

KILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. 24/063/1 KT

Vertinamas turtas:

- Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.

Turto apžiūros data: 2024 m. vasario 01 d.

Vertės nustatymo data: 2024 m. vasario 01 d.

Ataskaitos surašymo data: 2024 m. balandžio 12 d.

Vertinimo atvejis ir tikslas: Privalomas rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisių perleidimo tikslu

Vertintojas: Gintaras Lankelis (Kv. paž. Nr. A 000572, išduotas 2009 m. gruodžio 30 d.)

Vilnius, 2024 m.

Sudaryti du ataskaitos egzemplioriai: 1 egz. skirtas užsakovui, 1 egz. saugomas vertintojo archyve. Turto vertinimo ataskaita negali būti kopijuojama, platinama visa arba atskiromis dalimis be vertintojo raštiško sutikimo. Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA
24/063/1 KT

Vertinimo užsakovas:	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, j.k. 132340880
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie įmonę:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis ir tikslas:	Privalomas rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisių perleidimo tikslu
Vertinamo turto apžiūros data:	2024 m. vasario 01 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data:	2024 m. balandžio 12 d.
Vertinamas turtas:	Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Valdymo forma:	Patikėjimo teisė
Valstybės nuosavybė valdoma patikėjimo teisė:	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, j.k. 132340880
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas

Vertinamas turtas:

Eil.Nr.	Objektas	Adresas	Dalies ilgis, km
1	Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis	Panevėžys, Savitiškio g.	0,423

Išvada dėl turto rinkos vertės:

Vertinamo turto nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario 01 d.) yra:

Eil.Nr.	Objektas	Adresas	Rinkos vertė, EUR be PVM
1	Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis	Panevėžys, Savitiškio g.	5230

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turto vertintojas:

Kv. paž. Nr. A 000572, išduotas 2009 m. gruodžio 30 d.

Turto vertintojo asistentas:

Direktorius:

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr.000076

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880 (buveinės adresas – Kaunas, Pramonės pr. 11A, 51327; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti turto rinkos vertę, nuosavybės teisių perleidimo tikslu.

Vertinamas turtas:

- Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000022-5, išduotas 2022 m. liepos mėn. 05 d., galioja 2022 07 08 – 2023 07 07; Nr. LT23-TVCAP-00000144-1, išduotas 2023 m. liepos mėn. 4 d., galioja 2023 07 08 – 2024 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, Vilnius 08217; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2024 m. vasario 01 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė vertintojo asistentas Giedrius Bagočiūnas (Kv. paž. Nr. 000460, išduotas 2023 m. kovo 24 d.), turto vertintojas Gintaras Lankelis (Kv. paž. Nr. A 000572, išduotas 2009 m. gruodžio 30 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS	6
1.4. TURTO VERTINTOJAS.....	6
1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	7
1.6. TYRIMO APIMTIS.....	7
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI	7
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ.....	8
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS	8
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS	9
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	11
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI	11
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS	22
2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA	23
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA.....	24
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS	24
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	25
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI	25
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI.....	26
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	26
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS.....	30
ATASKAITOS PRIEDAI	31
1. APŽIŪROS AKTAS;	
2. FOTONUOTRAUKOS;	
3. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS DOKUMENTAI, KOPIJOS;	
4. KITI DOKUMENTAI.	

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (2020), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (2022).

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹

Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹

Kilnojamasis turtas - turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenustato kitaip.¹

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.¹

Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.¹

Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.¹

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.¹

Turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.¹

Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.²

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.¹

Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.¹

Privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹

Turto priklausinys – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.³

Tarptautiniai vertinimo standartai – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² Europos vertinimo standartai (2020);

³ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

Europos vertinimo standartai – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

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. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.⁴

Inžineriniai tinklai – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.

1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertinimo užsakovas kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus tarp vertintojo ir užsakovo buvo sudaryta žodinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukos (žr. ataskaitos priedus). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880 (buveinės adresas – Kaunas, Pramonės pr. 11A, 51327; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi bei technine užduotimi, siekiant nustatyti turto rinkos vertę, nuosavybės teisių perleidimo tikslu.

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000022-5, išduotas 2022 m. liepos mėn. 05 d., galioja 2022 07 08 – 2023 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, Vilnius 08217; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2024 m. vasario 01 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė vertintojo asistentas Giedrius Bagočiūnas (Kv. paž. Nr. 000460, išduotas 2023 m. kovo 24 d.), turto vertintojas Gintaras Lankelis (Kv. paž. Nr. A 000572, išduotas 2009 m. gruodžio 30 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas. Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS įmonės Direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą.

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

⁴ TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI (2022)

1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai surašyti nacionalinės Lietuvos Respublikos valiutos – euro išraiška.

1.6. TYRIMO APIMTIS

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant turto vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms, analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ir analizės atliekamos naudojantis tik viešai prieinamą arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekamos tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinamą turtą, vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys turto vertinimą:

- ▶ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio mėn. 22 d. Nr. XI-1497;
- ▶ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- ▶ Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas "DĖL FINANSŲ MINISTRO 2012 m. BALANDŽIO 27 d. ĮSAKYMO Nr. 1K-159 „DĖL TURTO IR VERSLO VERTINIMO METODIKOS PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO", 2013 m. gegužės 31 d. Nr. 1K-194;
- ▶ Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;
- ▶ Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
- ▶ Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai, 2020;
- ▶ Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- ▶ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- ▶ Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį turtą atkūrimo įstatymas;
- ▶ Valstybės įmonės Registrų centro internetinis puslapis (www.kada.lt);
- ▶ Kiti teisiniai aktai.

Vertinant turtą vertintojas naudojami:

- ▶ Užsakovo pateikta kadastrinių matavimų bylos kopija;
- ▶ Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- ▶ Užsakovo pateiktu Pažymėjimu/Registro išrašu apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Turto registre;
- ▶ Užsakovo pateikta raštiška ir žodine informacija;
- ▶ Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (1997 – 2023);
- ▶ Vertintojo duomenų banke sukauptais duomenimis apie turto rinką ir jos tendencijas, informacijos ir atliktų darbų (įvertinimo ataskaitų) archyvais;

- UAB APUS TURTAS duomenų banku;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenimis;
- Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais sandorių duomenimis;
- Teisiniais, metodiniais nurodymais ir literatūra, informaciniais šaltiniais bei periodiniais reklaminiais leidiniais;
- Interaktyviais žemėlapiais: www.maps.lt, www.regia.lt.

1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2022 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta vadovaujantis BDAR reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2018 metais patvirtintas Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas.

Turto vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliam netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.
- Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos turto rinkos konjunkcija, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.

- Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo / savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.
- Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.
- Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti. Konkretūs faktiniai duomenys, kuriais remiantis buvo nustatyta vertė, laikomi byloje.
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra tinkamai informuotas apie vertinamo turto apžiūrą. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl klaidingos informacijos.
- Vertintojas vertindamas naudojami informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.
- VĮ Registrų centras nepateikia išsamių duomenų apie turtą, todėl vertintojas vadovaujasi tik jam žinoma informacija bei nagrinėja duomenis apie sandorius tokiu detalumu, kokį pateikia VĮ Registrų centras.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto turto vertinimo, išskyrus įstatyme numatytus atvejus. Užsakovui pageidaujant, kad Vertintojas dalyvautų teismo ar kitos teisminės instancijos nagrinėjamoje byloje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas atskiras išankstinis susitarimas, už kiekvieną dalyvavimą atitinkamame procese numatantis papildomą Vertintojo atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.

1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

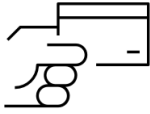
- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu, neatsižvelgiama.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Prielaidų taikymo motyvai:
 - vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
 - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
 - vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.
- Vertintojai daro prielaidą, kad vertinamas objektas visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus teisės aktų reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus bei normas, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu, kadangi kitokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.

- Vertinimas atliekamas remiantis 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. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.⁵

⁵ Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI



Vidaus vartojimas

Mažmeninės prekybos, neįtraukus degalų ir transporto priemonių prekybos, apyvarta lyginamosiomis kainomis trečią ketvirtį buvo 3,1 proc. mažesnė negu prieš metus. Nuosmukis buvo toks pat kaip ir antrą ketvirtį. Metinis pokytis yra neigiamas nuo praėjusių metų gegužės. Ketvirčio pokytis, įvertinus sezoniškumo įtaką, trečią ketvirtį buvo arti nulio. Visgi toks trečio ketvirčio rezultatas buvo truputį prastesnis, negu tikėjomės.

Vartotojų lūkesčiai yra istoriškai labai geri. Vos 12 proc. apklaustųjų spalį teigė, kad jų finansinė padėtis per artimiausius dvylika mėnesių blogės. Prieš metus spalį taip atsakiusiųjų buvo 29 procentai. Pagrindinės teigiamų lūkesčių priežastys – stabili darbo rinka ir mažėjanti infliacija, kuri jau yra kuklesnė negu metinis pajamų pokytis. Iki metų pabaigos vargu ar gyventojų lūkesčiai labiau pablogėtų. Istoriškai geri vartotojų lūkesčiai nebūtinai reiškia, kad gyventojai skubės išlaidauti – labai tikėtina, kad ir pastaraisiais mėnesiais gyventojai daugiau taupo negu ankstesniais mėnesiais.

Tačiau atsigauananti gyventojų perkamoji galia, ypač tų, kurie neturi finansinių įsipareigojimų, darys teigiamą įtaką namų

ūkių vartojimui kitąmet, ir būtent ši prielaida yra pagrindinė prognozuojant ekonomikos augimą kitais metais. Mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis kitąmet turėtų augti maždaug 2 procentais.

Trečią ketvirtį maisto prekyba besiverčiančių mažmenininkų apyvarta lyginamosiomis kainomis krito 3,9 proc., ne maisto – 2,4 procento. Prasčiausiai kaip ir ankstesnį ketvirtį sekėsi garso ir vaizdo, informacinių ir ryšių technologijos, sporto įrangos, žaidimų pardavėjams. Beveik nebeliko sektorių, kurių apyvarta lyginamosiomis kainomis būtų didesnė negu prieš metus.

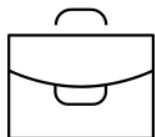
Beje, metinis mažmeninės prekybos apyvartos eurais pokytis trečią ketvirtį irgi jau buvo neigiamas. Kadangi metinis gyventojų pajamų pokytis buvo teigiamas, tai rodo, kad gyventojai arba labiau taupė, arba daugiau išleido paslaugoms, arba palūkanoms mokėti. Kadangi infliacija mažėja, nesitikime, kad metinis prekybos apyvartos pokytis per artimiausius du ketvirčius atsigaus.

Automobilių degalų prekyba besiverčiančių įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis trečią ketvirtį buvo 0,6 proc. didesnis negu prieš metus. Apskritai nuo 2021 metų pradžios nebuvo ketvirčio, kad prekybininkų degalais apyvarta lyginamosiomis kainomis nebūtų augusi net ir smarkiai padidėjus degalų kainai praėjusiais metais. Valstybinės mokesčių inspekcijos duomenimis, deklaruotas dyzelino kiekis šių metų sausį–rugsėjo buvo 3,7 proc., o benzino 8,2 proc. didesnis negu prieš metus.

Naujų automobilių sandorių skaičius trečią ketvirtį buvo 3 proc. didesnis negu prieš metus. Apskritai visų tipų automobilių įsigijimo sandorių skaičius buvo 5 proc. didesnis negu prieš metus. „AutoPlus.lt“ duomenimis, automobilių kainų augimas slopsta – naujų automobilių vidutinė sandorio kaina per metus padidėjo maždaug 9 procentais. Tai, kad situacija automobilių rinkoje yra stabili, yra neblogas ženklas, rodantis, kad gyventojai didesnės vertės pirkinių įsigijimo nestabdo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, šių metų trečią ketvirtį Lietuvoje registruotų internetinės prekybos įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis padidėjo 20 procentų. Tačiau tokius duomenis reikėtų vertinti labai atsargiai, nes didžiųjų rinkos dalyvių rezultatai tokio augimo nerodo.

Paslaugų vartojimo mastas slopsta. Maitinimo paslaugų įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis trečią ketvirtį buvo jau 1,7 proc. mažesnė negu prieš metus. Metinis apgyvendinimo įstaigose apsistojusių lietuvių nakvynių skaičius taip pat buvo 1,7 proc. mažesnis negu prieš metus. Tiesa, kino teatruose trečią ketvirtį apsilankė maždaug 11 proc. daugiau žmonių negu prieš metus. Šiomet ir toliau daugėjo lietuvių, kurie atostogavo užsienyje. Tą rodo aptarnautų keleivių oro uostuose rodikliai: vien nereguliariais skrydžiais skrendančių žmonių skaičius trečią ketvirtį buvo 21 proc. didesnis negu prieš metus. Tikėtina, kad iki metų pabaigos metiniai paslaugų vartojimo pokyčiai liks panašūs ir geresnių pokyčių reikėtų laukti kitąmet.



Darbo rinka

Padėtis darbo rinkoje 2023 metų trečią ketvirtį išliko stabili. Tokio įkarščio, koks buvo prieš metus ar dvejus, nebeliko, tačiau padėtis ir toliau buvo nebloga atsižvelgiant į visus patiriamus ekonominius iššūkius.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas trečią ketvirtį buvo 6,2 proc. – 0,5 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Bedarbių (nedirbančių, bet norinčių dirbti ir ieškančių darbo) buvo 98 tūkstančiai – 10 tūkstančių daugiau negu prieš metus. Ilgalais nedarbas, kai darbo ieškoma ilgiau negu metus, dar sumažėjo ir buvo 1,8 proc., o trumpalaikis, kai darbo ieškoma trumpiau negu metus, padidėjo iki 4,4 procento.

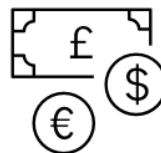
Užimtųjų skaičius Lietuvoje trečią ketvirtį siekė 1,47 mln. ir buvo 1,4 proc. didesnis negu prieš metus. Užimtųjų skaičius padidėjo dėl didesnio Lietuvoje gyvenančių ir dirbančių

asmenų skaičiaus. Migracijos departamento duomenimis, šių metų viduryje leidimą gyventi Lietuvoje turinčių užsieniečių buvo maždaug 52 tūkst. daugiau negu prieš metus. Grynosios imigracijos mastas pastaraisiais mėnesiais sumažėjo, bet išliko teigiamas, t. y. daugiau gyventojų atvyksta gyventi, negu iš čia išvyksta. 15–64 metų gyventojų užimtumo lygis buvo 74,3 proc., arba šiek tiek mažesnis negu prieš metus. Per metus 20 tūkstančių padidėjo ekonomiškai neaktyvių gyventojų skaičius. Toks padidėjimas irgi veikiausiai susijęs su imigrantais iš Ukrainos ir Baltarusijos, nes nemažai į Lietuvą atvyko moksleivių ir vyresnio amžiaus asmenų, kurie yra laikomi ekonomiškai neaktyviais.

Registruotas nedarbas, kurį apskaičiuoja Užimtumo tarnyba, rugsėjį buvo 8,3 proc., arba 0,2 proc. punktais didesnis negu prieš metus. Atsargesnius įmonių planus dėl darbuotojų samdos rodo ir istoriškai mažas laisvų darbo vietų skaičius, kurį skelbia Užimtumo tarnyba. Naujų registruojamų darbo vietų skaičius mažai keitėsi per pastaruosius mėnesius, tačiau, palyginti su pernai, skaičiai yra gerokai mažesni. Beje, rugsėjo „Sodros“ duomenys apie darbuotojų priėmimų ir atleidimų pranešimus rodo, kad priimta ir atleista darbuotojų mažiau negu per metus. Tai vėlgi nerodo, kad padėtis darbo rinkoje būtų labai pablogėjusi – tiesiog viskas vyksta daug lėčiau.

Dar nėra trečio ketvirčio Valstybės duomenų agentūros duomenų, tačiau antrą ketvirtį daugiausiai per metus padidėjo darbuotojų IT (+9 proc.), transporto ir saugojimo (+8 proc.) bei administracinės ir aptarnavimo veiklos sektoriuose (+5 proc.), o sumažėjo pramonės (-3 proc.) ir prekybos sektoriuose (-1 proc.). Tai aiškiai rodo ekonomikos sektorių padėtį Lietuvoje. Pramonė yra tas sektorius, kurio aktyvumas per metus labiausiai sumažėjo, todėl atitinkamai keitėsi ir darbuotojų skaičius.

Prognozuojame, kad vidutinis nedarbas, 2022 metais buvęs 5,9 proc., šiomet padidės iki 6,8 proc., o 2024 metais – iki 6,9 procento.



Pajamos

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2023 metų antrą ketvirtį vidutinis mėnesio darbo užmokestis prieš mokesčius Lietuvoje buvo 2 000 eurų ir per metus padidėjo 12,3 proc., po mokesčių – 1 241 euras ir per metus padidėjo 11,2 procento. Viešojo sektoriaus darbuotojams alga prieš mokesčius antrą ketvirtį buvo 13,1 proc., privačiame sektoriuje – 12,1 proc. didesnė negu prieš metus. Realiojo darbo užmokesčio pokytis vis dar buvo neigiamas (-0,4 proc.), nes infliacija didėjo daugiau negu darbo užmokestis po mokesčių.

Lietuvoje labiausiai alga augo finansų ir draudimo paslaugų veiklos (16,1 proc.), meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos (15,8 proc.) bei švietimo (14,9 proc.). Lėčiausiai per metus ji didėjo nekilnojamojo turto operacijų (8,4 proc.) ir apdirbamosios gamybos sektoriuose (9,7 proc.).

Valstybės duomenų agentūra trečio ketvirčio algų statistinius duomenis skelbs lapkričio 27 dieną, tačiau vargu ar jie labai skirsis nuo antro ketvirčio duomenų. Mėnesiniai „Sodros“ duomenys rodo, kad trečią ketvirtį metinis vidutinio darbo užmokesčio pokytis buvo tik nedaug mažesnis negu antrą ketvirtį.

Didžiausią įtaką algų augimui šiemet turi minimalios mėnesio algos (MMA) padidinimas 15 proc. – nuo 730 iki 840 eurų, valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio fondo pakėlimas 10 proc. ir dėl stabilios darbo rinkos bei nenoro prarasti darbuotojų darbdavių sprendimai didinti algas.

Beje, nuo šių metų pradžios mažesni negu vidutinį darbo užmokestį gaunantiems asmenims teigiamą įtaką daro ir nuo 540 iki 625 eurų padidėjęs maksimalus neapmokestinamųjų pajamų dydis (NPD).

Dar truputėlį nuo 11,5 iki 11,8 proc. padidinome šių metų vidutinio darbo užmokesčio augimo prognozę. Taip pat pagerinome ir 2024 metų vidutinio darbo užmokesčio prognozę nuo 8,2 iki 8,5 procento.

Jau žinome, kad kitąmet minimali mėnesio alga (MMA) didės 10 proc. – nuo 840 iki 924 eurų. Maksimalus neapmokestinamųjų pajamų dydis augs 20 proc. – iki 750 eurų. Tai reiškia, kad kitąmet minimalų darbo užmokestį gaunantis asmuo gaus 12 proc. daugiau negu prieš metus. Tiesa, kitais metais MMA didės mažiau negu šiemet ar praėjusiais metais. Latvijoje ir Estijoje MMA kitąmet didės apie 13 proc., Lenkijoje – 20 procentų.

Spalį buvo paskelbtas valstybės biudžeto projektas, kuris rodo, kad darbo užmokesčio fondas valstybės sektoriuje kitąmet didės apie 10 procentų. Tai mažesnis pokytis negu šiemet, tačiau vis tiek bus istoriškai didelis.

Vidutinė mėnesio senatvės pensija 2023 metų rugsėjį buvo 539 eurai, arba 11 proc. didesnė negu prieš metus. Metinis pensijos pokytis yra didesnis negu metinė infliacija. Kitąmet vidutinė senatvės pensija, jeigu bus patvirtintas „Sodros“ biudžeto projektas, didės iki 605 eurų, arba 12,2 proc., ir augs gerokai labiau negu vidutinė metinė infliacija, todėl perkamoji vidutinę senatvės pensiją gaunančių asmenų finansinė padėtis turėtų gerėti.

Kitąmet apie 12 proc. – nuo 86 iki 96 eurų – turėtų didėti ir vaiko pinigai. Vienišo asmens išmoka didės nuo 35 iki 38 eurų. Valstybės remiamų pajamų dydis taip pat augs 12 proc. – iki 176 eurų.



Kainos

Vidutinė metinė infliacija pagal vartotojų kainų indeksą (VKI) Lietuvoje 2023 metų spalį buvo 2,8 proc., o pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI) – 3 procentai. Latvijoje vidutinė metinė infliacija pagal SVKI spalį buvo 2,4 proc., Estijoje – 5 proc., o euro zonoje – 2,9 procento.

Metinė infliacija rugsėjį ir spalį mažėjo labiau, negu tikėjomės, todėl nuo 9 iki 8,8 proc. sumažinome vidutinės metinės infliacijos pagal SVKI šiemet prognozę. Tačiau palikome 2,8 proc. vidutinės metinės infliacijos 2024 metais Lietuvoje prognozę nepakeistą.

Pasiteisino dar metų pradžioje pateikta prognozė, kad metinė infliacija 2023 metų pabaigoje bus beveik 3 procentai. Metinė infliacija greitai mažėjo labiausiai dėl atpigusių energetikos produktų kainų. Pavyzdžiui, centralizuotai tiekiamos šilumos energijos kaina lapkritį bus 22 proc. mažesnė negu prieš metus. Dyzelino kaina spalį buvo 16 proc., benzino – 7 proc. mažesnė negu prieš metus. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos zonoje spalį buvo net 54 proc. mažesnė negu prieš metus. Didžiausias nerimas trumpuoju laikotarpiu ir toliau yra galimos Izraelio ir Hamas karo pasekmės naftos kainai.

Pasitvirtino lūkesčiai, kad šį pavasarį maisto kainos stabilizuosis, o vasarą pamatysime ir mėnesinę maisto kainų defliaciją. Mažesnės energetikos produktų kainos vėluodamos dar neigiamą įtaką maisto kainoms – tą mes dabar ir matome. Svarbiu žemės ūkio kultūrų – grūdų ar žaliavinio pieno – kainos tebėra trečdaliu mažesnės negu prieš metus. Todėl, jeigu energetikos produktų kainos labiau nepadidės, maisto kainos turėtų toliau po truputį mažėti, ir kitų metų pradžioje veikiausiai matysime metinę maisto kainų defliaciją. Kita vertus, tai nieko nuostabaus, nes per dvejus metus maisto kainos ūgtelėjo apie 40 procentų. Metinė maisto kainų infliacija spalį buvo 5,6 procentai.

Bazinė infliacija, neįtraukus energetinių ir maisto produktų, spalį Lietuvoje buvo 7,6 procentai. Didžiausią įtaką jai darė vis dar Y proc. didesnės negu prieš metus paslaugų kainos. Tačiau akivaizdu, kad ir metinis bazinės infliacijos pokytis traukiasi rimstant ekonomikos aktyvumui. Kitąmet prognozuojame 4,6 proc. vidutinę metinę bazinę infliaciją (šiemet ji sieks apie 9,7 proc.), o jai didžiausią įtaką darys kitąmet išliksianti nemaža paslaugų kainų infliacija. Galima priminti, kad kitąmet nuo 9 iki 21 proc. sugrįš PVM tarifas maitinimo paslaugoms, ir tai neišvengiamai darys įtaką maitinimo kainoms.



Pramonė

Trečią ketvirtį pramonės produkcijos rezultatai buvo labai panašūs į antro ketvirčio rezultatus – produkcijos pokytis lyginamosiomis kainomis padidėjo 0,3 procento. Pramonės produkcija, išskyrus naftos produktus, per ketvirtį sumažėjo 0,7 procento. Tiesa, metiniai pokyčiai liko neigiami ir aiškiai rodo, kad pramonės gamyba buvo kuklesnė negu prieš metus.

Metinis pramonės produkcijos nuosmukis siekė 5 procentus. Tačiau be naftos produktų pramonės produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis krito 6 procentais. Kaip ir ankstesniuose leidiniuose, norime dar kartą priminti, kad 2020 ir 2021 metais Lietuvos pramonės gamyba augo gerokai sparčiau negu kitose Europos Sąjungos šalyse ir dabar,

pasibaigus pandemijai ir sumažėjus prekių paklausai, matome didesnę korekciją negu daugelyje kitų šalių.

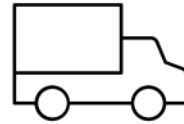
2023 metų trečią ketvirtį geriausiai sekėsi elektros įrangos (metinis pokytis 44 proc.), transporto priemonių ir puspriekabių (+13,5 proc.), jų detalių ir įrangos (+31,8 proc.), elektroninių ir optinių gaminių (+13,5 proc.), maisto produktų gamintojams (+1,7 proc.), prasčiausiai – baldų (-14,3 proc.), medienos (-23,7 proc.), plastikinių (-13,5 proc.) ir tekstilės gaminių (-9,6 proc.) gamintojams. Gerokai mažiau negu anksčiau krito chemijos produktų gamyba, o tai susiję su atsigavusia „Achemos“ gamybos apimtimi.

Medienos ir baldų gamyba trečią ketvirtį, palyginus su antru ketvirčiu, dar šiek tiek sumažėjo, tačiau pokytis jau buvo nebedidelis. Baldų gamybos sektorius yra didžiausią pridėtinę vertę Lietuvoje kuriantis apdirbamosios gamybos sektorius, todėl baldų gamybos pokyčiai daro labai didelę įtaką ir šalies BVP pokyčiams. Kol kas galime teigti, kad padėtis šiame sektoriuje stabilizuojasi, tačiau didesnių teigiamų lūkesčių dėl gamybos artimiausią pusmetį nėra.

Naujausios pramonės įmonių apklausos rodo, kad lūkesčiai dėl gamybos apimties artimiausiais mėnesiais bent jau neblogėja. Taip pat ir eksporto užsakymų portfelio vertinimai lieka stabilūs, o atsargų lygis sumažėjo. Visa tai rodo, kad ketvirtinis pramonės gamybos pokytis paskutinį šių metų ketvirtį gali ir nebebūti neigiamas. Kitąmet pramonės gamyba turėtų šiek tiek atsigausti, tačiau tam reikia, kad pasaulyje mažėtų infliacija ir namų ūkiai vėl pradėtų daugiau pirkti prekių. Tačiau bent metų pradžioje liksiančios aukštos palūkanų normos neleis namų ūkių vartojimui ir investicijoms sparčiau įsibėgėti.

Trečią ketvirtį energetiniai produktai truputį pabrango, bet vis vien liko gerokai pigesni negu prieš metus ir tai buvo labai geros žinios pramonės įmonėms, nes daugeliui jų patirtos išlaidos buvo mažesnės, negu prognozuota, o tai darė teigiamą įtaką pelningumui. Metinis gamintojų kainų indeksas Lietuvoje toliau mažėjo (metinis gamintojų, neįtraukus naftos produktų, kainų nuosmukis rugsėjį buvo 6,4 proc.) ir dėl lyginamosios bazės efekto, ir dėl mažesnių energetikos produktų kainų. Skirtumas tarp metinio gamintojų parduotos pramonės produkcijos, neįskaitant naftos produktų, kainų eksporto ir Lietuvos rinkose pokyčių pagaliau susivienodino. Iki metų pabaigos metinis gamintojų parduotos produkcijos kainų pokytis liks neigiamas.

Pramonės materialinės investicijos to meto kainomis 2023 metų antrą ketvirtį buvo 23 proc. didesnės negu prieš metus. Daugiau negu prieš metus investavo medienos gaminių, chemijos produktų, plastikinių gaminių, elektros įrangos gamintojai. Įdomu tai, kad daugeliui šių įmonių šie metai yra labai prasti, tačiau yra geras ženklas, kad įmonės investicijų nestabdo. Antro ketvirčio rezultatai rodo, kad šiais metais pramonės investicijos netikėtai gali būti ir didesnės negu prieš metus, ypač dėl galimos teigiamos įtakos dėl išaugusių investicijų „Orlen Lietuva“ gamykloje.



Eksportas

Lietuvos prekių eksportas to meto kainomis trečią ketvirtį buvo 22 proc. mažesnis negu prieš metus. Lietuviškos kilmės prekių eksportas per metus smuko 19 proc., o reeksportas traukėsi net 26 procentais. Importas sumažėjo 27 procentais. Eksportuotų prekių kainos per metus sumažėjo 8 proc., importuotų – 18 procentų. Tai reiškia, kad realusis eksporto ir importo pokytis buvo neigiamas.

Per metus labiausiai sumažėjo trąšų, plastiko dirbinių, pieno produktų, medienos ir jos gaminių bei baldų eksportas. Labiausiai augo cukraus, kakavos gaminių optikos, medicinos, elektros mašinų ir įrenginių, mašinų dalių, kitų maisto produktų eksportas. Kaip minėta anksčiau, į šiuos pokyčius reikia žvelgti atsargiai, nes didelę įtaką pokyčiui daro ne eksportuotų kiekių, bet kainų pasikeitimai. Pavyzdžiui, pieno produktai per metus eksporto rinkose atpigo trečdaliu, todėl tas eksporto nuosmukis atrodo dramatiškai, bet eksportuoti kiekiai labiau nesikeitė. Tačiau yra tokių svarbių gaminių kaip polietileno tereftalatas (PET), kurių eksportas spalį buvo net 74 proc. mažesnis, ir pagrindinė priežastis yra ne 30 proc. sumažėjusi pardavimo kaina, bet net 63 proc. kritęs eksportuotas kiekis.

Javų eksportas rugpjūtį buvo gerokai mažesnis negu pernai, tačiau rugsėjį jis jau pasivijo ankstesnių metų lygį. Pavyzdžiui, kviečių eksportas į ne Europos Sąjungos šalis nuo liepos 1 d., kai prasidėjo naujas grūdų sezonas, yra maždaug 12 proc. kuklesnis negu prieš metus. Javų derlius šiame metu buvo 5 proc. mažesnis negu prieš metus, todėl atsargų eksportui tikrai yra. Kur kas mažiau negu pernai eksportuota rapsų. Kadangi derlius yra maždaug 11 proc. mažesnis negu prieš metus, tikėtina, kad tiesiog rapsų eksportas įsibėgės artimiausiais mėnesiais, nes rapsų atsargos rugsėjį buvo 60 proc. didesnės negu prieš metus. Tiesa, ir javų ir rapsų kainos vis dar buvo beveik trečdaliu mažesnės negu prieš metus.

Spalį ir lapkritį teigiamą įtaką eksportui turėtų daryti visu pajėgumu pradėjusi dirbti trąšų gamybos įmonė „Achema“.

Trečią ketvirtį galiausiai smarkiau krito reeksportas rytų kryptimi. Reeksportas į Baltarusiją trečią ketvirtį buvo 13 proc., į Kirgiziją – 39 proc., į Uzbekistaną – 37 proc., į Kazachstaną – 58 proc. mažesnis negu prieš metus. Reeksportas į Rusiją buvo 24 proc. kuklesnis. Ketvirtą ketvirtį metinis reeksporto nuosmukis turėtų būti gana panašus, nes būtent praėjusių metų trečio–ketvirto ketvirčio sandūroje reeksportas buvo didžiausias. Labai tikėtina, kad teigiamą įtaką reeksporto nuosmukiui darė Lietuvos įvestas laikinas draudimo per Lietuvą ir iš jos sausuma vežti dvejopos paskirties prekes, kurios galėtų patekti į Rusiją ir Baltarusiją. Be to, nuo liepos 3 dienos muitinė reikalauja iš vežėjų gamintojų deklaracijų, kad jiems yra žinomas gabenamų prekių pirkėjas trečiojoje šalyje ir kad jos tranzitu vežamos per Baltarusiją ar Rusiją. Lietuviškos kilmės prekių eksportas į Rusiją per metus sumažėjo 70 proc., o per dvejus – 84 procentais. Lietuviškos kilmės eksportas į Baltarusiją per metus susitraukė 23 proc., per dvejus – 41 procentu.

Šiomet prekių eksportas į Kiniją buvo stabilus – truputį daugiau negu 10 mln. eurų per mėnesį. Prekių importas iš Kinijos trečią ketvirtį buvo 28 proc. mažesnis negu prieš metus, ir toks pokytis atrodo jau didelis. Įdomu tai, kad Kinijos muitinės duomenys apie prekių eksportą iš šalies į Lietuvą tokio nuosmukio nerodo.

Iš paslaugų eksportuotojų toliau geriausiai sekėsi finansų, kompiuterių ir informacinių paslaugų sektoriaus įmonėms. Kol kas yra tik antro ketvirčio duomenys, kurie rodo, kad finansinių paslaugų eksportas buvo net 128 proc., o informacinių paslaugų – 16 proc. didesnis negu prieš metus. Krovinių kelių transporto paslaugų eksportas vis dar buvo 10 proc. didesnis negu prieš metus. Vežimo frachtai šiemet smarkiai krito, tačiau panašu, kad Lietuvių transporto bendrovės toliau augo ir atimdavo Europos Sąjungos rinkos dalį iš senbuvių. Transporto paslaugų eksporto augimas artimiausiais ketvirčiais bus gerokai mažesnis. Statybų paslaugų eksportas per metus padidėjo tik 3 proc. dėl sudėtingesnės statybų sektoriaus padėties Šiaurės šalyse.

Paslaugų eksportas į Rusiją antrą ketvirtį buvo 22 proc. mažesnis negu prieš metus, tačiau į Baltarusiją jis per metus padidėjo 18 procentų. Nustebino tai, kad paslaugų eksportas į Baltarusiją vėl augo. Tam įtaką darė net daugiau negu tris kartus padidėjęs kelionių paslaugų bei stipriai augęs kitų verslo paslaugų eksportas. Tiesa, transporto paslaugų eksportas buvo maždaug 20 proc. kuklesnis negu prieš metus.

Trečią ketvirtį krovinių apyvarta geležinkeliu buvo 4 proc. mažesnė negu prieš metus (antrą ketvirtį apyvarta augo 7 proc.), o krovinių krova Klaipėdos jūrų uoste krito 14 proc. (antrą ketvirtį nuosmukis buvo 21 procentas). Krovinių vežimo geležinkeliu nuosmukį labiausiai lėmė mažesni į Lietuvą įvežti krovinių kiekiai. Klaipėdos jūrų uoste krova labiausiai krito dėl nebelikusių daugelio baltarusiškų ir rusiškų krovinių. Neigiamą įtaką darė ir sumažėjęs lietuviškos kilmės prekių eksportas. Kitąmet uosto krova Klaipėdos jūrų uoste veikiausiai mažės labai nedaug.

2023 metais einamosios sąskaitos deficitas dėl mažėjusių importuojamų energetikos produktų kainų, gerėjusio paslaugų prekybos ir pirminio pajamų balanso sparčiai mažėjo ir pirmą pusmetį buvo 2,4 proc. BVP. Nemaža tikimybė, kad šiemet galime vėl pamatyti minimalų einamosios sąskaitos perviršį. Reiktų priminti, kad, mažėjant einamosios sąskaitos deficitui, mažėja ir verslo, gyventojų bei valdžios skolinimosi poreikis.



Kredito rinka

Trečią ketvirtį kredito įstaigos suteikė 10 proc. mažiau paskolų namų ūkiams, tačiau 15 proc. daugiau įmonėms negu atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Paskolų namų ūkiams mažėjimą labiausiai lėmė dėl kuklesnio būsto sandorių skaičiaus sumažėjęs išduotų būsto paskolų skaičius. Kita vertus, vartojimo paskolų išduota 28 proc. daugiau negu prieš metus.

Nors paskolų per ketvirtį išduota daugiau, tačiau dėl sparčios paskolų amortizacijos metinis paskolų įmonėms portfelio pokytis susitraukė iki 2,6 procento. Ekonominė ir finansų rinkų padėtis nėra palanki tikėtis sparčiau augančio skolinimosi poreikio. Dėl per metus sumažėjusių energetikos produktų ir kitų žaliavų kainų bei lėtėjusio pardavimo augimo masto tebemažėjo apyvartinio kapitalo poreikis. Per metus labiausiai padidėjo paskolų statybos (+11 proc.), informacijos ir ryšių (+8 proc.), NT operacijų (+6 proc.) bei transporto (+5 proc.) sektoriais. Paskolų apdirbamosios gamybos sektoriui portfelis mažėjo 4 proc., energetikos – 1 procentu.

Visų paskolų Lietuvos rezidentams portfelis rugsėjo pabaigoje buvo 3 proc. didesnis negu prieš metus. Paskolų portfelis augo lėčiau negu nominalusis BVP. Tai rodo, kad skolinimas ir toliau yra tvarus, o gyventojų ir verslo skolos lygis lieka vienas mažiausių Europos Sąjungoje. Kadangi skolų lygis Lietuvoje yra palyginti mažas, padidėjusių palūkanų normų įtaka šalies ekonomikai turėtų būti mažesnė negu kitose šalyse.

Būsto paskolų portfelis per metus padidėjo 7,5 procento. Per trečią ketvirtį naujų suteiktų tikrųjų būsto paskolų vertė buvo 28 proc. mažesnė negu prieš metus. Kadangi vidutinė naujos būsto paskolos suma dar buvo didesnė negu prieš metus, būsto paskolų skaičiaus nuosmukis buvo dar didesnis. Registrų centre registruotų būsto sandorių skaičius per metus susitraukė 16 procentų. Tokie duomenys aiškiai rodo, kad skolintomis lėšomis finansuotų būsto sandorių skaičius smuko labiau negu finansuotų nuosavomis lėšomis.

Metinis būsto paskolų portfelis metų pabaigoje bus dar mažesnis, nes naujų būsto paskolų suma liks gerokai mažesnė negu prieš metus. Kitąmet būsto paskolų portfelis augs minimaliai, ypač atsižvelgiant į tai, kad nuo 2022 metų pradžios preliminarių būsto sutarčių skaičius yra istoriškai labai mažas, o tai rodo, kad registruojamų Registrų centre naujos statybos būsto sutarčių nebus daugiau.

Vidutinė būsto paskolos, kai palūkanos fiksuojamos trumpesniai laikotarpiui negu metai, palūkanų norma rugsėjį buvo 5,79 procento. Tai 2,4 proc. punkto daugiau negu prieš metus. Tačiau per ketvirtį pokytis jau buvo minimalus – palūkanų normos padidėjo 0,2 proc. punkto.

Būsto paskolų palūkanų normos išaugo dėl vienintelės priežasties – padidėjusio tarpbankinės EURIBOR palūkanų normos. Pavyzdžiui, rugsėjo pabaigoje šešių mėnesių trukmės vidutinė EURIBOR palūkanų norma buvo 4,1 procento. Prieš metus rugsėjo pabaigoje šios palūkanų normos buvo 1,8 procento. Vidutinė tarpbankinė EURIBOR palūkanų norma spalį jau sumažėjo, ir vis labiau panašu, kad palūkanų normų pikas kuriam laikui lieka už nugaros.

SEB grupės ekonomistai išlaiko prognozę, kad Europos Centrinis Bankas daugiau bazinių palūkanų normų artimiausiais ketvirčiais nebedidins, o mažinti jas gali ateinančių metų birželį. Finansų rinkose taip pat nebesitikima didesnių bazinių palūkanų normų ir vis labiau galvojama apie palūkanų mažinimą kitų metų antrą pusmetį. Dėl to dvylikos mėnesių EURIBOR palūkanų norma jau yra mažesnė negu šešių mėnesių EURIBOR palūkanų norma. Jeigu tokios prognozės pasitvirtintų, tai labai nuramintų gyventojus ir verslą. Tai taip pat darytų teigiamą įtaką ir skolinimosi mastui.

Lietuvos kredito įstaigose namų ūkių indėlių (vienadienių ir terminuotųjų indėlių) vertė rugsėjo pabaigoje buvo 21,5 mlrd. eurų – 1,1 mlrd. eurų, arba 5,4 proc., didesnė negu prieš metus. Įmonių indėlių vertė buvo 10,6 mlrd. eurų, arba 12 proc., didesnė negu prieš metus. Metinis namų ūkių indėlių pokytis lieka stabilus nuo metų pradžios. Pokytis būtų didesnis, jeigu ne pradėti platinti Vyriausybės taupymo lakštai (nuo rugpjūčio jų išplatinta už 138 mln. eurų). Vyriausybės taupymo lakštai yra terminuotojo indėlio alternatyva. Tikėtina, kad likusiais mėnesiais didesnių indėlių pokyčių nebus, ir šiais metais namų ūkių indėliai padidės maždaug 5 proc., arba tiek, kiek prognozavome ir ankstesniuose leidiniuose.

Metinis indėlių šiemet pokytis yra didesnis negu praėjusiais metais labiausiai dėl to, kad sumažėjo importuojamų energetinių išteklių kainos. Be to, panašu, kad pastaraisiais mėnesiais gyventojai truputį daugiau taupė. Nereikėtų pamiršti ir to, kad padidėjusios palūkanų normos taip pat dar darė neigiamą įtaką namų ūkių indėlių sumai, nes, pavyzdžiui, trečią ketvirtį gyventojų palūkanų išlaidos už būsto paskolas buvo 105 mln. eurų didesnės negu prieš metus. Palūkanų pajamos už indėlius padidėjo tik 38 mln. eurų. Kadangi EURIBOR palūkanų normos jau veikiausiai pasiekė piką, tikėtina, kad skirtumas tarp gyventojų sumokamų ir gaunamų palūkanų ketvirtą ketvirtį bus mažesnis.

Įmonių piniginės lėšos sąskaitose pastaraisiais mėnesiais yra stabilios, o tai susiję su mažėjusiu apyvartinio kapitalo poreikiu ir mažėjusiomis energetikos sąnaudomis. Valdžios sektoriaus indėliai kredito įstaigose vis dar buvo 12 proc. didesni negu prieš metus. Tiesa, valdžios sektoriaus įstaigų lėšos pradėtos pervesti į valstybės išdo sąskaitą, todėl šios sumos artimiausiais ketvirčiais turėtų pradėti smarkiau mažėti.

Trečią ketvirtį vidutinės terminuotųjų indėlių palūkanų normos augo lėčiau negu antrą ketvirtį, tačiau jos Lietuvoje liko vienos didžiausių euro zonoje. Pavyzdžiui, rugsėjį, vidutinė terminuotųjų indėlių, kurių trukmė iki vieno metų, palūkanų norma buvo 3,4 procento. Terminuotųjų indėlių ir visų indėlių santykis kredito įstaigose rugsėjo pabaigoje buvo 28 procentai. Tai vis dar nėra istoriškai daug ir rodo, kad žmonės gana lėtai reaguoja į padidėjusias indėlių palūkanų normas.



Būsto rinka

Rudenį būsto rinka neatsigavo. Rugsėjį sandorių skaičius buvo 16,4 proc., o spalį – 13,9 proc. mažesnis negu prieš metus. Per metus labai padidėjusios palūkanų normos toliau daro didžiausią neigiamą įtaką suprastėjusiam būsto įperkamumui. Tai, kad būstas nebrangsta, irgi neverčia potencialių pirkėjų skubėti priimti sprendimą įsigyti būstą.

Registru centro duomenys rodo, kad per dešimt 2023 metų mėnesių butų sandorių skaičius Lietuvoje buvo 12 proc., individualių gyvenamųjų namų – 20 proc. mažesnis negu prieš

metus. Vien spalį butų sandorių skaičius buvo 13 proc. mažesnis negu prieš metus ir buvo mažiausias nuo 2012 metų spalio, kas aiškiai rodo, kaip smarkiai sumažėjo aktyvumas rinkoje.

Vilniuje butų sandorių skaičius per dešimt mėnesių sumažėjo 11 proc., Kaune – 6 proc., Klaipėdoje 8 proc., Šiauliuose – 23 proc., Panevėžyje – 11 procentų. Metų pradžioje mažesniuose miestuose sandorių skaičiaus nuosmukis buvo minimalus, tačiau nuo metų vidurio jis įsibėgėjo ir aplenkė nuosmukį Vilniuje, kur yra didžiausia sandorių paskolos lėšomis dalis. Registru centro duomenys rodo, kad rugsėjį senos statybos būsto sandorių skaičius Vilniuje krito labiau negu naujos statybos būsto. Tik reikia įvertinti tai, kad vis dar sandorių skaičiui teigiamą įtaką daro registruojami sandoriai pagal ankstesniais metais sudarytas preliminarines pirkimo sutartis.

Lapkričių ir gruodį sandorių skaičius bus truputį mažesnis negu spalį, bet metinis pokytis jau bus arti nulio. Tikėtina, kad potencialūs pirkėjai dar niekur neskubės, tačiau bus kur kas įdomesnė kitų metų pradžia. Jeigu Europos Centrinis Bankas gruodžio 14 dieną nekeis bazinių palūkanų normų, o EURIBOR palūkanų normos dar sumažės, tai gali paskatinti potencialius pirkėjus drąsiau priimti sprendimus dėl būsto įsigijimo kitų metų pradžioje. Tiesa, tam reikia, kad Lietuvos ekonomikos padėtis labiau nesikeistų.

Pirminės būsto rinkos rezultatai didžiosiuose Lietuvos miestuose šiemet prasti, bet stabilūs. Bendrovės „Inreal“ duomenimis, 2023 metais Vilniuje kas mėnesį buvo sudaroma maždaug po 230 sandorių (neįtraukus nutrauktų sutarčių). Įtraukus nutrauktas sutartis, šis vidurkis sumažėtų iki 186. Galima priminti, kad 2019–2021 metais sostinėje mėnesio butų pardavimo sandorių pirminėje rinkoje vidurkis buvo beveik 500. Tiesa, spalį būstų buvo parduota gerokai daugiau negu ankstesniais mėnesiais. Parduoti 308 butai, nutraukti 24 susitarimai. Nekilnojamojo turto vystymu besiverčiančių bendrovių toks pardavimas netenkina, ir atsiranda vis daugiau nuolaidų pardavėjams. Kita vertus, neparduotų ekonominės ar vidutinės naujų butų kaina Vilniuje dar buvo maždaug 7–9 proc. didesnė negu prieš metus. Naujas būstas Vilniuje per ketverius metus pabrango daugiau kaip apie 76 proc., palūkanos vis dar didelės, gyventojai yra atsargūs, todėl greitai paklauskos pokyčių neturėtų būti.

Valstybės duomenų agentūra dar nėra paskelbusi trečio ketvirčio būsto kainų indekso, tačiau metinis būsto kainų pokytis veikiausiai buvo apie 6 procentus. Bendrovės „Ober-Haus“ duomenimis, vidutinė parduoto buto kaina Vilniuje rugsėjį buvo 3 proc. didesnė negu prieš metus. Mėnesio pokyčiai vis dar rodo, kad būsto kainos sostinėje stabilios ir korekcijos išvengta. Skelbimų portale „Aruodas.lt“ vidutinė pateikiama norima butų pardavimo kaina Vilniuje šiemet buvo stabili, o spalį ji buvo 2 proc. didesnė negu tokiu pat metu pernai.

Kituose Lietuvos miestuose kainos nuo praėjusio rudens taip pat mažai keitėsi, tačiau metiniai pokyčiai traukėsi: per metus Kaune butų pardavimo kainos padidėjo 3 proc., Klaipėdoje – 2 proc., Šiauliuose – 4 proc., Panevėžyje – 3 procentais. Tikėtina, kad metinis pokytis gruodį visuose miestuose bus labai arti nulio procentų. Kitų metų pradžioje metinis pokytis veikiausiai bus nedaug neigiamas.

Naujų būsto paskolų kintamųjų palūkanų norma rugsėjį buvo 5,8 procento. Dėl tokių palūkanų normų, kurios pralenkė

nuomos pajamingumą, dar labiau sumažėjo būsto pirkimo nuomai skolinantis patrauklumas trumpuoju laikotarpiu. Žinoma, tokios didelės palūkanos ilgai neišsilaikys, tačiau gyventojams, turintiems paskolų, reikėtų nusiteikti, kad Europos Centrinis Bankas kitąmet greitai palūkanų normų nemažins ir kad palūkanos per penkerius metus nebus nulinės..

Oficialūs 2023 metų antro ketvirčio duomenys rodo, kad Europos Sąjungos šalyse būsto kainos krito, ir metinis nuosmukis buvo beveik 2 procentų. Metų pabaigoje tendencijos neturėjo pasikeisti, todėl metinis pokytis daugelyje šalių antrą pusmetį turėjo būti dar labiau neigiamas. Akivaizdu, kad Lietuva užsienį vėl stebina savo atsparumu ir stabiliomis būsto kainomis. Panašu, kad sparčiai tebeaugantis darbo užmokestis, stabili darbo rinka ir mažas namų ūkių skolos lygis sukūrė prielaidas kol kas išvengti didesnių kainų pokyčių. Tačiau nusiraminti tikrai neverta, nes kitų metų pirmą pusmetį ir Lietuvoje metinis kainų pokytis gali būti neigiamas. Ypač turint omenyje, kad būsto įperkamumo, kai būstas įsigyjamas paskolos lėšomis, įperkamumo rodikliai krito iki 2009 metų lygio.

Kita vertus, metinis būsto kainų pokytis jau yra mažesnis negu vidutinio darbo užmokesčio, o metinė infliacija tapo vienaženklė, todėl būsto įperkamumo rodikliai, jeigu būstas perkamas neimant paskolos, pradėjo gerėti. Tokia tendencija kitąmet tik dar didės.

Gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų Lietuvoje trečią 2023 metų ketvirtį beveik nepasikeitė: kad būstas per ateinančius dvylika mėnesių brangs, teigė 46 proc. apklaustųjų, kai antrą 2023 metų ketvirtį tokią nuomonę turėjo 43 proc., o prieš metus – net 57 proc. respondentų. Tai, kad gyventojų lūkesčiai neblogėja, jau yra labai neblogas ženklas nekilnojamojo turto rinkos dalyviams. Tokius lūkesčius matyt lemia tai, kad būsto kainos per metus beveik nepasikeitė, o lauktos būsto kainų korekcijos šiemet nebuvo.



Valdžios politika

Paliekame ankstesnę prognozę, kad šiemet valdžios sektoriaus biudžeto deficitas bus 1,9 proc. BVP. Tačiau gerokai iki 2,9 proc. BVP padidinome 2024 m. biudžeto deficito prognozę, nes Vyriausybė Seimui pateikė kitų metų biudžeto projektą, kuriame prognozuojamos išlaidos lenkia pajamas kur kas labiau negu tikėjomės anksčiau. Kita vertus, didėsiantis biudžeto deficitas reiškia, kad kitąmet fiskalinė politika skatins ekonomiką, o to ir reikia, atsižvelgus į dabartinę ekonomikos situaciją.

2023 metų trečią ketvirtį nacionalinio biudžeto pajamos padidėjo 6 procentais. Labiausiai padidėjo gyventojų pajamų mokesčio pajamos – jos ūgtelėjo 13 procentų. Akcizų pajamos didėjo 7 proc., o pridėtinės vertės mokesčio – tik 3 procentais. Mažesnis negu prieš metus realus namų ūkių vartojimas

ir lėtėjanti infliacija daro neigiamą įtaką PVM mokesčio pajamoms. Paskutinį ketvirtį metinis biudžeto pajamų iš PVM pokytis gali būti net ir neigiamas. Trečią ketvirtį pelno mokesčio pajamos buvo 8 proc. mažesnės negu prieš metus.

Konsoliduotas valdžios sektoriaus biudžeto deficitas pirmą pusmetį buvo 1,3 proc. BVP. Viena iš priežasčių, kodėl išlaidos augo labiau negu pajamos buvo ta, kad pirmą pusmetį vis dar reikėjo biudžeto pinigų kompensacijoms už elektrą ir gamtines dujas gyventojams. Be to, šiemet augo ir krašto apsaugos finansavimas. Metų pabaigoje tikimės didesnio deficito dėl lėčiau negu prognozuojama augiančių biudžeto pajamų.

Šiemet yra paskutiniai metai, kai dar galima investuoti Europos Sąjungos 2014–2020 metų struktūrinės paramos lėšas. Per devynis mėnesius investuota 0,6 mlrd. eurų lėšų ir paskutinį ketvirtį liko investuoti 0,4 mlrd. eurų.

Bus įdomu pamatyti, kiek šiemet buvo investuota ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo plano lėšų. Anksčiau buvo skelbiama, kad šiemet bus panaudota 0,5 mlrd. eurų lėšų, bet dabar tas skaičius oficialiai sumažintas vos iki 0,2 mlrd. eurų. Europos Sąjungos 2021–2027 metų struktūrinės paramos lėšų šiemet ketinama panaudoti irgi tik 0,2 mlrd. eurų. Tačiau kitąmet šių abiejų šaltinių lėšų turėtų būti panaudota jau gerokai daugiau.

Beje, Ekonomikos ir finansų reikalų Taryba patvirtino Lietuvos prašymą dėl 1,55 mlrd. eurų paskolos investicijoms iš Europos Sąjungos gaivinimo fondo. Šios lėšos padidins valstybės skolą, tačiau darys teigiamą įtaką ekonomikai, kai pasiskolintos lėšos bus pradėtos naudoti.

Centrinės valdžios skola trečio ketvirčio pabaigoje buvo 26,1 mlrd. eurų, arba 1 mlrd. eurų didesnė negu metų pradžioje. Konsoliduota valdžios skola veikiausiai buvo apie 26,6 mlrd. eurų, arba 37,6 proc. BVP. Kadangi pastaruosius dvejus metus skola augo lėčiau negu šalies BVP, santykinis skolos lygis mažėjo. Šių metų pabaigoje valdžios sektoriaus skola padidės iki maždaug 27,5 mlrd. eurų, o santykis su BVP bus 38,3 procentai. Kitąmet skolos lygis padidės labiau ir sieks 40,1 proc. BVP. Dėl šoktelėjusių palūkanų normų rinkose palūkanų išlaidos šiemet bus jau gerokai didesnės, tačiau, palyginti su BVP, sudarys apie 0,5 proc. BVP.

Kaip tikėjomės anksčiau, Vyriausybei yra sunku judėti pirmyn su mokesčio sistemos peržiūros pokyčiais Seime, nes valdančioji koalicija yra labai trapi. Vyriausybės siūlymai dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčių irgi kol kas nesulaukia koalicijos partnerių ir Prezidento pritarimo, todėl iki metų pabaigos vargu ar kas nors mokesčių klausimu bus keičiama. Balsavimas dėl kitų metų biudžeto geriausiai parodys, ar dar de jure yra valdančioji koalicija. Be to, suprantame ir galimą riziką kad per artimiausią mėnesį iki biudžeto priėmimo dar bus daug bandymų didinti kitų metų biudžeto deficitą.

1 lentelė.

Pagrindinių Lietuvos ekonominių rodiklių 2023–2025 metais prognozė

Rodiklis	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m. (prognozė)	2024 m. (prognozė)	2025 m. (prognozė)
Nominalusis BVP (mlrd. EUR)	49,9	56,5	67,4	71,9	75,0	79,1
Realiojo BVP metinis pokytis (proc.)	0,0	6,3	2,4	-0,2	1,5	2,8
Namų ūkių vartojimo išlaidų metinis pokytis (proc.)	-3,4	8,2	2,0	-1,2	2,8	3,2
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų metinis pokytis (proc.)	-1,4	1,2	0,4	0,4	0,2	0,0
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas (proc.)	-0,2	9,4	3,6	6,5	2,0	5,0
Prekių ir paslaugų eksportas (proc.)	0,2	17,0	12,2	-4,0	2,2	4,3
Prekių ir paslaugų importas (proc.)	-4,3	19,9	12,4	-2,6	3,2	5,0
Vidutinė metinė infliacija, apskaičiuota pagal SVKI ¹ (proc.)	1,1	4,6	18,9	8,8	2,8	2,6
Vidutinis nedarbo lygis (proc.)	8,5	7,1	5,9	6,8	6,9	6,7
Užimtųjų skaičiaus pokytis (proc.)	-1,5	0,8	3,8	0,7	-0,1	0,2
Vidutinio bruto darbo užmokesčio ² pokytis (be IJ, proc.)	10,1	10,5	13,4	11,8	8,5	7,0
Valdžios sektoriaus balansas (proc. BVP)	-6,5	-1,1	-0,7	-1,9	-2,9	-1,8
Valdžios sektoriaus skola (proc. BVP)	46,2	43,4	38,1	38,3	40,1	42,7

1. Suderintas vartotojų kainų indeksas.

2. Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius, neįtraukiant individualių įmonių.

2 lentelė.

Kiti svarbūs Lietuvos makroekonominiai ir finansiniai rodikliai

Rodiklis	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.
Mažmeninės prekybos, išskyrus transporto priemonių prekybą, metinis pokytis (proc.)	6,5	5,4	2,9	12,7	0,8	-2,1 (I-III ketv.)
Apdirbamosios gamybos, išskyrus naftos produktus, produkcijos metinis pokytis (proc.)	7,9	4,9	2,2	19,4	8,2	-5,6 (I-III ketv.)
Statybos darbų metinis pokytis (proc.)	13,7	8,3	-1,7	5,2	4,8	12,5 (sausis–rugpjūtis)
Materialinių investicijų metinis pokytis (proc.)	4,8	8,4	-2,1	7,8	5,8	12,2 (II ketv.)
Pramonės pasitikėjimo rodiklis (punktai)	-6	-9	-10	-1	-24	-15 (spalis)
Vartotojų pasitikėjimo rodiklis (punktai)	-1	1	-3	-3	-8	-2 (spalis)
Nakvynių Lietuvoje skaičiaus metinis pokytis (proc.)	9,9	10,6	-44,9	12,4	45,7	2,0 (I-III ketv.)
Prekių eksporto metinis pokytis (proc.)	7,0	4,8	-3,2	20,2	28,5	-8,7 (I-III ketv.)
Lietuviškos kilmės eksportas	10,2	3,0	-4,5	26,3	27,2	-11,1 (I-III ketv.)
Reeksportas	2,5	7,6	-1,1	11,3	30,8	-4,9 (I-III ketv.)
Prekių importo metinis pokytis (proc.)	8,5	3,3	-8,7	29,3	39,4	-12,7 (I-III ketv.)
Einamosios sąskaitos balansas (proc. BVP, 4 ketvirčiai)	0,3	3,5	7,3	1,1	-5,5	-2,4 (I pusm.)
Tiesioginės užsienio investicijos (proc. BVP)	37,3	42,3	48,1	48,0	44,3	45,6 (I pusm.)
Darbo našumo metinis pokytis (proc.)	2,1	3,9	6,1	3,1	-3,3	-1,3 (II ketv.)
Būsto kainų indekso metinis pokytis (proc.)	7,4	6,5	9,4	19,8	16,0	9,4 (II ketv.)
Pasikartojančių sandorių būsto kainų indekso metinis pokytis (proc.)	5,9	8,2	3,9	23,5	18,2	6,2 (rugsėjis)
Vienetinių darbo sąnaudų metinis pokytis (proc.)	5,2	6,2	4,2	6,7	14,6	9,1 (II ketv.)
Metinė infliacija pagal VKI ¹ laikotarpio pabaigoje (proc.)	1,9	2,7	0,2	10,6	21,7	2,8 (spalis)
Kitų PF] ² paskolų rezidentams, išskyrus PF] ² , metinis pokytis (proc.)	5,7	2,7	-2,7	16,8	15,1	3,0 (rugsėjis)
Rezidentų, išskyrus PF] ² , indėlių kitose PF] ² metinis pokytis (proc.)	12,4	11,9	28,3	7,7	10,1	7,4 (rugsėjis)
Vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma ³ (proc.)	1,96	2,28	2,15	1,99	4,31	5,79 (rugsėjis)

1. Vartotojų kainų indeksas.
2. Pinigų finansų įstaiga.
3. Pradinis palūkanų normos fiksavimo laikotarpis iki 1 metų.

3 lentelė.

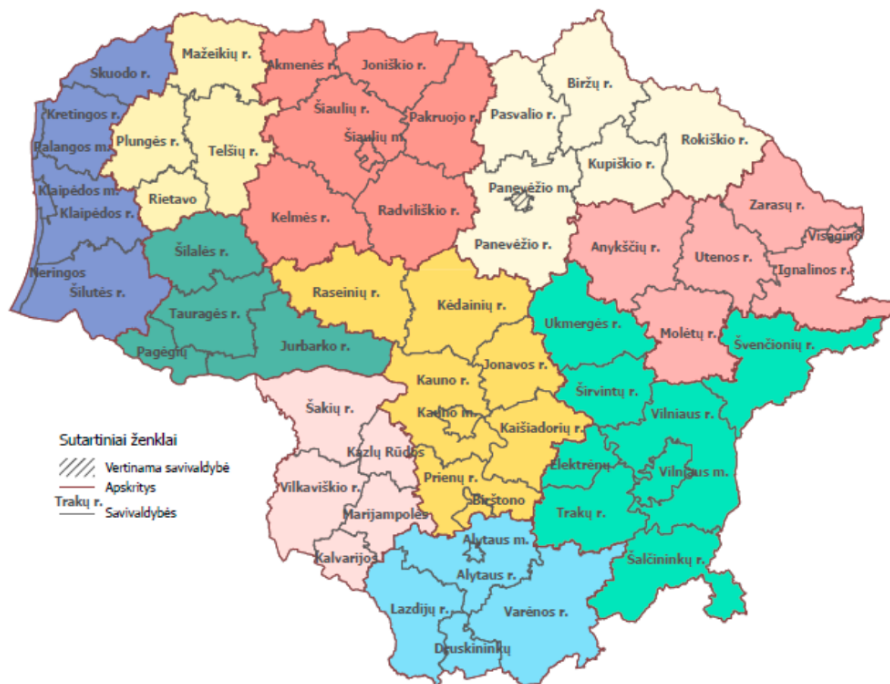
Kitų valstybių BVP pokyčių 2023–2025 metais prognozė (proc.)

Rodiklis	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m. (prognozė)	2024 m. (prognozė)	2025 m. (prognozė)
Latvija	-3,5	6,7	3,4	-0,2	2,2	2,7
Estija	-1,0	7,2	-0,5	-2,5	0,4	3,5
Euro zona	-6,1	5,9	3,4	0,5	0,7	2,0
Švedija	-2,2	6,1	2,8	-1,0	-0,4	2,5
Norvegija	-1,3	3,9	3,3	1,6	0,8	1,5
Jungtinė Karalystė	-10,4	8,7	4,3	0,4	0,5	1,7
JAV	-2,2	5,8	1,9	2,3	1,1	1,8
Kinija	2,2	8,5	3,0	5,2	4,6	4,5

Šaltinis: <https://www.seb.lt/infobankas/lietuvos-makroekonomikos-apzvalga/lietuvos-makroekonomikos-apzvalga-nr-84>

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.

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. 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). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Panevėžio miesto savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) priklauso Panevėžio apskrčiai ir yra centrinėje Lietuvos dalyje. Panevėžys – penktasis pagal dydį Lietuvos miestas, apskrities ir Panevėžio rajono savivaldybės centras bei didžiausias Aukštaitijos pramonės centras, turintis įtakos viso regiono plėtrai. Panevėžio miestas įsikūręs Šiaurės Lietuvoje, Vidurio Lietuvos žemumoje, abipus penktos pagal ilgį Lietuvos upės Nevėžio, kuri dalina miestą į dvi dalis: šiaurinę ir pietinę. Panevėžio miestas yra labai patogioje susisiekimui geografinėje padėtyje – 150 km iki dviejų Baltijos jūros regiono sostinių (Vilniaus ir Rygos), 240 km iki neužšalancio Klaipėdos uosto, 150 km iki Rygos uosto. Šalia Panevėžio miesto yra du privatūs aerodromai: Rojūnų (16 km į pietvakarius nuo Panevėžio miesto centro) ir VŠJ „Jstros aviaparkas“ (10 km į šiaurę nuo Panevėžio miesto centro). Panevėžio miestas dėl gerai išvystytos susisiekimo infrastruktūros funkcionuoja kaip vienas svarbiausių šiaurės rytų Lietuvos metropolinių centrų, kuris pritraukia potencialius investuotojus, telkia verslo ir pramonės įmones, didina darbo pasirinkimo galimybes.

Panevėžio pramonės parkas (PPP) įsikūręs Panevėžio miesto pramoniniame rajone su gerai išvystyta infrastruktūra. PPP parko veiklos pobūdis – sandėliavimo, gamybinių ir administracinių patalpų nuoma, valdymas ir administravimas. PPP yra pramoninė vieta, turinti daugiau nei 80 000 m² ploto įvairios paskirties patalpų, paruoštų verslui ir beveik 5 ha žemės ploto, skirto plėtrai. Gamybos, montavimo ir sandėliavimo patalpas sudaro didelės gamybinės patalpos, mažesnes gamybines dirbtuves - biurų pastatai ir kitos paskirties patalpos (persirengimo, sanitarinės, valgyklos patalpos ir t.t.). Dalyje pramoninių patalpų yra tiltiniai kranai (nuo 1T - 20 T), šildymo ir vėdinimo sistemos. Panevėžys – tankiausiai iš visų didžiųjų miestų apgyvendintas miestas, turintis gerai išplėtotą susisiekimo infrastruktūrą. Pasinaudojus ES struktūrinių fondų parama intensyviai modernizuojama miesto susisiekimo infrastruktūra ir paslaugų sistema siekiant sumažinti oro taršą, užtikrinti efektyvesnį miesto gyventojų susisiekimą, aukštą teikiamų viešųjų transporto paslaugų kokybę. Įgyvendintas „Rail Baltica“ projektas dar labiau sustiprins Panevėžio miesto geografinės padėties, urbanistinės struktūros ir esamos transporto infrastruktūros privalumus. Siekiant energetinio efektyvumo, Panevėžyje vykdoma daugiabučių renovacija, nuolat investuojama į paviršinių nuotekų tinklų infrastruktūrą siekiant užtikrinti aukštą paslaugų kokybę vartotojams bei didinti miesto gyventojų gyvenamosios aplinkos kokybę. Savivaldybė yra įtvirtinusi siekį tapti sveikiausiu, žaliausiu, ekologiškiausiu šalies miestu. Panevėžys – miestas kuris išsiskiria turtinga istorija, garsėja savo miestą kuriančiais gyventojais, kultūra, pramone. Tai sukuria puikų pagrindą tolimesniam darniam miesto vystymuisi, siekiant tapti pažangiu, inovatyviu Europietišku miestu. Miesto pagrindas – svarbūs glaudūs ryšiai – jungtys tarp miesto ir priemiesčio, regiono, Europos, tarp skirtingų poreikių ir pomėgių miestiečių, patirties ir pokyčių siekimo. Todėl miesto vizija grindžiama jungtimis – tarp

Kilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Kilnojamasis turtas, esantys adresu Panevėžys, Savitiškio g.

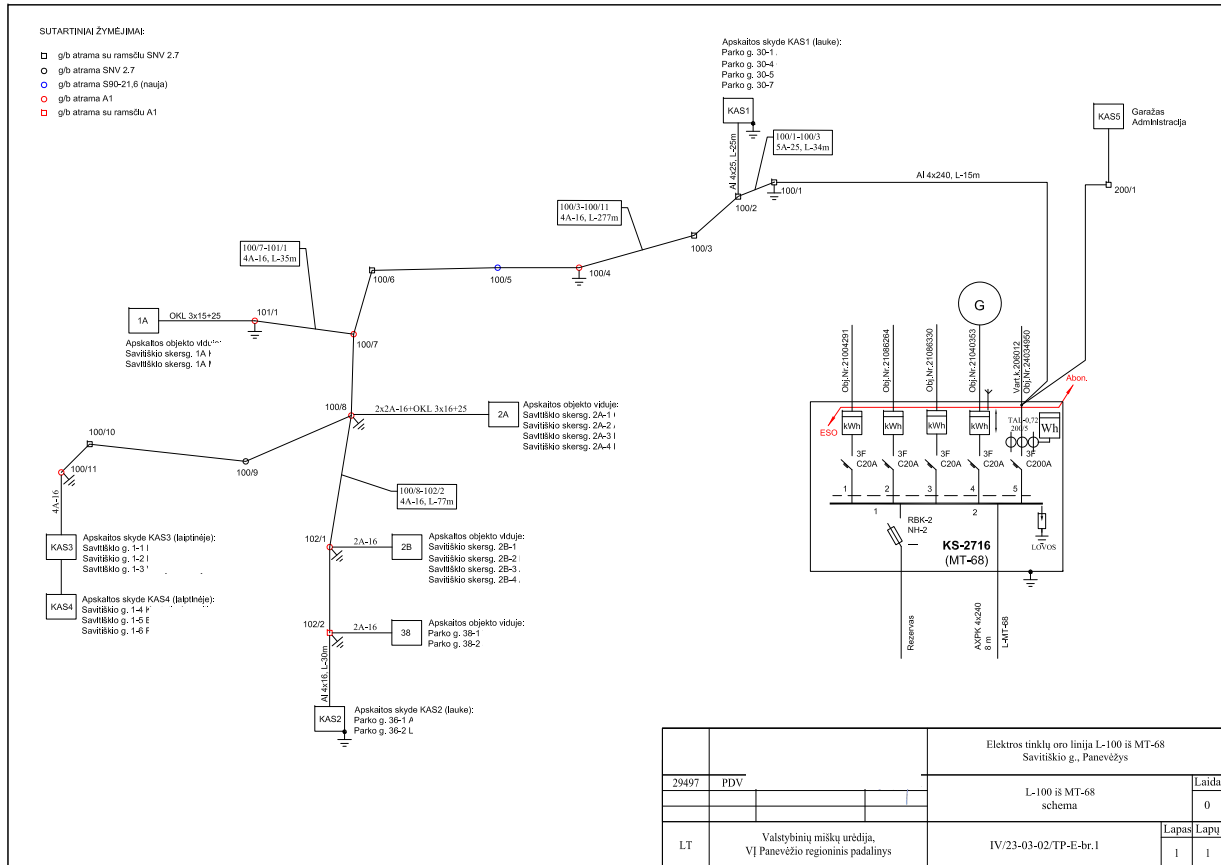
Turto vertės nustatymo data: 2024 m. vasario 01 d.

praieities ir ateities, senosios ir naujosios miestiečių kartų švietimo ir inovatyvaus verslo, kultūros ir aktyvios bendruomenės.

Panevėžio vizija grindžiama siekiu sujungti atskiras miesto dalis į nedalomą visumą, kurti integralų miestą. Šaltinis: PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SVM-192 (7.21 E)

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas kilnojamasis turtas yra adresu Panevėžys, Savitiškio g. Elektros tinklo schema:



2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Atkarpos pavadinimas	Nuo	iki	Ilgis, m	Skersmuo, mm	Atramos medžiaga/medžiaga	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai	Rekonstrukcijos sąnaudos be PVM	Savininkas	Patikėjimo teisė
0,4 kV oro linija	atr. 100/1	atr. 100/3	36,8	A-25	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
	atr. 100/3	atr. 100/4	30	A-16	Gelžbetonis	1972	2024	185,15	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
0,4 kV oro linija	atr. 100/4	atr. 100/5	127,5	A-16	Gelžbetonis	1972	2024	1039,39	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
	atr. 100/5	atr. 100/6		A-16	Gelžbetonis	1972	2024	1039,39	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
	atr. 100/6	atr. 100/7		A-16	Gelžbetonis	1972	ND	ND	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
0,4 kV oro linija	atr. 100/7	atr. 100/11	123,2	A-16	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
	atr. 100/7	atr. 101/1	36,8	A-16	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880
	atr. 100/8	atr. 102/2	68,7	A-16	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880

Remiantis Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 2 p., vertinamas turtas laikomas kilnojamuoju daiktu, be to turtas yra išregistruotas iš VĮ Registrų centras duomenų registro.

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas –

Atkarpos pavadinimas	Nuo	iki	Ilgis, m	Skersmuo, mm	Atramos medžiaga/medžiaga	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai	Rekonstrukcijos sąnaudos be PVM	Savininkas	Patikėjimo teisė	Būklė
0,4 kV oro linija	atr. 100/1	atr. 100/3	36,8	A-25	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
	atr. 100/3	atr. 100/4	30	A-16	Gelžbetonis	1972	2024	185,15	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
0,4 kV oro linija	atr. 100/4	atr. 100/5	127,5	A-16	Gelžbetonis	1972	2024	1039,39	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
	atr. 100/5	atr. 100/6		A-16	Gelžbetonis	1972	2024	1039,39	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
	atr. 100/6	atr. 100/7		A-16	Gelžbetonis	1972	ND	ND	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
0,4 kV oro linija	atr. 100/7	atr. 100/11	123,2	A-16	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
	atr. 100/7	atr. 101/1	36,8	A-16	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama
	atr. 100/8	atr. 102/2	68,7	A-16	Gelžbetonis	1972			LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Valstybės įmonė Valstybinių miškų urėdija, į.k. 132340880	eksploatuojama

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai – fiziniai/juridiniai asmenys, norintys turėti vertinamą turtą adresu Panevėžys, Savitiškio g.

Apžiūros metu nustatyta būklė – eksploatuojama*.

*„Labai gera“, t.y. patalpų įrengimui yra panaudotos kokybiškos medžiagos, įrengimo lygis – pagerinimai, suteikiantys papildomą vertę; „Gera“, t.y. patalpos atitinka standartinius tokioms patalpoms keliamus reikalavimus, būdingus tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms; „Vidutinė“, t.y. nepilnai atitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja remonto; „Bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja kapitalinio remonto; „Labai bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja rekonstrukcijos; „Avarinė“, t.y. pastatui/patalpai yra nustatyta avarinė būklė (įregistruotas Statinio pripažinimo avariniu aktais).

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Vertinamo turto likvidumas

Vertinamo turto likvidumas – žemas. Analogiškų turto pasiūlos ir paklausos rinkoje lygis žemas.

Potencialūs vertinamo turto pirkėjai

Vertintojo nuomone, potencialūs objekto pirkėjai galėtų būti:

- fiziniai/juridiniai asmenys, kurių veikloje reikalingas vertinamas turtas.

2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Turto vertės koncepcijos pamatas yra geriausias ir maksimalus turto panaudojimas, apibrėžiamas kaip labiausiai tikėtinas fiziškai įmanomas turto panaudojimas, tinkamai pagrįstas, teisiškai leistinas ir finansiškai įmanomas, kurio dėka vertinamas turtas įgauna aukščiausią vertę. Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu bei įmanomas fiziniu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu.

Atsižvelgiant į turto buvimo vietą, fizinius, ekonominius faktorius bei ateities perspektyvas, galima teigti, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas.

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros galimybių bei alternatyvaus panaudojimo.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas ⁶

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertinamas turtas yra specialios paskirties ir retai parduodamas rinkoje bei pardavimo sandorių duomenis nėra viešai prieinami (Lietuvoje bei aplinkinėse šalyse nėra vieningo viešai prieinamo kilnojamojo turto registro, kuriame būtų fiksuojami ir pateikiami rinkai konkretaus / panašaus turto sandorių duomenys – turto charakteristikos bei pardavimo kainos). Neturint išsamių duomenų apie įvykusius sandorius, lyginamasis metodas netaikomas.

Pajamų metodas ¹

Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Pagal šį metodą vertinamos pajamos, kurias turtas sukurs per naudingo tarnavimo laiką ir nurodoma jo kapitalizuota vertė. Kapitalizavimas yra pajamų perskaičiavimas į kapitalo sumą taikant atitinkamą diskonto normą. Pajamų srautas gali būti pakeistas pagal sutartį ar sutartis, arba jis gali būti kuriamas ne pagal sutartį, pvz., pelnas, numatomas gauti naudojant ar turint turtą. Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

- pajamų kapitalizacija, kai bendra kapitalizacijos norma yra pritaikoma vieno reprezentatyvaus laikotarpio pajamoms;
- diskontuotasis pinigų srautas, kai diskonto norma taikoma kelių būsimų laikotarpių pinigų srautams, diskontuotiems iki dabartinės vertės;
- įvairūs alternatyvūs kainos skaičiavimo būdai.

Pajamų metodas gali būti taikomas įvertinti įsipareigojimus apskaičiuojant pinigų srautus, reikalingus įsipareigojimui aptarnauti, kol jis yra įvykdyti.

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynyjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolygiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jei būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, 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).

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynyjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama: pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;

⁶ Lietuvos respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;

numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimojus pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Šis metodas turto vertinimo ataskaitoje nenaudojamas, nėra informacijos apie konkretaus vertinamo turto vieneto generuojamus pinigų srautus, be to nesant faktinių duomenų apie vertinamo objekto generuojamas pajamas bei patiriamas sąnaudas (jos kaip pagrindas naudojamos prognozuojant bendras metines pajamas bei išlaidas) nėra galimybių nustatyti atskirų turto pozicijų vertės pajamų metodu, nes vertintojai neturi jokių galimybių gauti tokio turto veiklos rodiklių rinkoje arba iš kitų šaltinių, dėl šio turto rinkos duomenų trūkumo (nes nėra oficialių duomenų apie panašaus turto nuomos kainas bei kitas nuomos sąlygas).

Išlaidų (kaštų) metodas ¹

Pagal išlaidų (kaštų) metodą vertė nustatoma remiantis ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.

Šis metodas grindžiamas principu, kad jeigu gaištamo laiko, nepatogumo, rizikos ar kiti veiksniai nėra aktualūs, kaina, kurią už vertinamą turtą pirkėjas mokėtų rinkoje, nebūtų didesnė, nei kainuotų analogišką turtą nusipirkti ar pasigaminti. Dažnai dėl amžiaus ar nusidėvėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo vertinimo pagrindo gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma rinkos verte. Vertinamo turto rinkos vertė negali būti nustatoma lyginamuoju ar pajamų metodais, todėl išlaidų (kaštų) metodas taikomas.

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisės, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialiosios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.

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

Išlaidų (kaštų) metodu 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.

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

- suskaidymo skaičiavimo modelių;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelių;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modelių.

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė. Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2024 (Susisiekiama komunikacijos, Inžineriniai tinklai, Kiti statiniai), 2024 m. Norminis nusidėvėjimas nustatomas remiantis nustatytais naudojimo trukmės normatyvais:

4.4. ELEKTROS TINKLAI

Eil. Nr.	Statinio pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis vertės mažinimo procentas
4.4.1	0,4 - 10 kV elektros perdavimo oro linijos ant gelžbetoninių atramų	25	4,00
	0,4 - 10 kV elektros perdavimo oro linijos ant	15	6,70

Šaltinis: Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai (SVN), 2008

Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę yra esamo turto pakeitimo hipotetiniu moderniu ekvivalentu kaštai, atėmus apskaičiuotą fizinį, funkcinį ir ekonominį turto nuvertėjimą.

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštai (Turto pakeitimo išlaidos);

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Nusidėvėjimas – tai skirtumas tarp turto rinkos vertės ir naujų atkūrimo ar pakeitimo kaštų. Nustatant vertę išlaidų metodu, turto kaina yra laikoma turto vertės rodikliu, kurią jie turėtų, jeigu būtų nauji. Turtas nusidėvi trimis aspektais:

- fiziniu;
- funkcinio;
- ekonominiu.

Vertinamo turto nusidėvėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimas – dėl turimų duomenų (gyvavimo amžius, naudojimo laikotarpis) fiziniam nusidėvėjimui pasirenkame gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelį; dėl rinkos pokyčių, t.y. pasikeitusių technologijų bei jų efektyvumą, funkciniam nusidėvėjimui taikome rinkos pokyčių skaičiavimo modelį. Ekonominis nusidėvėjimas nustatomas ekspertiniu būdu.

Funkciniu nusidėvėjimu laikomas turto vertės sumažėjimas dėl to, kad pasikeitė technologijos, įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, kurie pakeitė turto vartotojų požiūrį į šį turto objektą; jo dabartinės funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Nors objektas gali tinkamai funkcionuoti, tačiau dėl neatitikimo veikiančius standartus jo vertė sumažėja. Vertintojas pažymi, kad nėra patikimų duomenų, patvirtinančių, kad: a) vertinamo turto technologijos pasikeitė; b) kad įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, turintys įtakos vartotojų požiūriui į vertinamą turtą; c) kad vertinamo turto funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Todėl vertintojas pagrįstai mano, kad funkcinis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrenginiai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas

Kilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Kilnojamasis turtas, esantys adresu Panevėžys, Savitiškio g.
Turto vertės nustatymo data: 2024 m. vasario 01 d.

laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti. Vertintojas pažymi, kad vertinamam turtui (elektros tinklams) veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų, įtakos nedaro, todėl ekonominis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Pagrindiniai išlaidų metodo skaičiavimo etapai:

1. Nustatomi vertinamo objekto atkūrimo kaštai vertinamo turto vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu, kadangi yra rinkos duomenys apie analogiškų objektų atkūrimo kaštus. Naudojamas UAB SISTELA kainynas.

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Fizinis nusidėvėjimas nustatomas pagal UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus (Vilnius, 2008): fizinis nusidėvėjimas=(2024-vertinamo turto statybos metai)*kasmetinio nusidėvėjimo koeficiento. Atveju, kai fizinis nusidėvėjimas didesnis, nei 75 proc., o turtas dar eksploatuojamas, taikomas 27.2.1 punktas: „didesnis negu 75 procentų fizinis nusidėvėjimas, išskyrus nustatytą atlikus ekspertinį vertinimą, inžineriniams statiniams prilyginamas 75 procentų nusidėvėjimui“. Kitam turtui skaičiavimo sekos analogiškos.

Skaičiavimo pavyzdys:

elektros oro linija, A-25

NTK 2024-4.4.9:

Statybos kaina, EUR/m = 36,18 EUR/m

Atkūriamieji kaštai = 36,8 m * 36,18 EUR/m=1331,42 EUR

Fizinis nusidėvėjimas taikomas 75 proc., nes norminis tarnavimo laikas mažesnis, nei faktinis.

Funkcinis nusidėvėjimas lygus 0 proc.;

Ekonominis nusidėvėjimas lygus 0 proc.;

Apskaičiuojama rinkos vertė= $1331,42 * (1-75/100) * (1-0) * (1-0) / 1,21 = 275,08$ EUR

Apvalinama 280 EUR. Kiti skaičiavimai atliekami analogiškai.

Kilnojamojo turto vertinimo ataskaita
 Kilnojamasis turtas, esantys adresu Panevėžys, Savitiškio g.
 Turto vertės nustatymo data: 2024 m. vasario 01 d.
Skaičiavimai:

Objektas	Tipas	Ilgis, m	Medžiaga	Statybos metai	Rekonstrukcijos metai	Rekonstrukcijos sąnaudos be PVM	NTK kainynas	Atkūriamieji kaštai, EUR	Faktinis tarnavimo laikas, metai	Norminis tarnavimo laikas, metai	Fizinio nusidėvėjimo koeficientas, proc.	Funkcinis nusidėvėjimas, proc.	Ekonominis nusidėvėjimas, proc.	Apskaičiuota rinkos vertė, atsižvelgiant į rekonstrukcijos sąnaudas, EUR be PVM	Apvalinta rinkos vertė, atsižvelgiant į rekonstrukcijos sąnaudas, EUR be PVM
0,4 kV oro linija	A-25	36,8	aliuminis	1972			NTK 2024-4.4.9	1331,42	52	25	75	0	0	275,09	280,00
	A-16	30	aliuminis	1972	2024	185,15	NTK 2024-4.4.9	1007,70	52	25	75	0	0	393,35	390,00
0,4 kV oro linija	A-16						NTK 2024-4.4.9								
	A-16	127,5	aliuminis	1972	2024	2078,77	NTK 2024-4.4.9	4282,73	52	25	75	0	0	2963,63	2960,00
0,4 kV oro linija	A-16	123,2	aliuminis	1972			NTK 2024-4.4.9	4138,29	52	25	75	0	0	855,02	860,00
	A-16	36,8	aliuminis	1972			NTK 2024-4.4.9	1236,11	52	25	75	0	0	255,40	260,00
	A-16	68,7	aliuminis	1972			NTK 2024-4.4.9	2307,63	52	25	75	0	0	476,78	480,00
														viso:	5230,00

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo turto nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario 01 d.) yra:

Eil.Nr.	Objektas	Adresas	Rinkos vertė, EUR be PVM
1	Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis	Panevėžys, Savitiškio g.	5230

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turto vertintojas:

Kv. paž. Nr. A 000572, išduotas 2009 m. gruodžio 30 d.

Turto vertintojo asistentas:

*Kilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Kilnojamasis turtas, esantys adresu Panevėžys, Savitiškio g.
Turto vertės nustatymo data: 2024 m. vasario 01 d.*

ATASKAITOS PRIEDAI

Nuotraukos:



Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.



Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.



Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.



Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo atramos 100/7 su visomis atšakomis, esanti adresu Panevėžys, Savitiškio g.



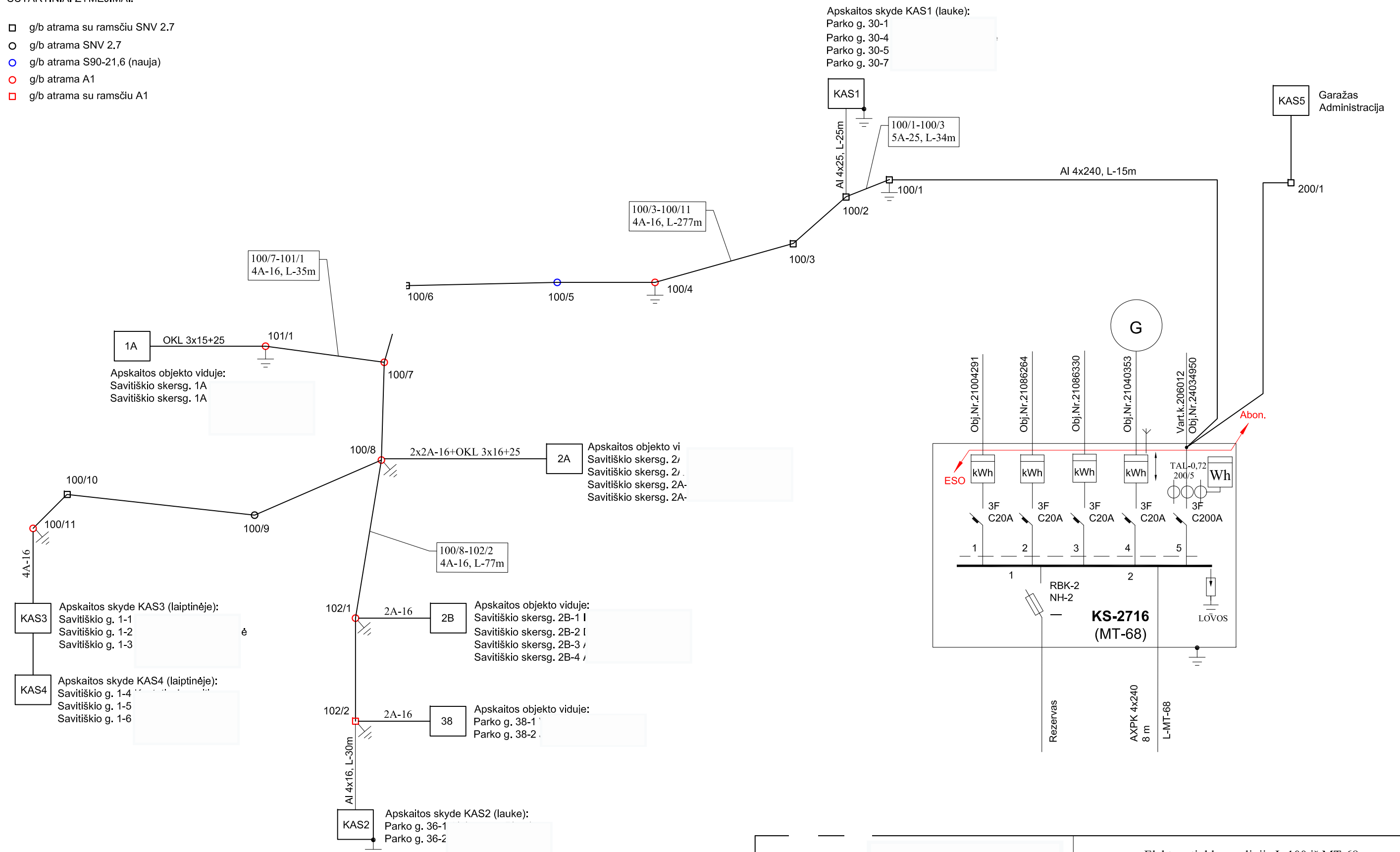
Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo



Inžineriniai tinklai - 0,38 kv elektros oro linija nuo atramos 100/1 iki atramos 100/4, tarp atramų 100/4-100/7, ir nuo

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- g/b atrama su ramsčiu SNV 2.7
- g/b atrama SNV 2.7
- g/b atrama S90-21,6 (nauja)
- g/b atrama A1
- g/b atrama su ramsčiu A1



		Elektros tinklų oro linija L-100 iš MT-68 Savitiško g., Panevėžys	
29497	PDV		
		L-100 iš MT-68 schema	Laida 0
LT	Valstybinių miškų urėdija, VĮ Panevėžio regioninis padalinys	IV/23-03-02/TP-E-br.1	Lapas Lapų 1 1



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ

PANEVĖŽIO FILIALAS

MIESTO, RAJONO
GYVENTOJŲ APTARNAVIMO BIURAS

NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRO IR REGISTRO BYLA

NR. 35 / 151810

TOMAS 1

ELEKTROS TINKLŲ DRD LINIJA

ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO NR.: / : _____

INVENTORINIS NUMERIS 10839 (13434)

ADRESAS: Panevėžio m.

SAVITIŠKIO G.VE.

Pradėta 2003 08 25

Baigta

Lapų skaičius

Saugoti nuolat

BYLOS Nr. VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Data	Dokumento antraštė	Lapų Nr.	Darbuotojo, tvarkiusio bylą, vardas, pavardė	Parašas
1	2	3	4	5	6
1	20030225	TECHNINIS PASAS	1		
2		PLANŠENTAS	2		
3		BENDROS ŽINIOS	3		
4		ĮKAINAVIMAS	4		

Įrašas apie nuorašo įteikimą

Nuorašo data	Piliečio vardas, pavardė	Asmens kodas	Paso		Piliečio parašas	Parašas darbuotojo, įteikusio nuorašą
			serija	Nr.		
20030225	Kadastrinis darbai - 252,26 ha (803133)					



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖS
Pauzė FILIALAS

ELEKTROS TINKLŲ DRO. LINIJOS TINKLŲ

TECHNINIS PASAS

Objekto adresas *Pauzė*
Saulėtekio g. 10

BY

Data

2

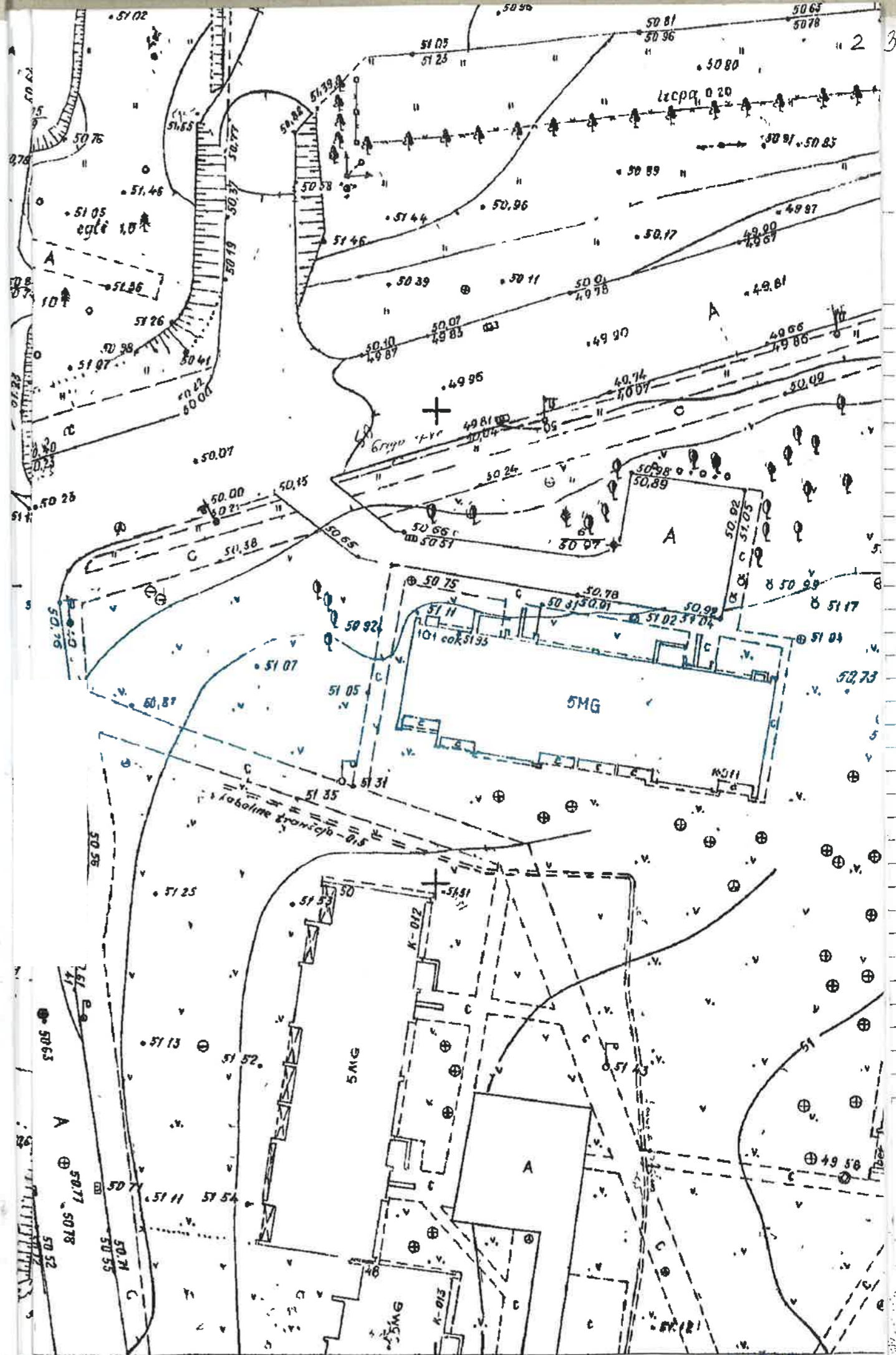
20030225

[KAINOJIMO SUVESTINĖ

Objekto pavadinimas	Atstatymo kaštų (statybinių) vertė (Lt)	Vid. nusidėvėjimo, %	Atstatomoji vertė (Lt)	Vietovės patalpos koef.	Vidutinė rinkos vertė (Lt)
Elektroninis oro l.	18784	75	4694	1.0	4694

1993 m. 02 mėn. 25 d.

Sudaryta



NUORASAS

rašo
ata

Pili

Data
2
20030223

B

INŽINERINIŲ TINKLŲ ĮKAINOJIMAS

Objekto pavadinimas _____
 Objekto adresas _____
 Sektoriaus tinklų oro linijų
 SAVITISKO GŪBĖ

Dendras statybos kainų indeksas 14,590 Vietovės patalpos koef. 1,00

Inž. tinklų elementų pavadinimas	Aiskaitos taškai	Statybos metai	Markė, tipas, medžiaga	Skersmuo (mm)	Gylis (m)	Mato vnt.	Kiekis	Kainin. Nr. Lent. Nr.	Vnt. kaina (Lt)	Vnt. kaina įvertinus koef. (Lt)	Atstatymo kaštų (statybinė) vertė (Lt)	Nusidėjimo %	Aislomoji vertė (Lt)	Vietovės patalpos koef.	Vidutinė rinkos vertė
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Sektoriaus tinklų	LINIJŲ ILGIS:														
	(TP-68 iki A) TP-68 iki Q	1992	A-25			M	5410								
	STRAMOS P/B	1992	3N121			vnt	6								
	(D-H) (G-R) (J-M) (E-P)	1992	A-16			M	30310	5-110	3110	45309	2482	15	621	1,0	621
	STRAMOS P/B	1992	A1			vnt	9								
	SU SVEITULU	1992	HS-100			vnt	1								
								5-110	2990	43624	16302	15	4076	1,0	4076
										150:	18184		4694		4694

2003.02 mėn. 25 d.

Sudarė

