

2023-04-24
Vilnius

NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA
G23/0404/01N

Administracinės patalpos su bendro naudojimo patalpomis

Vertinimo užsakovas: Valstybės įmonė Turto bankas

Turto adresas / buvimo vieta: M. K. Čiurlionio g. 65-3, Druskininkai

2023

Turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051
Skelbti, dauginti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo ir vertintojo sutikimą.

Turto vertinimo ataskaitą sudaro 38 lapai

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	3
1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS.....	3
1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS	3
1.4. TURTO VERTINTOJAS	3
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS	3
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI	3
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	4
1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI.....	4
1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA	6
2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS	8
2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS.....	8
2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS	9
2.3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI	10
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	12
3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	12
3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA.....	13
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU.....	19
3.4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS PAJAMŲ METODU.....	23
3.5. REZULTATŲ ANALIZĖ	26
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	27
ATASKAITOS PRIEDAI	28
APŽIŪROS AKTAS	29
VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS	30
VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI.....	37

1. BENDROJI DALIS

1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

Individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita paruošta 2022 m. vasario 24 d. Paslaugų sutarties Nr. 22-S1-257 pagrindu. Šią sutartį pasirašė UAB „Jungtinis verslas“ ir užsakovas Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre), gavus užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę.

1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ

Vertinimo objektas – žr. lentelę Nr. 1.1.

1.1 lentelė. Vertinimo objektas

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, indeksas	Unikalus Nr.	Bendras / užstatytas plotas
1	Administracinės patalpos su b.n. patalpomis, pastate 1E2p	4400-5071-9572:5921	259,31 kv. m

Turto adresas – Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3.

Turto savininkas – LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555.

Turto patikėtinis – Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

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

Vertinimo atvejis – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas). Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr. 75-3780) 4-o straipsnio 3-iame punkte.

Vertinimo tikslas – nuosavybės teisės perleidimo (objektai bus parduodami aukciono būdu vadovaujantis LR Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintu Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašu).

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT23-TVCAP-00000095-9), turto vertintojo asistentas Arūnas Grinius (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001171), turto vertintojas Lygedas Jarutis (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo Audronė Monkevičiūtė.

1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3, apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2023-04-04. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas apžiūros aktas. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovas.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data – 2023 m. balandžio 04 d.;
- Ataskaitos surašymo data – 2023 m. balandžio 24 d.

1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (žr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų byla (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;

- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;
- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais rinkos duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;
- VĮ Registrų centro duomenų bazė.

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

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-04-27, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3708);
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC;
- Europos vertinimo standartai, 2020 (devintas leidimas), TEGOVA;
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008. – 186p.;
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Monografija, Vilnius, VU leidykla, 2015.

1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

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

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo tikslas.
- Nustatytas vertės nustatymo pagrindas.
- Nustatyta vertės nustatymo data.
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: sutikrinti pateikti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos, kurios pateikiamos ataskaitos prieduose), atlikta objekto apžiūra, įvertinta jo būklė, nustatytos jo fizinės charakteristikos, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas apžiūros aktas.
- Atlikta aplinkinės vietovės apžiūra, apžiūrėti greta esantys objektai.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą.
- Atlikta turto kaštų analizė, apimanti ir turto pagerinimų įtaką turto rinkos vertei.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunktūrą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos žemiau ataskaitos skyriuose: „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamojo turto detalus aprašymas ir individualūs požymiai“.

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

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

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

1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

Parduodamo viešo aukciono būdu turto individualus turto vertinimas yra numatytas Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bei reglamentuotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-10-28 nutarimo Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ 19 punkte „<...> aukciono organizatorius inicijuoja aukcioną, turėdamas individualų nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų turto vertinimą, atliktą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą <...>“. Minėtų taisyklių 22.2 punkte nurodoma, kad „<...> pradinė bendra nekilnojamojo turto ir žemės sklypo arba pradinė kito nekilnojamojo daikto pardavimo kaina, kuri pirmajame aukcione turi būti nustatoma pagal individualų vertinimą, nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir

verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka <...>“. 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 vertinant turtą nuosavybės teisės perleidimo tikslais taip pat numato individualų vertinimą.

Turto vertinimas atliekamas TVVPI 21 straipsnyje nustatyta tvarka, remiantis LR finansų ministro įsakymo „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ VI skyriaus „Vertinimas nuosavybės teisės perleidimo tikslu“ nurodymais bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų komiteto TVS struktūriniais pagrindais, Bendraisiais standartais, Europos vertinimo standartais (2020) EVS 1 „Rinkos vertė“.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodyta, kad vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:¹

- rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

Vertės pagrindai (kartais vadinami vertės standartais) apibūdina pagrindines prielaidas, kuriomis bus grindžiama nustatoma vertė. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sąlygas ir tikslą, kadangi vertės pagrindas gali turėti įtakos vertintojo pasirinktiems metodams, pradiniais duomenimis ir prielaidoms bei galutinei išvadai apie vertę.²

Be TVS nustatytų vertės pagrindų, pateiktų toliau, TVS taip pat pateikia nebaigtinį sąrašą kitų ne TVS apibrėžtų vertės pagrindų, kuriuos nustato atskiros jurisdikcijos įstatymai arba yra pripažinti ir priimti tarptautiniu susitarimu.³

TVS nustatyti *vertės pagrindai*:⁴

1. Rinkos vertė;
2. Nuomos rinkos vertė;
3. Teisingoji vertė;
4. Investicinė vertė arba vertingumas;
5. Sinergijos vertė;
6. Likvidacinė vertė.

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

Rinkos vertė yra pagrindinė sąvoka nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto, o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, besikeičiančios informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių.⁵

Turto *rinkos vertė* rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimui gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.⁶

Geriausias turto naudojimas (Highest and best use) – tuo pat metu fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę.⁷

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

- **Iyginamasis metodas**, kurio esmė „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“.
- **išlaidų (kaštų) metodas**, kurio esmė yra „prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina“.

¹ LR finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 26 punktas.

² Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

⁵ Europos vertinimo standartai 2020, Devintas leidimas, TEGOVA.

⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

⁷ Europos vertinimo standartai 2020, Devintas leidimas, TEGOVA.

- **pajamų metodas**, kurio esmė – „turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.

- **aukščiau nurodytų metodų deriniai.**

Renkantis turto vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms aplinkybėms.⁸ Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Metodų taikymo būdai bei metodo parinkimo motyvai išdėstyti 3 ataskaitos skyriuje „Turto vertės nustatymas“.

1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

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

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta VĮ RC Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (-uose) (dokumentų kopijos pateiktos ataskaitos prieduose).

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

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

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

Specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės:

Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių nėra.

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

- turto vertinimo ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimus, nuosavybės teisės klausimus;
- vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamojo objekto vertės, išaiškėjus kitokioms, vertintojui vertinimo atlikimo metu nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;
- vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas sąlygas, turinčias įtakos turtui, tokias kaip toksines atliekas ir teršalus, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta, daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali;
- vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie vertintojui žinomi natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi objekto vertei;
- vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos ataskaitoje pažymėtos sąlygos; vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinamame objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu; šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų;
- šioje vertinimo ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas;
- vertintojas, identifikudamas turtą, konstatuodamas šioje ataskaitoje aprašomo turto egzistavimo faktą, būklę, rėmėsi užsakovo pateiktais duomenimis; vertintojas neatsako už duomenų, kurių buvo jau neįmanoma patikrinti tikslumą ir tikrumą;
- šioje ataskaitoje pateikiamos nuotraukos ir priedai tėra skirti pagelbėti užsakovui ir tretiesiems asmenims suvokti vertinamąjį turtą, jo apimtį;
- vertintojas vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino;
- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, jog nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą, objektas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisės buvo neapribotos;

⁸ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

- analizuojant nekilnojamojo turto būklę, vertintojas daro prielaidą, kad jis visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams, yra pastatytas ir gali būti eksploatuojamas pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus visų valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu;

- atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas neturi galimybės savarankiškai gauti duomenų apie vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusį ar esamą naudojimą, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl prielaida remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą vertės pokytį, jeigu vėliau paaiškėtų, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša galėtų atsirasti.

- vertintojas pažymi, kad vertinant turtą naudotasi Užsakovo pateikta informacija. Tačiau parengta ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios finansinio audito procedūros ar turto inventorizacija. Vertintojas rėmėsi savo sukaupta informacija ir duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką.

Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų ir ekonominių sąlygų analize. Ataskaita remiasi turto rinkos konjunktūra vertinimo dieną.

Ši ataskaita parengta ataskaitos 1.3 skirsnyje nurodytu atveju ir tikslu. UAB „Jungtinis verslas“ ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems atvejams ir tikslams nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems.

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

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu autoriaus parašu ir patvirtinta įmonės antspaudu arba pasirašyta sertifikuotu autoriaus elektroniniu parašu.

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

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

2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS

2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS

Turto buvimo vieta / adresas: Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3.

Druskininkų savivaldybė priklauso Alytaus apskrčiai.



2.1 pav. Druskininkų savivaldybė⁹

Druskininkų savivaldybė apima pietinėje Lietuvos dalyje esantį Druskininkų miestą su Leipalingio miesteliu ir artimiausiais kaimais. Druskininkų kurortas yra pietinėje Lietuvos dalyje, dešiniajame Nemuno upės krante. Kurorto gamta ištis nuostabi: miestą supa pušynai, didingas Nemunas, ežerai, žaismingas Ratnyčios upelis. Daug skverų, parkų, pačiame miesto centre tyvuliuoja Druskonio ežeras. Miškai sudaro net 69,2 % savivaldybės teritorijos, užstatyta teritorija – 2,4 %, vandenys – 2,4 %, keliai – 1,9 %, žemės ūkio naudmenos – 20,2 %, kita žemė – 3,8 %.

Druskininkai – labai senas kurorto tradicijas turinti gydomoji vietovė. Kurorto istorijos tyrinėtojai mano, kad jau XIII a., kai lietuviai kovojo prieš Kryžiuočių ordina, Nemuno ir Ratnyčios upių santakoje stovėjusi gynybinė pilis. Pirmas iki šiol žinomas rašytinis šaltinis, minintis Druskininkus, yra Lietuvos metrika. Joje rašoma, jog 1596 m. Druskininkų kaimas atiduotas Pervalko dvaro valdytojui ponui Voropajui. Mineraliniai šaltiniai žinomi nuo XVIII a. pradžios. Kurortas įkurtas 1794 m., kai Lenkijos karalius Stanislovas Augustas paskelbė Druskininkus gydomąją vietovę. Tačiau tikru kurortu Druskininkai tapo po Vilniaus universiteto profesoriaus I. Fonbergo 1835 m. išspausdintų Druskininkų šaltinių mineralinio vandens cheminės sudėties tyrimų. Pateikus duomenis carui Nikolajui I, gautas leidimas 1837 m. vystyti Druskininkuose kurortą, nors neoficialiai mineralinės ir purvo vonios jau veikė nuo šimtmečio pradžios.

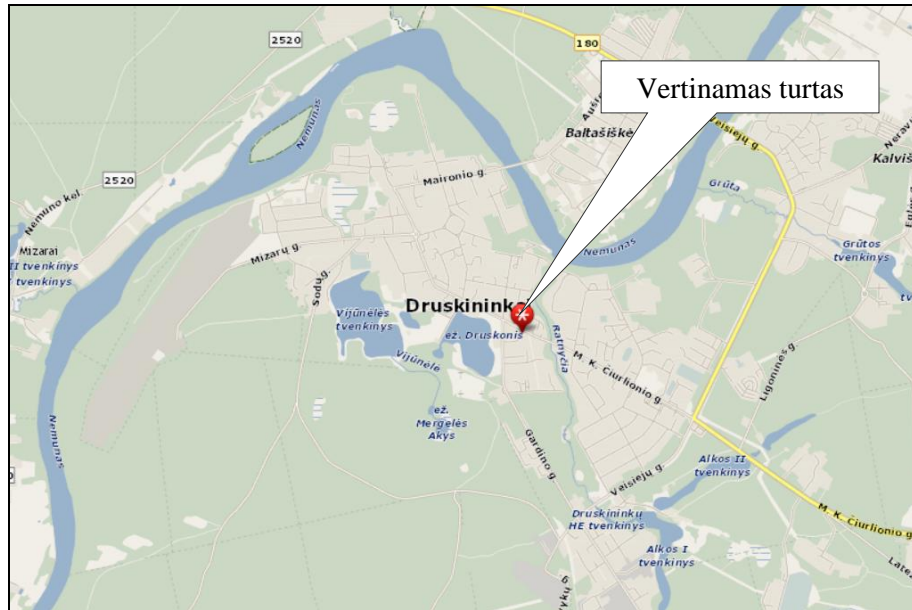
Druskininkai – modernus ir savitas tarptautinis kurortas, teikiantis aukštos kokybės sveikatinimo, turizmo, rekreacijos paslaugas bei užtikrinantis aukštą gyvenimo kokybę. Įgyvendinant tokią miesto-kurorto viziją siekiama didinti vietos verslo konkurencingumą, gaivinti ir seniūnijų ir kaimo vietovių verslumą, skatinti vietos išteklių, infrastruktūros ir viešųjų paslaugų augimą, tuo pat metu tausojant aplinką. Tokia savivaldybės plėtros vizija apima ne tik Druskininkų kaip kurorto, bet ir visos savivaldybės trokštamą ateitį – norint užtikrinti pusiausvirą savivaldybės plėtrą, bus siekiama Druskininkų savivaldybę paversti unikalia kurortine vietovė, žinoma tarptautiniu mastu ir pasižyminčia savita gamtine aplinka, siūlančia kokybiškas sveikatinimo, turizmo, poilsio paslaugas bei laisvalaikio praleidimo formas ir ištisus metus pritraukiančia gausius lankytojų srautus.

Druskininkai – svarbus balneologinis, purvo ir klimato terapijos kurortas, su daugybe sanatorijų, gydyklų, viešbučių, pasižyminčių originalia architektūra. Tai pirmasis ir didžiausias kurortas Lietuvoje, kurio paslaugomis galima naudotis ištisus metus. Trykšta mineralinio vandens šaltiniai, veikia sanatorijos, 2006 m. gruodžio mėn. atidarytas vandens parkas, sudarytos puikios sąlygos aktyviam poilsiui – kelionėms pėsčiomis, dviračiais ar vandeniu. Miestas pritraukia daug žmonių ne tik iš Lietuvos, bet ir iš kitų šalių. Druskininkų apylinkėse yra garsusis Raigardo kraštovaizdžio, Druskininkų ir Vilko botaniniai, Avirės hidrografinis draustiniai, Grūto parkas (sovietinių skulptūrų ekspozicija). Druskininkuose veikia garsaus menininko M. K. Čiurlionio, J. Lipchitzo žydų, Rezistencijos ir tremties relikvijų muziejai, miško namai „Girios aidas“. Profesionalus menas pristatomas meno galerijoje „Sofa“, „Mažojoje galerijoje“, V. K. Jonyno meno galerija, kuriose, be meno darbų ekspozicijų, vyksta ir aktyvi kultūrinė, edukacinė ir kitokia veikla.¹⁰

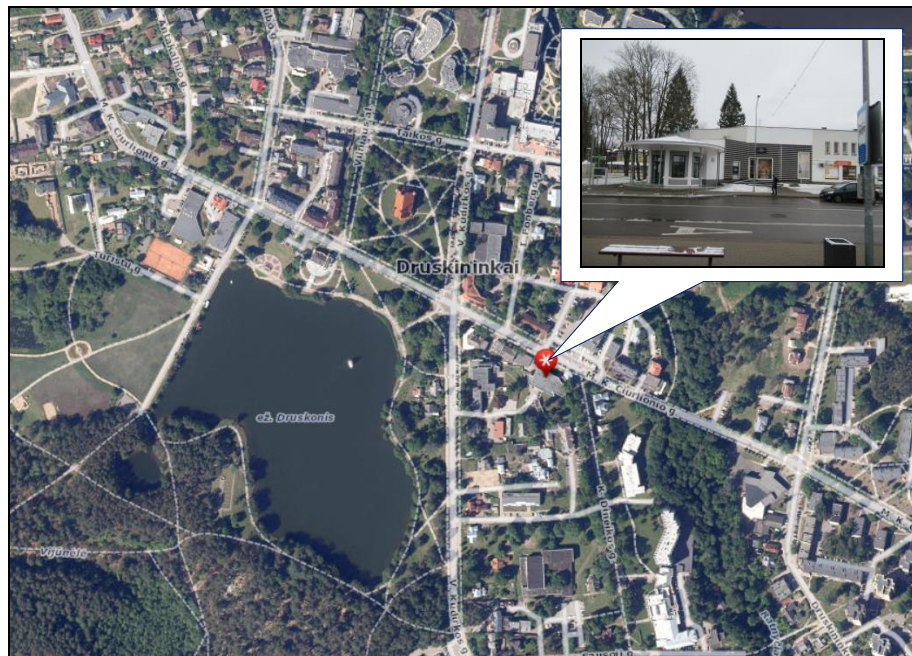
⁹ Prieiga internetu: http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus_apskritis/druskininku_savivaldybe.html

¹⁰ Prieiga internetu: http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus_apskritis/druskininku_savivaldybe.html

Vietovės, gretimybių, aplinkos charakteristika



2.2 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: www.maps.lt)



2.3 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: www.maps.lt, ortofoto)

Vertinamas turtas yra Druskininkų mieste, M. K. Čiurlionio gatvėje – mišrioje miesto dalyje, kurioje vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai, administraciniai, prekybos, paslaugų paskirties objektai, viešbučiai. Netoliese PC „Maxima“, Druskininkų Švč. Mergelės Marijos Škaplierinės bažnyčia, įvairūs restoranai, apartamentų nuomai.

Susisiekimo charakteristika: Privažiavimas asfaltuotomis miesto gatvėmis. Gatvės apšviestos, įrengti šaligatviai. Atstumas iki Druskininkų miesto centro (centrinio miesto pašto) – apie 1,81 km.

Užterštumo galimybė: Vertintojas neatliko jokių specialių tyrimų, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad užterštumo lygis neviršija leistinų normų.

2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS

Vertintojas naudojosi VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų duomenimis (žr. priedus).

Vertinamo turto savininkas, turto valdymo teisė bei kiti juridiniai duomenys yra nurodyti žemiau esančioje lentelėje.

2.1 lentelė. Nekilnojamo turto juridinė charakteristika

Eil. Nr.	Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Unikalus numeris	Savininkas	Turto valdymo teisė
1	Administracinės patalpos su b.n. patalpomis, pastate 1E2p	Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3	4400-5071-9572:5921	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042

Pastaba. Detalesnė vertinamo turto juridinė informacija pateikiama VI Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (-uose) (žr. ataskaitos priedus).

2.3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

Gera – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

Vidutinė – pastebimas dalinis apdailos nusidėvėjimas.

Patenkinama – turtas, turintis išorinių trūkumų, pastebimas didelis apdailos nusidėvėjimas.

Prasta – turtas, turintis išorinių trūkumų, trukdančių jį pilnavertiškai eksploatuoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį.

Avarinė – turtas, esantis fiziškai pažeistame (griūvančiame) pastate, kurį toliau naudoti yra nesaugu.

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų byla, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos tolesnėse lentelėse.

2.2 lentelė. Administracinių patalpų su b.n patalpomis aprašymas

Vertinamas turtas	Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos
Paskirtis	Administracinė
Pažymėjimas plane	1E2p
Aprašymas / pastabos	Su bendro naudojimo patalpomis: R-1 (1/4 nuo 38 kv. m); R-2 (1/4 nuo 169.60 kv. m); R-3 (1/4 nuo 34.86 kv. m); R-4 (1/4 nuo 4.41 kv. m); R-5 (1/4 nuo 6.79); R-6 (1/4 nuo 1.32 kv. m); R-7 (1/4 nuo 8.88 kv. m); R-8 (1/4 nuo 10.79 kv. m); a-1 (1/4 nuo 5.68 kv. m); a-2 (1/4 nuo 53.84 kv. m).
Statybos metai	1994
Rekonstrukcijos metai	2002-2007
Baigtumo procentas	100 %
Aukštas	2
Bendras plotas	259.31 kv. m
Pagrindinis plotas	135.26 kv. m
Pamatai	Akmenbetonio
Sienos	Plytų mūro
Stogo konstrukcija, danga	Sutapdinta, ruloninė
Durys	Išorinės – šarvo tipo, vidinės – medinės, stiklinės
Langai	Plastikinių rėmų
Komunikacijos	Elektra, miesto vandentiekis ir kanalizacija, miesto centrinis šildymas
Vidaus apdaila	Sienos – dažai, plytelės. Grindys – parketas, plytelės. Lubos – dažai, pakabinamos – armstrong
Būklė	Vidutinė
Pastaba	-

Pastaba. Detalesnė informacija apie turtą pateikta kadastrinių matavimų byloje ir vertinamo turto fotonuotraukose (žr. ataskaitos priedus).

Pažymėtina, kad turto vertintojas detalai neanalizavo pastato konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus tik išorinę apžiūrą.

TURTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR (ARBA) ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.¹¹

Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kuomet esamas turto naudojimas yra neefektyvus. Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į turto planinius sprendinius, turto dislokaciją bei

¹¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

visuminę vietovės perspektyvą, į tai, kad administracinės patalpos gali būti pritaikytos administracinei, paslaugų ir prekybos paskirtims, turto naudojimas administracinei, prekybos ir paslaugų paskirtims atitinka geriausią jo panaudojimą.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

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

Turto vertės nustatymo principai:

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

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

Turto vertė yra nustatoma <...> taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.“¹²

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.¹³

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:¹⁴

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

Nekilnojamojo turto objektų ir jų priklausinių rinkos vertės yra neatsiejamai susijusios tarpusavyje. Vertintojas, remdamasis Tarptautinių vertinimo standartų 300-uoju TVS „Mašinos ir įrengimai“, prie priklausinių, kurie įvertinti kartu su vertinamuoju turtu, priskyrė:

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

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

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

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai:¹⁵

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

¹² Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 1 punktas.

¹³ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 2 punktas.

¹⁴ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 3 punktas.

¹⁵ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

Vadovaujantis TVS, būtina atsižvelgti į svarbius ir atitinkamus vertinimo būdus. 105-ajame TVS aprašyti ir apibrėžti metodai yra pagrindiniai, kurie naudojami vertinant. Jie visi paremti ekonominiais kainų pusiausvyros principais, išmokų numatymo ar pakeitimų principais.¹⁶

Vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgdamas į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada.¹⁷

Įvertindamas ataskaitos bendroje dalyje apžvelgtos metodikos reikalavimus, vertinimo tikslą ir atveji bei aukščiau minėtus turto vertę įtakančius kriterijus, apibendrinęs surinktą informaciją, metodikos 55 punktu (turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais: jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje) vertintojas nutarė, kad vertinamojo turto rinkos vertė bus skaičiuojama *lyginamuoju ir pajamų metodais*.

Metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės:

Lyginamasis metodas taikomas, kadangi rinkoje yra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių, be to, analogiško arba panašaus turto sandorių kainos nereikšmingai svyruoja, taip pat yra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas.

Pajamų metodą gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi vertinamasis turtas gali būti pajamas duodantis turtas jį nuomojant, šis metodas yra taikomas.

Išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, kadangi vertinamas turtas nėra specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamas turtas, be to, šiuo metodu nustatoma atkuriamoji vertė.

Vertinimo metodas parinktas atsižvelgiant į užsakovui aktualią vertę, geriausiai nusakančią turto rinkos vertę. Metodo parinkimą taip pat lemia turto naudojimas ir naudojimo galimybės, turimos informacijos kiekis.

3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA

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

3.2.1 EKONOMINIAI IR SOCIALINIAI RODIKLIAI, FINANSAVIMO SĄLYGOS

3.2.1.1 Ekonominiai rodikliai

Bendrasis vidaus produktas

2022 m. BVP, išankstiniais vertinimais, sudarė 67,1 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginti su 2021 m., realusis BVP pokytis, pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką, buvo teigiamas ir sudarė 2,2 proc.

Didžiausią teigiamą įtaką BVP metiniam pokyčiui turėjo pramonės sektoriaus įmonių veiklos rezultatai.

Pramonės produkcija

Praėjusiais metais pramonės produkcijos parduota už 38,4 mlrd. EUR to meto kainomis, tai pašalinus darbo dienų skaičiaus įtaką, 9,4 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2021 m. Užsienio rinkose gamintojų parduodamos produkcijos dalis sudarė 62,5 proc.

Pramonės produkcija, pašalinus darbo dienų skaičiaus įtaką, padidėjo kitų transporto priemonių ir įrangos – 29,5 proc. (nepašalinus – 28,5 proc.), mašinų ir įrangos remonto ir įrengimo – 29,2 proc. (nepašalinus – 30,2 proc.), variklinių transporto priemonių, priekabų ir puspriekabių – 25,4 proc. (nepašalinus – 27,6 proc.), medienos bei medienos gaminių, išskyrus baldus, – 23,4 proc. (nepašalinus – 24 proc.) gamybos įmonėse.

Pramonės produkcijos apimtis sumažėjo chemikalų ir chemijos produktų – 11,3 proc. (nepašalinus – 10,8 proc.), elektros įrangos – 1,3 proc. (nepašalinus – 1,1 proc.) gamybos įmonėse.

Gamintojų parduotos pramonės produkcijos kainos 2022 m. gruodį, palyginti su 2021 m. gruodžiu, padidėjo 20,7 proc. Tokių kainų pokytį labiausiai lėmė 60 proc. padidėjusios elektros, dujų, garo tiekimo ir oro kondicionavimo kainos bei 41,8 proc. padidėjusios rafinuotų naftos produktų kainos. Lietuvos rinkoje parduotos pramonės produkcijos kainos per praėjusius metus padidėjo 30,9 proc., ne Lietuvos rinkoje – 12,2 proc. Neįskaitant rafinuotų naftos produktų, visos parduotos pramonės produkcijos kainos padidėjo 17,2

¹⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

¹⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

proc., Lietuvos rinkoje – 30,1 proc., ne Lietuvos rinkoje – 6,8 proc. Euro zonos rinkoje parduotos pramonės produkcijos kainos per metus padidėjo 19,3 proc., ne euro zonos rinkoje – 7,5 proc.

Infliacija

2022 m. Lietuvoje užfiksuota metinė (2022 m. gruodį, palyginti su 2021 m. gruodžiu) 21,7 proc. infliacija. 2022 m. bendrą metinį kainų pokytį daugiausia lėmė su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro – 48,3 proc., maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų – 34,7 proc., viešbučių, kavinių ir restoranų teikiamų paslaugų – 20,2 proc., būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros – 15,1 proc., įvairių prekių ir paslaugų – 15,1 proc., transporto prekių ir paslaugų – 14,1 proc., alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių – 12,4 proc. kainų padidėjimas.

2022 m. iš energetinių prekių kietasis kuras pabrango 138,2 proc., gamtinės dujos – 73,7 proc., elektros energija – 71,9 proc., skystasis kuras – 50,4 proc., šilumos energija – 34,2 proc., dyzeliniai degalai – 24,6 proc., suskystintos dujos maistui gaminti – 13,9 proc., benzinas – 4,7 proc. Tik suskystintos automobilinės dujos atpigo 5,3 proc.

Per 2022 m. vartojimo prekės pabrango 25,2 proc., o paslaugos – 13,2 proc. Paslaugų kainų didėjimo tendencija matoma nuo 2011 m.

2022 m. gruodžio mėn., palyginti su 2021 m. gruodžio mėn., valstybės ir savivaldybių institucijų administruojamos kainos padidėjo 26,9 proc., o rinkos – 20,9 proc.

Eksportas ir importas

Remiantis išankstiniais duomenimis, 2022 m. prekių eksportas sudarė 44 mlrd. EUR, importas – 52 mlrd. EUR. Palyginti su 2021 m., eksportas padidėjo 27,5 proc., importas – 38 proc. Užsienio prekybos deficitas sudarė 8 mlrd. EUR.

2022 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia eksportavo į Latviją, Lenkiją, Vokietiją. Palyginti su 2021 m. tuo pačiu laikotarpiu, eksportuotų prekių į ES valstybes vertė išaugo 40,5 proc. ir sudarė 62,5 proc. bendro Lietuvos eksporto.

2022 m. sausį–lapkritį iš Lietuvos daugiausia eksportuota mineralinių produktų (17,3 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (12,5 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (11,2 proc.).

2022 m. sausio–lapkričio mėn. lietuviškos kilmės prekių eksportas siekė 25 mlrd. EUR ir sudarė 62 proc. viso Lietuvos eksporto. Palyginti su 2021 m. tuo pačiu laikotarpiu, lietuviškos kilmės prekių eksportas padidėjo 28,9 proc., be mineralinių produktų – 19,2 proc.

Didžiausią lietuviškos kilmės prekių eksporto dalį sudarė mineraliniai produktai, kurių eksportas išaugo 90,8 proc., įvairių pramonės dirbinių eksportas padidėjo 16,4 proc., chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos eksportas sumažėjo 0,7 proc.

Lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota į ES (65,6 proc. viso lietuviškos kilmės prekių eksporto), pagrindinės lietuviškos kilmės eksporto partnerės – Vokietija, Lenkija, Latvija, Jungtinės Valstijos, Nyderlandai.

2022 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia importavo mineralinių produktų (28,7 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (14,5 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (11,3 proc.).

Daugiausia į Lietuvą importuota prekių iš Lenkijos, Vokietijos, Jungtinių Valstijų. Importuotų prekių iš ES valstybių vertė padidėjo 28,2 proc. ir sudarė 62,6 proc. bendro Lietuvos importo.

Statyba

Per 2022 m. statybos įmonės šalyje atliko darbų už 4,5 mlrd. EUR, tai 2,3 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2021 m. Pastatų statybos darbų atlikta 0,2 proc. mažiau, o inžinerinių statinių statybos darbų – 5,7 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2021 m. Daugiausia atlikta inžinerinių statinių statybos darbų (42 proc. visų šalyje atliktų darbų), negyvenamųjų pastatų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalys sudarė atitinkamai 36 ir 22 proc. šalyje atliktų darbų. Užsienyje atlikta statybos darbų už 547 mln. EUR, tai 3,2 proc. palyginamosiomis kainomis daugiau nei 2021 m.

Per metus, 2022 m. gruodį, palyginti su 2021 m. gruodžiu, statybos sąnaudų elementų kainos padidėjo 17,5 proc. Tai lėmė statybinių medžiagų ir gaminių kainų (20,1 proc.), mašinų ir mechanizmų darbo valandos kainos (15,7 proc.), vidutinio valandinio bruto darbo užmokesčio (14,3 proc.) padidėjimas ir pridėtinių išlaidų (4,2 proc.) sumažėjimas.¹⁸

3.2.1.2 Socialiniai rodikliai

¹⁸ Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=10573294>, peržiūrėta 2023-03-10.

Darbo rinka

2022 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje šalyje buvo 26,2 tūkst. laisvų darbo vietų samdomiesiems darbuotojams – 0,6 tūkst. mažiau negu 2022 m. antrąjį ketvirtį.

Laisvų darbo vietų lygis šalyje sudarė 1,9 proc. – tai tiek pat, kiek ir antrąjį 2022 m. ketvirtį.

Daugiausia laisvų darbo vietų 2022 m. trečiąjį ketvirtį buvo pramonės įmonėse – 17,8 proc. visų laisvų darbo vietų, transporto ir saugojimo – 16,7 proc., viešojo valdymo ir gynybos; privalomojo socialinio draudimo įmonėse – 14 proc.

2023 m. sausį gyventojų nuomonė apie bedarbių skaičiaus tikėtinus pokyčius per ateinančius 12 mėn., palyginti su praėjusiu mėnesiu, pagerėjo: gyventojų, manančių, kad bedarbių skaičius per ateinančius 12 mėn. augs, dalis sumažėjo nuo 50 iki 44 proc. Bedarbių skaičiaus mažėjimo tikėjosi 14 proc. gyventojų (gruodį – 11 proc.).

2022 m. šalyje buvo 1 mln. 420,8 tūkst. užimtų gyventojų, 89,3 tūkst. bedarbių ir 892,2 tūkst. ekonomiškai neaktyvių 15 metų ir vyresnių gyventojų. Palyginti su 2021 m., užimtų gyventojų skaičius padidėjo 52,2 tūkst., arba 3,8 proc., bedarbių sumažėjo 15,5 tūkst., arba 14,8 proc., o ekonomiškai neaktyvių gyventojų skaičius padidėjo 2,9 tūkst., arba 0,3 proc.

2022 m. nedarbo lygis šalyje buvo 5,9 proc., arba 1,2 procentinio punkto, mažesnis nei 2021 m.

Ilgalaikio nedarbo lygis 2022 m., palyginti su 2021 m., sumažėjo 0,4 procentinio punkto ir buvo lygus 2,3 proc. 2022 m. 6 proc. visų užimtų gyventojų nurodė, kad paprastai dirbo namuose, bent retkarčiais namuose dirbo 5,1 proc. Palyginti su 2021 m., paprastai dirbančių namuose užimtųjų dalis sumažėjo kiek daugiau nei ketvirtadaliu (–27,7 proc.).

Išankstiniais duomenimis, 2022 m. vidutinis mėnesinis bruto (iki mokesčių) darbo užmokestis, įskaitant individualiąsias įmones, palyginti su 2021 m., padidėjo 13 proc., arba 206 EUR, ir sudarė 1 785,4 EUR.

Darbo užmokesčio pokyčiams įtakos turėjo nuo 2022 m. sausio 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga, padidintas valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų ir biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos bazinis dydis ir kitos priežastys.

Vidutinis mėnesinis neto (atskaičius mokesčius) darbo užmokestis 2022 m. sudarė 1 119 EUR ir per metus padidėjo 11,7 proc. (117,2 EUR).

Realusis darbo užmokestis per metus sumažėjo 6,7 proc. Realiojo darbo užmokesčio sumažėjimą lėmė spartesnis nei neto darbo užmokesčio vartotojų kainų augimas (2022 m. VKI – 19,7 proc.).

2022 m. bruto DU sparčiau didėjo privačiame sektoriuje. Per metus jis padidėjo 14,4 proc. ir sudarė 1 753 EUR, o viešajame sektoriuje padidėjo 10,2 proc. ir sudarė 1 865 EUR ir buvo 112 EUR didesnis nei privačiame sektoriuje.

2022 m. bruto DU šalies ūkyje didėjo visų ekonominės veiklos rūšių įmonėse ir įstaigose, ypač apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikloje (apie 20 proc.), profesinėje, informacijos ir ryšių veikloje didėjo apie 16 proc. Kitų ekonominės veiklos rūšių įmonėse bruto DU didėjo nuo 8 proc. kasybos veikloje iki 14,9 proc. meninėje, pramoginėje ir poilsio organizavimo veikloje.

Didžiausią bruto DU gavo informacijos ir ryšių (apie 3 316 EUR), finansinės ir draudimo įmonių darbuotojai (apie 2 967 EUR), profesinės, mokslinės ir techninės veiklos (apie 2 283 EUR) įmonių darbuotojai.

Mažiausiai uždirbo apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (apie 1 203 EUR), kitos aptarnavimo veiklos (apie 1 415 EUR), meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos (apie 1 425 EUR) įmonių darbuotojai.

2022 m. minimalioji mėnesinė alga Lietuvoje augo 13,7 proc., Estijoje – 12 proc., Latvijoje nepakito.

Minimalioji mėnesinė alga, palyginti su vidutiniu mėnesiu bruto darbo užmokesčiu, 2022 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvoje buvo 40,8 proc., Estijoje – 39,4, Latvijoje – 36,1 proc.

Demografinė situacija

2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 mln. 860 tūkst. nuolatinių gyventojų – 54 tūkst. (1,9 proc.) daugiau negu prieš metus.

2022 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokyčiui įtakos turėjo dėl didelio karo pabėgėlių iš Ukrainos skaičiaus padidėjusi teigiama neto tarptautinė migracija (72,4 tūkst. daugiau žmonių imigravo negu emigravo) ir neigiama natūrali gyventojų kaita (18,4 tūkst. daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių).

2022 m. gimė 21,9 tūkst. kūdikių, tai 1,4 tūkst. (5,9 proc.) mažiau negu 2021 m. 2022 m. mirė 40,3 tūkst. žmonių, tai 7,4 tūkst. (15,5 proc.) mažiau negu 2021 m.

2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 431,3 tūkst. (15,1 proc.) vaikų (0–14 metų amžiaus) ir 571,1 tūkst. (20 proc.) pagyvenusių žmonių (65 metų ir vyresnio amžiaus), t. y. vaikų buvo 1,3 karto mažiau nei pagyvenusių žmonių.

2022 m. iš Lietuvos emigravo 23 tūkst. nuolatinių šalies gyventojų, tai 2,2 tūkst. (8,7 proc.) mažiau negu 2021 m.

2022 m. į Lietuvą imigravo 95,4 tūkst. žmonių – 50,5 tūkst., arba 2,1 karto daugiau negu 2021 m.

2022 m. keitėsi nuolatinių šalies gyventojų emigracijos kryptys. Daugiausia emigrantų išvyko į Ukrainą (4,7 tūkst., arba 20,4 proc. visų emigravusių gyventojų), Jungtinę Karalystę (2,8 tūkst., arba 12,3 proc.), Baltarusiją (2,8 tūkst., arba 12 proc. visų emigravusių gyventojų).

Palyginti su 2021 m., emigravusiųjų į JK sumažėjo 2,1 karto, į Vokietiją – 1,5 karto, į Norvegiją – 1,3 karto. Padidėjo emigravusiųjų skaičius į Ukrainą (2,4 karto) ir Baltarusiją (2,3 karto).

2022 m. į Lietuvą grįžo gyventi 14,4 tūkst. (15 proc. visų imigrantų) Lietuvos Respublikos piliečių, tai 9,3 tūkst. (39,2 proc.) mažiau negu 2021 m.

2022 m. į šalį imigravo 81 tūkst. užsieniečių (85 proc. visų imigrantų). Didžioji dalis (61,5 tūkst., arba 75,9 proc.) – Ukrainos piliečiai. Beveik kas dešimtas imigrantas buvo Baltarusijos pilietis (9,8 tūkst.), 2,8 tūkst. (3,5 proc.) – Rusijos piliečiai. 2022 m. daugiausia Lietuvos Respublikos piliečių imigravo iš Jungtinės Karalystės (5,7 tūkst., arba 39,6 proc.), Norvegijos (1,5 tūkst., arba 10,4 proc.) ir Vokietijos (1,4 tūkst., arba 9,7 proc.).

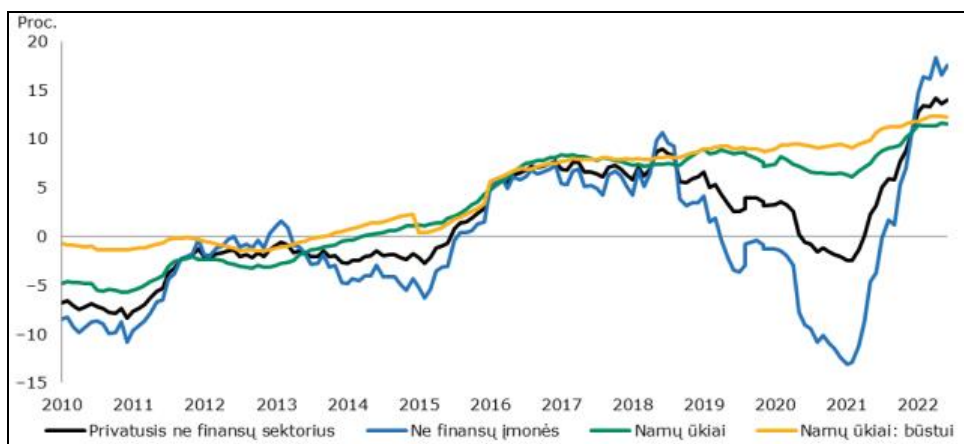
Palyginti su 2021 m., LR piliečių, imigravusių iš Jungtinės Karalystės, sumažėjo 2,1 karto, iš Norvegijos ir Vokietijos – po 1,4 karto.¹⁹

3.2.1.3 Finansavimo sąlygos

Sparčiai augant infliacijai, ne finansų įmonių ir namų ūkių finansiniai įsipareigojimai didėjo vis sparčiau, tačiau neapibrėžtumą dėl tolesnės kreditavimo raidos didina karo padarinių keliama ekonominio aktyvumo sulėtėjimo rizika. Remiantis naujausiais Lietuvos banko duomenimis, 2022 m. pirmąjį ketvirtį Lietuvos gyventojų turimi finansiniai įsipareigojimai sudarė 15,2 mlrd. Eur ir per pusmetį padidėjo 9,9 proc. (metinis namų ūkių finansinių įsipareigojimų augimas sudarė 15,7 %). Didžiausią įtaką bendram namų ūkių finansavimo augimui turėjo reikšmingai didėjęs finansavimas iš finansų įstaigų: namų ūkių turimų paskolų suma 2022 m. pirmąjį ketvirtį buvo 12,8 proc. didesnė nei prieš metus. Nagrinėjamu laikotarpiu ne finansų įmonių finansiniai įsipareigojimai per pusmetį padidėjo 8,9 proc. ir sudarė 47,6 mlrd. Eur (metinis įmonių finansinių įsipareigojimų augimas sudarė 14,9 %). Reikšmingai augo įmonių finansavimas prekybos kreditais – didėjęs įmonių finansavimą daugiausia lėmė atidėti atsiskaitymai su Lietuvos namų ūkiais ir užsienio rezidentais, per metus padidėję atitinkamai 41,6 ir 38,9 proc. 2022 m. pirmąjį ketvirtį, palyginti su praėjusių metų atitinkamu ketvirčiu, namų ūkių finansinis turtas didėjo sparčiau nei įsipareigojimai, todėl grynasis finansinis turtas (skirtumas tarp finansinių įsipareigojimų ir turto) padidėjo 3,1 proc. Ne finansų įmonių finansiniai įsipareigojimai per tą patį laikotarpį didėjo sparčiau už jų turimą finansinį turtą: nuo 2022 m. pradžios matomą nuoseklų ne finansų įmonių indėlių mažėjimą daugiausia lėmė tai, kad įmonės atkuria per pandemiją sumažėjusias atsargas sandėliuose, dėl išaugusios infliacijos sumoka daugiau už importuojamas žaliavas ir produktus, o per pandemiją teiktos valstybės pagalbos verslui priemonės baigiasi. Dėl šių priežasčių ne finansų įmonių grynasis finansinis turtas sumažėjo 81,3 proc. Tikėtina, kad aukšta infliacija ir senkančios įmonių per COVID-19 pandemiją sukauptos lėšos ateityje ir toliau lems didesnę kredito paklausą apyvartinėms lėšoms, tačiau karo keliamas neapibrėžtumas ir ekonominio aktyvumo sulėtėjimo rizika gali lemti sumažėjusį įmonių poreikį skolintis investiciniams tikslams.

Augant būsto, vartojimo ir kitų paskolų srautams, PFĮ namų ūkiams suteiktų paskolų portfelis 2022 m. antrąjį ketvirtį taip pat didėjo. Naujų PFĮ suteiktų paskolų namų ūkiams srautas 2022 m. antrąjį ketvirtį buvo 15,0 proc. didesnis nei ankstesnį ketvirtį ir 24,0 proc. didesnis nei vidutinis ketvirtinis srautas 2021 m. Prie paskolų srauto augimo daugiausia prisidėjo vartojimo ir kitos paskolos, kurių srautas, vyraujant istoriškai didelei infliacijai, taip pat į vartojimo paskolų rinką ateinant naujiems dalyviams, per 2022 m. antrąjį ketvirtį paaugo 40,0 proc. Naujų būsto paskolų srautas minimu laikotarpiu buvo 7,0 proc. didesnis nei 2022 m. pirmąjį ketvirtį, šių paskolų srautas pastaraisiais mėnesiais daugiausia didėjo dėl spartaus būsto kainų augimo ir poreikio skolintis didesnę sumą. Didėjant paskolų namų ūkiams srautui, sparčiau augo ir PFĮ namų ūkiams suteiktų paskolų portfelis, kuris 2022 m. birželio mėn. buvo 11,5 proc. didesnis nei prieš metus (0,2 proc. p. daugiau nei kovo mėn.). Prie portfelio augimo labiausiai prisidėjo būsto paskolos, kurių portfelio metinis augimo tempas sudarė 12,2 proc. ir buvo 0,1 proc. punkto mažesnis nei kovo mėn., tačiau ir toliau buvo vienas sparčiausių nuo 2009 m. Metinis vartojimo ir kitų paskolų portfelio augimo tempas atitinkamu laikotarpiu sudarė 8,5 proc. (2,1 proc. p. daugiau nei kovo mėn.). Per minimą laikotarpį suteiktų būsto bei vartojimo ir kitų paskolų skaičius sudarė atitinkamai 7,3 ir 123,9 tūkst., o jų vidutinė suma sudarė atitinkamai 81,2 ir 4,0 tūkst. Eur. Palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, būsto paskolų skaičius sumažėjo 10,1 proc., o jų vidutinė suma padidėjo 18,0 proc. Vartojimo ir kitų paskolų skaičius ir vidutinė suma padidėjo atitinkamai 19,1 ir 2,7 proc.

¹⁹ Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=10573294>, peržiūrėta 2023-03-10.

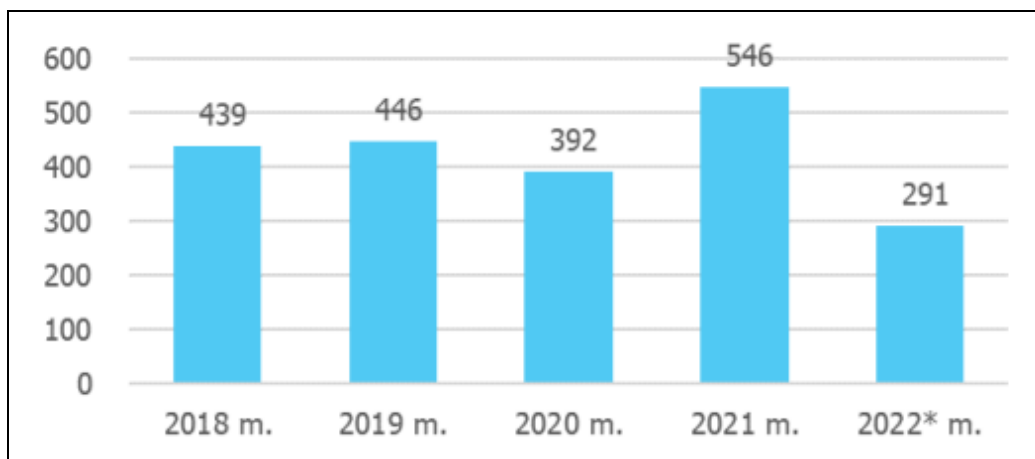


3.1 pav. Ne finansų įmonėms ir namų ūkiams suteiktų PFĮ paskolų portfelio metinis pokytis

PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelis 2022 m. antrąjį ketvirtį didėjo dar sparčiau nei pirmąjį ketvirtį tiek dėl išaugusių naujų paskolų srautų, tiek ir dėl žemos palyginamosios bazės efekto. 2022 m. antrąjį ketvirtį PFĮ suteiktų paskolų ne finansų įmonėms srautas augo ir buvo 38,9 proc. didesnis nei pirmąjį ketvirtį bei 24,2 proc. didesnis nei vidutinis ketvirtinis srautas 2021 m. Nors dėl išaugusio neapibrėžtumo verslo lūkesčiai vis dar yra prislopę, naujų paskolų srautai tebėra padidėję, o tam įtakos turi ir besibaigiančios valstybės paramos lėšos bei dėl pakilusių kainų padidėjęs apyvartinių lėšų poreikis. Bendras PFĮ paskolų ne finansų įmonėms portfelis 2022 m. birželio mėn. buvo 17,5 proc. didesnis nei prieš metus (augimo tempas – 1,3 proc. p. didesnis nei kovo mėn.). Daugiausia prie bendro portfelio metinio augimo tempo prisidėjo transporto ir saugojimo bei elektros, dujų, garo tiekimo ir oro kondicionavimo sektorių portfeliai, kurie per metus padidėjo atitinkamai 45,5 ir 44,9 proc. Per minimą laikotarpį suteiktų ne finansų įmonių paskolų skaičius sudarė 9,2 tūkst., o jų vidutinė suma sudarė 126,9 tūkst. Eur. Palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, ne finansų įmonių paskolų skaičius sumažėjo 13,0, o jų vidutinė suma padidėjo 14,7 proc.²⁰

3.2.2 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONJUNKTŪRA

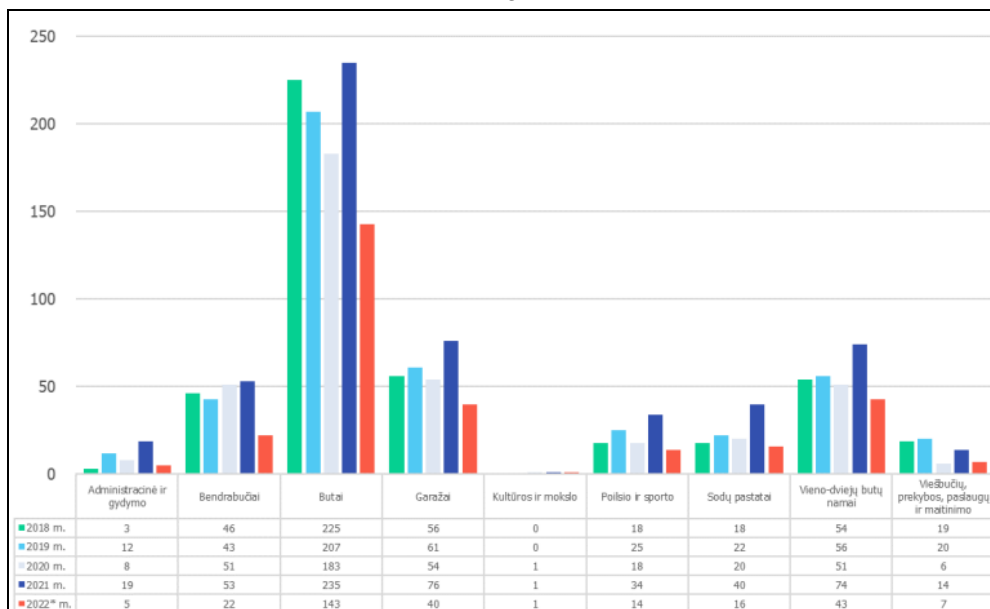
Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



3.2 pav. 2018–2022* m. Druskininkų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius

Druskininkų savivaldybėje 2021 metais buvo parduoti 546 pastatai ir patalpos, t. y. 39,29 proc. daugiau negu 2020 metais. Druskininkų savivaldybėje per analizuojamą 2018–2022* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (546), mažiausiai – 2020 m. (392). Lyginant 2019 m. su 2018 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 1,59 proc., 2020 m. buvo perleista 12,11 proc. mažiau objektų nei 2019 m., o 2021 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius lyginat su 2020 m. padidėjo 39,29 proc. 2022 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

²⁰ Internetinė prieiga: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvos-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2022-10-11.



3.3 pav. 2018–2022* m. Druskininkų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes

Druskininkų savivaldybėje iš viso 2018–2022* m. laikotarpiu parduota 2 114 pastatų ir patalpų. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, vieno–dviejų butų namai ir garažai. 2021 m. daugiausiai parduota butų – 235, tai yra 28,4 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 183 butai. Druskininkų savivaldybėje aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2021 m. perleisti 76 garažų paskirties objektai, tai yra 40,7 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 54 garažų paskirties objektai. 2021 m. parduoti 74 vieno-dviejų butų gyvenamieji namai, tai yra 45,1 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleistas 51 namas. Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, garažų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei komercinės paskirties (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo) nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.²¹

3.2.2.1 Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo duomenys

Praėjusį mėnesį nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinka šalyje kiek padidino apskaitą ir tai leido sumažinti atotrūkį tarp šių ir praėjusių metų. Įregistruotų NT sandorių dinamiką analizuojančių Registrų centro analitikų teigimu, po truputį gerėjantys vartotojų lūkesčiai dėl ateities atsispindi ir nekilnojamojo turto rinkoje.

Per pirmąją šių metų ketvirtį Lietuvoje įregistruota 25,7 tūkst. NT objektų - 19 proc. mažiau nei praėjusių metų sausio-kovo mėnesiais, kai buvo įregistruota 31,7 tūkst. NT objektų. Vien tik per kovą įregistruota 10,7 tūkst. NT objektų, arba 10 proc. mažiau nei pernai kovą (11,9 tūkst.), tačiau 42 proc. daugiau nei šių metų vasarį (7,5 tūkst.).

"Kovas tradiciškai yra tas mėnuo, kai nekilnojamojo turto rinka pamažu pradeda įsivažiuoti ir sandorių kreivė pradeda kilti į viršų. Pirmieji du šių metų mėnesiai rinkoje buvo ganėtinai pasyvi, tačiau jau kovą sulig atėjusiu pavasariu, panašu, pabudo ir NT rinka. Kol kas aktyvesnis tik vienas mėnuo, ar tai tendencija ir NT rinka atsispys nuo dugno pamatysime jau artimiausiais mėnesiais. Kita vertus, nors atsilikimas nuo praėjusių metų kiek sumažėjo, šiemet NT pardavimai vis dar dešimtadaliu kuklesni nei 2022-aisiais", - teigia Registrų centro duomenų analitikas Paulius Rudzkiš.

Šiemet visoje šalyje įregistruota 7,4 tūkst. butų pardavimų - 13 proc. mažiau nei prieš metus, kai per pirmąją ketvirtį buvo įregistruota 8,4 tūkst. butų pardavimų. Vien tik per šių metų kovą įregistruota per 3 tūkst. butų sandorių, arba 3 proc. mažiau nei 2022 metų kovą, bet 33 proc. daugiau nei šių metų sausį.

Vilniuje pirmąją ketvirtį įregistruota 2,6 tūkst. butų pardavimų, arba 19 proc. mažiau nei prieš metus, Kaune - beveik 1,1 tūkst. (2 proc. mažiau), Klaipėdoje - 600 (7 proc. mažiau).

Per pirmąją ketvirtį Lietuvoje taip pat įregistruota 2,3 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 26 proc. mažiau nei pernai sausį-kovą, kai buvo įregistruota 3,1 tūkst. namų pardavimų. Vien tik per šių metų kovą įregistruota beveik 1 tūkst. namų pardavimų, arba 20 proc. mažiau nei pernai kovą, bet 42 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 12,2 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 21 proc. mažiau nei 2022 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 15,4 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik per kovo

²¹ Prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=3&ver=57>

mėnesį įregistruota daugiau kaip 5 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 13 proc. mažiau nei pernai kovą, tačiau 46 proc. daugiau nei šių metų vasarį.²²

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU

Lyginamojo metodo esmė, kaip jau minėta ataskaitos bendrojoje dalyje, yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas.

Taikant lyginamąjį metodą, turto vertintojas surenka ir analizuoja duomenis apie toje bei aplinkinėse vietovėse įvykusius ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius analogiško arba panašaus turto sandorius, taip pat apie siūlomus parduoti panašius objektus. Duomenys apie lyginamuosius objektus ieškomi VĮ Registrų centro informacinėje sistemoje, spaudoje ir kitose visuomenės informavimo priemonėse bei šaltiniuose.

Turto vertintojas pasižymi visas nepanašias vertinamo ir lyginamųjų objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoja vertinamo objekto vertę pagal formulę²³:

$$RV = PK \pm PV, \quad (1)$$

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

Vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu vykdomi dviem etapais:

1. Lyginamųjų objektų paieška.
2. Lyginamųjų objektų kainų korekcija.

Pataisos koeficientai yra skaičiuojami, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.²⁴

Vertintojas naudoja kiekybinius skaičiavimo modelius, kadangi taikant šiuos modelius matematiniais veiksmais identifikuojama, kurie palyginimo elementai turėtų būti taisomi ir kokia yra pataisų vertė.

Praktikoje dažniausiai naudojami patikslinimų dydžių kiekybiniai skaičiavimo modeliai:

- lyginamųjų objektų porinės analizės modelis;
- tiesioginės charakteristikų analizės modelis;
- ekspertinis skaičiavimo modelis.

Lyginamųjų objektų porinės analizės metodas. Šiuo metodu lyginamieji objektai grupuojami poromis, kurios yra identiškos beveik visais parametrais išskyrus vieną, kurį turto vertintojas toliau bando įvertinti. Lyginamųjų objektų bendros charakteristikos (plotas, techninė būklė, pardavimo laikas ir kiti parametrai) retai kartojasi. Tai apsunkina porinės analizės metodo panaudojimą.

Tiesioginės charakteristikų analizės metodas. Šis metodas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Pavyzdžiui, šiuo metodu nustatant patikslinimo rinkos sąlygų arba laiko pataisos koeficientą, turto vertintojas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudojami informacija iš įvairių šaltinių.

Ekspertinis skaičiavimo metodas. Šis metodas pagrįstas turto vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus turto vertintojas atlieka, remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi.

Vertinamo turto ir lyginamųjų objektų gretinimas atliekamas pagal lyginamuosius vienetus arba elementus. Lyginamieji vienetai – pardavimo kaina, ploto vieneto kaina. „Lyginamieji elementai - <...> finansavimo, pardavimo sąlygos, pardavimo laikas, fizinės charakteristikos ir kt.“²⁵

Nustatant vertinamo turto rinkos vertę, vertintojas naudojosi šiais kriterijais, įtakančiais turto vertę²⁶:

- **Laiko pataisos koeficientas**, parodantis rinkos vertės kitimo dydį. Jo reikia tada, kai palyginimui imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio pavyzdys (analogas) ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito;

²² Prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=57667>

²³ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 210 p.

²⁴ LR finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 59-60 punktai.

²⁵ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, 168 p.

²⁶ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 211 p.

- **Vietovės pataisos koeficientas**, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktyūros sąlygos kitokios negu vertinamo. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus;
- **Kiti pataisos koeficientai**, išreiškiantys vertinamo objekto ir palyginamojo analogo fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus t.y.:
 - *Būklės* – įvertinantis vertinamojo ir lyginamųjų objektų fizinių savybių skirtumus t.y. patalpų termoizoliacinės savybės, aprūpinimas komunikacijomis, pastato konstrukcijos, statybos kokybė ir fizinė būklė.
 - *Ploto skirtumų* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų plotų skirtumus.
 - *Pastato konstrukcijos* – įvertinantis fizinių savybių skirtumus t.y. sienų medžiaga ir konstrukciniai sprendimai, nuo kurių priklauso pastato ilgaamžiškumas ir eksploatacinės savybės.
 - *Statybos metų* – įvertinantis pastato statybos metų, taip pat atliktų renovacijos darbų, pagerinimų įtaką.
 - *Kitų veiksnių* pataisos koeficientas įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų individualius skirtumus t.y., apdailos lygis, baigtumas, individualūs pagerinimai, kiti statiniai ir pan., naudojant šį koeficientą nurodomos vertintojui žinomos konkrečios aplinkybės galinčios sąlygoti vertinamojo turto vertę.

Šias pataisas galima skaičiuoti santykiniu, procentiniu arba absoliučiu dydžiu.²⁷ Vertintojas šias pataisas skaičiuoja procentiniu dydžiu.

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

Taikomų koeficientų reikšmių skaičiavimai pateikiami toliau esančioje Turto vertinimo ataskaitos tekstinėje dalyje.

Lyginamųjų objektų paieška

Analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

Vertinamas turtas – administracinės patalpos su bendro naudojimo patalpomis, patalpos yra pritaikytos administracinei, paslaugų ir prekybos paskirtims, todėl skaičiavimuose vertinamas turtas buvo lyginamas su administracinės, paslaugų ir prekybos paskirties objektais. Skaičiavimuose naudotas patalpų pagrindinis plotas, rūšio plotas šiuo atveju yra eliminuojamas dėl jo riboto funkcionalumo (dalis patalpų yra skirtingose pastato vietose, be to trečdalis patalpų aukštis siekia 1,60 m ir 0,70 m.

Vertės skaičiavimams lyginamuoju metodu buvo naudoti tik VI „Registru centras“ nekilnojamo turto registro duomenų banke registruoti sandorių duomenys.

Formuojami pagrindiniai lyginamųjų objektų atrankos kriterijai:

1. Vadovaujantis LR finansų ministro įsakymo „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ 58.1 punktu, surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis.

2. Atrinkami sandoriai, įvykę artimiausioje ir panašiausioje aplinkoje, prioritetą teikiant toje pačioje savivaldybėje įvykusiems sandoriams. Nesant pakankamai įvykusių pardavimo sandorių minėtoje vietovėje, sandorių paieška išplečiama į gretimas ir/arba panašias savivaldybes, atsižvelgiant į sandorių dislokacijos panašumą vertinamo turto atžvilgiu.

3. Atrinkami pirkimo-pardavimo sandoriai, išsiskiriantys panašiomis į vertinamojo objekto savybėmis (pagal aukščiau pateiktus kiekybinius rodiklius, turinčius įtakos turto vertei).

Atsižvelgiant į pateiktus kriterijus buvo atrinkti įvykę panašiausi sandoriai – analogiškos arba panašios paskirties bei kiekybinių charakteristikų objektai, turintys panašią teritoriją ir aplinką. Duomenys apie lyginamuosius objektus ir detalūs turto vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu pateikiami žemiau esančiose lentelėse.

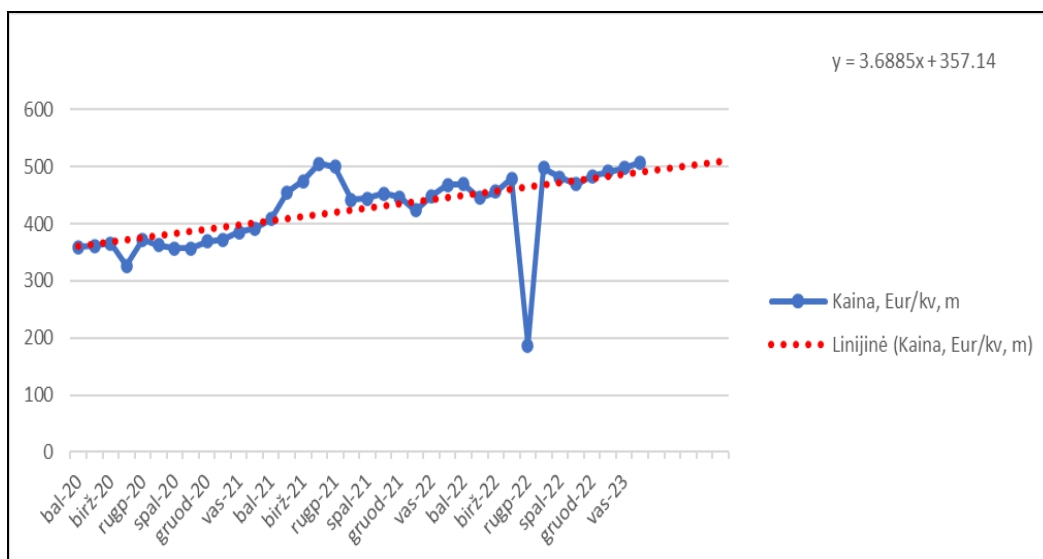
Lyginamųjų objektų kainų korekcija

Pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės:

1. *Laiko pataisos koeficientas*. Lyginamųjų objektų pardavimo sandoriai užfiksuoti 2022-06 – 2020-12 laikotarpyje. Atsižvelgiant į tai, kad nuo šio laikotarpio iki vertinimo dienos buvo fiksuoti rinkos

²⁷ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, 170 p.

konjunktūros pokyčiai, turto vertintojas lyginamiesiems objektams taiko laiko pataisas, remiantis skelbimų portale www.aruodas.lt publikuojama visos Lietuvos patalpų pardavimo pasiūlos kainų kreive, kuri pateikta žemiau esančiame paveiksle²⁸. Nagrinėjant patalpų pardavimo pasiūlos kainų statistiką, ilguoju laikotarpiu matoma pasiūlos kainų kilimo tendencija. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, nustatant ilgojo laikotarpio pasiūlos pardavimo kainų kitimo tendenciją, atliekama pardavimo kainų tiesinės priklausomybės nuo laiko analizė. Skaičiavimai atliekami naudojantis „Microsoft Office Excel“ elektronine skaičiuokle. Grafikas pateikiamas žemiau esančiame paveiksle.



3.4 pav. Aprobuoti pasiūlos statistiniai duomenys

Atlikus pardavimo kainų tiesinės priklausomybės nuo laiko analizę nustatyta, kad lyginamųjų objektų nuomos kainų priklausomybę nuo laiko apsprendžia funkcija, pavaizduota aukščiau esančiame paveiksle (kur x ašyje skaitine išraiška pateikiami mėnesiai iki vertinimo dienos, rikiuojant didėjančia tvarka). Remiantis šiais duomenimis, žemiau esančioje lentelėje pateikiami sandorio laiko pataisų skaičiavimai.

3.1 lentelė. Pardavimo sandorių laiko pataisų skaičiavimai

Pataisa	Pataisos skaičiavimo aprašymas	Pataisų skaičiavimai	Pataisa
Sandorio laiko	Pateikiamos pagal aukščiau pateiktą funkciją koreguotos pasiūlos kainos:	$(489.93-456.73) / 456.73 \cdot 100 = 7 \%$	7 proc. (lyginamajam objektui Nr. 1)
	▪ Vertinimo dienos koreguota pasiūlos kaina: 489.93. ▪ Lyginamojo objekto Nr. 1 sandorio laiko koreguota pasiūlos kaina: 456.73.	$(489.93-408.78) / 408.78 \cdot 100 = 20 \%$	20 proc. (lyginamajam objektui Nr. 2)
	▪ Lyginamojo objekto Nr. 2 sandorio laiko koreguota pasiūlos kaina: 408.78. ▪ Lyginamojo objekto Nr. 3 sandorio laiko koreguota pasiūlos kaina: 390.34.	$(489.93-390.34) / 390.34 \cdot 100 = 26 \%$	26 proc. (lyginamajam objektui Nr. 3)

2. *Vietovės pataisos koeficiento nustatymas.* Šiuo atveju vertinamas turtas ir lyginamieji objektai yra tačiau skirtingose verčių zonose, kur rinkos konjunktūros sąlygos skiriasi nuo vertinamo objekto, todėl yra skaičiuojama vietovės pataisa.

Remiantis tyrimo bendrovės Value Advise, UAB parengtame elektroniniame leidinyje „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“²⁹ atlikta turto vertintojų / asistentų bendruomenės apklausa apie vietos kriterijaus reikšmingumą turto vertei nustatyta, kad komercinės paskirties turtui buvimo vietos įtaka sudaro 27,56 % turto vertės (kriterijaus reikšmingumo vidurkis), todėl skaičiuojant pataisą buvimo vietovės pataisos koeficientų santykiniai skirtumai dauginami iš 0,2756. Vietos pataisų skaičiavimai pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

²⁸ Internetinė prieiga: <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/>

²⁹ Elektroninis leidinys „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo bei prekybos/komercinės paskirties turto tipams“, 2021 Nr. 2 (1 leidimas).

3.2 lentelė. Vietovės pataisos skaičiavimai

Pataisa	Pataisos skaičiavimo aprašymas	Skaičiavimai	Pataisa
Vietovės	Remiantis 2022-12-28 VĮ Registrų Centro direktoriaus įsakymu Nr. VE-194 (1.3 E) „Dėl vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2023 m. sausio 1d.“ ³⁰ , pasirenkamas verčių zonos vietovės pataisos koeficientas (viešbučių paskirties patalpoms) ir skaičiuojama vietos pataisa. Pataisa skaičiuojama procentais.	$(1,29-0,66)/0,66 \times 0,2756 \times 100 = 26\%$	26 % (lyginamajam objektui Nr.1)
	Vertinimo objekto ir lyginamojo objekto Nr. 2 verčių zona – 7.1.1, vietovės pataisos koeficientas – 1,29. Lyginamojo objekto Nr. 1 verčių zona – 1.1, vietovės pataisos koeficientas – 0,66. Lyginamojo objekto Nr. 3 verčių zona – 7.1.7, vietovės pataisos koeficientas – 0,83.	$(1,29-0,83)/0,83 \times 0,2756 \times 100 = 15\%$	15 % (lyginamajam objektui Nr. 3)

3. *Būklės pataisos koeficiento nustatymas.* Kadangi, naudojant VĮ Registrų centro duomenis, nėra žinomos kai kurios parduotų objektų charakteristikos, šiuo atveju nėra tikslių duomenų apie lyginamųjų objektų būklę, todėl dėl būklės pataisos galima nedidelė nustatytos turto vertės paklaida. Šio koeficiento dydis priimamas $P_B = 0$ proc.

4. *Ploto pataisos koeficiento nustatymas.* Šiuo atveju vertinamo turto ir lyginamųjų objektų plotai kiek skiriasi, tačiau tiriant plotų skirtumus ir jų įtaką 1 kv. m pardavimo kainai, dėsningumų ir reikšmingos įtakos nenustatyta, todėl priimama plotų skirtumų pataisa $P_{Pl} = 0$ proc.

5. *Pastato konstrukcijų pataisos koeficiento nustatymas.* Šiuo atveju vertinamas turtas ir visi lyginamieji objektai yra plytų mūro, todėl šio koeficiento dydis priimamas $P_{KONSTR} = 0$ proc.

6. *Statybos metų pataisos koeficiento nustatymas.* Šiuo atveju vertinamas turtas ir visi lyginamieji objektai yra senos statybos metų, todėl šis pataisos koeficientas priimamas $P_{SM} = 0$ proc.

7. *Kitų veiksnių pataisos koeficiento nustatymas.* Kitų reikšmingų skirtumų tarp vertinamojo ir lyginamųjų objektų nenustatyta, todėl priimama $P_{KV} = 0$ proc.

Duomenys apie lyginamuosius objektus ir detalūs turto vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu pateikiami žemiau esančiose lentelėse:

3.3 lentelė. Lyginamieji objektai

Duomenys		Vertinamas objektas		Lyginamasis Nr.1		Lyginamasis Nr.2		Lyginamasis Nr.3	
Adresas		Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3		Alytus, S. Dariaus ir S. Girėno g. Nr. 1..10		Druskininkai, Vilniaus al. Nr. 1..10		Druskininkai, Gardino g. Nr. 70..80	
Pardavimo kaina, Eur				105 000		58 080		77 561	
Duomenų šaltinis				VĮ Registrų centras		VĮ Registrų centras		VĮ Registrų centras	
1 kv. m pardavimo kaina				545.51		537.78		373.93	
Objekto pavadinimas		Administracinės patalpos		Parduotuvė		Dirbtuvės		Administracinės patalpos	
Veiksny	Vertės	Veiksniu		Veiksniu	pataisa	Veiksniu	pataisa	Veiksniu	pataisa
	Pataisa	reikšmė		reikšmė	(proc.)	reikšmė	(proc.)	reikšmė	(proc.)
Pardavimo laikas				2022-06	7%	2021-05	20%	2020-12	26%
Vieta		verčių zona 7.1.1		verčių zona 1.1	26%	verčių zona 7.1.1	0%	verčių zona 7.1.7	15%
Būklė		vidutinė		n.d.	0%	n.d.	0%	n.d.	0%
Pagrindinis plotas, kv.m		135.26		192.48	0%	108.00	0%	207.42	0%
Pastato konstrukcijos		plytų mūro		plytų mūro	0%	plytų mūro	0%	plytų mūro	0%
Statybos metai		1994		1960	0%	1959	0%	1962	0%
Kiti veiksniai		-		-	0%	-	0%	-	0%

3.4 lentelė. Turto vertės pataisų skaičiavimai

Pataisa	Objektas	Lyginamasis Nr.1	Lyginamasis Nr.2	Lyginamasis Nr.3
Laiko pataisa		38.19	107.56	97.22
Koreguota vertė, įvertinus laiko pataisą		583.70	645.34	471.15
Vietovės pataisa		151.76	0.00	70.67
Koreguota vertė, įvertinus vietovės pataisą		735.46	645.34	541.82
Būklės pataisa		0.00	0.00	0.00
Koreguota vertė, įvertinus būklės pataisą		735.46	645.34	541.82
Patalpų ploto pataisa		0.00	0.00	0.00
Koreguota vertė, įvertinus patalpų ploto pataisą		735.46	645.34	541.82
Pastato konstrukcijų pataisa		0.00	0.00	0.00
Koreguota vertė, įvertinus pastato konstrukcijų pataisą		735.46	645.34	541.82

³⁰ Prieiga internetu: <https://e-tar.lt/portal/lt/legalAct/56bddab0867211ed8df094f359a60216>

<i>Statybos metų pataisa</i>	0.00	0.00	0.00
<i>Koreguota vertė, įvertinus statybos metų pataisą</i>	735.46	645.34	541.82
<i>Kitų veiksmų pataisa</i>	0.00	0.00	0.00
<i>Koreguota vertė, įvertinus kitų veiksmų pataisą</i>	735.46	645.34	541.82
<i>Koreguota objekto 1 kv. m vertė, Eur</i>	735.46	645.34	541.82

Atlikus turto pataisų skaičiavimus (3.4 lentelė), lyginamųjų objektų patikslinta 1 kv. m rinkos vertė svyruoja. Apskaičiuotas koreguotų lyginamųjų objektų 1 kv.m verčių aritmetinis vidurkis pagal formulę:

$$M(\text{lyg}) = (\text{lyg}_1 + \text{lyg}_2 + \dots + \text{lyg}_n) / n \quad (2)$$

kur: $\text{lyg}_1, \text{lyg}_2, \dots, \text{lyg}_n$ – lyginamieji objektai, n – lyginamųjų objektų skaičius.

Apskaičiavimas: $M(\text{lyg}) = (735.46 + 645.34 + 541.82) / 3 = 640,87$ Eur/kv. m.

Priimama, kad ši vertė geriausiai atspindi vertinamojo objekto 1 kv. m vertę.

Galutiniai turto vertės skaičiavimo rezultatai lyginamuoju metodu pateikiami suvestinėje lentelėje.

3.5 lentelė. Turto vertės apskaičiavimas

Vertinamas turtas	Pagrindinis plotas, kv. m	1 kv. m vertė, EUR	Vertė, EUR
Administracinės patalpos su b.n. patalpomis, adresu M. K. Čiurlionio g. 65-3, Druskininkai.	135,26 kv. m	640,87	$135,26 \times 640,87 = 86\,684$, Suapvaliname iki 86 700

Išvada dėl turto rinkos vertės:

Įvertinus kokybinius ir kiekybinius vietas bei turto skirtumus, vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė apskaičiuota, taikant lyginamąjį metodą, 2023-04-04 dieną yra: **86 700 (Aštuoniasdešimt šeši tūkstančiai septyni šimtai) eurų.**

3.4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS PAJAMŲ METODU

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

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

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

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

Nekilnojamojo turto vertės apskaičiavimas pajamų metodu, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, atliekamas trimis etapais:

1. Apskaičiuojami grynieji pinigų srautai;
2. Nustatoma kapitalizavimo norma;
3. Apskaičiuojama turto vertė.

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

Pajamų bazės pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas turtas gali būti patrauklus nuomos rinkoje, turto vertės apskaičiavimui pajamų bazė pasirenkamos grynosios nuomos pajamos. Pirmiausiai apskaičiuojamos objekto potencialios bendrosios pajamos.

Potencialios bendrosios pajamos - tai suma, kurią galima gauti išnuomojus ar panaudojus visą nekilnojamojo turto nuomojamą plotą, neatsižvelgiant į nuostolius dėl neišnuomoto ar nepanaudoto ploto. Potencialios bendrosios pajamos gaunamos nuomos kainą padauginus iš ploto. Nuomos kaina randama

išanalizavus nekilnojamojo turto nuomos sutartis ir panašaus nekilnojamojo turto vidutinę nuomos rinkos kainą.³¹

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

Apskaičiuojami grynieji pinigų srautai

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu, taip pat remonto ir eksploatavimo išlaidos.

Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą.

1. Pajamų, numatomų gauti nuolat naudojant turtą, skaičiavimas

Bendrosios nuomos pajamos apskaičiuojamos remiantis panašaus turto nuomos rinkos kainomis, pagal vertintojų atliktos analizės duomenis šioje ir panašiose vietovėse. Atrenkant nuomos sandorius buvo naudoti tik VI „Registrų centras“ nekilnojamojo turto registro duomenų banke registruoti sandorių duomenys.

Nuomos sandorių atrankos etapai:

1. Atrenkami ne mažiau 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykę nuomos sandoriai, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai.
2. Atrenkami nuomos sandoriai, įvykę artimiausioje ir panašiausioje aplinkoje, prioritetą teikiant toje pačioje verčių zonoje įvykusiems sandoriams.
3. Atrenkami administracinės, prekybos ir paslaugų paskirties NT nuomos sandoriai.
4. Atrenkami pastatų ar patalpų (atsižvelgiant į galimybę turtą nuomoti dalimis) nuomos sandoriai, išsiskiriantys panašiomis į vertinamą turtą savybėmis.

Atsižvelgiant į pateiktus kriterijus buvo atrinkti įvykę panašiausi nuomos sandoriai – panašaus tipo, paskirties bei panaudojimo objektai, turintys panašią teritoriją ir aplinką. Duomenys apie atrinktus nuomos sandorius ir detalūs nuomos rinkos vertės skaičiavimai pateikiami žemiau esančiose lentelėse.

3.6 lentelė. Nuomos sandoriai

Duomenys	Nuomos sandoris Nr.1	Nuomos sandoris Nr.2	Nuomos sandoris Nr.3
<i>Adresas</i>	Druskininkai, Laisvės a. Nr. 1..10	Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. Nr. 100..110	Druskininkai, Taikos g. Nr. 1..10
<i>Duomenų šaltinis</i>	VI RC	VI RC	VI RC
<i>1 kv. m nuomos kaina per mėn., Eur</i>	9.00	8.97	9.35
<i>Paskirtis</i>	Prekybos	Prekybos	Prekybos
<i>Sandorio laikas</i>	2023-02	2023-02	2023-01
<i>Vieta</i>	panaši	panaši	panaši
<i>Finansavimo sąlygos</i>	nuoma	nuoma	nuoma
<i>Būklė</i>	n.d.	n.d.	n.d.
<i>Plotas, kv. m</i>	487.69	184.47	160.47
<i>Statybos metai</i>	1940	1968	1977
<i>Konstrukcijos</i>	Plytų mūro	Plytų mūro	Plytų mūro
<i>Kiti veiksniai</i>	-	-	-
<i>1 kv. m nuomos kainų aritmetinis vidurkis, Eur:</i>	9.11		

Remiantis aukščiau pateiktais nuomos sandoriais ir skaičiavimų rezultatais, nustatomos potencialios bendrosios metinės nuomos pajamos toliau esančioje turto vertės skaičiavimo lentelėje.

2. Išlaidų, susijusių su turto naudojimu, apskaičiavimas

Šiame etape vertintojas apskaičiuoja operacines išlaidas, t. y. išlaidas, susijusias su nekilnojamojo turto panaudojimu. Svarbu pažymėti, kad skaičiuojamos tik tos išlaidos, kurios tenka savininkui, bet ne nuomininkui.

Galima išskirti kelias operacinių išlaidų rūšis:

- fiksuotos (pastovios) išlaidos;
- kintamos išlaidos;
- einamojo remonto išlaidos.

³¹ Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. 114 p.

Fiksuotos išlaidos – tai išlaidos, kurios mokamos nepriklausomai ar objektas išnuomotas, ar ne. Dažniausiai tai yra nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis bei turto draudimo kaštai. Šios išlaidos per laiko tarpą dažniausiai keičiasi nedaug.

Kintamos išlaidos kinta priklausomai nuo nekilnojamojo turto užimtumo. Šalių susitarimu kai kurios iš jų gali būti mokamos savininko, kai kurios (pvz., už sunaudotą elektros energiją) – nuomininko. Galima išskirti tokias pagrindines kintamąsias išlaidas: valdymo ir aptarnaujančio personalo išlaidos; šildymo, dujų, elektros energijos ir vandens suvartojimo išlaidos, teritorijos tvarkymo ir apsaugos išlaidos.

Turto einamojo remonto išlaidos apskaičiuojamos dėl susidėvinčių pastato ir patalpų elementų (stogo dangos, virtuvės ir vonios įrangos, šildymo sistemos, liftų, interjero apdailos ir pan.).³²

Grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozėms sudaryti taikytos prielaidos:

- Skaiciuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius, t. y. šildymo, dujų, elektros energijos, vandens suvartojimo ir pan. išlaidas (remiantis rinkos duomenimis).
- Vertinamo turto savininkui tenkančios išlaidos yra nekilnojamojo turto mokestis, remonto ir eksploataavimo išlaidos, draudimas, turto valdymo išlaidos.

Vertinamo turto savininkui tenkančios metinės išlaidos apskaičiuojamos remiantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo ataskaitoje naudojamais savivaldybės, kurioje yra vertinamas turtas, rodikliais.³³

Nekilnojamojo turto mokestis skaičiuojamas nuo galiojančios objekto mokestinės vertės.³⁴ Objekto mokestinė vertė ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifai pateikiami toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

Remonto ir eksploataavimo išlaidos bei turto valdymo išlaidos skaičiuojamos nuo bendrųjų metinių nuomos pajamų, kurių dydžiai pateikiami toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

Draudimo išlaidos skaičiuojamos nuo galiojančios objekto vidutinės rinkos vertės.³⁵ Objekto vidutinė rinkos vertė ir draudimo išlaidų dydžiai pateikiami toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

Turto valdymo išlaidos bei turto valdymo išlaidos skaičiuojamos nuo bendrųjų metinių nuomos pajamų, kurių dydžiai pateikiami toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

Bendros objekto išlaidos apskaičiuojamos pagal žemiau pateiktą formulę:

$$I = I_1 + I_2 + \dots + I_n,$$

kur: I – metinės išlaidos, I_n – išlaidos.

Dėl įvairių priežasčių ne visada būna išnuomojamas visas nekilnojamojo turto plotas arba surenkama visas nuomos mokestis, todėl remiantis panašių objektų duomenimis ir atlikta rinkos nuomos vakansijų analize nustatomas nepanaudoto ploto procentas ar galimi nuostoliai. *Efektvios pajamos* apskaičiuojamos iš potencialių bendrųjų pajamų atėmus galimus nuostolius.³⁶

Metinės efektyviosios nuomos pajamos apskaičiuojamos remiantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo ataskaitoje naudojamais savivaldybės, kurioje yra vertinamas turtas, užimtumo procentų rodikliais,³⁷ kurie pateikiami toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

Metinės efektyviosios nuomos pajamos apskaičiuojamos pagal žemiau pateiktą formulę:

$$EfP = BP \times U\text{žimtumas} / 100$$

kur: $EffP$ – metinės efektyviosios nuomos pajamos, BP – bendrosios nuomos pajamos per mėn.

Apskaičiavus metines efektyviasias nuomos pajamas atliekamas metinių grynujų pajamų apskaičiavimas pagal žemiau pateiktą formulę:

$$GP = EffP - I$$

kur: $EffP$ – metinės efektyviosios nuomos pajamos; I – metinės išlaidos.

Metinių grynujų pajamų apskaičiavimas pateikiamas toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

³² Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. 15 p.

³³ Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>.

³⁴ Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>

³⁵ Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>

³⁶ Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. 15 p.

³⁷ Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>

Nustatoma kapitalizavimo norma

Kapitalizacijos norma - procentais išreikšta grąža, gauta kaip pajamos iš investicijų.³⁸ Šis koeficientas (daliklis) (paprastai išreiškiamas procentais) naudojamas pajamas paversti verte.

Turto vertės nustatymas, naudojant kapitalizacijos normą, atliekamas pagal žemiau pateiktą formulę:

$$RV = GP/r,$$

kur: *RV* – rinkos vertė, *GP* – grynosios nuomos pajamos per metus, *r* – kapitalizacijos normos rodiklis.

Nagrinėjamo atveju, kapitalizacijos norma priimama remiantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo ataskaitoje nustatyta savivaldybės, kurioje yra vertinamas turtas, kapitalizacijos norma, kuri apskaičiuota naudojant rinkos analogų metodą.³⁹

Vertės skaičiavimams taikoma kapitalizacijos norma pateikiama toliau esančioje turto vertės skaičiavimų lentelėje.

3.7 lentelė. Turto vertės skaičiavimų lentelė

Vertinamas turtas			Nuomotina s plotas, kv. m	1 kv.m nuomos vertė, Eur/mėn	Nuomos pajamos Eur/mėn (2x3)	Bendrosio s metinės nuomos pajamos, Eur (4x12 mėn)
Administracinės patalpos	Būklė	vidutinė	135.26	9.11	1231.77	14781.24
Metinės bendrosios nuomos pajamos, Eur			14781.24			
Metinės efektyvios nuomos pajamos, Eur	Užimtumas, %		70	14781.24 × 70 / 100 = 10346.87		
	Metinės bendrosios nuomos pajamos, Eur		14781.24			
Išlaidos			1731.24			
Nekilnojamojo turto mokestis, Eur	Nekilnojamojo turto mokestis, proc.		0.70	141000 × 0.7 / 100 = 987		
	Nekilnojamojo turto mokestinė vertė, Eur.		141000.00			
Žemės mokestis, Eur	Žemės mokestis, proc.		0.00	0 × 0 / 100 = 0		
	Žemės sklypo mokestinė vertė, Eur.		0.00			
Remonto ir eksploataavimo išlaidos, Eur	Remonto ir eksploataavimo išlaidos, proc.		2.00	14781.24 × 2 / 100 = 295.62		
	Bendrosios metinės nuomos pajamos, Eur		14781.24			
Draudimas, Eur	Draudimas, proc.		0.10	153000 × 0.1 / 100 = 153		
	Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, Eur.		153000.00			
Turto valdymo išlaidos, Eur	Turto valdymo išlaidos, proc.		2.00	14781.24 × 2 / 100 = 295.62		
	Bendrosios metinės nuomos pajamos, Eur		14781.24			
Metinės grynosios nuomos pajamos, Eur	Metinės efektyvios nuomos pajamos, Eur		10346.87	10346.87 - 1731.24 = 8615.63		
	Išlaidos		1731.24			
Apskaičiuota rinkos vertė, Eur	Kapitalizavimo norma, proc.		10	8615.63 / 9.5 × 100 = 90690.84		
	Metinės grynosios nuomos pajamos, Eur		8615.63			
Suapvalinta rinkos vertė, Eur			91 000			

Išvada dėl turto rinkos vertės:

Vertinamo turto rinkos vertė apskaičiuota, taikant pajamų metodą, 2023-04-04 dieną yra: **91 000 (Devyniasdešimt vienas tūkstantis) eurų.**

3.5. REZULTATŲ ANALIZĖ

Pateiktoje ataskaitoje nekilnojamojo turto rinkos vertė apskaičiuota taikant lyginamąjį ir pajamų metodus. Skirtingais vertės nustatymo metodais nustatyta vertinamo nekilnojamojo turto vertė yra:

- **86 700** (Aštuoniasdešimt šeši tūkstančiai septyni šimtai) eurų *lyginamuoju metodu*;
- **91 000** (Devyniasdešimt vienas tūkstantis) eurų *pajamų metodu*.

Lyginamuoju metodu apskaičiuota turto vertė pagrįsta pirkimo – pardavimo sandorių analogais, t.y. pagrįsta rinkos duomenimis. Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė.

Pajamų metodu gauta vertė taip pat paremta rinkos duomenimis ir atspindi turto ekonominę naudą nuomojant. Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė.

Svarbiausi kriterijai, pasirenkant pagrindinį vertinimo metodą buvo vertinimo atvejis, turto paskirtis, vieta ir naudojimo galimybės. Vertintojo nuomone, įrengto ir galinčio generuoti pajamas nekilnojamojo turto vertę geriausiai atspindi nuomos nešamo pelno vertės išraiška, nustatyta pajamų metodu, kapitalizavimo būdu, kuris atitinka vidutinio, racionalių lūkesčių investuotojo požiūrį į investicinio objekto vertę.

Vertinamo nekilnojamojo turto vertė yra lygi: **91 000 (Devyniasdešimt vienas tūkstantis) eurų.**

³⁸ 1-asis techninis informacinis dokumentas. Diskontuoti pinigų srautai (diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas). Apibrėžtys.

³⁹ Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2023-04-24
Vilnius

Vertinimo užsakovas: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

Vertinimo objektas: 4.1 lentelė. Vertinimo objektas

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, indeksas	Unikalus Nr.	Bendras / užstatytas plotas
1	Administracinės patalpos su b.n. patalpomis, pastate 1E2p	4400-5071-9572:5921	259.31 kv. m

Vertinamo objekto buvimo vieta: Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3.

Turto savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (*turto valdymo teisė – nuosavybės teisė*).

Turto patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

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

Vertinimo tikslas: Nuosavybės teisės perleidimo. *Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.*

Turto apžiūros ir vertės nustatymo data: 2023-04-04.

Ataskaitos surašymo data: 2023-04-24.

Turto vertintojas: Turta vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT23-TVCAP-00000095-9),), turto vertintojo asistentas Arūnas Grinius (nekilnojamojo turto vertintojo asistento pažymėjimo Nr. A001171), turto vertintojas Lygedas Jarutis (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo Audronė Monkevičiūtė.

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinimo metodas (-ai): lyginamasis ir pajamų metodai.

Vertinamo objekto rinkos vertė:

91 000 (Devyniasdešimt vienas tūkstantis) eurų.

Pastaba. Pridėtinės vertės mokestis įtrauktas į ataskaitoje nurodytą vertę. Tais atvejais, kai turtas pagal savo tipą neapmokestinamas pridėtinės vertės mokesčiu, vertėje šis mokestis neatsispindi.

ATASKAITOS PRIEDAI

APŽIŪROS AKTAS

JUNGITINIS  VERSLAS

UAB „Jungitinis verslas“, Kalvarijų g. 170, Vilnius. Tel./faks. +370 212 85 38, e-pastas info@jungitinisverslas.lt

Administracinės patalpos su b. n. patalponis
(vertinamo objekto pavadinimas)
APŽIŪROS AKTAS

2023-04-04 Nr. G23/0404/01N
Grishin'skai
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Grishin'skai, H.K. Ciurlionio g. 65-3

2. Apžiūros data 2023 m. balandžio 4 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 9 val. 45 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste žiūrėti turto vertinimo ataskaitos tekstineje dalyje

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu detalesnį žiūrėti turto vertinimo ataskaitos tekstineje dalyje

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

Taip

Ne



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

7.1. Valstybės įmonė Turto bankas, a. k. 112021042, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre), tel. 8-52780977.

7.2.

7.3.


(parašas)

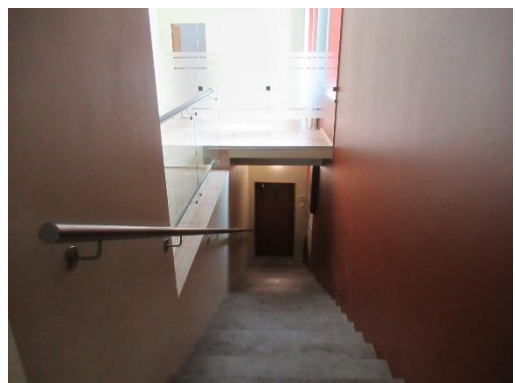
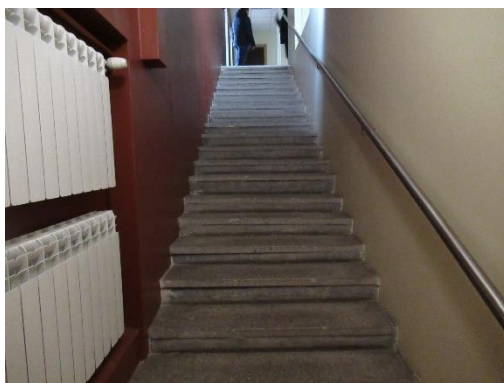
(parašas)

Arūnas Grinius
(vertintojo vardas, pavardė)

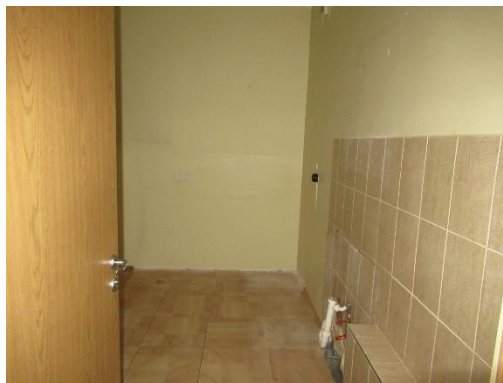
Andrius Jokša
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3













Rūsio patalpos





VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2023-03-30 15:38:25

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2272522**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **2018-08-17**
Adresas: **Druskininkai, M. K. Čiurlionio g. 65-3**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos

Aprašymas / pastabos: **Su bendro naudojimo patalpomis: R-1 (1/4 nuo 38 kv. m); R-2 (1/4 nuo 169.60 kv. m); R-3 (1/4 nuo 34.86 kv. m); R-4 (1/4 nuo 4.41 kv. m); R-5 (1/4 nuo 6.79); R-6 (1/4 nuo 1.32 kv. m); R-7 (1/4 nuo 8.88 kv. m); R-8 (1/4 nuo 10.79 kv. m); a-1 (1/4 nuo 5.68 kv. m); a-2 (1/4 nuo 53.84 kv. m).**

Unikalus daikto numeris: **4400-5071-9572:5921**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**

Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr.

ir pažymėjimas plane: **1599-4000-3012, 1E2p**

Statybos pradžios metai: **1994**

Statybos pabaigos metai: **1994**

Rekonstravimo pradžios metai: **2002**

Rekonstravimo pabaigos metai: **2007**

Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**

Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-1847-0581:4774**

Baigtumo procentas: **100 %**

Aukštas: **2**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Viryklė: **Nėra**

Bendras plotas: **259.31 kv. m**

Pagrindinis plotas: **135.26 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **152000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **9 %**

Atkuriamoji vertė: **139000 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-10-08**

Vidutinė rinkos vertė: **111000 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-10-08**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2018-10-08**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5071-9572:5921, aprašyta p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **1995-04-07 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 79**

2009-05-14 Pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. 65/09-ST4-(9.6)

2009-05-15 Susitarimas

2019-05-15 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. S12-1550-27.5.

Įrašas galioja: **Nuo 2019-05-17**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**

Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5071-9572:5921, aprašyta p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-12-08 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 20-A6-181**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-12-29**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)

Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5071-9572:5921, aprašyta p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-10-08 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2019-05-15 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. S12-1550-27.5.**

Įrašas galioja: **Nuo 2019-05-14**

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

JOLANTA ŽALTAUSKIENĖ

Daiktas: **patalpa Nr. 4400-5071-9572:5921, aprašyta p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1059**

2018-10-08 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: **Nuo 2019-05-14**

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra