

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nr. 24/082 NT

Vertinamas turtas: Turtinis kompleksas

Turto adresas: Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1

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. 13 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

24/082 NT

Vertinimo užsakovas:	Rokiškio rajono savivaldybės administracija
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis ir tikslas:	Privalomasis rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu
Vertinamo turto apžiūros data:	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. 13 d.
Vertinamas turtas:	Turtinis kompleksas, kurį sudaro butas su tvarto dalimi, daržinės dalimi, žemės sklypo dalimi
Adresas:	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (žemės sklypas); ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681 (butas ir pastatai).

Butas

Unikalus numeris:	Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Bendras plotas:	Statybos metai:
7399-2010-9017:0003	7399-2010-9017, 1A2p	Gyvenamoji (butų)	46.32 kv. m	1963
Įregistravimo pagrindas:	2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas.			
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.			
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.			
Žymos:	Įrašų nėra.			
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.			

Tvarto dalis (1/4)

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Užstatytas plotas:	Vertinamos dalies plotas:	Statybos metai:
7399-2010-9028	2I1p	Pagalbinio ūkio	56.00 kv. m	14.00 kv. m	1963
Įregistravimo pagrindas:	2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas.				
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.				
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.				
Žymos:	Įrašų nėra.				
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.				

Daržinės dalis (1/4)

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Užstatytas plotas:	Vertinamos dalies plotas:	Statybos metai:
7399-2010-9039	4I1ž	Pagalbinio ūkio	124.00 kv. m	31.00 kv. m	1980
Įregistravimo pagrindas:	2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas.				
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.				
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.				
Žymos:	Įrašų nėra.				
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.				

Žemės sklypo dalis (1238/5158)

Kadastrinis numeris:	Unikalus numeris:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Žemės sklypo plotas:	Vertinamos dalies plotas:
7313/0006:261 Bajorų k.v.	4400-6107-7898	Kita	0.5158 ha	0.1238 ha
Įregistravimo pagrindas:	2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.); 2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.).			
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.			
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:	Valstybinės žemės patikėjimo teisė (Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042).			
Kitos daiktinės teisės:	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis).			
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.			
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Įrašų nėra.			
Žymos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).			
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.			

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Atsižvelgiant į turto vertei įtaką darančias sąlygas ir aplinkybes, darome išvadą, kad vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė nustatyta **lyginamuoju metodu** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario mėn. 28 d.) yra:

1 050 EUR (vienas tūkstantis penkiasdešimt eurų),

tame skaičiuje:

- buto, unikalus numeris 7399-2010-9017:0003, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **670 EUR (šeši šimtai septyniasdešimt eurų);**
- tvarto, unikalus numeris 7399-2010-9028, dalies (1/4), rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **30 EUR (trisdešimt eurų);**
- daržinės, unikalus numeris 7399-2010-9039, dalies (1/4), rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **55 EUR (penkiasdešimt penki eurai);**
- žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6107-7898, dalies (1238/51588), rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **295 EUR (du šimtai devyniasdešimt penki eurai).**

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

(pasirašyta elektroniniu parašu)

turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076

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: butas, unikalus numeris 7399-2010-9017:0003, su tvarto, unikalus numeris 7399-2010-9028, dalimi (1/4), daržinės, unikalus numeris, 7399-2010-9039, dalimi (1/4), žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6107-7898, dalimi (1238/5158), esantis adresu Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1.

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.....	26
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.....	38
ATASKAITOS PRIEDAI	39
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.¹

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.¹

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.¹

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

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

Individualusis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.¹

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

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

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

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.¹

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

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

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

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

² Europos vertinimo standartai (2020);

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

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

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

Žemės sklypas – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.²

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 perdavimo 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.

¹ TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI (2022)

² 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 turtą, vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

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

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- 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; www.registrucentras.lt; 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 konjunkštūra, 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 naudoja informaciją, 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. ¹

¹ 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*

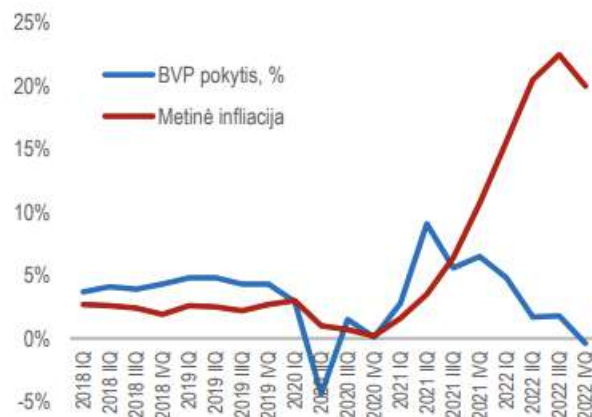
Tomas Kipišas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidai.

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

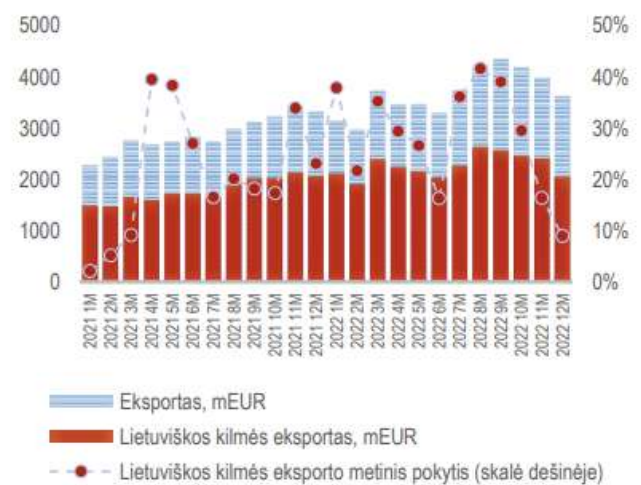
ketvirčiu, ir sudarė 1,7 proc. Tai buvo vienas didžiausių ekonomikos aktyvumo nuosmukių per ketvirtį nuo 2008 m. Nors metinis pramonės rezultatas buvo solidus, didelis jos susitraukimas metų pabaigoje labiausiai prisidėjo prie neigiamo paskutinio ketvirčio. Metų pabaigoje lėtėjo ekonomikos aktyvumas 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.

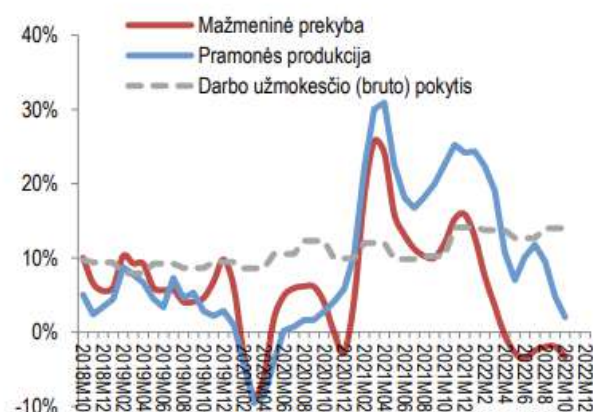
Europos centrinis bankas (ECB) pernai pakėlė bazines palūkanų normas 4 kartus iki 2,5 proc. Šiomet, siekiant atšaldyti infliaciją, laukiama tolimesnio pinigų politikos griežtinimo. Prognozuojama, kad ECB bazinė palūkanų norma pirmąjį šių metų pusmetį sieks 3,25-3,5 proc., o 6 mėn. Euribor palūkanų norma 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

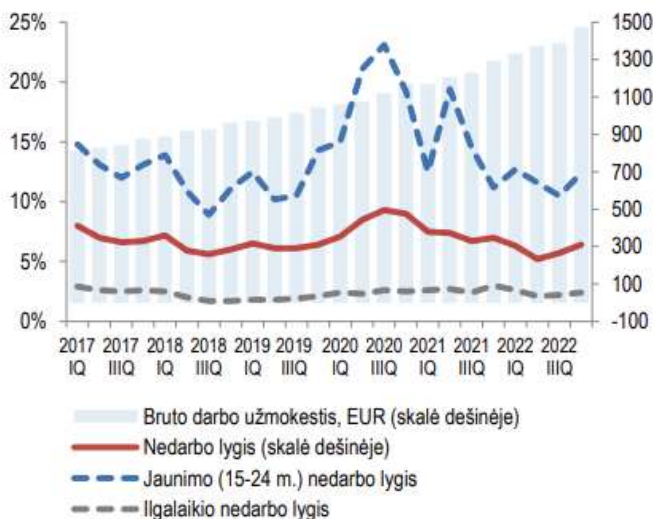


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

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

nuotakoms, 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 nuotakas labiausiai kursto aukštos energijos kainos ir naujų rinkų plėtrą stabdantis sumenkęs prekybos aktyvumas tarptautinėje rinkoje.

Darbo rinka



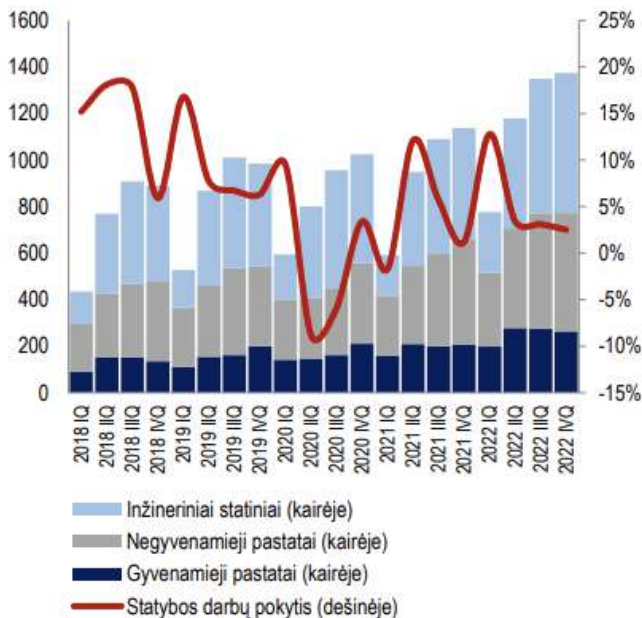
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

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 kuklusnis, 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.

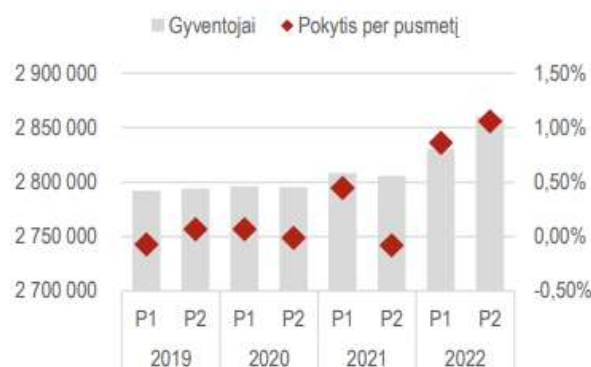
Pagrindinis veiksnys, apibrėžiantis nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas – gyventojų skaičiaus pokytis, kuris buvo teigiamas. Paskutinių metų pokyčiai lėmė, kad prie augančių Vilniaus bei Kauno miestų jungiasi ir Klaipėda. Gyventojų skaičiui augant, didėja naujo būsto fondo poreikis. Jam

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.

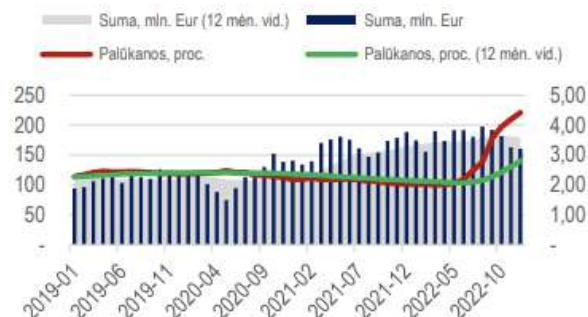
mažėjant, rinkoje atsiranda neužimti (nenupirkti bei neišnuomoti) būstai. Lietuvos gyventojų skaičiaus augimas visos šalies mastu nuteikia pozityviai – per pusmetį jis ūgtelėjo daugiau nei 1 proc. ir viršijo 2 860 000. Kita vertus, nuolatinių gyventojų samprata yra ganėtinai plati, todėl susikoncentruoti 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

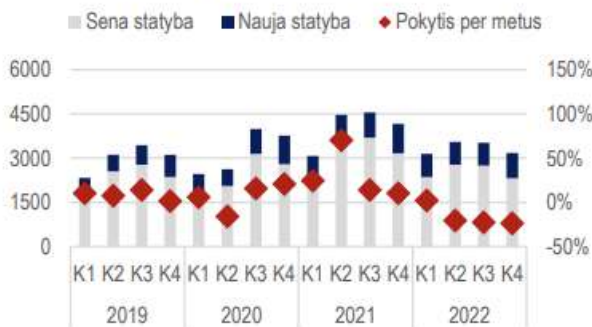


Šaltinis: VĮ Registrų centras

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: 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]



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 nefiksuojančiam 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.

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas nekilnojamas turtas yra Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1.

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,

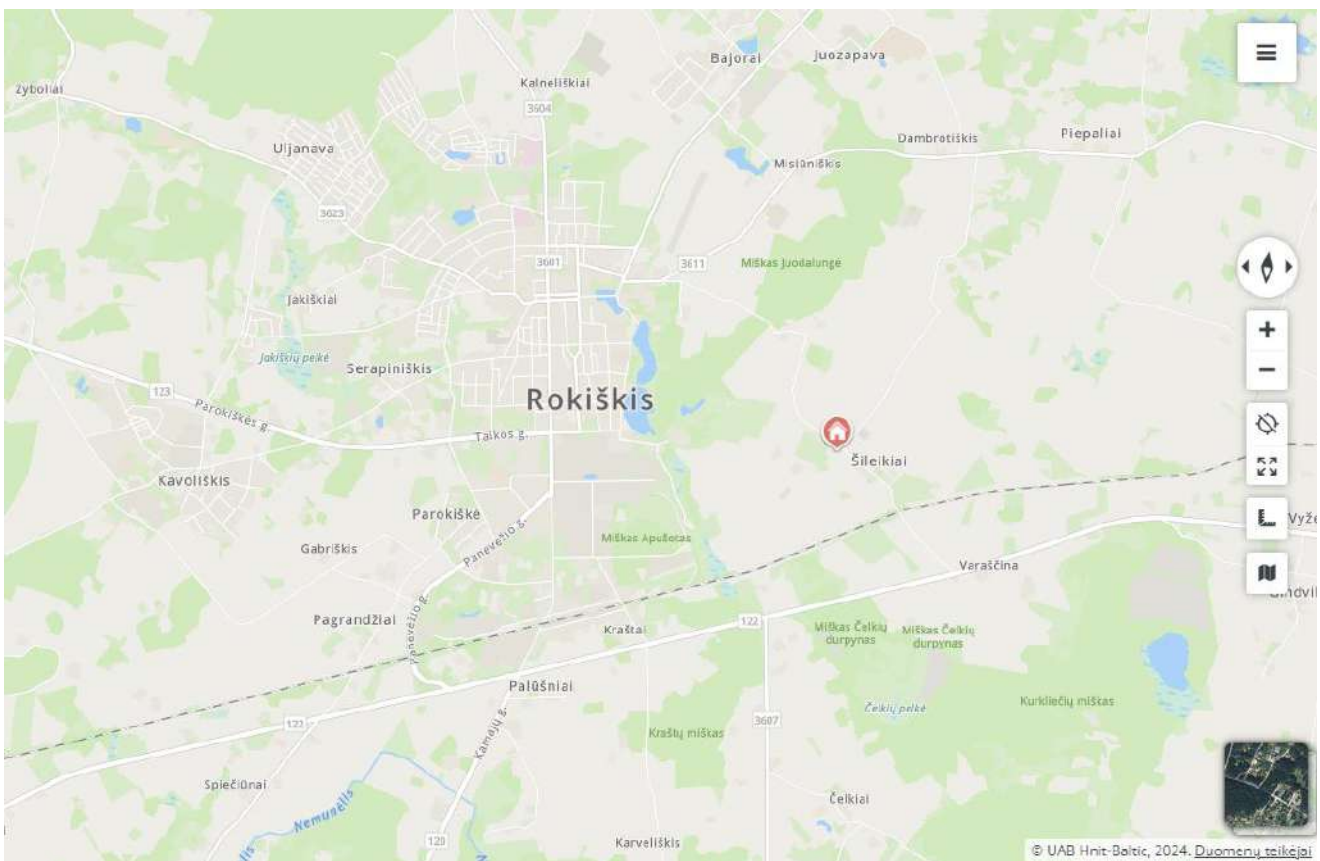
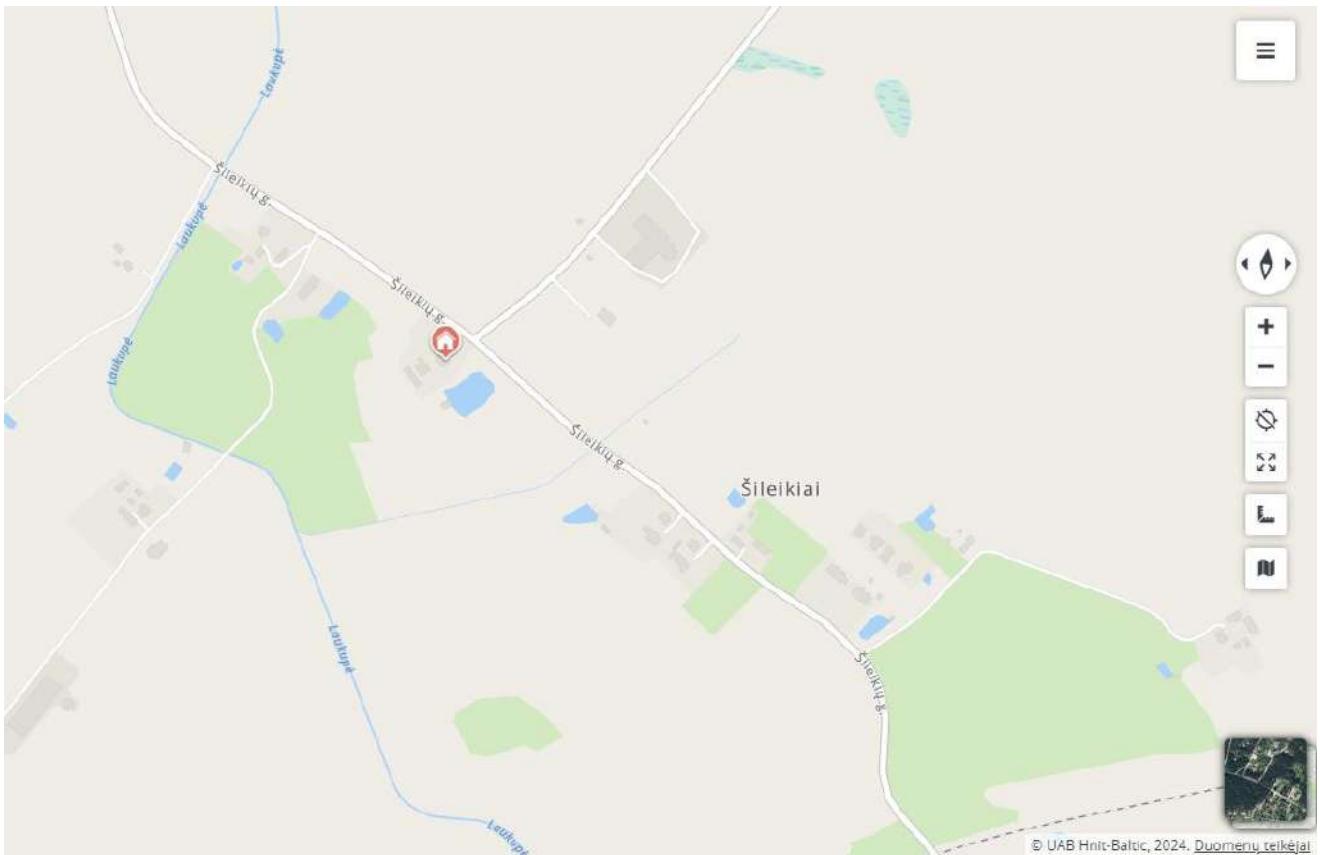


iš viso teka 42 upės, yra 99 ežerai, 11 tvenkinių. Rajono teritorijoje yra Sartų regioninis parkas, MoškėnųLaukupėnų istorinis draustinis. Rajonas nėra itin turtingas gamtiniais išteklių. Vyraujančios naudingosios iškasenos – dolomitas (Čedasų telkinys), žvyras (Sniegų ir Prūsėlių telkiniai) ir durpės (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)

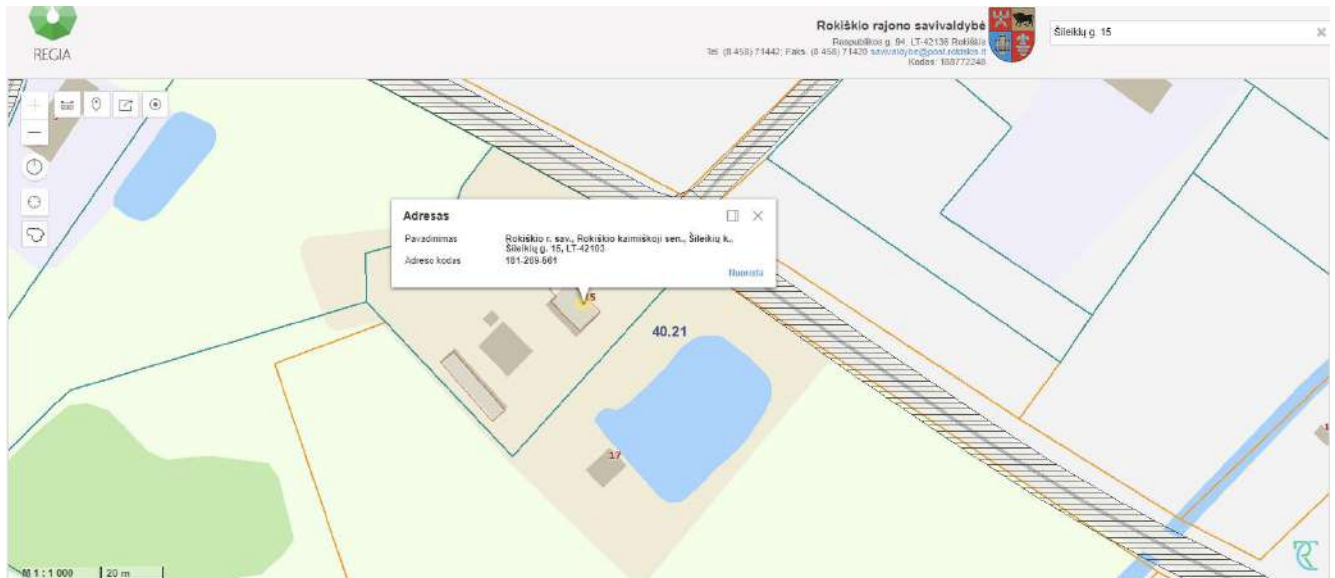
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>

Vertinamo turto vieta:



Šaltinis <http://www.maps.lt/map/>

Vertinamas turtas yra 40.21 verčių zonoje.



Šaltinis: <https://regia.lt/map>

40.19, 40.21, 40.25 verčių zonoms priklauso Kalneliškių, Velniakalnio, Bulvėniškio, kaimai ar jų dalys, Rokiškio kaimiškosios seniūnijos Kraštų, Šileikių, Pagrandžių, Palūšnių, Meškinės, Palankio kaimai ar jų dalys, Misiūniškio, Parokiškės, Gabriškio kaimai ar jų dalys ir į šias verčių zonas pagal GIS taikomąją programą patenkančios vietovės ir jų dalys. Tai aplink Rokiškio miestą išsidėsčiusios teritorijos. Teritorijos pasižymi aukštesniu žemės ir statinių kainų lygiu negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl jos yra 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: butas, unikalus numeris 7399-2010-9017:0003, su tvarto, unikalus numeris 7399-2010-9028, dalimi (1/4), daržinės, unikalus numeris, 7399-2010-9039, dalimi (1/4), žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6107-7898, dalimi (1238/5158), esantis adresu Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1.

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, grunto keliu. Automobilių eismo intensyvumas žemas, gatvių tinklas pakankamas. Automobilių parkavimo galimybės geros. Turto aplinka tvarkinga, kieme ūkiniai pastatai.

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

2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

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

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

- žemės sklypai;
- statiniai;

- butai daugiabučiuose namuose;
- patalpos.

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

Turto juridinė charakteristika

Butas

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 35/150970
Registro tipas: Patalpos/butai
Sudarymo data: 2002-10-21
Adresas: Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Butas/Patalpa - Butas Nr.1

Unikalus daikto numeris: 7399-2010-9017:0003

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (butų)

Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane:

7399-2010-9017, 1A2p

Kambarių skaičius:

2

Aukštas:

1

Šildymas:

Krosninis šildymas

Bendras plotas:

46.32 kv. m

Gyvenamasis plotas:

27.31 kv. m

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):

16501 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas:

31 %

Atkuriamoji vertė:

11386 Eur

Vidutinė rinkos vertė:

1139 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:

2002-10-21

Kadastro duomenų nustatymo data:

2002-10-21

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas:

ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681

Daiktas:

butas Nr. 7399-2010-9017:0003, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas:

2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas

Įrašas galioja:

Nuo 2018-03-22

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Pastatai (Registro Nr. 35/129193 ištrauka)

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 35/129193
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1995-10-26
Adresas: Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Gyvenamasis namas

Unikalus daikto numeris:

7399-2010-9017

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:

Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)

Žymėjimas plane:

1A2p

Statybos pabaigos metai:	1963
Baigtumo procentas:	89 %
Šildymas:	Krosninis šildymas
Vandentiekis:	Vietinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas:	Vietinis nuotekų šalinimas
Sienos:	Plytų mūras
Stogo danga:	Asbestcementis
Aukštų skaičius:	2
Bendras plotas:	191.34 kv. m
Naudingas plotas:	191.34 kv. m
Gyvenamasis plotas:	108.00 kv. m
Tūris:	879 kub. m
Užstatytas plotas:	159.00 kv. m
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius:	4
Kambarių skaičius:	8
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	5441 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	10 %
Atkuriamoji vertė:	4897 Eur
Vidutinė rinkos vertė:	979 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2000-12-05
Kadastru duomenų nustatymo data:	2000-12-05
2.2.	Pastatas - Tvartas
Unikalus daikto numeris:	7399-2010-9028
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Pagalbinio ūkio
Žymėjimas plane:	211p
Statybos pabaigos metai:	1963
Sienos:	Plytų mūras
Aukštų skaičius:	1
Tūris:	146 kub. m
Užstatytas plotas:	56.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	8415 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	47 %
Atkuriamoji vertė:	4460 Eur
Vidutinė rinkos vertė:	483 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2023-06-28
Kadastru duomenų nustatymo data:	2002-10-21
2.3.	Pastatas - Daržinė
Aprašymas / pastabos:	B.p.411m
Unikalus daikto numeris:	7399-2010-9039
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Pagalbinio ūkio
Žymėjimas plane:	411ž
Statybos pabaigos metai:	1980
Sienos:	Medis su karkasu
Aukštų skaičius:	1
Tūris:	409 kub. m
Užstatytas plotas:	124.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	8884 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	67 %
Atkuriamoji vertė:	2932 Eur
Vidutinė rinkos vertė:	851 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2023-06-28
Kadastru duomenų nustatymo data:	2002-10-21
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra	
4. Nuosavybė:	
4.2.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas:	1/2 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2. 1/2 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas:	2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja:	Nuo 2021-01-26
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra	
6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra	
7. Juridiniai faktai:	
8. Žymos: įrašų nėra	
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastru duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra	
10. Daikto registravimas ir kadastru žymos: įrašų nėra	
11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra	

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: 7313/0006:261

Archyvinės bylos Nr.: 73/7902

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Žemės sklypas

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/3234614
Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais
Sudarymo data: 2023-06-02
Adresas: Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15

2. Nekilnojamoji daiktai:

2.1.
Unikalus daikto numeris: 4400-6107-7898
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 7313/0006:261 Bajorų k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Žemės sklypo plotas: 0.5158 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.0583 ha
iš jo: ariamos žemės plotas: 0.0029 ha
iš jo: sodų plotas: 0.0071 ha
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0.0483 ha
Kelių plotas: 0.0316 ha
Užstatyta teritorija: 0.3704 ha
Kitos žemės plotas: 0.0555 ha
Nusausintos žemės plotas: 0.0658 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 31.6
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Vidutinė rinkos vertė: 4950 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2023-10-04
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2023-05-02
2.2.
Unikalus daikto numeris: 4400-6290-8841
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Nuotekų šalinimo tinklai
Statusas: Formuojamas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2024-01-23

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.)
2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Jrašas galioja: Nuo 2023-10-06

Jrašas galioja:

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.
Patikėtinis: Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Daiktas: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042
Įregistravimo pagrindas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Plotas: 2023-12-04 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-6-(14.25.114E.)
Jrašas galioja: 0.1238 ha
Nuo 2023-12-08

5.2.
Patikėtinis: Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Daiktas: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042
Įregistravimo pagrindas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Plotas: 2023-12-04 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-7-(14.25.114E.)
Jrašas galioja: 0.1083 ha
Nuo 2023-12-08

5.3.
Patikėtinis: Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Daiktas: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927
Įregistravimo pagrindas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.)

Plotas:	2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Įrašas galioja:	0.2837 ha
6. Kitos daiktinės teisės:	Nuo 2023-10-06
6.1.	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.) 2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Plotas:	316.00 kv. m
Aprašymas:	S
Įrašas galioja:	Nuo 2023-10-06
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra	
8. Žymos: įrašų nėra	
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra	
10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:	
10.1.	Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6290-8841, aprašyti p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas:	2024-01-30 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCCR-20-240130-00770
Aprašymas:	Nauja statyba
Įrašas galioja:	Nuo 2024-01-30
10.2.	Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į kadastrą (kadastro žyma)
Duomenis nustatė:	JUSTINAS KELIUOTIS
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6290-8841, aprašyti p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas:	2016-04-12 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2406 2024-01-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja:	Nuo 2024-01-29
10.3.	Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-05-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.) 2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Įrašas galioja:	Nuo 2023-10-04
10.4.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Daiktas:	ROMUALDAS JOGMINAS
Įregistravimo pagrindas:	žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1. 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1446 2023-05-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja:	Nuo 2023-10-04
11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	
11.1. Teritorijos pavadinimas:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris:	100036485
Įregistravimo pagrindas:	Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-09-02 Įsakymas dėl Rokiškio elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-205
Įregistravimo data:	2021-09-17
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:	159 kv. m, nuo 2023-10-06
11.2. Teritorijos pavadinimas:	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris:	100263539
Įregistravimo pagrindas:	Rokiškio rajono savivaldybės administracija; 2020-12-23 Rokiškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano koregavimas Nr. TS-321
Įregistravimo data:	2022-02-09
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:	5158 kv. m, nuo 2023-10-06
12. Registro pastabos ir nuorodos:	
Statiniai - registro Nr. 35/129193.	
13. Kita informacija: įrašų nėra	
14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra	

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

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas: Turtinis kompleksas: butas, unikalus numeris 7399-2010-9017:0003, su tvarto, unikalus numeris 7399-2010-9028, dalimi (1/4), daržinės, unikalus numeris, 7399-2010-9039, dalimi (1/4), žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6107-7898, dalimi (1238/5158), esantis adresu Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1.

Vertinamas turtas po turto rekonstrukcijos 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	▪ Sienos:	Plytų mūras
▪ Pertvaros:	Plytų mūras	▪ Perdengimai:	Gelžbetoniniai
▪ Stogas:	Šlaitinis, asbestcementis	▪ Šildymas:	Krosninis šildymas
▪ Vandentiekis:	Nėra	▪ Nuotekų šalinimas	Nėra
▪ Langai:	Mediniai	▪ Durys:	Mediniai
▪ Sienos:	Dažytos, tapetai, dalis apdailos fiziškai pažeista	▪ Lubos:	Putplasčio plokštės, dažytos
▪ Grindys:	Medinės lentos	▪ Pastabos:	-
Bendras plotas:	46.32 kv. m		
Gyvenamasis plotas:	27.31 kv. m		
Aukštas/ Aukštų skaičius:	1/2		
Statybos metai:	1963		
Baigtumas:	89 proc. Registruotas pastato, kuriame yra vertinamas turtas baigtumas – 89 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 aktas).

Tvarto, unikalus numeris 7399-2010-9028, dalis (1/4): Tvartas 1963 metų statybos, plytų mūro. Užstatytas plotas 56 kv. m. Vertinamos dalies plotas 14 kv. m. Stogas šlaitinis, asbestcementis.

Daržinės, unikalus numeris 7399-2010-9039, dalis (1/4). Daržinė sunykusi.

Žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6107-7898, bendras plotas 0.5158 ha. Vertinamos dalies plotas 0.1238 ha. Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Reljefas – lygus, konfiguracija – netaisyklingas daugiakampis. Žemės sklypas apaugęs žole, kieme pagalbinio ūkio pastatai. Teritorija neaptverta.

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai – vidutinės pajamas turintys juridiniai asmenys, norintys įsigyti butą su pagalbinio ūkio pastatų ir žemės sklypo dalimis Rokiškio rajone.

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje vidutinis.

Veiksniai, turintys įtakos turto vertei:

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

- nenustatyta.

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

- turto aukštas (1/2);
- labai bloga fizinė būklė;
- registruotas pastato, kuriame yra vertinamas turtas baigtumas – 89 proc.

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

2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

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

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

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

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

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas ¹

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

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

Pajamų metodas ¹

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

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

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

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

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

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

geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama: pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamas turtas yra labai blogos būklės. Registruotas pastato, kuriame yra vertinamas butas, baigtumas – 89 proc., nuomos pajamų negeneruoja. Atsižvelgiant į tai pajamų metodas nebuvo taikytas.

Išlaidų (kaštų) metodas ¹

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

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir/ar pajamų metodais vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas ir metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

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

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Lyginamasis metodas

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

Taikant lyginamąjį metodą:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas arba informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas;

- ▶ įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

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

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

- vertintojas, atsižvelgiant į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir 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 konjunktyros 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.
- ▶ baigtumo – atsižvelgiama į objekto baigtumo procentą.
- ▶ dydžio (ploto) – atsižvelgiama, kai turto plotų skirtumai yra reikšmingi ir turi įtakos 1 kv. m rinkos vertei.
- ▶ žemės sklypo dalies – atsižvelgiama ar turtas su žemės sklypo dalimi ar be jos.
- ▶ pagalbinio ūkio objekto - atsižvelgiama ar turtas su pagalbinio ūkio objektu, ar be jo.
- ▶ komunikacijų – atsižvelgiama į šildymo ir vandentiekio/ nuotekų sistemas objekte.

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 {x1, x2, ... xn} su atitinkamais jų (teigiamais realiaisiais) svoriais {w1, w2, ... wn}, 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 si, svertinis skirtinio 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 = si), svertinis skirtinio vidurkis bus lygus standartiniam nuokrypiui:

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

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

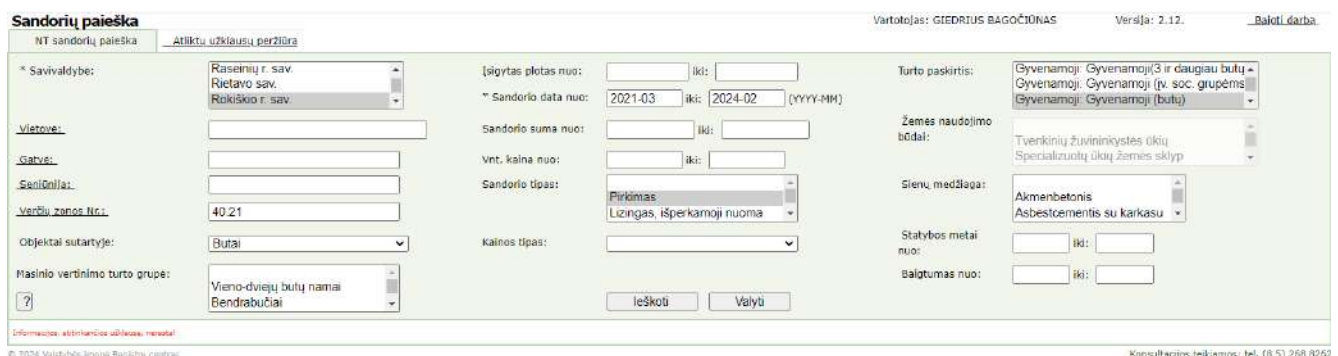
čia: V2 yra dydis toks, kad $1/n \leq V_2 \leq 1$ turi minimalią reikšmę, kai visi svoriai vienodi, o maksimalią, kai visi svoriai, išskyrus vieną, yra lygūs 0. Antruoju atveju turime

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

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 užklausa pagal tokius parametrus:



Sandorių paieška Vartotojas: GIEDRIUS BAGOČIONAS Versija: 2.12. [Baigti darbą](#)

NT sandorių paieška [Atliktų užklausų peržiūra](#)

* Savivaldybė: Raseinių r. sav. Rietavo sav. Rokiškio r. sav. [sigytas plotas nuo: iki: Turto paskirtis: Gyvenamoji Gyvenamoji(3 ir daugiau butų) Gyvenamoji Gyvenamoji (pv. soc. grupėms) Gyvenamoji Gyvenamoji (butų)]

Vietovė: Sandorio data nuo: 2021-03 iki: 2024-02 (YYYY-MM) Sandorio suma nuo: iki: Žemės naudojimo būdai: Tvenkinių žuvininkystės ūkių Specializuotų ūkių žemės sklyp

Gatvė: Sandorio kaina nuo: iki: Vnt. kaina nuo: iki: Sienų medžiaga: Akmenbetonis Asbestocementis su karkasu

Senitortija: Sandorio tipas: Pirkimas Lizingas, išperkamoji nuoma Statybos metai nuo: iki: Baigtumas nuo: iki:

Verčių zonos Nr.: 40.21 Kainos tipas: Ieškoti Valyti

Objektai sutartyje: Butai

Masinio vertinimo turto grupė: Vieno-dviejų butų namai Bendrabučiai

Informacijos elektroninio užklausoje: menutai © 2024 Valstybės įmonė Registrų centras Konsultacijos teikiamos: tel. (8 5) 268 8252

Vertinamo turto vietovėje, verčių zonoje 40.21, nėra įvykę butų paskirties objektų pirkimo-pardavimo sandorių. Suformuota užklausa: Rokiškio r. sav., zonos Nr. 40.2; 40.3; 40.4; 40.5; 40.6; 40.7; 40.8; 40.9; 40.10; 40.13; 40.14; 40.15; 40.16; 40.17; 40.18; 40.19; 40.20; 40.21; 40.22; 40.23; 40.24; 40.25; 40.26; 40.27; 40.28; 40.29; 40.30; 40.31; 40.32; 40.33, sandorio objektai - Butai, turto paskirtis - Gyvenamoji (butų), sandorio tipas - Pirkimas, Įsigytas plotas 0 ... 60, sienos - Plytos, statybos pabaigos metai 1950 ... 1980, sandorio data 2023-03 ... 2024-02. Iš gautų sandorių vertintojas pasirinko vėliausiai parduotus,

panašiausius į vertinamą turtą, atmesti didžiausi ir mažiausi įvykę sandoriai. Vietovės pataisos koeficientas apskaičiuojamas remiantis 1-2 kambarių butų 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	Dokumento tipas	Suma	Vnt.kaina Eur/m ²	Zona	ADRESAS	Tipas	Pavadinimas	Paskirtis
1.	11505432	2023-11	Pirkimo - pardavimo sutartis	1000	21,71	40.23	Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Ilgalaukiai, 7-2	Butas/Patalpa	Butas Nr. 2	Gyvenamoji (butų)
2.	11488513	2023-10	Pirkimo - pardavimo sutartis	1000	18,61	40.9	Rokiškio r. sav., Panemunėlio sen., Panemunėlis, Ateities g. 2-3	Butas/Patalpa	Butas	Gyvenamoji (butų)
3.	11451268	2023-09	Pirkimo - pardavimo sutartis	2000	43,80	40.4	Rokiškio r. sav., Pandėlio sen., Pandėlys, P. Širvio g. 3	Pastatas	Ūkinis pastatas	Pagalbinio ūkio
						40.4	Rokiškio r. sav., Pandėlio sen., Pandėlys, P. Širvio g. 3-1	Butas/Patalpa	Butas	Gyvenamoji (butų)

Plotas	Įsigytas plotas	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Aukštas	Aukštų sk.	Energ. naud. kl.
46.06	46.06	100	1968	1968	Plytų mūras	Krosninis šildymas	Nėra	Nėra	1	2	G
53.74	53.74	100	1965	1965	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	1	2	G
		100		1977	Plytos	Nėra	Nėra	Nėra		1	
45.66	45.66	100	1975	1975	Plytos	Centrinis šildymas iš centrali	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	1	2	G

Pataisų skaičiavimai:

Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatytas išanalizavus pastarųjų 12 mėnesių butų, kurie yra iki 1980 m. statybos pastatuose, pardavimo rinką Rokiškio rajone.

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

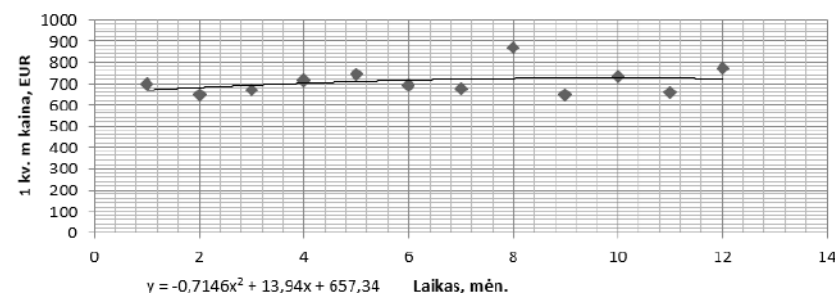
Nekilnojamojo turto kainų statistika (€)

Objekto tipas: Butai pardavimui
Savivaldybė: Rokiškio r.
Gyvenvietė: Gyvenvietė
Mikrorajonas:
Statybos metai: nuo 1980
Palyginti: Butai pardavimui Rokiškio r.

Statistikos laikotarpis: nuo 2023 iki 2024, mėnuo: Kovas, Vasaris

Rodyti

Laikotarpis	Mėnuo	Vnt kaina (EUR/m ²)	y reikšmė	6	7	8	9	10	11	12
				691,75	673,86	868,28	645,94	730,87	659,36	768,72
1	2023-03	699,83	670,57							
2	2023-04	646,62	682,36							
3	2023-05	666,71	692,73							
4	2023-06	715,7	701,67							
5	2023-07	743,25	709,18							



Rinkos sąlygų (laiko) pataisos koeficientas nustatomas pagal aukščiau nurodytą lygtį:

$$y = -0,7146 * x^2 + 13,94 * x + 657,34.$$

Lyginamajam objektui Nr. 1 taikoma taip:

$$\frac{y \text{ reikšmė vertinamo objekto vertės nustatymo datai } (y = -0,7146 * 12 * 12 + 13,94 * 12 + 657,34 = 721,72)}{y \text{ reikšmė 1 lyginamojo objekto pardavimo datai } (y = -0,7146 * 9 * 9 + 13,94 * 9 + 657,34 = 724,92)} = 1,00.$$

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

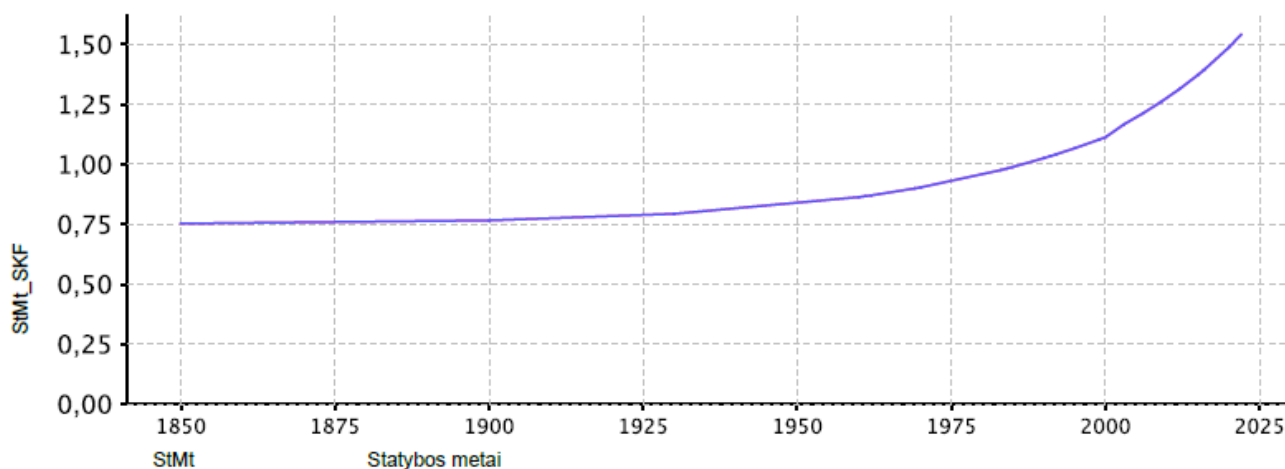
Vietovės pataisa. Taikoma tada, kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, nei vertinamas turtas. Vertintojas vadovaujasi Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2023 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. VE-626 (1.3 E) patvirtintus VIETOVĖS PATAISOS KOEFICIENTAI PAGAL NEKILNOJAMOJO TURTO PASKIRTĮ IR VIETOVĘ NUO 2024 M. SAUSIO 1 D. Vietovės pataisos koeficientas nustatomas remiantis 1-2 kambarių butų paskirties objektų vietovės pataisos koeficientais. Vertinamo turto vietovės pataisos koeficientas (verčių zona 40.21) yra 0,15.

Eil. Nr.	Verčių zona	Vietovės pataisos koeficientas	Taikomas vietovės pataisos koeficientas*
1	40.23	0,12	1,2500
2	40.9	0,15	1,0000
3	40.4	0,21	0,7143
Vertinamas turtas	40.21	0,15	

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

Fizinės būklės (statybos metų) pataisa. Vertinamo turto būklė proporcingai priklauso nuo pastato statybos/rekonstrukcijos metų. Tiek vertinamas turtas, tiek lyginamieji objektai yra plytų mūro, analogiško aukštingumo (2 a.) pastatuose. Skiriasi pastatų statybos metai. Nustatoma remiantis Valstybės įmonės Registrų centro patvirtintais masinio vertinimo duomenimis paskelbtais internetiniame tinklalapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=55> [žiūrėta 2024-03-12 11:20] (Savivaldybė: Rokiškio raj. sav.; Vertinimas: (statinių galiojo nuo 2024-01-01), dokumento pavadinimas: Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, esantis modelio Nr. 25456 grafikas skirtas nustatyti statybos metų įtaką turto vertei.

Statybos metai	StMt_SKF	1.16
----------------	----------	------



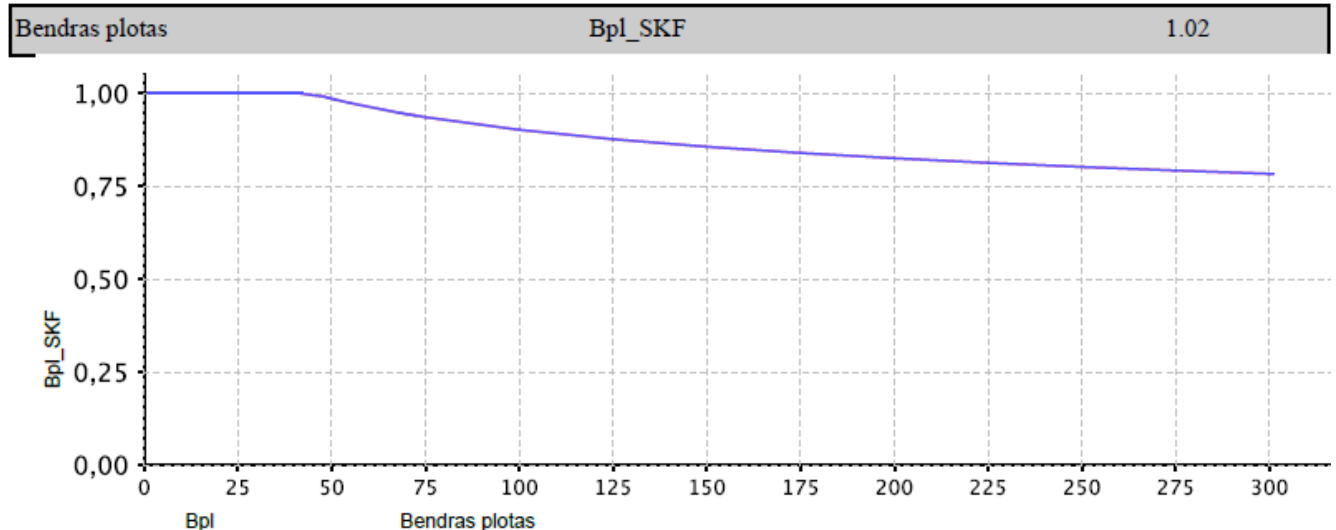
Lyginamasis objektas	Pagrindas (StMt_SKF)	Laiapsnis	StMt_SKF^(1,16)	Taikomas pataisos koeficientas *
1	0,8941	1,16	0,8782	0,9753
2	0,8835	1,16	0,8662	0,9888
3	0,9343	1,16	0,9242	0,9268
Vertinamas turtas	0,8750	1,16	0,8565	

*Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto $StMt_SKF^{(1,16)}$ / Lyginamojo objekto $StMt_SKF^{(1,16)}$

Baigtumo pataisa. Vertinamas turtas, butas, yra daugiabučiame gyvenamajame pastate, kurio registruotas baigtumas 89 proc. Pataisos koeficientas objektui Nr. 1 apskaičiuojamas taip: $89/100 = 0,89$. Kitiems objektams pataisos koeficientas apskaičiuojamas analogiškai.

Dydžio (ploto) pataisa. Nustatoma remiantis Valstybės įmonės Registrų centro patvirtintais masinio vertinimo duomenimis

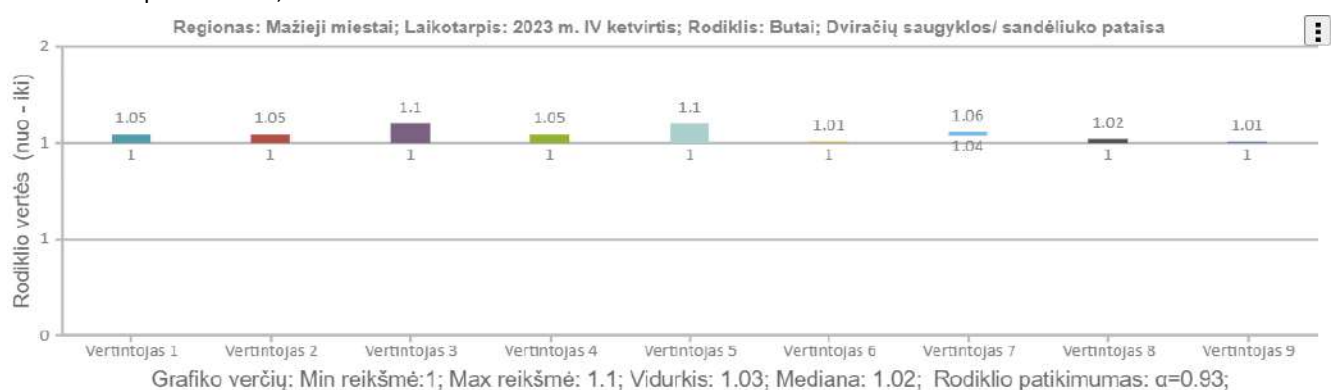
paskelbtais internetiniame tinklalapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvertphp?src=1&sav=461&ver=55> [žiūrėta 2024-03-12 11:20] (Savivaldybė: Rokiškio raj. sav.; Vertinimas: (statinių galiojo nuo 2024-01-01), dokumento pavadinimas: Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, esantis modelio Nr. 25456 grafikas skirtas nustatyti bendro ploto įtaką turto vertei.



Lyginamasis objektas	Pagrindas (Bpl_SKF)	Laipsnis	Bpl_SKF ^(1,02)	Taikomas pataisos koeficientas *
1	0,9958	1,02	0,9957	0,9993
2	0,9778	1,02	0,9774	1,0180
3	0,9965	1,02	0,9964	0,9986
Vertinamas turtas	0,9951	1,02	0,9950	

*Apskaičiuojamas: Vertinamo objekto Bpl_SKF^(1,02)/ Lyginamojo objekto Bpl_SKF^(1,02)

Pagalbinio ūkio objekto pataisa. Pataisa taikoma siekiant įvertinti kainų skirtumus, jei lyginamuose butuose kartu su butu įsigyta dviračių saugykla/ sandėliukas/ pagalbinio ūkio pastato dalis. Pataisos koeficientas taikomas objektams Nr. 1 ir 2, kurie yra be pagalbinio ūkio objektų. Pataisos koeficientas nustatomas remiantis www.ntapklausu.lt rodikliais. Pataisos koeficientas priimamas 1,03.



*Vertinamo objekto/Lyginamojo objekto

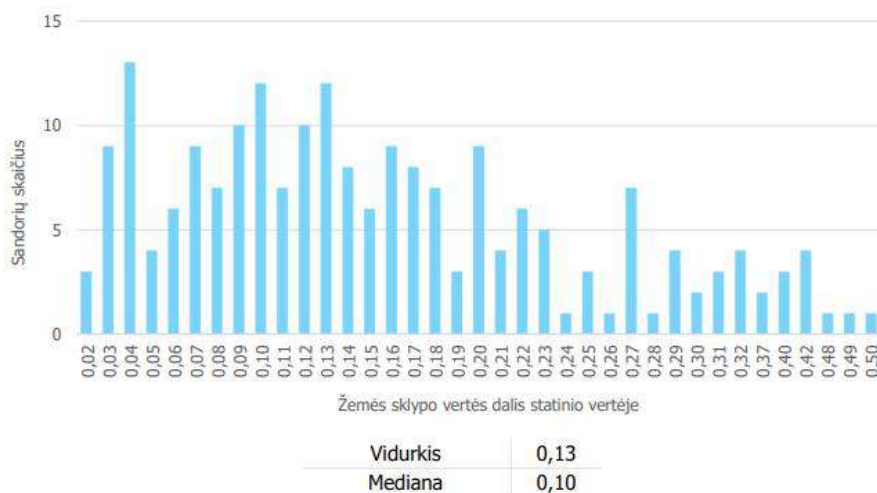
Komunikacijų pataisa. Vertinamas turtas ir objektas Nr. 1 yra su krosniniu šildymu, be vandentiekio ir nuotekų sistemų. Pataisos koeficientas taikomas objektams Nr. 2 ir 3. Pataisos koeficientas apskaičiuojamas lyginant objektą Nr. 1 su objektu Nr. 3 (po prieš tai buvusių pataisų pritaikymo): $24,14 / 25,83 = 0,93$.

Žemės sklypo dalies pataisa. Vertinamas turtas su žemės sklypo dalimi. Pataisos koeficientas taikomas visiems

lyginamiesiems objektams (be žemės sklypo dalies). 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.

Skaičiavimai:

Parduoti objektai

Analogai (naudoti lyginamieji objektai) 1 kv. m pardavimo kaina	1 21,71	2 18,61	3 43,80
Lyginamųjų objektų pardavimo laikas	2023-11	2023-10	2023-09
Lyginamųjų objektų bendras plotas (kv. m)	46,06	53,74	45,66
Lyginamųjų objektų žemės sklypo dalies plotas (a)	0,00	0,00	0,00
Lyginamųjų objektų vietovė (verčių zona)	40.23	40.9	40.4
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	1,00 21,61	1,00 18,57	1,00 43,91
Vietovės pataisa	1,25 27,02	1,00 18,57	0,71 31,37
Fizinės būklės (statybos metų) pataisa	0,98 26,35	0,99 18,36	0,93 29,07
Baigtumo pataisa	0,89 23,45	0,89 16,34	0,89 25,87
Dydžio (ploto) pataisa	1,00 23,43	1,02 16,64	1,00 25,83
Pagalbinio ūkio objekto pataisa	1,03 24,14	1,03 17,14	1,00 25,83
Komunikacijų pataisa	1,00 24,14	0,93 16,01	0,93 24,14
	1,10	1,10	1,10

Žemės sklypo dalies pataisa	26,55	17,62	26,55
Pataisyta 1 kv. m pardavimo kaina	26,55	17,62	26,55
Galutinė koreguota kaina			
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,32	0,44	0,24
Galutinė suderinta kaina	22,61		
Vertinamo turto bendras plotas, kv. m	46,32		
Vertinamo turto žemės sklypo dalies plotas (a)	12,38		
Nustatyta vertė, EUR	1 047		

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 skirtingi 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	0,52	0,34	0,64
B	0,48	0,66	0,36
C	0,32	0,44	0,24

$$A1 = | (Rinkos sąlygų (laiko) pataisa - 1) | + | (Vietovės pataisa - 1) | + | (Fizinės būklės (statybos metų) pataisa - 1) | + | (Baigtumo pataisa - 1) | + | (Dydžio (ploto) pataisa - 1) | + | (Pagalbinio ūkio objekto pataisa - 1) | + | (Komunikacijų pataisa - 1) | + | (Žemės sklypo dalies pataisa - 1) | = | (1 - 1) | + | (1,25 - 1) | + | (0,98 - 1) | + | (0,89 - 1) | + | (1 - 1) | + | (1,03 - 1) | + | (1 - 1) | + | (1,10 - 1) | = 0,52.$$

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3 reikšmės.

$$B1 = 1 - A1 = 1 - 0,52 = 0,48.$$

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3 reikšmės.

$$C1 = B1 / (B1 + B2 + B3) = 0,48 / (0,48 + 0,66 + 0,36) = 0,32.$$

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3 reikšmės.

Galutinė suderinta vertė: $0,32 \times 26,55 + 0,44 \times 17,62 + 0,24 \times 26,55 = 22,61$ EUR/kv. m.

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

$$46,32 \text{ kv. m} \times 22,61 \text{ EUR/kv. m} = 1\,047 \text{ EUR}.$$

Priimama vertė – **1 050 EUR (vienas tūkstantis penkiasdešimt eurų).**

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

Turto rinkos vertės išskaidymas atskiriems turtiniams vienetams.

Eil. Nr.	Objektas	Unikalus numeris	Vidutinė rinkos vertė*, EUR	Dalis (proc.)	Apskaičiuota vertė, EUR	Patikslinta vertė, EUR
1.	Butas	7399-2010-9017:0003	2 950,00	63,71	668,97	670
2.	Tvarto dalis (1/4)	7399-2010-9028	134,25	2,90	30,44	30

3.	Daržinės dalis (1/4)	7399-2010-9039	247,50	5,35	56,13	55
4.	Žemės sklypo dalis (1238/5158)	4400-6107-7898	1 298,48	28,04	294,46	295
Lyginamuoju metodu nustatyta vertinamo turto vertė, EUR						1 050

*šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp;

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., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1, **lyginamuoju** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario mėn. 28 d.) yra:

1 050 EUR (vienas tūkstantis penkiasdešimt eurų),

tame skaičiuje:

- buto, unikalus numeris 7399-2010-9017:0003, rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **670 EUR (šeši šimtai septyniasdešimt eurų);**
- tvarto, unikalus numeris 7399-2010-9028, dalies (1/4), rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **30 EUR (trisdešimt eurų);**
- daržinės, unikalus numeris 7399-2010-9039, dalies (1/4), rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **55 EUR (penkiasdešimt penki eurai);**
- žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6107-7898, dalies (1238/51588), rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu turto vertinimo dieną yra **295 EUR (du šimtai devyniasdešimt penki eurai).**

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

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Turtinis kompleksas, adresu Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1

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



ATASKAITOS PRIEDAI

TURTINIO KOMPLEKSO APŽIŪROS AKTAS

(vertinamo objekto pavadinimas)

2024 - 02 - 28 Nr. 24/082 NT

(data)

Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k.

Vieta

1. Apžiūros vieta ... Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1.....

2. Apžiūros data 2024 m. vasario mėn. 28 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 13 val. 21 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

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 (buveinės adresas – Respublikos g. 94, Rokiškis; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR).


(parašas)


(parašas)



Giedrius Bagočiūnas

(vertintojo vardas, pavardė)

Turto valdymo ir ūkio skyriaus
Vedėja

Ernesta Jančienė

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)



Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fragmentas



Pastato, kuriame yra vertinamas turtas, fragmentas



Įėjimo fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų fragmentas



Vertinamo turto vidaus patalpų 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



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas



Vertinamo turto fragmentas

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-08 14:51:16

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **35/150970**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **2002-10-21**
Adresas: **Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Butas/Patalpa - Butas Nr.1**

Unikalus daikto numeris: **7399-2010-9017:0003**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (butų)**

Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr.

ir pažymėjimas plane: **7399-2010-9017, 1A2p**

Kambarių skaičius: **2**

Aukštas: **1**

Šildymas: **Krosninis šildymas**

Bendras plotas: **46.32 kv. m**

Gyvenamasis plotas: **27.31 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **16501 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **31 %**

Atkuriamoji vertė: **11386 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **1139 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2002-10-21**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-10-21**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**

Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**

Daiktas: **butas Nr. 7399-2010-9017:0003, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas**

Įrašas galioja: **Nuo 2018-03-22**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-12 16:58:10

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:Registro Nr.: **35/129193**Registro tipas: **Statiniai**Sudarymo data: **1995-10-26**Adresas: **Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k.,
Šileikių g. 15****2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1.

Pastatas - Gyvenamasis namasUnikalus daikto numeris: **7399-2010-9017**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai
pastatai)**Žymėjimas plane: **1A2p**Statybos pabaigos metai: **1963**Baigtumo procentas: **89 %**Šildymas: **Krosninis šildymas**Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**Sienos: **Plytų mūras**Stogo danga: **Asbestcementis**Aukštų skaičius: **2**Bendras plotas: **191.34 kv. m**Naudingas plotas: **191.34 kv. m**Gyvenamasis plotas: **108.00 kv. m**Tūris: **879 kub. m**Užstatytas plotas: **159.00 kv. m**

Gyvenamosios paskirties patalpų

skaičius: **4**Kambarių skaičius: **8**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **5441 Eur**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**Atkuriamoji vertė: **4897 Eur**Vidutinė rinkos vertė: **979 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-12-05**Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-12-05**

2.2.

Pastatas - TvartasUnikalus daikto numeris: **7399-2010-9028**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**Žymėjimas plane: **2I1p**Statybos pabaigos metai: **1963**Sienos: **Plytų mūras**Aukštų skaičius: **1**Tūris: **146 kub. m**Užstatytas plotas: **56.00 kv. m**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **8415 Eur**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**Atkuriamoji vertė: **4460 Eur**Vidutinė rinkos vertė: **483 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Masinis vertinimas**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-06-28**Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-10-21**

2.3. **Pastatas - Daržinė**

Aprašymas / pastabos: **B.p.4l1m**
Unikalus daikto numeris: **7399-2010-9039**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **4l1ž**
Statybos pabaigos metai: **1980**
Sienos: **Medis su karkasu**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **409 kub. m**
Užstatytas plotas: **124.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **8884 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**
Atkuriamoji vertė: **2932 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **851 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-06-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-10-21**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **VILMA VALAINIENĖ, gim. 1970-11-06**
Daiktas: **1/8 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.**
1/8 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **2023-06-29 Paveldėjimo teisės pagal testamentą**
liudijimas Nr. 4876
Įrašas galioja: **Nuo 2023-06-30**

4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**
Daiktas: **1/2 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.**
1/2 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas**
Įrašas galioja: **Nuo 2021-01-26**

4.3. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **VILMA VALAINIENĖ, gim. 1970-11-06**
Daiktas: **1/4 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.**
1/4 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **1992-12-01 Pirkimo - pardavimo sutartis pagal LR**
1991.05.28 Įstatymą Nr.I-1374 Nr. 4
1995-01-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. IRRŠ-140
Įrašas galioja: **Nuo 1995-03-09**

4.4. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **GALINA PAGIRIENĖ, gim. 1946-03-08**
Daiktas: **1/8 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.**
1/8 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **1992-09-29 Pirkimo - pardavimo sutartis pagal LR**
1991.05.28 Įstatymą Nr.I-1374 Nr. 1-6378
Įrašas galioja: **Nuo 1992-10-10**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1. **Asmeninė nuosavybė**

Daiktas: **1/8 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2., 4.1.**
1/8 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3., 4.1.
Įregistravimo pagrindas: **2023-06-29 Paveldėjimo teisės pagal testamentą**
liudijimas Nr. 4876
Įrašas galioja: **Nuo 2023-06-30**

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: įrašų nėra

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **7313/0006:261**
Archyvinės bylos Nr.: **73/7902**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

SIMONA VILKAUSKAITĖ

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-08 15:02:59

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/3234614**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2023-06-02**
Adresas: **Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15**

2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-6107-7898**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **7313/0006:261 Bajorų k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.5158 ha**
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.0583 ha**
iš jo: ariamos žemės plotas: **0.0029 ha**
iš jo: sodų plotas: **0.0071 ha**
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.0483 ha**
Kelių plotas: **0.0316 ha**
Užstatyta teritorija: **0.3704 ha**
Kitos žemės plotas: **0.0555 ha**
Nusausintos žemės plotas: **0.0658 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **31.6**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **4950 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-10-04**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-05-02**
- 2.2. **Nuotekų šalinimo tinklai**
Unikalus daikto numeris: **4400-6290-8841**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Statusas: **Formuojamas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-01-23**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.)**
2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-06**

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. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-12-04 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-6-
(14.25.114E.)
Plotas: 0.1238 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-08

5.2. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-12-04 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-7-
(14.25.114E.)
Plotas: 0.1083 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-08

5.3. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos,
a.k. 188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.)
2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Plotas: 0.2837 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-10-06

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis,
naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.)
2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)
Plotas: 316.00 kv. m
Aprašymas: S
Įrašas galioja: Nuo 2023-10-06

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro
žyma)
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6290-8841, aprašyti p.
2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2024-01-30 Informacinės sistemos "Infostatyba"
pranešimas Nr. ARCCR-20-240130-00770
Aprašymas: Nauja statyba
Įrašas galioja: Nuo 2024-01-30

10.2. Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į
kadastrą (kadastro žyma)
Duomenis nustatė: JUSTINAS KELIUOTIS
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6290-8841, aprašyti p.
2.2.

Įregistravimo pagrindas: **2016-04-12 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2406
2024-01-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-29**

10.3.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2023-05-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla**

**2023-05-29 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-253-(14.25.110 E.)
2023-09-28 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-538-(14.25.110 E.)**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-04**

10.4.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
ROMUALDAS JOGMINAS**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6107-7898, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1446
2023-05-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-04**

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

11.1.

Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100036485**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-09-
02 Įsakymas dėl Rokiškio elektros tinklų teritorijų plano
patvirtinimo Nr. 1-205**

Įregistravimo data: **2021-09-17**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **159 kv. m, nuo 2023-10-06**

11.2.

Teritorijos pavadinimas: **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI
skirsnis, vienuoliktasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100263539**

Įregistravimo pagrindas: **Rokiškio rajono savivaldybės administracija; 2020-12-
23 Rokiškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų
tvarkymo infrastruktūros plėtros plano koregavimas Nr.
TS-321**

Įregistravimo data: **2022-02-09**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **5158 kv. m, nuo 2023-10-06**

12. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai - registro Nr. 35/129193.

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-02-12 09:46:24

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:Registro Nr.: 35/129193
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1995-10-26
Adresas: Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15**2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1.

Pastatas - Gyvenamasis namasUnikalus daikto numeris: 7399-2010-9017
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)
Žymėjimas plane: 1A2p
Statybos pabaigos metai: 1963
Baigtumo procentas: 89 %
Šildymas: Krosninis šildymas
Vandentiekis: Vietinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Vietinis nuotekų šalinimas
Sienos: Plytų mūras
Stogo danga: Asbestcementis
Aukštų skaičius: 2
Bendras plotas: 191.34 kv. m
Naudingas plotas: 191.34 kv. m
Gyvenamasis plotas: 108.00 kv. m
Tūris: 879 kub. m
Užstatytas plotas: 159.00 kv. m
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: 4
Kambarių skaičius: 8
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 5441 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 10 %
Atkuriamoji vertė: 4897 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 979 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2000-12-05
Kadastro duomenų nustatymo data: 2000-12-05

2.2.

Pastatas - TvartasUnikalus daikto numeris: 7399-2010-9028
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Žymėjimas plane: 2H1p
Statybos pabaigos metai: 1963
Sienos: Plytų mūras
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 146 kub. m
Užstatytas plotas: 56.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 8415 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 47 %
Atkuriamoji vertė: 4460 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 483 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2023-06-28
Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-10-21

2.3.

Pastatas - DaržinėAprašymas / pastabos: B.p.411m
Unikalus daikto numeris: 7399-2010-9039
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Žymėjimas plane: 4I1ž
Statybos pabaigos metai: 1980
Sienos: Medis su karkasu
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 409 kub. m
Užstatytas plotas: 124.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 8884 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 67 %
Atkuriamoji vertė: 2932 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 951 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2023-06-28
Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-10-21**3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra****4. Nuosavybė:**

4.1.

Nuosavybės teisėSavininkas: VILMA VALAINIENĖ, a.k. 47011061055
Daiktas: 1/8 pastato Nr. 7399-2010-9026, aprašyto p. 2.2.
1/8 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2023-06-29 Paveldėjimo teisės pagal testamentą liudijimas Nr. 4876
Įrašas galioja: Nuo 2023-06-30

4.2.

Nuosavybės teisėSavininkas: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas: 1/2 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.
1/2 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja: Nuo 2021-01-26

4.3.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **VILMA VALAINIENĖ**, a.k. 47011061055
Daiktas: 1/4 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.
1/4 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
[registravimo pagrindas: 1992-12-01 Pirkimo - pardavimo sutartis pagal LR 1991.05.28 Įstatymą Nr.I-1374 Nr. 4
1995-01-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. IRRŠ-140
[rašas galioja: Nuo 1995-03-09

4.4.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **GALINA PAGIRIENĖ**, a.k. 44603080961
Daiktas: 1/8 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2.
1/8 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3.
[registravimo pagrindas: 1992-09-29 Pirkimo - pardavimo sutartis pagal LR 1991.05.28 Įstatymą Nr.I-1374
Nr. 1-6378
[rašas galioja: Nuo 1992-10-10

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Asmeninė nuosavybė
Daiktas: 1/8 pastato Nr. 7399-2010-9028, aprašyto p. 2.2., 4.1.
1/8 pastato Nr. 7399-2010-9039, aprašyto p. 2.3., 4.1.
[registravimo pagrindas: 2023-06-29 Paveldėjimo teisės pagal testamentą liudijimas Nr. 4876
[rašas galioja: Nuo 2023-06-30

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: įrašų nėra

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: 7313/0006:261
Archyvinės bylos Nr.: 73/7902

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

ERNESTA JANČIENĖ

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2023-11-29 15:43:43

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 35/150970
Registro tipas: Patalpos/butai
Sudarymo data: 2002-10-21
Adresas: Rokiškio r. sav., Rokiškio kaimiškoji sen., Šileikių k., Šileikių g. 15-1

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Butas/Patalpa - Butas Nr.1
Unikalus daikto numeris: 7399-2010-9017:0003
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (butų)
Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: 7399-2010-9017, 1A2p
Kambarių skaičius: 2
Aukštas: 1
Šildymas: Krošninis šildymas
Bendras plotas: 46.32 kv. m
Gyvenamasis plotas: 27.31 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 16501 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 31 %
Atkuriamoji vertė: 11386 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 1139 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2002-10-21
Kadastro duomenų nustatymo data: 2002-10-21

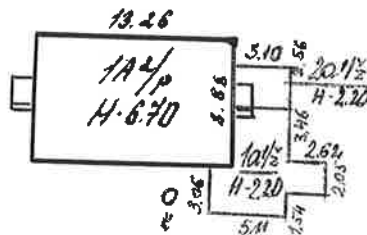
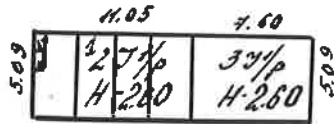
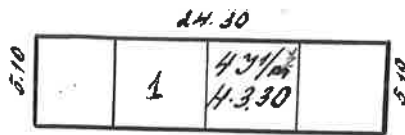
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:**

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas: butas Nr. 7399-2010-9017:0003, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2002-11-19 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja: Nuo 2018-03-22

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra****7. Juridiniai faktai: įrašų nėra****8. Žymos: įrašų nėra****9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra****10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra****11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra****12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra****13. Kita informacija: įrašų nėra****14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra**

Dokumentą atspausdino

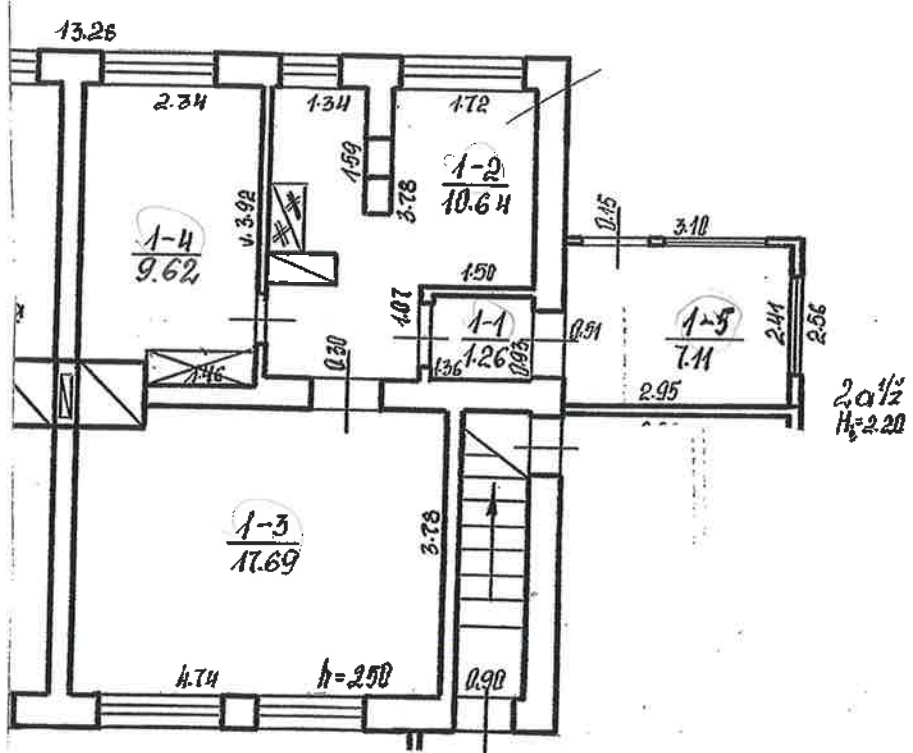
ERNESTA JANČIENĖ



Šileikių km.

 ŽEMĖS ŪKIO NEKILNOJAMŲ TURTŲ KADASTROJE REGISTRUOJAMŲYBĖS ĮMONĖ ŽEMĖŲ VERTINIMAS		
Pradžia	Galutinis	data
TECHNIKĖ T. SOKIENĖ GAB vedėja Gražina Motiukaiūtė		2002 10 21 <i>[Signature]</i>
ROKIŠKIO ROKIŠKID RAIMIŠKOJI ŽILEIKIŲ		Nr. 500 1995 10 26
NUORAŠAS		1995 10 26

TAUKŠTAS



2002 M. ROKO NERILNUO... KADASTRO IR REGISTRUOTI NE TUPINANTISI PAVILAI ŽEMĖ BŪV.	
TECHNIKĖ T. SOKIENĖ GAB vedėja Gražina Matiukaitė	2002 10 21 <i>[Signature]</i>
1A ^{1/2} p	100
ROKIŠKIO ROKIŠKIO KAIMIŠKOJI ŠILEIKIŲ,	1995 10 26
NUORAŠAS	1A ^{1/2} p

Bylos Nr. 7902

Buto (patalpos) kadastro duomenys

Kadastro duomenys užfiksuoti 2002 m. 10 mėn. 21 d.

Adresas

Gatvė, Nr.	
Kaimas (miestelis)	<u>ŠILEIKIŲ</u>
Miestas	
Savivaldybė	<u>ROKISKIO KAIMIŠKOJI</u>

Paskirtis
Pavadinimas

<u>GYVENAMAS</u>
<u>BUTAS</u>

Objekto aprašymas

Aukštas
Kambarių skaičius
Bendras plotas m²

<u>1</u>
<u>2</u>
<u>4632</u>

Rūsų

<u>-</u>
<u>-</u>

Šildymas
Vandentiekis
Kanalizacija
Dujos
Karštas vanduo
Viryklė
Vonios kambarys

Kodas	
	<u>krominis (negl. kabl.)</u>
	<u>nera</u>
	<u>nera</u>
	<u>nera</u>
	<u>nera</u>
	<u>nealaz. kabl.</u>
	<u>nera</u>

Pastato, kuriame yra butas (patalpa), kadastro duomenys

Paskirtis
Pavadinimas
Pažymėjimas plane
Statybos metai
Rekonstrukcijos metai
Aukštų skaičius
Sienų medžiaga
Pastato baigtumas

<u>GYVENAMOJI</u>
<u>GYVENAMAS NAMAS</u>
<u>1A2/p</u>
<u>1963</u>
<u>-</u>
<u>2</u>
<u>plytų mūras</u>
<u>100</u>

Užpildė Technikė J.Šokienė T.ŠOKIENĖ 2002 10 21

Tikrino GAB vedėja
Gražina Matiukaitė

(pareigos, parašas, v.pavardė, data)

(pareigos, parašas, v.pavardė, data)

Bylos Nr. 7904

Pagalbinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	
	Kaimas (miestelis)	ŠILEIKIŲ
	Miestas	
	Savivaldybė	ROKIŠKIO KAIMIŠKOJI

Kadastro duomenys	Kodas	Pagalbinis pastatas	Pagalbinis pastatas		
Duomenys užfiksuoti	X	2002 10 21	PAGALB. PAST		
Pažymėjimas plane	X	2J/P	2002 10 21		
Pavadinimas	X	TVARTAS	2002 10 21		
Statybos metai	X	1963	DARŽINĖ		
Rekonstrukcijos metai	X	-	1980		
Baigtumas %	X	100	100		
Aukštų skaičius	X	1	1		
Tūris m³	X	146	409		
Pamatai		betono	medin. stulp.		
Sienos		plytų mūras	karkasinės!		
Perdangos		medinė	-		
Stogo konstrukcija		šlaitinė	šlaitinė		
Stogo danga		skaidr. laust.	skaidr. laust.		
Išorės apdaila		-	-		
Pertvaros		betono.	-		
Grindys		-	-		
Langai		-	-		
Durys		medinės.	medinės.		
Sildymas		-	-		
Vandentiekis		-	-		
Kanalizacija		-	-		
Dujos		-	-		
Elektra		plyta	-		

Viso pastato			
Pažymėjimas plane	2J/P	4J/2	
Užstatytas plotas m²	56	124	
Tūris m³	146	409	
Baigtumas %	100	100	

Kadastro duomenys					
Duomenys užfiksuoti					
Pažymėjimas plane					
Pavadinimas					
Statybos metai					
Rekonstrukcijos metai					
Baigtumas %					
Aukštų skaičius					
Tūris m ³					
Pamatai					
Stenos					
Perdangos					
Stogo konstrukcija					
Stogo danga					
Išorės apdaila					
Pertvaros					
Grindys					
Langai					
Durys					
Šildymas					
Vandentiekis					
Kanalizacija					
Dujos					
Elektra					

Užpildė Teknikė T. ŠOKIENĖ (pareigos, pareigos, v. įgyvend. data) 2002. 10.21
 GAB vedėja Gažina Malūkaitė (pareigos, pareigos, v. įgyvend. data)

Tikrinio 2002. 10.22
 (pareigos, pareigos, v. įgyvend. data)

Bylos Nr. 7902

Buto (patalpos) įkainojimas (perkainojimas)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I) Perkainojimas (P)	Buto (patalpos) pažymėjimas plane	Pavadinimas	Kokybės balas	Naudingasis arba bendras plotas m ² (reikalingą pabraukti)	Tūris m ³	Kainynas ir lentelė	Gyvenamųjų namų statybos arba bendras statybos kainų indeksas (reikalingą pabraukti)	Vieneto kaina po patalpos ir indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
2010.10.11	P	1	BUTAS		46.38		1/2-76	1640	4230	56974	31	39312	0.10	3931

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Uzplide Tehniki T. Šokienis T. ŠOKIENĖ 2002. 10.21

(parcigos, parnas, v. parvard, data)

GAB vedēja

Gaižina Morkškaitė

(parcigos, parnas, v. parvard, data)

J. ŠOKIENIS

(parcigos, parnas, v. parvard, data)

Tikrinio

Bylos Nr. 790A

Pagrindinio pastato 1A2/p vidaus plotų eksploikacija

pažymėjimas plane

Data	Aukšto Nr.	Patalpus pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų						Negyvenamosios paskirties patalpų	
		1 simbolis	2 simbolis			Naudingas plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	IS to skaitčiaus	Pagalbinis naudingas plotas m ²	Pagalbinis nenaudingas plotas m ²	Rusų (pustrisų), garažų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2004 10 21	1	1	1	kambūras	4.26	4.26			4.26				
		2		virtuvė	10.64	10.64			10.64				
		3		kambarys	17.69	17.69	17.69						
		4		kambarys	9.62	9.62	9.62						
				iš viso:	39.21	39.21	39.21		11.90				
		1	5	terasa	7.11							7.11	
				iš viso:	46.32	39.21	47.31		11.90			7.11	
				iš viso 2 kamb. buto:	46.32	39.21	47.31		11.90			7.11	



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

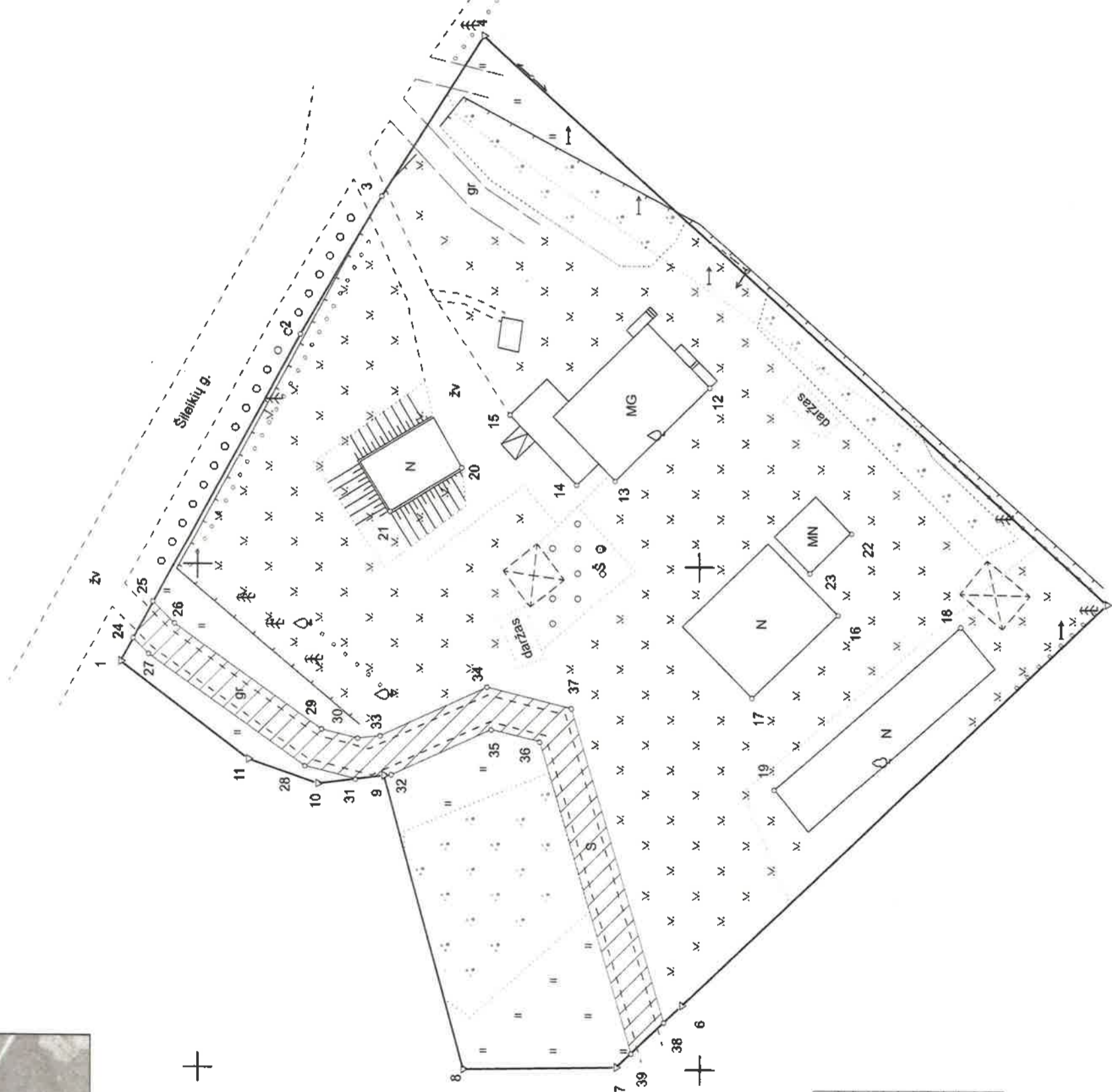
Sklypo plotas 5158 m²

Kadastro:	vietovė	Ėajorų	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.	7	3	1	3
			0	0
			0	6
			0	2
			6	1

Savivaldybė	Rokiškio r.
Seniūnija	Rokiškio kaimiškoji
Gyvenamoji vietovė	Šileikių k.
Gate, namo Nr.	Šileikių g. 15

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-4	VŽF - Šileikių g.	
4-6	7313/0006: 66	
6-7	VŽF	
7-11-1	7313/0006: 50	

Naudojamas plotas					
Privatū			Valstybinė		
atskirai	bendrai	atskirai	atskirai	bendrai	bendrai
ind.	m ²	ind.	m ²	ind.	m ²
				1.1	1249
				1.2	1057
				2	1823
				3	514
				4	515



Linijų židini	Plotas
1-2	37.18
2-3	16.06
3-4	19.00
4-5	83.78
5-6	58.38
6-7	8.95
7-8	15.31
8-9	30.15
9-10	6.64
10-11	7.33
11-1	15.90

Su pagal 2023 m. gegužės mėn. 02 d. atliktą žemės sklypo ribų paženklinimą-paroodymą parengtame žemės sklypo plane išbraizytais ribomis ir apskaičiuotu žemės sklypo ploto sutinku:

1. Rokiškio rajono savivaldybė
butas Nr. 1, 2

2. VILMA VALAINIENĖ

3. GALINA PAGIRIENĖ

4. JONAS PAGIRYS
(vardas, pavardė)

Vilma Valainienė pagal 2011-09-20 testamentą Nr. JVR-4396

Architektūros ir projektavimo skyriaus vedėjas Raimondas Simaravičius
2023-05-02
2023-05-02

R. Jogmino įmonė
Parko g. 11, 35 Vilnius, t. k. 155547450
Licencija Nr. G-746-(689), išduota 2008-08-29

Pareigos: Parąšas
Matininkas: ROMUALDAS JOGMINAS

Vardas ir pavardė: ROMUALDAS JOGMINAS
Data: 2023-05-02

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: ŽM-M-1446
GEO OBJEKTO KODAS: 4400-6107-7898



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Žemės sklypo kadastro numeris: 7 3 1 3 0 0 0 6

kodas	blokas	sklypas
7	3	1
3	0	0
0	0	6

Duomenys apie žemės sklypo servitutus

Bilės Nr.	Servituto kodas	Nekilnojamojo turto registre įrašyto ar teritorijų planavimo dokumente nustatyto servituto pavadinimas ir rūšis	Servituto plotas, m ²
1	214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) (stulomas) Plane pažymėtas indeksu S.	316.0000

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinatų sistema: LKS-94			
Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6203507.70	601790.26
2	R	6203489.81	601822.85
3	R	6203481.66	601836.69
4	R	6203471.46	601852.72
5	R	6203409.39	601796.45
6	R	6203451.82	601756.35
7	R	6203458.32	601750.20
8	R	6203473.63	601749.98
9	R	6203481.53	601779.08
10	R	6203488.12	601778.25
11	R	6203495.05	601780.63
12	NK	6203448.94	601817.80
13	NK	6203458.39	601808.56
14	NK	6203462.23	601808.11
15	NK	6203468.88	601815.01
16	NK	6203436.24	601795.29
17	NK	6203444.79	601787.04
18	NK	6203423.99	601794.15
19	NK	6203442.56	601777.84
20	NK	6203473.71	601809.77
21	NK	6203480.84	601805.40
22	NK	6203434.91	601803.47
23	NK	6203439.05	601799.45
24	S	6203506.46	601792.57
25	S	6203504.47	601796.23
26	S	6203502.30	601794.08
27	S	6203504.89	601791.01
28	S	6203489.42	601780.02
29	S	6203487.70	601783.71
30	S	6203484.10	601782.79
31	S	6203484.36	601778.72
32	S	6203480.75	601779.18
33	S	6203481.86	601783.07
34	S	6203471.18	601787.97
35	S	6203470.78	601783.76

Žemės sklypo centro koordinatės		Darbo LitPOS laikas	
Koordinatų sistema	Koordinatės X/Y	Data	2023-05-02
Valstybinė LKS-1994	X=6203461.04	Prisijungta	11:00
	Y=601798.38	Aisijungta	11:40
Žiniaraštį sudarė:	ROMUALDAS JOGMINAS	v. pavardė	2023-05-02
		kval. paž. nr.	2M-M-1446
		parašas	data

Ištruktūra iš Lietuvos Respublikos administracinių nuostatų kodekso:
112 straipsnis. Nesisteminis priemonių, skirtų sunkintiems ar sugadintiems riboženkliais atkurti, kai jų
nėšama žemės savininkui ar kiti žemės naudotojai po to, kai jie rasti buvo įspėti tur padaryti, užtraukta baudą
nuo septynišiasdešimt iki vieno šimto keturiasdešimt eurų.



Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė RAMUNĖ LEISIENĖ
Data: 2023-10-04 16:16:52
Paskirtis: Žemės sklypo ribos
pažymėtos kadastro žemėlapyje.
Kadastro Nr. 7313/0006:261



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

Rokiškio rajono savivaldybės
administracijai

Į 2023-10-30 Nr. SD-5.42E-2579

El. paštu savivaldybe@rokiskis.lt

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

2023 m. lapkričio d. Nr. 25PAŽ- -(14.25.33 E.)

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktu ir Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“, 13.4.1 papunkčiu, pažymi, kad 0,5158 ha valstybinės žemės sklypo, esančio Rokiškio rajono savivaldybėje, Rokiškio kaimiškojoje seniūnijoje, Šileikių kaime, Šileikių g. 15, kadastro Nr. 7313/0006:261, unikalus Nr. 4400-6107-7898, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, 0,1238 ha dalis, reikalinga įstatymų nustatyta tvarka parduodamam savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamajam turtui (patalpai-butui, unikalus Nr. 7399-2010-9017:0003, 1/4 pastato-tvarto, unikalus Nr. 7399-2010-9028, ir 1/4 pastato-daržinės, unikalus Nr. 7399-2010-9039), eksploatuoti (toliau – Parduodama žemės sklypo dalis), gali būti parduodama.

Parduodama žemės sklypo dalis nėra gražintina natūra piliečiams, turintiems teisę į nuosavybės teisių atkūrimą pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą

Parduodamos žemės sklypo dalies įsigijimo savikaina 260,22 EUR, vertės pokytis 927,85 EUR, likutinė vertė 1188,07 EUR, perduotos finansavimo sumos (valstybės biudžeto lėšos) 260,22 EUR.

Parduodamos žemės sklypo dalies patikėtinis – valstybės įmonė Turto bankas.

Skyriaus vedėjas

Arvydas Šarka

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

Biudžetinė 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
El. paštas rokiskis@nzt.lt

