

## NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nr. 24/081 NT

**Vertinamas turtas:** Turtinis kompleksas

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

**Turto apžiūros data:** 2024 m. vasario mėn. 28 d.

**Turto vertės nustatymo data:** 2024 m. vasario mėn. 28 d.

**Vertinimo ataskaitos surašymo data:** 2024 m. vasario mėn. 28 d. - 2024 m. kovo mėn. 12 d.

**Vertinimo atvejis:** Privalomas turto rinkos vertės nustatymas

**Vertinimo tikslas:** Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu

**Vertintojas:** Simona Vilkauskaitė  
(Kv. paž. Nr. 000470, išduotas 2023 m. kovo 24 d.)

Vilnius, 2024 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

24/081 NT

<b>Vertinimo užsakovas:</b>	Rokiškio rajono savivaldybės administracija
<b>Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą:</b>	VĮ Registrų centras JAR
<b>Vertinimo atvejis ir tikslas:</b>	Privalomasis rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu
<b>Vertinamo turto apžiūros data:</b>	2024 m. vasario mėn. 28 d.
<b>Turto vertės nustatymo data:</b>	2024 m. vasario mėn. 28 d.
<b>Vertinimo ataskaitos surašymo data:</b>	2024 m. vasario mėn. 28 d. - 2024 m. kovo mėn. 12 d.
<b>Vertinamas turtas:</b>	Turtinis kompleksas, kurį sudaro žemės sklypas su dirbtuvėmis ir transformatorine
<b>Adresas:</b>	Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A
<b>Savininkas:</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (žemės sklypas); ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681 (pastatai).

### Žemės sklypas

Kadastrinis numeris:	Unikalus numeris:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Žemės sklypo plotas:
7360/0001:149 Obelių m. k.v.	4400-5248-2947	Kita (Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos)	0.4767 ha
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	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.).		
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.		
<b>Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:</b>	Valstybinės žemės patikėjimo teisė (Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042).		
<b>Kitos daiktinės teisės:</b>	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).		
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra.		
<b>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</b>	Įrašų nėra.		
<b>Žymos:</b>	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).		
<b>Vertinimo metodas:</b>	Lyginamasis metodas.		

### Dirbtuvės

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Bendras plotas:	Statybos metai:
7396-3004-5011	1P1p	Gamybos, pramonės	1566.89 kv. m	1971
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	1999-12-08 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 147 2000-04-05 Perdavimo - priėmimo aktas.			
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.			
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra.			
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra.			
<b>Vertinimo metodas:</b>	Lyginamasis metodas.			

### Transformatorinė

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Užstatytas plotas:	Statybos metai:
7396-3004-5111	2H1p	Pagalbinio ūkio	45.00 kv. m	1971
<b>Įregistravimo pagrindas:</b>	2004-04-01 Turto pardavimo be varžytynių aktas Nr. 9.			
<b>Valdymo forma:</b>	Nuosavybės teisė.			
<b>Juridiniai faktai:</b>	Įrašų nėra.			
<b>Žymos:</b>	Įrašų nėra.			
<b>Vertinimo metodas:</b>	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 (2024 m. vasario mėn. 28 d.) yra:

**63 500 EUR (šešiasdešimt trys tūkstančiai penki šimtai eurų),**

tame skaičiuje:

- žemės sklypo, unikalus numeris 4400-5248-2947, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **2 040 EUR (du tūkstančiai keturiasdešimt eurų)**;
- dirbtuvių, unikalus numeris 7396-3004-5011, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **61 000 EUR (šešiasdešimt vienas tūkstantis eurų)**;
- transformatorinės, unikalus numeris 7396-3004-5111, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **460 EUR (keturi šimtai šešiasdešimt 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. 000470, išduotas 2023 m. kovo 24 d. (pasirašyta elektroniniu parašu)

Simona Vilkauskaitė

#### Turto vertintojo asistentas:

Kv. paž. Nr. 000460, išduotas 2023 m. kovo 24 d. (pasirašyta elektroniniu parašu)

Giedrius Bagočiūnas

#### 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 4400-5248-2947, su dirbtuvėmis, unikalus numeris 7396-3004-5011, ir transformatorine, unikalus numeris 7396-3004-5111, esantis adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A.

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. LT23-TVCAP-00000144-1, išduotas 2023 m. liepos mėn. 4 d., galioja 2023 07 08 – 2024 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2024 m. vasario mėn. 28 d. apžiūrėjo turto vertintojo asistentas Giedrius Bagočiūnas (Kv. paž. Nr. 000460, išduotas 2023 m. kovo 24 d.) ir ataskaitą parengė turto vertintoja Simona Vilkauskaitė (Kv. paž. Nr. 000470, išduotas 2023 m. kovo 24 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.

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	6
1.1. BENDROSIOS 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 .....	8
1.6. TYRIMO APIMTIS .....	8
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI .....	8
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ .....	9
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 .....	19
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	25
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA .....	26
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS.....	27
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI.....	28
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI.....	29
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	29
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS.....	36
ATASKAITOS PRIEDAI .....	37
1. APŽIŪROS AKTAS;	
2. FOTONUOTRAUKOS;	
3. VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS DOKUMENTAI, KOPIJOS.	

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

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

**Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.<sup>1</sup>

**Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.<sup>1</sup>

**Turto arba verslo vertintojas** – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojami Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.<sup>1</sup>

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

**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.<sup>1</sup>

**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.<sup>1</sup>

**Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.<sup>1</sup>

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

**Turto arba verslo vertinimas** – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.<sup>1</sup>

**Nepivalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.<sup>1</sup>

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

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

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

---

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

<sup>2</sup> Europos vertinimo standartai (2020);

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

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

**Turto geriausias naudojimas** reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.<sup>1</sup>

**Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.<sup>2</sup>

## 1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

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

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukos (žr. ataskaitos priedus). Taip pat buvo užfiksuota 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; apie kurią duomenys kaupiami ir saugomi 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, 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. LT23-TVCAP-00000144-1, išduotas 2023 m. liepos mėn. 4 d., galioja 2023 07 08 – 2024 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2024 m. vasario mėn. 28 d. apžiūrėjo turto vertintojo asistentas Giedrius Bagočiūnas (Kv. paž. Nr. 000460, išduotas 2023 m. kovo 24 d.) ir ataskaitą parengė turto vertintoja Simona Vilkauskaitė (Kv. paž. Nr. 000470, išduotas 2023 m. kovo 24 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.

---

<sup>1</sup> TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI (2022)

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas (Žinios, 2004, Nr. 28-868)

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

#### 1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

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

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

#### 1.6. TYRIMO APIMTIS

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

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinamą turta, 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:

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, (Žin., 1999, Nr. 52 – 1672);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 12 13 nutarimas Nr.1389 "Dėl turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo įgyvendinimo" (Žin., 1999, Nr. 106-3081);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 02 14 nutarimas Nr.244 "Dėl turto vertinimo metodikos" ir tuo nutarimu patvirtinta "Turto vertinimo metodika" (Žin., 2021, Nr.16-426, 1999, Nr. 106-3081);
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (IVS 2022);
- Europos vertinimo standartai (EVS 2020);
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2024) medžiaga;
- Interaktyvūs žemėlapiai: [www.maps.lt](http://www.maps.lt); [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt); [www.regia.lt](http://www.regia.lt).

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Vertinimo užsakovo atstovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos planų kopijos (žiūr. ataskaitos priedus);
- Vertinimo užsakovo pateikta žemės sklypo plano kopija (žiūr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus).



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

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

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

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

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

#### **1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS**

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliam netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, 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.
- 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 konjunkcija, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo / savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.
- Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.

- Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti. Konkretūs faktiniai duomenys, kuriais remiantis buvo nustatyta vertė, laikomi bylose.
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra tinkamai informuotas apie vertinamo turto apžiūrą. Vertintojas nepriima atsakomybės dėl klaidingos informacijos.
- Vertintojas vertindamas naudojami informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.
- VĮ Registrų centras nepateikia išsamių duomenų apie turtą, todėl vertintojas vadovaujasi tik jam žinoma informacija bei nagrinėja duomenis apie sandorius tokiu detalumu, kokį pateikia VĮ Registrų centras.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto turto vertinimo, išskyrus įstatyme numatytus atvejus. Užsakovui pageidaujant, kad Vertintojas dalyvautų teismo ar kitos teisminės instancijos nagrinėjamoje byloje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas atskiras išankstinis susitarimas, už kiekvieną dalyvavimą atitinkamame procese numatantis papildomą Vertintojo atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.

#### 1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

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

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

informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;

## 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### 2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

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

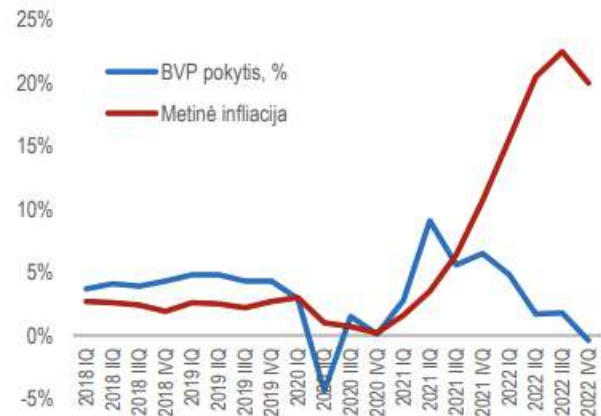
*Tomas Kipišas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidai.*

#### EKONOMIKOS APŽVALGA

Didelis praėjusių metų neapibrėžtumas nesukliudė Lietuvos ekonomikos progresui, nors augimas buvo palaipsniui mažėjantis, o tendencijos metų pabaigoje jau buvo neigiamos. Daugelio nuostabai, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2022 m. augo pakankamai sparčiai ir užfiksavo 2,2 proc. prieaugį, nors aplinkybės plėtrai nebuvo palankios. Verslo neapibrėžtumą didino kaimynystėje vykstantis karas, konkurencingumą mažino augančios darbo sąnaudos, vartotojų nuotaikas neigiamai veikė energetikos kainų šokas, rekordinė infliacija, kylančios palūkanų normos. Šalies ūkio atsparumą ir raidą lėmė inerciniai faktoriai – per 2021-uosius storą odą užsiauginusi šalies pramonė ir sėkmingas šalies manevringumas tarptautinėje prekyboje. Pramonės produkcijos apimtys pernai augo beveik 6,5 proc.,

apdirbamosios gamybos – dešimtadaliu. Vidaus vartojimo gyvybingumą pirmąjį praėjusių metų pusmetį lėmė sveika darbo rinka, augantys atlyginimai, didėjančios namų ūkių santaupos.

#### Lietuvos BVP ir infliacija



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Visgi, paskutinį ketvirtį, lyginant su ankstesniu laikotarpiu, šalies ūkis smuko 0,4 proc. – daugiausiai visoje Europos Sąjungoje. Nuosmukis buvo dar didesnis, lyginant su trečiuoju



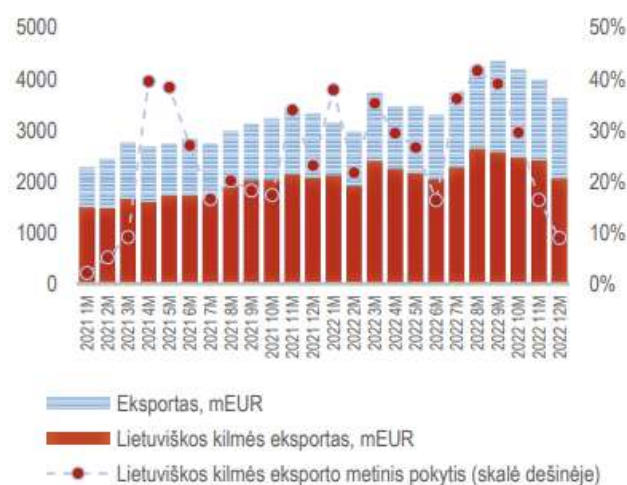
ketvirčiu, ir sudarė 1,7 proc. Tai buvo vienas didžiausių ekonomikos aktyvumo nuosmukių per ketvirtį nuo 2008 m. Nors metinis pramonės rezultatas buvo solidus, didelis jos susitraukimas metų pabaigoje labiausiai prisidėjo prie neigiamo paskutinio ketvirčio. Metų pabaigoje lėtėjo ekonomikos aktyvumas ir kitose ūkio srityse – traukėsi didmeninė ir mažmeninė prekyba, transporto, žemės ūkio sektoriai, lietuviškos kilmės prekių eksportas.

Eurostat duomenimis, ES ekonomika išvengė susitraukimo paskutinį 2022-ųjų ketvirtį, nors ženklų buvo nemažai. Ryškiausias jų – energetikos krizės neigiami padariniai, indikavę apie tokią galimybę. Kitos Baltijos šalys pradėjo buksuoti jau nuo praėjusių metų vidurio. Lietuvos ekonomika, itin agresyviai pastaraisiais metais didinusi aktyvumą tarptautinėje prekyboje, tapo reikšmingai priklausoma nuo eksporto, kuris jau sudaro per 80 proc. BVP. Akivaizdu, kad esame daug labiau priklausomi nuo vartojimo tendencijų pasaulio, o ne vidaus rinkose.

Kainų augimas Lietuvoje mažėja gerokai lėčiau nei kitose ES šalyse, bet akivaizdžiai praranda pagreitį. Visgi, jų lygis ir kintamumas išlieka viena didžiausių problemų ne tik Lietuvai, bet ir kitoms išsivysčiusioms šalims. Vartojimo prekių kainos per metus šalyje padidėjo iki rekordinių 25,2 proc., o paslaugų – 13,2 proc. Gruodžio mėnesį metinė infliacija sudarė 20 proc. Labiausiai ją kurstė kietojo kuro, šilumos, maisto produktų ir maitinimo paslaugų, automobilių, degalų ir tepalų kainų augimas. Gyventojams skaudžiausia yra maisto kainų infliacija. Gruodį maistas ir nealkoholiniai gėrimai šalyje brango net 33 proc., ir tai buvo septynioliktas iš eilės brangimo mėnuo. Lietuvos banko duomenimis, energijos kainų pokyčiai buvo pagrindinis infliaciją lemiantis veiksnys iki 2022 m. rugsėjo mėn., o vėliau pagrindiniu katalizatoriumi tapo maisto kainų pokyčiai. Gera žinia ta, kad vieningai sutariama – infliacijos pikas jau pasiektas, o mažėjant pasaulinėms energijos

kainoms ir lėtėjant vidaus ir išorės ekonomikoms, šiemet ji turėtų sumažėti iki vienaženkliai skaičiaus, o kitąmet siekti vos kelis procentus. Finansų ministerijos ir Lietuvos banko vertinimu, 2023 m. kainų augimas šalyje mažės iki 9,5 proc. Europos Komisijos prognozė dar palankesnė – 2023 m. kainos kris 8,7 proc., 2024 m. – 2,1 proc. Gyventojai taip pat tikisi kainų augimo lėtėjimo. Sausio mėnesio apklausos duomenimis, 40 proc. gyventojų mano, kad per artimiausius 12 mėnesių kainos augs lėčiau, 26 proc. – kad augimo tempas nesikeis.

### Užsienio prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas reikšmingai prisidėjo prie ekonomikos augimo 2022-iaisiais. Pernai Lietuva eksportavo prekių už 44,2 mlrd. Eur – 28 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Lietuviškos kilmės eksportas augo 27 proc. Daugiausiai eksportuota mineralinių produktų (20,1 proc.), įvairių pramonės dirbinių (11,4 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (10,2 proc.). Importo



vertė praėjusiais metais augo iki 52 mlrd. eurų – 39 proc. daugiau nei 2021 m. Pagrindinė lietuviškos kilmės eksporto dalis, beveik trečdalis, teko Vokietijai, Lenkijai ir Latvijai.

Tiesa, paskutinius 4 mėnesius augimas gerokai sulėtėjo, o gruodį susitraukė 1 proc., lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Šias tendencijas lėmė dėl sparčiai kylančių palūkanų normų mažėjanti paklausa pagrindinių prekybos partnerių rinkose. Tokia raida gali išsilaikyti ilgiau, vartotojams visoje Europoje susiduriant su panašiomis problemomis – infliacija, aukštomis palūkanomis ir pan.

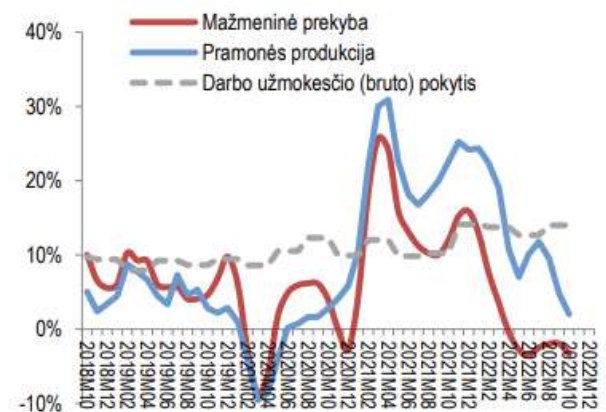
Europos centrinis bankas (ECB) pernai pakėlė bazines palūkanų normas 4 kartus iki 2,5 proc. Šiomet, siekiant atšaldyti infliaciją, laukiama tolimesnio pinigų politikos griežtinimo. Prognozuojama, kad ECB bazinė palūkanų norma pirmąjį šių metų pusmetį sieks 3,25-3,5 proc., o 6 mėn. Euribor palūkanų norma perkops 4 proc. Visgi, antroje metų pusėje tikimasi krypties pasikeitimo. Europos įmonių aktyvumą didins auganti paklausa iš atsidarančios Kinijos, o mažėjanti infliacija gali netgi paskatinti atvirkštinius pinigų politikos procesus ir bazinių palūkanų normų mažinimą. Tarptautinis valiutos fondas gana pozityviai vertina paslaugų sektoriaus perspektyvas pasaulyje. Jo teigimu, paslaugų išlaidų infliacija gali mažėti sparčiau nei tikėtasi, o tai leistų centrinėms bankams ne taip agresyviai griežtinti pinigų politiką.

Nuo gyventojų vartojimo nuotaikų priklausoma mažmeninė prekyba buvo gyvybinga tik pirmuosius šešis praėjusių metų mėnesius, per kuriuos pademonstravo rekordinius augimo tempus, siekusius dviženklį dydžius. Nors gyventojai pakankamai gerai vertino savo asmeninę finansinę padėtį, bet dėl vyraujančio neapibrėžtumo, augančių palūkanų ir mažėjančios perkamosios galios galiausiai teko prisukti vartojimo kranelį. Antrąjį metų pusmetį mažmeninės prekybos apimtys ėmė mažėti, o gruodį fiksuotas didžiausias metinis

nuosmukis, kuris siekė 5,5 proc. Nuosmukis, lyginant su lapkričiu, siekė 4,1 proc.

Per metus mažmeninės prekybos, neįtraukus degalų ir transporto priemonių prekybos, apyvarta lyginamosiomis kainomis sumažėjo nežymiai. Pirkėjai ir toliau mažino išlaidas ne pirmo būtinumo prekėms ir paslaugoms, nes dėl didelės infliacijos bazinis prekių ir paslaugų krepšelis tapo vis brangesnis. Nuo didesnių praradimų gelbėjo teigiama išorės migracija dėl jau ne pirmus metus fiksuojamo didesnio grįžtančiųjų į Lietuvą nei išvykstančiųjų srauto. Artimiausiu metu nelaukiama vidaus vartojimo atsigavimo dėl išaugusių rizikų, bet 2024 m. tikimasi gan spartaus atsigavimo, kuris galėtų siekti iki 5 proc.

### Ekonomikos aktyvumo rodikliai



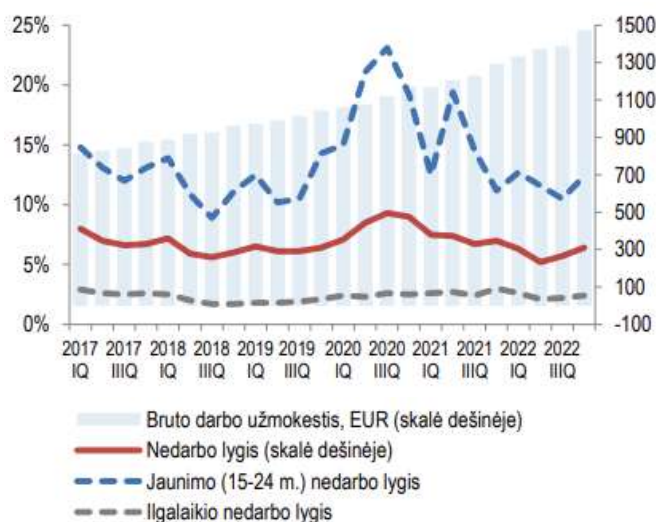
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Mažėjanti pagrindinių Lietuvos eksportuojamų rinkų paklausa riboja Lietuvos pramonės gamybos plėtrą. Nors pirmąjį praėjusių metų pusmetį pramonė turėjo pakankamai energijos užtikrintam spurtui, visgi antroje metų pusėje progresas akivaizdžiai sulėtėjo, o metų pabaigoje, įsivyravus neigiamoms



nuotaikoms, sektoriaus apimtys jau mažėjo. 2022 m. sausio–gruodžio mėnesiais visa pramonės produkcija sudarė 38,4 mlrd. Eur to meto kainomis – 9,4 proc. daugiau, palyginti su tuo pačiu 2021 metų laikotarpiu. Tiesa, paskutinį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, visa pramonės produkcija susitraukė 8,2 proc. Apdirbamoji gamyba, didžiausias šalies ekonomikos sektorius, paskutinį ketvirtį susitraukė 3,5 proc., o gruodžio mėn. – dešimtadaliu. Sektorių slopino aukštos energijos kainos. Labiausiai metų pabaigoje nukentėjo metalų, chemikalų, guminių ir plastikinių gaminių gamyba. Prisidėjo ir techniniai faktoriai – metų pabaigoje gamybos nevykdė AB „Lifosa“ ir mažesniu nei įprasta pajėgumu veikė AB „Achema“. Lietuvos pramonės lūkesčių indeksas paskutinį praėjusių metų ketvirtį pasiekė žemiausią lygį nuo 2015 m. Apklaustų vadovų teigimu, neigiamas nuotaikas labiausiai kursto aukštos energijos kainos ir naujų rinkų plėtrą stabdantis sumenkęs prekybos aktyvumas tarptautinėje rinkoje.

### Darbo rinka



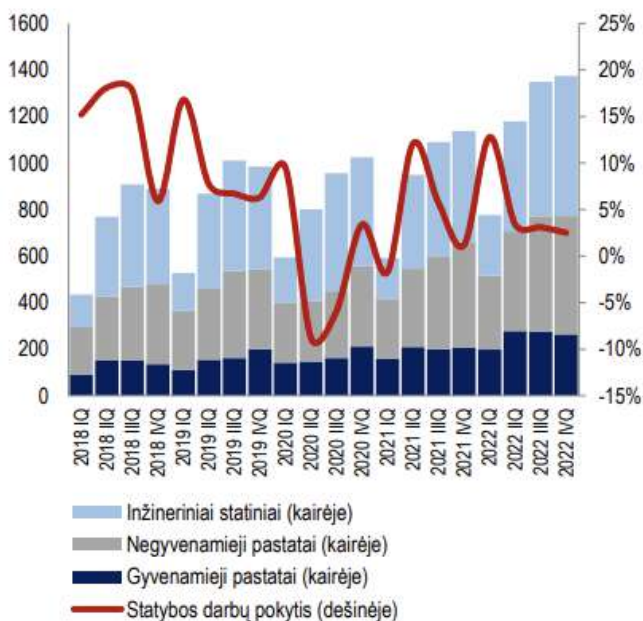
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Šalies darbo rinka Lietuvoje yra inertiška ir gana apatiškai reaguoja į reikšmingą ūkio lėtėjimą, bet išlieka palanki darbuotojams. Nedarbo lygis Lietuvoje paskutinį praėjusių metų ketvirtį siekė 6,4 proc., o ilgalaikio nedarbo lygis (kai darbo ieškoma ilgiau nei metus) – 2,4 proc. Darbo užmokestis toliau sparčiai didėjo, ypač privačiame sektoriuje. Vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius pernai šalyje augo 14 proc., lyginant su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Atlyginimai metų pabaigoje buvo 6 proc. didesni, lyginant su trečiu ketvirčiu, nors šalies ūkis paskutinį ketvirtį patyrė nuosmukį. Pagrindinis tokios raidos katalizatorius – infliacija, kurios neigiamą poveikį tik iš dalies kompensavo didėjančios namų ūkių pajamos. Prasidėję infliacijos lėtėjimo procesai ir mažėjantis ekonominis aktyvumas šalyje slopins darbuotojų samdą ir darbo užmokesčio augimo tempus. Vidutinio darbo užmokesčio metinis augimas šiemet bus kuklesnis, lyginant su praėjusiais metais, bet vertinant istoriškai, vis tiek išliks labai spartus ir turėtų siekti 8–9 proc. (2024 m. – 7 proc.). Tokią raidą skatins kvalifikuotų darbuotojų trūkumas, viešojo sektoriaus darbuotojų atlyginimų ir minimalios algos didėjimas. Nedarbo lygis neturėtų šiemet smarkiai keistis ir balansuos ties 6,5 proc., o kitais metais – 6 proc.

Dėl kuklesnio šalies verslo apetito investicijoms ir labai pabrangusių statybinių medžiagų statybų sektoriaus aktyvumas šalyje ėmė mažėti jau nuo antrojo praėjusių metų ketvirčio, bet išlaikė nedidelio 2–3 proc. metinio augimo dinamiką iki pat metų pabaigos. Per visus praėjusius metus statybos darbų šalyje atlikta už 4,7 mlrd. Eur – 4,4 proc. daugiau nei 2021 m. Sparčiausiai augo gyvenamųjų pastatų statyba (dešimtadaliu), o daugiausiai atlikta darbų su inžineriniais statiniais (41 proc.). Visgi, pačioje metų pabaigoje sektoriaus aktyvumas susitraukė ir gruodžio mėn., lyginant su tuo pačiu mėnesiu prieš metus, statybos darbų sumažėjo 1,5 proc. Dėl nedidelio atliktų darbų vertės pokyčio per metus

statybų sektoriaus įtaka šalies BVP dinamikai buvo labiau neutrali. Prognozuojama, kad šiemet dėl kylančių palūkanų normų ir suprastėjusių įmonių veiklos rezultatų statybų sektorius turėtų labiau atvėsti.

### Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos banko vertinimu, šalies rizikų balansas yra neigiamas, todėl artimiausiais mėnesiais iššūkių nestigs. Visgi, nepaisant pastaruoju metu sustiprėjusių neigiamų tendencijų ir didesnio pažeidžiamumo, šalies ekonomika išlieka subalansuota ir konkurencinga, todėl mažai tikėtinas ryškesnis ūkio sulėtėjimas ar nuosmukis. Kita vertus, neatmestinas situacijos pablogėjimas ar net trumpalaikė recesija dėl išaugusio neapibrėžtumo, kurį kursto kaimynystėje vykstantis karas, kylančios palūkanos, prastesni pramonės rezultatai ir miglotos

pagrindinių prekybos partnerių ekonomikų raidos perspektyvos. Galiausiai, prastesnius rezultatus gali lemti ir techniniai veiksniai – aukšta palyginamoji bazė dėl sparčios ūkio plėtros pastaruosius kelerius metus. Finansų ministerija prognozuoja, kad Lietuvos ekonomika šiemet turėtų augti 0,7 proc., Europos Komisija – 0,3 proc. Išsipildžius neigiamoms rizikoms, BVP pokytis gali būti bent 1 proc. mažesnis. 2024 m. šalies ūkio augimas turėtų paspartėti iki 2,5–3,5 proc.



**Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas.**

Tomas Sovijus Kvainickas – nekilnojamojo turto (NT) analitikas, specializuojasi duomenų analizės ir skaičiavimo modelių kūrime, atsakingas už INREAL grupės investicinių galimybių paiešką, jų vertinimą, taip pat teikia konsultacijas klientams ir komentarus žiniasklaidai NT rinkos klausimais.

Komercinio NT dalių rengime dalyvavo „Inreal“ NT brokeriai: Rokas Rudys (Vilnius), Gediminas Dranginis (Kaunas) ir Algimantas Švanys (Klaipėda)

**NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA**

Ryškiausia 2022 metų II pusmečio tendencija – tolesnis būsto rinkos lėtėjimas, kuris prasidėjo pasiekus paklausos piką 2021 metų I pusėje. Sparčiai augant kainoms, pirkėjų perkamoji galia sumenko, ir planus įsigyti nuosavą būstą daugeliui teko atidėti.

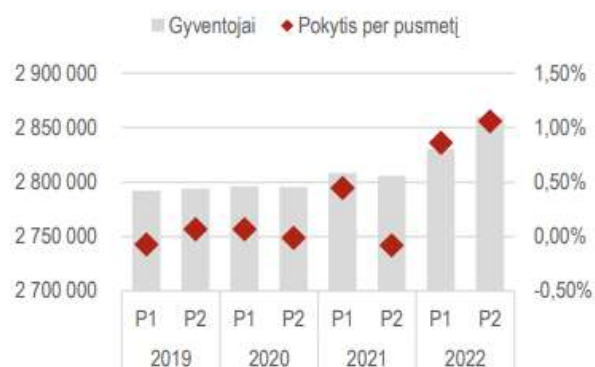
Pagrindinis veiksnys, apibrėžiantis nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas – gyventojų skaičiaus pokytis, kuris buvo teigiamas. Paskutinių metų pokyčiai lėmė, kad prie augančių Vilniaus bei Kauno miestų jungiasi ir Klaipėda. Gyventojų skaičiui augant, didėja naujo būsto fondo poreikis. Jam

2022 metų II pusėje būsto rinką lėtino ir palūkanų normų augimas. Daugiau nei pusę dešimtmečio buvęs neigiamas Euribor rodiklis pradėjo sparčiai augti. Vidutinė tikrųjų naujųjų būsto paskolų palūkanų norma per pusmetį padidėjo nuo 2 iki 4,5 proc. ir priartėjo prie atsakingo skolinimo nuostatuose numatytos ribos – 5 proc. Ši rodiklio vertė yra naudojama apskaičiuojant maksimalią galimą paskolą būstui įsigyti. Peržengus šią ribą, gyventojų galimybės įpirkti būstą yra papildomai apribojamos galima pasiskolinti suma.

Vertinant VĮ Registrų centras pateikiamus duomenis apie sudaromas notarines butų pirkimo – pardavimo sutartis ir žvelgiant į suminius rodiklius, rinkos sulėtėjimas nėra ryškus. Per metus sudaryti 34 692 sandoriai (iš jų, 17 260 – II pusmetį). Iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad aktyvumas sumažėjo tik iki, tuomet rekordinio, 2019 metų lygio (36 011), tačiau toks teiginys neįvertina dviejų veiksnių. Pirmas – gyventojų skaičiaus augimas 2019 metais buvo lėtesnis (mažesnis poreikis naujam būstui). Antra – naujos statybos butų sandoriai sudarė 18,6 proc. visų sandorių, o praėjusiais metais – 22,2 proc. Naujos statybos sandoriai didele dalimi yra sudaromi dar projektų vystymo laikotarpiu ir notariškai patvirtinami tik metais ar dviem vėliau, t.y. jie neatspindi nagrinėjamo laikotarpio. Senos statybos butų sandorių skaičius 2022 metais, lyginant su 2021-iais, sumažėjo 15,5 proc., o su 2019 metais – 8 proc.

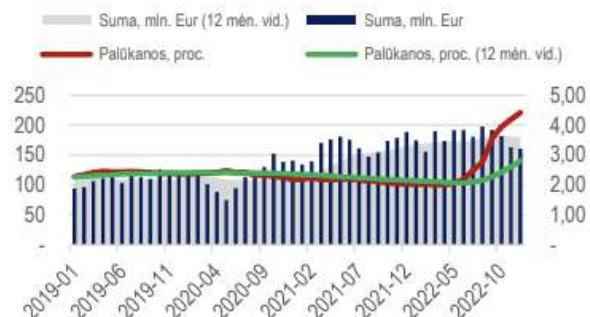
mažėjant, rinkoje atsiranda neužimti (nenupirkti bei neišnuomoti) būstai. Lietuvos gyventojų skaičiaus augimas visos šalies mastu nuteikia pozityviai – per pusmetį jis užtelėjo daugiau nei 1 proc. ir viršijo 2 860 000. Kita vertus, nuolatinių gyventojų samprata yra ganėtinai plati, todėl susikoncentruoti į trumpalaikius poros metų pokyčius ir teigti, kad Lietuvoje neliko demografinių problemų tikrai negalima. Ne mažiau svarbi yra gyventojų struktūra, o būsto laukiančiųjų „rezervas“ nėra amžinas. Nesant galimybės būstu pasirūpinti viename mieste, gyventojai jo ieškos kitur.

**Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje**



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

**Tikrosios naujosios būsto paskolos (Eur) ir palūkanos (proc.)**



Šaltinis: Lietuvos bankas

**Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje**



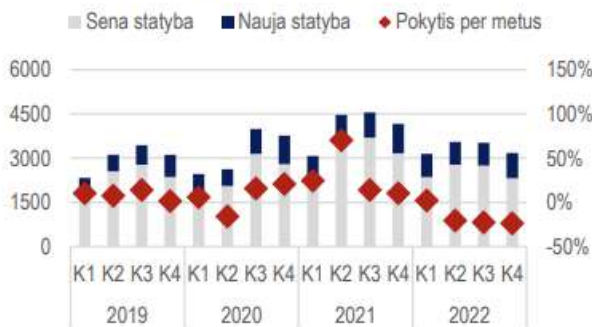
Šaltinis: VĮ Registrų centras

**Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)**



2022 metais, ypač II pusmetį sumenko būsto pasiūlos trūkumo problema, kuri iki tol buvo itin svarbi. Vystytojams siekiant patenkinti paklausos poreikius, išaugo pradėtų statyti butų skaičius. Daugiausia buvo plėtojama pagal anksčiau išduotus statybos leidimus. Statybos leidimų išdavimo procesui tapus sudėtingesniu ir ilgesniu, būsto pasiūlos didinimo galimybės sumažėjo. Sulėtėjus rinkai tai, tarsi, išsprendė sumažėjusios paklausos problema, tačiau pirkėjų perkamajai galiai atsistačius, tikėtina, vėl bus susidurta su pasiūlos trūkumu. Komerčių pastatų statyboje toks deficitas fiksuotas nebuvo.

### Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



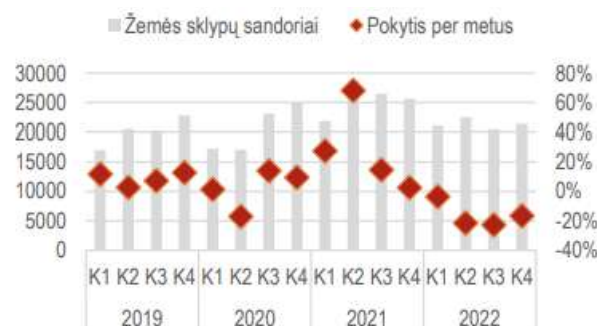
Šaltinis: VĮ Registrų centras

### Gyven. namų statybos leidimai ir baigta statyba Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: Statistikos departamentas

### Sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ "Registrų centras"



Šaltinis: Statistikos departamentas

Kiek kitokia dinamika pastebima gyvenamųjų pastatų segmente. Nors 2022 metų rezultatai nusileidžia tik 2021 metams (atitinkamai: 13 403 ir 16 271 sandorių, 17,6 proc. sumažėjimas), tačiau 4 proc. lenkia 2020 metus (12 854) ir net 16 proc. – 2019 metus (12 007). To priežastys gali būti kelios. Visų pirma, tik dalis individualių gyvenamųjų namų yra statoma pardavimui. Priklausomai nuo laikotarpio skaičiuojama, kad iki pusės visų pastatomų namų yra naudojama savo reikmėms. Tokiu atveju migracija galima į naujos statybos būstą to nefiksuoiant nekilnojamojo turto sandorių registre. Antra, vis daugiau žmonių renkasi gyventi individualiuose namuose. Tokią prielaidą grįstų ir pandemijos suformuotas erdvesnio būsto poreikis, ir labiau nei šiame segmente užtelėjusios butų kainos.

2022 metų II pusmetį toliau mažėjo išduodamų statybos leidimų. Ši tendencija tęsiasi jau nuo 2021 metų. Kita vertus, nagrinėjant leistų, pradėtų ir baigtų statyti gyvenamųjų namų rodiklius, pastebima duomenų kokybės problema, nes pradėtų statyti pastatų kiekis yra mažesnis ne tik už išduodamų statybos leidimų skaičių, bet net ir už pabaigtų statyti pastatų skaičių (įvertinant vidutinę statybos darbų trukmę). Tikėtina, kad tokia paklaida atsiranda dėl to, kad individualių namų statytojai laiku nepraneša apie statybų pradžią ir/ar pabaigą (pavyzdžiui, siekiant išvengti NT mokesčio). Baigtų statyti gyvenamųjų namų skaičius nerodo rinkos lėtėjimo, bet, neabejotina, kad 2023–2024 metų rezultatuose tai atsispindės.

Prielaidas apie padidėjusią gyventojų migraciją į individualių namų segmentą galima grįsti ir remiantis žemės sklypų sandoriais (šis segmentas apima ne tik namų valdos žemės sklypus, bet ir ūkinei bei komercinei veiklai naudojamus sklypus). 2022 metais buvo sudaryti 85 559 žemės sklypų sandoriai, kas yra 17 proc. mažiau nei 2021 metais (102 716), tačiau 4 proc. daugiau nei 2020 metais (82 332) ir 6 proc. daugiau nei 2019 metais (80 601). Tai reiškia, kad teigiami lūkesčiai dėl kiek tolimesnės ateities žemės sklypų segmente egzistuoja. Tikėtina, kad sklypai įsigijami plėtrai ateityje.

Šaltinis: [https://www.inreal.lt/file/2/4/6/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2022-2023\\_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT\\_Citynow\\_atnaujinas2023-03-22.pdf](https://www.inreal.lt/file/2/4/6/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2022-2023_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_Citynow_atnaujinas2023-03-22.pdf) [žiūrėta 2024-03-05]

## 2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

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

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 pakraštyje – 175 m. 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 ištakos, per rajoną teka Lėvu ir Kriauna, daug mažesnių upių,



iš viso teka 42 upės, yra 99 ežerai, 11 tvenkinių. Rajono teritorijoje yra Sartų regioninis parkas, MoškėnųLaukupėnų istorinis draustinis. Rajonas nėra itin turtingas gamtiniais išteklių. Vyraujančios naudingosios iškasenos – dolomitas (Čedasų telkinys), žvyras (Sniegių ir Prūsėlių telkiniai) ir durpės (Degesynės, Čelkių ir Varaščinų 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, Juodupės, Kamajų, Kazliškio, Kriaunų, Obelių, Pandėlio, Panemunėlio, Rokiškio kaimiškoji, Rokiškio miesto) taip pat 3 miestai – Obeliai, Pandėlys ir Rokiškis, 9 miesteliai – Čedasai, Duokiškis, Juodupė, Jūžintai, Kamajai, Panemunėlis, Panemunis, Salos, Suvainiškis ir 689 kaimai. Rokiškio rajono savivaldybė yra viena iš šešių savivaldybių (Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Biržų rajono, Pasvalio rajono, Kupiškio rajono, Rokiškio rajono), sudarančių 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. minimas miestas.

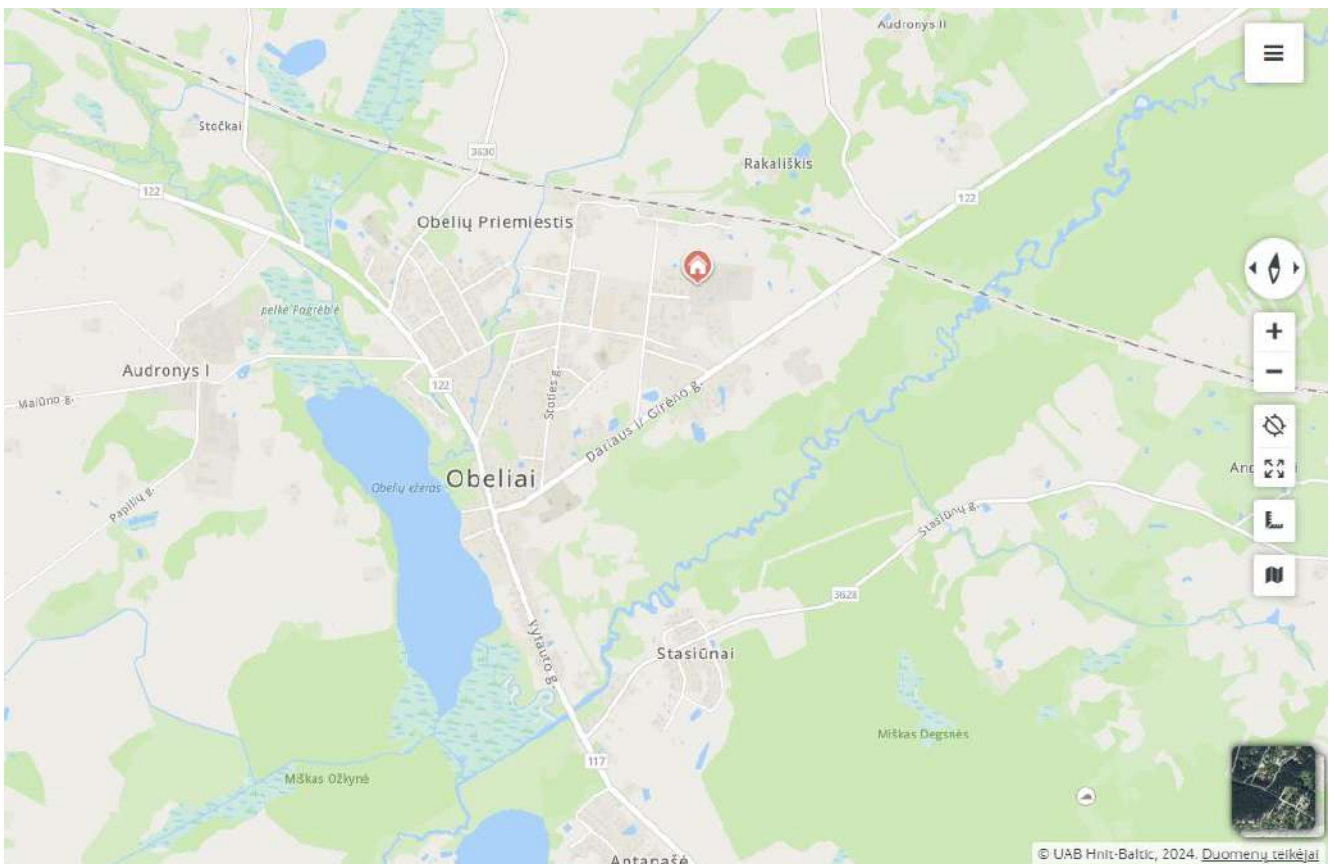
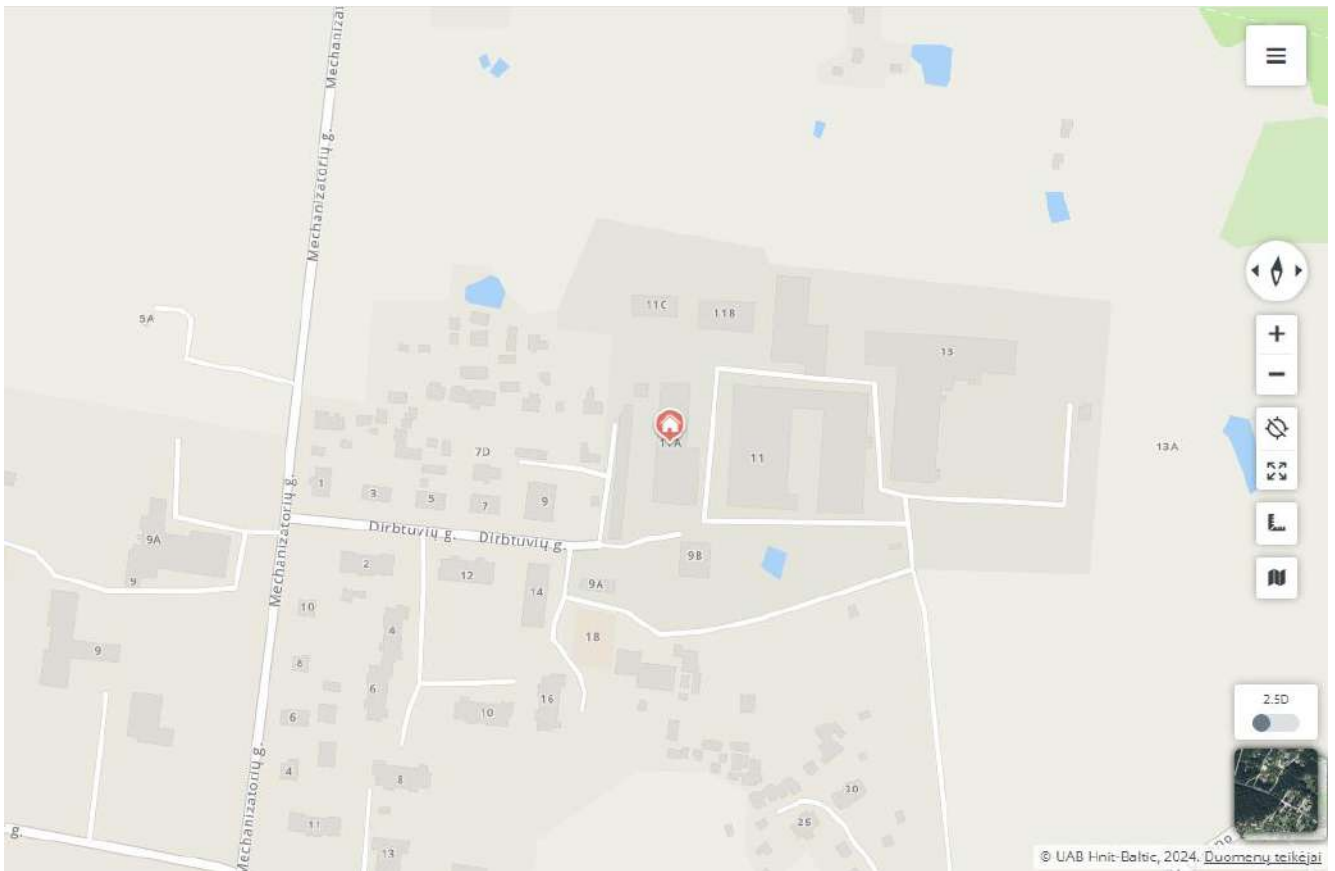
Šaltinis: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SVM-228 (7.21 E)  
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>

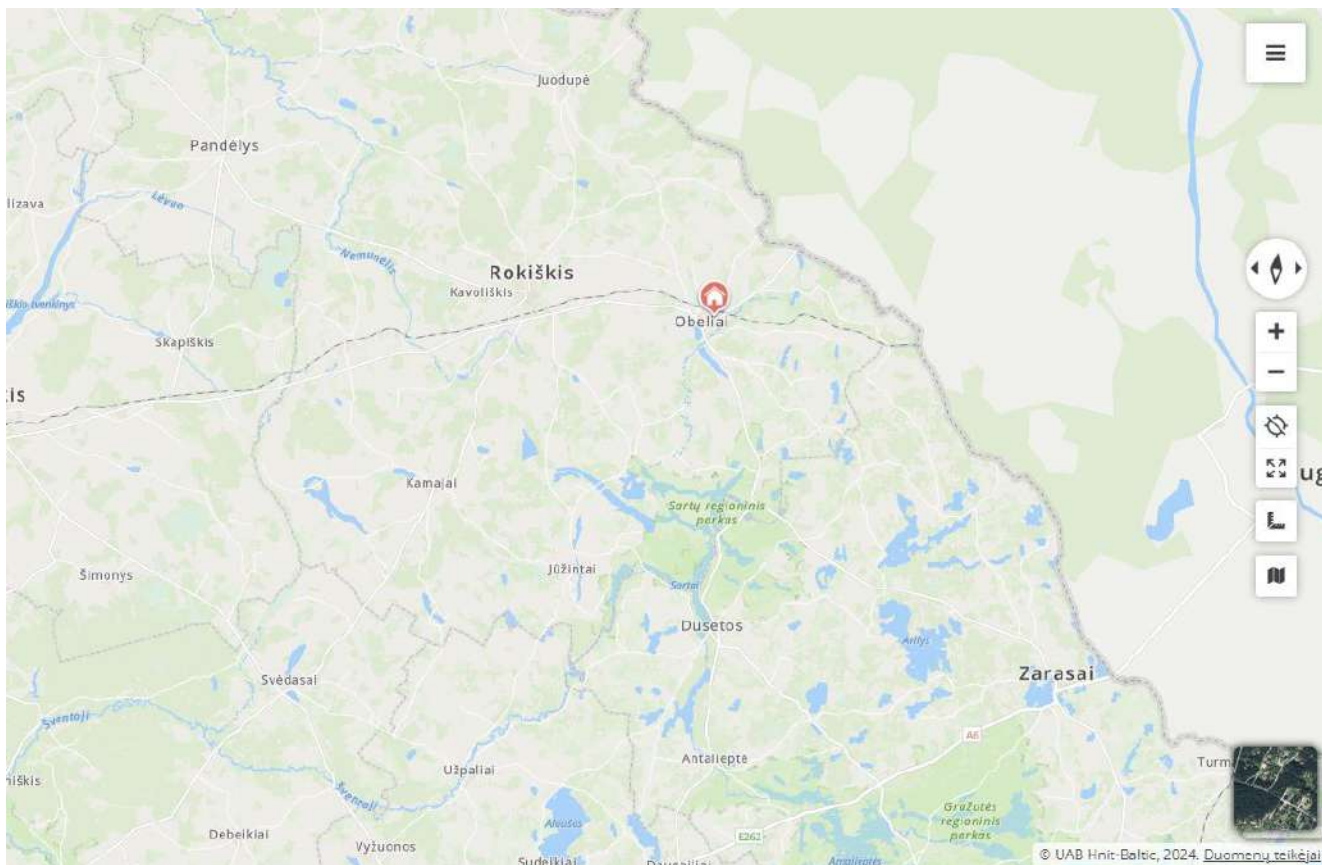
Obeliai – miestas Rokiškio rajone, 15 km į rytus nuo Rokiškio. Seniūnijos centras, Obelių seniūnaitija. Pro miestą prateka Kriauna, pietvakariuose telkšo Obelių ežeras.

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>

40.2 ir 40.4 verčių zonoms priklauso Obelių miestas, Obelių Priemiesčio kaimas, Audronių I kaimo dalis, Antanašės kaimo dalis, Šleikių (Obelių seniūnija) kaimo dalis, Pandėlio miestas, dalis Kurklaičių II kaimo ir į šias verčių zonas pagal GIS taikomąją programą patenkančios vietovės ir jų dalys. Tai didesnę vertę turintys seniūnijų centrai su gerai išvystyta

infrastruktūra. Pro Obelių miestą prateka Kriauna, pietvakariuose telkšo Obelių ežeras, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

Šaltinis: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SVM-228 (7.21 E)  
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 4400-5248-2947, su dirbtuvėmis, unikalus numeris 7396-3004-5011, ir transformatorine, unikalus numeris 7396-3004-5111, esantis adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A.

**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

Nekilnojantieji 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 nekilnojantieji 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.:	44/2374606
Registro tipas:	Žemės sklypas
Sudarymo data:	2019-08-26
Adresas:	Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A

##### **2. Nekilnojantieji daiktai:**

2.1.	Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris:	4400-5248-2947
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:	7360/0001:149 Obelių m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Statusas:	Suformuotas padalijus daiktą
Daikto istorinė kilmė:	Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-4658-0732
Žemės sklypo plotas:	0.4767 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.0879 ha
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas:	0.0879 ha

Užstatyta teritorija:	0.3888 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:	32.6
Matavimų tipas:	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Vidutinė rinkos vertė:	2780 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2019-08-27
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data:	2019-06-10
<b>3. Daikto priklausiniai iš kito registro:</b> įrašų nėra	
<b>4. Nuosavybė:</b>	
4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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:	
<b>5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:</b>	
5.1.	Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis:	Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2021-12-10 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-34-(14.25.114 E.)/21-A6-3-459 Nuo 2021-12-15
Įrašas galioja:	
<b>6. Kitos daiktinės teisės:</b>	
6.1.	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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.) 1126.00 kv. m Nuo 2019-09-02
Plotas:	
Įrašas galioja:	
<b>7. Juridiniai faktai:</b> įrašų nėra	
<b>8. Žymos:</b>	
8.1.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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-711 334.00 kv. m Nuo 2023-01-01
Plotas:	
Įrašas galioja:	
8.2.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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-711 812.00 kv. m Nuo 2023-01-01
Plotas:	
Įrašas galioja:	
8.3.	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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-711 832.00 kv. m Nuo 2023-01-01
Plotas:	
Įrašas galioja:	
<b>9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:</b> įrašų nėra	
<b>10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:</b>	
10.1.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) ALINA GUTARAVIČIŪTĖ
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, aprašytas p. 2.1.



Įregistravimo pagrindas:	2019-02-08 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2699 2019-06-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nuo 2019-08-27
Įrašas galioja: 10.2.	Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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.) 0.4767 ha
Plotas:	0.4767 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2019-08-27
<b>11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</b> įrašų nėra	
<b>12. Registro pastabos ir nuorodos:</b> Statiniai - Registro Nr. 90/21580	
<b>13. Kita informacija:</b> įrašų nėra	
<b>14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:</b> 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
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
2.10.	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
<b>3. Daikto priklausiniai iš kito registro:</b> įrašų nėra	
<b>4. Nuosavybė:</b>	
4.9.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas:	pastatas Nr. 7396-3004-5111, aprašytas p. 2.10.
Įregistravimo pagrindas:	2004-04-01 Turto pardavimo be varžytynių aktas Nr. 9
Įrašas galioja:	Nuo 2004-10-18
4.10.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas:	pastatas Nr. 7396-3004-5011, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	1999-12-08 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 147
	2000-04-05 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja:	Nuo 2000-04-20
<b>5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:</b> įrašų nėra	
<b>6. Kitos daiktinės teisės:</b>	
<b>7. Juridiniai faktai:</b>	
7.1.	Asmeninė nuosavybė
Daiktas:	1/2 pastato Nr. 7396-3004-5022, aprašyto p. 2.2., 4.2.
Įregistravimo pagrindas:	2017-04-10 Paveldėjimo teisės pagal įstatymą liudijimas Nr. 2R-1027
Įrašas galioja:	Nuo 2017-04-19
<b>8. Žymos:</b> įrašų nėra	
<b>9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:</b> įrašų nėra	
<b>10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:</b> įrašų nėra	
<b>11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</b> įrašų nėra	
<b>12. Registro pastabos ir nuorodos:</b>	
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.	
<b>13. Kita informacija:</b> įrašų nėra	
<b>14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:</b> 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 4400-5248-2947, su dirbtuvėmis, unikalus numeris 7396-3004-5011, ir transformatorine, unikalus numeris 7396-3004-5111, esantis adresu Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A.

Vertinamas turtas gali būti eksploatuojamas pagal paskirtį.

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos duomenimis, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos tolesnėje lentelėje.

Vertinamo turto aprašymas

▪ Pamatai:	Betono juostiniai	▪ Sienos:	Plytų mūras
▪ Pertvaros:	Plytų mūras	▪ Perdengimai:	Gelžbetoniniai
▪ Stogas:	Sutapdintas, ruberoidas	▪ Šildymas:	Vietinis centrinis šildymas
▪ Vandentiekis:	Vietinis vandentiekis	▪ Nuotekų šalinimas	Vietinis nuotekų šalinimas
▪ Langai:	Mediniai	▪ Vartai:	Mediniai
▪ Sienos:	Be apdailos, dalis fiziškai pažeistos	▪ Lubos:	Gelžbetonio plokštės
▪ Grindys:	Betonas	▪ Pastabos:	-
Bendras plotas:	1566.89 kv. m		
Pagrindinis plotas:	1488.63 kv. m		

Aukštų skaičius:	1
Statybos metai:	1971
Baigtumas:	100 proc.
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	N. d.
Fizinė būklė:	Labai 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 aktais).

Transformatorinė 1971 metų statybos, plytų mūro. Užstatytas plotas 45 kv. m. Stogas sutapdintas, bituminės dangos. Transformatorinė skirta dirbtuvių (paskirtis - Gamybos, pramonės) veiklos užtikrinimui.

Žemės sklypo, unikalus numeris 4400-5248-2947, bendras plotas 0.4767 ha. Užstatyta teritorija 0.3888 ha. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Reljefas – lygus, konfiguracija – netaisyklingas daugiakampis. Žemės sklypas apaugęs žole, krūmynais. Teritorija neaptverta.

**Vertinamo turto potencialūs pirkėjai** – vidutinės pajamas turintys juridiniai asmenys, norintys įsigyti gamybos, pramonės pastatą su žemės sklypu Obeliuose.

## 2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

### Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje vidutinis.

### Pasiūlos analizė

Pasiūlos analizė atliekama remiantis [www.ntzemelapis.lt](http://www.ntzemelapis.lt) tinklalapyje viešai skelbiama informacija apie šiuo metu vertinamo turto vietovėje (Rokiškio rajone) rinkoje parduodamus gamybos, pramonės paskirties objektus.

Rokiškio r. sav., Buivėnų k., Buivėnų g., sandėliavimo paskirties visas pastatas



**16 000 €** (22 €/m<sup>2</sup>)

Namo numeris: **5**

Plotas: **714 m<sup>2</sup>**

Aukštų sk.: **2**

Metai: **1973**

Paskirtis: **Visas pastatas. Sandėliavimo**

Įrengimas: **Įrengtas**












Šaltinis: [https://www.ntzemelapis.lt/patalpos/?obj=3&on\\_map=1&type=map&FOrder=Importance&Flntendance=manufacture%2Cstorehouse#zoom:10:center:\(55.88715670489576,25.759146205049834\);3-328274](https://www.ntzemelapis.lt/patalpos/?obj=3&on_map=1&type=map&FOrder=Importance&Flntendance=manufacture%2Cstorehouse#zoom:10:center:(55.88715670489576,25.759146205049834);3-328274)

Rokiškio r. sav., Baršėnų k., sandėliavimo paskirties patalpos



**29 000 €** (36 €/m<sup>2</sup>)

Plotas:	<b>798,96 m<sup>2</sup></b>
Aukštas:	<b>1</b>
Paskirtis:	<b>Sandėliavimo</b>
Įrengimas:	<b>Įrengtas</b>



Šaltinis: [https://www.ntzemelapis.lt/patalpos/?obj=3&on\\_map=1&type=map&FOrder=Importance&FIntendance=manufacture%2Cstorehouse#zoom:10:center:\(55.88715670489576,25.759146205049834\);3-344987](https://www.ntzemelapis.lt/patalpos/?obj=3&on_map=1&type=map&FOrder=Importance&FIntendance=manufacture%2Cstorehouse#zoom:10:center:(55.88715670489576,25.759146205049834);3-344987)

#### **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):

- labai 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 <sup>1</sup>

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 <sup>1</sup>

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

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

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynyjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolygiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jei būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynyjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir

---

<sup>1</sup>Lietuvos 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 labai blogos būklės, fiziškai pažeistas, nuomos pajamų negeneruoja. Atsižvelgiant į tai pajamų metodas nebuvo taikytas.

#### **Išlaidų (kaštų) metodas <sup>1</sup>**

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 fizines 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.
- dydžio (ploto) – atsižvelgiama, kai turto plotų skirtumai yra reikšmingi ir turi įtakos 1 kv. m rinkos vertei.
- žemės sklypo – atsižvelgiama ar turtas su žemės sklypu ar be jo.
- pagalbinio ūkio pastato/kiemo statinių - atsižvelgiama ar turtas su pagalbinio ūkio pastato/kiemo statiniais ar be jų.

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:

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

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 užklausas pagal tokius parametrus: Visos savivaldybės, sandorio objektai - NV, Past, turto paskirtis - Gamybos, pramonės, sandorio tipas - Pirkimas, Įsigytas plotas 1000 ... 3000, baigtumas 100 ... 100, sandorio data 2022-03 ... 2024-02. Iš gautų sandorių vertintojas pasirinko vėliausiai parduotus, panašiausius į vertinamą turtą. Vietovės pataisos koeficientas apskaičiuojamas remiantis gamybos, pramonės, sandėliavimo objektų paskirties objektų vietovės pataisos koeficientais, patvirtintais Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2023 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. VE-626 (1.3 E) VIETOVĖS PATAISOS KOEFICIENTAI PAGAL NEKILNOJAMOJO TURTO PASKIRTĮ IR VIETOVĘ NUO 2024 M. SAUSIO 1 D. Pasirinkti šie lyginamieji objektai:

Eil. Nr.	Sand ID	Sand. data	Sand. obj.	Sand. Tipas	Dokumento tipas	Suma	Vnt.kaina Eur/kv.m	Zona	ADRESAS	Tipas	Pavadinimas
1.	11509894	2023-11	Past	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	358000	247,23	52.3	Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Senieji Trakai.	Pastatas	Mechaninės dirbtuvės
								52.3	Trakų r. sav., Senujų Trakų sen., Senieji Trakai.	Kiti inžineriniai statiniai	Kiemo statiniai
2.	11333568	2023-02	Past	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	500000	249,37	32.12	Panevėžio m. sav., Panevėžys, Meistrų g. 8	Pastatas	Gamybinis pastatas
3.	11297846	2022-11	NV	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	400000	117,54	50.1.3	Tauragės r. sav., Tauragės miesto sen., Tauragė, Gaurės g. 31K	Žemės sklypas	Žemės sklypas
								50.1.3	Tauragės r. sav., Tauragės miesto sen., Tauragė, Gaurės g. 31K	Pastatas	Gamybinis
								50.1.3	Tauragės r. sav., Tauragės miesto sen., Tauragė, Gaurės g. 31K	Pastatas	Sandėlis

Paskirtis	Naudojimo būdas	Plotas	Įsigytas plotas	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Aukštų sk.	Energ. naud. kl.
Gamybos, pramonės		1448.04	1448.04	100	1985	1985	Plytos	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	2	
Kiti inžineriniai statiniai				100	1985	1985						
Gamybos, pramonės		2005.09	2005.09	100	1976	1976	Plytos	Vietinis centrinis šildymas	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	2	
Kita (žemės)	Komerc.paskirties objektų teri	0.4341	0.3733									
Gamybos, pramonės		3013.92	2591.97	100	1963	1963	Plytos	Vietinis centrinis šildymas	Vietinis vandentiekis	Vietinis nuotekų šalinimas	2	
Sandėliavimo		811.23	811.23	100	1963	1978	Plytos	Vietinis centrinis šildymas	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	3	F
			3403,2									

### Pataisų skaičiavimai:

Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Nustatant koeficientą buvo analizuojama pastarųjų 36 mėn. gamybos, pramonės paskirties objektų pardavimo rinka Rokiškio rajone.

Išnagrinėjus gamybos, pramonės paskirties objektų Rokiškio rajone esamus pardavimo pasiūlymus (žr. Ataskaitos 26-27 psl.), pastebima, kad tiek per pastaruosius 36 mėn., tiek vertinimo metu panašaus turto pasiūla labai mažai, ar jos visai nėra. Todėl kartu analizuojama visų paskirčių objektų pardavimų rinka per pastaruosius 36 mėn. Pastebima, kad pardavimo kainos neturi aiškios kitimo krypties, panašus kaip vertinamas turtas rinkoje parduodamas yra labai retai. Pataisos koeficientas priimamas 1,00.



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

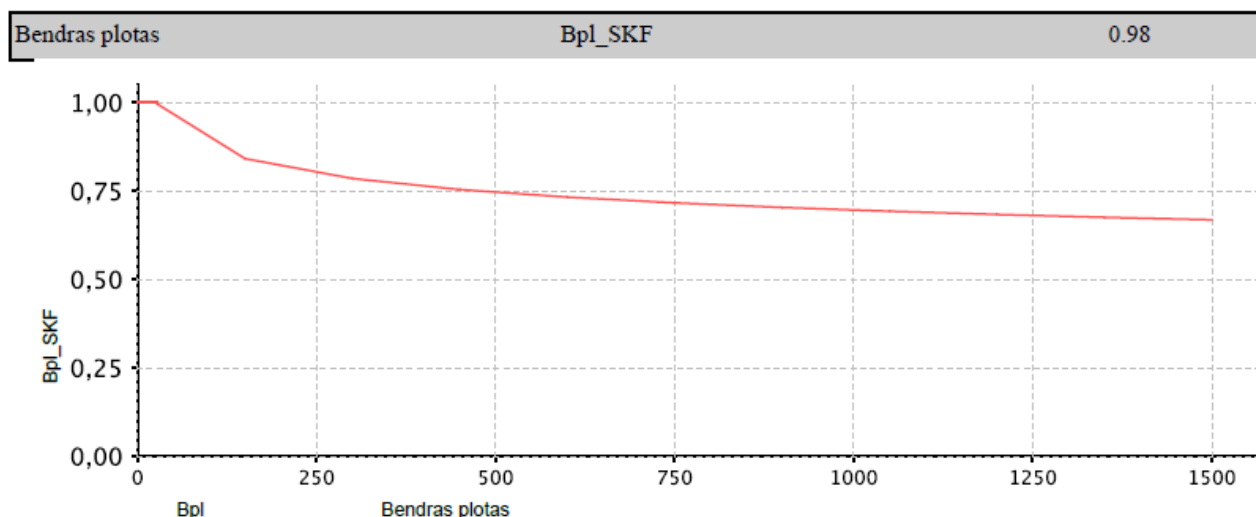
**Vietovės pataisa.** Taikoma tada, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, nei vertinamas turtas. Vertintojas vadovaujasi Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2023 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. VE-626 (1.3 E) patvirtintus VIETOVĖS PATAISOS KOEFICIENTAI PAGAL NEKILNOJAMOJO TURTO PASKIRTĮ IR VIETOVĘ NUO 2024 M. SAUSIO 1 D. Vietovės pataisos koeficientas nustatomas remiantis gamybos, pramonės paskirties objektų vietovės pataisos koeficientais. Vertinamo turto vietovės pataisos koeficientas (verčių zona 40.2) yra 0,09.

Eil. Nr.	Verčių zona	Vietovės pataisos koeficientas	Taikomas vietovės pataisos koeficientas*
1	52.3	0,57	0,1579
2	32.12	0,50	0,1800
3	50.1.3	0,28	0,3214
Vertinamas turtas	40.2	0,09	

\*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/masvertphp?src=1&sav=461&ver=55> [žiūrėta 2024-03-08 11:20] (Savivaldybė: Rokiškio raj.. sav.; Vertinimas: (statinių galiojo nuo 2024-01-01), dokumento pavadinimas: Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, esantis modelio Nr. 25460 grafikas skirtas nustatyti bendro ploto įtaką turto vertei.





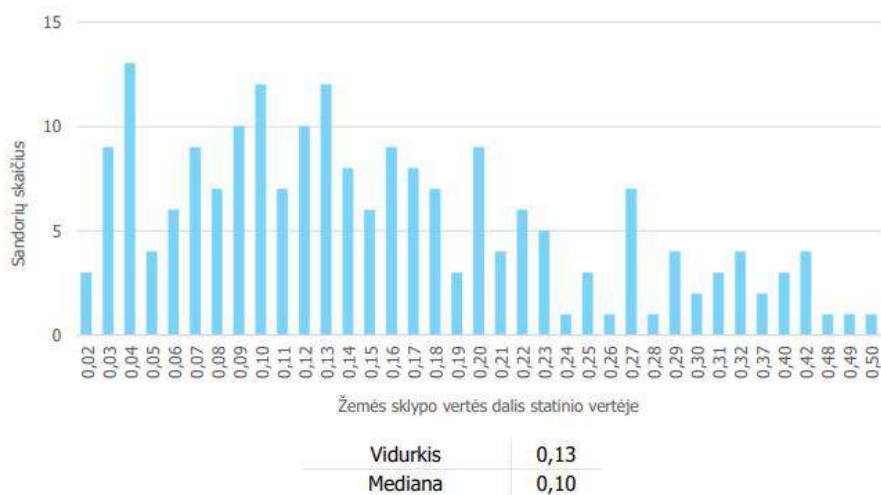
Lyginamasis objektas	Pagrindas (Bpl_SKF)	Laipsnis	Bpl_SKF^(0,98)	Taikomas pataisos koeficientas *
1	0,6733	0,98	0,6786	0,9952
2	0,6700	0,98	0,6754	1,0000
3	0,6700	0,98	0,6754	1,0000
Vertinamas turtas	0,6700	0,98	0,6754	

\*Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto Bpl\_SKF^(0,98)/ Lyginamojo objekto Bpl\_SKF^(0,98)

**Žemės sklypo pataisa.** Vertinamas turtas su žemės sklypu. Pataisos koeficientas taikomas objektams Nr. 1 ir 2, kurie yra be žemės sklypo. Pataisos koeficientas apskaičiuojamas remiantis Rokiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SVM-228 (7.21 E). Žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 10 proc. Pataisos koeficientas priimamas 1,10.

Šaltinis: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SVM-228 (7.21 E)

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



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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 298 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 10 proc.

**Pagalbinio ūkio pastato/kiemo statinių pataisa.** Pataisa taikoma siekiant įvertinti turto kainų skirtumus, kai turtas turi (arba vienas turi, o kitas neturi) pagalbinio ūkio pastatą ar kiemo statinius (transformatorinė ir kt.). Šiuo atveju vertinamas turtas yra su pagalbinio ūkio pastatu. Pataisa nustatoma remiantis VĮ Registrų centras nustatytą turtinio komplekso vidutinių rinkos verčių santykiu. Pagalbinio ūkio pastato dalis turtiniame komplekse sudaro 0,73 proc., todėl lyginamiesiems objektams taikomas pataisos koeficientas 1,0073. Apskaičiuojama:  $676,00 / (2980,00 + 88995) = 0,0073$ .

#### Skaičiavimai:

##### Parduoti objektai

Analogai (naudoti lyginamieji objektai)	1	2	3
1 kv. m pardavimo kaina	247,23	249,37	117,54
Lyginamųjų objektų pardavimo laikas	2023-11	2023-02	2022-11
Lyginamųjų objektų bendras plotas (kv. m)	1448,04	2005,09	3403,20
Lyginamųjų objektų žemės sklypo plotas (a)	0,00	0,00	37,33
Lyginamųjų objektų vietovė (verčių zona)	52.3	32.12	50.1.3
	1,00	1,00	1,00
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	247,23	249,37	117,54

	0,16	0,18	0,32
Vietovės pataisa	39,04	44,89	37,78
Fizinės būklės pataisa	1,00	1,00	1,00
	39,04	44,89	37,78
Dydžio (ploto) pataisa	1,00	1,00	1,00
	38,85	44,89	37,78
Žemės sklypo pataisa	1,10	1,10	1,00
	42,73	49,37	37,78
Pagalbinio ūkio pastato/kiemo statinių pataisa	1,00	1,01	1,01
	42,73	49,74	38,06
Pataisyta 1 kv. m pardavimo kaina	42,73	49,74	38,06
Galutinė koreguota kaina			
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,12	0,17	0,71
<b>Galutinė suderinta kaina</b>	<b>40,55</b>		
Vertinamo turto bendras plotas, kv. m	1566,89		
Vertinamo turto žemės sklypo plotas (a)	47,67		
<b>Nustatyta vertė, EUR</b>	<b>63539,08</b>		

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	0,95	0,93	0,69
B	0,05	0,07	0,31
<b>C</b>	<b>0,12</b>	<b>0,17</b>	<b>0,71</b>

$A1 = |(\text{Rinkos sąlygų (laiko) pataisa} - 1)| + |(\text{Vietovės pataisa} - 1)| + |(\text{Fizinės būklės pataisa} - 1)| + |(\text{Dydžio (ploto) pataisa} - 1)| + |(\text{Žemės sklypo pataisa} - 1)| + |(\text{Pagalbinio ūkio pastato pataisa} - 1)| = |(1 - 1)| + |(0,16 - 1)| + |(1 - 1)| + |(1 - 1)| + |(1,10 - 1)| + |(1 - 1)| = 0,95.$

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3 reikšmės.

$B1 = 1 - A1 = 1 - 0,95 = 0,05.$

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3 reikšmės.

$C1 = B1 / (B1 + B2 + B3) = 0,05 / (0,05 + 0,07 + 0,31) = 0,12.$

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3 reikšmės.

Galutinė suderinta vertė:  $0,12 \times 42,73 + 0,17 \times 49,74 + 0,71 \times 38,06 = 40,55$  EUR/kv. m.

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

$1566,89$  kv. m  $\times$   $40,55$  EUR/kv. m =  $63\,539,08$  EUR.

Priimama vertė – **63 500 EUR (šešiasdešimt trys tūkstančiai penki šimtai eurų).**

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas nekilnojamas turtas sudaro bendrą visumą, atskirų turto vienetų vertė yra

nustatoma sąlyginai atsižvelgiant į VĮ Registrų centras nustatytų 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	4400-5248-2947	2980,00	3,22	2 042,40	2 040
2.	Dirbtuvės	7396-3004-5011	88 995,00	96,05	60 994,30	61 000
3.	Transformatorinė	7396-3004-5111	676,00	0,73	463,31	460
Lyginamuoju metodu nustatyta vertinamo turto vertė, EUR						63 500

\*šaltinis: [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_obj.isp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.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. 11A, **lyginamuoju** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario mėn. 28 d.) yra:

**63 500 EUR (šešiasdešimt trys tūkstančiai penki šimtai eurų),**

tame skaičiuje:

- žemės sklypo, unikalus numeris 4400-5248-2947, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **2 040 EUR (du tūkstančiai keturiasdešimt eurų);**
- dirbtuvių, unikalus numeris 7396-3004-5011, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **61 000 EUR (šešiasdešimt vienas tūkstantis eurų);**
- transformatorinės, unikalus numeris 7396-3004-5111, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **460 EUR (keturi šimtai šešiasdešimt 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. 000470, išduotas 2023 m. kovo 24 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Simona Vilkauskaitė

**Turto vertintojo asistentas:**

Kv. paž. Nr. 000460, išduotas 2023 m. kovo 24 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Giedrius Bagočiūnas

## **ATASKAITOS PRIEDAI**



# TURTINIO KOMPLEKSO APŽIŪROS AKTAS

(vertinamo objekto pavadinimas)

2024 - 02 - 28 Nr. 24/081 NT


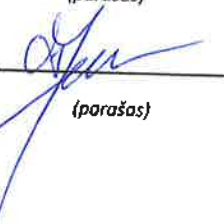
(data)

Rokiškio r. sav., Obeliai

Vieta

1. Apžiūros vieta ... Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A.....
2. Apžiūros data 2024 m. vasario mėn. 28 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 12 val. 00 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):  
.....  
 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
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys): ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA (buvėinės adresas – Respublikos g. 94, Rokiškis; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR).
- 7.

  
(parašas)  
  
(parašas)



Giedrius Bagočiūnas  
*(vertintojo vardas, pavardė)*  
*Turto vertinimo ir akto skyriaus*  
*Vedėja*  
Ernesta Jančienė  
*(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)*





Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas





Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-08 08:38:34

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **90/21580**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **1995-09-28**  
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**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2017-02-07**

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: **9560 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2022-10-27**

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**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2020-01-08**  
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: **70 %**  
Atkuriamoji vertė: **28700 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2021-01-01**  
Vidutinė rinkos vertė: **2300 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo  
būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2021-01-01**  
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): **1421000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **48 %**  
Atkuriamoji vertė: **739000 Eur**



Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2021-01-01**

Vidutinė rinkos vertė: **59100 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2021-01-01**

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): **1570000 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**

Atkuriamoji vertė: **471000 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2021-01-01**

Vidutinė rinkos vertė: **37700 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2021-01-01**

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**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-09-23**

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): **5390 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **66 %**

Atkuriamoji vertė: **1830 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2021-01-01**

Vidutinė rinkos vertė: **147 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2021-01-01**

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

2.10. **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**

2.11. **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**

2.12.

**Pastatas - Transformatorinė**

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

Unikalus daikto numeris: **4400-0242-4495**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
Žymėjimas plane: **17I1p**  
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**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2020-01-08**  
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**

2.13.

**Pastatas - Sandėlis**

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

Unikalus daikto numeris: **4400-0242-4538**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
Žymėjimas plane: **18I1p**  
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**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2020-01-08**  
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**

2.14. **Kiti inžineriniai statiniai - Inžineriniai statiniai**

Aprašymas / pastabos: **(vandens bokštas, grėžinys)**  
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**

2.15. **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**

Aprašymas / pastabos: **(stoginės 1111g ir 1311g, kiemo aptvėrimas, kiemo aikštelė, estakada, lauko tualetas, šulinys, grėžinys, 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): **250000 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **62800 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2021-01-01**  
Vidutinė rinkos vertė: **12700 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo  
būdas: **Atkuriamoji vertė**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2021-01-01**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-08-30**

**3. Daikto priklausiniai iš kito registro:** įrašų nėra

**4. Nuosavybė:**

4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **Ramundas GM, UAB, a.k. 300031408**  
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5033, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2022-11-07 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6843**  
Įrašas galioja: **Nuo 2022-11-10**

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



Jrašas galioja: **Nuo 2017-04-19**

- 4.3. **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**  
Jrašas galioja: **Nuo 2017-02-13**
- 4.4. **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**  
Jrašas galioja: **Nuo 2017-01-31**
- 4.5. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **Ramundas GM, UAB, a.k. 300031408**  
Daiktas: **8/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.15.**  
Įregistravimo pagrindas: **2011-11-18 Perdavimo - priėmimo aktas su lizingo bendrovėmis Nr. 2-6567**  
**2012-07-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 2429**  
Jrašas galioja: **Nuo 2012-07-13**
- 4.6. **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**  
Jrašas galioja: **Nuo 2012-07-13**
- 4.7. **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. 2.12.**  
**pastatas Nr. 4400-0242-4538, aprašytas p. 2.13.**  
Įregistravimo pagrindas: **2011-11-18 Perdavimo - priėmimo aktas su lizingo bendrovėmis Nr. 2-6567**  
Jrašas galioja: **Nuo 2011-11-22**
- 4.8. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Rokiškio vandenys", a.k. 173741535**  
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5133, aprašytas p. 2.11.**  
**kiti statiniai Nr. 4400-0436-7999, aprašyti p. 2.14.**  
**1/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.15.**  
Įregistravimo pagrindas: **2005-12-21 Perdavimo - priėmimo aktas**  
**2005-12-21 Akcijų pasirašymo sutartis Nr. DS-87**  
Jrašas galioja: **Nuo 2006-01-30**
- 4.9. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**  
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5111, aprašytas p. 2.10.**  
Įregistravimo pagrindas: **2004-04-01 Turto pardavimo be varžytynių aktas Nr. 9**  
Jrašas galioja: **Nuo 2004-10-18**
- 4.10. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**  
Daiktas: **pastatas Nr. 7396-3004-5011, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **1999-12-08 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 147**  
**2000-04-05 Perdavimo - priėmimo aktas**  
Jrašas galioja: **Nuo 2000-04-20**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:** įrašų nėra

**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.

**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. 2.12.  
pastatas Nr. 4400-0242-4538, aprašytas p. 2.13.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-01-22 IDK Nr. 20120200004540  
2020-01-22 Sutartinė hipoteka Nr. 323**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.2.

**Hipoteka**

Daiktas: **8/9 kitų statinių Nr. 7396-3004-5155, aprašytų p. 2.15.,  
4.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-11-03 Sutartinė hipoteka Nr. MK-11665  
2020-11-06 IDK Nr. 20120200065922**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

**7. Juridiniai faktai:**

7.1.

**Asmeninė nuosavybė**

Daiktas: **1/2 pastato Nr. 7396-3004-5022, aprašyto p. 2.2., 4.2.**

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 SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:** įrašų nėra

**10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:** įrašų nėra

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

**12. 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.

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

**14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-08 08:37:54

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2374606**  
Registro tipas: **Žemės sklypas**  
Sudarymo data: **2019-08-26**  
Adresas: **Rokiškio r. sav., Obeliai, Dirbtuvių g. 11A**

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**  
Unikalus daikto numeris: **4400-5248-2947**  
Žemės sklypo kadastro numeris ir  
kadastro vietovės pavadinimas: **7360/0001:149 Obelių m. k.v.**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos**  
Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**  
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-4658-0732**  
Žemės sklypo plotas: **0.4767 ha**  
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.0879 ha**  
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.0879 ha**  
Užstatyta teritorija: **0.3888 ha**  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **32.6**  
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**  
Vidutinė rinkos vertė: **2780 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. 4400-5248-2947, 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: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2021-12-10 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-34-(14.25.114 E.)/21-A6-3-459**  
Įrašas galioja: **Nuo 2021-12-15**

### 6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. **Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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.)  
Plotas: 1126.00 kv. m  
Įrašas galioja: Nuo 2019-09-02

## 7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

## 8. Žymos:

- 8.1. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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: 334.00 kv. m  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.2. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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: 812.00 kv. m  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.3. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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: 832.00 kv. m  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

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

## 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)  
ALINA GUTARAVIČIŪTĖ**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5248-2947, 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. 4400-5248-2947, 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: **0.4767 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2019-08-27**

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

**12. Registro pastabos ir nuorodos:**

Statiniai - Registro Nr. 90/21580

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

**14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

SIMONA VILKAUSKAITĖ



DUBLIKATAS  
2008 05 22

ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
PANEVĖŽIO FILIALAS  
ROKISKIO MIESTO, RAJONO  
GYVENTOJŲ APTARNAVIMO BIURAS

INV. Nr. 0318

NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO BYLA

Nr. \_\_\_ / \_\_\_\_\_

TOMAS

ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO Nr.:     /   : \_\_\_\_\_

INVENTORINIS NUMERIS 0318

ADRESAS: OBELIAI

DIRBTUVIŲ G. NR. 11A

AB „ROKUMA“

ROKISKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

Pradėta 1994 11 10 ...

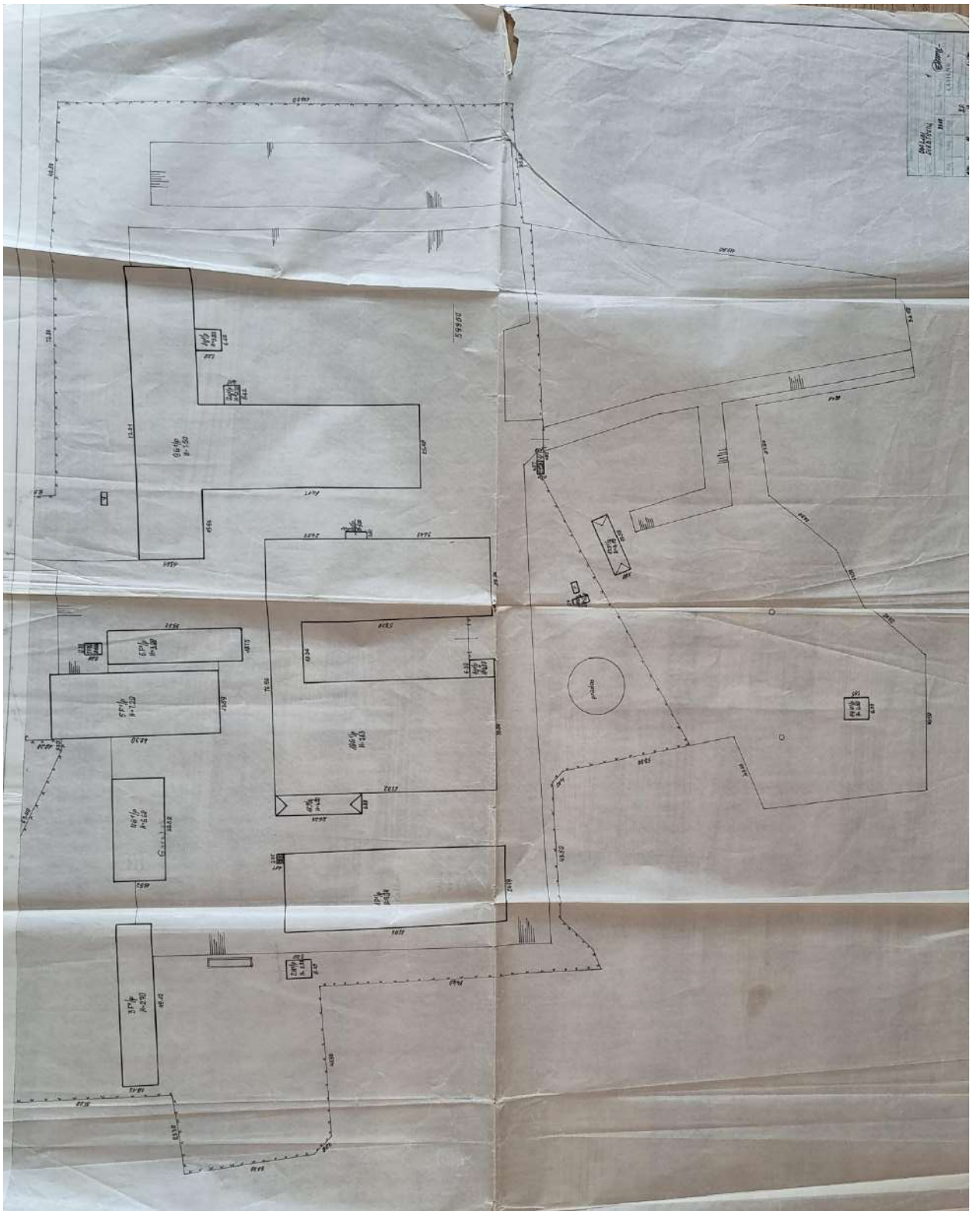
Baigta .....

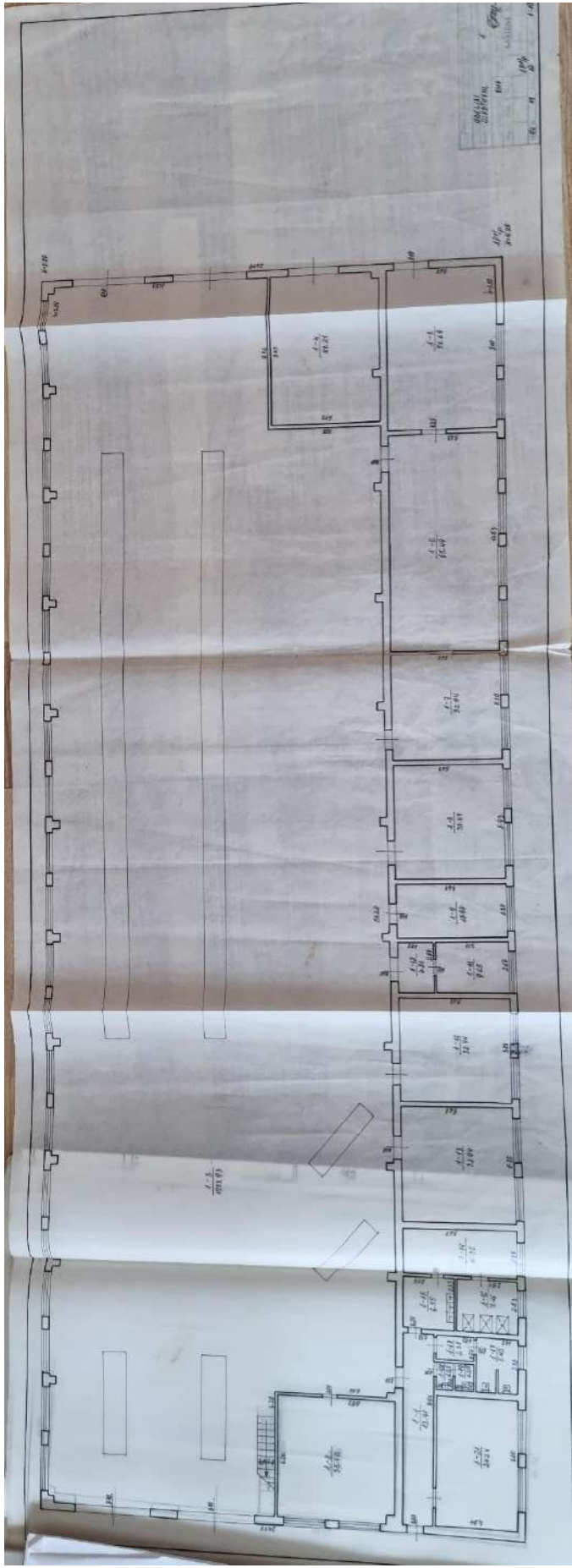
Lapų skaičius.....

SAUGOTI NUOLAT

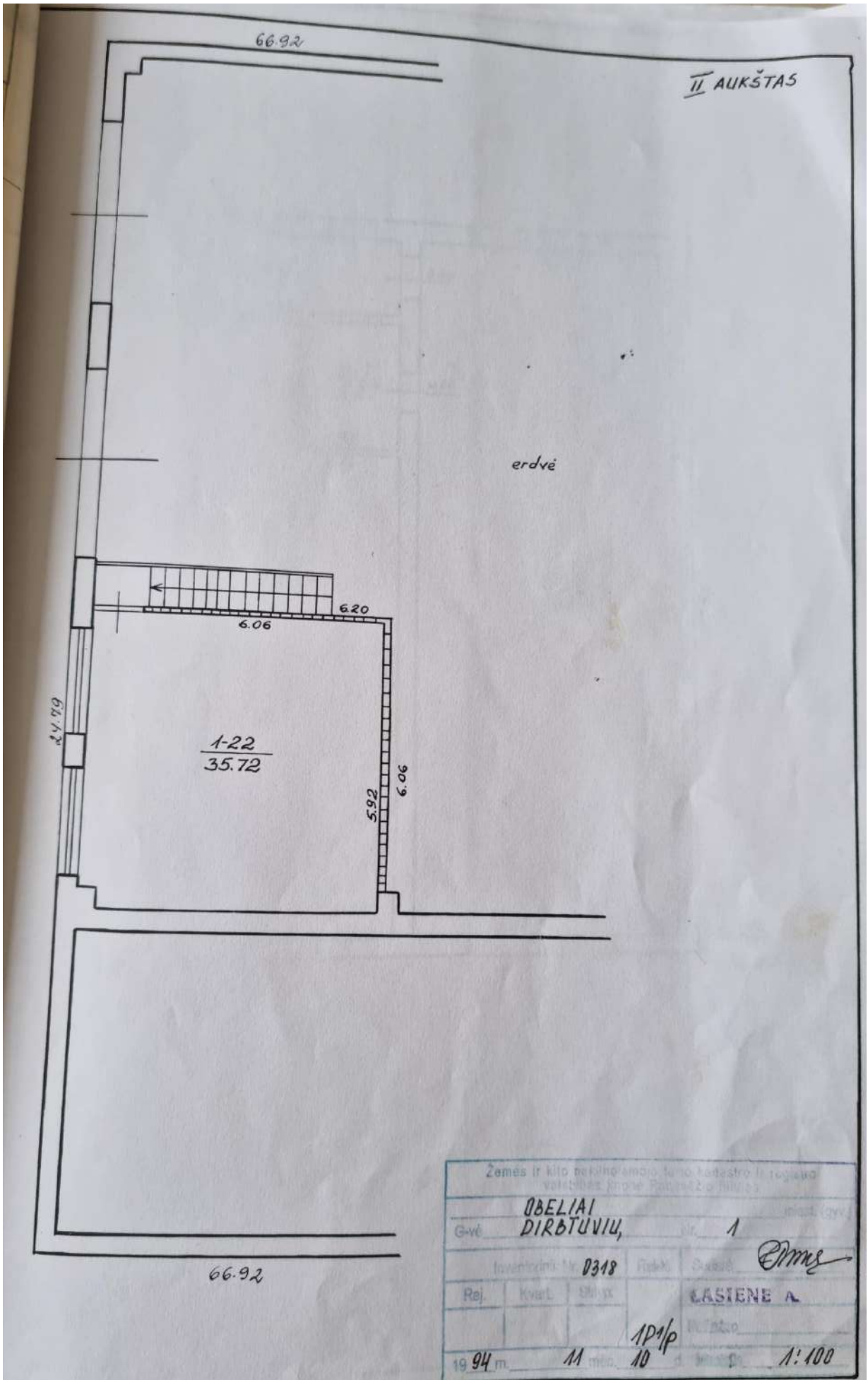
TEIS. REG. NR. 394

90/21580





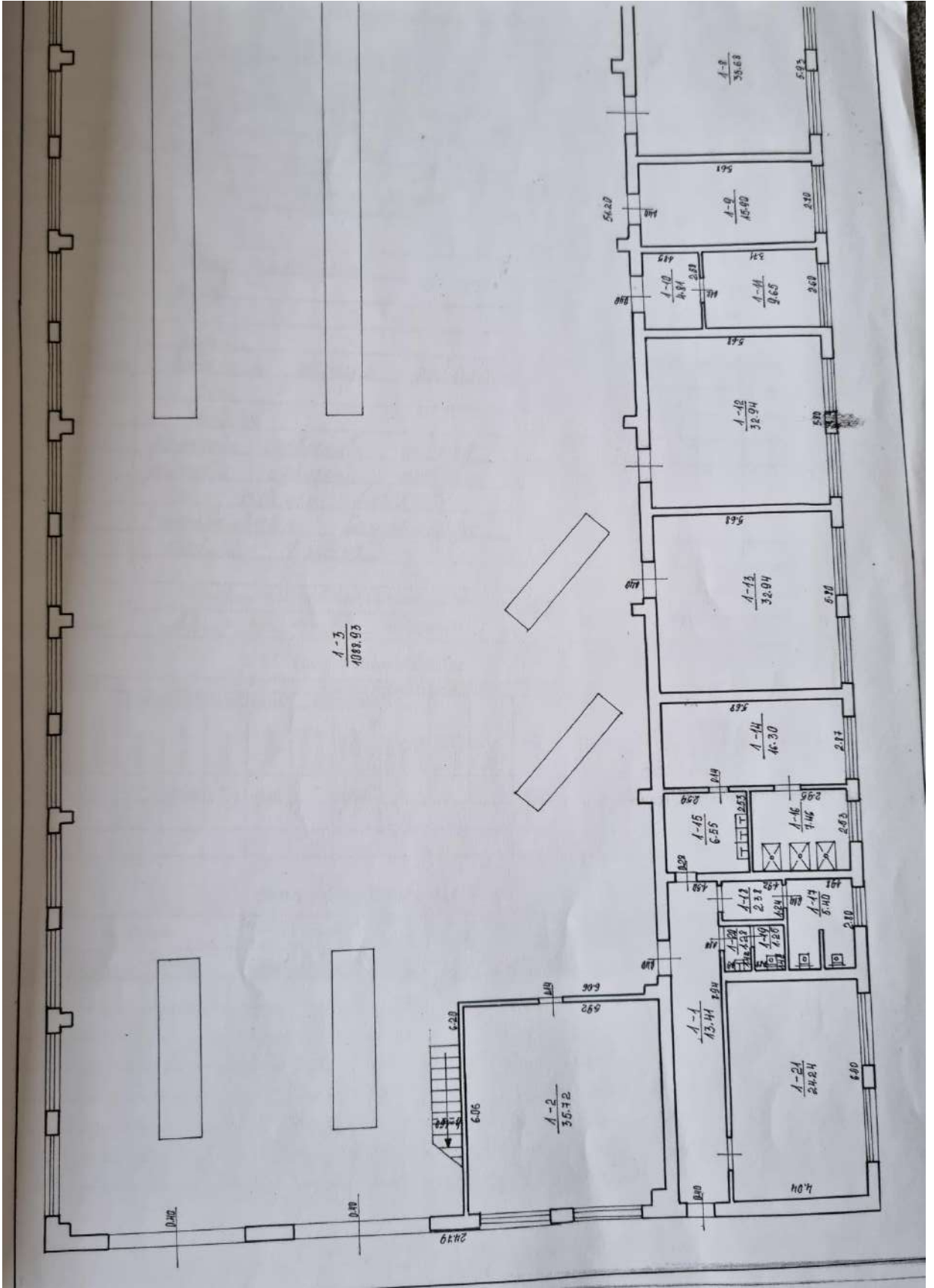




Zemės ir kitos nekilnojamojo turto kadastro ir registravimo  
valstybinis įstatymas patvirtintas Lietuvos Respublikos Seimo

G-vė		08ELIAI DIRBTUVIŲ, Nr. 1		Plotas (kv.)	
Inventarizacijos Nr.		0318	Reikš.	Sąsaja	<i>Elmas</i>
Rej.	Kvart.	Šiltn.		LAIŠIENE A	
19 94 m.		11 m.	10	1P1P	1:100







### Pastato inventorinės žinios

4 priedas  
 Forma Nr.2

*Obelion  
 Dirbtuvės*

g-vė, pr., n., al, sk. Nr. 1

Inventorinis Nr. <u>0918</u>		
miestas rajonas	kvartalas	sklypas

apyl \_\_\_\_\_ kaimas \_\_\_\_\_

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų skaičius	Fondas
<i>1p/15p</i>	<i>Dirbtuvės</i>	<i>1971</i>	<i>1</i>	<i>privatus</i>

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų išbaigimo ir techninės būklės aprašymas	10990524			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %
1	Pamatai	<i>betono juostiniai</i>	4					
2	Sienos	<i>plytys</i>	31					
3	Pertvaros	<i>plytys</i>						
4	Stogas <small>danga konstrukc.</small>	<i>skilvinė danga - sutapdinti</i>	4					
5	Perdanga	<i>glb</i>	12					
6	Grindys	<i>betono</i>	5					
7	Langai	<i>paprasti apkaustu dažyti</i>						
8	Durys	<i>paprasti apkaustu dažyti</i>	11					
9	Šildymas	<i>da vienu katiliniu</i>						
10	Santehnikos jr.	<i>vaudeklio, kanalizacija</i>	17					
11	Apdaila	<i>dažyta, tinkuota</i>	11					
12	Kiti darbai							
Viso lyginamieji svoriai ir pastato susidėvėjimas			100					
Pastato amžius $28 \times 0,8 \% = 22$ susidėvėjimas %								

#### Pastato charakteristika

Data	Pastatė yra			Pastatas prijungtas prie tinklu														Stogo plotas	Kapitalinio remonto data	
	rūsiai	pusrūsiai	mansarda	Vandentiekis		Kanalizacija		Centr. apšildym.						dujos	telefonas	melior.	elektra			šiluminė varža
				miesto	vietinis	miesto	vietinis	grupinė katilinė	vietinė katilinė	kurio rūšys	šilum. tinkl. ir SEC	karštas vanduo								
<i>19 05 24</i>	-	-	-	-	<i>yra</i>	-	<i>yra</i>	-	<i>yra</i>	-	-	-	-	-	<i>yra</i>	-	<i>yra</i>	-	<i>18 10</i>	

#### Pastato dalys (priestatai ir kt.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Statybos metai	Pamatai	Sienos	Pertvar.	Perdangos	Stogas	Grindys	Langai durys	Apdaila	Elektra	Susidėvėjimo %
<i>190524</i>	<i>1p/1p/15p</i>	<i>priestatas</i>	<i>1971</i>	<i>betono</i>	<i>plytys</i>	-	<i>skilv. bit. papr.</i>	-	-	-	-	-	<i>22</i>









Pagrindinio pastato 4G1/p vidaus plotų eksplikacija  
pažymėjimas plane

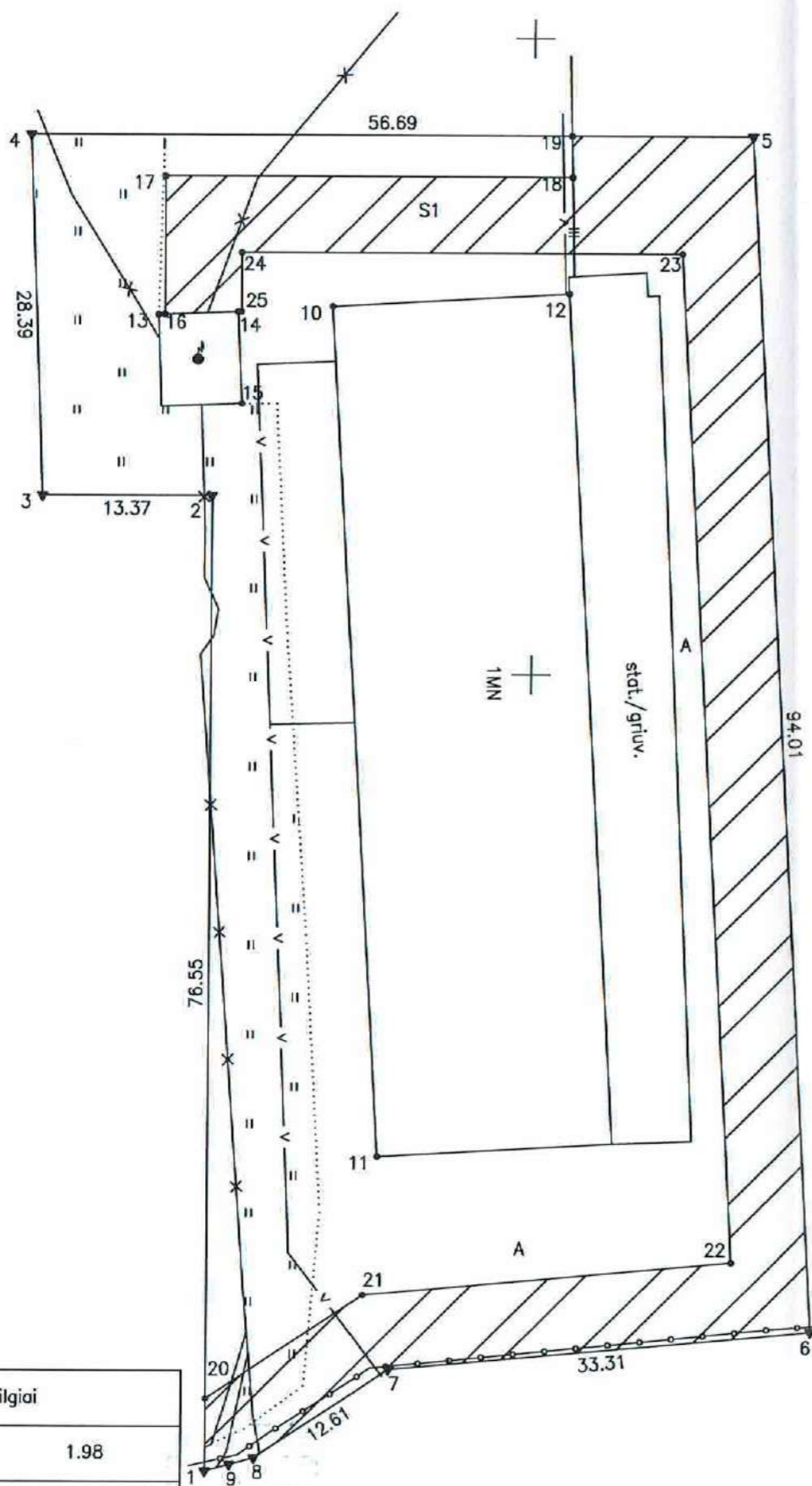
Data	Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m <sup>2</sup>	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingas plotas m <sup>2</sup>	Gyvenamas plotas m <sup>2</sup>	Verslo plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis naudingas plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis menaudingas plotas m <sup>2</sup>	Rūšių garažų plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>
1999 05 24	1	1	1	Garažai	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		1	1	Garažai	83.90							83.90	
		1	2	Garažai	83.32							83.32	
		1	3	Garažai	33.82							33.82	
		1	4	Automobilų	5.37							42.00	5.37
		1	5	Automobilų	42.00							42.00	
		1	6	Koridoriai	4.33								4.33
		1	7	Automobilų	5.27								5.27
		1	8	Garažai	66.15							66.15	
		1	9	Garažai	83.02							83.02	
				Šv. m. v.	412.18							392.21	19.97

Žemės sklypo išdėstymo schema



# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Žemės sklypo plotas 4767 m<sup>2</sup>



612900  
6203300

Linijų ilgiai	
8-9	1.98
9-1	1.98

Kadastro vietovės pavadinimas:	Obelių m		
Žemės sklypo kadastro numeris:	kodas	blokas	sklypas
	7 3 6 0	0 0 0 1	

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

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-4		vž
4-5		proj. Nr. 0001-2
5-6	7360/0001:129	geodezinis
6-1	7360/0001:89	geodezinis

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

Rokiškio rajono savivaldybės administracija  
(žemės sklypo savininko (esamo arba būsimojo) vardas, pavardė)



VŽF		VALSTYBĖS ĮMONĖ VALSTYBĖS ŽEMĖS FONDAS GEODEZIJOS, ŽEMĖTVARKOS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO SKYRIUS	
Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Geodezijos, žemėtvarkos ir teritorijų planavimo skyrius	<i>[Signature]</i>	Mangirdas Stočkūnas	2019-06-10
Matavimų skyrius	<i>[Signature]</i>	Alina Gutaravičiūtė	2019-06-10

Matavimų kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2M-M-2699









**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 nekilnojamojų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamojų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“, 13.4.1 papunkčiu, pažymi, kad 0,4767 ha valstybinės žemės sklypas, esantis Rokiškio rajono savivaldybėje, Obeliuose, Dirbtuvių g. 11A, kadastro Nr. 7360/0001:149, unikalus Nr. 4400-5248-2947, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, reikalingas įstatymų nustatyta tvarka parduodamam savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamajam turtui (pastatui-dirbtuvėms, unikalus Nr. 7396-3004-5011, pastatui-transformatorinei, unikalus Nr. 7396-3004-5111), eksploatuoti (toliau – Parduodamas žemės sklypas), gali būti parduodamas.

Parduodamo žemės sklypo įsigijimo savikaina 1026,93 EUR, vertės pokytis 1953,07 EUR, likutinė vertė 2980 EUR, perduotos finansavimo sumos (valstybės biudžeto lėšos) 1026,93 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

