
- **Įmonė, Užsakovas** – Viešoji įstaiga Grunto valymo technologijos;
- **UAB Auditas ir konsultacijos** – Paslaugos teikėjas;
- **TVS** – Tarptautiniai vertinimo standartai;
- **EVS** – Europos vertinimo standartai.

2.3. Svarbiausi turto vertės nustatymo kriterijai

Svarbiausi kriterijai, kuriais remiantis yra nustatoma nekilnojamojo turto 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 vertinimas, yra šie:

- Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52 – 1672. Nauja redakcija – įstatymas Nr. XI-1497, priimtas 2011-06-22, įsigaliojantis 2012-05-01);
- Lietuvos Respublikos 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);
- Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020;
- Europos vertinimo standartai, 2016;

- Lietuvos statistikos departamento oficialioji duomenų bazė (www.stat.gov.lt), Lietuvos Banko duomenys (www.lbank.lt);
- UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2020, Gyvenamieji pastatai, negyvenamieji pastatai, susisiekimo komunikacijų statiniai, inžinerinių tinklų statiniai, hidrotechnikos statiniai, kiti statiniai);
- Vertinimo užsakovo pateikti duomenys. Ataskaitos atlikimo metu taip pat buvo rengiami pokalbiai su Užsakovo atstovais (informacija surinkta telefoninių pokalbių, el. susirašinėjimo metu);
- Lietuvos Banko internetinėje svetainėje pateikiama statistika (<http://www.lb.lt/>);
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos internetiniame puslapyje www.avnt.lt skelbiama mokymo seminarų medžiaga 2012 - 2019 m;
- Lietuvos vertintojų rūmų mokymo seminarų medžiaga 2017 - 2019 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.

Kiti naudoti informacijos šaltiniai pateikiami konkrečiame skyriuje, kuriame jie buvo panaudoti.

2.5. Turto vertinimo prielaidos

101-asis TVS Darbo apimtis ir 103-asis TVS Vertinimo 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

Atliekant vertinimą per 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, vertinimo įmonės vadovo, o apžiūros aktas – turtą apžiūrėjusio vertintojo. 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 „Vertinimo ataskaita“²⁰ apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.

Turto arba verslo vertinimas yra pagrįstas užsakovo pateiktais pradiniais duomenimis, taip pat Auditas ir konsultacijos, UAB turto/verslo verčių duomenų baze, 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 darbo dokumentuose.

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

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

²⁰ Tarptautiniai vertinimo standartai, 2020 m. (103 TVS)

Turto rinkos vertė nustatyta darant šias prielaidas:

- Mes neturėjome galimybių ištirti savininko nuosavybės teisių ar šių teisių apsunkinimo. Mums nebuvo pateikta informacija apie turto naudojimo, valdymo, disponavimo juo apribojimus bei turto savininko prievoles, susijusias su turtu, kitų asmenų teises į turtą, draudimus. Nebuvo atliktas joks nuosavybės teisių į vertinimą turtą auditas ar tyrimas, dėl turto nuosavybės egzistavimo ir kontrolės. Vertinimas atliktas darant prielaidą, kad savininko patvirtinimas dėl vertinamo turto nuosavybės ir būklės yra teisingas.
- Mes neatsakome už turto vertinimui pateiktų finansinio, teisinio ar kito pobūdžio duomenų tikslumą, jei pateikti duomenys turėjo įtakos turto rinkos vertės nustatymui.
- Vertinimo metu naudotos finansinės ir kitos veiklos prognozės atspinti Užsakovo, kaip vertinamo objekto valdytojo, vykdančio tiesioginę vertinamo turto naudojimo veiklą, nuomonę apie labiausiai tikėtinas rinkos vystymosi sąlygas ir kitas veiklos perspektyvas. Informacija apie planuojamus investicinius projektus ir apie įvairius faktus, aplinkybes ir sąlygas, kurios gali būti reikšmingos atliekant vertinimą, mums buvo pateikta tokia apimtimi, kokia yra nurodyta šioje vertinimo ataskaitoje, papildoma informacija mums nebuvo pateikta.
- Mes neturime informacijos, kad tarp užsakovo ir kokios nors turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų kilo ginčas dėl turto 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.
- Mes pažymime, jog kitų sąlygų ir aplinkybių, neišdėstytų šioje ataskaitoje, kurios galėtų turėti įtakos turto ir įsipareigojimų vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta – nenustatyta.
- Nekilnojamojo turto vertinimo apžiūros metu nebuvo nuslėpti fiziniai ar funkciniai vertinamo objekto būklės defektai, galėję turėti įtakos nustatytai turto rinkos vertei.
- Vertinamas nekilnojamas 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, 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.

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 ir eiga

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

- Nustatytas vertės nustatymo pagrindimas;
- Nustatyta vertės nustatymo data;
- Nustatytas vertinamo objekto egzistavimo faktas: surinkti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos), atlikta objekto ir jo dalių apžiūra, įvertinta jo būklė;
- Surašytas apžiūros aktas;
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą;
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, įvertintos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos bei alternatyvaus panaudojimo galimybės;
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunktūrą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos ataskaitos dalyse: „Vertinamo turto juridinės charakteristikos“, „Vertinamojo turto techninės charakteristikos“. Vertintojas, vertindamas turtą, naudojo informaciją, kuri jam buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertinimo dienos ir vertinimo metu.

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;

- Faktinės ar menamos turto būklės 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 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.

Vertinimo metu nustatomas rinkos vertė. 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 TVS apibrėžtus vertinimo pagrindus, išskyrus atvejus, kai atitinkamame dokumente yra pateikta nuoroda į TVS, 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 vadovaujama vienu ar daugiau vertinimo metodų. Žemiau apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. 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:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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 vertinamojo objekto vertės nustatymui įvertinimu. Patikslinimai yra skaičiuojami atsižvelgiant į esamą šalia vertinamo objekto nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, 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:

- 1) objekto – analogo suradimas;
- 2) analogo vertės korekcija.

Korekcija gali būti:

- 1) taikomi pataisos koeficientai, iš kurių dauginama analogo vertė;
- 2) taikoma absoliutaus dydžio pataisa, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamo objekto 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:

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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 – grynyųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. 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 grynyųjų 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 materialaus turto dalių verčių sumą ir atvirkščiai, nesant pakankamam turto

panaudojimo ir valdymo efektyvumui, įmonės vykdomo verslo sukuriama vertė yra mažesnė už jos materialaus 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 materialaus ir nematerialaus turto visuma, o būsimųjų pinigų srautų ir tęstinumo vertės dabartinių verčių suma. Turimi pinigai iš karto gali teikti pelną juos investavus, o tai sudaro vadinamąją pinigų vertę laike.

Svarbiausi dabartinės vertės priklausomybės faktoriai:

- 1) Laiko tarpas, kuris praeis iki pinigų gavimo;
- 2) Alternatyvieji kaštai (nauda, kurią galima gauti pinigus panaudojus kitur);
- 3) 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:

$$AV = DV + TV \quad (3 \text{ formulė})$$

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

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

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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 (kapitalizacijos 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:

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

F – nuosavo kapitalo vertė

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža nustatoma remiantis pagrindinio kapitalo kainos modeliu (CAPM).

LPS – Prognozuojamas laisvasis pinigų srautas;

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

I – Investicijos;

APK – Apyvartinio kapitalo pokytis.

Pelnas prieš nuvertėjimą, amortizaciją, palūkanų sąnaudas ir pelno mokestį arba kitaip EBITDA yra apskaičiuojamas:

$E = LPS - I - \Delta PK$ (12 formulė)

EBITDA= Grynasis pelnas + Pelnas mokestis + Palūkanos + Nuvertėjimas + Amortizacija **(7 formulė)**

Praktikoje yra naudojamas ne vienas metodas apskaičiuoti diskonto normą, tačiau vienas populiariausių yra svertinis kapitalo kaštų vidurkis WACC (weighted average cost of capital), kuris įvertina viso kapitalo vertę – tiek skolinto, tiek nuosavo.

$(R_d - R_f) - skolinio nuosavybės rizikos premija, kuri yra skolinio kapitalo investicijų grąža$

premija lygiant su bendrąja investicijų grąža

$d = WACC$; **(8 formulė)**

Vidutinė svertinio kapitalo kaina (WACC) apskaičiuojama atsižvelgiant į svertinę akcininkų nuosavybės ir skolinto kapitalo nuomojimo kainą. WACC reikšmė gali būti apskaičiuota įvertinus ir neįvertinus mokestinio efekto. Įmonės investicinių projektų pagrindimui paprastai naudoja WACC įvertinus mokestinį efektą.

Aritmetinė WACC skaičiavimo formulė:

$$WACC = R_d \times W_d \times (1 - t) + R_e \times W_e \quad \textbf{(9 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

$$W_d = \frac{D}{D + E} \quad \textbf{(10 formulė)}$$

NV – nuosavo vertė

GP – grynasis metinis pajamos

k – kapitalizavimo normos rodiklis.

$$W_e = \frac{E}{D + E} \quad \textbf{(11 formulė)}$$

Remiantis šia formule, grynasis metinės pajamos yra apskaičiuojamos

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

R_d – skolinto kapitalo sąnaudos;

W_d – skolinto kapitalo dalis visame įdarbintame kapitale;

t – efektyvi pelno mokesčio norma;

R_e – reikalaujama akcininkų nuosavybės grąža;

W_e – nuosavo kapitalo dalis visame įdarbintame kapitale;

D – skolinto kapitalo vertė;

E – nuosavo kapitalo vertė.

Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža nustatoma remiantis pagrindinio kapitalo kainos modeliu (CAPM), atsižvelgiant į prieinamas nerizikingas palūkanų normas, vertybinių popierių rinkos grąžą ir optimalius Beta faktorius (sisteminę riziką). Reikalaujama nuosavo kapitalo grąža matematiniais terminais apskaičiuojama taip:

$$R_e = R_f + \beta_c x (R_m - R_f) + R_s \quad (12 \text{ formulė})$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

R_e – reikalaujama nuosavo kapitalo grąža;

R_f – nerizikinga palūkanų norma;

β_c – įmonės nuosavo kapitalo Beta rodiklis (rizikos įvertinimo koeficientas);

R_m – numatoma rizikos portfelio grąža (bendro rinkos pelningumo norma);

R_s – specifinė rizikos premija;

$(R_m - R_f)$ – akcininkų nuosavybės rizikos premija, atspindinti reikalaujamą akcinio kapitalo investicijų grąžos premiją lyginant su nerizikinga investicijų grąžos norma.

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:

$$NV = \frac{GP}{R} \quad (13 \text{ formulė})$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – naudojimo vertė;

GP – grynosios metinės pajamos;

R – kapitalizavimo normos rodiklis.

Remiantis šia formule, grynosios metinės pajamos yra apskaičiuojamos:

$$GP = NV \times R \quad (14 \text{ formulė})$$

Kapitalizacijos norma r apskaičiuojama pagal šią formulę:

$$R = p_b + \sum y_i \quad (15 \text{ formulė})$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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. 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:

$$AV=AK-NV+ŽV \text{ (16 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

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 tapataus 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 apsvarsčius naudoti panašiausio galimo atitikmens 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, funkcinu ir ekonominiu.

Fizinis nuvertėjimas – rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus nuo jo eksploatacijos pradžios.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinų trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai, skoniui ar dėl kitų veiksnių.

Ekonominis nuvertėjimas – jį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai ūkinių vienetų, tarpusavyje susijusių gamybiniais, vartojimo, mainų, finansiniais ir kitais ryšiais, sistema.

Bendra nuvertėjimo suma nustatoma pagal formulę:

$$NV=FN-TN+EN \text{ (17 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;

FN – fizinis nuvertėjimas;
TN – funkcinis nuvertėjimas;
EN – ekonominis nuvertėjimas.

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.

$$\frac{EfA}{TEKA} * 100\% = NV(\%) \text{ (18 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – nuvertėjimo vertė;
EfA – efektyvus amžius;
TEKA – 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 skaičiuojamas:

$$NV=AV-PK \text{ (19 formulė)}$$

Formulėje naudojamų sutrumpinimų reikšmės:

NV – vertinamo objekto nuvertėjimas;
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 požiūriais ir metodais nustatyta turto vertė ekonomikos sąlygomis yra gana skirtinga. Tokių 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.

Kadangi vertinimas yra labiausiai tikėtino rezultato iš galimų rezultatų intervalo nustatymas, remiantis vertinant padarytomis prielaidomis, visais atvejais, nustatyta rinkos vertei yra būdingas neapibrėžtumas. Reikšmingas neapibrėžtumas turi būti atskleidžiamas vertinimo ataskaitoje, kaip nurodo 4-asis TID „Vertinimo neapibrėžtumas“. Jei ataskaitoje yra nenurodomas galimas neapibrėžtumo lygis, jis yra laikomas nereikšmingu.

3. APRAŠOMOJI DALIS

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

3.1. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra (aplinkos charakteristika)

3.1.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga

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

Pasaulio ekonominę raidą stipriai veikia besikeičianti pandeminė padėtis, vyriausybės sprendimai dėl įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimų bei itin didelis neapibrėžtumas, rodantis, kad susiklostė neįprasta situacija tiek įmonėms, tiek gyventojams. Daugelyje šalių ekonominis aktyvumas krito ypač daug jau 2020 m. kovo mėn., kai buvo įvestas karantinas, sumažintos gyventojų galimybės judėti savo šalyse ir tarp šalių, atsirado tarptautinės prekybos suvaržymų. Duomenys patvirtina, kad kovo mėn. mažmeninė prekyba pagrindinėje Lietuvos prekybos partnerėje Europos Sąjungoje (ES) per mėnesį sumažėjo 10,4, o apdirbamoji gamyba – 11,1 proc.¹ Daugiausia krito ilgalaikio vartojimo ir investicinių prekių gamyba, bet taip pat sumažėjo ir kitų prekių bei produktų (trumpalaikio vartojimo prekių, energijos ir tarpinio vartojimo produktų) gamyba. Visų išsivysčiusių šalių apdirbamoji gamyba per kovo mėn. susitraukė apie 7 proc., ir to neatsvėrė pradėjusi atsitiesti gamyba Kinijoje, kur virusologinė padėtis iš pradžių blogėjo, o vėliau ėmė gerėti anksčiau nei kituose pasaulio regionuose. Sprendžiant iš pirkimo vadybininkų indeksų, situacija pasaulyje dar labiau prastėjo balandžio mėn. – ji daug prastėjo tiek gamybos, tiek paslaugų sektoriuose.

²¹ <https://www.lb.lt/lt/apzvalgos-ir-leidiniai/category.39/series.168>

Padėtis pamažu ėmė keistis antrojo ketvirčio viduryje. Gegužės mėn. nemažame skaičiuje išsivysčiusių ekonomikų pandeminė situacija jau nebeblogėjo, o įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo suvaržymai buvo švelninami. Kitaip nei šių suvaržymų įvedimas, jų švelninimas vyksta tik gana laipsniškai ir nevienodai įvairiose šalyse priklausomai nuo virusologinės situacijos ir galimybių reaguoti į potencialų padėties blogėjimą. Sprendžiant iš šiuo metu turimos informacijos, Europos šalių ekonomikos aktyvumas pradeda pamažu atsigauti. Tai bent iš dalies pavirtina šiek tiek padidėję elektros vartojimo ir gyventojų mobilumo rodikliai didžiosiose ES valstybėse. Tačiau šį pagyvėjimą vis dėlto vertinti yra sunku, nes tebėra daug veiksnių, ribosiančių ūkio aktyvumą netgi artimiausiais mėnesiais – tai ir nuogąstavimai dėl galimo virusologinės padėties blogėjimo, išaugęs namų ūkių atsargumas ir didesnis taupymas, blogėjanti ir, tikėtina, toliau blogėsianti darbo rinkų padėtis. Visa tai daro poveikį tiek gyventojų, tiek įmonių nuotaikoms, pavyzdžiui, euro zonos ekonominių vertinimų rodiklis balandžio mėn. smuko į dar neregėtas žemumas ir, nors gegužės mėn. jis šiek tiek atsigavo, vis dar tebėra gerokai žemiau ilgalaikio vidurkio.

Veiklos apribojimai ir kritusi paklausa sumažino ir Lietuvos ekonomikos aktyvumą, tačiau metų pradžioje Lietuvoje, palyginti su kai kuriomis kitomis šalimis, padėtis buvo geresnė. Per 2020 m. pirmąjį ketvirtį Lietuvos ekonomika susitraukė vos 0,3 proc. (palyginkime: ES realusis BVP sumažėjo 3,3 %). Geresnė nei ES šalių buvo Lietuvos apdirbamosios gamybos ir statybų veiklų padėtis. Apdirbamoji gamyba Lietuvoje ypač išsiskyrė kovo mėn., kai ji vis dar nemažėjo, nes čia geresni buvo santykinai didesnių pramonės šakų, pavyzdžiui, maisto pramonės, rezultatai; taip pat sparčiai didėjo dideliais svyravimais pasižyminčių šakų, pavyzdžiui, vaistų pramonės, gamyba. Skirtingai nei ES, per pirmąjį ketvirtį Lietuvoje nesumažėjo statybų veiklos apimtis – tikėtina, kad tam įtakos turėjo intensyvus paramos iš ES fondų naudojimas; pastebėtina, kad atliktų statybos darbų nesumažėjo ir daugelyje kitų naujųjų ES šalių, kuriose lėšų iš ES paramos fondų taip pat naudojama gausiau.

Kur kas didesnį nuosmukį Lietuvos ekonomika patiria 2020 m. antrąjį ketvirtį, o tolesnę jos raidą gaubia didelis neapibrėžtumas. Nors buvo ir yra taikomos įvairios paramos priemonės, skatinančios išlaikyti darbo vietas ir prisidedančios prie gyventojų pajamų bei įmonių gyvybingumo tiek Lietuvoje, tiek užsienio šalyse, vis dėlto įvesti įvairūs veiklos ir judėjimo apribojimai bei vis labiau įsigalėjęs nerimas dėl ateities perspektyvų reikšmingai pablogino antrojo ketvirčio šalies ūkio rodiklius. Tebėra didelis neaiškumas, kiek ekonominis aktyvumas sumažės šį ketvirtį, tačiau tvyro dar didesnis neapibrėžtumas, kaip stipriai šis aktyvumas ims atsigauti ir kokia bus atsigavimo trajektorija. Todėl, atnaujinant makroekonominį rodiklių prognozes, vėl sudaromas ne tik bazinis prognozių scenarijus, bet ir du alternatyvūs – palankusis ir atšiaurusis – scenarijai.

Pagal bazinį scenarijų daroma prielaida, kad pasaulyje virusologinė padėtis visiškai susitvarkys ne iš karto, artimiausiais ketvirčiais galimai vėl atsiras tam tikrų koronaviruso (COVID-19) židinių, o tai slopins pasaulio ir Lietuvos ekonomikos atsigavimą. Pasitvirtinus šiam scenarijui, Lietuvos ekonomika šiemet kristų 9,7 proc. (žr. 1 lentelę). Mažiau neigiamą, nei anksčiau tikėtasi, perspektyvą lemia gerokai geresnė, nei numatyta, Lietuvos ekonominė raida pirmąjį ketvirtį, taip pat ne tiek daug, kiek manyta, blogėjanti darbo rinkos padėtis ir numatomos papildomos ūkį skatinančios viešųjų finansų priemonės. Nors privačiojo vartojimo išlaidos šiemet trauksis mažiau, nei buvo manyta anksčiau, vis vien prognozuojamas jų dviženklis mažėjimas, nes jas turėtų riboti ne tik karantino priemonės, bet ir pablogėjusi darbo rinkos padėtis bei didelis neapibrėžtumas dėl ateities perspektyvų. Ne visų ekonomikos sričių prognozė pagerinta. Stipriai pablogėjus tarptautinei ekonominei raidai, užsienio paklausa – Lietuvos prekybos partnerių importas – šiemet vis dėlto turėtų kristi daugiau, nei numatyta ankstesnėse makroekonominėse prognozėse. Todėl ir eksporto traukimas gali būti didesnis, nei tikėtasi anksčiau.

Lentelė Nr. 1. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – bazinis scenarijus (2020 m. kovo mėn. prognozė). Šaltinis: Lietuvos bankas.

Rodikliai	2019	2020	2021
Bendrasis vidaus produktas (defliatorius), %	2,8	-0,4	1,0
Prekių ir paslaugų eksportas, %	9,3	-13,4	15,1
Prekių ir paslaugų importas, %	6,7	-12,9	13,6
Vidutinė metinė infliacija, %	2,2	0,4	1,5
Darbo užmokestis, %	8,8	-2,6	2,0
Nedarbo lygis, %	6,3	12,5	9,1

Ekonomikai atsigauant pagal bazinį scenarijų, ji nuosekliai pradėtų augti jau 2020 m. antrąjį pusmetį, bet pasiektų prieš krizę stebėtą lygį ne anksčiau nei 2022 m. Kaip ir per ankstesnę krizę, taip ir per šią krizę ūkio atsigavimą labiausiai turėtų skatinti eksportuojantysis ekonomikos sektorius. Vidaus paklausai sumažėjus ir vidaus rinkai esant gana ribotai, tikėtina, ir vėl bus stengiamasi plėstis jau esamose ir naujose užsienio rinkose. Todėl numatoma, kad šiemet daug nukritęs kitamet eksportas kils daugiau nei 14 proc. Tai teigiamai veiks privačiojo sektoriaus investicijas, darbo rinkos rodiklius. Atsigauantis atvirasis ekonomikos sektorius skatinančiai turėtų veikti ir kitą ūkio dalį, bet į vidaus paklausą orientuotos veiklos prieš krizę stebėtą aktyvumo lygį turėtų pasiekti gerokai vėliau. Viena iš to priežasčių – paprastai vėluojanti pasikeisti padėtis darbo rinkoje. Tvyrant neapibrėžtumui dėl ūkio perspektyvos, gali būti neskubama gausiai samdyti naujų darbuotojų ir kelti darbo atlygį. Kitaip sakant, dar kurį laiką būtų panaudojamos galimybės didinti darbo našumą, o darbo užmokestis būtų sparčiau keliamas, kai vėl įsigalėtų įtampa darbo rinkoje. Visa tai ribotų privačiojo vartojimo atsigavimą. Numatoma, kad privatusis vartojimas į prieš krizę stebėtą lygį sugrįš vėliau nei visas ekonominis aktyvumas.

Didelis ir staigus sukrėtimas, kurį dabar patiria Lietuvos ekonomika, turės ir ilgalaikių pasekmių. Nors kol kas numatomas gana svarus atsigavimas, vis dėlto šiemet investicijos privačiame sektoriuje turėtų kristi gana daug. Tik per kelerius metus jos galėtų sugrįžti į prieš krizę stebėtą lygį. Tai turėtų mažinančiai veikti Lietuvos ekonomikos potencialą, t. y. mažinti potencialų ūkio augimą. Pastarajam neigiamą įtaką turėtų daryti ir pasikeitusi tarptautinė ekonominė aplinka. Atsiradę ir galimai atsirasantys tarptautinės prekybos suvaržymai nepalankiai turėtų veikti konkurencinę aplinką pasaulyje, taigi ir našumo raidą, o tai galėtų riboti ekonominį potencialą įvairiose šalyse, tikėtina, ir Lietuvoje.

Ekonominio nuosmukio įtaka juntama ir kainų raidai pasaulyje bei Lietuvoje. Bene greičiausiai buvo paveiktos energijos žaliavų kainos, kurias ypač mažino kritusi visuotinė paklausa ir neapibrėžtumas dėl jos atsigavimo bei išsekusios galimybės dar labiau didinti išgautos naftos atsargas dėl jau panaudotų sandėliavimo erdvių. Numatoma, kad naftos kaina eurais šiemet bus apie 42 proc. mažesnė nei pernai, o tai gerokai mažina bendrąją infliaciją pasaulyje ir Lietuvoje. Tikėtina, kad nuosmukis jau pradeda slopinamai veikti ir pramonės prekių bei paslaugų kainas, sudarančias grynąją infliaciją, Lietuvoje. Vis lėčiau šios kainos turėtų kilti arba net mažėti artimiausiais ketvirčiais, kai vis mažiau kils ir galiausiai kris darbo bei kitos sąnaudos, o sumažėjusi gyventojų perkamoji galia nekels spaudimo kainoms iš paklausos pusės. Grynios infliacijos kritimas paprastai nebūna staigus – ir po ankstesnės ekonominės krizės ši infliacija iš lėto mažėjo maždaug vienus metus. Esant dabartinėms aplinkybėms, grynoji infliacija, manytina, koreguosis dar ne trumpą laiką, ir tai slopinamai veiks bendrąją infliaciją ne tik šiemet, bet ir kitamet. Kol kas gana stabiliai kyla maisto kainos, prie kurių bendro didėjimo bene daugiausia prisideda dar pernai ypač sparčiai pradėjusios kilti mėsos ir jos produktų kainos dėl tuo metu augusio šių produktų

importo Kinijoje. Bendrą maisto kainų lygį didina ir šiemet pakelti akcizai ne tik tabako gaminiams, bet ir stipriesiems alkoholiniams gėrimams. Pagal bazinį scenarijų numatoma, kad 2020 m. bendras kainų didėjimas Lietuvoje sudarys 0,6, o 2021 m. – 0,9 proc.

Pagal alternatyvų palankųjį scenarijų daroma prielaida, kad COVID-19 plitimas pasaulyje iš esmės būtų suvaldomas 2020 m. antrąjį ketvirtį, todėl pasaulio ir Lietuvos ekonomikos pradėtų atsigaivinti sparčiau. Pasitvirtinus šiam scenarijų, Lietuvos ekonominis aktyvumas šiemet kristų 7,0 proc. (žr. 2 lentelę), o prieš krizę stebėtą lygį pasiektų jau 2021 m. Esant šioms aplinkybėms, mažiau nei pagal bazinį scenarijų šiemet blogėtų tarptautinė ekonominė aplinka. Todėl ir eksportas kristų palyginti mažiau – šiek tiek daugiau kaip 9 proc. Santykinai mažesnį nerimą kelianti padėtis lemtų tai, kad ne tiek daug, kiek pagal bazinį scenarijų, mažėtų privačiojo sektoriaus investicijos ir privatusis vartojimas. Mažiau būtų paveikta ir darbo rinka, bet vis dėlto dirbančiųjų gretos šiemet mažėtų, padidėtų nedarbas, o darbo užmokestis nustotų kilęs. Sumažėjusios darbo ir kitos sąnaudos bei kritusi vidaus paklausa slopinančiai veiktų ir kainų augimą Lietuvoje, bet infliacija būtų didesnė nei pagal bazinį scenarijų. 2020 m. bendras kainų didėjimas Lietuvoje sudarytų 1,1, o 2021 m. – 1,6 proc.

Pagal alternatyvų atšiaurųjį scenarijų daroma prielaida, kad COVID-19 plitimo pasaulyje nepavyksta suvaldyti iki tol, kol nėra išrandamas medicininis sprendimas kovai su šiuo virusu. Todėl ne tik antrąjį, bet ir vėlesniais ketvirčiais tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonomikos aktyvumas yra santykinai labiau prislopintas. Ekonominį aktyvumą galėtų riboti ilgiau besitęsiantys kai kurie įmonių veiklos ir gyventojų sambūrių ribojimai, gerokai prasteni ekonomikos dalyvių lūkesčiai. Pasitvirtinus šiam scenarijų, Lietuvos realusis BVP šiemet kristų 17,0 proc., o į prieš krizę stebėtą lygį jis sugrįžtų tik po kelerių metų. Esant aptariamoms aplinkybėms, gerokai daugiau nei pagal bazinį scenarijų susitrauktų eksportas ir vidaus paklausa. Todėl labiau blogėtų darbo rinkos padėtis. Dar daugiau, ekonominiui aktyvumui ilgai neatsigaunant, situacija darbo rinkoje blogėtų ne tik 2020 m., bet ir 2021 m. Tai, tikėtina, turėtų ir ilgalaikių pasekmių, didinančių pusiausvyros nedarbo lygį ir mažinančių Lietuvos ekonomikos potencialą. Pasitvirtinus aptariamam scenarijų, Lietuvos potencialusis ekonomikos augimas nukentėtų labiau nei pagal bazinį scenarijų.

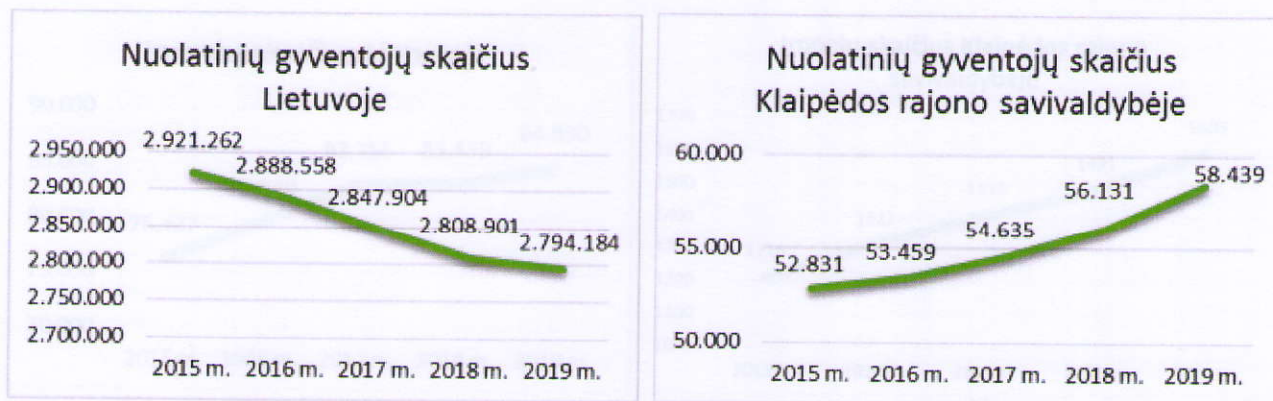
Lentelė Nr. 2. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – alternatyvūs scenarijai (2020 m. kovo mėn. prognozė).
Šaltinis: Lietuvos bankas.

Rodikliai	Palankusis 2019	Palankusis 2020	Palankusis 2021	Atšiaurusis 2019	Atšiaurusis 2020	Atšiaurusis 2021
Prekių ir paslaugų eksportas, %	9,6	-9,1	15,7	9,6	-19,9	12,7
Prekių ir paslaugų importas, %	5,9	-6,4	13,1	5,9	-15,5	9,7
Vidutinė metinė infliacija, %	2,2	1,1	1,6	2,2	0,6	-0,3
Darbo užmokestis, %	8,8	0,0	2,8	8,8	-9,7	-7,5
Nedarbo lygis, %	6,3	9,7	8,3	6,3	14,0	17,3

3.1.2. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra – Klaipėdos rajono savivaldybės apžvalga

Klaipėdos rajono savivaldybės apžvalga yra pateikiama, remiantis Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. VE-663 (1.3 E), patvirtinta Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita (toliau – MVA)²².

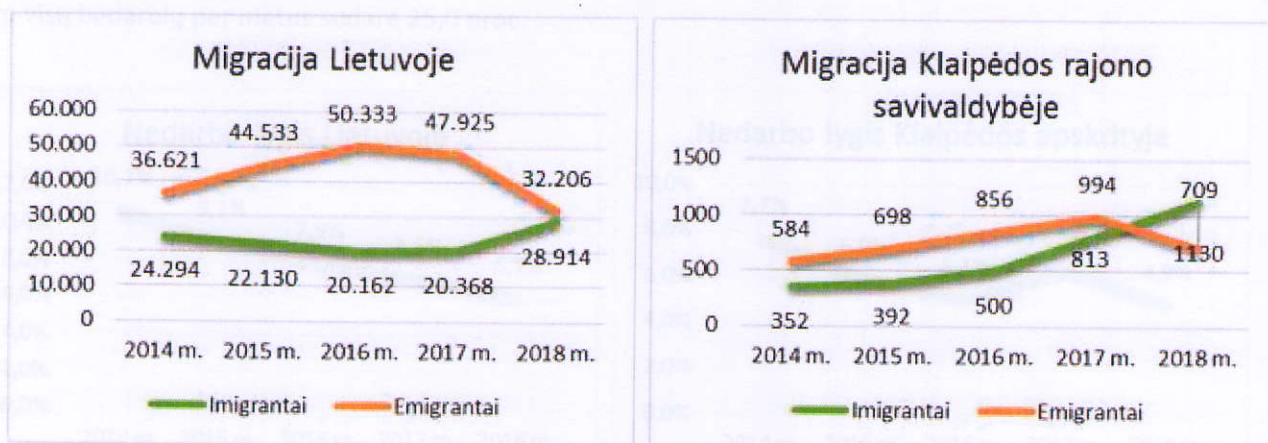
²² <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=115&ver=54>



pav. 1. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje. Šaltinis: MVA.

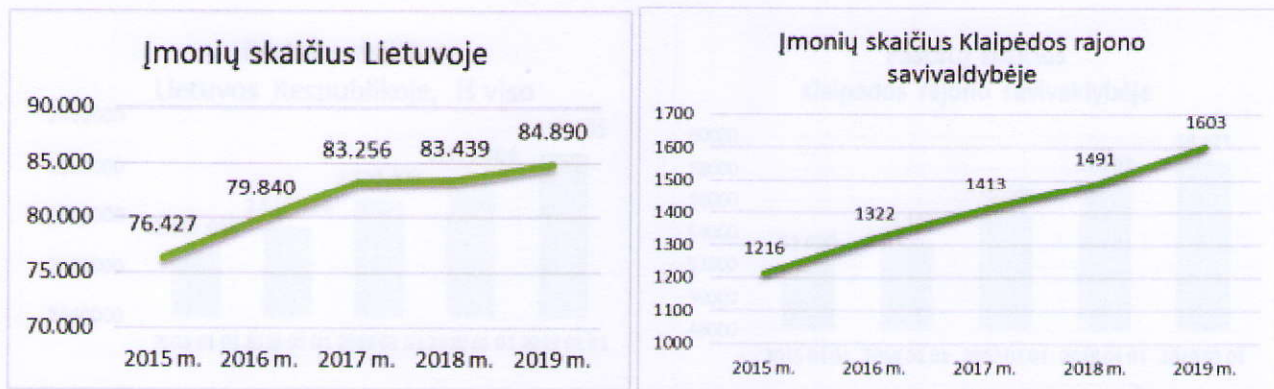
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 58 439 gyventojai, tai yra 2308 gyventojais (4,1 proc.) daugiau nei 2018 m. Savivaldybėje, kitaip nei visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus didėjimo tendencija. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje padidėjo 5608 gyventojais (10,61 proc.). 2019 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 42 735 gyventojai (73,13 proc.), mieste – tik 15 704 (26,87 proc.).

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. iš šalies emigravo 32 206 gyventojai, t. y. 32,8 proc. mažiau nei 2017 m., imigravo – 28 914 asmenų, t. y. 42,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2014–2018) Lietuva neteko 95 750 nuolatinių gyventojų.



pav. 2. Tarptautinė gyventojų migracija. Šaltinis: MVA.

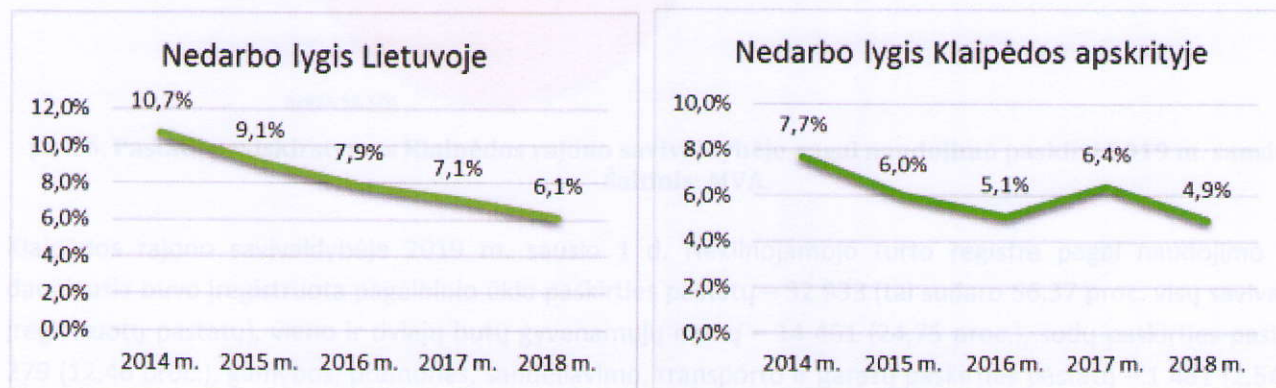
Klaipėdos rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2014–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2018 m. šis rodiklis teigiamas, iš savivaldybės emigravo 709 asmenys (28,67 proc. mažiau nei 2017 m.), imigravo 1130 asmenų (38,99 proc. daugiau nei 2017 m.).



pav. 3. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. Šaltinis: MVA.

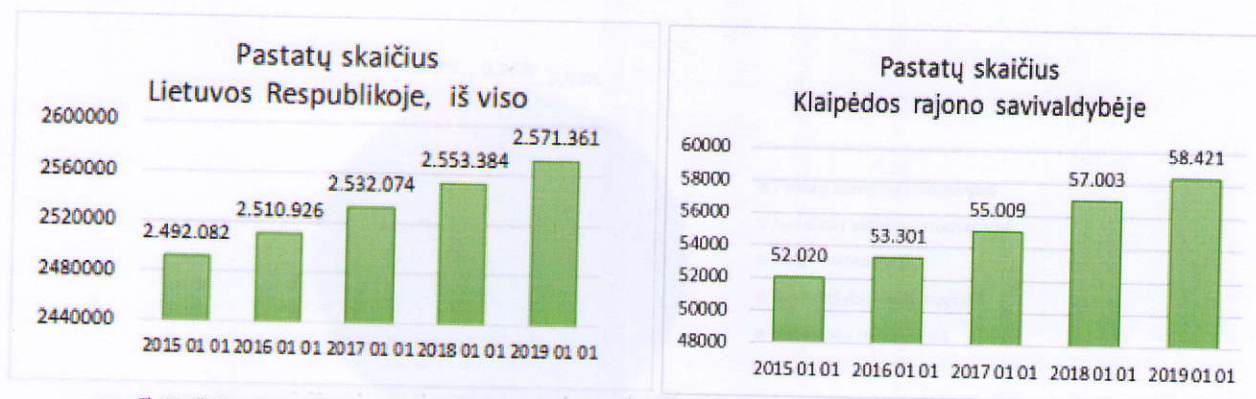
Įmonių skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2019 m. pradžioje buvo įregistruotos 1603 įmonės (112 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 15 422 darbuotojai. Klaipėdos rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (61,95 proc.) ir mažos įmonės (20,34 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės sudaro 17,71 proc., bet jose dirba 73,39 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, nedarbo lygis 2014–2018 m. laikotarpiu sumažėjo 4,6 procentiniais punktais – nuo 10,7 proc. 2014 m. iki 6,1 proc. 2018 m. Mieste 2018 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 4,8 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 9,1 proc. Užimtumo tarnybos duomenimis, registruotų bedarbių skaičius 2019 m. sausio 1 d. sudarė 154 430 (2,0 tūkst. arba 1,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 16 iš 60 šalies savivaldybių, 37 – augo, 7 – nepakito. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,0 proc.



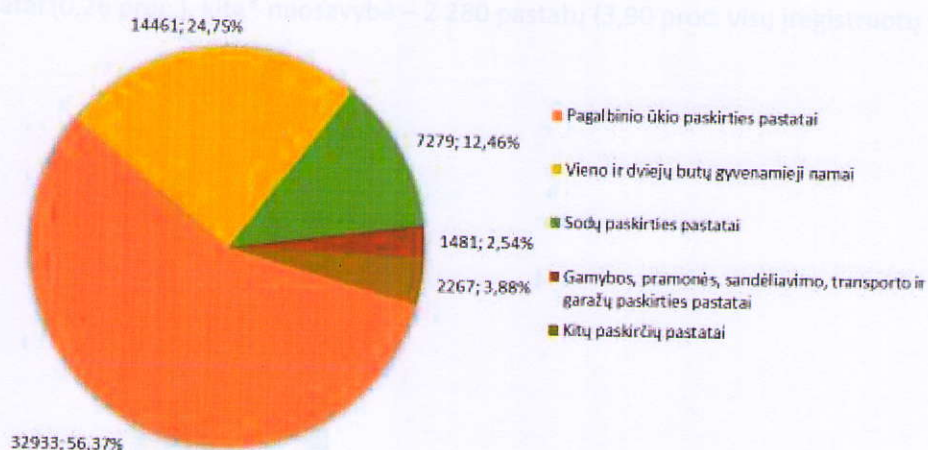
pav. 4. Nedarbo lygis. Šaltinis: MVA.

Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 1,50 procentinio punkto nuo 6,4 proc. 2017 m. iki 4,9 proc. 2018 m. Klaipėdos rajone 2018 m. buvo registruota 2,1 tūkst. bedarbių, tai sudaro 6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7 proc.). 2018 m. Klaipėdos apskrityje buvo 151,2 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (67,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 17,9 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 6,3 proc., statyboje – 8,3 proc.



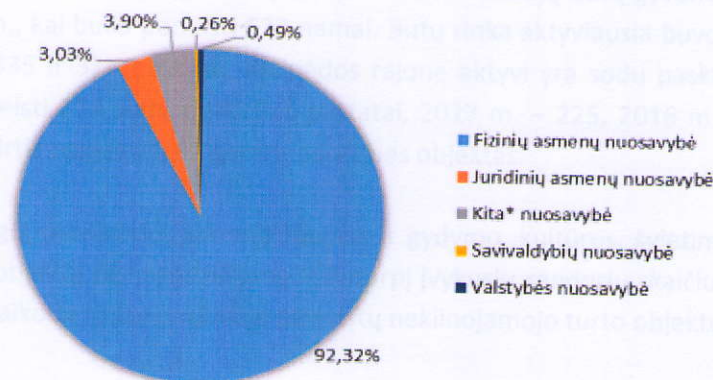
pav. 5. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika. Šaltinis: MVA.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 m. sausio 1 d. Klaipėdos rajono savivaldybėje buvo įregistruotas 58 421 pastatas, tai yra 1 418 pastatų (2,49 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6 401 pastatų (12,30 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1 281 pastatas (2,46 proc.) fiksuojamas 2016 metų pradžioje, didžiausias – 1 994 pastatai (3,62 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.



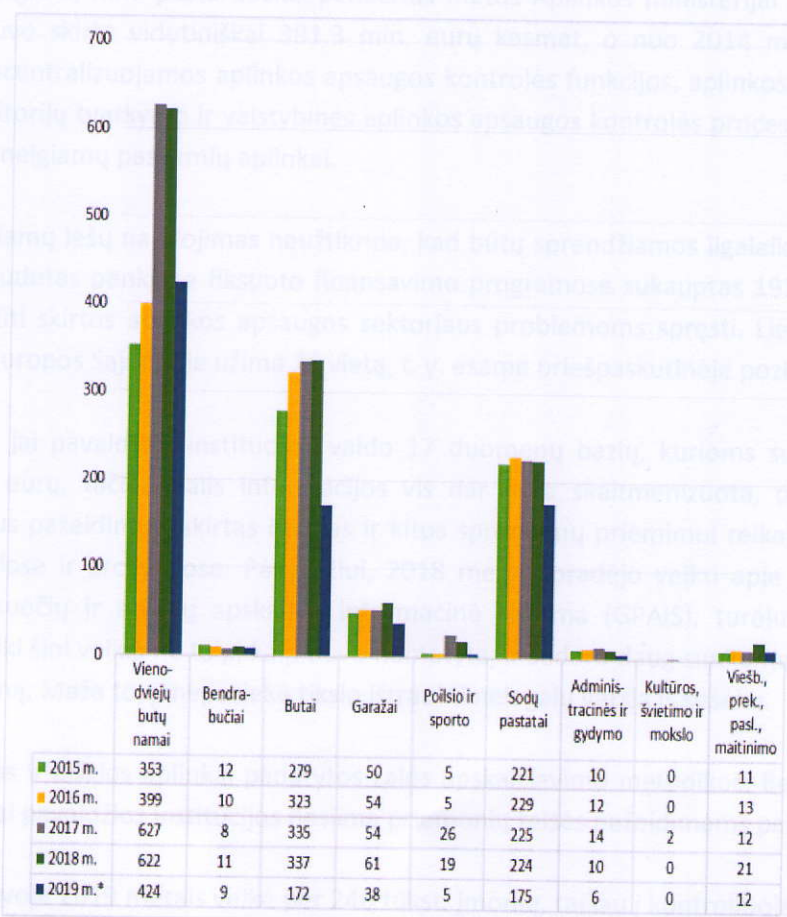
pav. 6. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.. Šaltinis: MVA.

Klaipėdos rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32 933 (tai sudaro 56,37 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 14 461 (24,75 proc.), sodų paskirties pastatų – 7 279 (12,46 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 481 (2,54 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,88 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 321 (0,55 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 382 (0,65 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 704 (1,20 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 512 (0,88 proc.), administracinės paskirties pastatų – 155 (0,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 138 (0,23 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 22 (0,04 proc.), gydymo paskirties pastatų – 33 (0,06 proc.).



pav. 7. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. Šaltinis: MVA.

Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 53 938 arba 92,32 proc. visų įregistruotų (58 421) pastatų; juridiniams asmenims – 1 769 pastatai (3,03 proc.), valstybės nuosavybė – 150 pastatų (0,49 proc.), savivaldybių nuosavybė – 284 pastatai (0,26 proc.), kita* nuosavybė – 2 280 pastatų (3,90 proc. visų įregistruotų pastatų).



pav. 8. 2015–2019 m. Klaipėdos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes. Šaltinis: MVA.

Klaipėdos rajono savivaldybėje 2015–2019* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 5 435 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų

namai, sodų pastatai ir butai. 2018 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 622, tai yra 0,8 proc. mažiau nei 2017 m., kai buvo perleisti 627 namai. Butų rinka aktyviausia buvo 2017 m. ir 2018 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 335 ir 337 objektai. Klaipėdos rajone aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2018 m. perleisti 224 sodų paskirties pastatai, 2017 m. – 225, 2016 m. – 229 pastatai. 2018 m. perleisti 9 bendrabučių paskirties objektai, 61 garažų paskirties objektas.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 3 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

3.1.3. Aplinkos apsaugos sektoriaus apžvalga

Remiantis alkas.lt informacija²³, esama aplinkos apsaugos ir taršos prevencijos sistema neužtikrina, kad būtų išvengta reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai. Aplinkos apsaugos institutas išskyrė, jo nuomone, esmines auditorių įžvalgas.

Valstybės kontrolės teigimu, nors pastaruosius penkerius metus Aplinkos ministerijai ir jai pavaldžių institucijų funkcijoms vykdyti buvo skirta vidutiniškai 381,3 mln. eurų kasmet, o nuo 2014 metų net tris kartus buvo centralizuojamos ir decentralizuojamos aplinkos apsaugos kontrolės funkcijos, aplinkosaugos teisėkūros, leidimų išdavimo, užterštų teritorijų tvarkymo ir valstybinės aplinkos apsaugos kontrolės procesuose vis dar yra spragų ir dėl to kyla reikšmingų neigiamų pasekmių aplinkai.

Aplinkos apsaugai skiriamų lėšų naudojimas neužtikrina, kad būtų sprendžiamos ilgalaikės šios srities problemos. Iki 2020 metų nepanaudotas penkiose fiksuoto finansavimo programose sukauptas 191,5 mln. eurų likutis, t. y. lėšos, kurios galėtų būti skirtos aplinkos apsaugos sektoriaus problemoms spręsti. Lietuva pagal aplinkosaugai skiriamą finansavimą Europos Sąjungoje užima 26 vietą, t. y. esame priešpaskutinėje pozicijoje.

Aplinkos ministerija ir jai pavaldžios institucijos valdo 17 duomenų bazių, kurioms sukurti 1995–2018 metais panaudota 11,1 mln. eurų, tačiau dalis informacijos vis dar nėra skaitmenizuota, o duomenų apie atliktus patikrinimus, nustatytus pažeidimus, skirtas baudas ir kitos sprendimų priėmimui reikalingos informacijos reikia ieškoti popierinėse bylose ir archyvuose. Pavyzdžiui, 2018 metais pradėjo veikti apie 2,5 mln. eurų kainavusi Vieninga gaminių, pakuočių ir atliekų apskaitos informacinė sistema (GPAIS), turėjusi padėti spręsti atliekų sektoriaus problemas, iki šiol veikia ne taip, kaip buvo numatyta, ir sudaro daug sunkumų verslui tinkamai pateikti duomenis per šią sistemą. Maža to, ji nepasiekė tikslo ištraukti nelegalių verslų iš šešėlio.

Nėra Lietuvoje vienodos ir aiškos aplinkai padarytos žalos apskaičiavimo metodikos. Be to, pasitaiko atvejų, kai Aplinkos ministerija ir jai pavaldžios institucijos nesiima priemonių teisės pažeidimams pašalinti.

Skaičiuojama, kad Lietuvoje 2019 metais veikė per 240 tūkst. įmonių, tačiau į kontroliuojamų ūkio subjektų sąrašą tėra įtraukta apie 22 tūkst. ūkio subjektų. Sąrašas nėra tikslus, nėra parengta metodika, kaip tokį sąrašą sudaryti, todėl ir parengtasis, anot valstybės auditorių, gali neatspindėti tikrosios apimties ir į jį gali nepatekti keliančios didžiausią riziką įmonės.

²³ <http://alkas.lt/2020/05/14/lietuva-pagal-finansavima-aplinkosaugai-priespaskutineje-vietoje-es/>

Didelė problema yra ir tai, kad gamintojai ir importuotojai nevykdo jiems pavestos pareigos sutvarkyti gaminių ir pakuočių atliekas, o nesutvarkius jų – sumokėti mokestį už aplinkos teršimą. Dėl to turime didelę taršą ir tinkamai nesutvarkytas atliekas.

Aplinkos ministerija ir jos valdymo sričiai priskirtos institucijos vėluoja įgyvendinti joms Specialiųjų tyrimų tarnybos pateiktus patarimus dėl korupcijos rizikos sumažinimo, kai kurių patarimų įgyvendinimo laukiama ilgiau nei 2-4 metus.

Valstybės kontrolė auditas taip pat pažymėjo, kad dalis užterštų teritorijų netvarkoma dešimtmečiais. Lietuvoje yra daugiau kaip 12,5 tūkst. potencialių taršos židinių, kurių bendras plotas siekia 26,53 tūkst. hektarų (0,41 proc. Lietuvos teritorijos). Iš jų beveik 6,2 tūkst. yra židiniai, kuriuose ūkio subjekto veikla nutraukta. Net 86,8 proc. teritorijų, kuriose nustatyta tarša pavojingomis cheminėmis medžiagomis, iki šiol nesutvarkyta. Geologijos tarnybos duomenimis, visoms užterštoms teritorijoms sutvarkyti reikėtų 432–568 mln. eurų.

Tik 53 proc. vandens telkinių Lietuvoje yra geros būklės, tačiau, net jų būklei neatitinkant geros būklės reikalavimų, dar buvo leidžiamos nepakankamai išvalytos nuotekos. Nesiimant priemonių taršai nutraukti, gali būti sukeliamas ilgalaikė žala aplinkai.

Auditoriai taip pat patarė skirti daugiau dėmesio žmoniškųjų išteklių valdymui, siekiant pritraukti ir išlaikyti darbuotojus bei veiksmingesnės veiklos.

„Esu įsitikinęs, kad iš esmės padėtį aplinkos apsaugos sistemoje būtų galima pakeisti tik tinkamai reglamentavus teisės aktus, užtikrins tinkamą kontrolę, sklandų ir veiksmingą aplinkosauginių leidimų išdavimą bei sumažinus perteklinę administracinę naštą verslui“, – sako Aplinkos apsaugos instituto vadovas Alfredas Skinulis.

Valstybės kontrolės patarimų įgyvendinimo plane numatyta, kad Aplinkos ministerija ir jai pavaldžios institucijos Aplinkos apsaugos agentūra bei Aplinkos apsaugos departamentas dar iki šių metų gegužės 15 dienos turėtų pateikti priemones ir terminus auditorių patarimams įgyvendinti.

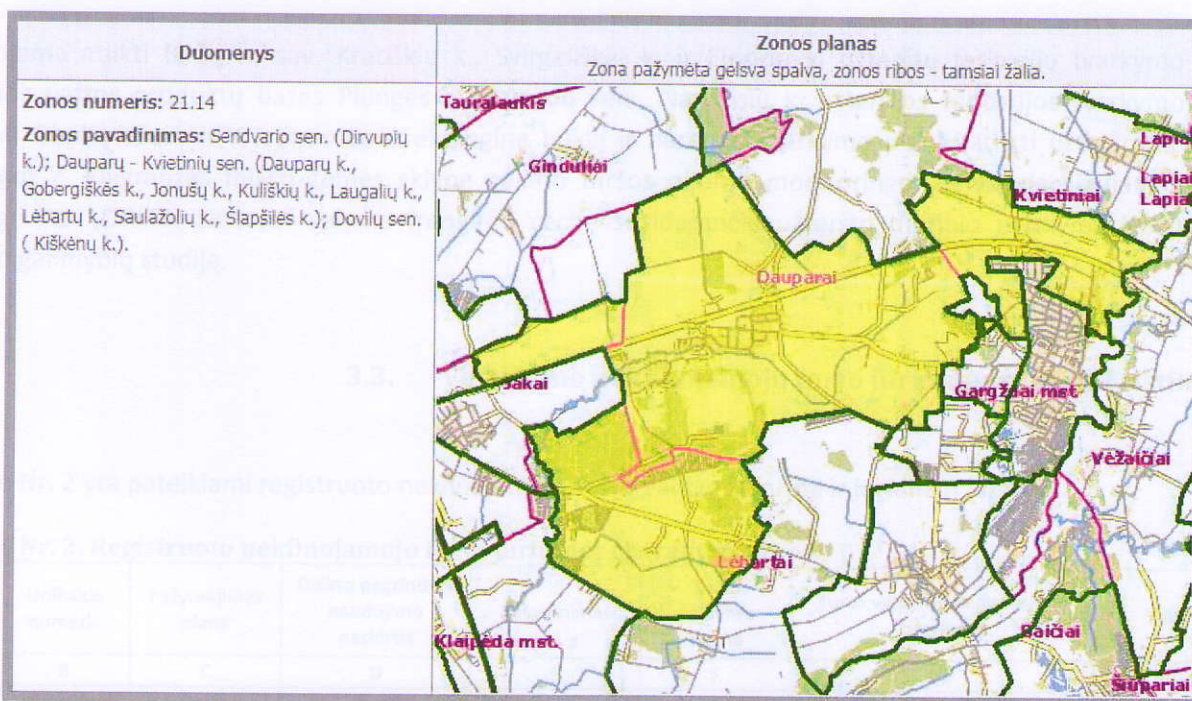
Seimas, reaguojant į gaisrą padangų perdirbimo įmonėje Alytuje ir nevalytų nuotekų išleidimą į Kuršių marias, dar šių metų sausio pabaigoje pavedė Valstybės kontrolei iki gegužės pradžios atlikti aplinkosaugos auditą. Jo metu buvo vertinamas aplinkos apsaugos ir taršos prevencijos veiklos veiksmingumas.

3.2. Bendroji vertinamų objektų vietos charakteristika

Vertinamas VŠĮ „Grunto valymo technologijos“ nekilnojamas turtas yra išsidėstęs Klaipėdos rajono savivaldybėje, Dobilų seniūnijoje, Kiškėnų kaime, Birbinčių g. 59. VŠĮ „Grunto valymo technologijos“ nekilnojamasis turtas yra išsidėstęs 7,2320 ha žemės sklype.



pav. 9. Vertinamo turto dislokacijos vietos (ištrauka iš maps.lt žemėlapis)



pav. 10. Ištrauka iš Valstybės įmonės registrų centras Klaipėdos rajono savivaldybės verčių zonų žemėlapis.
Šaltinis: MVA.

21.6, 21.9, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13 ir 21.14 zonos. Miesteliai ir stambūs kaimai, esantys toliau nuo Klaipėdos miesto. Nekilnojamojo turto rinka juose mažiau aktyvi, nekilnojamojo turto kainos mažesnės, lyginant su šalia Klaipėdos esančia 21.5 zona, tačiau kainos didesnės, lyginant su aplinkiniais kaimais.

Pertvarkant AB Klaipėdos nafta ūkio valdymą, poligonas 1996 metais buvo perduotas Aplinkos apsaugos ministerijai, kuri jo bazėje 1997 metais įsteigė viešąją įstaigą sąlyginio pavadinimu „Grunto valymo technologijos“.

Mažas aplinkosaugos entuziastų kolektyvas, bendradarbiaudamas su valstybinėmis aplinkosaugos institucijomis, savivaldybėmis ir jų remiamas, kasdiene savo veikla siekia rasti būdus, aktyvinančius pačios gamtos turimus savisaugos ir savivalos mechanizmus. Per savo veiklos metus įmonė nustatė ir išskyrė aktyvių naftą oksiduojančių mikroorganizmų štamus, parengė technologines priemones jų augimo ir dauginimosi proceso aktyvinimui ir valdymui bei metodus jų panaudojimui įvairių naftos frakcijų biodegradavimui. VšĮ GVT nesiekia pelno, o ieško būdų kaip atpiginti valymo paslaugas ir padaryti jas ekonomiškai patrauklias. Į pagalbą pasitelkia ir kitus biologinio valymo metodus, ypatingą dėmesį skirdami natūraliai vykstančių užterštose teritorijose fitoremediacijos procesų tyrimui. Tų tyrimų pagrindu išskiria atskirus augalus ar jų bendrijas, kurie savo šaknų rizosfera skatina naftos produktų biodegradaciją.

2019 metais viso gauta beveik 784 tūkst. Eur įplaukų, iš kurių apie 84 % gauta už priimamas naftos produktais užterštas pavojaingas atliekas ir apie 12 % už užterštų teritorijų tvarkymo darbus.

2020 metais planuojama tęsti visas veiklas, tiek vystant dirvožemio, grunto ir vandens telkinių, užterštų organinės kilmės teršalais tyrimo ir valymo, gamtinių resursų atstatymo darbus, tiek kuriant ir tobulinant aplinkos valymo technologijas ir priemones, tiek skleidžiant ekologines žinias, vykdant ekologinį visuomenės švietimą. 2020-aisiais metais planuojama priimti ne mažiau kaip 12 tūkst. t naftos produktais užteršto grunto, dumblo ir vandens bei išvalyti iki 15 tūkst. t atitinkamų pavojaingų atliekų.

Planuojama atlikti Biržų r., sav. Kratiškių k., Svirgeliškių k. ir Einorių k. užterštų teritorijų tvarkymo darbus, buvusios naftos produktų bazes Plungės r., Sateikių sen., Narvaisių k. užterštos teritorijos tvarkymo darbus, įvertinti Obelių ežero ir Kriaunos upės ekologinę būklę ir parengti tvarkymo planą, atlikti užterštos teritorijos Kretingos r. Kalgraužės miško žemės sklype galimo taršos plitimo monitoringo, bendradarbiaujant su VGTU, parengti AB "ORLEN Lietuva" valymo įrengimų ceche susidarancio užteršto dumblo tvarkymo ir dirvožemio valymo galimybių studiją.

3.3. Vertinamo nekilnojamojo turto juridinės charakteristikos

Lentelė Nr. 2 yra pateikiami registruoto nekilnojamojo turto valdymo forma ir juridiniai faktai.

Lentelė Nr. 2. Registruoto nekilnojamojo turto juridinės charakteristikos.

Eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Turto valdymo forma	Turto valdymo įregistravimo pagrindas	Adresas
A	B	C	D	E	F	G	H
1	5599-4003-2040	1B2p	Administracinė	Pastatas-Administracinis	Sudaryta panaudos sutartis	1997-10-01 Panaudos sutartis Nr. 05/03. Įrašas galioja nuo 2009-05-20.	Klaipėdos r.sav., Dvilyų sen., Kiškėnų k., Binbirčių g. 59
2	5599-4003-2019	2H1p	Kita	Pastatas-Atplovimo cechas			
3	5599-4003-2025	3P1p	Gamybos, pramonės	Pastatas-Autosvarstyklės			
4	5599-4003-2032	4H1p	Kita	Pastatas-Siurblinė			
5	5599-4003-2062	-	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai			

3.4. Vertinamo nekilnojamojo turto techninės charakteristikos ir individualūs požymiai

Lentelė Nr. 3 yra pateikiama registruoto nekilnojamojo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais bei vertinamo turto apžiūros metu nustatyta informacija.

Lentelė Nr. 3. Vertinamų pastatų techniniai aprašymai.

eilės Nr.	Unikalus numeris	Pažymėjimas plane	Daikto pagrindinė naudojimo	Pavadinimas	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai	Kapitalinio remonto metai	Paprasto remonto metai	Baigtumo procentas	Aukštų skaičius	Sienos	Stogo danga	Langai	Durys	Šildymas	Vandens inžinerinės sistemos	Nuotekų šalinimo inžinerinės sistemos	Dujų inžinerinės sistemos	Bendras plotas, m²	Tūris, m³	Užstatytas plotas
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
1	5599-4003-2040	1B2p	Administracinė	Pastatas-Administracinis	1994	-	-	-	100	2	Plytos	Metalas	Plastikiniai	Yra	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	735,69	3453	487
2	5599-4003-2019	2H1p	Kita	Pastatas-Atplovimo cechasis	1994	-	-	-	100	1	Plytos	Ruberoidas	Mediniai	Yra	Nėra	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	548,76	5295	653
3	5599-4003-2025	3P1p	Gamybos, pramonės	Pastatas-Autosvarstyklės	1994	-	-	-	100	1	Plytos	Metalas	Mediniai	Yra	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra	87,01	549	100
4	5599-4003-2032	4H1p	Kita	Pastatas-Siurblinė	1994	-	-	-	100	1	Plytos	Metalas	Mediniai	Yra	Nėra	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	Nėra	172,83	1164	115
5	5599-4003-2062	-	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti minžineriniai statiniai – Kieno statiniai	1996	-	-	-	100	Medžiaga - betonas-											-

4. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

4.1. Turto apžiūros procesas

Vertinamo turto apžiūra įvyko 2020 m. birželio 15 d. Apžiūros metu turtas buvo fotografuojamas. Vertinamo nekilnojamojo turto foto fiksacijos yra suskirstytos pagal unikalius numerius. Turto fotografijos yra pateikiamos šios ataskaitos priede Nr. 1.

4.2. Nekilnojamojo turto vertinimo metodų parinkimas

Vertinamo turto 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 įmonės pateikta informacija bei tam tikromis prielaidomis, kurios yra išvardintos šioje Ataskaitoje. Tam, kad nustatyti tinkamą vertinimo metodą, kiekvienai vertinamo turto kategorijai, buvo apsvaistytos specifinės kiekvienos turto 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 įgyvendinamas tęsiant esamą turto naudojimą arba vykdant alternatyvų panaudojimą. Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kai esamas turto panaudojimas yra neefektyvus. Didžioji dalis vertinamo turto yra specifinis turtas, iš esmės tinkamas tik pagal savo tiesioginę paskirtį grunto valymo veikloje (išskyrus šioje Ataskaitoje nurodytus turto objektus). Alternatyvus vertinamo turto panaudojimas, dėl kurio reikėtų keisti pagrindinę tikslinę šio turto naudojimo paskirtį, vertintojo manymu, yra netikslingas ir tai nebūtų turto geriausias panaudojimas. Vertinimo datai plėtos galimybės vertinamam turtui yra nenumatomos.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodomi šie turto vertinimo metodai: lyginamasis, išlaidų (kaštų) metodas bei pajamų metodas. Taip pat metodika numato galimybę, vertinant turtą, taikyti aukščiau nurodytų metodų derinius. Priklausomai nuo vertinamo turto specifikos, bus taikomi skirtingi turto vertinimo metodai ir/arba jų deriniai.

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.

Administracinės ir gamybos, pramonės paskirties pastatų rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas.

Administracinės ir gamybos, pramonės paskirties pastatų rinkos sandorių skaičius per paskutinius 36 mėnesius yra ribotas. Administracinės paskirties lyginamųjų paieškos kriterijai: tipas – negyvenamieji pastatai; paskirtis –

administracinė; plotas – nuo 348,76 m² iki 748,76 m², sandorių data – nuo 2017.07 iki 2020.06.15; pastato statybos metai – nuo 1990 m.; parduotas vienas visas objektas. Rastas 1 sandoris. Gamybos, pramonės paskirties lyginamųjų paieškos kriterijai: tipas – negyvenamieji pastatai; paskirtis – gamybos, pramonės; plotas – iki 187,01 m², sandorių data – nuo 2017.07 iki 2020.06.15; pastato statybos metai – nuo 1990 m.; parduotas vienas visas objektas. Sandorių nerasta. Remiantis šia aplinkybe negalime naudoti lyginamojo metodo, nes metodika reglamentuoja minimalų, privalomą panašaus turto sandorių skaičių. Dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir panašaus turto sandorių duomenų gausa, taip pat šių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Turto ir verslo vertinimo metodikos 63 p. reglamentuoja: „Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.“ Įvertinus Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus ir vertinamojo objekto ypatumus, lyginamasis metodas netaikomas. Išlaidų (kaštų) metodas šiems objektams nėra taikomas, nes remiantis finansų ministro patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) – išlaidų (kaštų) metodas yra taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ir pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Vertinamas nekilnojamasis turtas gali generuoti pajamas, todėl šio turto rinkos vertė gali būti nustatoma pajamų metodu. Pajamų metodu nustatyta vertė bus laikoma vertinamo nekilnojamojo turto rinkos verte.

Kitos paskirties pastatų ir kitų inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymo metodo parinkimas. Galiojantys teisės aktai nenustato privalomos nuomos sandorių registravimo tvarkos ir mums nepavyko surinkti pakankamai duomenų apie atitinkamų savybių turto objektų turto nuomos sandorius atitinkamose vietovėse. Taip pat vieši rinkos duomenys yra skelbiami tik didžiųjų Lietuvos miestų yra labai apibendrinti duomenys ir pritaikyti gyvenamųjų patalpų nuomai. Remiantis Valstybės įmonės Registrų centras MVA, užfiksuotų nuomos sandorių skaičius yra nepakankamas pajamų metodui taikyti. Tai patvirtina, kad savivaldybėje nėra kitos paskirties pastatų aktyvios nuomos rinkos oficialių sandorių, kuriais pagrįstai būtų galima remtis.

Remiantis 2012 m. tarptautinės vertinimo standartų tarybos išleistu 2-uoju informaciniu dokumentu „Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą“: „išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto) specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo, kuriam turtas naudojamas. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas“. Vertinamas turtas yra sudėtinė verslo dalis ir jokių pajamų kaip atskiras turtinis vienetas nesukuria, todėl pajamų metodas nėra taikomas. Finansų ministro patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502) teigiama, kad išlaidų (kaštų) metodas yra taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ir pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant tokioms aplinkybėms minimų pastatų ir inžinerinių statinių rinkos vertė bus nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, o nustatyta atkuriamoji turto vertė bus laikoma turto rinkos verte.

Įmonės turimi pastatai buvo projektuoti konkrečiai veiklai ir iš esmės yra unikalūs savo vieta, projektavimu ir kitais elementais. Mums nepavyko rasti viešos ir oficialios informacijos apie kitus tokius pačius pastatus, kurių kainos būtų skelbiamos, todėl vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis nebus taikomas. Tiksliausiai sukūrimo sąnaudas šiuo atveju galima įvertinti taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį (pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 68.1 str.). Atitinkamai šis modelis ir bus naudojamas nustatant vertinamų pastatų

sukūrimo sąnaudas. Nustatant turto sukūrimo sąnaudas pagal turto sukūrimo skaičiavimo modelį bus taikomi pagrįsti Nekilnojamojo turto registre įregistruoti techniniai duomenys, UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2020, Gyvenamieji pastatai, negyvenamieji pastatai, susisiekimo komunikacijų statiniai, inžinerinių tinklų statiniai, hidrotechnikos statiniai, kiti statiniai), Vilnius, 2020. Tai naujausi duomenys apie statybos kainas aktualūs vertinimo datai, todėl nėra taikomas vartotojų kainų indekso pataisos koeficientas. Nustatant išlaidų (kaštų) metodu vertinamų pastatų rinkos vertę bus taikomas suskaidymo skaičiavimo modelis. Rinkos pokyčių skaičiavimo modelis nėra taikomas, nes nėra tinkamų vertinamo turto lyginamųjų sandorių rinkoje, todėl nėra pakankamai duomenų ir reprezentatyviam rinkos pokyčių skaičiavimo modelio taikymui. Gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelis pagrįstas objektų apžiūra ir remiasi tuo, kad efektyvus amžius atspindi tipinį ekonominį amžių, vis dėlto norint taikyti šį metodą reikia įvertinti likusį naudojimo laikotarpį. Įmonė mums nepateikė informacijos apie galimą pastatų numatomai likusį naudojimo laikotarpį. Yra sudėtinga įvertinti likusį naudojimo laikotarpį, o gauti rezultatai darant įvairias prielaidas gali lemti dideles gautų verčių paklaidas, todėl gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelis nėra taikomas. Bus naudojamas suskaidymo skaičiavimo modelis, nes taikant šį modelį ir remiantis oficialiais patvirtintais kasmetiniais nuvertėjimo procentais galima tiksliausiai nustatyti vertinamo turto nuvertėjimą. Skaičiuojant vertinamo turto fizinį nuvertėjimą bus remiamasi UAB Sistela „Statinių vidutinės naudojimosi trukmės normatyvai (SVN) (I) Vilnius, 2008 (aktuali redakcija)“.

4.3. Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas 2020 m. birželio 15 dienos datai

4.3.1. Administracinės ir gamybos, pramonės paskirties nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas pajamų metodu

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

Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizacijos normos). Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė yra priimanamos gryniosios pajamos. Efektyvios metinės pajamos yra apskaičiuojamos bendrąsias metines pajamas mažinant dėl galimo pajamų negavimo. Jeigu galimo pajamų negavimo rizikos nėra, efektyvios metinės pajamos yra lygios bendrosioms metinėms pajamoms. Vertinant turtą pajamų metodu yra taikomas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai yra taikomas, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Šiuo atveju nuomojant turtą mėnesinės nuomos pajamos bus pastovios, pajamų augimas nėra prognozuojamas. Pajamų skaičiavimo bazė yra nuomos kaina minus 15 proc. pajamų mokestis. Efektyvios metinės pajamos yra skaičiuojamos, darant prielaidą, kad vertinamas turtas gali būti išnuomotas. Kapitalizacijos norma – tokia gražios norma, kuri reikalinga norint padengti nuomos riziką. Vertintojas savo skaičiavimuose naudoja sumavimo metodu gautą kapitalizacijos normos reikšmę.

Remiantis VĮ Registrų centro MVA buvo parinktas vidutinis 12 proc. kapitalizacijos normos rodiklis Administracinės paskirties pastatui ir 10 proc. kapitalizacijos normos rodiklis Gamybos, pramonės paskirties pastatui. Masinio vertinimo ataskaitoje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė.

Skaičiavimo seka yra tokia: sumavimo metodu kapitalizacijos norma nustatyta pagal nerizikingas palūkanų normas, kaip bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizacijos normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos pridedamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamojo turto ypatybėmis.

Kapitalizacijos norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizacijos normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo kainas.

Vertinant turtą buvo remtasi UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto 2020 m. gegužės mėn. apžvalgos duomenimis (<https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/NT-kainos-2020-geguze.pdf>). Vertinamas nekilnojamas turtas randasi Klaipėdos rajone. Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto dislokacijos vietą, fizinę būklę, apskaičiuojame Klaipėdos mieste mažiausią administracinės paskirties pastato nuomos kainą $((6,00+5,00+3,70)/3=4,90$ (EUR/ kv. m/ mėn., be PVM). Taikant suliginimo metodą, apskaičiuojame Klaipėdos rajone esančio administracinio pastato nuomos kainą $((0,246923*4,90/0,862941=1,40$ (EUR/ kv. m/ mėn., be PVM)), kur 0,862941 – administracinio pastato Klaipėdos mieste vietos pataisos koeficientų vidurkis; 0,246923 - administracinio pastato Klaipėdos rajone vietos pataisos koeficientų vidurkis. Koeficientų vidurkiai paskaičiuoti remiantis VĮ Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. Gruodžio 27 d. įsakymu Nr. VE-670 (1.3 E) „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2020 m. sausio 1 d.“.

Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto dislokacijos vietą, fizinę būklę, imame Klaipėdos mieste mažiausią gamybos, pramonės paskirties pastato nuomos kainą 1,50 (EUR/ kv. m/ mėn., be PVM). Taikant suliginimo metodą, apskaičiuojame Klaipėdos rajone esančio administracinio pastato nuomos kainą $((0,216154*1,50/0,502059=0,43$ (EUR/ kv. m/ mėn., be PVM)), kur 0,502059 – gamybos, pramonės paskirties pastato Klaipėdos mieste vietos pataisos koeficientų vidurkis; 0,216154 - gamybos, pramonės paskirties pastato Klaipėdos rajone vietos pataisos koeficientų vidurkis. Koeficientų vidurkiai paskaičiuoti remiantis VĮ Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. Gruodžio 27 d. įsakymu Nr. VE-670 (1.3 E) „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2020 m. sausio 1 d.“.

Lentelė Nr. 4. Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas pajamų metodu.

Turto paskirties	Plotas, m ²	Nuomos kaina, Eur/ mėn.	Bendros metinės pajamos, EUR	Efektvios metinės pajamos, EUR	Metinės sąnaudos, EUR	Grynosios metinės pajamos, EUR	Kapitalizacijos norma, proc.	Apskaičiuota vertė, EUR	Priimta vertė, EUR
Administracinė	735,69	1,40	12 359,59	9 887,67	1 483,15	8 404,52	12%	70 037,69	70 000
Gamybos, pramonės	87,01	0,43	448,97	359,18	53,88	305,30	10%	3 053,01	3 100

Aukščiau pateiktoje 4 lentelėje yra pateikiami šie skaičiavimai: Bendros metinės pajamos apskaičiuojamos plotą dauginant iš mėnesinės nuomos kainos ir dauginant iš 12 mėn., t.y. $735,69 * 1,40 * 12 = 12 359,59$ EUR ir $87,01 *$

$0,43 * 12 = 448,97$ EUR. Lėšų praradimas, dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, yra nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Remiantis MVA, turto neužimtumas sudaro 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$. Tokiu būdu efektyviosios pajamos yra apskaičiuojamos, bendrąsias pajamas dauginant iš užimtumo koeficiento: $12\,359,59 * 0,8 = 9\,887,67$ EUR ir $448,97 * 0,8 = 359,18$ EUR. Priimama, kad metinės sąnaudos sudaro pajamų mokestis, kuris yra 15 %, todėl metinės sąnaudos lygios: $9\,887,67 * 15\% = 1\,483,15$ EUR ir $359,18 * 15\% = 53,88$ EUR. Grynosios nuomos pajamos yra lygios: $9\,887,67 - 1\,483,15 = 8\,404,52$ EUR ir $359,18 - 53,88 = 305,30$ EUR. Rinkos vertė yra apskaičiuojama grynąsias metines pajamas padalinus iš kapitalizavimo normos rodiklio r : $8\,404,52 / 12\% = 70\,037,69$ EUR ir $305,30 / 10\% = 3\,053,01$ EUR. Priimama administracinės paskirties pastato rinkos vertė 70 000 EUR ir gamybos, pramonės paskirties pastato rinkos vertė 3 100 EUR.

4.3.2. Kitos paskirties turto ir kitų inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Lentelė Nr. 5. Kitos paskirties turto ir kitų inžinerinių statinių rinkos vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
Elės Nr.	Unikalūs numeris	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Tūris/ Plotas	Statybos kaina, Eur/m ³	Pataisa dėl nesusamų šildymo inžinerinių sistemų	Pataisa dėl nesusamų vandens sistemų	Bendra pataisa	Galutinė statybos kaina po pataisų, Eur/m ³	Atkuriamoji vertė statybos kainomis, Eur	Fizinio nuvertėjimo norma per metus, %	Turto naudojimo laikotarpis iki 2020-06-15, metais	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinis nuvertėjimas, %	Ekonominis nuvertėjimas, %	Atkuriamoji vertė, atėmus fizinį, funkcinį ir ekonominį nuvertėjimą, Eur	Priimama vertė, Eur
Skaiciavimo seka >																	
1	5599-4003-2019	1994	-	5295	62,5	0%	0%	(0%) + (0%) = 0%	$62,5 \times (100\% + (-6\%)) = 175,53$ $62,5 \times (100\% + (0\%)) = 62,5$	$5295 \times 62,5 = 330937,5$	1,2	(2020-06-15) - (-C arba (1994) = 26 (2020-06-15) - D	$1,2 \times 26 = 31,2$	38,46%	84,00%	$330937,5 \times (100\% - 31,2\%) \times (100\% - 38,46\%) \times (100\% - 84\%) = 22418,78$	22 400
2	5599-4003-2032	1994	-	1164	186,73 ²⁴	-5%	-1%	$(-5\%) + (-1\%) = -6\%$ $(0\%) + (0\%) = 0\%$	$186,73 \times (100\% + (-6\%)) = 175,53$ $186,73 \times (100\% + (0\%)) = 186,73$	$1164 \times 175,53 = 204316,92$	1,2	(2020-06-15) - (-C arba (1994) = 26 (2020-06-15) - D	$1,2 \times 26 = 31,2$	38,46%	84,00%	$204316,92 \times (100\% - 31,2\%) \times (100\% - 38,46\%) \times (100\% - 84\%) = 13841,09$	13 800

²⁴ NTK 2020 – 2.21.1 lentelė

Elės Nr.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
		Unikalus numeris	Statybos pabaigos metai	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Tūris/Plotas	Statybos kaina, Eur/m³	Pataisa dėl nesusamų šildymo inžinerinių sistemų	Pataisa dėl nesusamų vandens sistemų	Bendra pataisa	Galutinė statybos kaina po pataisų, Eur/m³	Atkuriamoji vertė statybos kainomis, Eur	Fizinio nuvertėjimo norma per metus, %	Turto naudojimo laikotarpis iki 2020-06-15, metai	Bendras fizinis nuvertėjimas, %	Funkcinis nuvertėjimas, %	Ekonominis nuvertėjimas, %	Atkuriamoji vertė, atėmus fizinį, funkcinį ir ekonominį nuvertėjimą, Eur	Priimama vertė, Eur
	Skaiciavimo seka ----- >																	
3	5599-4003-2062	1996			20270	70,14 ²⁵	0%	0%	(0%) + (0%) = 0%	70,14 x (100% + (0%)) = 70,14	20270 x 70,14 = 1421737,8	5	(2020-06-15) - (1996) = 24 - C arba (2020-06-15) - D	Kadangi bendras skaičiuojamas pagal metus viršija 75% arba yra lygus 75%, priimamas 75% nusidėvėjimas	0,00%	84,00%	1421737,8 x (100% - 75%) x (100% - 75%) x (100% - 0%) = 56869,51	56 900

Pastatų vertinimo lentelėje pateikiamų skaičiavimų paaiškinimai:

A, B, C, D, E lentelės grafose – pateikiama vertinamo turto aprašomoji ir techninė informacija;

F lentelės grafėje – pateikiama vertinamo turto 1 m³ sukūrimo sąnaudos remiantis UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2020, Gyvenamieji pastatai, negyvenamieji pastatai, susisiekimo komunikacijų statiniai, inžinerinių tinklų statiniai, hidrotechnikos statiniai, kiti statiniai);

G, H lentelės grafose – pateikiama vertinamo turto 1 m³ (1 m²) sukūrimo sąnaudų pataisų koeficientai. UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2020, Gyvenamieji pastatai, negyvenamieji pastatai, susisiekimo komunikacijų statiniai, inžinerinių tinklų statiniai, hidrotechnikos statiniai, kiti

statiniai), sukūrimo sąnaudos apima ir įvairias komunikacijas bei konstrukcijas. Jeigu vertinamas turtas neturi atitinkamų komunikacijų ar kitų struktūrinių elementų, kurie turi įtakos sukūrimo kainai yra atitinkamai taikomas pataisos koeficientas. UAB „Sistela“ „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas“ yra pateikiama, kiek procentų visos statybos kainos sudaro atitinkamos komunikacijos. Tuo remiantis yra taikomas pataisos koeficientas;

I lentelės grafoje – pateikiamas bendras pataisos sukūrimo sąnaudų už 1 m³ pataisos koeficientas, kuris gaunamas sudėjus prieš tai stulpeliuose nurodytas pataisas stulpeliuose pateikiamas pataisas;

J lentelės grafoje – pateikiama sukūrimo sąnaudų už 1 m³ galutinė vertė, kuri gaunama įvertinus pradines sukūrimo sąnaudas (remiantis „Sistela“) patikslinus pataisos koeficientu dėl nesamų komunikacijų ar struktūrinių elementų.

K lentelės grafoje – pateikiamas atkuriamosios vertės statybos kainomis skaičiuojamas ir gauta vertė, kuri gaunama vertinamo objekto visą turį padauginus iš galutinės statybos kainos po pataisos koeficiento;

L lentelės grafoje – pateikiamas vertinamo turto metinis nuvertėjimo normatyvas remiantis UAB Sistela „Statinių vidutinės naudojimosi trukmės normatyvai (SVN) (I) Vilnius, 2008 (aktuali redakcija)“;

M lentelės grafoje– pateikiamas turto eksploatacijos laikotarpis metais, kuris gaunamas iš vertinimo datos atėmus turto statybos pabaigos metus. Jeigu turtas buvo rekonstruotas ir rekonstrukcijos metu buvo pagerintos turto naudingosios savybės yra atimami turto rekonstrukcijos metai ir laikoma, kad turtas nuo tada buvo pradėtas iš esmės eksploatuoti;

N lentelės grafoje – pateikiamas bendras turto fizinis nuvertėjimas, kuris gaunamas metinį nuvertėjimo normatyvą padauginus iš metų skaičiaus, kurį turtas yra iš esmės dėvimas;

O lentelės grafoje – pateikiamas turto funkcinis nuvertėjimas. Remiantis atlikta turto apžiūra ir užsakovo tvirtinimu, turtas pagal savo tiesioginę paskirtį nenaudojamas apie 10 metų.

P lentelės grafose – pateikiamas turto funkcinis ir ekonominis nuvertėjimai. Vietovės pataisos koeficientas yra viena iš daugelio galimų ekonominio nuvertėjimo dedamųjų. Remiantis atlikta turto apžiūra mums pavyko nustatyti, tik vietos pataisos koeficiento įtaką turto vertei. Kitų ekonominio nuvertėjimo veiksnių įtakos nenustatyta. Tokiu atveju pateikiamas vietovės pataisos koeficientas. Remiantis VĮ Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. Gruodžio 27 d. įsakymu Nr. VE-670 (1.3 E) „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2020 m. sausio 1 d.“, kuriame nurodoma, kad atkuriamosios vertės metodu nustatoma statinių rinkos vertė apskaičiuojama iš statybos sąnaudų atėmus fizinį nuvertėjimą (išreikštą pinigais) ir gautą sumą koreguojant vietovės pataisos koeficientu. Tuo remiantis yra taikomas vietovės pataisos koeficientas nustatant rinkos vertę;

Q lentelės grafoje – pateikiama atkuriamosios vertės skaičiavimo seka įvertinus fizinį, funkcinį ir ekonominį nuvertėjimus. Turto atkūrimo kaštai prieš nuvertėjimus yra padauginami iš likusio atitinkamai turto fizinio, funkcinio ir ekonominio nuvertėjimų, kurie yra gaunami iš 100% nuvertėjimo (maksimalus galimas objekto nuvertėjimo) atėmus jau patirtą atitinkamai fizinį, funkcinį ir ekonominį nuvertėjimus;

R lentelės grafoje – pateikiama priimta rinkos vertė, kurios paskutiniai skaičiavimai pateikiami.

5. GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO VERČIŲ

Vertinamas turtas arba verslas (Objektas)	Viešosios įstaigos Grunto valymo technologijos, juridinio asmens kodas 124010840, panaudos sutartimi valdomas turtas, pagal užsakovo pateiktą sąrašą.
Vertinamo turto arba verslo savininkas	Vertinamas nekilnojamas turtas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, a.k.111105555.
Turto arba verslo vertinimo užsakovas	Viešoji įstaiga Grunto valymo technologijos, juridinio asmens kodas 124010840, reg. adresu Antakalnio g. 42, LT-10304 Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Turto arba verslo vertinimo tikslas	Nuosavybės teisės perleidimo.
Turto arba verslo vertinimo paskirtis (atvejis)	Kai to pageidauja užsakovas (neprivalomas turto vertinimas).
Turto arba verslo vertinimo metodas	Išlaidų (kaštų) ir pajamų metodai.
Turto arba verslo vertinimo ataskaitos surašymo data	2020 m. liepos 9 d.

Turto arba verslo vertintojo išvados

Eilės Nr.	Unikalus Nr.	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Pavadinimas	Apskaičiuota rinkos vertė, EUR 2020-06-15
A	B	C	D	E
1	5599-4003-2040	Administracinė	Pastatas - Administracinis	70 000
2	5599-4003-2025	Gamybos, pramonės	Pastatas - Autosvarstyklės	3 100
3	5599-4003-2019	Kita	Pastatas - Atplovimo cechasis	22 400
4	5599-4003-2032	Kita	Pastatas - Siurblinė	13 800
5	5599-4003-2062	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai	56 900

Nustatyta suma, atspindi vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertę, jo būklę ir privalumus vertinimo dienos rinkos sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų. Mes diskretiškai elgėmės su visa informacija, kurią gavome vykdami 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 rinkos vertės nustatymo.

Turto vertintojas Robertas Pakeltis

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

Kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000085, išduotas 2000 m. vasario 25 d.

Aldona Kabokienė

Auditas ir konsultacijos UAB vadovė



(parašas, data)

(parašas, data)

Nekilnojamojo turto, esančio Birbinčių g. 59, Kiškėnų k., Dvilų sen., LT-96223

Klaipėdos r. apžiūros aktas
(vertinamo objekto pavadinimas)

2020 m. birželio mėn. 15 d. Nr. 1
(data)

Klaipėdos raj.
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Birbinčių g. 59, Kiškėnų k., Dvilų sen., LT-96223 Klaipėdos r.;
2. Apžiūros data: 2020 m. birželio 15 d.;
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 8 val. 30 min.;
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),
jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste:

- Nekilnojamas turtas, esantis Birbinčių g. 59, Kiškėnų k., Dvilų sen., LT-96223 Klaipėdos r.:
- Pastatas - Administracinis, plytinis, statybos pabaigos metai 1994, bendras plotas 735,69 kv. m, unikalus numeris 5599-4003-2040;
 - Pastatas - Atplovimo cechas, plytinis, statybos pabaigos metai 1994, bendras plotas 548,76 kv. m, unikalus numeris 5599-4003-2019;
 - Pastatas - Siurblinė, plytinis, statybos pabaigos metai 1994, bendras plotas 172,83 kv. m, unikalus numeris 5599-4003-2032;
 - Pastatas - Autosvarstyklės, plytinis, statybos pabaigos metai 1994, bendras plotas 87,01 kv. m, unikalus numeris 5599-4003-2025;
 - Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė), plotas - 20270 kv. m., betonas, unikalus numeris 5599-4003-2062;
 - Žemės sklypas, plotas 7,2320 ha, unikalus numeris 5544-0005-0287.


5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu yra patenkinama. Apžiūros metu apžiūrinamas ir fiksuojamas tik registruotas nekilnojamas turtas. Vertinimui pateiktas turto sąrašas susideda iš 25 objektų, tačiau neregistruotas kilnojamas turtas, vadovaujantis LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 2 dalimi (Aktuali redakcija nuo 2017 m. birželio 28 d.), negali būti vertinamas.


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)

Robertas Pakeltis
(Vertintojo/ įgalioto asmens vardas, pavardė)

Stasys Vasiliauskas
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens
vardas, pavardė)

Auditas ir konsultacijos UAB

Įmonės kodas 182703836

adresas korespondencijai Kauno g. 2-3, Ukmergė

el. paštas: info@auditai.lt

Viešoji įstaiga Grunto valymo technologijos

2020-06-12 Nr. 025/1

Dėl 2020-06-04 atlygintinių paslaugų sutarties Nr. 20/06-12 vykdymo

Informuojame, kad remiantis 2020 m. birželio 4 d. atlygintinių paslaugų sutartimi Nr. 20/06-12 ir prie sutarties pridedama techninė užduotimi ir vadovaujantis 2018 m. lapkričio 26 d. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos raštu Nr. (1.15)D2-3421 galime įvertinti tik tą nekilnojamąjį turtą, išdėstytą techninėje užduotyje, kuriam atlikti kadastriniai matavimai, nustatyti kadastro duomenys ir yra registruotas VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje.

Sutarties vykdytojas

Auditas ir konsultacijos UAB

Vadovė Aldona Kabokienė

Sutarties užsakovo atstovas

VŠĮ Grunto valymo technologijos

Direktorius
Konstantinas Iljasevičius