

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nr. 21/651 NT

Vertinamas turtas: Turtinis kompleksas

Turto adresas: Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B

Turto apžiūros data: 2021 m. liepos mėn. 27 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2021 m. liepos mėn. 27 d. - 2021 m. rugpjūčio mėn. 20 d.

Vertinimo atvejis ir tikslas: Privalomasis rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu

Vertintojas: Inesa Pundzienė

(Kv. paž. Nr. 000311, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.)

Vilnius, 2021 m.

Turto vertinimo ataskaita negali būti kopijuojama, platinama visa arba atskiromis dalimis be vertintojo raštiško sutikimo. Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu/mobiliu turto vertintojo parašu. Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA
21/651 NT

Vertinimo užsakovas:	Rokiškio rajono savivaldybės administracija
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis ir tikslas:	Privalomasis rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu
Vertinamo turto apžiūros data:	2021 m. liepos mėn. 27 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data:	2021 m. liepos mėn. 27 d. - 2021 m. rugpjūčio mėn. 20 d.
Vertinamas turtas:	Turtinis kompleksas, kurį sudaro žemės sklypas su garažu
Adresas:	Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (žemės sklypas); ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681 (pastatas).

Žemės sklypas

Kadastrinis numeris:	Unikalus numeris:	Pagrindinė naudojimo paskirtis (būdas):	Žemės sklypo plotas:
7360/0001:150 Obelių m. k.v.	4400-5248-1239	Kita (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)	0.3173 ha
Įregistravimo pagrindas:	2017-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-683-(14.25.110.); 2017-10-12 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-939-(14.25.110.); 2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.).		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:	Valstybinės žemės patikėjimo teisė (Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927).		
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra.		
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.		
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).		
Žymos:	Įrašų nėra.		
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.		

Garažas

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Bendras plotas:	Statybos metai:
7396-3004-5033	4G1p	Garažų	412.18 kv. m	1977
Įregistravimo pagrindas:	1999-12-08 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 147; 2000-04-05 Perdavimo - priėmimo aktas.			
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.			
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.			
Žymos:	Įrašų nėra.			
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.			

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Atsižvelgiant į turto vertei įtaką darančias sąlygas ir aplinkybes, darome išvadą, kad vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė nustatyta **lyginamuoju metodu** turto vertinimo dieną (2021 m. liepos mėn. 27 d.) yra:

8 170 EUR (aštuoni tūkstančiai vienas šimtas septyniasdešimt eurų),

tame skaičiuje:

- žemės sklypo, unikalus numeris 4400-5248-1239, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **1 500 EUR (vienas tūkstantis penki šimtai eurų)**;
- garažo, unikalus numeris 7396-3004-5033, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **6 670 EUR (šeši tūkstančiai šeši šimtai septyniasdešimt eurų)**.

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.

Vertintojas nurodo, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą. Vertintojas **pažymi, kad verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik traktuojant turtą kaip nedalomą visumą**. Todėl vertintojas pažymi, kad disponuojant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, anksčiau pateiktos paskirstytos vertės negalioja.

Turto vertintojas:

Kv. paž. Nr. 000311, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d. (pasirašyta elektroniniu parašu)

Inesa Pundzienė

Turto vertintojo asistentė:

Kv. paž. Nr. 000237, išduotas 2019 m. spalio mėn. 3 d. (pasirašyta elektroniniu parašu)

Simona Vilkauskaitė

Direktorius:

Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076 (pasirašyta elektroniniu parašu)

Giedrius Bagočiūnas



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Rokiškio rajono savivaldybės, įmonės kodas 188772248, administracija (buveinės adresas – Respublikos g. 94, Rokiškis; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę nuosavybės teisės perleidimo tikslu.

Vertinamas turtas: Turtinis kompleksas: Žemės sklypas, unikalus numeris 4400-5248-1239, su garažu, unikalus numeris 7396-3004-5033, esantis adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, j. 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. PCAD 068767, išduotas 2021 m. sausio mėn. 28 d., galioja 2021 02 08 – 2022 02 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2021 m. liepos mėn. 27 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintojo asistentė Simona Vilkauskaitė (Kv. paž. Nr. 000237, išduotas 2019 m. spalio mėn. 3 d.) bei turto vertintoja Inesa Pundzienė (Kv. paž. Nr. 000311, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 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.

Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė.

Vertinimo metu dėl COVID-19 grėsmių atsiranda vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty), tačiau vertintojai dar neturi išsamesnių duomenų apie galimas rinkos pokyčių tendencijas ir jų galimybę įtakoti nustatytą rinkos vertę.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	6
1.1. BENDROSIO SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI	6
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	7
1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS.....	7
1.4. TURTO VERTINTOJAS	7
1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.6. TYRIMO APIMTIS	7
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI.....	8
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR.....	8
EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS.....	9
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS	10
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	12
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI.....	12
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS.....	25
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	31
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA	31
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS	31
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI	33
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	34
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	34
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS	42
ATASKAITOS PRIEDAI	43
1. APŽIŪROS AKTAS;	
2. FOTONUOTRAUKOS;	
3. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS DOKUMENTAI, KOPIJOS.	

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

- **Nekilnojamas turtas** – žemė ir kiti objektai, kurie yra natūrali žemės dalis, pvz., medžiai ir mineralinės iškasenos, su žeme susieti objektai, pavyzdžiui, pastatai ar jų aplinkos pagerinimo darbai, visi stacionarūs pastatų priklausiniai, pvz., mechaniniai ir elektros įrenginiai, naudojami pastatui aptarnauti ir esantys ant žemės ar po žeme.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 ir verslo vertinimo metodika** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas** (toliau – **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
- **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
- **Rinkos vertė** – apskaičiuota suma, kuri tinkamai pristačius turtą rinkai vertinimo datą turėtų būti gauta už turtą ar įsipareigojimą sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis tarp norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo, tinkamai pristačius turtą rinkai, kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.¹
- **Teisės į nekilnojamąjį turtą** – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda.²
- **Specialioji prielaida** – prielaida, pagal kurią yra pripažįstami faktai, kurie skiriasi nuo faktiškai esančių vertinimo datą arba kurios tipinis rinkos dalyvis vertinimo datą nepadarytų.¹
- **Turto geriausias panaudojimas** yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto geriausias panaudojimas gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.³
- **Nekilnojamojo turto masinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama.
- **Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė** – nekilnojamojo turto vertė, nustatyta Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo straipsnio 2 dalyje nurodytais turto vertinimo metodais ir būdais.

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

² Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2020;

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2020;

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 dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta paslaugų teikimo sutartis. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojas 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 Rokiškio rajono savivaldybės, įmonės kodas 188772248, administracija (buveinės adresas – Respublikos g. 94, Rokiškis; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę nuosavybės teisės 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. PCAD 068767, išduotas 2021 m. sausio mėn. 28 d., galioja 2021 02 08 – 2022 02 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2021 m. liepos mėn. 27 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintojo asistentė Simona Vilkauskaitė (Kv. paž. Nr. 000237, išduotas 2019 m. spalio mėn. 3 d.) bei turto vertintoja Inesa Pundzienė (Kv. paž. Nr. 000311, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojas 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.

1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį:

Pagal TVS Vertinimo pagrindas – Pirmos kategorijos, kuri parodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose bei Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme.

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

1.6. TYRIMO APIMTIS

Sudarytos vertinimo paslaugų sutarties sąlygomis, atliekant turto vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms, analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie

apribojimais. 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 nekilnojamojo 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), 2020;
- 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;
- Valstybės įmonės Registrų centro internetinis puslapis (www.kada.lt);
- Kiti teisiniai aktai;

Vertinant nekilnojamąjį 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 Nekilnojamojo turto registre;
- Užsakovo pateikta raštiška ir žodine informacija;
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (1994 – 2021);
- Vertintojo duomenų banke sukauptais duomenimis apie nekilnojamojo 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

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus.

Vertinimo dieną galiojo 2020 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 (9-asis leidimas).

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

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- 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.
- Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.
- 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 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. Vertintojas 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, nekilnojamojo turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakančias 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.
- Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- 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 nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, 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.
- Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.
- Vertinimo metu dėl COVID-19 grėsmių atsiranda vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty), tačiau vertintojai dar neturi išsamesnių duomenų apie galimas rinkos pokyčių tendencijas ir jų galimybę įtakoti nustatytą rinkos vertę.
- 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 bylose.
- 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.
- Teisės aktai imperatyviai nustato, kad teisingais laikomi tie nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, kurie yra įrašyti viešame registre. Ši nuostata reiškia, kad vertintojas, nustatydamas turto vertę, privalo vadovautis viešo registro duomenimis, neatsižvelgdamas į faktiškai esamą, bet teisiškai neįregistruotą situaciją. Turto vertintojas neturi teisės aktų numatytos kompetencijos spręsti, ar statinio statyba ar rekonstrukcija vyksta pagal statybos leidimą. Tokio sprendimo teisė suteikta tik Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pareigūnui. Turto vertintojas taip pat nėra kompetentingas tikslinti pastato kadastrinių duomenų. Metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-59, 29 punkto nuostata reiškia, jog vertintojas gali naudotis jam užsakovo pateiktais duomenimis tuo atveju, jeigu atitinkamos informacijos nėra viešame registre. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnio, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 3 ir 4 dalių analizė suponuoja išvadą, kad teisingais laikomi tie nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, kurie įrašyti viešame registre. Pasikeitęs pastato plotas (ar kitos techninės charakteristikos) laikomas teisingu tik nuo jo įrašymo viešame registre. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nuostata, kad kadastrė įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka, priešingai nei teigia pareiškėjai, turto vertintojas, nustatydamas turto vertę, privalo jais vadovautis, neatsižvelgdamas į teisėtą pagrindą atsiradusią faktinę vertinamo objekto būklę. Nei aptarti, nei jokie kiti teisės aktai nenustato išimčių, kad kadastro duomenims, esantiems nekilnojamojo turto registre, nesutampant su faktiniais, būtų galima vadovautis faktiniais duomenimis. (šaltinis: <https://avnt.lrv.lt/lt/teisine-informacija/teismu-praktika/vertinimas-4#2.7.>)
- 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:
 - 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;
 - vertintojas atlikdamas vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

- Vertintojas 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 buvusių 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.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

Tomas Kipišas, Šiaulių banko *Taupymo ir Investavimo produktų vadovas*

Tomas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidos priemonėms.

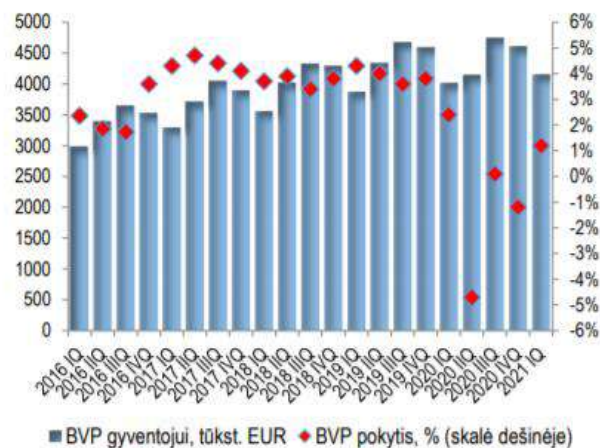
EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomika ir toliau nesiliauja stebinti pavydėtinu atsparumu krizinėms situacijoms. Pernykštis ūkio nuosmukis buvo vienas švelniausių visoje ES, o šiemet mūsų šalis - viena pirmųjų visame pasaulyje, kurios ekonomika sugrįžo į priešpandeminį lygį, nepaisant ilgo ir pakankamai griežto karantino. Pernai dėl pandemijos susitraukęs 0,8 proc., per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvos BVP išaugo 1,2 proc. Toks pasiekimas viršijo daugelio analitikų prognozes. Dar labiau, lyginant su paskutiniu 2020 m. ketvirčiu, šalies ūkis išaugo net 1,8 proc. ir lenkė stipriausias pasaulio ekonomikas – JAV, Švedijos ir pan.

Prie tokių rezultatų labiausiai prisidėjo stiprios vidaus investicijos ir vidaus vartojimo augimas. Teigiamą impulsą

suteikė gerėjanti epidemiologinė padėtis tiek Lietuvoje, tiek pagrindinėse Lietuvos eksporto rinkose.

Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Chemijos produktų eksportas padvigubėjo, smarkiai išaugus šių produktų paklausai dėl pandemijos. Didžiausią indėlį į BVP augimą pagal sektorius įnešė pramonė. Augimas fiksuotas beveik visuose pramonės sektoriuose, o didžiausias

plėtra išsiskyrė transporto ir įrengimų, baldų, farmacijos produktų gamintojai. Lietuvos apdirbamoji pramonė pirmąjį šių metų ketvirtį beveik 13 proc. viršijo praėjusių metų lygį. Transporto priemonių ir jų dalių gamyba padidėjo beveik dvigubai (42 proc.), kiti paminėti sektoriai plėtėsi 20-25 proc. tempu.

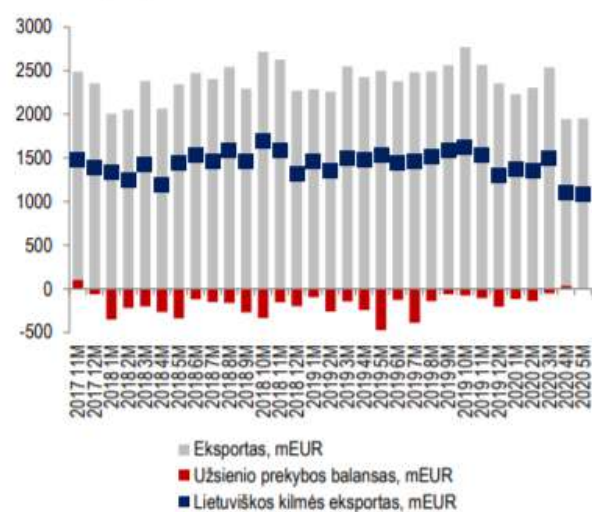
Šalies finansų sistema taip pat sėkmingai atlaikė pandemijos iššūkius, o bankų turima „pagalvė“ išlieka pakankamai solidi. Lietuvos banko duomenimis, šalies bankai galėtų atlaikyti per 7 proc. siekiantį hipotetinį ekonomikos nuosmukį. Nepaisant to, atsipalaiduoti tikrai dar netinkamas laikas. Reikšmingas pandemijos paveiktų įmonių finansinės būklės pablogėjimas ir su tuo susijusios pasekmės galėtų neigiamai paveikti šalies finansų sistemos stabilumą.

Po lėtesnio augimo metų pradžioje pasaulio ekonomikos augimas pradeda atsigausti. Prie didesnio ūkio aktyvumo prisideda ir įvairių šalių vyriausybių gyventojams ir įmonėms teikiama parama. Nors pandemija vis dar išlieka pagrindiniu kritiniu faktoriumi, darančiu įtaką ekonominiams šalių procesams visame pasaulyje, tačiau slopstantys šio viruso židiniai ir spartėjanti vakcinacija lemia mažesnius suvaržymus verslui ir namų ūkiams. Šie procesai lems didesnę tarptautinės prekybos aktyvumą ir Lietuvoje.

Prekių eksportas per penkis pirmus 2021 metų mėnesius augo daugiau nei ketvirtadaliu (17,1 proc.), o lietuviškos kilmės prekių eksportas didėjo dar daugiau – 22,3 proc. (be mineralinių produktų – 24,1 proc.). Tokį istoriškai didelį pokytį lėmė žema praėjusių metų bazė ir didelis eksporto gaminių kainų augimas. Labiausiai augo chemijos produktų (2,2 karto), baldų (31,1 proc.), antžeminio transporto priemonių (42,7 proc.). Chemijos produktų pardavimų šuolį sukėlė reagentus vakcinoms nuo COVID-19 gaminanti UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“. Baldų eksportas, vienas

pagrindinių Lietuvos eksporto sektorių, šių metų pradžioje išsiskyrė ypatingai dideliu proveržiu – šių metų kovą eksportuota už rekordinius 181 mln. eurų. Visgi vėlesni mėnesiai jau rodo augimo lėtėjimą dėl baldininkams reikalingų žaliavų stygiaus. Pagrindinės eksporto kryptys buvo Rusija (10,7%), Latvija (9,0%), Vokietija (8,3%) ir Lenkija (7,0%). Lietuviškos kilmės prekės gabentos į Vokietiją, Jungtines Valstijas, Lenkiją, Nyderlandus ir Švediją. Eksportas į ES valstybes-nares sudarė 63 proc. lietuviškos kilmės prekių eksporto (be naftos produktų) vertės.

Užsienio prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuviškos kilmės aukštųjų technologijų prekių eksporto augimas pirmąjį šių metų ketvirtį buvo gerokai didesnis nei viso eksporto ir sudarė 15,2 proc., palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Sparčiausiu augimu išsiskyrė kompiuterinių, elektroninių ir optinių gaminių, elektros įrangos gaminių pardavimai užsienio šalyse. Aukštųjų

technologijų dalis šalies eksporte sudaro apie 7 proc., didėja aukštesnės pridėtinės vertės aukštųjų technologijų produktų dalis.

Eksporto ateitis išlieka šviesi dėl spartaus užsienio paklausos atsigavimo ir Lietuvos eksportuotojų lankstumo pandemijos sąlygomis. Šiomet laukiama, kad Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas augs tiek, kiek pernai krito (apie 8 proc.), o vėlesniais laikotarpiais – vidutiniškai apie 7 proc. kasmet.

Atsigaunanti ekonomika ir stipriai išaugę verslo ir namų ūkių lūkesčiai reikšmingai pakėlė prekių ir paslaugų kainas. Nors metų pradžioje infliacijos lygis nesiekė 1 proc., tačiau jau gegužę ir birželį infliacija Lietuvoje pašoko iki nematytų 3,5 proc. Labiausiai prie didesnės infliacijos prisidėjo ketvirtadaliu brangusi nafta dėl šios žaliavos tiekimo ribojimų. Energijos produktų kainų poveikis turėti silpti, ir kainas labiau veiks vidaus paklausa. Visgi jei vidutiniu laikotarpiu ekonomikos augimas bus spartesnis, tai reikš ir didesnę infliaciją. TVF šiomet Lietuvai prognozuoja net 3,5 proc. Šalies analitikai kainų augimą šalyje regi 2-2,5 proc. lygyje. Visgi trumpuoju laikotarpiu, spartėjant ekonomikos augimui ir laisvėjant karantino apribojimams, išlieka ir didesnių kainų rizika. Darbo užmokestis ir toliau lenkia kainų augimą. Pimai augęs dešimtadaliu, šiomet vidutinis darbo užmokestis išlaiko panašų tempą. Atlyginimai didėjo tiek viešajame, tiek privačiąjame sektoriuje. Tokias tendencijas paskatino gera įmonių finansinė padėtis ir jų pastangos didinti darbo našumą, taip pat kvalifikuotos darbo jėgos stygius, kuris ilgoje perspektyvoje gali dar labiau paaštrėti dėl neigiamų natūralių demografinių tendencijų. Finansų ministerija prognozuoja, kad šiomet atlyginimai kils vidutiniškai 7-8 proc., kitamet – per 6 proc. Tai reiškia, kad gyventojų perkamoji galia ir toliau augs.

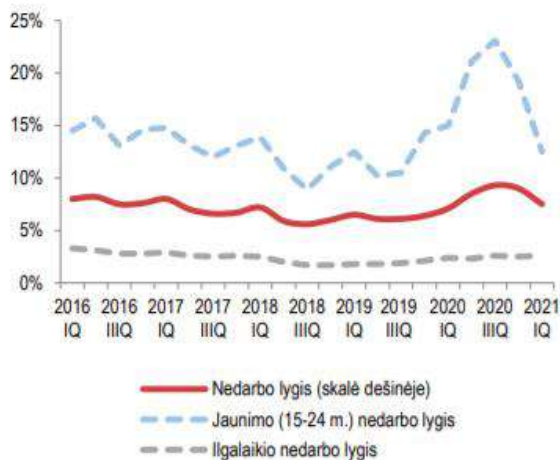
Infliacija, darbo užmokestis ir mažmeninė prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Mažėjantys ūkinės veiklos suvaržymai ir didėjančios gyventojų pajamos gerino vartojimo tendencijas. Laikinais atslūgusi metų pradžioje mažmeninė prekyba kovo-gegužės mėn. vidutiniškai augo per 30 proc. tempu. Prekybininkams pagelbėjo augantis vartotojų ir pramonės pasitikėjimas, kuris jau beveik pasiekė priešpandeminį lygį, taip pat sparčiai atsigaunantys po karantino atsidarantys paslaugų sektoriai, patyrę skaudžiausias pandemijos suvaržymų pasekmes. Teigiama įtaka gyventojų lūkesčiams taip pat darė gerėjantys užimtumo ir nedarbo rodikliai. Per antrąją pandemijos bangą dirbančiųjų skaičius Lietuvoje iš esmės nesikeitė, o šių metų pirmaisiais mėnesiais šiek tiek padidėjo. Nedarbo lygis pirmąjį šių metų ketvirtį sumažėjo iki 7,5 proc. TVF ekspertai mano, kad nedarbo lygis šiomet turėtų sumažėti iki 6,7 proc.

Nedarbo lygis



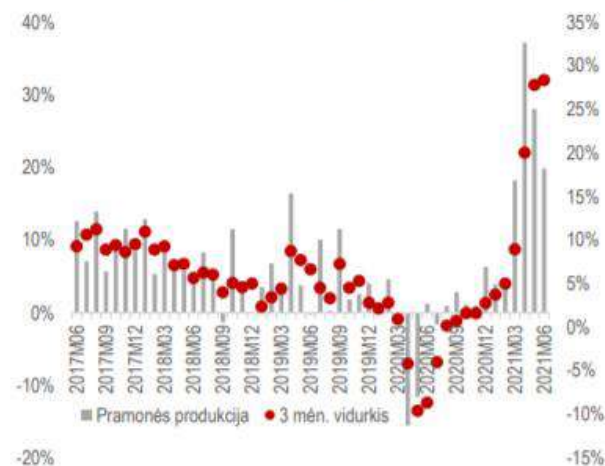
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Šalies pramonės produkcijos augimas per pirmąjį šių metų pusmetį, palyginti su tuo pačiu 2020 m. laikotarpiu, sudarė net 17,8 proc. Apdirbamoji gamyba be rafinuotų naftos produktų augo 20 proc. Metų pradžioje didelį postūmį pramonės rezultatams davė rekordiniu tempu augusi chemijos produktų gamyba, kurioje išsiskyrė Covid vakcinai skaitų reagentų gamyba. Per pirmąjį ketvirtį ji išaugo 29 proc. Kitų segmentų augimas nebuvo žymus arba buvo netgi neigiamas. Tačiau jau antrame ketvirtyje gamybos apimčių augimas įgavo didesnę mastą, t.y. reikšmingą metinį augimą pademonstravusių pramonės segmentų skaičius buvo gerokai didesnis. Stipriai augo baldų ir kitų medienos gaminių gamyba, transporto priemonių ir jų dalių gamyba, metalo gaminių gamyba.

Spartaus šalies ekonomikos atsigavimo fone gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka jau skambina perkaitimo pavojaus varpais. Tai galėtų sukelti skaudžias pasekmes šalies finansų sistemos stabilumui. Būsto kainos pirmąjį šių metų

ketvirtį augo 12 proc. Nors NT kainų augimas sutapo su didėjančiais namų ūkių atlyginimais, santaupomis ir lūkesčiais, tačiau toks plėtros tempas ir jos pobūdis yra netvarus, todėl jam ilgiau užsitęsęs, galime sulaukti reikšmingų neigiamų rinkos perkaitimo padarinių. Būsto įsigijimo kreditavimo apimtys išliko pakankamai stabilios, tačiau netvarumo riziką kursto intensyvi spekuliacijos pirminėje plėtotųjų rinkoje, kai siekiama pasipelnyti iš rezervacijų sutarčių perpardavimo, kas iškreipia realią situaciją būsto rinkoje.

Pramonės produkcija (metinis pokytis)



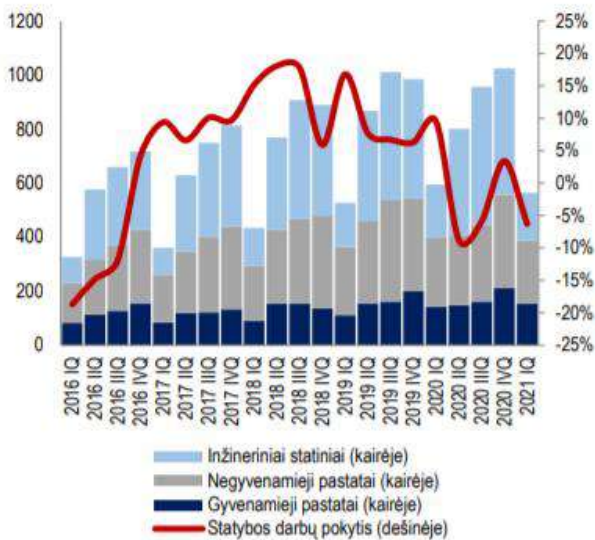
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Pastaruoju metu didėja tiek statybos, tiek remonto sąnaudų elementų kainos. Balandį, palyginti su tuo pačiu mėnesiu pernai, statybos medžiagų ir gaminių kainos didėjo per 5 proc., remonto – 3,6 proc. Ypač sparčiai brango metalo gaminiai (5,4 proc.), langai ir durys (4,8 proc.), medžio gaminiai (3,8 proc.). Prie kainų augimo labiausiai prisidėjo aktyvūs Kinijos veiksmai, kuri po pandemijos atsigavo labai greitai ir suskubo žaliavų biržose supirkti net iki 40 proc.

konstrukcinio statybinio plieno. Įvykus grandininėi reakcijai, pasekmės nuvilnijo ir per kitų statybinių medžiagų kainas.

Statybų sektoriaus augimas po pandemijos nedemonstruoja aukštų rezultatų. Per pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, investicijos į gyvenamųjų pastatų statybą augo 8 proc., o negyvenamųjų ir inžinerinių statinių segmentas susitraukė atitinkamai 10 ir 9 proc.

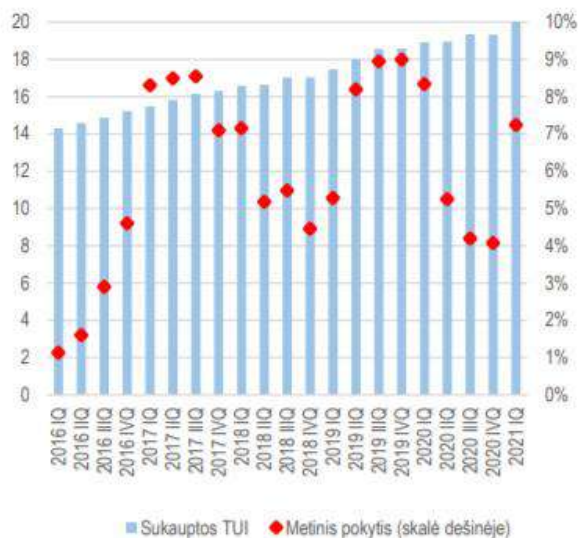
Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Tiesioginės užsienio investicijos (TUI) – svarbi šalies eksporto potencialo komponentė – išlaiko gerą tempą. Sukauptosios TUI Lietuvoje per metus padidėjo 7,2 proc. iki 20,3 mlrd. eurų ir sudarė 41,2 proc. šalies BVP. Didžiausiomis investuotojomis išlieka Švedija, Estija ir Nyderlandai. Lyderiai pagal segmentus – finansinės ir draudimo veiklos, apdirbamosios gamybos bei nekilnojamojo turto operacijų įmonės.

Tiesioginės užsienio investicijos Lietuvoje, mlrd. EUR



Šaltinis: Lietuvos bankas, Šiaulių banko skaičiavimai

Įspūdingu tempu atsigavusi šalies ekonomika demonstruoja užkrečiantį pavyzdį kitoms šalims. Nors rizikų dėl pandemijos valdymo ir galimų jos atmainų netrūksta, tačiau tikėtina, kad tamsiausias pandemijos etapas jau praėjo, ir mūsų šalis galės susitelkti į ekonomikos stiprinimą. Gerėjanti pandeminė situacija šalyje, palankesnė išorės aplinka ir į ekonomikos transformaciją įlietus milijardinės lėšos leidžia tikėtis gerokai spartesnio Lietuvos ekonomikos augimo šiais ir ateinančiais metais. Finansų ministerijos 2021 m. stabilumo programoje nurodyta, kad šiemet iš ES Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonės į Lietuvos ekonomiką bus įlieta papildomai 150 mln. Eur, o kitąmet – 450 mln. Eur. Lietuvos bankas prognozuoja, kad gera metų pradžia taps geru impulsu, ir šalies ūkis šiemet augs 5,1 proc., o kitąmet – 4,4 proc. Finansų ministerija atitinkamai tikisi 4,1 proc. augimo šiemet ir 4,4 proc. augimo kitąmet.

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

Tomas Sovijus analitiku nekilnojamojo turto (NT) srityje dirba virš 10 metų, specializuojasi duomenų analizės ir skaičiavimo modelių kūrime. Tomas Sovijus atsakingas už INREAL grupės investicinių galimybių paiešką, jų vertinimą, taip pat teikia konsultacijas klientams ir komentarus žiniasklaidai NT rinkos klausimais.

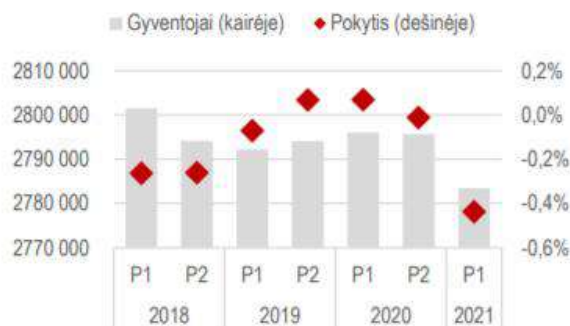
NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Pandemijos poveikis nekilnojamojo turto rinkoje sukūrė „amerikietiškus kalnelius“ – staigus kritimas, palyginus trumpas stabilizacijos periodas ir kilimas į iki tol nematytas aukštumas – taip atrodė vos pusantros metų su pasaulį niokojančia liga.

Pandemijos laikotarpiu gyventojai priversti taikstyti su galybe apribojimų, pratintis prie naujų darbo formų, iš naujo permąstyti savo poreikius būstui. Atsakyti, kurie pokyčiai bus trumpalaikiai, o kurie ilgam nubrėš naujas turto plėtros ir naudojimo kryptis, šiuo metu yra sudėtinga, tačiau tai, kad dalis pokyčių išliks – akivaizdu. Jau netolimoje ateityje galimas ir dar vienas pokyčių periodas, nes ujami kaimyninės šalies gyventojai vis rimčiau svarsto emigracijos galimybes ir

viena iš savo stotelių renkasi Lietuvą. Istoriskai mūsų šaliai artimi baltarusiai gali padėti išspręsti dalį demografinio pobūdžio NT rinkos problemų – ne tik sumažinti verslo centrų vakansiją, bet ir paskatinti tolimesnę jų plėtrą.

Gyventojų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Demografija – vienas svarbiausių veiksnių nekilnojamojo turto rinkoje ir bene svarbiausias būsto segmente. 2020 metai išsiskyrė tuo, kad gyventojų skaičius metų pabaigoje buvo aukštesnis nei prieš metus, ir tai leido tikėtis didesnio rinkos aktyvumo jau netolimoje ateityje. Kita vertus, išankstiniai 2021 metų vidurio rezultatai rodo žymų 12 tūkst.

gyventojų sumažėjimą, kam įtakos turėjo ir daugiau nei 4 tūkst. mirčių nuo COVID-19.

Būsto fondas Lietuvoje toliau auga, ir nors pandemijos metu kilo sunkumų statybų sektoriuje, tai reikšmingos įtakos NT plėtrai neturėjo. Gyvenamųjų patalpų fondas padidėjo 1,0 proc. (8953 vnt.), kas yra šiek tiek mažiau nei 2020 metais analogišku laikotarpiu (1,1 proc., 9907 vnt.), tačiau daugiau nei ankstesniais metais (2019 – 0,9 proc., 8127 vnt., 2018 – 1,0 proc., 8436 vnt.).

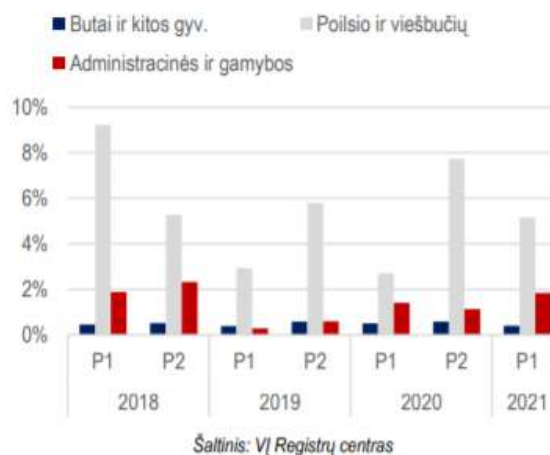
Skaičiuojant absoliučiais skaičiais, gyvenamųjų patalpų kiekis rinkoje daug kartų lenkia kitos paskirties (poilsio, viešbučių, administracinės, gamybos) patalpų prieaugį, tačiau pastarųjų augimo tempai yra gerokai didesni. Administracinės ir gamybos paskirties patalpų skaičius auga apie 2 – 3 proc. (217– 331 vnt.) kasmet. Ne visos šios patalpos naudojamos gyvenimui, tačiau reikšmingas patalpų skaičiaus augimas identifikuoja, kad vystytojai ir toliau gyventojams siūlo negyvenamosios paskirties patalpas būstui įsirengti. Šį teiginį iliustruoja poilsio ir viešbučių paskirties patalpų skaičiaus pokytis. Per paskutinius 12 mėnesių tokių patalpų padaugėjo 13 proc. (1078 vnt.). Palyginimui, 2020 metais analogišku laikotarpiu prieaugis siekė 9 proc. (647 vnt.), 2019 metais – 8 proc. (575 vnt.).

Reikšmingos įtakos šių patalpų plėtrai turi projektų vystymas iš valstybės nuomojamoje žemėje, kuomet vystytojai vengia keisti žemės paskirtį, bei pačios paskirties teikiami privalumai. Pavyzdžiui, ankstesniame Vilniaus miesto bendrajame plane galiojo skirtingi plėtros rodikliai, priklausomai nuo vystomų pastatų paskirties. Pirkėjams reikia žinoti, kad pagrindiniais šių patalpų trūkumais laikytini: sudėtingesnis įsigijimo finansavimas bei to nulemtas mažesnis turto likvidumas. Techniniais parametrais šios patalpos yra iš esmės identiškos gyvenamosios paskirties

patalpoms. Kita vertus, dėl žemesnės įsigijimo kainos ir NT mokesčių tarifų palankumo turint didesnės vertės turto, šios patalpos yra gerokai patrauklesnės turto nuomos verslui.

Remiantis naujuoju Vilniaus miesto bendruoju planu, užstatymo rodikliai, nepriklausomai nuo pastatų paskirties, suvienodėja. Šiuo metu svarstoma statybų valstybinėje žemėje tvarka, todėl tokio tipo patalpų ateityje, tikėtina, bus statoma gerokai mažiau, nors vis dar yra anksčiau išduotų statybos leidimų, kurių šie pokyčiai nepaveiks.

Patalpų skaičiaus pokytis Lietuvoje

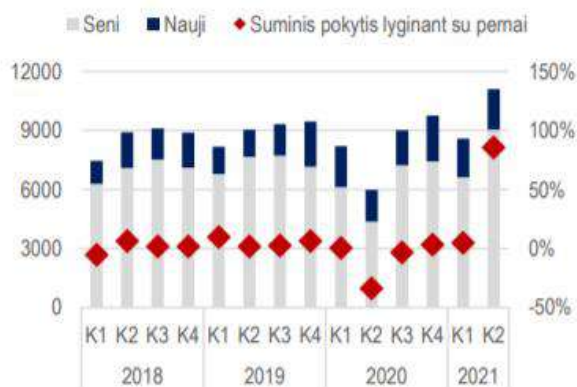


Jau 2020 metų antroje pusėje buvo kalbama apie trumpalaikį pandemijos poveikį gyvenamajam būstui, spartų tiek pirminės, tiek antrinės rinkų atsigavimą. 2020 m. II pusmetį buvo sudaryti 18.775 gyvenamųjų patalpų pirkimo-pardavimo sandoriai, t.y. analogiškas skaičius kaip ir 2019 m. II pusmetį. Tuo tarpu 2021 m. I pusmetį sudarytas sandorių skaičius gerokai viršijo ankstesnius rezultatus – 19.696 notariniai pirkimo-pardavimo sandoriai. Ypač ženklus aktyvumo šuolis II ketvirtį fiksuotas senos statybos būsto segmente – 9045 sandoriai, kas iš esmės atitinka ankstesnių

laikotarpių visos būsto rinkos (pirminės ir antrinės) sandorių skaičiaus suma. Padidėjusį senos ir senesnės statybos būsto sandorių aktyvumą šiuo metu galima sieti tiek su ypač aktyvia pirminė rinka (būsto keitimas), tiek su susiformavusiu pasiūlos trūkumu, kuris taip pat turėjo įtakos senesnės statybos būsto kainų augimui bei leido pardavėjams turimą parduoti aukštesne kaina ir, galbūt, įsigyti arba pradėti statyti individualų gyvenamąjį namą.

Prieš pandemiją augusi naujos statybos būsto sandorių dalis šių metų antrąjį ketvirtį smuktelėjo iki 19 proc. (2020 metų I ketvirtį naujos statybos būsto sandoriai sudarė 25 proc. rinkos). Tą lėmė sulėtėjusi (arba nespėjanti vykti) paklausa naujo būsto pasiūla.

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Rinkos aktyvumui teigiamos įtakos turėjo ir skolinimosi galimybių pokyčiai. Prieš metus, pandemijos pradžioje kiek šoktelėjusi būsto paskolų marža pradėjo mažėti jau birželio – liepos mėnesiais, o metų pabaigoje grįžo į 2018-ųjų lygį, net žemesnį nei 2019 metais. Šių metų viduryje paskolų

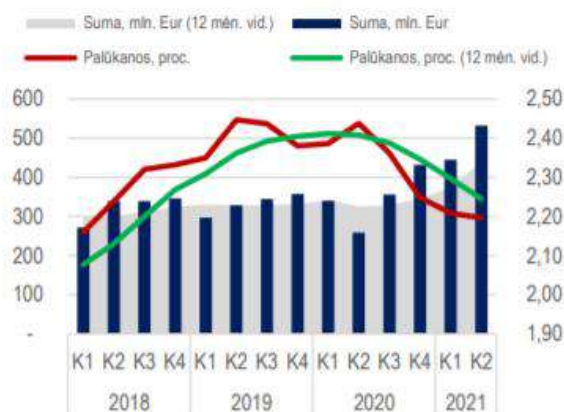
ateitį. Nemaža dalis nuomos sandorių yra sudaroma dar plėtos laikotarpiu, todėl šis papildomas laikas gali leisti sumažinti vakansijas atidarymo metu.

Kalbėti apie verslo centrų ateitį galima iš kelių perspektyvų – tiek nuotolinio darbo įsigalėjimo, tiek įmonių plėtos. Galimybė prisivilioti Baltarusijos IT bendroves, vienaaragių paieškos Lietuvoje gali užtikrinti aukštą patalpų užimtumą ir tolimesnę verslo centrų plėtrą, augantį paslaugų sektorių šalyje ir gerėjančią demografinę situaciją. Teigiamų veiksnių multiplikatoriai gali sukurti dar daugiau progų verslo plėtrai, tačiau pandemijos rizikos dar neišnyko, o politinės situacijos Baltarusijoje problematika – sunkiai nuspėjama.

Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/1/9/3/7/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2021-H1_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT-CityNow_2021-08-10_compressed.pdf [žiūrėta 2021-08-16]

palūkanų norma (dėl neigiamo Euribor, atitinkamai, ir marža) siekė 2,2 proc. Palyginimui, 2020 metų pradžioje, iki pandemijos marža siekė apie 2,4 proc. Tiek pirkėjų susidomėjimas turto, tiek sumažėję skolinimosi kaštai lėmė ir išduotų paskolų augimą – nuo priešpandeminių 110 mln. Eur iki 160 mln. Eur per mėnesį šiomet. Svarbu atsižvelgti ir į tai, kad dalis šių paskolų apima ne tik esamą rinkos pagyvėjimą, bet ir iki tol rekordinės priešpandeminės pirminės rinkos susitarimus, sudarytus perkant būstą „iš brėžinių“.

Tikrųjų naujųjų būsto paskolų apimtys (mln. Eur) ir palūkanų normos (proc.)



Šaltinis: Lietuvos bankas

Rinkos aktyvumas ypatingai matomas gyvenamųjų namų bei žemesių sklypų segmente. Pandemijos metu ne vienas gyventojas jautėsi įkalintas savo namuose, kurių keturios sienos buvo ir gyvenamąja, ir darbo, ir poilsio vieta. Tokiomis aplinkybėmis didesnis kotedžų, namų plotas, savas kiemas tapo ypač viliojantis privalumas.

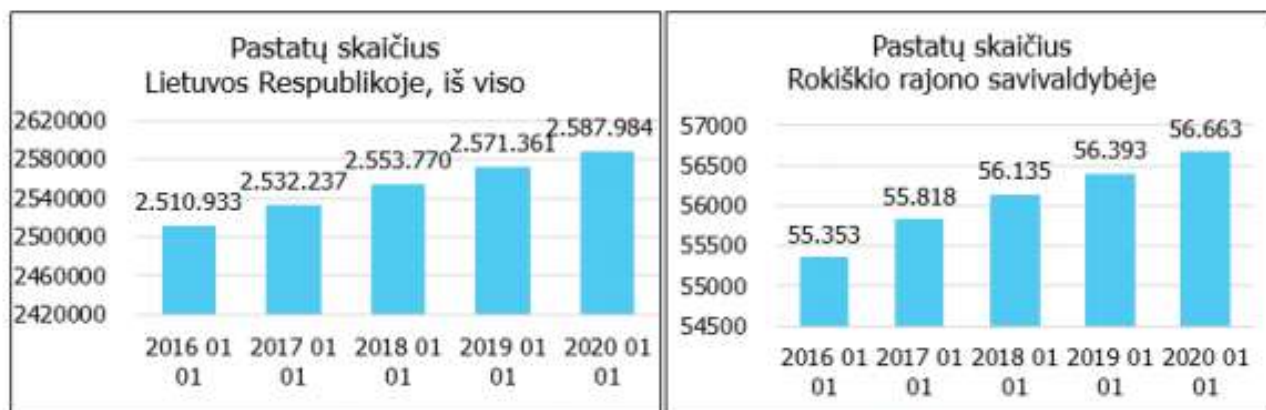
2020 metų neapibrėžtumas rinkoje lėmė, kad dalies komercinių projektų startas buvo nukeltas į kiek tolimesnę

Tas pats pasakytina ir prekybos centruose. Elektroninės prekybos prieinamumas ir apimtys auga jau ne vienerius metus iš eilės, tačiau nemažėjantys pirkėjų srautai prekybos centruose rodo, kad ne visi žmonių įpročiai gali būti keičiami taip efektyviai, kaip nuotolinio darbo atveju.

Ne visi viešbučiai atlaikė pandemijos išbandymus, tačiau duris atveria „co-living“ projektai, o būsto nuoma šalyje tampa ne tik fizinių asmenų bet ir stambiausio kapitalo verslų taikiniu.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

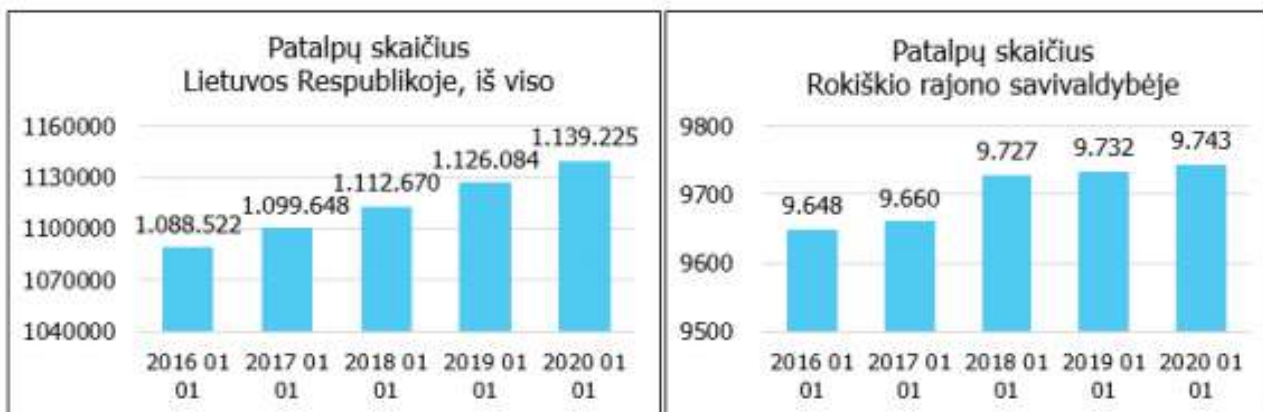
Registų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁵

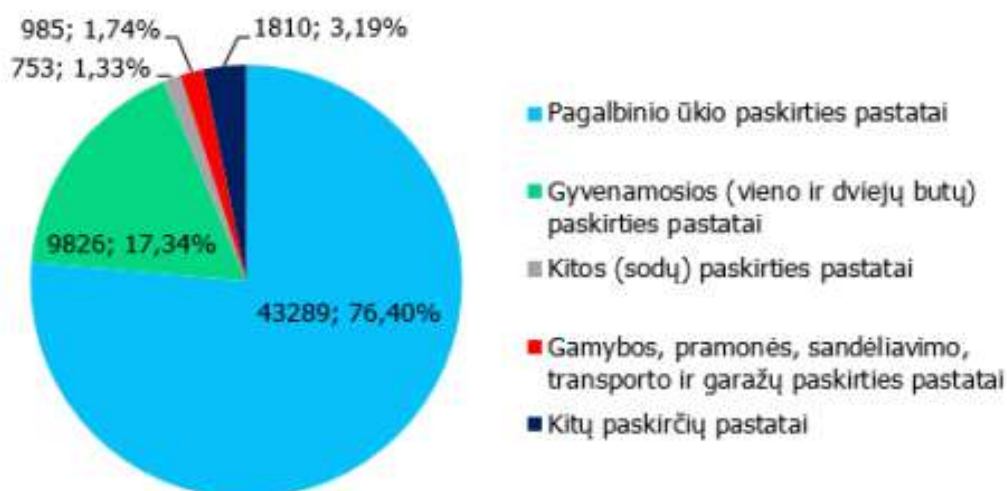
Registų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Rokiškio rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 56 663 pastatai, tai yra 270 pastatų (0,48 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 310 pastatų (2,37 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 258 pastatai (0,46 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 465 pastatai (0,84 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.



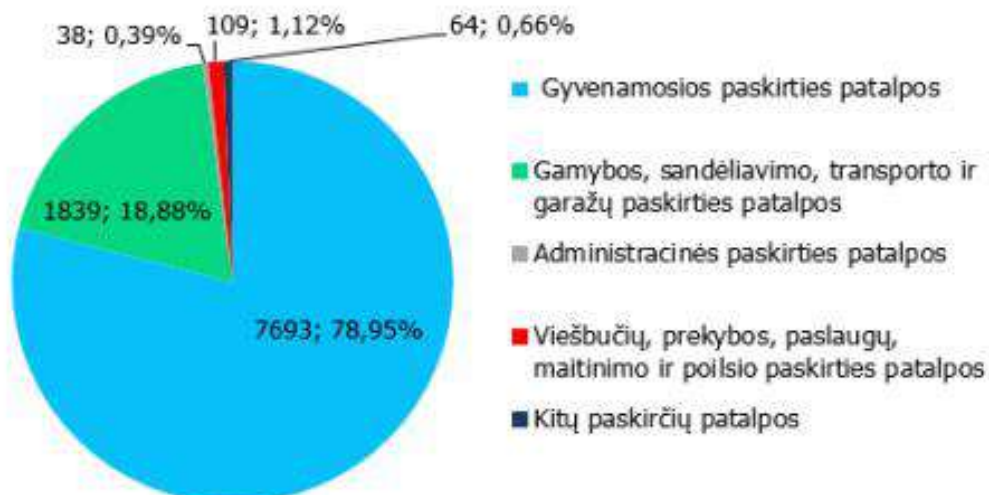
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁶

Registru centro duomenimis, Rokiškio rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 sausio 1d. įregistruotos 9 743 patalpos, tai yra 11 patalpų arba 0,11 proc. daugiau nei prieš metus ir 95 patalpomis (0,98 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



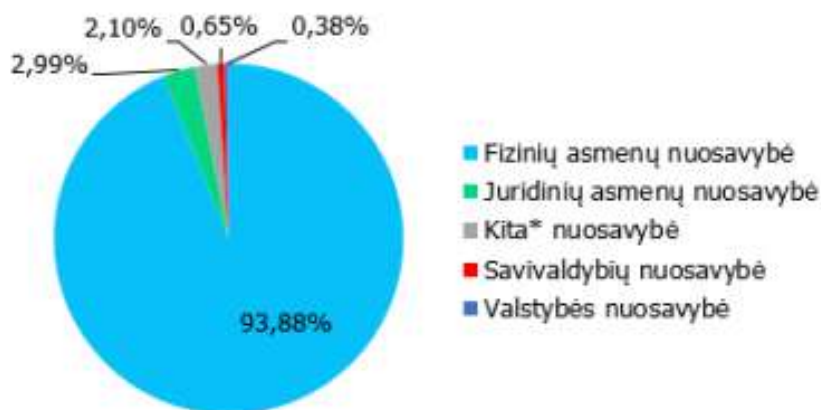
2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Rokiškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁷

Registru centro duomenimis, Rokiškio rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 43 289 (tai sudaro 76,40 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 9 826 (17,34 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 753 (1,33 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 985 (1,74 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,19 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties – 285 (0,5 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties – 379 (0,67 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 524 (0,92 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 295 (0,52 proc.), administracinės paskirties – 141 (0,25 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 123 (0,22 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 29 (0,05proc.), gydymo paskirties – 34 (0,06 proc.).



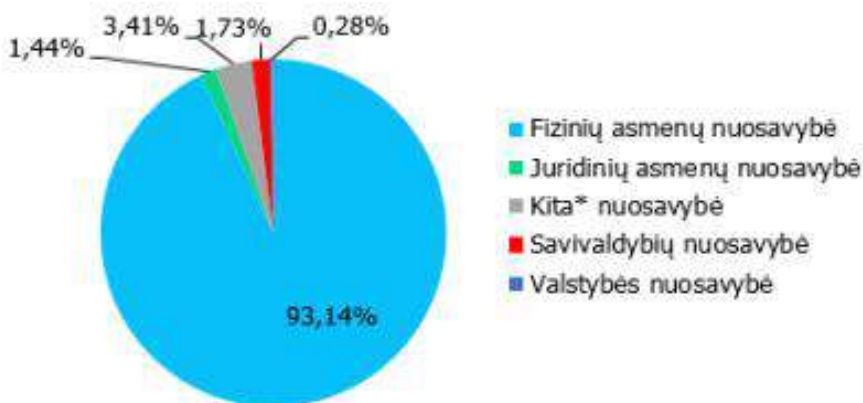
2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Rokiškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁸

Registrų centro duomenimis, Rokiškio rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 7 408, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 281, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 4 (tai sudaro 78,95 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų įregistruota: gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1 839 (18,88 proc.), administracinės paskirties – 38 (0,39 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 109 (1,12 proc.). Nedidelę dalį (0,66 proc.) sudaro likusių paskirčių patalpos: specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 30 (0,31 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 11 (0,11 proc.), gydymo paskirties patalpos – 20 (0,21 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 3 (0,03 proc.).



2.13 pav. Pastatų Rokiškio rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.²⁹

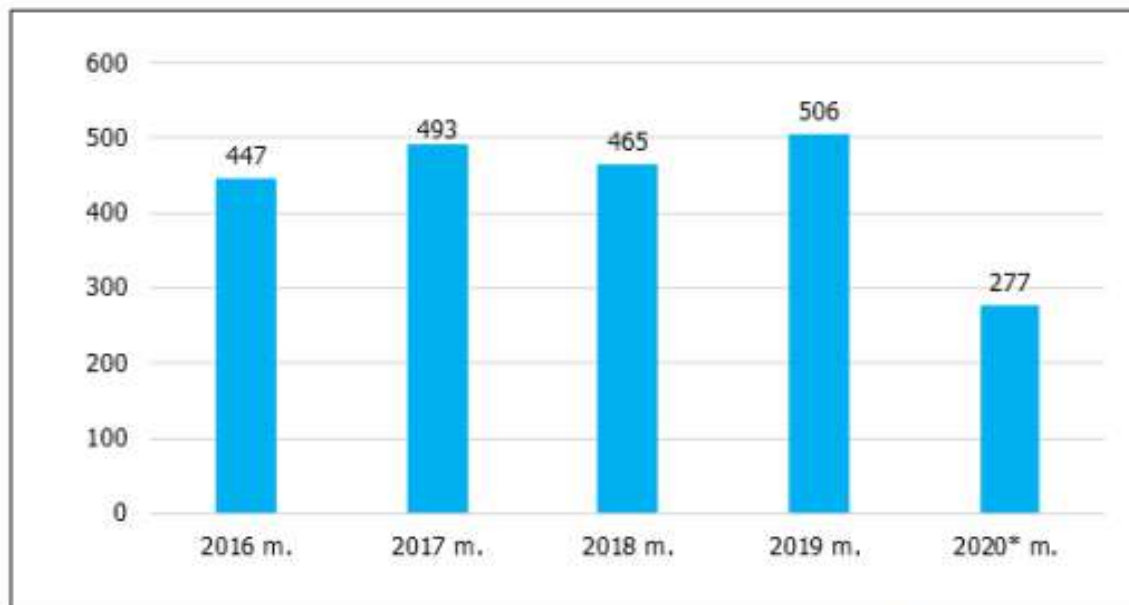
Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Rokiškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 53 197 arba 93,88 proc. visų įregistruotų (56 663) pastatų; juridiniams asmenims – 1 693 pastatai (2,99 proc.), valstybei – 218 pastatų (0,38 proc.), savivaldybėms – 366 pastatai (0,65 proc.), kitai* nuosavybei – 1 189 pastatai (2,10 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Rokiškio rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³⁰

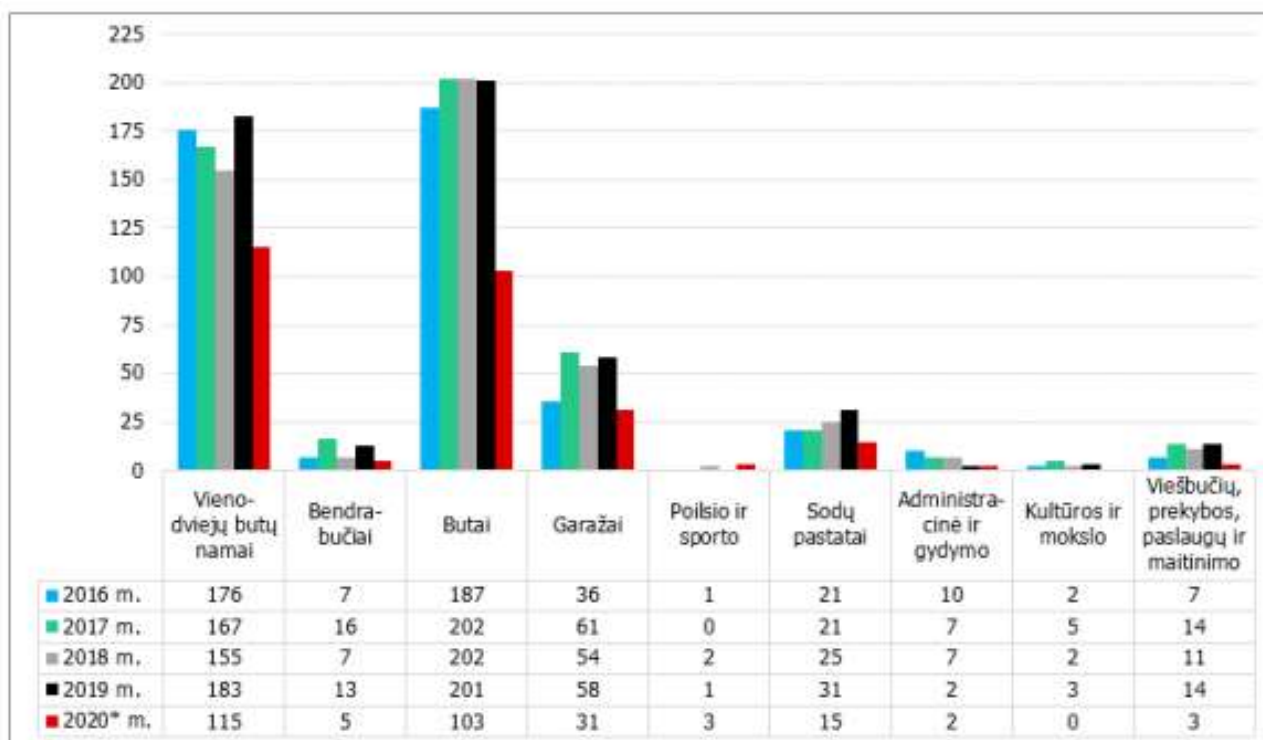
Registru centro duomenimis, patalpos Rokiškio rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 9 075 patalpos (93,14 proc.), juridiniams asmenims – 140 patalpų (1,44 proc.), valstybei nuosavybės teise – 27 patalpos (0,28 proc.), savivaldybėms nuosavybės teise – 169 patalpos (1,73 proc.), likusią dalį – 332 patalpas (3,41 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (9 743) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita* nuosavybės teise.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Rokiškio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**31

Rokiškio rajono savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m., mažiausiai – 2016 m. 2019 m. perleista 8,82 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2018 m. 2020* m. nurodytas tik sausio–liepos mėnesiais parduotų pastatų ir patalpų skaičius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas



2.16 pav. 2016–2020* m. Rokiškio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³²

Rokiškio rajono savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 2 188 nekilnojamojo turto objektai (be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų). Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir garažai.

2019 m. daugiausia parduota butų – 201 butas. Vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 183, tai yra 18,06 proc. daugiau nei 2018 m., kai buvo perleisti 155 namai. Sodų pastatų rinka panaši per visą analizuojamą laikotarpį. Rokiškio rajone yra aktyvi garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2019 m. perleisti 58 garažai, 2018 m. – 54, 2017 m. – 71 pastatas. Pirkimo–pardavimo sandoriais 2019 m. perleista 14 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties objektų.

Bendrabučių, administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirčių nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 4 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų. 2020* m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas

Šaltinis: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA.

Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas nekilnojamas turtas yra Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B.

Rokiškio rajono savivaldybė yra šiaurės - rytų Lietuvos dalyje, Panevėžio apskrityje. Rajono didžioji dalis išsidėsčiusi vakarų Aukštaičių plynaukštėje. Šiaurės vakarinis pakraštys yra Mūšos – Nemunėlio žemumoje, kur Latvijos pasienyje yra žemiausia rajono vieta – 76 m. Aukščiausia rajono vieta yra rytinėje rajono dalyje, Aukštaičių aukštumos pakraštėje – 175 m. Rokiškio rajono bendras plotas yra 1 806 km², iš kurių 1 792 km² sudaro kaimo teritorija, o 15 km² užima Rokiškio miestas. Rokiškio rajono plotas užima 2,8 proc. Lietuvos bei 22,9 proc. 1 Adresų registro 2020 m. duomenys. Panevėžio



apskrities teritorijos. Rokiškio rajono rytinė riba taip pat yra ir Lietuvos siena su Latvijos Respublika. Rajonas ribojasi su Biržų, Utenos, Zarasų, Kupiškio ir Anykščių rajonais. Rajone yra Nemunėlio ir Šetekšnos ištakai, per rajoną teka Lėvuo ir Kriauna, daug mažesnių upių, iš viso teka 42 upės, yra 99 ežerai, 11 tvenkinių. Rajono miškingumas yra 29,0 proc., didžiąją miškų dalį sudaro pušynai ir mišrūs miškai. Rajono teritorijoje yra Sartų regioninis parkas, Moškėnų–Laukupėnų istorinis draustinis. Rajonas nėra itin turtingas gamtiniais ištekiais. Vyraujančios naudingosios iškasenos – dolomitas (Čedasų telkinys), žvyras (Sniegių ir Prūsėlių telkiniai) ir durpės (Degesynės, Čelkių ir Varaščinės durpynai). Naudingųjų iškasenų telkiniai daugiausia susitelkę rajono šiaurėje. Rokiškio rajono teritorijos nekerta magistraliniai keliai, tačiau krašto kelių tinklas išvystytas. Iš pietvakarių į šiaurės rytus rajono teritoriją kerta tarptautinė geležinkelio linija Klaipėda–Šiauliai–Panevėžys–Daugpilis. Atstumai iki didžiųjų šalies miestų: iki Vilniaus – 180 km., iki Kauno – 175 km., iki Rygos – 160 km, iki Klaipėdos – 360 km. Rajone yra 10 seniūnijų (Jūžintų seniūnija, Juodupės seniūnija, Kamajų seniūnija, Kazliškio seniūnija, Kriaunų seniūnija, Obelių seniūnija, Pandėlio seniūnija, Panemunėlio seniūnija, Rokiškio kaimiškoji seniūnija, Rokiškio miesto seniūnija) taip pat 3 miestai – Obeliai, Pandėlys ir Rokiškis, 9 miesteliai – Čedasai, Duokiškis, Juodupė, Jūžintai, Kamajai, Panemunėlis, Panemunis, Salos, Suvainiškis, 689 kaimai. Rokiškio rajono savivaldybė yra viena iš šešių savivaldybių (Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Biržų rajono, Pasvalio rajono, Kupiškio rajono, Rokiškio rajono), sudarančio Panevėžio apskritį. Rokiškio rajono savivaldybės administracinis centras – Rokiškio miestas. Rokiškio miestas pirmą kartą minimas 1499 m. rugsėjo 21 d. kunigaikščio Aleksandro privilegijoje dėl girios kirtimo, kai čia stovėjęs Rokiškio dvaras (nors esama nuomonių, kad Rokiškis buvęs jau XIII amžiuje). Apie 1500 m. minima Rokiškio bažnyčia ir parapija. 1516 m. minima miestas.

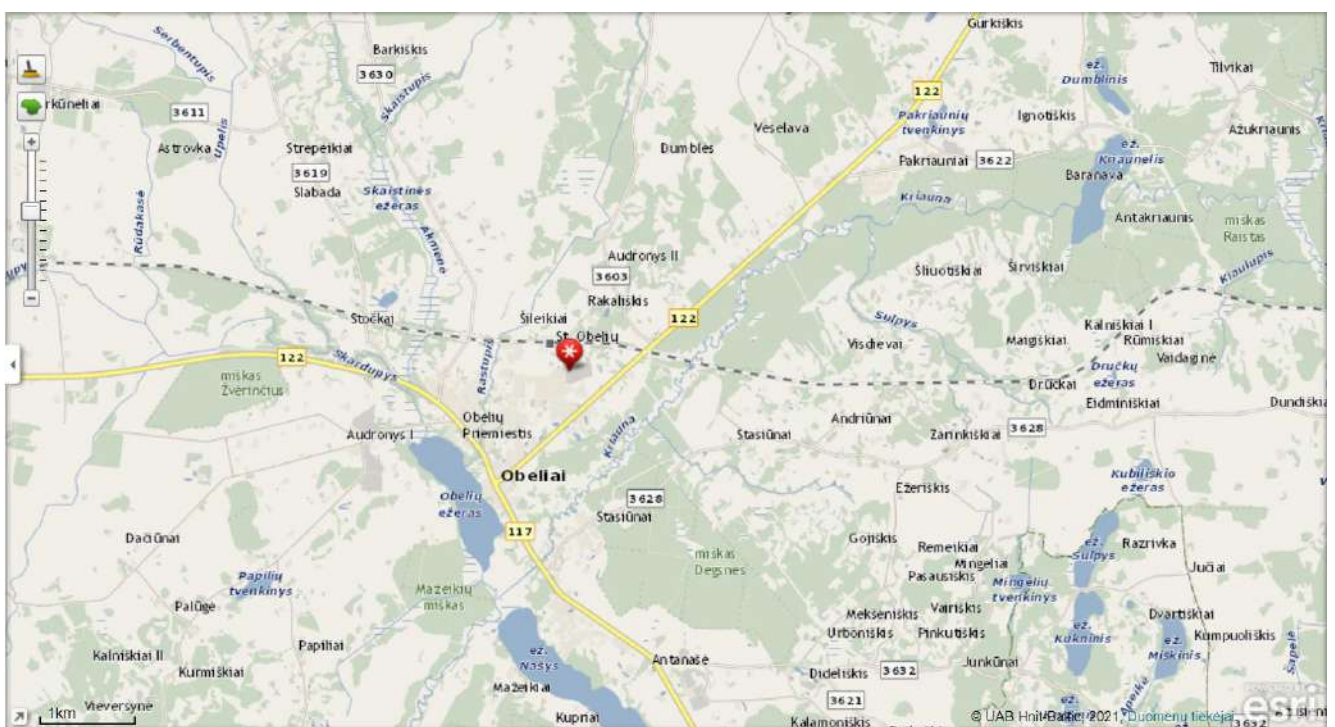
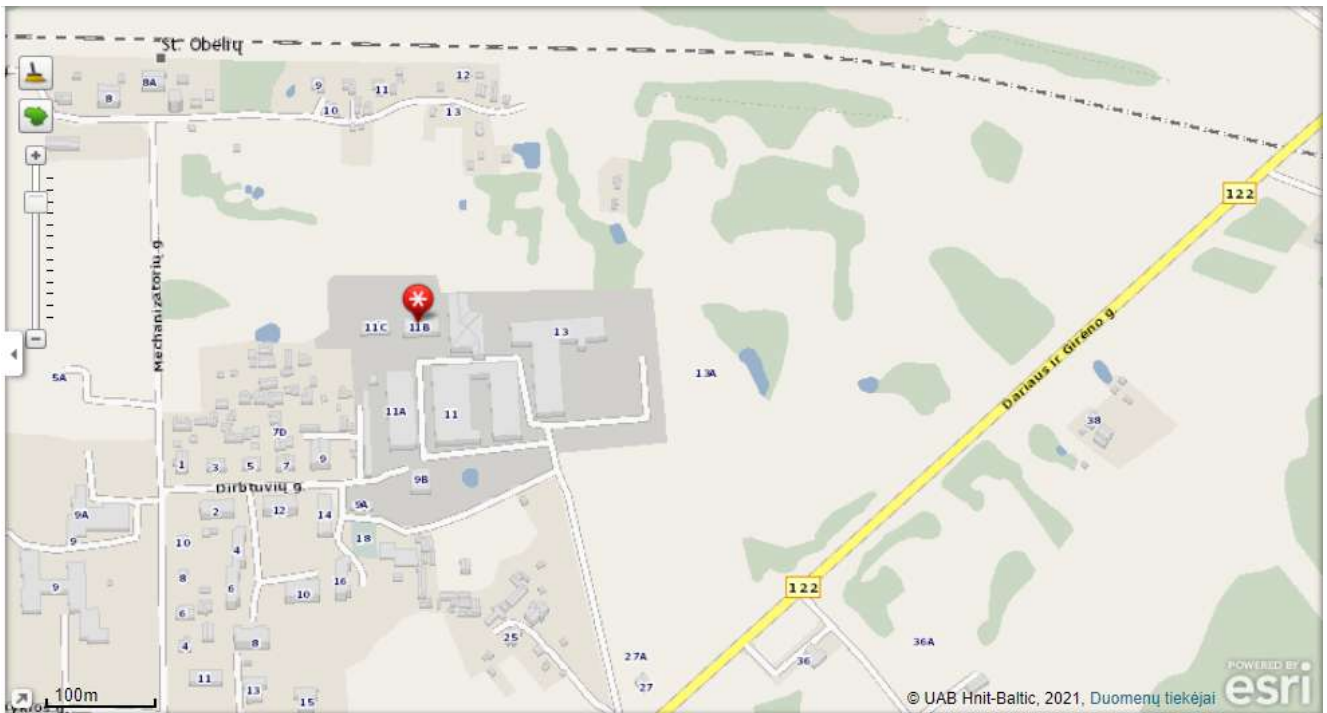
Šaltinis: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA.

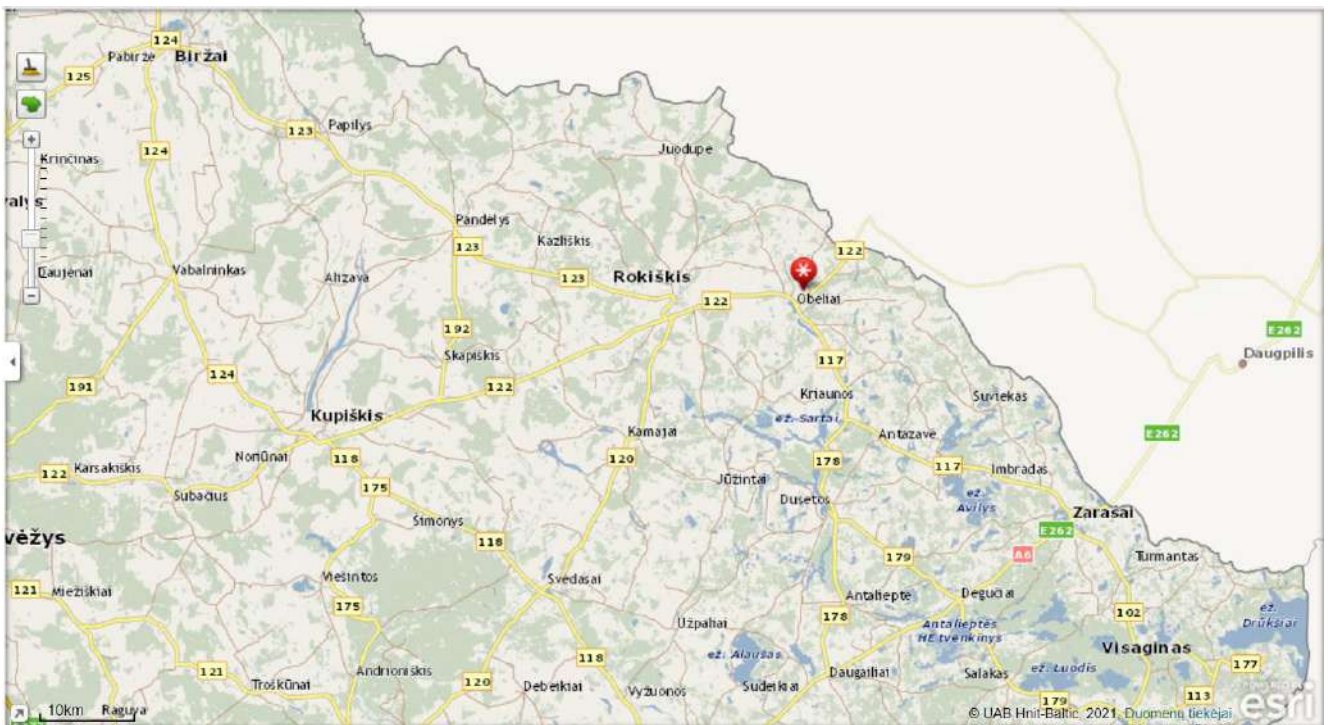
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>

Obeliai – miestas Rokiškio rajone, 15 km į rytus nuo Rokiškio. Seniūnijos centras, Obelių seniūnaitija. Pro miestą prateka Kriauna, pietvakariuose telkšo Obelių ežeras.

Obelių pasienio kontrolės postas su Latvija yra už 8 km į šiaurės rytus, pakeliui į Subatę. Pro Obelius nutiestas geležinkelis Radviliškis–Daugpilis, praeina plentai 122 Daugpilis–Kupiškis–Panevėžys ir 117 Zarasai–Bradesiai–Obeliai.

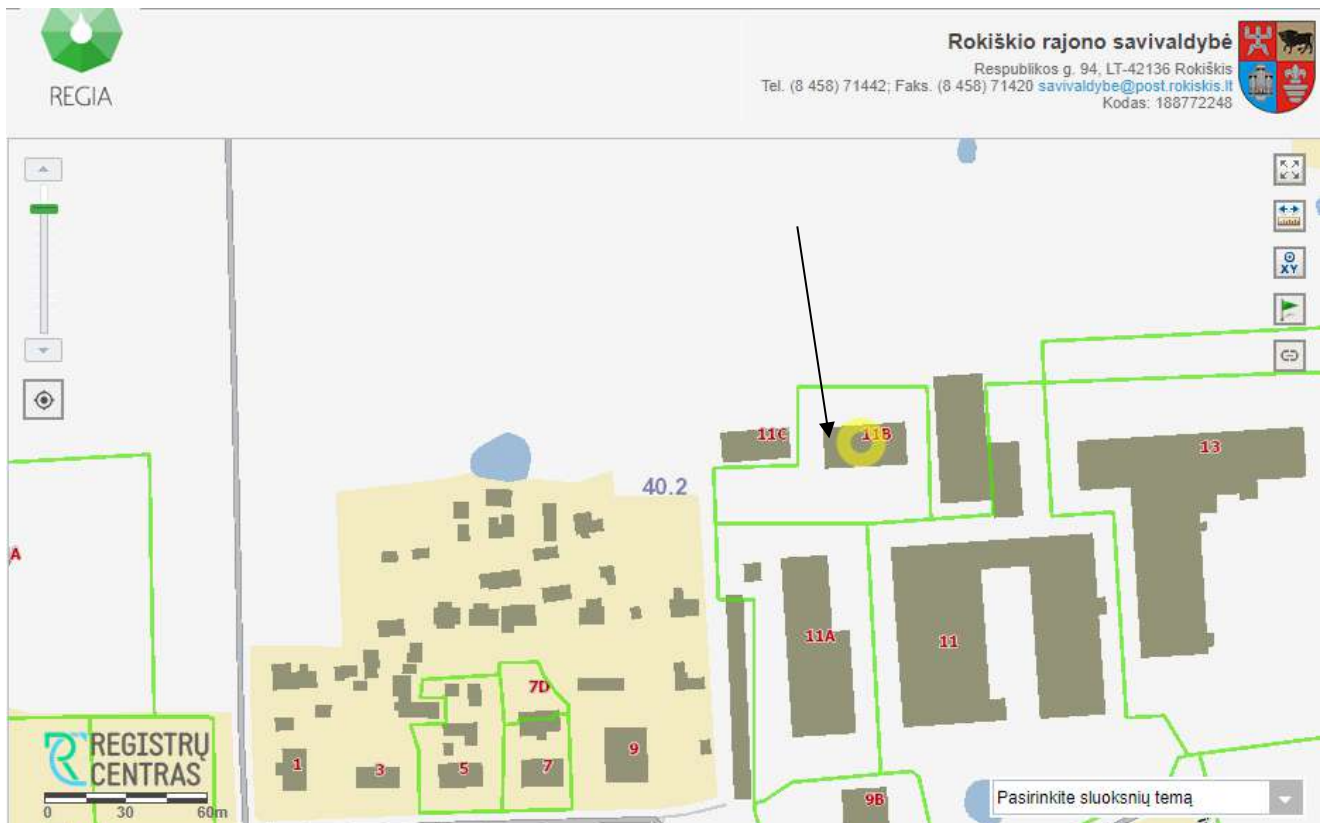
Vertinamo turto vieta:





Šaltinis <http://www.maps.lt/map/>

Vertinamas turtas yra 40.2 verčių zonoje.



Šaltinis: https://regia.lt/map/vilniaus_m?lang=0

40.2 ir 40.4 verčių zonoms priklauso Obelių ir Pandėlio miestai (su jų priemiestinėmis teritorijomis). Tai didesnę vertę turintys miestai su gerai išvystyta infrastruktūra, yra seniūnijų centrai.

Šaltinis: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA.
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>

Vertinamas turtas – Turtinis kompleksas: Žemės sklypas, unikalus numeris 4400-5248-1239, su garažu, unikalus numeris 7396-3004-5033, esantis adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B.

Pasiekiamumas. Objekto pasiekiamumas turi didelės įtakos nekilnojamojo turto patrauklumui. Objekto pirkėjams yra svarbi privažiavimo/išvažiavimo kelių infrastruktūra tiek pačiame miestelyje, tiek ir jo apylinkėse. Privažiavimas iki vertinamo turto patogus, asfaltuotas. Automobilių eismo intensyvumas vidutinis, gatvių tinklas gausus, pėstiesiems susisiekimas patogus. Automobilių parkavimo galimybės geros. Turto aplinka tvarkinga.

Užterštumo galimybė: atliekant šį vertinimą, atsižvelgiant į apžiūros metu Vertintojo stebėtus turto ir aplinkos išorinius požymius, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi.

2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris:

- žemės sklypai;
- statiniai;
- butai daugiabučiuose namuose;
- patalpos.

Kartu su nekilnojamaisiais daiktais Nekilnojamojo turto registre registruojami daikto priklausiniai iš kito registro, nuosavybė, savininkas, juridinis pagrindas, valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, žymos, specialios naudojimo sąlygos, registro pastabos ir nuorodos, kita informacija, informacija apie išduotas galiojančias Pažymas sandoriui.

Turto juridinė charakteristika

Žemės sklypas

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	44/2374607
Registro tipas:	Žemės sklypas
Sudarymo data:	2019-08-26
Adresas:	Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris:	4400-5248-1239
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:	7360/0001:150 Obelių m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Statusas:	Suformuotas padalijus daiktą
Daikto istorinė kilmė:	Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-4658-0732
Žemės sklypo plotas:	0.3173 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.0330 ha
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas:	0.0330 ha
Užstatyta teritorija:	0.2420 ha
Kitos žemės plotas:	0.0423 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:	32.6
Matavimų tipas:	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Indeksuota žemės sklypo vertė:	7622 Eur

Žemės sklypo vertė:	4764 Eur
Vidutinė rinkos vertė:	1920 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2019-08-27
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data:	2019-06-10
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra	
4. Nuosavybė:	
4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2017-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-683-(14.25.110.) 2017-10-12 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-939-(14.25.110.) 2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.) Nuo 2019-09-02
Įrašas galioja:	
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:	
5.1.	Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis:	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2017-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-683-(14.25.110.) 2017-10-12 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-939-(14.25.110.) 2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.) Nuo 2019-09-02
Įrašas galioja:	
6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra	
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra	
8. Žymos: įrašų nėra	
9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
9.1.	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711 355.00 kv. m Nuo 2020-01-02
Plotas:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Įrašas galioja:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
9.2.	2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Daiktas:	155.00 kv. m
Įregistravimo pagrindas:	Nuo 2020-01-02
Plotas:	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Įrašas galioja:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
9.3.	2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Daiktas:	461.00 kv. m
Įregistravimo pagrindas:	Nuo 2020-01-02
Plotas:	
Įrašas galioja:	
10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:	
10.1.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Daiktas:	ALINA GUTARAVIČIŪTĖ
Įregistravimo pagrindas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1. 2019-02-08 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2699 2019-06-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nuo 2019-08-27
Įrašas galioja:	Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
10.2.	žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Daiktas:	2019-06-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įregistravimo pagrindas:	2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.)
Plotas:	0.3173 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2019-08-27
11. Registro pastabos ir nuorodos:	

Statiniai - Registro Nr. 90/21580

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Pastatai (Registro Nr. 90/21580 ištrauka)

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	90/21580
Registro tipas:	Statiniai
Sudarymo data:	1995-09-28
Būklė:	Tvarkomas (nuo 2021-02-02)
Adresas:	Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 1

2. Nekilnojamoji daiktai:

2.3.	Pastatas - Garažas
Adresas:	Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B
Unikalus daikto numeris:	7396-3004-5033
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Garažų
Žymėjimas plane:	4G1p
Statybos pabaigos metai:	1977
Baigtumo procentas:	100 %
Šildymas:	Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis:	Vietinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas:	Vietinis nuotekų šalinimas
Dujos:	Nėra
Sienos:	Plytos
Stogo danga:	Ruberoidas
Aukštų skaičius:	1
Bendras plotas:	412.18 kv. m
Pagrindinis plotas:	392.21 kv. m
Tūris:	3136 kub. m
Užstatytas plotas:	475.00 kv. m
Koordinatė X:	6203248.91
Koordinatė Y:	612751.75
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	125193 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	28 %
Atkuriamoji vertė:	90139 Eur
Vidutinė rinkos vertė:	22535 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2000-01-17
Kadastro duomenų nustatymo data:	1999-05-24

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.9.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas:	pastatas Nr. 7396-3004-5011, aprašytas p. 2.1. pastatas Nr. 7396-3004-5033, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas:	1999-12-08 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 147 2000-04-05 Perdavimo - priėmimo aktas Nuo 2000-04-20
Įrašas galioja:	

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Pastatai 9G1p; 17I1p; 18I1p ir dalis kiemo statinių yra žemės sklype kurio kadastrinis Nr. 7360/0001:124, pastatai 6F1p, 10P1p, 12B1p, 16F1p yra sklype, kurio kad.Nr.7360/0001:129, pastatai 1P1p, 2H1p yra sklype, kurio kadastrinis Nr. 7360/0001:150, pastatas 4G1p yra žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 7360/0001:149.

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Juridinė charakteristika nustatyta naudojantis Nekilnojamojo turto registre įregistruotais nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo duomenimis. Nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašai pateikti ataskaitos prieduose.

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas: Turtinis kompleksas: Žemės sklypas, unikalus numeris 4400-5248-1239, su garažu, unikalus numeris 7396-3004-5033, esantis adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B.

Vertinamas garažo pastatas vieno aukšto. Bendras plotas 412.18 kv. m. Pamatai – betono juostiniai. Sienos plytų mūro. Lubos gelžbetonio plokščių. Stogas sutapdintas, bituminės dangos. Langai mediniai. Durys, vartai – mediniai.

Išvada – apžiūros metu nustatyta, kad vertinamo turto būklė – bloga*.

*„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 aktas).

Techninė charakteristika

▪ Pamatai:	Betono juostiniai	▪ Sienos:	Plytų mūras
▪ Pertvaros:	Plytų mūras	▪ Perdengimai:	Gelžbetonio plokštės
▪ Stogas:	Sutapdintas, bituminės dangos	▪ Langai:	Mediniai

Vertinamo turto (unikalus Nr. 7396-3004-5033) techninė charakteristika

Bendras plotas	412.18 kv. m
Pagrindinis plotas	392.21 kv. m
Aukštų sk.	1
Statybos metai	1977

Žemės sklypo, unikalus numeris 4400-5248-1239, bendras plotas 0.3173 ha. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Reljefas – lygus, konfiguracija – netaisyklingas daugiakampis. Žemės sklypas apaugęs krūmynais. Teritorija neaptverta.

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai – vidutinės pajamas turintys juridiniai asmenys, norintys įsigyti garažą su žemės sklypu Obeliuose.

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje vidutinis.

Veiksniai, turintys įtakos turto vertei:

Vertinamas turtas galėtų būti patrauklus dėl šių savybių (svarbiausi teigiami veiksniai įtakojantys vertinamo turto vertę):

- nenustatyta.

Faktoriai, galintys turėti neigiamos įtakos vertinamo turto patrauklumui (svarbiausi neigiami vertės veiksniai):

- bloga fizinė būklė.

Vertinamo turto likvidumas – vidutinis. Analogiško turto pasiūlos ir paklausos rinkoje lygis vidutinis.

2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Turto vertės koncepcijos pamatas yra geriausias 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 geriausiu.

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

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Galimi vertinamo turto detaliojo plano sprendimai vertintojo nagrinėti nebuvo, nes vertinamas turtas yra valstybiniame žemės sklype, o vertintojas neturėjo duomenų apie žemės sklypo savininko (ar jo atstovo) sutikimo dėl nekilnojamojo turto objekto plėtros, nebuvo pateikti leidimai naujų pastatų statybai ar rekonstrukcijai ir sąmatiniai skaičiavimai bei galimas numatytų atlikti darbų kalendorinis grafikas su išsamiais statinių architektūriniais ir techniniais sprendimais.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas ¹

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

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys bei pasiūloje esantys apie analogiškų objektų sandorius/ofertas. Atlikus aukščiau minėtų duomenų analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko/yra pasiūloje panašių objektų sandorių/ofertų. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

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 grynųjų 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 grynųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesiems būsimiesiems pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir

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

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; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų 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. Vertinamas turtas yra blogos būklės, neeksploatuojamas, nuomos pajamų negeneruoja. Atsižvelgiant į tai pajamų metodas nebuvo taikytas.

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. Kadangi lyginamuoju ir/ar pajamų metodais vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas ir metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

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 arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Lyginamasis metodas

Rinkos analizės pagrindas yra duomenys apie turto pirkimo – pardavimo ir nuomos atvejus iš turto vertintojo asmeninio duomenų banko, valstybinių ir kitų duomenų bankų, sandorių dalyvių, notarų biurų, nekilnojamojo turto prekybos firmų ir agentūrų apklausos, iš kitų informacijos šaltinių (laikraščių, specializuotų periodinių leidinių, interneto svetainių). Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Taikant lyginamąjį metodą:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas arba informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir

daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Analogiško ar panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo aplinkybės.

Objektai, su kuriais yra lyginamas vertinamas turtas ir kuriems buvo atliekamos kainų pataisos, buvo atrinkti vadovaujantis šia tvarka:

- vertintojas, atsižvelgiant į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizinės savybes, iš vertintojo asmeninės duomenų bazės atrinko objektus pagal suformuotus kriterijus: turto paskirtį, sandorio/pasiūlos laiką (sandoriai įvykdyti/objektas pasiūloje atsirado per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas objektas), objekto plotą bei kitus reikšmingus kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

- iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių/ofertų, atitinkančių vertintojo užduotus kriterijus, vertintojas parinko, jo nuomone, labiausiai panašius į vertinamą objektą lyginamuosius objektus. Vertintojas skaičiavimuose naudojo tuos sandorius/ofertas, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t. y. reikšmingos detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių).

Taikant lyginamąjį metodą, objektai vertinami pagal tokius kriterijus:

- rinkos sąlygų (laiko) – parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu;
- vietovės – kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos skiriasi.
- fizinės būklės – nesant kitų viešai prieinamų duomenų apie lyginamųjų objektų būklę, vertintojas daro prielaidą, kad lyginamųjų objektų būklė proporcingai priklauso nuo pastato statybos/rekonstrukcijos metų.
- žemės sklypo nuosavybės – atsižvelgiama į žemės sklypo valdymo teisę (nuosavybės/nuomos);
- dydžio (ploto) – atsižvelgiama, kai turto (pastato, žemės sklypo) plotų skirtumai yra reikšmingi ir turi įtakos 1 kv. m rinkos vertei.

Koreguojant lyginamųjų objektų pardavimo kainas, daromos lyginamo objekto pataisos orientuojantis į vertinamąjį objektą, todėl vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama kaip analogo pardavimo kainos ir patikslinimų vertės suma. Jeigu lyginamojo objekto vertės elementas yra geresnis nei vertinamo, tai atliekamos pataisos mažėjimo linkme, ir atvirkščiai, jei vertinamo objekto charakteristikos geresnės, analogo kaina didinama. Koregavimai gali būti skirtingų rūšių. Atliekant procentinius pataisymus, analogo arba lyginamo vieneto kaina dauginama iš procentinio dydžio arba atliekami piniginiai koregavimai (santykiniai ar absoliutūs). Atliekant analogo kainos koregavimą, nustatomi pataisymų dydžiai. Jie nustatomi keliais būdais. Pirmas – porinių pardavimų analizė – atliekama, kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei. Antrasis pataisymų vertinimo metodas yra tiesinė charakteristikų analizė, kai analizuojamos vertinamo objekto ir analogų charakteristikos. Darant (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, yra taikomas porinių pardavimų analizės modelis.

Rinkos vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = \sum_{k=1}^n (PK * PV1 * PV2 * \dots * PVk) * k_{sv}$$

kur RV - vertinamo objekto rinkos vertė, PK - palyginamojo objekto pardavimo kaina, PV - patikslinimų koeficientai, k_{sv} - svertinis vidurkis, n - objektų skaičius.

Svertinį vidurkį 1712 m. įvedė anglų matematikas, astronomas ir filosofas Rodžeris Kotsas (1682- 1712, RogerCotes) – inovatyvus edukatorius ir populiarintojas, antrojo Niutono „Principia“ redaktorius.

Jei turime realiųjų skaičių aibę $\{x_1, x_2, \dots, x_n\}$ su atitinkamais jų (teigiamais realiaisiais) svoriais $\{w_1, w_2, \dots, w_n\}$, tada svertinis vidurkis paskaičiuojamas taip:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n w_i x_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Svertinis vidurkis yra panašus į aritmetinį vidurkį, tačiau atsižvelgia į tai, kad kai kurios reikšmės yra svarbesnės - ir jeigu visi svoriai yra vienodi, tada abu šie vidurkiai sutampa.

Kai svoriai normalizuoti (t. y., kai svorių suma lygi 1), svertinis vidurkis tampa matematine viltimi ir pats yra atsitiktinis dydis. Nekoreliuojantiems stebėjimams su standartiniais nuokrypiais s_i , svertinis skartinio vidurkis turi standartinį nuokrypį:

$$\sigma(\bar{x}) = \sqrt{\sum_{i=1}^n w_i^2 s_i^2}$$

Tuo atveju, kai visų stebėjimų standartiniai nuokrypiai vienodi ($d = s_i$), svertinis skartinio vidurkis bus lygus standartiniam nuokrypiui:

$$\sigma(\bar{x}) = d\sqrt{V_2}$$

$$V_2 = \sum_{i=1}^n w_i^2$$

čia: V_2 yra dydis toks, kad $1/n \leq V_2 \leq 1$ turi minimalią reikšmę, kai visi svoriai vienodi, o maksimalią, kai visi svoriai, išskyrus vieną, yra lygūs 0. Antruoju atveju turime

$$\sigma(\bar{x}) = d/\sqrt{n}$$

susijusių su centrine ribine teorema. Šaltinis: <http://www.vartiklis.lt/science/math/stat-notions.html>

Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas:

VĮ Registrų centras duomenų bazėje vertintojas suformavo užklaudas pagal tokius parametrus: Rokiškio r. sav., zonos Nr. 40; 40.1; 40.1.1; 40.1.2; 40.1.3; 40.2; 40.3; 40.4; 40.5; 40.6; 40.7; 40.8; 40.9; 40.10; 40.11; 40.12; 40.13; 40.14; 40.15; 40.16; 40.17; 40.18; 40.19; 40.20; 40.21; 40.22; 40.23; 40.24; 40.25; 40.26; 40.27; 40.28, turto paskirtis - Garažų, sandorio tipas - Pirkimas, kainos tipas - Kelių daiktų įsigijimo kaina, baigtumas 100 ... 100, sandorio data 2018-08 ... 2021-07. Iš gautų sandorių vertintojas pasirinko vėliausiai parduotus, esančius arčiausiai vertinamam turtui, pagal Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintus VIETOVĖS PATAISOS KOEFICIENTAI PAGAL NEKILNOJAMOJO TURTO PASKIRTĮ IR VIETOVĘ NUO 2021 M. SAUSIO 1 D. Vietovės pataisos koeficientas, remiantis Garažų pastatų paskirties objektų vietovės pataisos koeficientais ir pasirinkti šie lyginamieji objektai:

Eil. Nr.	Sand. data	Dokumento tipas	Suma	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS
1.	2021-04	Pirkimo - pardavimo sutartis	2700	30,18	40.11	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Serapiniškis, Paгоjės g. Nr. 20..30
					40.11	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Serapiniškis, Paгоjės g. Nr. 20..30
2.	2021-04	Pirkimo - pardavimo sutartis	7000	29,35	40.11	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Kavoliškis, Durpyno g. Nr. 20..30
					40.11	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Kavoliškis, Durpyno g. Nr. 20..30
					40.11	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Kavoliškis, Durpyno g. Nr. 20..30
3.	2020-08	Pirkimo - pardavimo sutartis	3200	40,15	40.1.2	Rokiškio r. sav., Rokiškio miesto sen., Rokiškis, Ažuolų g. Nr. 20..30
					40.1.2	Rokiškio r. sav., Rokiškio miesto sen., Rokiškis, Ažuolų g. Nr. 20..30

Pavadinimas	Paskirtis	Plotas	Išsigytas plotas	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Aukštas	Aukštų sk.
Garažo boksas	Garažų	44.96	44,96	100	1986	1986	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	1	1
Garažas boksas	Garažų	44.5	44,5	100	1986	1986	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	1	1
Bendras plotas:			89,46									
Garažo boksas	Garažų	104.13	104,13	100	1978	1978	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra		1
Garažo boksas	Garažų	67.55	67,55	100	1978	1978	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	1	1
Garažo boksas	Garažų	66.86	66,86	100	1978	1978	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	1	1
Bendras plotas:			238,54									
Garažo boksas	Garažų	39.38	39,38	100	1992	1992	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	1	1
Garažo boksas	Garažų	40.32	40,32	100	1992	1992	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra	1	1
Bendras plotas:			79,7									

Pataisų skaičiavimai:

Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatytas išanalizavus pastarųjų 36 mėnesių kitos paskirties patalpų pardavimo rinką visoje Lietuvoje, išskyrus Vilnių.

Šaltinis: <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/>.

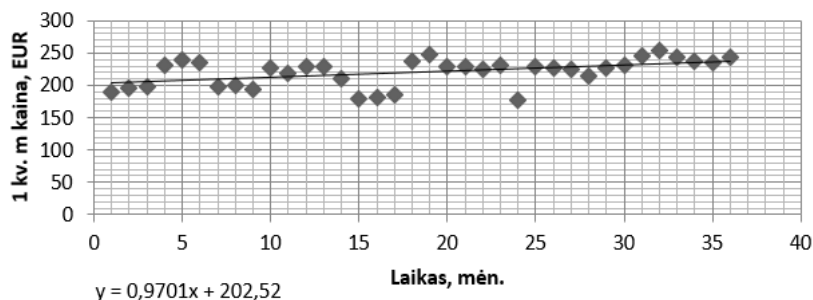
Nekilnojamojo turto kainų statistika (€)

Objekto tipas: Patalpos pardavimui
Savivaldybė: Visa Lietuva be Vilniaus
Gyvenvietė: Gyvenvietė
Mikrorajonas:
Paskirtis: Kita
Palyginti: Patalpos pardavimui Visa Lietuva be Vilniaus

Statistikos laikotarpis: nuo: 2018, iki: 2021, Ruggpjūtis, Liepa

Rodyti

Laikotarpis	Mėnuo	Vnt kaina (EUR/m ²)	y reikšmė
1	2018-08	189,02	203,49
2	2018-09	195,92	204,46
3	2018-10	198,66	205,43
4	2018-11	231,33	206,40
5	2018-12	238,83	207,37
6	2019-01	235,92	208,34
7	2019-02	199,03	209,31
8	2019-03	199,72	210,28
9	2019-04	194,73	211,25
10	2019-05	227,4	212,22
11	2019-06	219,01	213,19
12	2019-07	229,65	214,16
13	2019-08	228,35	215,13
14	2019-09	209,45	216,10
15	2019-10	179,48	217,07
16	2019-11	182,03	218,04
17	2019-12	185,93	219,01
18	2020-01	237,38	219,98
19	2020-02	246,81	220,95
20	2020-03	229,68	221,92
21	2020-04	230,06	222,89
22	2020-05	225,31	223,86
23	2020-06	230,26	224,83
24	2020-07	177,76	225,80
25	2020-08	230	226,77
26	2020-09	227,21	227,74
27	2020-10	226	228,71
28	2020-11	214,79	229,68
29	2020-12	226,34	230,65
30	2021-01	230,35	231,62
31	2021-02	244,9	232,59
32	2021-03	254,7	233,56
33	2021-04	244,63	234,53
34	2021-05	236,93	235,50
35	2021-06	235,07	236,47
36	2021-07	243,99	237,44



Rinkos sąlygų (laiko) pataisos koeficientas nustatomas pagal aukščiau nurodytą lygtį:
 $y = 0,9701 * x + 202,52$.

Lyginamajam objektui Nr. 1 taikoma taip:

y reikšmė vertinamo objekto vertės nustatymo datai ($y=0,9701*36+202,52=237,44$)
 y reikšmė 1 lyginamojo objekto pardavimo datai ($y=0,9701*33+202,52=234,53$) =1,01.

Kitiems lyginamiesiems objektams rinkos sąlygų (laiko) pataisos koeficientas nustatomas analogiškai.

Vietovės pataisa. Taikoma tada, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, nei vertinamas turtas. Vertintojas vadovaujasi Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2020 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. NVE-323 (1.3 E) patvirtintus VIETOVĖS PATAISOS KOEFICIENTAI PAGAL NEKILNOJAMOJO TURTO PASKIRTĮ IR VIETOVĘ NUO 2021 M. SAUSIO 1 D. Vietovės pataisos koeficientas nustatomas remiantis Garažų pastatų paskirties objektų vietovės pataisos koeficientais. Vertinamo turto vietovės pataisos koeficientas (verčių zona 40.2) yra 0,08.

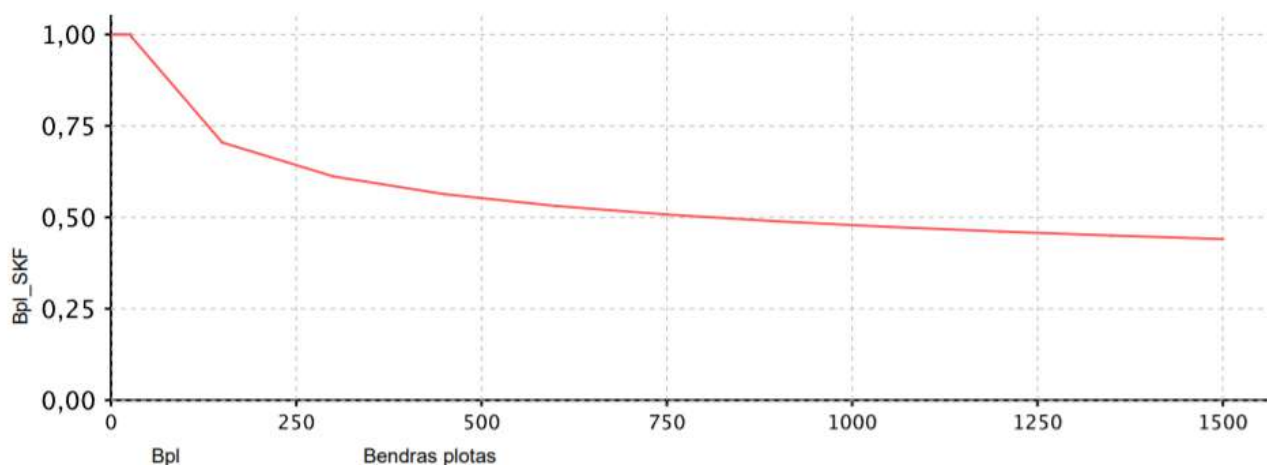
Eil. Nr.	Verčių zona	Vietovės pataisos koeficientas	Taikomas vietovės pataisos koeficientas*
1	40.11	0,12	0,6667
2	40.11	0,12	0,6667
3	40.1.2	0,16	0,5000
Vertinamas turtas	40.2	0,08	

*Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto vietovės pataisos koeficientas/Lyginamojo objekto vietovės pataisos koeficientas.

Fizinės būklės pataisa. Vertinamo turto būklė proporcingai priklauso nuo pastato statybos/rekonstrukcijos metų. Tiek vertinamas turtas, tiek lyginamieji objektai yra panašių statybos metų, plytų mūro pastatai. Kitų duomenų, patvirtinančių būklės skirtumus tarp lyginamųjų ir vertinamo objektų, nėra. Pataisos koeficientas priimamas 1,00.

Dydžio (ploto) pataisa. Nustatoma remiantis Valstybės įmonės Registrų centro patvirtintais masinio vertinimo duomenimis paskelbtais internetiniame tinklalapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=55> [žiūrėta 2021-08-20 11:20] (Savivaldybė: Rokiškio raj.. sav.; Vertinimas: (statinių galiojo nuo 2021-01-01), dokumento pavadinimas: Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, esantis modelio Nr. 19005 grafikas skirtas nustatyti bendro ploto įtaką turto vertei.

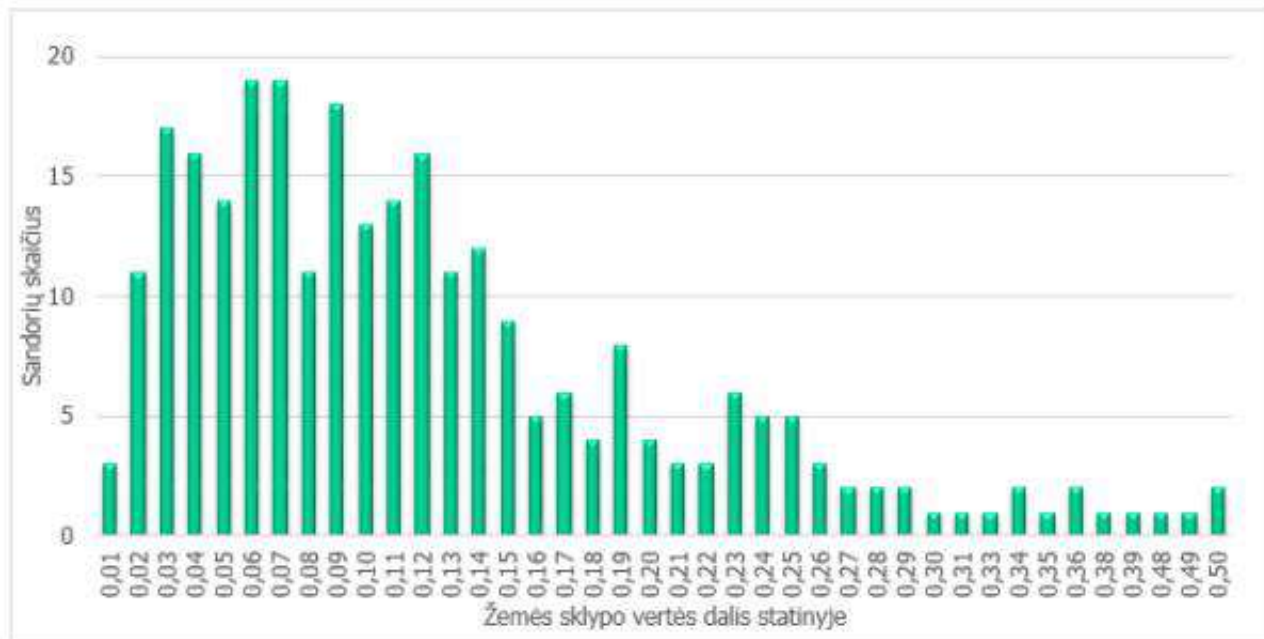
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.48
----------------	---------	------



Lyginamasis objektas	Pagrindas (Bpl_SKF)	Laipsnis	Bpl_SKF ^(0,48)	Taikomas pataisos koeficientas *
1	0,8388	0,48	0,9191	0,8338
2	0,6488	0,48	0,8125	0,9432
3	0,8678	0,48	0,9342	0,8203
Vertinamas turtas	0,5744	0,48	0,7663	

*Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto $Bpl_SKF^{(0,48)}$ / Lyginamojo objekto $Bpl_SKF^{(0,48)}$

Žemės sklypo nuosavybės pataisa. Nustatoma remiantis Valstybės įmonės Registrų centro patvirtintais masinio vertinimo duomenimis paskelbtais internetiniame tinklalapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvertphp?src=1&sav=461&ver=55> [žiūrėta 2021-08-20 11:20] (ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA, 44 psl.):



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

5.3 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje savivaldybių centruose, likusiuose miesteliuose ir kaimuose analizė

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

Pataisos koeficientas apskaičiuojamas taip: $100/90 = 1,11$.

Skaičiavimai:

Parduoti objektai

Analogai (naudoti lyginamieji objektai) 1 kv. m pardavimo kaina	1	2	3
	30,18	29,35	40,15
Lyginamųjų objektų pardavimo laikas	2021-04	2021-04	2020-08
Lyginamųjų objektų bendras plotas (kv. m)	89,46	238,54	79,70
Lyginamųjų objektų vietovė (verčių zona)	40.11	40.11	40.1.2
	1,01	1,01	1,05
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	30,56	29,71	42,04
	0,67	0,67	0,50
Vietovės pataisa	20,37	19,81	21,02
	1,00	1,00	1,00
Fizinės būklės pataisa	20,37	19,81	21,02

	0,83	0,94	0,82
Dydžio (ploto) pataisa	16,99	18,68	17,24
	1,11	1,11	1,11
Žemės sklypo pataisa	18,87	20,76	19,16
Pataisyta 1 kv. m pardavimo kaina	18,87	20,76	19,16
Galutinė koreguota kaina			
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,37	0,47	0,16
Galutinė suderinta kaina	19,81		
Vertinamo turto bendras plotas, kv. m	412,18		
Vertinamo turto žemės sklypo plotas (a)	31,73		
Nustatyta vertė, EUR	8165,94		

PASTABA: Šioje lentelėje pateikiami įvykę pirkimo – pardavimo sandoriai, kuriuos vertintojas pasirinko kaip lyginamuosius objektus vertei pagrįsti, yra parinkti iš VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazės ir/arba NTsandoriai.lt paieškos sistemos. Pažymėtina, kad ne visa informacija, kuri yra reikalinga nustatyti turto vertei lyginamuoju metodu, yra pateikta vertintojui prieinamose aukščiau paminėtose duomenų bazėse. Šiuo vertinimo atveju vertintojui nebuvo tiksliai žinoma: lyginamojo objekto pirkimo – pardavimo sąlygos, patalpų suplanavimas, turto būklė, užterštumas. Vertintojas atlikdamas skaičiavimus remiasi savo patirtimi bei daro prielaidą apie galimus ir labiausiai tikėtinius (hipotetinius) šio lyginamojo objekto duomenis. Vertintojas taip pat pažymi, jei vertintojui nežinomi duomenys (dėl kurių vertintojas darė prielaidas) būtų patikslinti pagal faktą, ir faktiniai duomenys skirtųsi nuo vertintojo priimtų prielaidų, priklausomai nuo šių faktų svorio ir įtakos skaičiavimams, lyginamuoju metodu paskaičiuota turto vertė galėtų keistis.

Svertinis reikšmingumo koeficientas

Sudaroma skaičių matrica (sudarymo/apskaičiavimo seka nurodoma žemiau):

	1	2	3
A	0,62	0,51	0,84
B	0,38	0,49	0,16
C	0,37	0,47	0,16

$A1 = |(\text{Rinkos sąlygų (laiko) pataisa} - 1)| + |(\text{Vietovės pataisa} - 1)| + |(\text{Fizinės būklės pataisa} - 1)| + |(\text{Dydžio (ploto) pataisa} - 1)| + |(\text{Žemės sklypo pataisa} - 1)| = |1,01 - 1| + |0,67 - 1| + |1 - 1| + |0,83 - 1| + |1,11 - 1| = 0,62.$

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3 reikšmės.

$B1 = 1 - A1 = 1 - 0,62 = 0,38.$

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3 reikšmės.

$C1 = B1 / (B1 + B2 + B3) = 0,38 / (0,38 + 0,49 + 0,16) = 0,37.$

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3 reikšmės.

Galutinė suderinta vertė: $0,37 \times 18,87 + 0,47 \times 20,76 + 0,16 \times 19,16 = 19,81$ EUR/kv. m.

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

$412,18 \text{ kv. m} \times 19,81 \text{ EUR/kv. m} = 8\,165,94 \text{ EUR}.$

Priimama vertė – **8 170 EUR (aštuoni tūkstančiai vienas šimtas septyniasdešimt eurų).**

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas nekilnojamojo turto sudaro bendrą visumą, atskirų turto vienetų vertė yra nustatoma sąlyginai atsižvelgiant į VĮ Registrų centras nustatytą vidutinių rinkos verčių santykį.

Turto rinkos vertės išskaidymas atskiriems turtiniams vienetams.

Eil. Nr.	Objektas	Unikalus numeris	Vidutinė rinkos vertė*, EUR	Dalis (proc.)	Apskaičiuota vertė, EUR	Patikslinta vertė, EUR
1.	Žemės sklypas	4400-5248-1239	2 070,00	18,38	1 501,94	1 500
2.	Garažas	7396-3004-5033	9 190,00	81,62	6 668,06	6 670
Lyginamuoju metodu nustatyta vertinamo turto vertė, EUR						8 170

*šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obi.isp

Vertintojas nurodo, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą. Vertintojas **pažymi, kad verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik traktuojant turtą kaip nedalomą visumą**. Todėl vertintojas pažymi, kad disponuojant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, anksčiau pateiktos paskirstytos vertės negalioja.

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B, **lyginamuoju** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2021 m. liepos mėn. 27 d.) yra:

8 170 EUR (aštuoni tūkstančiai vienas šimtas septyniasdešimt eurų),

tame skaičiuje:

- žemės sklypo, unikalus numeris 4400-5248-1239, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **1 500 EUR (vienas tūkstantis penki šimtai eurų);**
- garažo, unikalus numeris 7396-3004-5033, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **6 670 EUR (šeši tūkstančiai šeši šimtai septyniasdešimt eurų).**

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.

Vertintojas nurodo, kad vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą. Vertintojas **pažymi, kad verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik traktuojant turtą kaip nedalomą visumą**. Todėl vertintojas pažymi, kad disponuojant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, anksčiau pateiktos paskirstytos vertės negalioja.

Turto vertintojas:

Kv. paž. Nr. 000311, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d. (pasirašyta elektroniniu parašu)

Inesa Pundzienė

Turto vertintojo asistentė:

Kv. paž. Nr. 000237, išduotas 2019 m. spalio mėn. 3 d. (pasirašyta elektroniniu parašu)

Simona Vilkauskaitė



*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Turtinis kompleksas, adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B
Turto vertės nustatymo data: 2021 m. liepos mėn. 27 d.*



ATASKAITOS PRIEDAI

Parvažių nuė. sklp.

APŽIŪROS AKTAS

(vertinamo objekto pavadinimas)

2021- 04 - 27 Nr. 21/65107

(data)

Obeliai

Vieta

1. Apžiūros vieta Disbturijų g. MB, Obeliai

2. Apžiūros data 2021 m. liepos mėn. 27 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 14 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turą):

✓ Nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Labai gera

Gera

Vidutinė

Bloga

Labai bloga

Avarinė

✓ Detaliau nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

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

Taip

Ne

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

868695523

8620 81845



[Signature]
(parašas)

[Signature]
(parašas)

Simona Vilkauskaitė

(vertintojo vardas, pavardė)

[Signature]
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



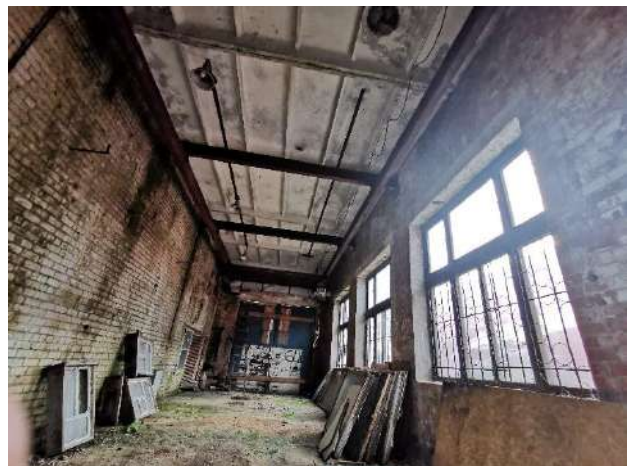
Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Aplinkos fragmentas



Aplinkos fragmentas

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-07-28 09:14:37

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **90/21580**

Registro tipas: **Statiniai**

Sudarymo data: **1995-09-28**

Būklė: **Tvarkomas** (nuo 2021-02-02)

Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 1**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Dirbtuvės

Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A**

Aprašymas / pastabos: **B.p.1G1p**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5011**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**

Žymėjimas plane: **1P1p**

Statybos pabaigos metai: **1971**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **1566.89 kv. m**

Pagrindinis plotas: **1488.63 kv. m**

Tūris: **11684 kub. m**

Užstatytas plotas: **1663.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **462311 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **23 %**

Atkuriamoji vertė: **355980 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **88995 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-01-17**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-05-24**

2.2.

Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5022**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**

Žymėjimas plane: **3F1p**

Statybos pradžios metai: **1971**

Statybos pabaigos metai: **1971**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Nėra**

Nuotekų šalinimas: **Nėra**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Asbestcementis**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **437.67 kv. m**

Pagrindinis plotas: **430.00 kv. m**

Tūris: **1342 kub. m**

Užstatytas plotas: **497.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **98000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **55 %**

Atkuriamoji vertė: **44100 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **3530 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2017-02-07**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.3.

Pastatas - Garažas

Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5033**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Garažų**

Žymėjimas plane: **4G1p**

Statybos pabaigos metai: **1977**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **412.18 kv. m**

Pagrindinis plotas: **392.21 kv. m**

Tūris: **3136 kub. m**

Užstatytas plotas: **475.00 kv. m**

Koordinatė X: **6203248.91**

Koordinatė Y: **612751.75**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **125193 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **28 %**

Atkuriamoji vertė: **90139 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **22535 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-01-17**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1999-05-24**

2.4.

Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5044**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**

Žymėjimas plane: **5F1p**

Statybos pradžios metai: **1976**

Statybos pabaigos metai: **1976**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Nėra**

Nuotekų šalinimas: **Nėra**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **833.40 kv. m**

Pagrindinis plotas: **825.99 kv. m**

Tūris: **6465 kub. m**

Užstatytas plotas: **898.00 kv. m**

Koordinatė X: **6203376.73**

Koordinatė Y: **613002.37**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **414000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **53 %**

Atkuriamoji vertė: **194000 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **15600 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.5.

Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5055**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**

Žymėjimas plane: **6F1p**
Statybos pradžios metai: **1963**
Statybos pabaigos metai: **1963**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **380.03 kv. m**
Pagrindinis plotas: **367.53 kv. m**
Tūris: **1275 kub. m**
Užstatytas plotas: **425.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **95600 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **68 %**
Atkuriamoji vertė: **30600 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2450 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.6.

Pastatas - Dirbtuvės

Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 13**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5077**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**

Žymėjimas plane: **9P1p**

Statybos pabaigos metai: **1981**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **2947.23 kv. m**

Pagrindinis plotas: **2893.37 kv. m**

Tūris: **23689 kub. m**

Užstatytas plotas: **3159.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1137000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**

Atkuriamoji vertė: **603000 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **48200 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2004-03-09**

2.7.

Pastatas - Dirbtuvės

Aprašymas / pastabos: **B.p 10G1p**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5088**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**

Žymėjimas plane: **10P1p**

Statybos pradžios metai: **1957**

Statybos pabaigos metai: **1981**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **4212.64 kv. m**
Pagrindinis plotas: **3597.05 kv. m**
Tūris: **32041 kub. m**
Užstatytas plotas: **4230.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1538000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **461000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **36900 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.8. **Pastatas - Sargų pastatas**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5099**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**
Žymėjimas plane: **12B1p**
Statybos pradžios metai: **1971**
Statybos pabaigos metai: **1971**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **6.27 kv. m**
Pagrindinis plotas: **4.29 kv. m**
Tūris: **24 kub. m**
Užstatytas plotas: **15.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1498 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **18 %**
Atkuriamoji vertė: **1228 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **243 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.9. **Pastatas - Naftos bazė**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5100**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Žymėjimas plane: **16F1p**
Statybos pradžios metai: **1966**
Statybos pabaigos metai: **1966**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **14.64 kv. m**
Pagrindinis plotas: **14.64 kv. m**
Tūris: **49 kub. m**
Užstatytas plotas: **19.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **5240 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **65 %**

Atkuriamoji vertė: **1840 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **147 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.10. **Pastatas - Naftos bazė**

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5066**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Sandėliavimo**
Žymėjimas plane: **8F1p**
Statusas: **Nejregistruotas**
Statybos pabaigos metai: **1986**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nešildomas**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **5.37 kv. m**
Pagrindinis plotas: **5.37 kv. m**
Tūris: **26 kub. m**
Užstatytas plotas: **10.20 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1189 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **6 %**
Atkuriamoji vertė: **1118 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **238 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1995-08-30**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.11.

Pastatas - Transformatorinė

Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A**
Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5111**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **2H1p**
Statybos pabaigos metai: **1971**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **171 kub. m**
Užstatytas plotas: **45.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **13933 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **18 %**
Atkuriamoji vertė: **11425 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2285 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1995-08-30**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.12.

Pastatas - Transformatorinė

Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5133**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **14H1p**
Statybos pabaigos metai: **1966**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Plytos**

Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **205 kub. m**
Užstatytas plotas: **51.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **15328 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **34 %**
Atkuriamoji vertė: **10116 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **2023 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1995-08-30**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.13. **Pastatas - Transformatorinė**
Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 13**
Unikalus daikto numeris: **4400-0242-4495**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **1711p**
Statybos pradžios metai: **1981**
Statybos pabaigos metai: **1981**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **139 kub. m**
Užstatytas plotas: **46.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **16400 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**
Atkuriamoji vertė: **8690 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **522 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2004-03-09**

2.14. **Pastatas - Sandėlis**
Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 13**
Unikalus daikto numeris: **4400-0242-4538**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **1811p**
Statybos pradžios metai: **1981**
Statybos pabaigos metai: **1981**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **62 kub. m**
Užstatytas plotas: **23.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6080 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**
Atkuriamoji vertė: **3220 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **193 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-08**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2004-03-09**

2.15. **Pastatas - Transformatorinė**
Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5122**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **711Ž**
Statusas: **Neįregistruotas**
Statybos pabaigos metai: **1963**

Sienos: **Šiferis**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **32 kub. m**
Užstatytas plotas: **13.50 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **238 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**
Atkuriamoji vertė: **79 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **16 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1995-08-30**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

2.16. **Kiti inžineriniai statiniai - Inžineriniai statiniai**

Aprašymas / pastabos: **(vandens bokštas, gręžinys)**
Unikalus daikto numeris: **4400-0436-7999**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **c, k1**
Statybos pradžios metai: **1985**
Statybos pabaigos metai: **1985**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **52711 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **57 %**
Atkuriamoji vertė: **22648 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **22648 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2004-11-04**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2004-11-04**

2.17. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**

Aprašymas / pastabos: **(stoginės 1111g ir 1311g, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, estakada, lauko tualetas, šulinys, gręžinys, rezervuarai - 9 vnt.)**
Unikalus daikto numeris: **7396-3004-5155**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Statybos pradžios metai: **1957**
Statybos pabaigos metai: **1986**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **222000 Eur**
Atkuriamoji vertė: **56000 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **12000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-10-06**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LEOKADIJA LAIMĖ GILIENĖ, gim. 1939-01-01**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 7396-3004-5022, aprašyto p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2017-04-10 Paveldėjimo teisės pagal įstatymą liudijimas Nr. 2R-1027**
Įrašas galioja: **Nuo 2017-04-19**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LEOKADIJA LAIMĖ GILIENĖ, gim. 1939-01-01**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 7396-3004-5022, aprašyto p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2003-11-17 Turto pardavimo be varžytynių aktas Nr. 6**
Įrašas galioja: **Nuo 2017-02-13**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Ramundas GM, UAB, a.k. 300031408**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5044, aprašytas p. 2.4.**
Įregistravimo pagrindas: **2017-01-24 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. IVVR-416**
Įrašas galioja: **Nuo 2017-01-31**

- 4.4. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Ramundas GM, UAB, a.k. 300031408**
Daiktas: **8/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.17.**
Įregistravimo pagrindas: **2011-11-18 Perdavimo - priėmimo aktas su lizingo bendrovėmis Nr. 2-6567**
2012-07-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 2429
Įrašas galioja: **Nuo 2012-07-13**
- 4.5. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Ramundas GM, UAB, a.k. 300031408**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5055, aprašytas p. 2.5.**
pastatas Nr. 7396-3004-5088, aprašytas p. 2.7.
pastatas Nr. 7396-3004-5099, aprašytas p. 2.8.
pastatas Nr. 7396-3004-5100, aprašytas p. 2.9.
Įregistravimo pagrindas: **2012-07-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 2429**
Įrašas galioja: **Nuo 2012-07-13**
- 4.6. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Ramundas GM, UAB, a.k. 300031408**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5077, aprašytas p. 2.6.**
pastatas Nr. 4400-0242-4495, aprašytas p. 2.13.
pastatas Nr. 4400-0242-4538, aprašytas p. 2.14.
Įregistravimo pagrindas: **2011-11-18 Perdavimo - priėmimo aktas su lizingo bendrovėmis Nr. 2-6567**
Įrašas galioja: **Nuo 2011-11-22**
- 4.7. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Rokiškio vandenys", a.k. 173741535**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5133, aprašytas p. 2.12.**
kiti statiniai Nr. 4400-0436-7999, aprašyti p. 2.16.
1/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.17.
Įregistravimo pagrindas: **2005-12-21 Akcijų pasirašymo sutartis Nr. DS-87**
2005-12-21 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja: **Nuo 2006-01-30**
- 4.8. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5111, aprašytas p. 2.11.**
Įregistravimo pagrindas: **2004-04-01 Turto pardavimo be varžytynių aktas Nr. 9**
Įrašas galioja: **Nuo 2004-10-18**
- 4.9. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5011, aprašytas p. 2.1.**
pastatas Nr. 7396-3004-5033, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **1999-12-08 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 147**
2000-04-05 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja: **Nuo 2000-04-20**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. **Hipoteka**
Daiktas: **8/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.17. , 4.4.**
Įregistravimo pagrindas: **2020-11-06 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120200065922**
Įrašas galioja: **Nuo 2020-11-06**
- 7.2. **Hipoteka**
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5044, aprašytas p. 2.4.**
pastatas Nr. 7396-3004-5055, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 7396-3004-5077, aprašytas p. 2.6.
pastatas Nr. 7396-3004-5088, aprašytas p. 2.7.

pastatas Nr. 7396-3004-5099, aprašytas p. 2.8.
pastatas Nr. 7396-3004-5100, aprašytas p. 2.9.
pastatas Nr. 4400-0242-4495, aprašytas p. 2.13.
pastatas Nr. 4400-0242-4538, aprašytas p. 2.14.
8/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.17. , 4.4.

Įregistravimo pagrindas: 2020-11-06 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120200065917

Įrašas galioja: Nuo 2020-11-06

7.3.

Hipoteka

Daiktas: 8/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.17. , 4.4.

Įregistravimo pagrindas: 2020-11-06 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120200065919

Įrašas galioja: Nuo 2020-11-06

7.4.

Hipoteka

Daiktas: pastatas Nr. 7396-3004-5055, aprašytas p. 2.5.

pastatas Nr. 7396-3004-5077, aprašytas p. 2.6.

pastatas Nr. 7396-3004-5088, aprašytas p. 2.7.

pastatas Nr. 7396-3004-5099, aprašytas p. 2.8.

pastatas Nr. 7396-3004-5100, aprašytas p. 2.9.

pastatas Nr. 4400-0242-4495, aprašytas p. 2.13.

pastatas Nr. 4400-0242-4538, aprašytas p. 2.14.

Įregistravimo pagrindas: 2020-03-30 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120200018881

Įrašas galioja: Nuo 2020-03-30

7.5.

Hipoteka

Daiktas: pastatas Nr. 7396-3004-5055, aprašytas p. 2.5.

pastatas Nr. 7396-3004-5077, aprašytas p. 2.6.

pastatas Nr. 7396-3004-5088, aprašytas p. 2.7.

pastatas Nr. 7396-3004-5099, aprašytas p. 2.8.

pastatas Nr. 7396-3004-5100, aprašytas p. 2.9.

pastatas Nr. 4400-0242-4495, aprašytas p. 2.13.

pastatas Nr. 4400-0242-4538, aprašytas p. 2.14.

Įregistravimo pagrindas: 2020-01-22 Hipotekos registro pranešimas apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120200004540

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-22

7.6.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: 1/2 pastato Nr. 7396-3004-5022, aprašyto p. 2.2. , 4.1.

Įregistravimo pagrindas: 2017-04-10 Paveldėjimo teisės pagal įstatymą liudijimas Nr. 2R-1027

Įrašas galioja: Nuo 2017-04-19

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Pastatai 9G1p; 17I1p; 18I1p ir dalis kiemo statinių yra žemės sklype kurio kadastrinis Nr. 7360/0001:124, pastatai 6F1p, 10P1p, 12B1p,16F1p yra sklype, kurio kad.Nr.7360/0001:129, pastatai 1P1p, 2H1p yra sklype , kurio kadastrinis Nr. 7360/0001:150, pastatas 4G1p yra žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 7360/0001:149.

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-07-28 09:20:24

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2374607**
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: **2019-08-26**
Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11B**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-5248-1239**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **7360/0001:150 Obelių m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos**
Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-4658-0732**
Žemės sklypo plotas: **0.3173 ha**
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.0330 ha**
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.0330 ha**
Užstatyta teritorija: **0.2420 ha**
Kitos žemės plotas: **0.0423 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **32.6**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **7622 Eur**
Žemės sklypo vertė: **4764 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1920 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2019-08-27**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2019-06-10**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2017-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-683-(14.25.110.)**
2017-10-12 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-939-(14.25.110.)
2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.)
Įrašas galioja: **Nuo 2019-09-02**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2017-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-683-(14.25.110.)**
2017-10-12 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-939-(14.25.110.)

2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.)

Įrašas galioja: Nuo 2019-09-02

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

9.1. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 355.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 155.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

9.3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 461.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2020-01-02

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
ALINA GUTARAVIČIŪTĖ

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-02-08 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2699
2019-06-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2019-08-27

10.2. Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-1239, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2019-08-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-713-(14.25.110.)

Plotas: 0.3173 ha

Įrašas galioja: Nuo 2019-08-27

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai - Registro Nr. 90/21580

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Respublika *Lietuva*
 Rajonas *Rokiškis*
 Apylinkė (miestas) *Obelių*
 Kaimas (miesto rajonas)

Tipinė forma Nr. 2-11

Inventorizacijos Nr.

318

Rejestro Nr.

Asmens nuosavybės fondas

Gyvenamojo namo techninis pasas

Adresas Nr.

Data	Savininko pavardė, v. t. v.	Dalis	Pastatų valdymo pagrindas	Parašas
<i>95.09.28</i>	<i>AB „Rokuma“</i>	<i>100%</i>	<i>Rokiškio g. sprend. Nr. 141 1995.09.04</i>	<i>[Signature]</i>
<i>2000.04.20</i>	<i>TEISINĖ RE ROKIŠKIO RAYONO SAVIVALDYBĖS TARYBA 8866254</i>	<i>ACIJA</i>	<i>Rokiškio g. sprend. Nr. 144 1999.12.08</i>	<i>[Signature]</i>
	<i>AB „ROKUMA“ 7300229</i>	<i>2H/p; 3F/p; 5F/p; 6F/p; 3G/p; 10G/p; 14H/p; Rst</i>	<i>Spėjimo - rekonstrukcijos 2000.04.05 aktas</i>	<i>[Signature] Elena Kupčiūnė Registratore</i>

Zemės sklypo eksplikacija

Viso		Tame skaičiuje						
išskirta	naudojama	užstatyta	viso kiemo	šaligatviai	grindys	sodas	daržas	kitos žemės
<i>59950</i>	<i>59950</i>	<i>11808</i>	<i>48142</i>		<i>18460</i>			

Patalpų charakteristika

Butų skaičius	Gyvenamų kambarių skaičius	Naudingas plotas	Tame skaičiuje	
			gyvenamas	pagalbinis

Kopija tikra

Pastatų ir statinių charakteristika

Raidė	Pavadinimas (gyvenamas namas, statinys)	Statybos metai	Konstrukcinių elementų aprašymas				Patogumai				Plotas kv. m.	Toris kub. m.	slatybinė	Vertė rb. nusidėv.	dabartinė		
			namatai	sienos	stogas	elektra	vandentiekis	kanalizacija	dujos	nušidėv.							
15/1/p	Reiktoriai	1941	betonu	plyšis	med. d.	gva	gva	gva	-	-	-	1698,95	4695	2152182	18	469841	352949
19/1/p	reiktoriai	-	-	-	šifonio	-	-	-	-	-	-	319	9	-	-	-	-
31/1/p	reiktoriai	-	-	-	gva	-	-	-	-	-	-	486,89	1344	34413	15	27494	3394
45/1/p	gvarzon	1994	-	-	med. d.	gva	-	-	-	-	-	445,12	3136	291518	14	230765	5044
55/1/p	reiktoriai	1946	-	-	-	gva	-	-	-	-	-	297,90	6465	164337	14	441330	28266
67/1/p	-	1963	-	-	-	gva	-	-	-	-	-	424,84	4375	32417	85	24312	4862
81/1/p	reiktoriai	1986	-	-	šifonio	gva	-	-	-	-	-	1240	86	4407	6	3860	821
94/1/p	reiktoriai	1981	-	-	med. d.	gva	gva	gva	-	-	-	358,52	22689	-	-	-	-
104/1/p	reiktoriai	-	-	-	šifonio	-	-	-	-	-	-	46,22	109	210411	10	1981009	346202
107/1/p	reiktoriai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,04	62	-	-	-	-
108/1/p	reiktoriai	1957	-	-	med. d.	gva	-	-	-	-	-	416,36	31431	-	-	-	-
109/1/p	reiktoriai	1981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,13	216	2952236	30	2066565	20313
109/1/p	reiktoriai	1966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,60	54	-	-	-	-
111/1/p	reiktoriai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,18	24	4875	18	3997	798
118/1/p	reiktoriai	1991	-	-	šifonio	gva	-	-	-	-	-	4,50	-	296	18	243	49
11/1/p	reiktoriai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,77	49	7739	22	6037	1207
161/1/p	reiktoriai	1966	-	-	-	gva	-	-	-	-	-	445,938	19932	784	5044	-	-
241/1/p	reiktoriai	1991	betonu	plyšis	med. d.	gva	-	-	-	-	-	45,00	411	48109	18	30450	3030
291/1/p	reiktoriai	1963	med.	šifonio	-	-	-	-	-	-	-	43,50	32	823	67	272	54

Gyvenamojo namo apšildymo rūšis

Ypačingos atzarnos:

Krosninis	is šilco	Centrinis grupinės katilines	Dujinio šildymo agregatas	Vielinės katilines
-----------	----------	------------------------------	---------------------------	--------------------

199 . 5 . m. 08 men. 30 d. Pasą sudarė

Gr. vadovas

[Signature]

opija tikra

Pastato inventorinės žinios

DBELIAI

DIRBTUVIJS

g-vė, pr., a, al, sk. Nr. 110

Inventorinis Nr. 0318		
miestas rajonas	kvartalas	sklypas
DBELIAI		

sen. _____ kaimas

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų skaičius	Fondas
4G/P	GARAŽAS	1977	1	PRIVATUS

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų išbaigimo ir techninės būklės aprašymas	Data			Data			
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %	
1	Pamatai	betono juost.	10						
2	Sienos	plytų	30						
3	Pertvaros	plytų							
4	Perdanga	g/b.	9						
5	Stogas danga konstrukc.	viloninė danga sustapd.	13						
6	Grindys	betono	8						
7	Langai	papr. apk. daž.	10						
8	Durys	papr. apk. daž.	10						
9	Šildymas	pla. vnt. katil.	5						
10	Elektros apšvietimas	yra	3						
11	Santechnikos jr.	vand. kanal.	5						
12	Laiptai								
13	Apdaila	daž. tink.	5						
14	Kiti darbai								
Pastato amžius			Viso lyginamieji svoriai ir pastato susidėvėjimas			100			
			$22 \times 1,2 \% = 26$ susidėjimas %						

Pastato charakteristika

Data	Pastate yra			Pastatas prijungtas prie tinklų											Stogo plotas	Kapitalinio remonto data		
	rūšys	puošis	mansarda	Vandentiekis		Kanalizacija		Centr. apšildym.					telefonas	radijas			elektra	šiluminė varža
				miesto	vietinis	miesto	vietinis	grupinė katilinė	vietinė katilinė	kuro rūšys	šilum. vinkl. ir SEC	karštas vanduo						
99.05.24	-	-	-	-	yra	-	yra	-	yra	-	-	-	-	-	yra	-	523,-	

Pastato dalys (priestatai ir kt.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Statybos metai	Pamatai	Sienos Pertvar.	Perdangos	Stogas	Grindys	Langai durys	Apdaila	Elektra	Susidėvėjimo %

Pastato patalpų charakteristika	99,05,24 Data					Data						
	Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m ²	iš to skaičiaus			Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m ²	iš to skaičiaus		
				gyvenamasis plotas m ²	pagrindinis pl. m ²	pagalbinis pl. m ²				gyvenamasis plotas m ²	pagrindinis pl. m ²	pagalbinis pl. m ²
Gyvenamieji butai												
iš to skaičiaus	1-no kambario											
	2-jų kambario											
	3-jų kambario											
	4-ių kambario											
	5-ių kambario											
iš to skaič. butai: a) rūsiuose												
b) pusrūsiuose												
Gyvenamųjų butų pagalbinis pl. rūsiuose ir pusrūsiuose												
Tambūrų ir techn. patalpos												
Darbo (verslo) patalpos												
Garažų patalpos	1	9	412.18	-	392.21	19.97						
patalpos												
patalpos												
patalpos												
patalpos												
Naudingasis plotas												
Bendrasis plotas (viso)	1	9	412.18	-	392.21	19.97						
Vandentiekis (vietin. miesto)												
Kanalizacija (vietin. miesto)												
Central. šildymo: ŠEC ar grupinė katilinė												
vietinė katilinė ar krosn.	1	9	412.18	-	392.21	19.97						
Karštas vanduo												
Dujos (gamt. ar suskystintos)												
Elektrinės viryklės												
Butai su voniomis ar dušais												

PERKAINOTA
 2000 m. 01 mėn. 17 d.
 Tatjana Korznikova

Pastato ir jo dalių kainojimas 2.0/6.0490

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas	Aukštis	Tūris	Kainininko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina, įvedus patais.	Statybinė vertė, Lt	Susidėvėjimo %	Verre atmetus susidėvėjim. Lt	Rinkos	
													Koeficientas	Kaina, Lt
99.05.24	46/p	Garažas	30.62	15.52	475.22	6.60	3136	2/128	136.71	428714	26	317248	0.20	63450
		perkainota							2000	01.17	12,1982			k.
2000.01.17	46/p	Garažas	30.62	15.52	475.22	6.60	3136	2/128	137.14	432266	28	341232	0.25	77808

1999 m. 05 mėn. 24 d. Sudarė: [Signature]

Tikrino: [Signature]

Kopija tikra



Pastato inventorinės žinios

DBELIAI

DIRBTUVIŲ

g-vė, pr., a, al, sk. Nr. 11^A

Inventorinis Nr. <u>0318</u>		
miestas rajonas	kvartalas	sklypas
DBELIAI		

sen. _____ kaimas

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų skaičius	Fondas
<u>16/p</u>	<u>DIRBTUVĖS</u>	<u>1971</u>	<u>1</u>	<u>PRIVATUS</u>

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų išbaigimo ir techninės būklės aprašymas	Data					
			Lyginamasis svoris	Susidėjimo %	Vidutinis susidėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėjimo %	Vidutinis susidėjimo %
1	Pamatai	<u>betono juost.</u>	<u>7</u>					
2	Sienos	<u>plytų</u>	<u>31</u>					
3	Pertvaros	<u>plytų</u>						
4	Perdanga	<u>g/b.</u>	<u>12</u>					
5	Stogas <small>danga konstrukc.</small>	<u>valomieji dangos sutapt.</u>	<u>4</u>					
6	Grindys	<u>betono</u>	<u>5</u>					
7	Langai	<u>papz. apsk. daž.</u>	<u>11</u>					
8	Durys	<u>papz. apsk. daž.</u>						
9	Šildymas	<u>cia viil. katil.</u>						
10	Elektros apšvietimas	<u>yra</u>	<u>2</u>					
11	Santechnikos jr.	<u>vandent. kanal.</u>	<u>17</u>					
12	Laiptai							
13	Apdaila	<u>dažyta, tluok.</u>	<u>11</u>					
14	Kiti darbai							
Pastato amžius			Viso lyginamieji svoriai ir pastato susidėjimas $\frac{28}{100} \times 0,8 \% = 22$ susidėjimas %					

Pastato charakteristika

Data	Pastate yra			Pastatas prijungtas prie tinklų											Stogo plotas	Kapitalinio remonto data		
	rūsvis	pusrūšis	mansarda	Vandentiekis		Kanalizacija		Centr. apšildym.					telefonas	radijas			elektra	šiluminė varža
				miesto	vietinis	miesto	vietinis	grupinė katilinė	vietinė katilinė	kuro rūšys	šilum. vinkl. ir SEC	karštas vanduo						
<u>99.05.24</u>	-	-	-	-	<u>yra</u>	-	<u>yra</u>	-	<u>yra</u>	-	-	-	-	<u>yra</u>	-	<u>yra</u>	-	<u>1870</u>

Pastato dalys (priestatai ir kt.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Statybos metai	Pamatai	Sienos Pertvar.	Perdangos	Stogas	Grindys	Langai durys	Apdaila	Elektra	Susidėjimo %
<u>99.05.24</u>	<u>16/p</u>	<u>Priestatas</u>	<u>1971</u>	<u>betono</u>	<u>plytų</u>	-	<u>šiferis bet.</u>	<u>papz.</u>	-	-	-	<u>22</u>

Pastato patalpų charakteristika	99.05.24 Data					Data						
	Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m ²	iš to skaičiaus			Butų sk.	Kambarių sk.	Bendrasis plotas m ²	iš to skaičiaus		
				gyvenamasis plotas m ²	pagrindinis pl. m ²	pagalbinis pl. m ²				gyvenamasis plotas m ²	pagrindinis pl. m ²	pagalbinis pl. m ²
Gyvenamieji butai												
iš to skaičiaus	1-no kambario											
	2-jų kambario											
	3-jų kambario											
	4-ių kambario											
	5-ių kambario											
iš to skaič. butai: a) rūšiuose												
b) pusrūšiuose												
Gyvenamųjų butų pagalbinis pl. rūšiuose ir pusrūšiuose												
Tambūrų ir techn. patalpos												
Darbo (verslo) patalpos												
Garažų patalpos												
dirbtuvės	patalpos	1	22	1566,89	4488,63	78,26						
	patalpos											
	patalpos											
	patalpos											
Naudingasis plotas												
	Bendrasis plotas (viso)	1	22	1566,89	4488,63	78,26						
	Vandentiekis (vietin. miesto)	1	22	1566,89	4488,63	78,26						
	Kanalizacija (vietin. miesto)	1	22	1566,89	4488,63	78,26						
	Central. šildymo: ŠEC ar grupinė katilinė											
	vietinė katilinė ar krosn.	1	22	1566,89	4488,63	78,26						
Karštas vanduo												
Dujos (gamt. ar suskystintos)												
Elektrinės viryklės												

Butai su vėrimo ar dujų sistema
 PERRAINUTA
 Patalpoms plotas 01 mėn. 17 d.
 Tatyana Korznikova, Grazina
 Matiukaitė

Pastato ir jo dalių kainojimas 2.0/6.0490

Data	Kam. dē	Pavadinimas	Plotas	Plotas	Aukštis	Tūris	Kainininko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina, įvedus patais.	Starybinė vertė, Lt	Susidėvėjimo %	Vertė atmerus susidėvėjimą, Lt	Koc. ficientas	Kaina, Lt
99.05.24	16/p	Dirbtuvės	x	1658,97	x	41675	2.90	135.50	1583132	22	1234882	0.20	246976
	19/p	Priestatas	2.35	1.57	3.69	2.40	9						
2000.01.17	1P/p	Dirbtuvės	x	1658,97	x	41675	2.90	136.62	1596268	23	1229126	0.15	307232,-
	6.p. 16/p												
	1P/p/6.p. 19/p	Priestatas	2.35	1.57	3.69	2.40	9						

1999 m. 05 mėn. 24 d. Sudarė: [Signature] Tikrino: [Signature]

Kopija tikra



Pastatų vidaus ploto eksploikacija

Inventorinis Nr. 0318		
Miestas	Rajonas	Kvartalas
OBELIAI		Sklypas

Pastato raidė 4B1P

DIRBTUVIŲ g-vė, pr. a, al, skersg. Nr. 1

Data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambarių Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras plotas	Gyvenama													
				patalpų paskirtis	kam naudojamą		iš to skaičiaus	iš to skaičiaus	iš to skaičiaus	iš to skaičiaus	verslo		iš to skaičiaus	iš to skaičiaus						
											gyvena- muji kambarių plotas	naudin-gas negy- venamasis plotas			technik. pat. plotas	gyvyv. rūšiai ir pusrū- šiai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
99.05.24	1	1	1	garažas	garažas	83.90								83.90						
			2	-	-	83.32								83.32						
			3	-	-	33.82								33.82						
			4	-	Sandėlis	5.37								5.37						
			5	-	-	42.00								42.00						
			6	-	koridor.	9.33								9.33						
			7	-	Sandėlis	5.27								5.27						
			8	-	garažas	66.15								66.15						
			9	-	-	83.02								83.02						
					MID	412.18								412.21						

199 9 m.

05

men. 11 d.

Sudarė:



Tikrinio:

Data		Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambarių Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis plotas	Gyvenama				iš to skaičiaus		iš to skaičiaus		iš to skaičiaus		iš to skaičiaus	
patalpų paskirtis	kam naudojamą				gyvena-mųjų kambarių plotas	naudin-gas negy-venamasis plotas		įambrų, negyven. technik. pat. plotas	įvairi ir pusrū-siai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas

Inventoris Nr. 0318	
Miestas Rajonas	Kvartalas
DBELIAI	
	Sklypas

1P/P
1G/P

Pastato raidė

Pastatų vidaus ploto eksploikacija

DIRBTUVIY g.vė, pr. a. al, skersg. Nr. 1

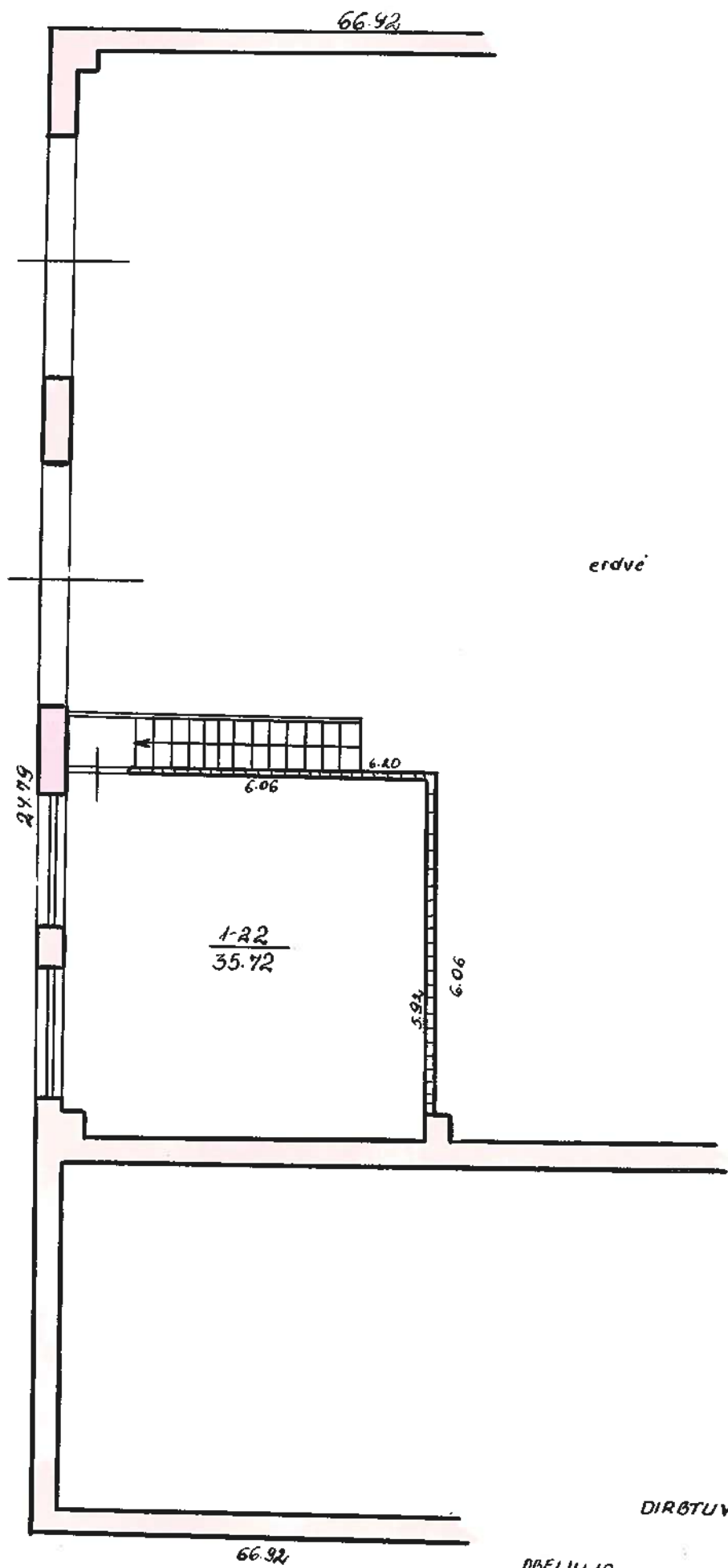
Data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambaryų Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis plotas	Gyvenama																
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mujų kambaryų plotas	naudin- gas negy- venamas plotas	iš to skaičiaus technik. pat. plotas	negyven- rūšiai ir pustū- siai	verslo	pagalb. plotas pagalb. plotas	iš to skaičiaus pagalb. plotas pagalb. plotas	iš to skaičiaus pagalb. plotas pagalb. plotas	iš to skaičiaus pagalb. plotas pagalb. plotas								
09.05.24	1	1	1	Dirbtuvės	koridor.	13,41																	
			2	~	kabinetas	35,72												35,72					
			3	~	dirbtuvės	108,93												108,93					
			4	~	Sandėlis	48,21												48,21					
			5	~	dirbtuvės	51,69												51,69					
			6	~	~	65,49												65,49					
			7	~	~	32,94												32,94					
			8	~	~	33,68												33,68					
			9	~	Sandėlis	15,90												15,90					
			10	~	~	4,81												4,81					
			11	~	dirbtuvės	9,65												9,65					
			12	~	~	32,94												32,94					
			13	~	~	32,94												32,94					
			14	~	~	16,30												16,30					
			15	~	dūšas	6,55												6,55					
			16	~	~	7,46												7,46					
			17	~	tualetas	5,40												5,40					

Kopija tikra

Data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambarių Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis plotas	Gyvenama																			
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- muji kambarių plotas	naudin- gas negy- vamas plotas	iš to skaičius	iš to skaičius		iš to skaičius		iš to skaičius												
										technik. pat plotas	negyven. rūšiai ir pusrū- šiai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas									
09.05.24	1	1	18	-	tualeto	2.38																				
			19	-	-	125																				
			20	-	-	128																				
			21	-	poilsio kam.	24.24																				
			22	-	svaidelis	35.72																				
					1910;	1566.89																				

199 9 m. _____ mėn. 05 d. 24 Sudarė:  Tikrinęs: _____





erdvė

$$\frac{1.22}{35.72}$$

DIRBTUVIŲ,

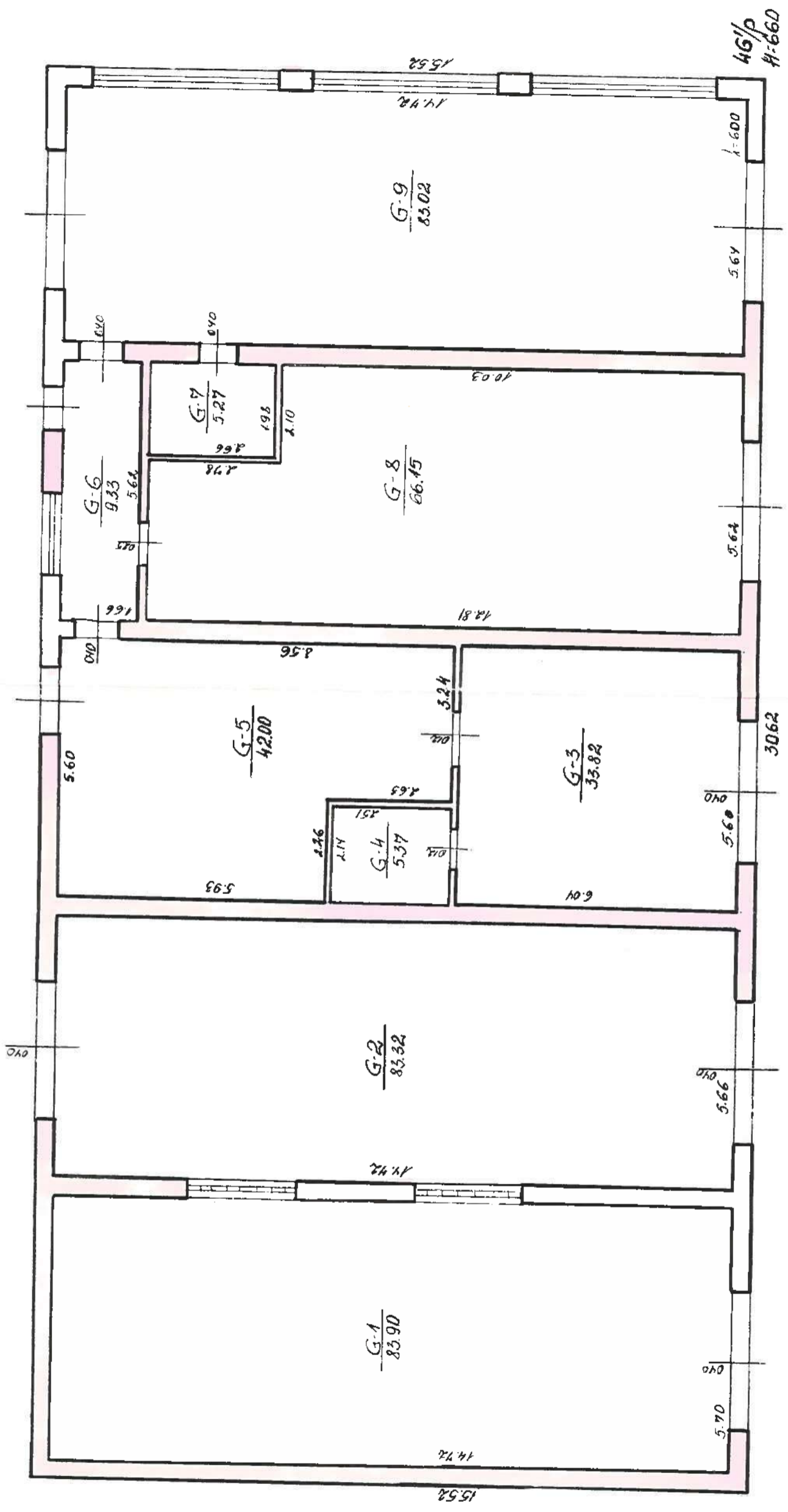
OBJEKTO, AP

100

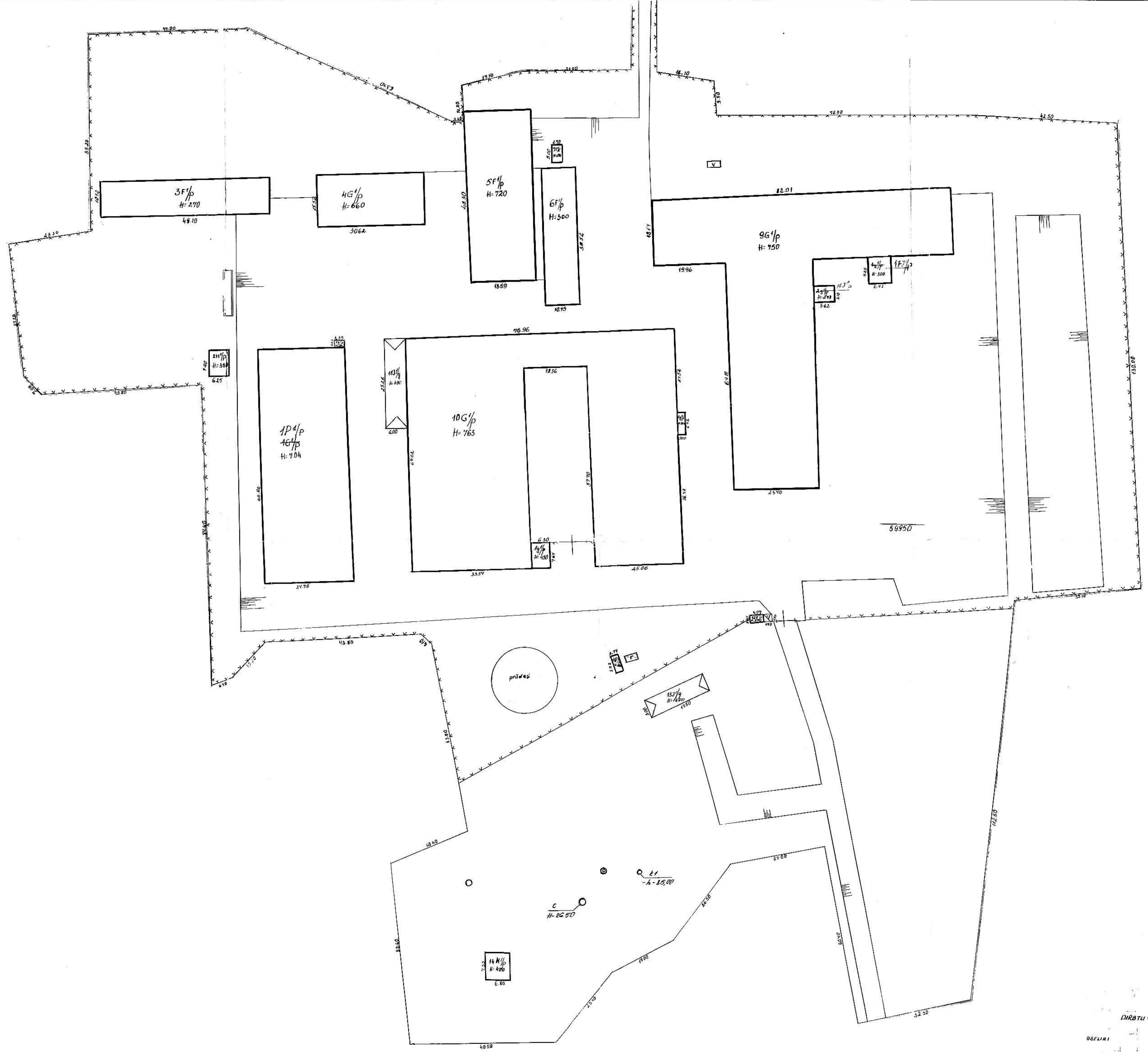
D
15/10

11A
[Signature]
 G. STANKEVIČIUS

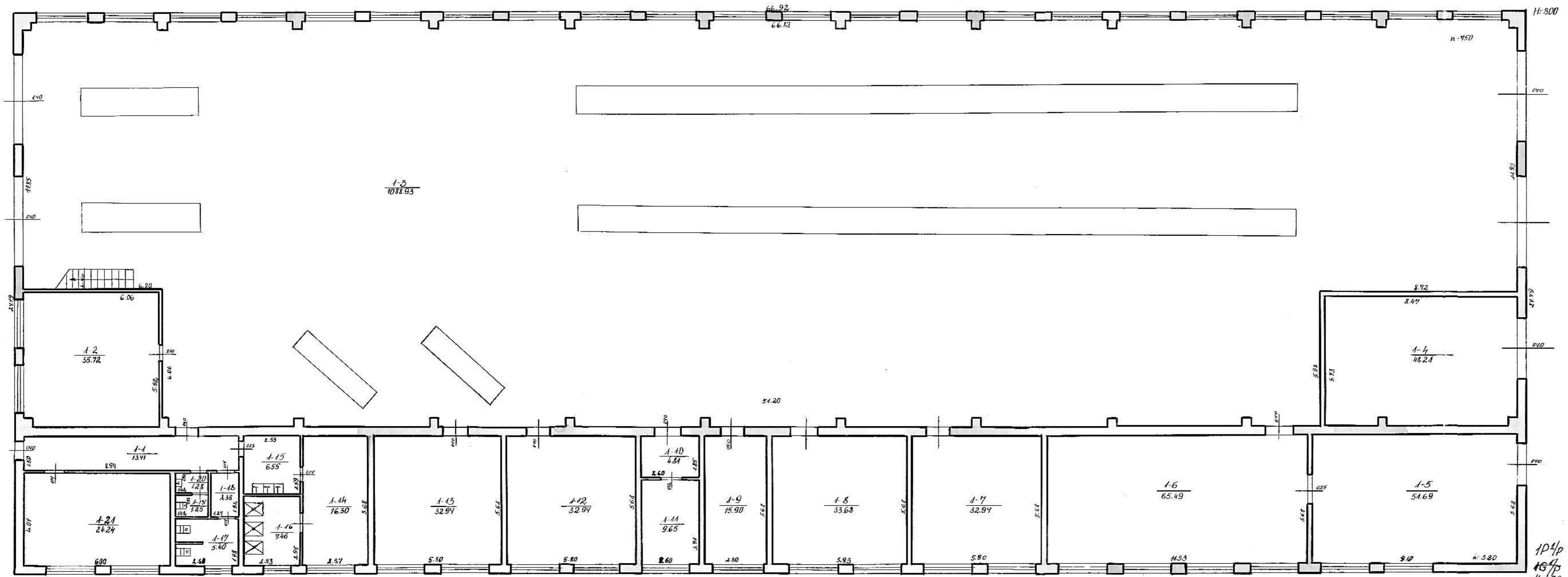
2011.11.10



DIRBTUVIU MB
 OBEKLI AP
 4G/p
 100
 10



DIRBTU VIJA
 4
 U. STONČIUS
 2000



1P1/P
1G1/P
H-420

DIREKTORE
OBELIS AP
100
1P1/P
1G1/P
Matickai U.
11.10.10

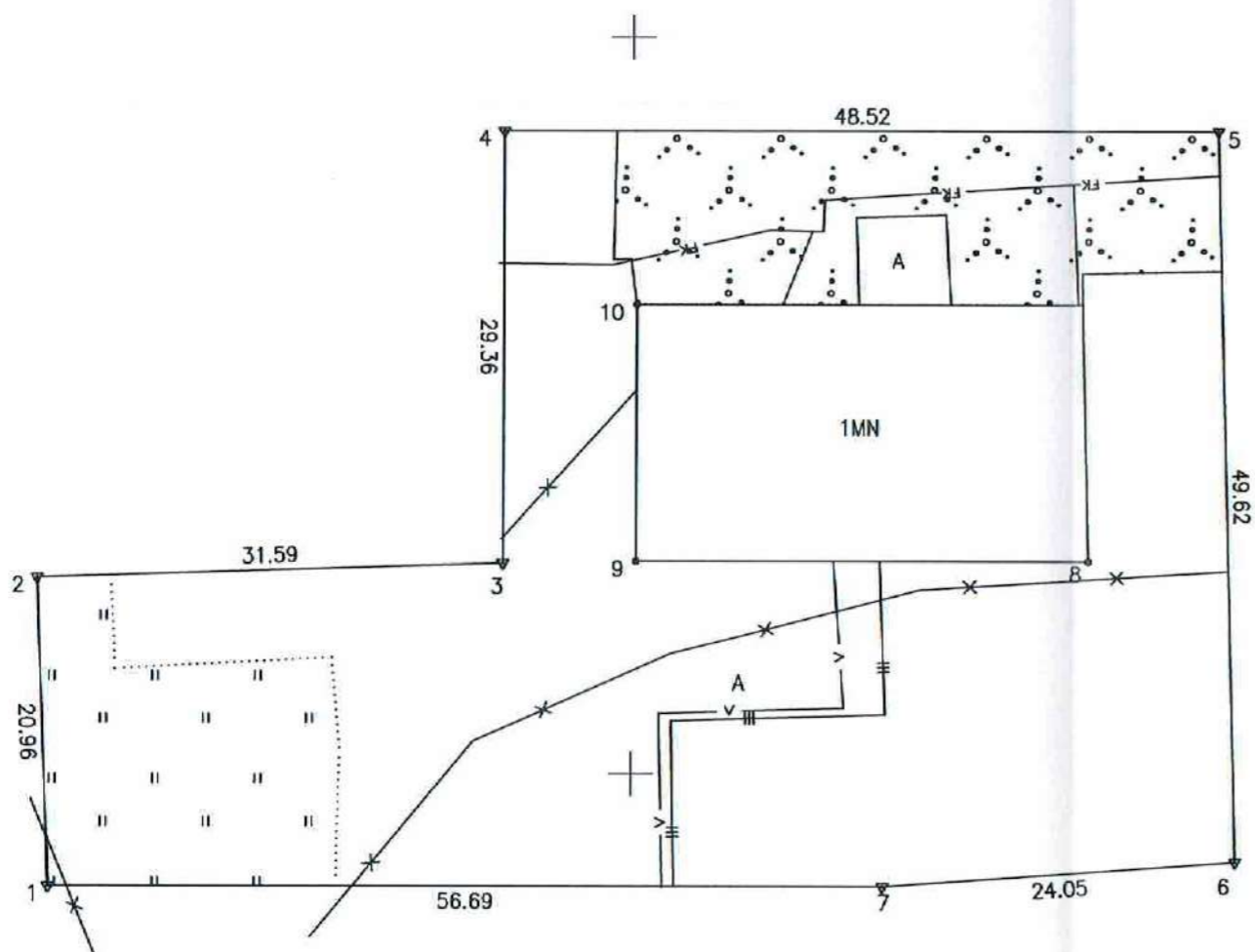
Kopija tikra

Žemės sklypo išdėstymo schema



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Žemės sklypo plotas 3173 m²



Kadastro vietovės pavadinimas:	Obelių m					
Žemės sklypo kadastro numeris:	kodas		blokas		sklypas	
	7	3	6	0	0	0

Savivaldybė	Rokiškio r
Seniūnija	Obelių
Gyvenamoji vietovė	Obeliai
Gatvė, namo Nr.	Dirbtuvių g. 11B

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-6		vž
6-7	7360/0001:129	geodezinis
7-1		proj. Nr. 0001-1

Su pagal 2019 m. 05. mėn. 31. d. atliktą žemės sklypo ribų paženklinimą-parodymą parengtame žemės sklypo plane išbraižytomis ribomis ir apskaičiuotu žemės sklypo plotu sutinku:

Rokiškio rajono savivaldybės administracija
(žemės sklypo saviniko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė) _____ (parasas) _____ (data) 2019-07-23

		VALSTYBĖS ĮMONĖ VALSTYBĖS ŽEMĖS FONDAS	
		GEODEZIJOS, ŽEMĖTVARKOS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO SKYRIUS	
Pareigys	Parasas	Vardas, pavardė	Data
Gr. radovas A.V.		Mangirdas Stočkūnas	2019-08-10
Matininkė		Alina Gutaravičiūtė	2019-08-10
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2M-M-2699			



000119
6203350



**NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
ROKIŠKIO SKYRIUS**

Rokiškio rajono savivaldybės
administracijai

I 2021-04-02 Nr. SD-5.42-741

savivaldybe@post.rokiskis.lt

**PAŽYMA
APIE PARDUODAMĄ VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPĄ, REIKALINGĄ
PARDUODAMAM VALSTYBEI AR SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE
PRIKLAUSANČIAM NEKILNOJAMAJAM TURTUI EKSPLOATUOTI**

2021 m. gegužės d. Nr. 25PAŽ- (14.25.33 E.)

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“, 13.4.1 papunkčiu, pažymi, kad 0,3173 ha valstybinės žemės sklypas, esantis Rokiškio rajono savivaldybėje, Obeliuose, Dirbtuvių g. 11B, kadastro Nr. 7360/0001:150, unikalus Nr. 4400-5248-1239, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, reikalingas įstatymų nustatyta tvarka parduodamam savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamajam turtui – pastatui-garažui, unikalus Nr. 7396-3004-5033, eksploatuoti (toliau – Parduodamas žemės sklypas), gali būti parduodamas.

Parduodamo žemės sklypo įsigijimo savikaina 683,54 EUR, vertės pokytis 1386,46 EUR, likutinė vertė 2070 EUR, perduotos finansavimo sumos (valstybės biudžeto lėšos) 683,54 EUR.

Parduodamo žemės sklypo patikėtinis – valstybės įmonė Turto bankas.

Skyriaus vedėjas

Arvydas Šarka

Jūratė Deksnienė, tel. (8 706) 85 798, el. p. Jurate.Deksniene@nzt.lt

Budžetinė įstaiga
Gedimino pr. 19,
01103 Vilnius
<http://www.nzt.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927

P. Cvirkos g. 7,
42163 Rokiškis
Tel. 8 706 85 791
Faks. 8 706 86 981
El. paštas rokiskis@nzt.lt

