



**Specializuota Turto Ir Verslo
Vertinimo Firma**

UAB "STIVVF"
Studentų g. 65-303
LT-51369 Kaunas, Lietuva
Įmonės kodas 300108858
Tel. (+370) 8687 39667
Faks. (+370) 37 333323
E. paštas: turto.vertinimas@stivvf.lt

TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 22082966

SAVININKAS

Jonavos rajono savivaldybės administracija, į. k. 188769070

VERTINAMAS TURTAS

Žemos įtampos elektros tinklai

Teritorija: Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martynišchio k.

TURTO VERTINTOJAS

*Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę vertinamą asmenų sąrašą
PAŽYMĖJIMAS Nr. 000066, įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d., Vilnius*

KAUNAS, 2022 M.

Paruošta ataskaita yra pasirašyta saugiais elektroniniais parašais, kurie turi pilną juridinę galią, įteisintą Lietuvos Respublikos Elektroninio parašo įstatymu (Valstybės žinios: 2000-07-26 Nr. 61-1827). Ataskaita saugoma UAB "STIVVF" archyve. Skelbti, dauginti ar kitaip viešai panaudoti šios ataskaitos turinį bei duomenis tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo leidimą.

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA Nr. 22082966

Užsakovas	Jonavos rajono savivaldybės administracija, Turto ir aplinkos apsaugos skyrius, kodas 188769070, adresas: Žeimių g. 13, 55158 Jonava. Biudžetinė įstaiga. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.
Vertinamas turtas	Žemos įtampos elektros tinklai
Teritorija	Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martyniško k.
Vertinimo tikslas	Nuosavybės teisės perleidimas
Vertinimo atvejis	Privalomasis turto vertinimas (Vadovaujantis Lietuvos energetikos įsakymu „Dėl Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų elektros energetikos objektų, skirtų elektros energijai perduoti ir (ar) skirstyti, išpirkimo ar eksploatavimo tvarkos aprašo patvirtinimo, 2009 m. gruodžio 9 d. Nr. 1-243, IV dalimi)
Vertinimo metodas	Turto vertinimui buvo panaudotas išlaidų (kaštų) metodas
Turto apžiūrėjimo data	2022-07-21
Turto rinkos vertės nustatymo data	2022-07-21
Ataskaitos surašymo data	2022-10-05
Vertinamo turto savininkas	Jonavos rajono savivaldybės administracija, į.k. 188769070
Įregistravimo pagrindas	Kauno apskrities viršinininko administracijos Kaimo reikalų departamento Jonavos r. žemės ūkio skyrius aktas, 1999.04.14

VERTINAMO TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Markė, tipas, medžiaga	Mato vienetas	Kiekis	Statybos metai
Laidai	4xA-50	m	150	1997
Atramos	g/b	Vnt	4	1997

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS

Turto rinkos vertė vertinimo dieną (2022-07-21) yra:
1.100 Eur (vienas tūkstantis vienas šimtas) eurų.

A.V.

Turto vertintojas [redacted]
 Kvalifikacijos pažymėjimai
 Nr. [redacted], (išduotas [redacted])
 Nr. [redacted] (išduotas [redacted])

UAB „STIVVF“ įgaliotas atstovas:
 [redacted]

TURINYS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA Nr. 22082966	2
1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. Vertinimo užsakovas, užduotis ir tikslas bei atvejis.....	5
1.2. Turto vertintojo duomenys	5
1.3. Turto apžiūrėjimo, vertės nustatymo ir surašymo datos	5
1.4. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai	6
1.5. Vertinimo sąvokos, prielaidos ir aplinkybės	6
1.6. Ribojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos	8
1.7. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai.....	9
1.8. Vertinimo objekto buvimo vietos socialiniai ir ekonominiai rodikliai	9
1.9. Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos	15
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	25
2.1. Vertinamo turto vietovės aprašymas	25
2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas.....	26
2.3. Vertinamo turto juridinė charakteristika.....	29
2.4. Detalus vertinamo turto aprašymas.....	29
2.5. Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.....	29
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	30
3.1. Turto vertės nustatymo principai ir metodai	30
3.2. Vertinimo metodų aprašymas ir parinkimas	30
3.3. Turto vertės nustatymas Išlaidų (kaštų) metodu	32
3.4. Rinkos vertės skaičiavimo suvestinė lentelė.....	34
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS.....	35

PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo objekto nuotraukos.

II PRIEDAS. Apžiūros aktas.

III PRIEDAS. Vertinamo turto kadastro byla.

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas, užduotis ir tikslas bei atvejis

Užsakovo duomenys: Jonavos rajono savivaldybės administracija, Turto ir aplinkos apsaugos skyrius, kodas 188769070, adresas: Žeimių g. 13, 55158 Jonava. Biudžetinė įstaiga. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.

Vertinamas objektas (adresas: Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martynišio k.):

Laidai

Markė, tipas, medžiaga: 4xA-50.

Ilgis: 150 m.

Atramos

Markė, tipas, medžiaga: g/b;

Vnt: 4

Vertinimo tikslas – Nuosavybės teisės perleidimas.

Vertinimo atvejis – Privalomasis turto vertinimas (Vadovaujantis Lietuvos energetikos įsakymu „Dėl Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų elektros energetikos objektų, skirtų elektros energijai perduoti ir (ar) skirstyti, išpirkimo ar eksploatavimo tvarkos aprašo patvirtinimo, 2009 m. gruodžio 9 d. Nr. 1-243, IV dalimi)

1.2. Turto vertintojo duomenys

Turto arba verslo vertinimo įmonė: UAB “STIVVF”, įmonės kodas 300108858, įmonės registracijos adresas: K. Petrausko g. 26 LT-44156 Kaunas, Lietuva, įmonės buveinės adresas: Studentų g. 65-303, LT-51369, Kaunas, Lietuva. Įregistruota Kauno m. Savivaldybės Registro skyriuje. Duomenys kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre. Įmonės (Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą) pažymėjimo numeris Nr. 000066 išduotas Vilniuje 2012 m. rugpjūčio 1 d., TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBOS direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr.B1-38. Turto ir verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas. Liudijimas/polisas Nr. PCAD 073176. Draudimo laikotarpis: nuo 2022-02-24 iki 2023-02-23.

Turto vertintojas: Ataskaitą paruošė turto vertintojas [redacted] (kvalifikacijos pažymėjimai: Nr. [redacted], išduotas [redacted], Nr. [redacted] išduotas [redacted]).

Įgaliotas asmuo: [redacted], a.k. [redacted]

1.3. Turto apžiūrėjimo, vertės nustatymo ir surašymo datos

Turto apžiūrėjimo data: 2022-07-21

Turto rinkos vertės nustatymo data: 2022-07-21

Ataskaitos surašymo data: 2022-10-05

1.4. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai

- Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:
 - Lietuvos Respublikos Konstitucija.
 - Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 74).
 - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų Įstatymas (Žin., 1999, Nr.52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3780).
 - Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502; 2013, Nr. 59-2952, aktuali redakcija).
 - Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160;
 - Tarptautiniai vertinimo standartai 2020 (International Valuation Standards 2020).
 - Europos vertinimo standartai, 2016 m. (European Valuation Standards 2016).
 - UAB “SISTELA”, NEKILNOJAMOJO TURTO ATKŪRIMO KAŠTŲ (STATYBINĖS VERTĖS) KAINYNAS NTK 2022;
 - UAB “SISTELA”, STATINIŲ VIDUTINĖS NAUDOJIMO TRUKMĖS NORMATYVAI (SVN) (I)

- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo padarytas nuotraukas.

- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą, kita medžiaga:
 - VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas(-ai).
 - Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų byla.
 - Turto vertintojų mokymo kursų sesijų ir seminarų medžiaga.
 - VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazė.

- Interaktyvūs žemėlapiai:
 - www.maps.lt, www.registrucentras.lt, www.bingmaps.com

1.5. Vertinimo sąvokos, prielaidos ir aplinkybės

- Sąvokos, susijusios su vertinamu turtu:

Apibrėžiant sąvokas vadovaujasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu.

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

Kilnojamasis turtas (kilnojamasis daiktas) – turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenustato kitaip.

Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

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.

Turto arba verslo vertė (toliau – vertė) – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto ir verslo vertinimo metodika – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.

Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.

Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.

Turto naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.

➤ Vertinimo prielaidomis bei ribojančios sąlygos ir aplinkybės:

- Vertinamas turtas vertinimo dieną visais esminiais atžvilgiais tenkino reikalavimus, keliamus tokios naudojimo paskirties objektams, buvo galimas eksploatuoti pagal visus įstatymų bei kitų norminių aktų keliamus reikalavimus, taikomus visų valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu.
- Atliekant turto vertinimą, kitos specialiosios prielaidos atskirai nėra tirtos, rinkos vertė nustatyta remiantis užsakovo pateiktuose dokumentuose esančiais duomenimis apie vertinamą objektą, vertinamo objekto planu ir vietoje nustatytus faktinį turto panaudojimą.
- Atlikdamas turto vertinimą, vertintojas rėmėsi prielaida, kad vertinimo dieną vertinamas turtas ar jį supanti aplinka neturi jokių toksinių, pavojingų ar kitokių nuodingų medžiagų.
- Ataskaitoje pateiktos išvados remiasi rinkos konjunktūra turto vertinimo metu.
- Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl šio turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis, tai yra, vertinamo turto apžiūrėjimo akto surašymo datos metu.
- Vertintojas atliko savo darbą remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais, savo žiniomis ir patirtimi.
- Kitos reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

- Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta:
- VĮ Registrų centras, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų teikimo sutartį Nr.: DT-NTR-135/05,2005-09-09, neteikia duomenų apie: tikslią turto buvimo vietą (tikslaus adresu), objektų apdailos charakteristikų bei informacijos apie būklę, pirkimo ir finansavimo sąlygų. Kiekvienas iš šių turto (sandorio) individualių požymių duotų galimybę lyginti jį su kitu turtu (sandoriais) bei tiksliau nustatyti visus skirtumus tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų, todėl ši sąlygą, kai vertintojas negali disponuoti pilna informacija apie lyginamuosius objektus, gali turėti įtakos turto vertinimo tikslumui ir rezultatams.
 - Kitų sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos vertinamam turtui ir į kurias nebuvo atsižvelgta – nenustatyta.

1.6. Ribojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos

Vertintojas pareiškė nuomonę ir įvertino turtą pagal apžiūrėjimo dienos būklę.

Vertintojas detaliai netyrė vertinto turto nuosavybės teisių, taip pat neanalizavo turto savininko finansinių bei turtinių įsipareigojimų.

Vertintojo pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių ar kitokių interesų vertinamajame objekte. Vertintojas patvirtina, kad sąmoningai nenuslėpti jokie jam žinomi faktai ir pastebėjimai, kurie galėtų turėti įtakos nustatamai turto vertei, išskyrus tuos, kurie galėtų atsirasti dėl informacijos stokos ar prielaidų nepasitvirtinimo.

Vertintojas patvirtina savo išvados pagrįstumą vertinamo turto naudojimo sąlygomis ir vertinimo dienos būklei. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių ir sprendimų, kurie gali būti po ataskaitos pateikimo vertinimo užsakovui.

Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto nuosavybės teisių kitaip, negu tai pateikta Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

Vertinimas atliktas laikantis nustatytų teisinių ir metodologinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.4 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais.

Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nusklepti jokie pastebėjimai apžiūrint turtą ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei. Vertintojas neprisiima atsakomybės už paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, kaip vizualiai nefiksuojami pastato pagrindinių konstrukcijų ar inžinerinės įrangos defektai, grunto taršą.

Vertintojas neprisiima atsakomybės už juridinius klausimus, matavimus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, technines, aplinkosaugines ir panašias sąlygas, dėl kurių galėtų kisti vertinamo turto vertė.

Vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitokių pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad neturės įtakos nustatytai vertei.

Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl objekto vertės, išaiškėjus kitoms, vertintojui nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie galėjo atsirasti po šio vertinimo ataskaitos pateikimo.

1.7. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būtų teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB "STIVVF" sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB "STIVVF", kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitaips tikslais ir atvejais, nei nurodyta ataskaitos 1.1 punkte.

1.8. Vertinimo objekto buvimo vietos socialiniai ir ekonominiai rodikliai

JONAVOS RAJONO SAVIVALDYBĖS SOCIALINIAI IR EKONOMINIAI RODIKLIAI

Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2021 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 795 680 nuolatinių gyventojų. Nuo 2017 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 52 224 gyventojais. Per 2020 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (padidėjimą 1 590 gyventojų) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 993 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 18 403 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2021 m. pradžioje 67,5 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,5 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,0 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.

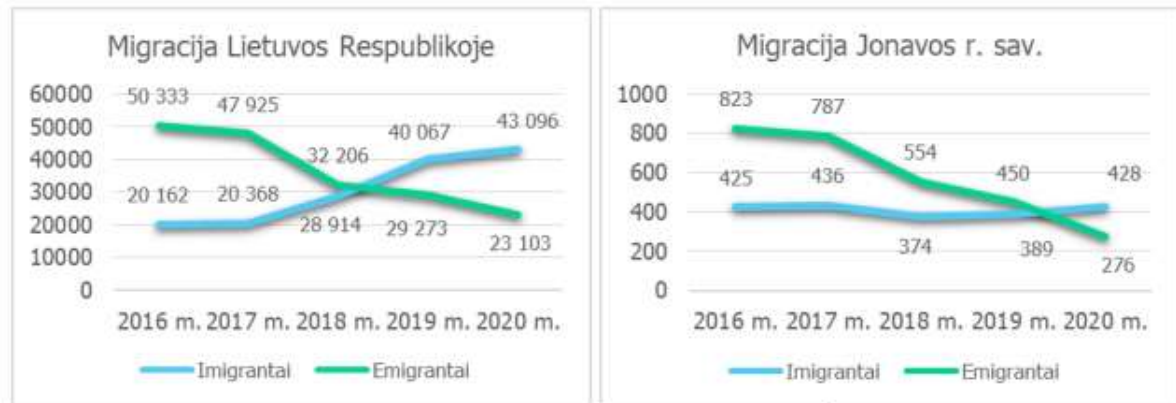


pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Jonavos rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 40 750 gyventojų, tai yra 401 gyventojų (1,0 proc.) mažiau nei 2020 m. Nuo 2017 m. pradžios iki 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Jonavos rajono savivaldybėje sumažėjo 1 811 gyventojų (4,3 proc.). 2021 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 14 620 gyventojų (35,9 proc.), mieste – 26 130 (64,1 proc.). 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Jonavos rajono savivaldybėje buvo 43,2 žmonės viename kvadratiname kilometre.

Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje 2019 ir 2020 m. užfiksuotas teigiamas migracijos balansas (2.3 pav.) – 10 794 ir 19 993 gyventojai. 2020 m. iš šalies emigravo 23 103 gyventojai, t. y. 21,1 proc. mažiau nei 2019 m., imigravo – 43 096 asmenys, t. y. 7,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2016–2020) Lietuva neteko 30 233 nuolatinių gyventojų.

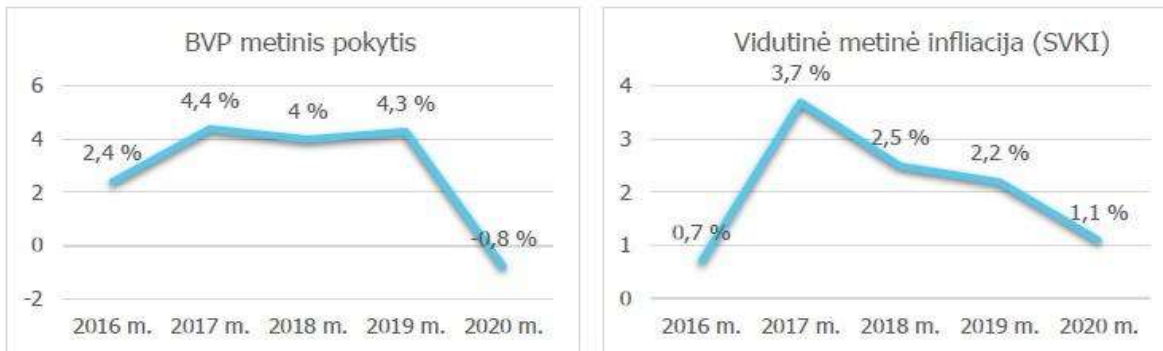


pav. Tarptautinė gyventojų migracija

Jonavos rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2020 m. iš savivaldybės rajono emigravo 276 gyventojai, imigravo – 428 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 152 žmonės.

BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento ir Lietuvos banko duomenimis, 2020 m. Lietuvos BVP buvo tik 0,8 proc. mažesnis nei prieš metus – tai vienas mažiausių kryžių ES. Tokiam greitam Lietuvos ekonomikos atsigavimui didelę įtaką padarė valdžios sektoriaus parama, nedidelė pirmoji COVID-19 pandemijos banga, sėkminga eksportuotojų veikla ir santykinai maža ekonomikos priklausomybė nuo labiausiai apribotų ir paveiktų ekonominių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis neapibrėžtumas dėl tolesnės COVID-19 pandemijos raidos ir su ja susijusių aplinkybių, pavyzdžiui, kaip sėkmingai bus skiepijami gyventojai, galimas naujų protrūkių atsiradimas ir ribojimo priemonių įvedimas, naujų viruso atmainų atsiradimas ir jų atsparumas skiepams. Tai gali lemti tiek geresnius, tiek blogesnius, nei šiuo metu tikimasi, ekonomikos raidos scenarijus.



pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija

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

Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2021 m. pradžioje šalyje buvo 87 707 veikiančios įmonės, t. y. 0,6 proc. daugiau nei 2020 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,7 proc., Klaipėdoje – 6,3 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 79,4 proc., individualiosios įmonės – 10,0 proc. ir mažosios bendrijos – 8,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro apie 2,3 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



Pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje

Jonavos rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruotos 692 įmonės (viena įmone daugiau nei prieš metus), jose dirbo 8 806 darbuotojai. Jonavos rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės, (82,0 proc.) ir mažos įmonės (13,4 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 4,6 proc., jose dirba 61,0 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje nedarbo lygis 2020 m. buvo 8,5 proc., 2019–2020 m. laikotarpiu padidėjo 2,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2020 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 7,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 11,4 proc. 2020 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 1,9 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 2,9 procentinio punkto.

Lietuvoje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 216 187 (49,2 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 12,6 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2020 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų didėjo visose savivaldybėse.

Nedarbas daugiausia didėjo dėl atleistų prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo veiklos darbuotojų. Per pandemiją labiausiai išaugo jaunimo nedarbas, tačiau 2020 m. pabaigoje šios grupės nedarbas ir mažėjo labiausiai. 2021 m. nedarbo lygis turėtų būti panašus kaip 2020 m. ir sudaryti 8,4 proc.



pav. Nedarbo lygis

Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus padidėjo 2,1 procentinio punkto nuo 6,2 proc. 2019 m. iki 8,3 proc. 2020 m. Jonavos rajone 2020 m. buvo registruota 3915 bedarbių, tai sudaro 15,6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 13,0 proc.).

2020 m. Kauno apskrityje buvo 277,1 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (68,6 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 20,4 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 3,3 proc., statyboje – 7,7 proc.

Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2020 m. pabaigoje siekė 19 320,93 mln. Eur, t. y. 4,1 proc. daugiau nei prieš metus (2019 m. pabaigoje TUI sudarė 18 563,74 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2020 m. pabaigoje buvo 6 912 Eur (2.7 pav.) arba 4,0 proc. didesnės nei prieš metus. 2020 metais pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 581,02 mln. Eur), Estija (investuota 2 772,48 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 149,23 mln. Eur), Vokietija

(investuota 1 395,96 mln. Eur), Kipras (investuota 1 292,9 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 181,4 mln. Eur), Lenkija (investuota 992,32 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2019 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (13 391,45 mln. Eur), Kauno (1 797,19 mln. Eur), Klaipėdos (1 474,78 mln. Eur), Telšių (513,07 mln. Eur) apskrityse.



pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2019 m. duomenys. 2019 m. duomenimis, Jonavos rajono savivaldybėje TUI sudarė 328 Eur vienam gyventojui, tai yra 12,3 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 292 Eur. Tačiau rajonui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui atsiliko nuo šalies – 6 644 Eur.

Jonavos rajono savivaldybėje įgyvendinama keletas projektų, tame tarpe pritraukiant ES ir kitus fondus.

Atnaujintas Ruklos kultūros centras, įgyvendintas projektas „Ruklos miestelio kompleksinis atnaujinimas“. Pradėtas Šv. apaštalo bažnyčios atnaujinimas, pradėta daugiafunkcio sporto ir laisvalaikio centro baseino statyba Jonavoje. Šiuo metu dar vyksta modernizavimo darbai 23 daugiabučiuose. Vykdomi ir kiti projektai: toliau vykdoma dviračių-pėsčiųjų takų plėtra, žaliųjų zonų sutvarkymas, įdiegiamos darnaus judumo priemonės. Atnaujintas lopšelis darželis „Dobilas“, lopšelis-darželis „Žilvitis“, modernizuoti gatvių apšvietimo tinklai, sutvarkytos ir atnaujintos A. Kulviečio, Chemikų ir Vasario 16-osios gatvės, atlikti kiti darbai

Šaltinis: Registrų centro 2022 m. Jonavos r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita

Jonavos r. savivaldybė



Jonavos rajono savivaldybė šiemet užėmė 36-40 vietas mažųjų savivaldybių indekse (51 balas iš 100). Šia vieta ji dalijasi su Anykščių r., Ukmergės r. ir Joniškio r. savivaldybėmis. Gerai įvertintos „Administracijos“ ir „Švietimo“ sritys. Prasčiau nei vidutiniškai* – „Komunalinių paslaugų“, „Transporto“, „Sveikatos ir socialinės rūpybos“, „Investicijų ir plėtros“, „Biudžeto“ ir „Turto valdymo“ sritys.

„Mokesčių“ srityje Jonavos r. išsiskyrė mažesnis nei vidutinis verslo liudijimų kainomis (39 eurai). Pagrindinis nekilnojamo turto mokesčio tarifas siekė 0,7 proc. – tiek pat kaip ir vidutiniškai. Nenaudojamo nekilnojamo turto ir apleistos žemės mokesčių tarifai buvo maksimalūs, siekė 3 ir 4 proc.

Vis dėlto ekonominis aktyvumas buvo mažesnis nei vidutinis. Tūkstančiui gyventojų teko 22 veikiančios ūkio subjektai (palyginti su 23,7 vidurkiu), 29,2 verslo liudijimai (vidurkis – 41) bei 3,9 statybos leidimai (vidurkis – 5,3).

Užimtumo rodikliai taip pat atrodė prasčiau. Nedarbo lygis siekė 10,7 proc. (palyginti su 9,7 proc. vidurkiu) bei augo 1,3 proc. p. (kai vidutinis augimas siekė tik 0,4 proc. p.) 31,5 proc. bedarbių buvo ilgalaikiai, kai vidutiniškai – 28,6 proc. Jų daugėjo 1,6 proc. p., nors vidutiniškai mažosiose savivaldybėse ilgalaikių bedarbių dalis traukėsi 0,2 proc. p.

„Administracijos“ srityje gerai vertinama, kad visi gyventojų prašymai buvo išnagrinėti laiku, nors administracija buvo palyginti nedidelė (tūkstančiui gyventojų teko 5 užimtos pareigybės palyginti su 7,6 vidurkiu). Nedidelės administracijos išlankymui reikėjo skirti mažiau lėšų – 6,1 proc. nuo išlaidų, kai vidutiniškai – 8 proc.

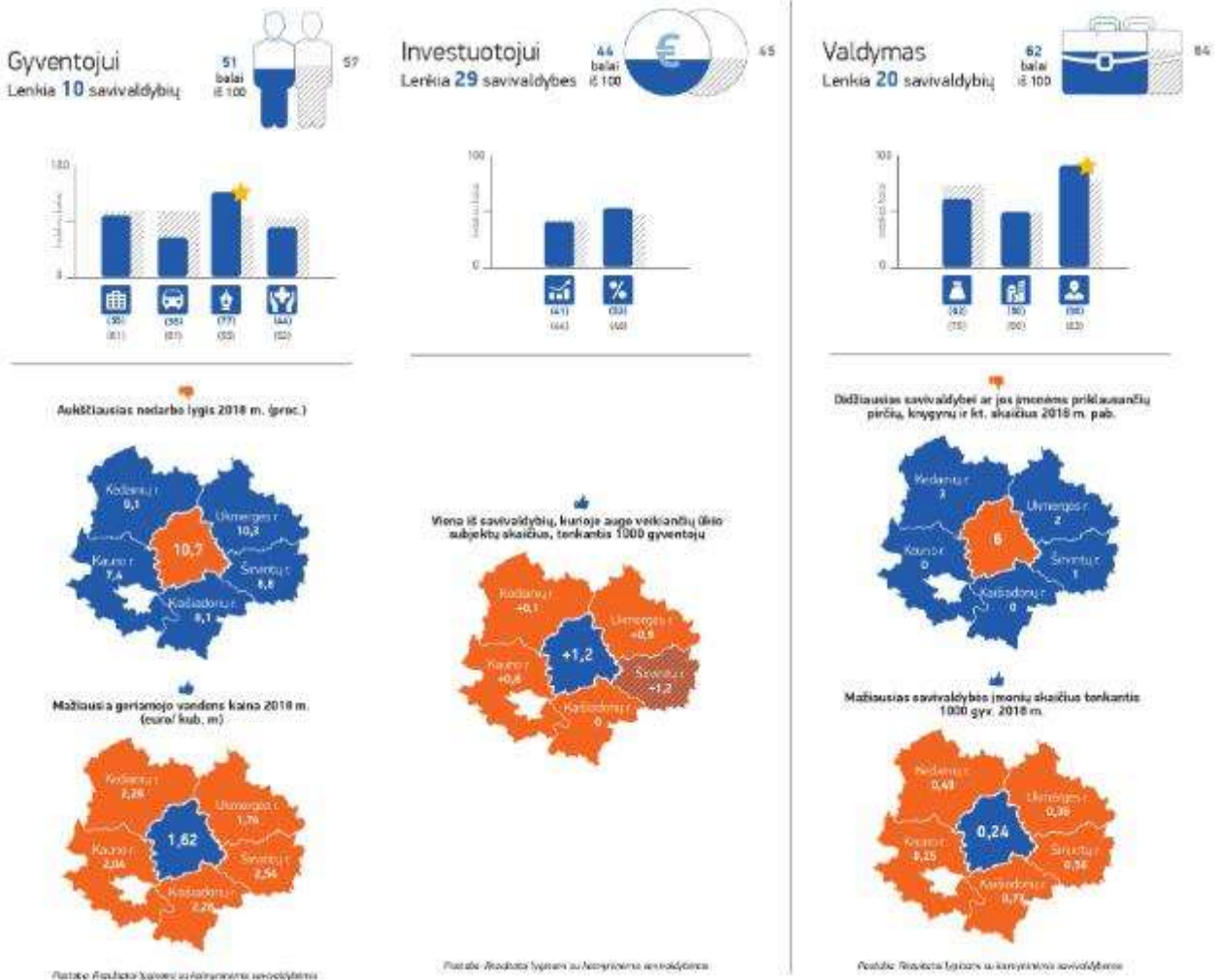
Palyginti su praėjusiais metais, gerai įvertinta, kad savivaldybei priklausanti keleivių vežimo įmonė pradėjo dirbti pilnai, tačiau mažesnis balas skirtas dėl to, kad visiems vežiojo transporto maršrutams nebuvo skelbti vieši konkursai.

Sutartinis žymėjimas

- GYVENTOJUI
- Komunalinės paslaugos
- Transportas
- Švietimas
- Sveikata ir socialinė rūpyba
- INVESTUOTOJUI
- Investicijos ir plėtra
- Mokesčiai
- VALDYMAS
- Biudžetas
- Turto valdymas
- Administracija

- Patenka tarp 10 geriausių konkrečioje srityje (pvz., transporto ar švietimo)
- Rajonų savivaldybių vidurkis
- Rajonų savivaldybių vidurkio reikšmė
- Savivaldybės įvertinimas
- Savivaldybės rodiklio reikšmė

**Pastaba: rezultatai lyginami tarp 54 mažųjų savivaldybių (savivaldybių skirstymas į didžiąsias ir mažąsias paremtas gyventojų tankio skirtumu, plačiau - metodologijoje).*



Šaltinis: <http://www.llri.lt/>

1.9. Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos

Rinkos konjunktūros aprašymas

NT sandorių šiomet - 15 proc. mažiau

Pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje nekilnojamojo turto (NT) sandorių buvo 15 proc. mažiau nei praėjusiais metais. Mažesnę šių metų rezultatą lėmė dėl karo Ukrainoje tebesitęsiantis geopolitinis neapibrėžtumumas, taip pat objektyvios ekonominės priežastys: infliacija ir sumažėję gyventojų lūkesčiai, teigia įregistruotų NT sandorių dinamiką analizuojančio Registrų centro analitikai.

"Pirmasis šių metų pusmetis pagal įregistruotų NT sandorių skaičių yra kuklesnis nei praėjusiais metais ir tam yra objektyvios priežastys: neapibrėžtumumas tarptautinėje erdvėje ir pokyčiais šalies ekonomikoje. Visa tai lemia atsargesnį vartojimą ir galimai sulaiko dalį pirkėjų nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą. Be to, nereikėtų pamiršti, kad praėję metai pagal NT sandorių skaičių buvo rekordiniai ir būtų sunku tikėtis, jog tokie rezultatai bus pakartoti ir šiomet", - sako Registrų centro duomenų analitikas [redacted].

Pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje iš viso įregistruota 66,5 tūkst. NT pirkimo-pardavimo sandorių - 15 proc. mažiau nei praėjusių metų sausį-birželį (78,7 tūkst.). Vien tik šių metų birželį įregistruota 12,2 tūkst. NT sandorių, arba 19 proc. mažiau nei 2021 metų birželį (15 tūkst.), bet 10 proc. daugiau nei šių metų gegužę (11,1 tūkst.).

Šiomet visoje šalyje įregistruota 17,3 tūkst. butų pardavimų - 11 proc. mažiau nei 2021 metų sausį-birželį (19,5 tūkst.), o vien tik per šių metų birželio mėnesį - 3,1 tūkst., arba 12 proc. mažiau nei 2021 metų birželį, bet 7 proc. daugiau nei šių metų gegužę.

Vilniuje šiomet buvo įregistruota 6,2 tūkst. butų pardavimų, arba 14 proc. mažiau nei prieš metus. Kaune butų sandorių skaičius per metus sumažėjo 18 proc. iki 2,2 tūkst., o Klaipėdoje fiksuotas taip pat 18 proc. butų sandorių sumažėjimas - iš viso įregistruota apie 1,5 tūkst. butų sandorių.

"Butų pardavimų kreivė artėjant vasarai šiek tiek kilstelėjo į viršų, tačiau bendras metinis visos šalies rezultatas vis dar yra maždaug dešimtadaliu mažesnis. Didmiesčiuose sandorių skaičiaus sumažėjimas yra kiek didesnis nei šalies vidurkis. Tačiau yra ir savivaldybių, kuriose butų pardavimai šiomet, palyginti su praėjusiais metais, netgi išaugo, pavyzdžiui, Akmenės, Anykščių, Jurbarko, Pasvalio, Prienų, Raseinių, Rokiškio, Šiaulių, Telšių, Trakų, Vilkaviškio ir Vilniaus rajonai", - kalba [redacted].

Pirmąjį šių metų pusmetį visoje Lietuvoje taip pat įregistruota 6,7 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 11 proc. mažiau nei 2021 metų atitinkamą laikotarpį (7,5 tūkst.). Vien tik per šių metų birželį įregistruota 1,3 tūkst. gyvenamųjų namų pardavimų, arba 15 proc. mažiau nei praėjusių metų birželį, bet 16 proc. daugiau nei šių metų gegužę.

Visoje šalyje taip pat įregistruota 32,5 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 18 proc. mažiau nei 2021 metų pirmąjį pusmetį (39,7 tūkst.), o vien tik per birželio mėnesį - 5,9 tūkst., arba 23 proc. mažiau nei praėjusių metų birželį, bet 11 proc. daugiau nei šių metų gegužę.

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=55018>

KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA 2022 I PUSMETIS

Komercinio NT apžvalga parengta drauge su „Inreal“ NT brokeriais [redacted] (Vilnius), [redacted] (Kaunas) ir [redacted] (Klaipėda).

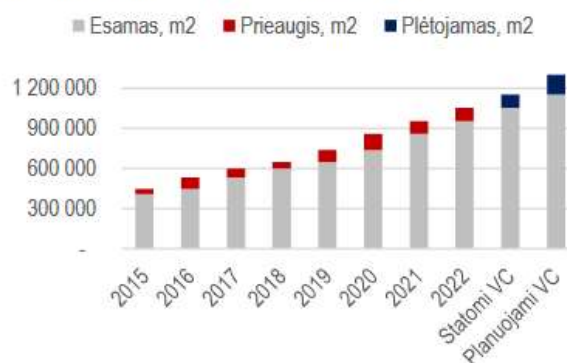
2022-uosius komercinio NT rinka pasitiko gana pozityviais lūkesčiais, kuriuos skatino didėjantis verslo centrų bei logistikos centrų užimtumas, į parduotuves grįžtantys pirkėjai, palankios nuomotojams kainų tendencijos. Kuomet atrodė, kad rinkoje jau galėtų nusistovėti balansas, karas bei

sparti infliacija sujaukė ateities planus. 2022 metų vidutyje gyvenamojo būsto pirkėjai dar reikšmingai nepajautė bazinių palūkanų normų didėjimo, tačiau brangstantis skolinimasis neabejotinai turės reikšmingos įtakos sverto pagalba kuriamai komercinių objektų grąžai. Naujų komercinio NT objektų plėtrą riboja išaugę statybos kaštai, kurie galutiniam rezultate bus perkelti nuomininkams, bei recesijos grėsmė, galinti apkarpyti naujos paklausos formavimąsi. Kita vertus, poreikio naujiems projektams yra – vakansija verslo bei logistikos centruose mažėja, o senų pastatų būklė ir nepakankamas energinis naudingumas šių išteklių kainų didėjimo aplinkoje dar labiau išryškina atotrūkį tarp naujų bei prieš dešimtmečius statytų objektų. Sandėliavimo segmentas 2022 metų pirmoje pusėje išliko patrauklus visuose trijuose didžiųjų Lietuvos miestų regionuose, o verslo centrų perspektyvos išsiskyrė. Vilniuje aplinka plėtrai paklausos atžvilgiu yra gana palanki, Kaune ji tampa ko ne būtina, o Klaipėdoje – potenciali, bet rizikinga.

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

2022 metais Vilniaus verslo centrų pasiūla turėtų išaugti kiek virš 100 000 kv.m nuomojamo ploto. Dar tiek pat jo yra statoma ir į rinką pateks 2023 metais ar 2024 metų pradžioje. Dar dvigubai tiek yra ankstyvoje plėtros stadijoje. Didelio dėmesio šiuo metu susilaukia CBD (Central Business district / Centrinis verslo rajonas) teritorija tiek šiaurinėje Žvėryno dalyje, tiek į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto. Krokuvos bei Lvivo gatvių juostoje numatyti vystyti verslo centrai bei gyvenamieji kompleksai. Tokia plėtra gali pakeisti šios miesto dalies įvaizdį: padidinti multifunkcionalumą, suteikti jai daugiau žalumų ir gyvybės ne tik dienos bet ir vakaro metu.

Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Nors įmonių darbo organizavimo formos (biuruose ar nuotoliniu būdu), tikėtina, išliks kur kas įvairesnės nei buvo iki pandemijos, tačiau akivaizdu, kad verslo centrų automobilių aikštelės pilnėja, kaip ir viešojo transporto stotelės. Darbuotojai sugrįžta į biurus, ir jeigu neįvyks kas nors kardinalaus pandemijos valdyme, šis procesas toliau tęsis, o biurų patalpų poreikis augs. Per pusmetį verslo centrų vakansija sumažėjo. A klasės verslo centrų vakansija susitraukė nuo 3,5 proc. iki maždaug 3 proc., B1 – nuo 10 proc. iki 6 proc., B2 – nuo 11 iki 6 proc. Vienaženkliai vakansijos rodikliai formuoja patrauklią aplinką naujų verslo centrų plėtrai. Ne mažiau svarbu ir tai, kad verslo centrų plėtra neapsiriboja vien tik CBD. Jos miesto geografija gana plati: Žirmūnai, Naujamiestis, Viršuliškės, Vilkpėdė, Naujininkai, Lazdynai bei Pašilaičiai. Nemaža dalis šių mikrorajonų pasižymėjo miegamosios funkcijos dominavimu. Jų patrauklumas buvo menkesnis, lyginant su Vilniaus teritorijomis, kur plėtojami nauji ir būsto, ir komercinio NT projektai. Didėjantis „miegamųjų rajonų“ multifunkciškumas turi daug privalumų. Augant paslaugų sferos darbuotojų skaičiui, atsiranda galimybė pasirinkti būstą arčiau darbo vietos,

sumažinti kamščius gatvėse, taupyti laiką. Šie miesto tvarumą didinantys veiksniai yra ne mažiau svarbūs nei energinis pastatų naudingumas.

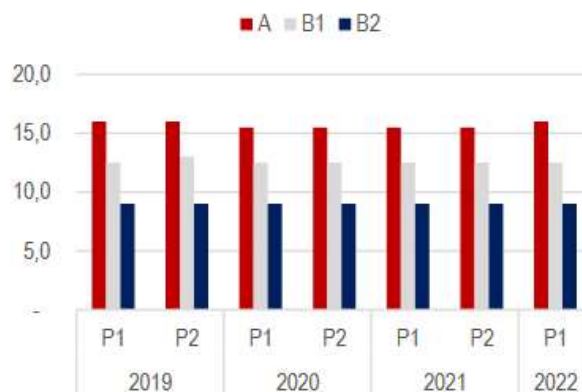
Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

2021 metais prasidėjusi ir 2022 metais įsibėgėjusi infliacija, naujų projektų pasiūla bei laisvų patalpų pasirinkimo mažėjimas prisidėjo prie nuomos kainų augimo. A klasės biuro patalpų kaina metų viduryje buvo 15–18 EUR/kv. m, B1 klasės – 12–15 EUR/kv. m, B2 klasės – 8–11 EUR/kv. m. Vis dėlto nominalios nuomos kainos yra tik vienas rodiklis ieškant patalpų įmonės veiklai. Bendrųjų patalpų plotai, jų bei pagrindinio ploto pasirinkimo galimybių bei skaičiavimo metodika, komunaliniai bei administravimo mokesčiai, įrengimo sąnaudų pasidalijimo skaičiavimas lemia galutinę nuomininko mokamą kainą, kuri gali ženkliai skirtis nuo skelbiamos nominalios nuomos kainos.

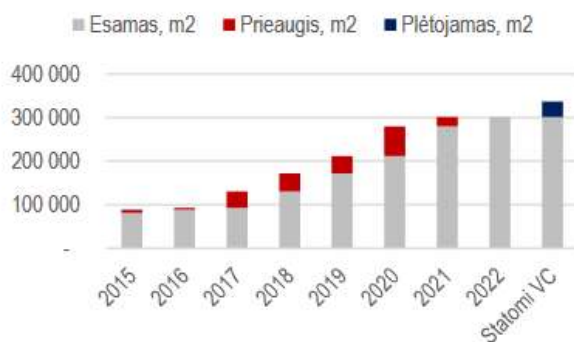
Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

KAUNO VERSLO CENTRAI

2022 metų pirmą pusmetį Kauno biurų plėtra buvo vangė. Didesni projektai numatyti tik 2022-ųjų antroje pusėje – 2023 metais. Numatyta pastatyti virš 35 000 kv.m ploto biurų, kurie bus plėtojami ir naujai formuojamuose daugiabučių kvartaluose. Tokia multifunkcinis NT vystymas didina laikinosios sostinės patrauklumą, skatina teigiamą demografinį pokytį bei kuria svarią alternatyvą Vilniui tiek gyventojų, tiek užsienio verslo vertinime.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)


Šaltinis: INREAL

Sulėtėjusi verslo centrų plėtra ir praeinantis pandemijos poveikis mažina patalpų vakansiją. Per pusmetį A klasės Kauno verslo centruose ji sumažėjo nuo maždaug 9 proc. iki 5 proc., B1 klasės – nuo 8 iki 4 proc. B2 klasės patalpų vakansiją ūgtelėjo nuo 4 iki 6 proc. Tai leidžia daryti prielaidas apie palankias sąlygas naujų projektų plėtrai. Naujų verslo centrų užimtumą turėtų suformuoti ne tik bendra tendencija, bet ir augančios energinių išteklių kainos, kurios ir toliau ryškins skirtumus tarp senos ir naujos statybos pastatų. Nominalios verslo centrų nuomos kainos Kaune pernelyg nesikeitė. A klasės centruose patalpas galima išsinuomoti už 12–14,5 EUR/kv.m, B1 patalpas – už 9–11 EUR/kv.m. B2 segmentas pasižymi mažiausiomis kainomis, todėl ženklios infliacijos fone kiek padidėjo apatinė kainų riba, ir patalpų nuomos kaina dabar siekia 7–9 EUR/kv.m. Pandemijos poveikiui ir toliau mažėjant, verslams gryninantis veiklos formas po truputį pradedamas jausti patalpų trūkumas, kuris kartu su infliacija gali palaipsniui didinti nuomos kainas visuose segmentuose.

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases

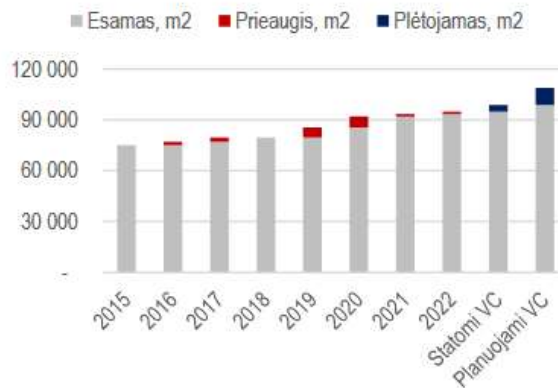

Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika


Šaltinis: INREAL

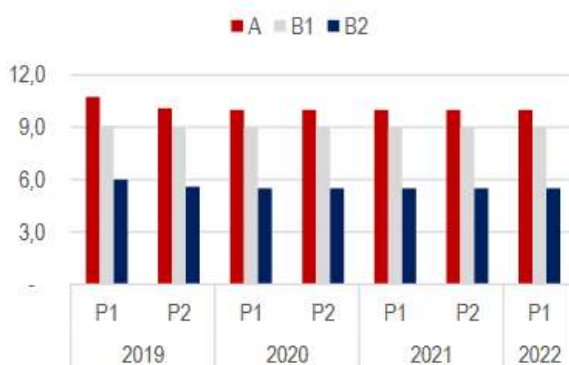
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Situacija Klaipėdos verslo centrų rinkoje panaši kaip ir uostamiesčio būsto segmente. Intensyvi plėtra – planuose, o 2022 metais atidarytas tik vienas naujas verslo centras, kuriame įsikūrė medicinos paslaugas teikiančios įmonės.

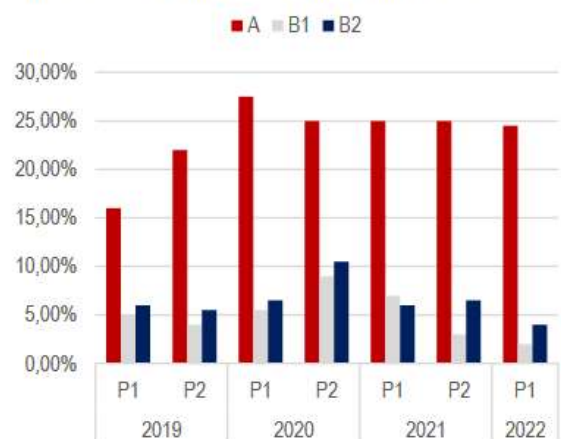
Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)


Šaltinis: INREAL

Kita vertus, mažėjantis laisvų patalpų kiekis nuteikia bent kiek pozityviai. 2020 metų pabaigoje nuomininkams buvo prieinama per 12 000 kv.m patalpų, 2021 metų viduryje – apie 10 500 kv.m, 2022 metų viduryje – apie 9 000 kv.m. Tiesa, santykinai nedidelis biurų kiekis lemia itin nevienodą vakansiją skirtinguose verslo centrų klasėse. A klasės verslo centruose vakansija išlieka didžiausia – apie 25 proc. (per pusmetį nepasikeitė), tuo tarpu laisvų B klasės patalpų mažėja. B1 patalpų vakansija metų viduryje sumažėjo iki 2 proc. (prieš pusmetį – 3 proc.), o B2 – iki 4 proc. (prieš pusmetį – 6,5 proc.). Menki plėtros bei užimtumo pokyčiai stingdo ir nuomos kainas. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv.m, B1 klasės patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv.m, o B2 segmente – 5–7 EUR/kv.m. Toks kainų lygis tik iš pirmo žvilgsnio yra patrauklus nuomininkams, nes išaugusios plėtros sąnaudos ir esamos nuomos kainos riboja veiklos pelningumo siekį ir vis atitolina naujų projektų plėtrą. Vystytojai yra priversti imtis didesnės rizikos siekdami išsiaiškinti, ar nuomos kainas stabdo nuomininkams nepriimtina pasiūla, ar, vis tik, naujiems projektams paklausos tiesiog nėra.

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases
Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika


Šaltinis: INREAL

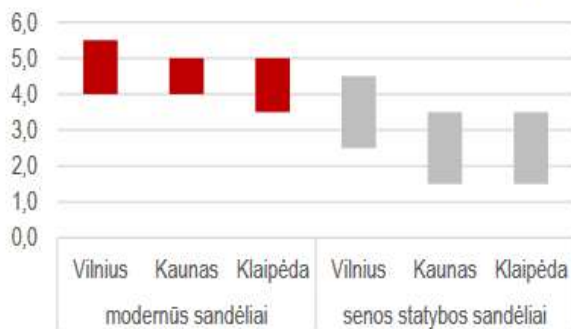


Šaltinis: INREAL

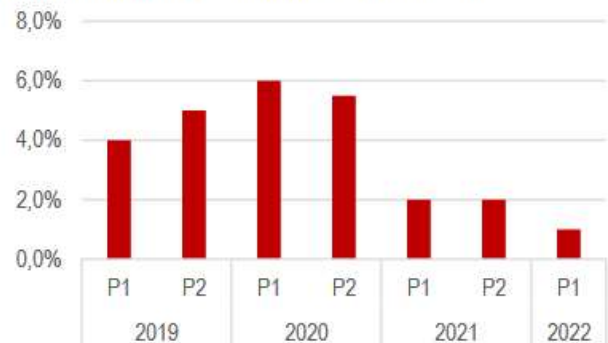
LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

Logistikos sektorius nuo pandemijos pradžios patyrė silpniausią neigiamą poveikį. Čia stebima mažėjanti vakansija bei nuosaikiai augančios nuomos kainos. Pagrindiniais iššūkiais tampa plėtros išlaidų valdymas dėl statybos darbų ir medžiagų brangimo bei mokestinių pasikeitimų. Absoliuti dauguma naujų logistikos projektų yra plėtros stadijoje arba dar tik planuojami statyti „built-to-suit“ būdu. Sandėliavimo patalpų pasiūla yra

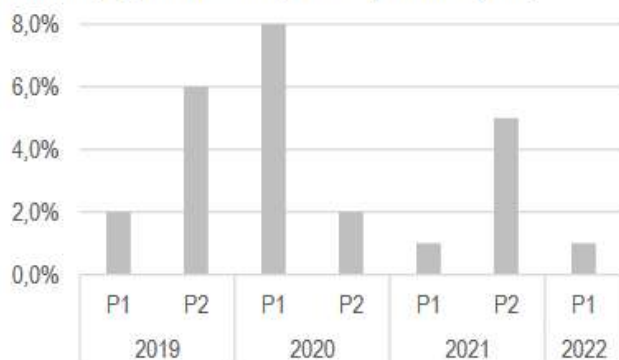
sukoncentruota pavieniuose objektuose. Tai lemia, kad Vilniaus ir Kauno regionuose vakansija sumažėjo iki kiek mažiau nei 1 proc., o Klaipėdoje balansuoja ties 5 proc. Kita vertus, ekonomikos recesijos atveju patalpų vakansija neabejotinai augs. Šiuo metu modernių logistikos centrų nuomos kainos siekia 4,0–5,5 Eur/kv.m Vilniaus regione, 4,0–5,0 Eur/kv.m Kaune, 3,5–5,0 Eur/kv.m Klaipėdoje. Senesnes patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 2,5–4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 1,5–3,5 Eur/kv.m.

Modernių logistikos centrų nuomos kainos (EUR/kv. m)


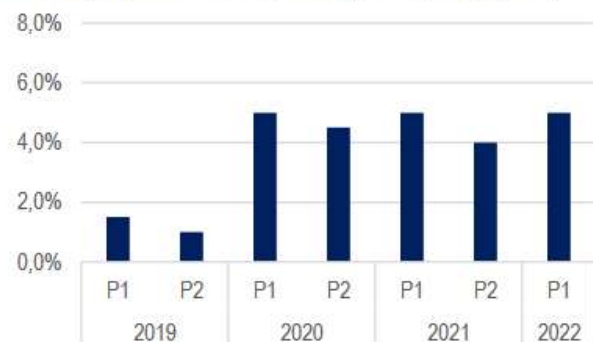
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)


Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)


Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)


Šaltinis: INREAL

Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/2/3/3/2/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2022-I-pusmetis_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_Citynow_2022-08-29_atnaujinta.pdf

Finansavimo sąlygos

Bankų apklausos apžvalga 2021 m. III ketvirtis

APKLAUSOS REZULTATŲ SANTRAUKA

Apklausos rezultatai rodo, kad 2021 m. trečiąjį ketvirtį bankuose sparčiai didėjo namų ūkių ir įmonių kreditavimo paklausa, švelnėjo vartojimo paskolų teikimo standartai, o gyvenamojo nekilnojamojo turto (NT) rinkoje bankai ir toliau tikėjosi spartaus kainų augimo ir įžvelgė susiformavusius disbalansus. Fiksuojama didėjanti visų analizuojamų segmentų kreditavimo paklausa, kuri pandemijos pradžioje buvo reikšmingai susitraukusi. Skolinimo rinkoje ir toliau jaučiamas padidėjęs konkurencinis spaudimas, dalis bankų nurodė, kad švelnino vartojimo paskolų teikimo standartus, bet būsto paskolų ir paskolų įmonėms teikimo standartai nekito. Bankai namų ūkių ir daugumos įmonių būklę vertina palankiai, tačiau nuo pandemijos labiausiai nukentėjusių viešbučių ir restoranų finansinė būklė vis dar vertinama prastai. Bankų lūkesčiams dėl gyvenamojo NT kainų

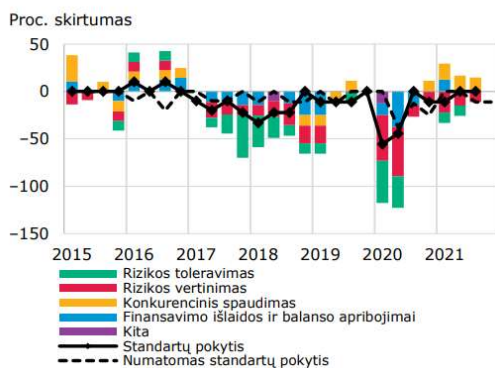
augimo vis dar esant aukštumose, disbalansus būsto rinkoje įžvelgė beveik visi apklaustieji, o vertinimas dėl disbalansų komercinio NT rinkoje gerėjo ir grįžo į priešpandeminį lygį.

APKLAUSOS REZULTATŲ APŽVALGA

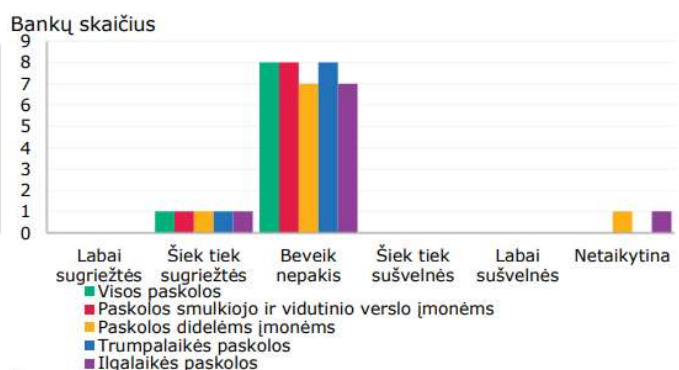
2021 m. trečiąjį ketvirtį bankai šiek tiek švelnino vartojimo paskolų teikimo standartus ir sąlygas, o būsto paskolų ir paskolų įmonėms teikimo standartai nekito. Du iš septynių vartojimo paskolas teikiančių bankų nurodė truputį sušvelninę skolinimo šiam segmentui standartus dėl pagerėjusio rizikos vertinimo, rizikos toleravimo ir padidėjusio konkurencinio spaudimo (žr. pav.). Taip pat švelnėjo ir vartojimo paskolų teikimo sąlygos – buvo mažinama paskolų marža, didinamas paskolos dydis, ilginami terminai (žr. pav.). Savo ruožtu paskolų įmonėms ir būstui įsigyti standartai per ketvirtį nekito (žr. pav.). Šiek tiek griežtėjo įmonių paskolų teikimo sąlygos – buvo didinami užstato reikalavimai, mažinamas paskolos arba kredito linijos dydis, nors rizikingesnių paskolų marža truputį sumažėjo, t. y. sušvelnėjo sąlygos. Bankai jau šeštą ketvirtį iš eilės nurodė, kad šiek tiek sumažino būsto paskolų maržas, taip buvo švelninami su užstatu susiję reikalavimai (žr. pav.). 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį dauguma bankų skolinimo standartų keisti neketino, nors keli bankai nurodė, kad švelnins skolinimo namų ūkiams standartus, o vienas bankas planavo juos griežtinti įmonėms (žr. pav.).

SKOLINIMAS ĮMONĖMS

Įmonėms taikomų paskolų ir kredito linijų standartų pokytis per ketvirtį, jį lėmę veiksniai ir numatomas standartų pokytis kitą ketvirtį

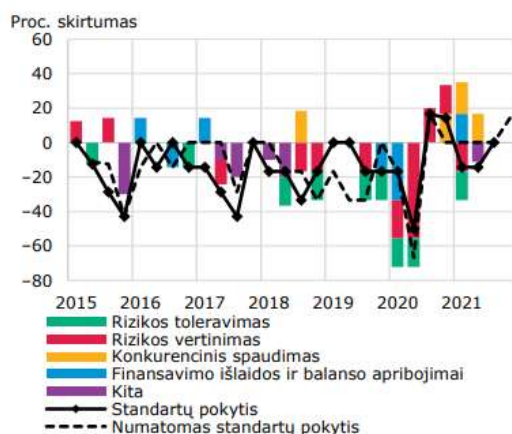


Kaip per kitą ketvirtį pasikeis Jūsų banko taikomi paskolų įmonėms standartai?

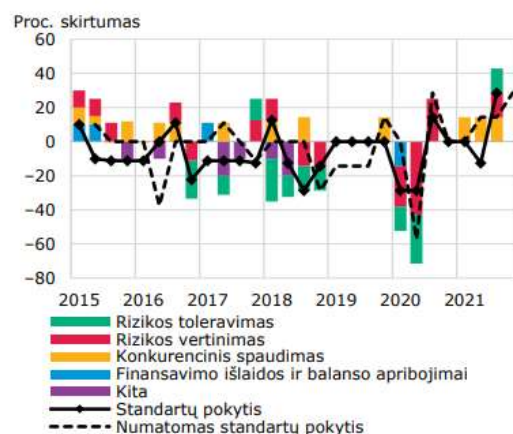


Bankų namų ūkiams taikomų paskolų ir kredito linijų standartų pokytis per ketvirtį, jį lėmę veiksniai ir numatomas standartų pokytis kitą ketvirtį

a) Būsto paskolos

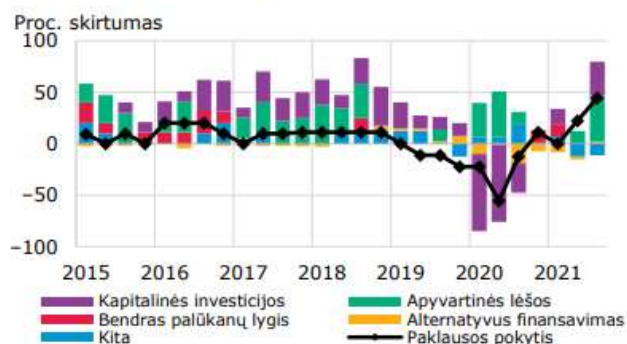


b) Vartojimo ir kitos paskolos



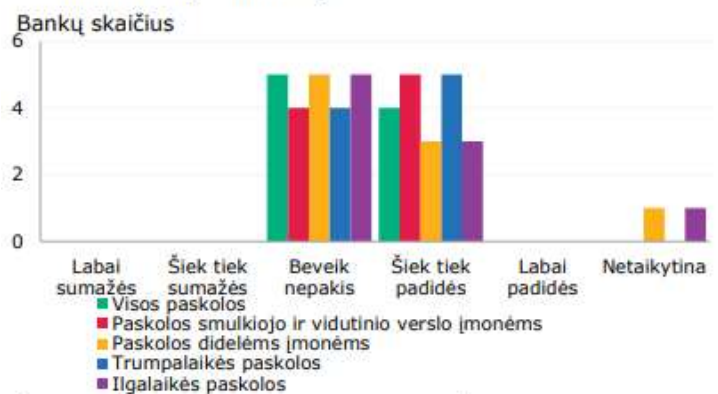
Analizuojamu laikotarpiu augo tiek įmonių, tiek namų ūkių kreditavimo paklausa. Beveik pusė apklaustųjų (4 iš 9 bankų) nurodė, kad didėjo paskolų įmonėms paklausa (žr. pav.), ypač smulkiojo ir vidutinio verslo bei trumpalaikių paskolų segmentuose. Tokiam paklausos didėjimui įtaką darė išaugęs investicijų ir apyvartinių lėšų poreikis. Paskolų įmonėms paklausos augimo bankai tikėjosi ir 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį (žr. pav.). Pusė respondentų fiksavo ir būsto paskolų paklausos augimą – paklausa didėjo jau penktą ketvirtį iš eilės, o augimo priežastys, bankų nuomone, buvo tos pačios: pagerėjusios būsto rinkos perspektyvos, padidėjęs vartotojų pasitikėjimas ir išaugusios gyventojų santaupos, palankus palūkanų lygis (žr. pav.). Vartojimo paskolų paklausos augimas stebimas jau antrą ketvirtį iš eilės – didėjimą fiksavo trys iš septynių bankų ir, jų manymu, paklausą skatino ilgalaikio vartojimo prekių poreikis, vartotojų pasitikėjimas bei bendras palūkanų lygis (žr. pav.). Keli bankai tikėjosi, kad paskolų namų ūkiams paklausa didės ir kitą ketvirtį (žr. pav.).

Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito paskolų įmonėms paklausa ir kokie veiksniai tą lėmė?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: alternatyvų finansavimą sudaro vidaus finansavimą, paskolų iš kitų bankų, paskolų iš nebankinių institucijų, obligacijų ir akcijų išleidimo kategorijų aritmetinis vidurkis. „Kita“ sudaro susiliejimų (įsigijimų) ir restruktūrizacijos bei skolos refinansavimo kategorijų ir kitų priežasčių aritmetiniai vidurkiai. Teigiamas proc. skirtumas reiškia paklausos didėjimą, neigiamas – mažėjimą.

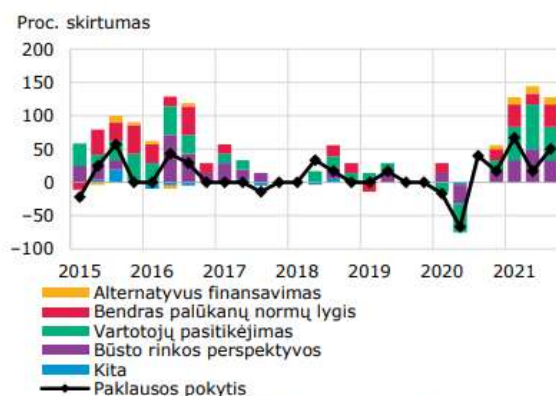
Kaip per kitą ketvirtį pasikeis paskolų ir kredito linijų įmonėms paklausa (išskyrus įprastus sezoninius svyravimus)?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: „netaikytina“ reiškia, kad bankas netaikia to segmento paskolų.

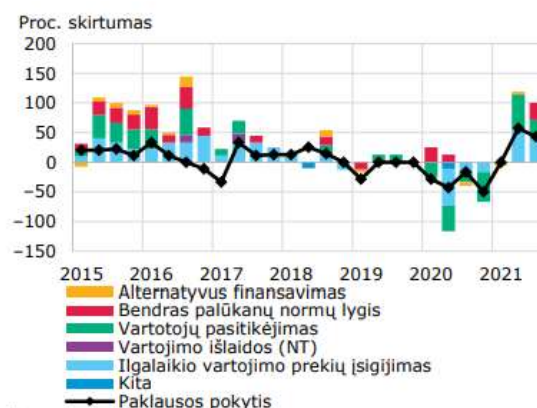
Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito paskolų namų ūkiams paklausa ir kokie veiksniai tą lėmė?

a) Būsto paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: alternatyvų finansavimą sudaro namų ūkių santaupų, paskolų iš kitų bankų ir kitų finansavimo šaltinių kategorijų aritmetinis vidurkis. „Kita“ sudaro reguliacinio ir fiskalinio paskolų būstui įsigyti rinkos režimo, skolos refinansavimo kategorijų ir kitų priežasčių aritmetinis vidurkis. Teigiamas proc. skirtumas reiškia paklausos didėjimą, neigiamas – mažėjimą.

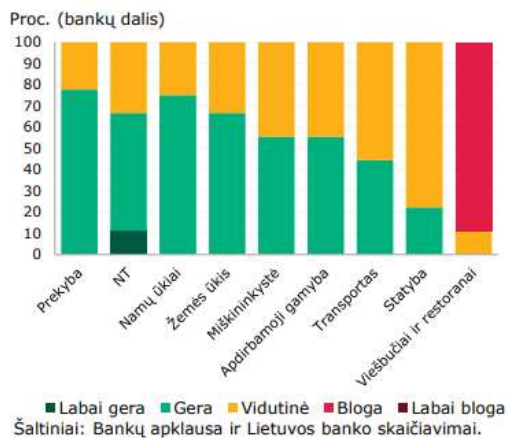
b) Vartojimo ir kitos paskolos



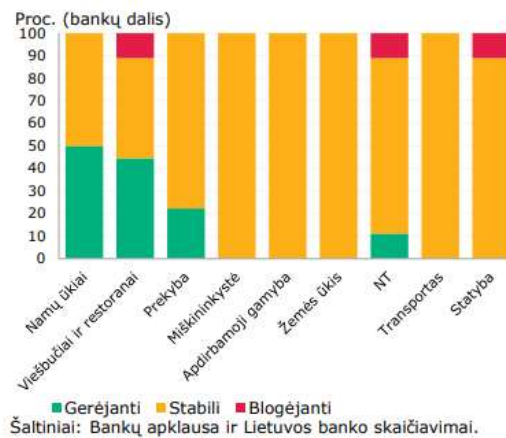
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: alternatyvų finansavimą sudaro namų ūkių santaupų, paskolų iš kitų bankų ir kitų finansavimo šaltinių kategorijų aritmetinis vidurkis. Vartojimo išlaidos (NT) – tai vartojimo išlaidos, finansuotos iš paskolos su įkeičiamu nekilnojamoju turtu. Teigiamas proc. skirtumas reiškia paklausos didėjimą, neigiamas – mažėjimą.

Bankai ir toliau teigiamai vertino namų ūkių ir daugumos įmonių būklę, tačiau viešbučių ir restoranų finansinė padėtis vis dar vertinama neigiamai. Palankiausiai buvo vertinama prekybos, NT ir žemės ūkio įmonių finansinė būklė – teigiamai šiuos segmentus vertino daugiau nei du trečdaliai bankų (žr. pav.). Didesnė dalis bankų vidutiniškai vertino transporto ir statybos veiklų įmones, o viešbučių ir restoranų veiklų įmonių būklę didžioji dauguma bankų ir toliau vertino blogai. Vis dėlto statybos įmonių bei viešbučių ir restoranų būklės vertinimas per ketvirtį šiek tiek pagerėjo. Daugumos įmonių finansinės būklės raida buvo 1 Skolinimo standartai yra vidinės banko nuostatos, kuriomis remiantis suteikiamos paskolos. Standartai apibrėžia bankui priimtinas besiskolinančiojo kriterijus: pajamas, turimą turtą, amžių, užimtumą. Standartai nustatomi prieš derybas su klientais dėl skolinimo sąlygų ir prieš priimant sprendimą dėl paskolos suteikimo ar paraiškos atmetimo. 2 Skolinimo sąlygos – tai sąlygos, kuriomis bankas sutinka skolinti: paskolos ir užstato dydis, trukmė, skolinimo marža, lyginamasis palūkanų normos indeksas, su kuriuo siejama skolinimo marža, papildomi mokesčiai (sutarties sudarymo, administravimo ir kt.). 5 vertinama kaip stabili, o dalis bankų tikėjosi, kad gerės namų ūkių, viešbučių ir restoranų bei prekybos įmonių finansinė būklė (žr. pav.). Bankai pastebėjo konkurencijos augimą skolinant daugumos veiklų įmonėms ir namų ūkiams ir tikėjosi, kad konkurencija didės ir kitą ketvirtį (žr. pav.). Dauguma bankų skolinimo įmonėms ir namų ūkiams neriboję, tačiau ir toliau atsargiau buvo skolinama viešbučių ir restoranų veiklas vykdančioms įmonėms (žr. pav.).

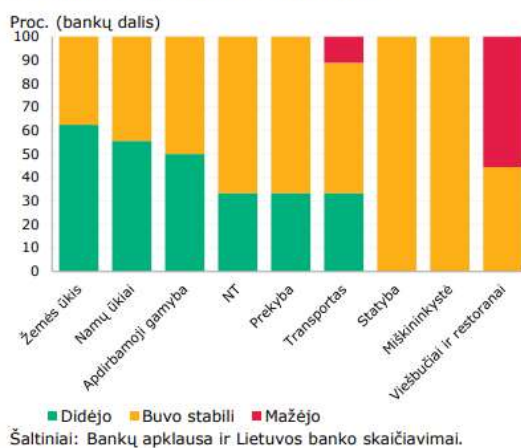
Kaip vertinate įmonių (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkių finansinę būklę?



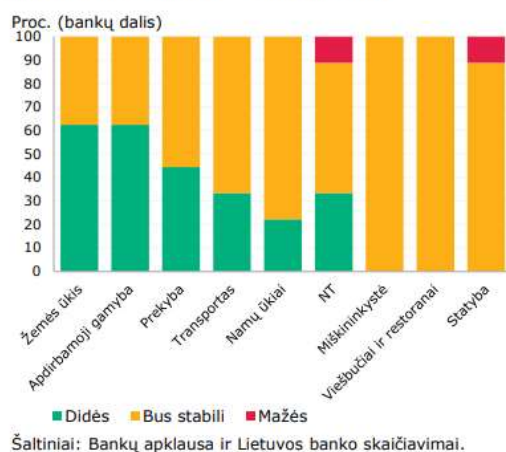
Kaip vertinate įmonių (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkių finansinės būklės raidą?



Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito bankų konkurencija dėl skolinimo įmonėms (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkiams?

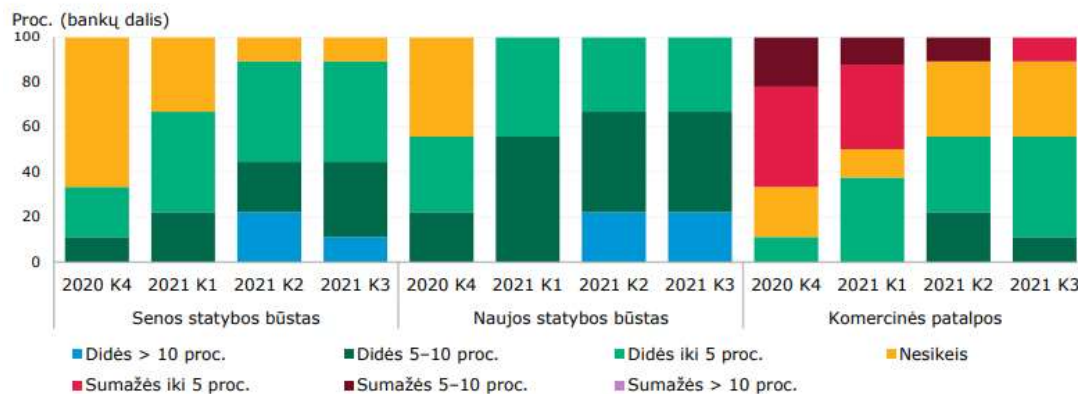


Kaip per kitą ketvirtį pasikeis bankų konkurencija dėl skolinimo įmonėms (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkiams?



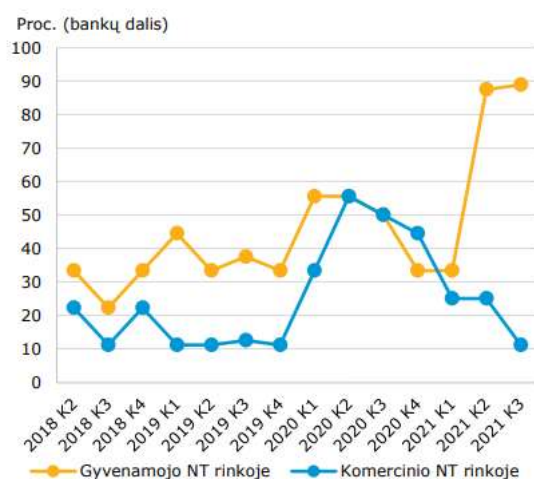
Lūkesčiams dėl gyvenamojo NT kainų augimo vis dar esant aukštesniuose, disbalansus būsto rinkoje įžvelgė beveik visi apklaustieji, o vertinimas dėl disbalansų komercinio NT rinkoje gerėjo ir grįžo į priešpandeminį lygį. Lūkesčiai dėl naujos statybos būsto kainų kilimo, palyginti su ankstesniu ketvirčiu, nekito – visi apklaustieji manė, kad kainos kils, o didžioji dauguma (6 iš 9 bankų) tikėjosi didesnio nei 5 proc. metinio kainų augimo (žr. pav.). Senos statybos būsto segmente kainų augimą prognozavo aštuoni iš devynių bankų, kaip ir ankstesnį ketvirtį, tačiau vienu banku sumažėjo manančiųjų, kad kainos didės daugiau nei 10 proc. (1 bankas). Lūkesčiai dėl komercinio NT kainų augimo reikšmingai nesikeitė – tik vienas bankas manė, kad kainos per artimiausius metus mažės. Antrą ketvirtį iš eilės bankų, manančių, kad gyvenamojo NT rinkoje yra susiformavusių disbalansų, dalis buvo itin išaugusi – aštuoni iš devynių atsakiusių šioje rinkoje įžvelgė disbalansus tiek paklausos (6 bankai), tiek pasiūlos (4 bankai) pusėse, o didžioji dalis jų (5 iš 8) teigė, kad kainos yra per didelės (žr. pav.). Savo ruožtu komercinio NT rinkoje disbalansus įžvelgiančių bankų dalis sumažėjo ir grįžo į priešpandeminį lygį – tik vienas bankas šioje rinkoje įžvelgė paklausos pusės disbalansus.

Kaip per artimiausius metus pasikeis NT kainos?



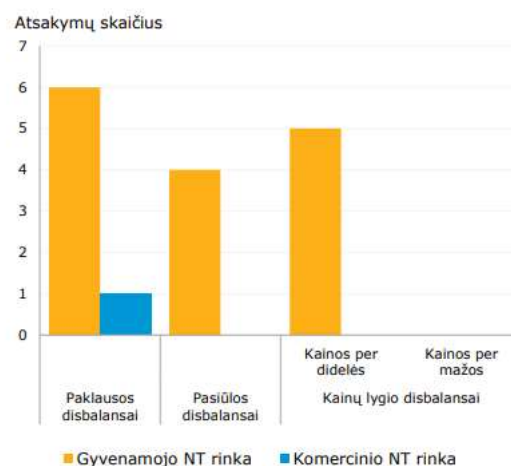
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Ar šiuo metu pastebite disbalansų NT rinkoje?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai. Pastaba: bankų, įžvelgiančių disbalansus NT rinkoje, dalis.

Jei šiuo metu pastebite disbalansų NT rinkoje, ar tai yra paklausos, ar pasiūlos disbalansai?



Šaltinis: Lietuvos bankas.

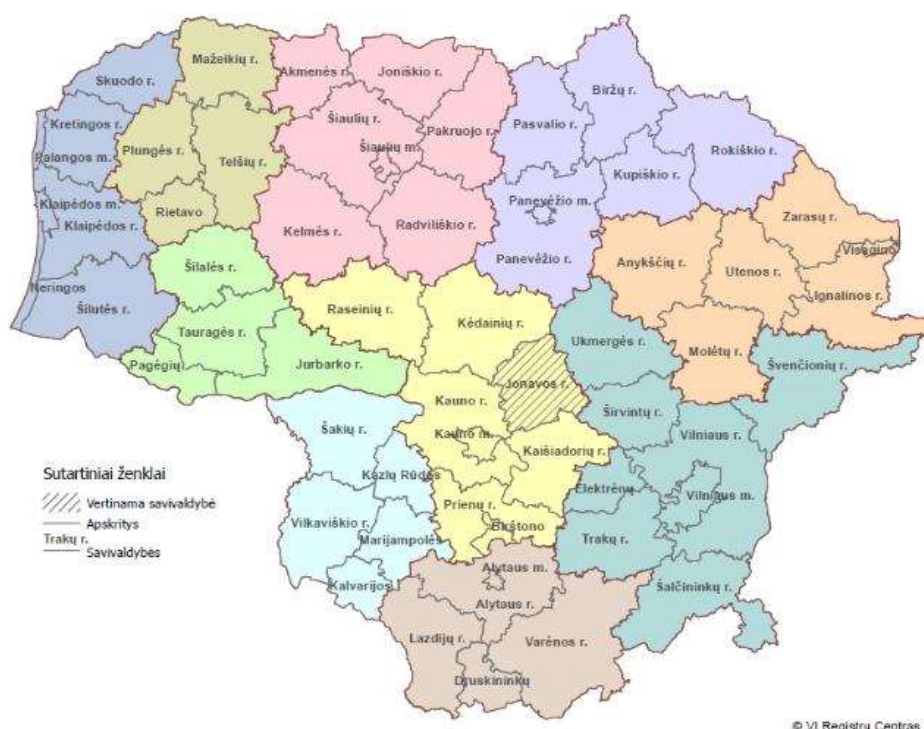
 Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/banku-apklausa-apzvalga-2021-m-III-ketv>

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Vertinamo turto vietovės aprašymas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių (pav.).

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



Pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas

Jonavos rajono savivaldybė (pav. teritorija pažymėta pasvirais brūkšniais) yra labai patogioje geografinėje vietoje, beveik pačiame šalies centre, greta antro pagal dydį Lietuvos miesto - Kauno. Šiaurės vakarų dalyje savivaldybė ribojasi su Kėdainių, rytuose – su Ukmergės bei Širvintų, pietuose – su Kaišiadorių, vakaruose – su Kauno rajonų savivaldybėmis. Nuo Jonavos iki Kauno miesto yra apie 30 km. Rajono teritoriją į 2 dalis – šiaurinę ir pietinę, dalija Neries ir Šventosios upės. Šiaurinėje pusėje prasideda Vidurio Lietuvos lyguma. Žemė čia derlinga, tinkama žemės ūkio veiklai. Miškų nedaug. Šioje dalyje palankios sąlygos didelėms žemės ūkio bendrovėms ūkininkauti. Pietinėje rajono dalyje daug miškų, geros sąlygos turizmui plėtoti.

Savivaldybės centro – Jonavos miesto pagrindinė dalis yra dešiniajame Neries krante, kuriam būdingas raiškus reljefas. Savivaldybėje pakankamai išvystytas kelių tinklas. Automagistralės – Kaunas-Jonava-Ukmergė-Panevėžys, Vilnius-Kaunas-Klaipėda ir šalia Jonavos rajono nutiesta tarptautinė automagistralė Via Baltica užtikrina šios savivaldybės gerą ryšį tiek su šalies vidaus, tiek su užsienio

verslo partneriais. Jonavoje susikerta geležinkelio magistralės iš Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos. Tarp Kauno ir Jonavos esančiame Karmėlavos miestelyje veikia tarptautinis oro uostas. Paminėti transporto mazgai skatina tarptautinius ryšius, sukuria palankias sąlygas investicijoms, turizmo plėtrai.

Jonavos mieste yra du pramonės rajonai - šiaurinis ir rytinis, kuriuose vyksta įmonių restruktūrizacija, yra sukurtos palankios sąlygos užsienio investicijų pritraukimui, naujoms verslo ir pramonės įmonėms kurtis.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Jonavos rajono savivaldybės plotas 2021 m. pradžioje buvo 943 kv. km. Tai sudaro apie 12 proc. visos apskrities teritorijos ploto. Savivaldybėje yra vienas miestas – Jonava – ir 3 miesteliai – Panoteriai, Rukla ir Žeimiai. Savivaldybė suskirstyta į 9 seniūnijas.

Šaltinis: Registrų centro 2022 m. Jonavos r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita

Žeimių seniūnija – administracinis-teritorinis vienetas Jonavos rajono savivaldybės šiaurės vakaruose. Seniūnijos pastate veikia ir K. Bogdano memorialinis muziejus. ¹

Gyventojai (2021)	1 774
Plotas	154,93 km ²
Tankumas (2021)	11,5 žm./km ²



Martyniškis – kaimas Jonavos rajono savivaldybėje, prie kelio “232 Vilijampolė–Žeimiai–Šėta”, tuoj už geležinkelio, pravažiaus tiltą per Lankesos upelį. Yra išnykusi dvarvietė, kurią mena tik seni medžiai.²

Šaltiniai: ¹ https://lt.wikipedia.org/wiki/%C5%BDdeimi%C5%B3_seni%C5%ABnija

² [https://lt.wikipedia.org/wiki/Martyni%C5%A1kis_\(Jonava\)](https://lt.wikipedia.org/wiki/Martyni%C5%A1kis_(Jonava))

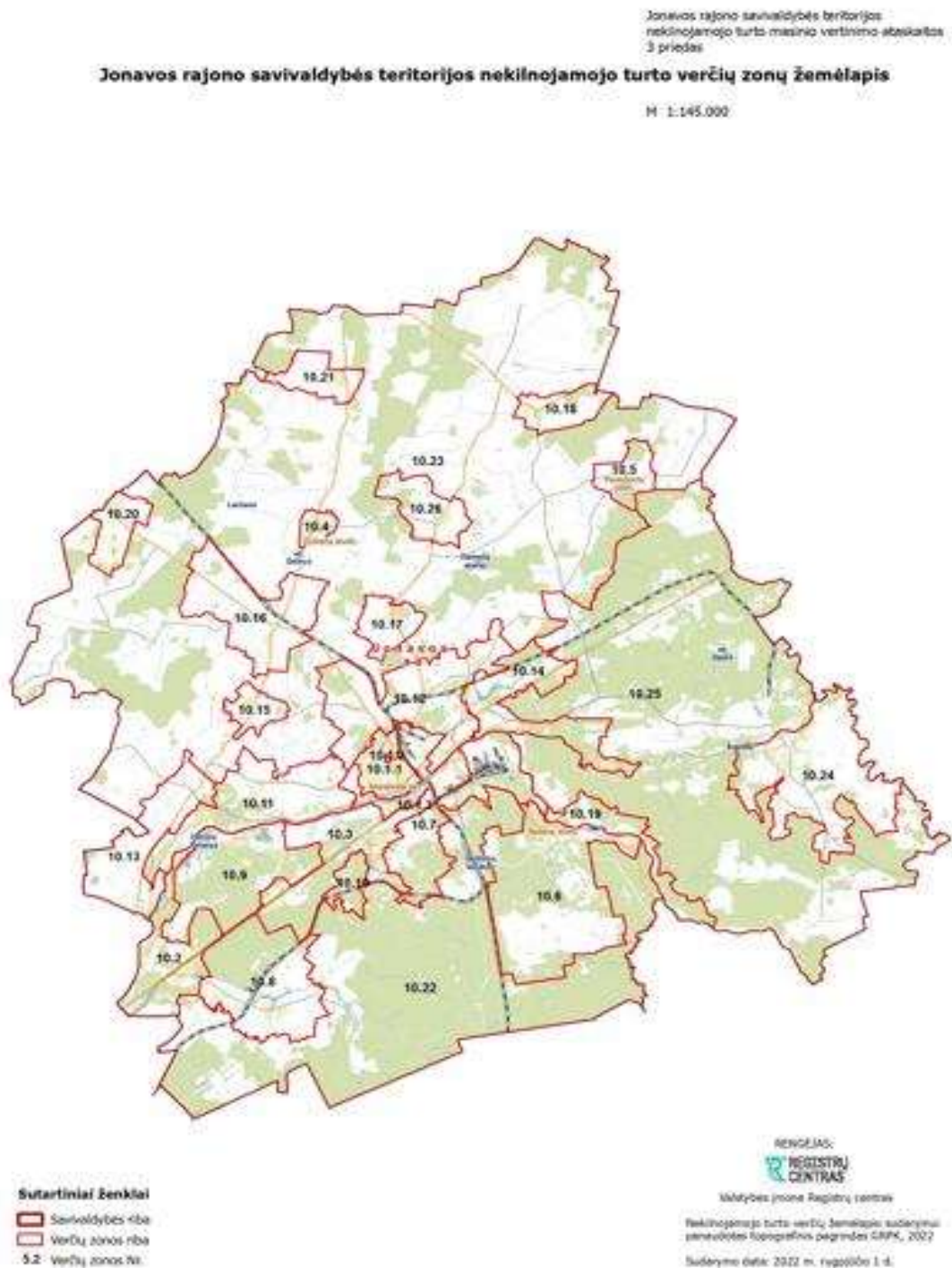
2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas

Vertinamas turtas išsidėstęs šiaurės vakarinėje Jonavos r. sav. dalyje, Žeimių seniūnijoje, ~10 km į šiaurę nuo Jonavos miesto, pietvakarinėje Martyniškio gyvenvietės dalyje. Gyvenvietėje dominuoja žemės ūkio paskirties sklypai. Gyvenvietę supa Lankesos upelis, pietinėje dalyje driekiasi geležinkelis.

Zonos numeris: 10.16

Zonos aprašymas: 10.5, 10.13, 10.14, 10.16–10.21, 10.26 – tai verčių zonos, kurias sudaro didžioji Panoterių miestelio dalis ir didesnės atskiros gyvenvietės, esančios šiaurinėje (nuo Neries upės) Jonavos rajono dalyje, toliau nuo Jonavos miesto. Teritorijos turi neblogą susisiekimą su rajono centru, pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Šiose zonose nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei besiribojančiose su Jonava zonose, bet didesnės už kainas likusioje savivaldybės dalyje, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

Verčių zonos planas



Šaltinis: www.registrucentras.lt

Objekto vieta



Šaltinis: www.regia.lt

2.3. Vertinamo turto juridinė charakteristika

Pateikiami vertinamo turto juridiniai duomenys, remiantis informacija, pateikiama techninės apskaitos byloje:

2.1 lentelė. Vertinamo turto pagrindiniai juridiniai duomenys	
Adresas	Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martynišio km.
Turto pavadinimas	Žemos įtampos elektros tinklai
Turto savininkas(-ai)	Jonavos rajono savivaldybės administracija, į. k. 188769070
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Įregistravimo pagrindas	Kauno apskrities viršininko administracijos Kaimo reikalų departamento Jonavos r. žemės ūkio skyrius aktas, 1999.04.14
Kita informacija	įrašų nėra

2.4. Detalus vertinamo turto aprašymas

Pateikiamas vertinamo turto aprašymas, remiantis apžiūros metu užfiksuotais duomenimis ir informacija, pateikiama techninės apskaitos byloje:

2.2 lentelė. Vertinamo objekto aprašymas		
Adresas	Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martynišio km.	
Turto pavadinimas	Laidai	Atramos
Markė, tipas	4xA-50	g/b
Kiekis	150 m	4 vnt
Statybos metai	1997	1997
Būklė	Vidutinė	Vidutinė

Vertintojo nuomone, vertinimas turtas sudaro užbaigtą visumą.

2.5. Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2022) nurodoma, kad maksimalus ir geriausias panaudojimas, jei jis yra fiziškai įmanomas, finansiškai įvykdomas ir teisiškai teistinas, leidžia pasiekti aukščiausią turto vertę.

Šiuo atveju, vertintojo nuomone, geriausias vertinamo turto panaudojimas yra pagal dabartinę tikslinę naudojimo paskirtį. Alternatyvus panaudojimas, atsižvelgiant į charakteristikas, yra netikslingas.

Vertinamas turtas plėtros galimybių neturi.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. Turto vertės nustatymo principai ir metodai

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais, turto arba verslo vertė nustatoma:

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

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

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

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Remiantis galiojančia Turto ir verslo vertinimo metodika, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- Metodikoje nustatytų metodų deriniai;

3.2. Vertinimo metodų aprašymas ir parinkimas

Lyginamasis metodas ir jo taikymas

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

Taikant lyginamąjį metodą:

Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas; įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.).

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.

Jeigu nėra informacijos apie pastaruju metu įvykusių turto vertinimo metodikos 52.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Kai rinkoje nėra pastaruju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Kadangi rinkoje nėra galimybės surinkti pakankamai analogiškų ir/ar panašių pardavimo sandorių, tokios būklės turtas yra retai rinkoje parduodamas, ir dėl to negalima objektyviai nustatyti vertinamo turto vertės, šis metodas vertinamam turtui taikomas nebuvo.

Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais: nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos; nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių: vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu; vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modeliu; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu; rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Kadangi nustatyti rinkos vertės lyginamuoju metodu neįmanoma, vertinamas turtas yra retai rinkoje parduodamas, šis metodas vertinamam turtui buvo taikomas.

Pajamų metodas ir jo taikymas

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė, jeigu taikant šį metodą yra remiamasi rinkos duomenimis.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę.

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė.

Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus, įtraukiama: įplaukos numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išmokos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatacijos išlaidos, reikalingos išlaikyti turtą tokį, kad jis atitiktų nustatytą pirminę jo pajėgumo charakteristiką; pinigų suma numatoma gauti perleidus turtą jo naudingo tarnavimo laiko pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Neįtraukiama: būsimųjų investicijų ar rekonstrukcijos, kuri pagerins turto naudingąsias savybes ir (arba) padidins jo vertę; įplaukos ar išmokos, susijusios su finansine veikla; mokamos ar grąžinamos pelno mokesčio sumos.

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai.

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos.

Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) įplaukas ar išmokas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Kadangi vertinamas objektas negeneruoja ir negali generuoti jokių pajamų ir dėl to šiuo metodu nustatyti rinkos vertės neįmanoma, šis metodas taikomas nebuvo.

3.3. Turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudų nustatymas taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį arba vertinamo turto pakeitimu kitu turtu taikant skaičiavimo modelį.

Vertinamo turto sukūrimo (statybos ar pan.) sąnaudų nustatymas buvo apskaičiuotas taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį. Sąnaudos (statybos ar pan.) buvo nustatytos remiantis sukūrimo skaičiavimo modeliu, dėl to, kad rinkoje tokio arba panašaus turto nėra arba jis parduodamas su kitais statiniais.

Apskaičiuotų vertinamo turto sukūrimo sąnaudų, padarytos pataisos (jeigu pataisos būtinos).

Sukūrimo sąnaudų pataisos visam vertinam turtui nėra daromos, nes vertintojas, remdamasis savo patirtimi bei žiniomis, atsižvelgdamas į esamą stabilią ekonominę situaciją, nesant jokiems

faktams ar požymiams, dėl ko galėtų reikėti taikyti šią pataisą, priėmė sprendimą sukūrimo sąnaudų pataisų ataskaitose netaikyti, kadangi, vertintojo nuomone, tam nėra jokio pagrindo.

Vertinamo turto nuvertėjimo nustatymas (fizinis ir (arba) funkcinis ir (arba) ekonominis) vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modeliu; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu; rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Kadangi vertinamas turtas, vertintojo nuomone, turi fizinį ir ekonominį nuvertėjimą, todėl buvo pasirinktas suskaidymo skaičiavimo modelis. Taikant suskaidymo skaičiavimo modelį, fiziniam nuvertėjimo procentui apskaičiuoti buvo naudota STATINIŲ VIDUTINĖS NAUDOJIMO TRUKMĖS NORMATYVAI (SVN) I. Uždaroji akcinė bendrovė „SISTELA“, Vilnius, 2018.

Turto rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Funkcinis nusidėvėjimas: Nėra (neskaičiuojamas)

Ekonominis nusidėvėjimas: Nėra (neskaičiuojamas)

Skaičiavimų formulės ir eiga pateikta (3.1 lent.).

3.4. Rinkos vertės skaičiavimo suvestinė lentelė

Laidai 4xA-50; Atramos g/b

Teritorija: Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martynišchio km.

Statybos pabaigos metai: 1997

3.1. Skaičiavimai ir rezultatai

Rinkos vertės nustatymo data	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koef.	Kainynas ir lentelė	Matavimo vienetas	vnt.	Kainynas ir lentelė	vnt. statybos kaina, Eur	Atkūrimo kaštai, Eur	Faktinis amžius, metai	Fizinis nusidėvėjimas, proc	Primamas fizinis nusidėvėjimas, proc	Rinkos vertė, Eur
		A			B		C	D = B*C	E	F = A*E	G	H = D*(100-G)/100
2022-07-21	Laidai, 4xA-50	4,00	Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, 4.4.1	Ilgis, m	150	NTK 2022 (4.4.9)	30,02	4503	25	100	75	1126
Bendra suma, Eur												1126

Priimama vertinamo objekto rinkos vertė (2022-07-21) yra: **1.100 Eur (vienas tūkstantis vienas šimtas) eurų.**

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas, išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje, laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principu, taikant teisėtu, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, laikantis principo, kad turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant, turto vertintojas nustatė žemiau išvardinto turto rinkos vertę. Ataskaitos naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai nurodyti Ataskaitos 1.7 punkte.

VERTINAMO TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Markė, tipas, medžiaga	Mato vienetas	Kiekis
Laidai	4xA-50	m	150
Atramos	g/b	vnt.	4

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS

Turto rinkos vertė vertinimo dieną (2022-07-21) yra:
1.100 Eur (vienas tūkstantis vienas šimtas) eurų.

A.V.

Turto vertintojas [redacted]
 Kvalifikacijos pažymėjimai
 Nr. [redacted], (išduotas [redacted])
 Nr. [redacted], (išduotas [redacted])

UAB „STIVVF“ įgaliotas atstovas:

[redacted]

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. 4 dalies 14 punkto reikalavimu, konstatuojame, kad ginčo dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų nebuvo.

ATASKAITOS PRIEDAI

Vertinamas turtas: žemos įtampos elektros tinklai
Teritorija: Jonavos r. sav., Žeimių sen., Martynišchio k.

Nuotraukų data: 2022-07-21







Invent. Nr. 40



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖS KAUNO FILIALAS

Objekto pavadinimas ŽEMOS ĮTAMPOS ELEKTROS
(inžinerinių tinklų)
TINKLŲ,


TECHNINĖS APSKAITOS BYLA


Objekto adresas JONAVOS RAJ. KULVOS SEN.
MARTYNIŠKIŲ, KM. / PRIE ŪKININKĖS [REDACTED] /


Savininkas (naudotojas) KAIMO REIKALŲ, DEPARTAMENTAS
JONAVOS RAJ. ŽEMĖS ŪKIO SKYRIUS


NT
Teisinio registravimo Nr. 20/223074


ELEKTROS IR APŠVIETIMO TINKLŲ, PATARTINIAI ŽENKLAI


- 
— RYŠIU, KABELIS.

- 
— AUKŠTOS ĮTAMPOS KABELIS.

- 
— ŽEMOS ———— " ———— " ———— "

- 
— AUKŠTOS ĮTAMPOS EL. ORO LINIJA.

- 
— ŽEMOS ———— " ———— " ———— "


- 
— EL. APŠVIETIMO ORO LINIJA.


- T/B
— EL. TINKLŲ, BETONINĖS. ATRAMOS.


- A/B
— APŠVIETIMO ———— " ———— " ———— "

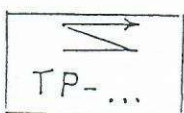
- A/met.
— ———— " ———— METALINĖS ———— "

- A/med.
— ———— " ———— MEDINĖS ———— "

- 
— GYVSIDABRINĖS EL. APŠVIETIMO LEMPOS.

- 
— KAITINIMO ———— " ———— " ———— "

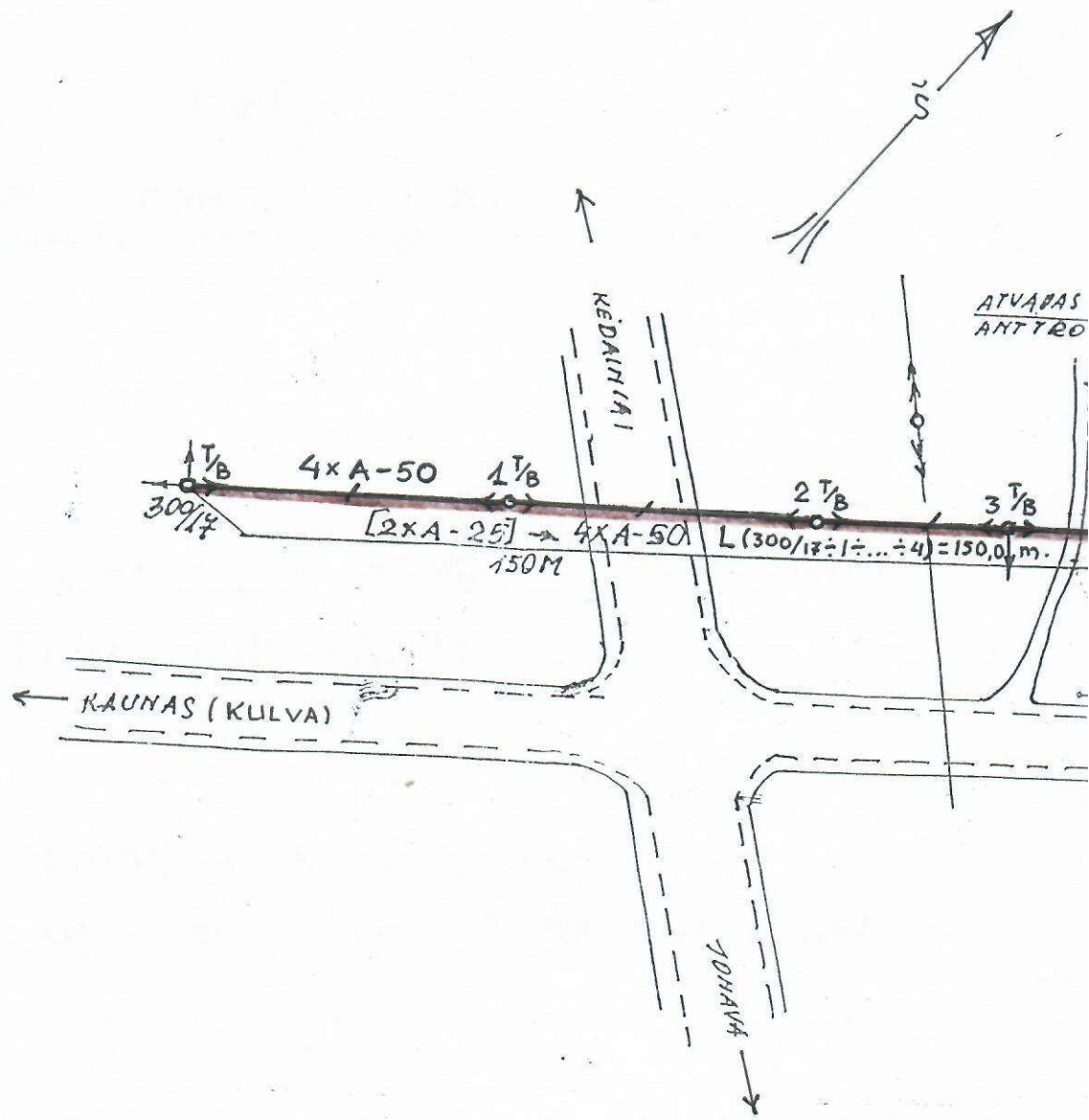
- 
— LIUMINESCENSINĖS ———— " ———— " ———— "

- 

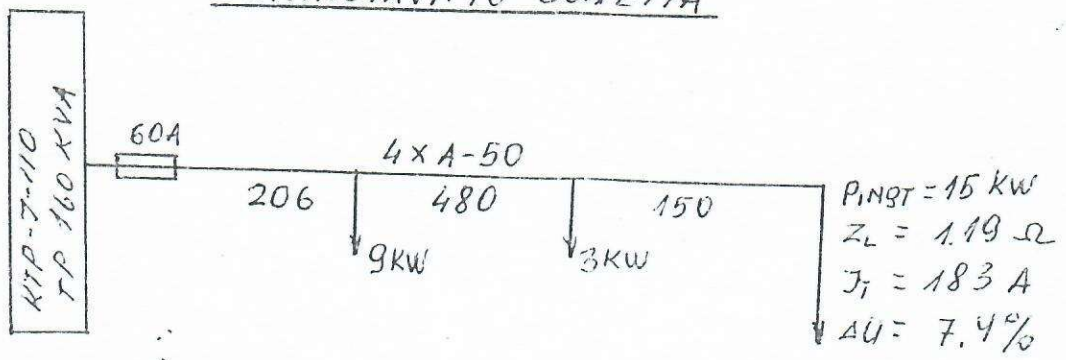
TP-...

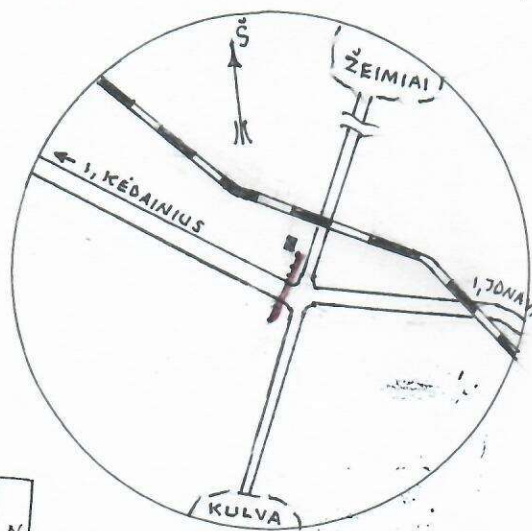
— TRANSFORMATORINĖ PASTOTĖ / STACIONARI.

- E1, E2...
— KITI ATSKAITOS TAŠKAI



SKAIČIAVIMO SCHEMA





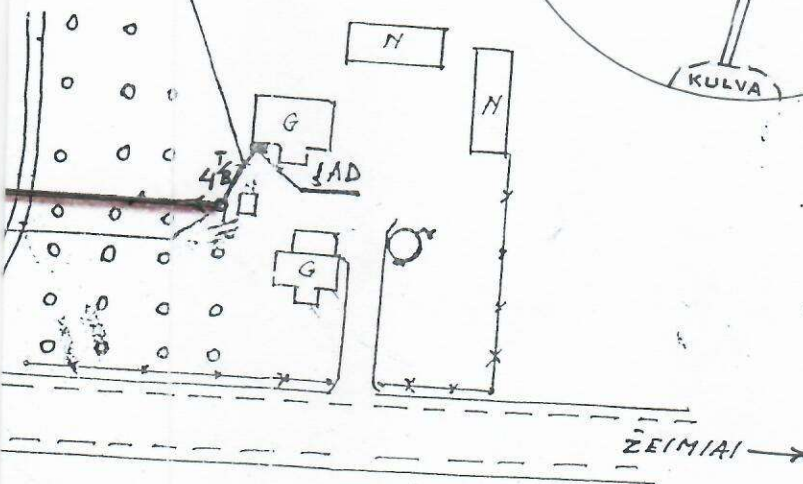
Suolcunto



KAUNO ELEKTROS TINKLAI
Jonavos skyriaus viršininkas



45 KABELIŲ
BOSO



El. tinklų linija plane užnešta schematiškai.

Atramy skaičius nustatytas; atstumai tarp atramų išmatuoti natūroje.

Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registre valstybės įmonės Kauno filialas	
Jonavos raj. ūk. [redacted]	socl. [redacted]
Gyven.vietov. Martyniškių km	S. p. [redacted]
Savivaldybė Kėluvos sen	[redacted]
KV [redacted]	skl. [redacted]
M 1:1000	žemės inf. elek. tros tinklai [redacted]
Gamybinė grupė Nr. 5 [redacted] 1998 m. [redacted] men 27 d.	

ŪK. [redacted]	MARTYNIŠKIŲ KM. KULVOS APYL. SODYBOS ELEKTRIFIKAVIMAS		
PROJEKT. [redacted]	ELEKTROS TIEKIMO REKONSTRAVIMAS	D. PR	LAPAS 2
	PLANAS SU 0,4 KV ETL M 1:1000	UAB JONAVOS PROJEKTAS	



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖS KAUNO FILIALAS

ŽEMOS ĮTAMPOS ELEKTROS TINKLŲ

TECHNINIS PASAS

Objekto adresas JONAVOS RAJ. KULVOS SEN.

MARTYNIŠKIŲ, KM. / PRIE ŪKININKĖS [REDACTED] /

199 8 m. 07 mėn. 27 d.

INŽINERINIŲ TINKLŲ ĮKAINOJIMAS

Objekto pavadinimas Žemos įt. elektros tinklai
 Objekto adresas Jonavos raj. Kulvos sen. Martyniškių km. (prie atimkės) [redacted]

Perskaičiavimo į 1994 m. kainas koef. 2. Stovybos kainų indeksas 598,94 Vietovės pataisos koef. 1

Inž. tinklų elementų pavadinimas	Atskaitos taškai	Statybos medžiaga	Skersmuo (mm)	Gylis (m)	Matavimų vnt	Kiekis	Kain. Nr. Lent. Nr.	Vnt. kaina įvertinus koef. (Lt)	Statybinė vertė (Lt)	Susidėjimo %	Atstatoji vertė (Lt)	tiesioginė vertė (Lt)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
laidai ir kt.	$300/67 \div 1 \div 2 \div 3 \div 4$	1997-4x4-50				km	4x0,15	211	4072,78	2444,-	-	2444,-	2444,-
atramos	1, 2, 3, 4	-11- 9/6			"	"	0,15	210	32582,34	4887,-	-	4887,-	4887,-
		EL. TINKLŲ, VISŲ					0,15			7331,-		7331,-	7331,-

Data 1998.07.27

Suda

Tikri

Inžinierius-arpas vadovas [redacted]



VALSTYBINĖ ENERGETIKOS INSPEKCIJA
PRIE ENERGETIKOS MINISTERIJOS



Valstybinė energetikos inspekcija
Prie Energetikos ministerijos

(vardas, pavardė)

2018-07-31

(data)

IŠVADA

DĖL 0,4 kV įtampos elektros tinklų (L-150m), Martynišio k., Žeimių sen., Jonavos r. sav.
BENDRAI NAUDOJAMO

(Elektros energetikos objekto pavadinimas)

ELEKTROS ENERGETIKOS OBJEKTO TINKAMUMO TOLESNEI
EKSPLOATACIJAI

2018 m. liepos 31 d. Nr. 13OV10-12

Kaunas

(sudarymo vieta)

Nagrinėtas prašymas su šiais pridedamais dokumentais: 0,4 kV įtampos elektros tinklų
techninės apskaitos byla. Techninis pasas. Registro Nr. 20/223074.

Nepateikta : 1. techninio eksploatavimo žurnalas. 2. Atsakomybės ribų aktas tarp
savininko ir elektros įrenginių eksploatuotojo. 3. Statinių techninės priežiūros ir remonto
darbų grafikas (metinis ir daugiametis).

Atlikta 0,4 kV įtampos elektros tinklo OL apžiūra vietoje – nerasta
(rasta, nerasta – reikiamą įrašyti)

trūkumų, dėl kurių tolesnė eksploatacija negalima.

Nustatyta, kad Jonavos r. savivaldybės 0,4 kV įtampos elektros tinklo OL techninė būklė
(Elektros energetikos objekto savininko pavadinimas)

tinkama perduoti energetikos įmonei tolesnei eksploatacijai.

(tinkama, netinkama – reikiamą įrašyti)

(Inspekcijos pareigūno pareigų
pavadinimas)

Valstybinės energetikos inspekcijos
prie Energetikos ministerijos
Kauno teritorinio skyriaus
Vyresnysis specialistas

Su inspekcijos pareigūno išvadomis sutinku*.

Bendrojo skyriaus tarnautojas
atliekantis bendras funkcijas

(Savininkas, pareigos)

(parašas)

(vardas, pavardė)