

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA Nr. 24/084 NT

Vertinamas turtas: Turtinis kompleksas

Turto adresas: Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2

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
24/084 NT

Vertinimo užsakovas:	ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis:	Privalomas turto rinkos vertės nustatymas
Vertinimo tikslas:	Turto 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 Pastatas - Ūkinis pastatas ir Pastatas - Ūkinis pastatas su žemės sklypu
Adresas:	Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (žemės sklypas); ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681 (pastatai).

Pastatas - Ūkinis pastatas, esantis Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Bendras plotas:	Tūris:	Baigtumo procentas:	Statybos metai:
4400-5338-9638	1J1p	Kita (ūkio)	203.25 kv. m	508 kub. m	17 %	1949
Įregistravimo pagrindas:	2019-05-02 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-4012-620/2019; 2020-06-08 Apylinkės teismo sprendimas Nr. eA2-2870-233/2020.					
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.					
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra.					
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.					
Žymos:	Įrašų nėra.					
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas.					

Pastatas - Ūkinis pastatas, esantis Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Bendras plotas:	Tūris:	Statybos metai:
4400-5338-9627	2J1p	Kita (ūkio)	349.82 kv. m	2098 kub. m	1950
Įregistravimo pagrindas:	2019-05-02 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-4012-620/2019; 2020-06-08 Apylinkės teismo sprendimas Nr. eA2-2870-233/2020.				
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.				
Kitos daiktinės teisės:	Įrašų nėra.				
Juridiniai faktai:	Įrašų nėra.				
Žymos:	Įrašų nėra.				
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas.				

Žemės sklypas

Kadastrinis numeris:	Unikalus numeris:	Pagrindinė naudojimo paskirtis:	Žemės sklypo plotas:
7353/0001:273 Lašų k.v.	4400-6127-1061	Konservacinė	1.2213 ha
Įregistravimo pagrindas:	2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.).		
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.		
Valstybės ir savivaldybių	Valstybinės žemės patikėjimo teisė (Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042).		

žemės patikėjimo teisė:	
Juridiniai faktai:	Jrašų nėra.
Kitos daiktinės teisės:	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
Žymos:	Jrašų nėra.
Vertinimo metodas:	Lyginamasis metodas.

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

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

6 570 EUR (šeši tūkstančiai penki šimtai septyniasdešimt eurų),

tame skaičiuje:

Nekilnojamieji daiktai:	Unikalus numeris:	Rinkos vertė, EUR
Pastatas - Ūkinis pastatas	4400-5338-9638	110
Pastatas - Ūkinis pastatas	4400-5338-9627	1 580
Žemės sklypas	4400-6127-1061	4 880

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.

Ši pažyma yra parengtos turto vertinimo ataskaitos santrauka. Visos sąlygos, prielaidos ir aplinkybės išdėstytos skirtingose ataskaitos skyriuose yra neatsiejamos šios turto vertinimo ataskaitos dalys. Visi rezultatai, nuomonės ir išvados turi būti traktuojami tik visos turto vertinimo ataskaitos kontekste.

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, kurį sudaro Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9638, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A, Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9627, ir žemės sklypas, unikalus numeris 4400-6127-1061, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2.

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 TARPATAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ	9
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS.....	9
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS	10
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	12
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI.....	12
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS.....	19
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	25
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA	27
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	30
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	30
ATASKAITOS PRIEDAI	40
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 nekilnojamoju 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 savarankiškai 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 perleidimo tikslu.

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. 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 apimties aprašyme.

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

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

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- 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., 1949, Nr. 52 – 1672);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1949 12 13 nutarimas Nr.1389 "Dėl turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo įgyvendinimo" (Žin., 1949, 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, 1949, 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 ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ

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

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

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

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

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliai 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 įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunkcija, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo / savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.

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

1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

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

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu, neatsižvelgiama.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Prielaidų taikymo motyvai:
 - vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
 - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksmų 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 buvusių ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti. 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

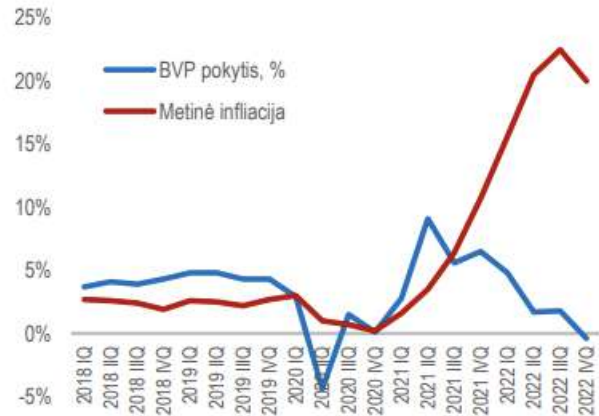
Tomas Kipišas turi daugiametę patirtį tarpininkaujant finansų rinkose, valdant investicinius portfelius, analizuojant rinkas, administruojant investicinius produktus. Konsultuoja klientus investavimo rinkose klausimais, ruošia straipsnius, teikia rinkų komentarus žiniasklaidai.

EKONOMIKOS APŽVALGA

Didelis praėjusių metų neapibrėztumas nesukliudė Lietuvos ekonomikos progresui, nors augimas buvo palaiapsniui 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 neapibrėztumą 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

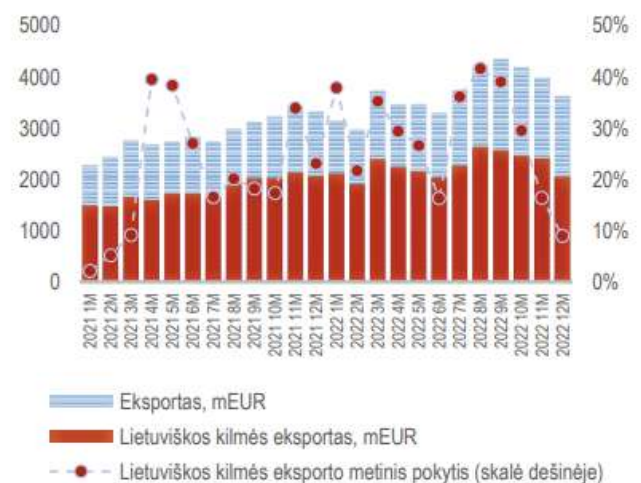
ketvirčiu, ir sudarė 1,7 proc. Tai buvo vienas didžiausių ekonomikos aktyvumo nuosmukių per ketvirtį nuo 2008 m. Nors metinis pramonės rezultatas buvo solidus, didelis jos susitraukimas metų pabaigoje labiausiai prisidėjo prie neigiamo paskutinio ketvirčio. Metų pabaigoje lėtėjo ekonomikos aktyvumas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

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

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.

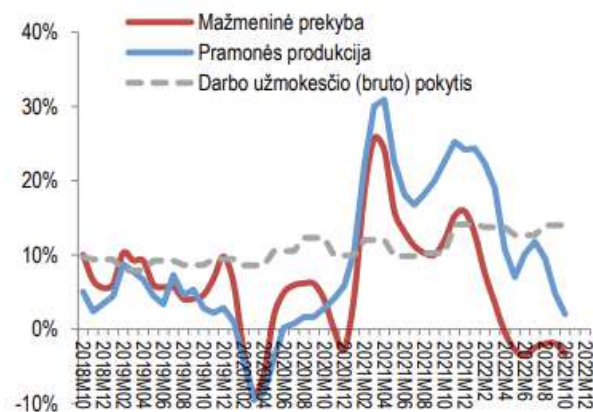
Europos centrinis bankas (ECB) pernai pakėlė bazines palūkanų normas 4 kartus iki 2,5 proc. Šiomet, siekiant atšaldyti infliaciją, laukiama tolimesnio pinigų politikos griežtinimo. Prognozuojama, kad ECB bazinė palūkanų norma pirmąjį šių metų pusmetį sieks 3,25-3,5 proc., o 6 mėn. Euribor palūkanų norma perkops 4 proc. Visgi, antroje metų pusėje tikimasi krypties pasikeitimo. Europos įmonių aktyvumą didins auganti paklausa iš atsiderančios 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 centriniams 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 dviženklus dydžius. Nors gyventojai pakankamai gerai vertino savo asmeninę finansinę padėtį, bet dėl vyraujančio neapibrėžtumo, augančių palūkanų ir mažėjančios perkamosios galios galiausiai teko prisukti vartojimo kranelį. Antrąjį metų pusmetį mažmeninės prekybos apimtys ėmė mažėti, o gruodį fiksuotas didžiausias metinis

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

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

Ekonomikos aktyvumo rodikliai

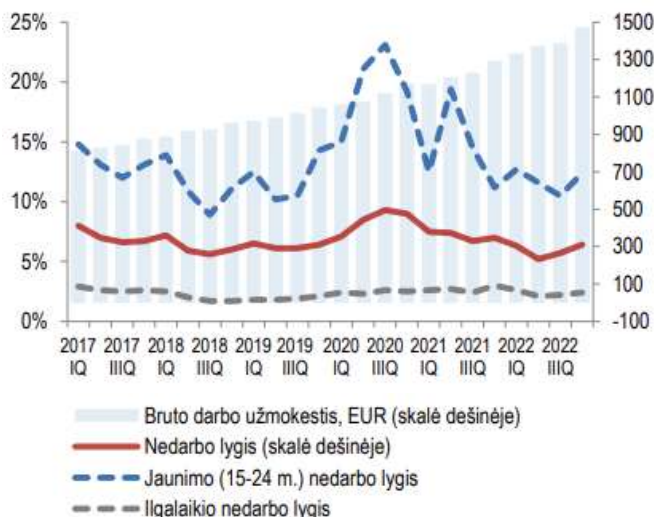


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

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

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

Darbo rinka



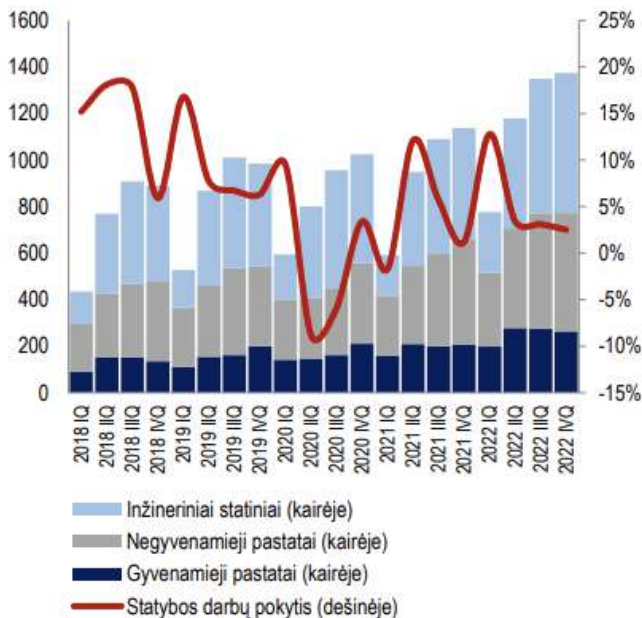
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

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

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

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

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

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

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

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas.

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

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

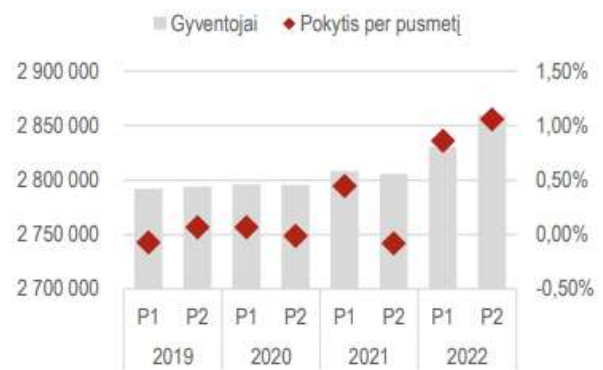
Pagrindinis veiksnys, apibrėžiantis nekilnojamojo turto rinkos perspektyvas – gyventojų skaičiaus pokytis, kuris buvo teigiamas. Paskutinių metų pokyčiai lėmė, kad prie augančių Vilniaus bei Kauno miestų jungiasi ir Klaipėda. Gyventojų skaičiui augant, didėja naujo būsto fondo poreikis. Jam

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 teiginsys neįvertina dviejų veiksnių. Pirma – gyventojų skaičiaus augimas 2019 metais buvo lėtesnis (mažesnis poreikis naujam būstui). Antra – naujos statybos butų sandoriai sudarė 18,6 proc. visų sandorių, o praėjusiais metais – 22,2 proc. Naujos statybos sandoriai didele dalimi yra sudaromi dar projektų vystymo laikotarpiu ir notariškai patvirtinami tik metais ar dviem vėliau, t.y. jie neatspindi nagrinėjamo laikotarpio. Senos statybos butų sandorių skaičius 2022 metais, lyginant su 2021-iais, sumažėjo 15,5 proc., o su 2019 metais – 8 proc.

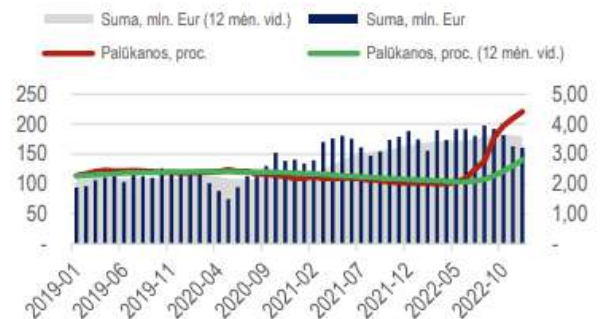
mažėjant, rinkoje atsiranda neužimti (nenupirkti bei neišnuomoti) būstai. Lietuvos gyventojų skaičiaus augimas visos šalies mastu nuteikia pozityviai – per pusmetį jis užtelėjo daugiau nei 1 proc. ir viršijo 2 860 000. Kita vertus, nuolatinių gyventojų samprata yra ganėtinai plati, todėl susikoncentruoti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

Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

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



Šaltinis: Lietuvos bankas

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

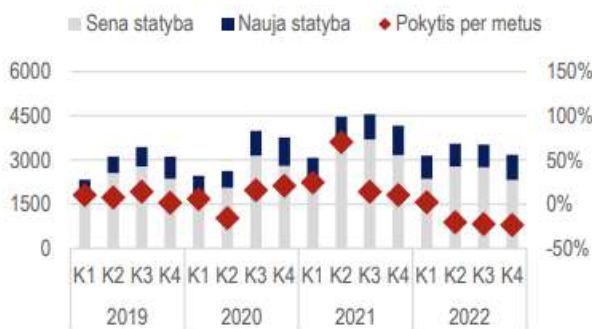
Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)

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



Šaltinis: Statistikos departamentas

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"

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 nefiksuojant 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 ūgtelėjusios butų kainos.

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

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

Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/2/4/6/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2022-2023_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_Citynow_atnaujinas2023-03-22.pdf [žiūrėta 2024-03-12]

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniščio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniščio k., Dvaro g. 2.

Rokiškio rajono savivaldybė yra šiaurės rytų Lietuvos dalyje, Panevėžio apskrityje. Rajono didžioji dalis išsidėsčiusi vakarų Aukštaičių plynaukštėje. Šiaurės vakarinis pakraštys yra Mūšos-Nemunėlio žemumoje, kur Latvijos pasienyje yra žemiausia rajono vieta – 76 m. Aukščiausia rajono vieta yra rytinėje rajono dalyje, Aukštaičių aukštumos pakraštėje – 175 m. Rokiškio rajono rytinė riba taip pat yra ir Lietuvos siena su Latvijos Respublika. Rajonas ribojasi su Biržų, Utenos, Zarasų, Kupiškio ir Anykščių rajonais. Rajone yra Nemunėlio ir Šetekšnos ištakos, per rajoną teka Lėvu ir Kriauna, daug mažesnių upių,



iš viso teka 42 upės, yra 99 ežerai, 11 tvenkinių. Rajono teritorijoje yra Sartų regioninis parkas, MoškėnųLaukupėnų istorinis draustinis. Rajonas nėra itin turtingas gamtiniais išteklių. Vyraujančios naudingosios iškasenos – dolomitas (Čedasų telkinys), žvyras (Sniegių ir Prūsėlių telkiniai) ir durpės (Degesynės, Čelkių ir Varaščinės durpynai). Naudingųjų iškasenų telkiniai daugiausia susitelkę rajono šiaurėje. Rokiškio rajono teritorijos nekerta magistraliniai keliai, tačiau krašto kelių tinklas išvystytas. Iš pietvakarių į šiaurės rytus rajono teritoriją kerta tarptautinė geležinkelio linija Klaipėda–Šiauliai–Panevėžys–Daugpilis. Atstumai iki didžiųjų šalies miestų: iki Vilniaus – 180 km, iki Kauno – 175 km, iki Rygos – 160 km, iki Klaipėdos – 360 km. Rajone yra 10 seniūnijų (Jūžintų, 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)

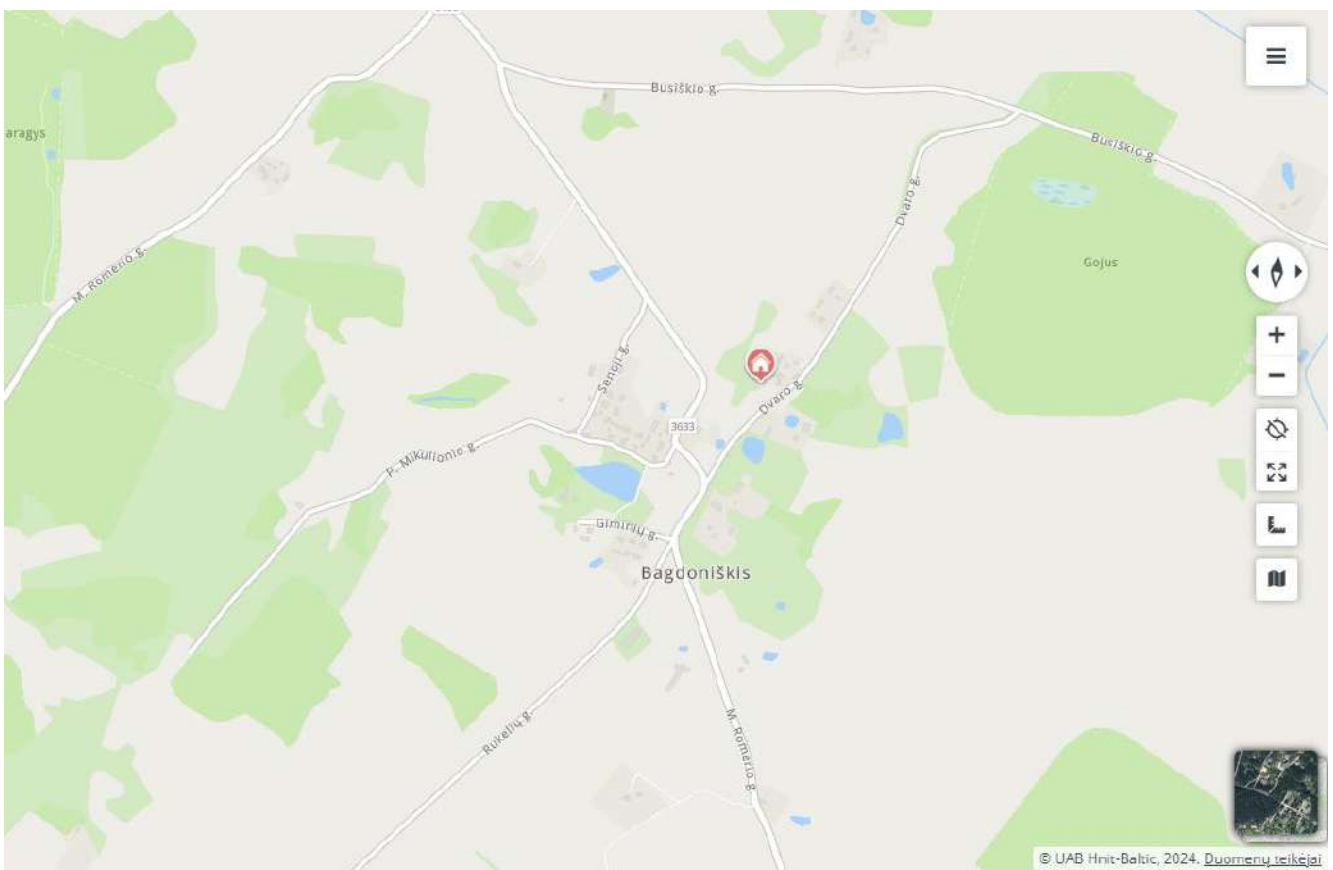
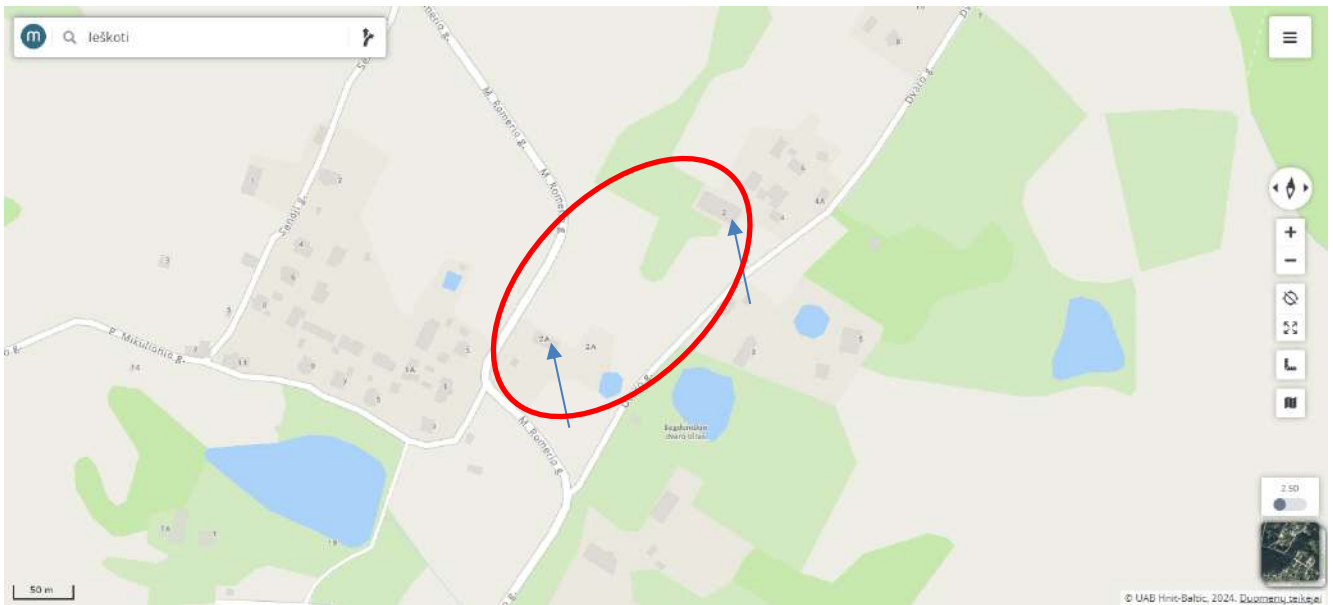
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=53>

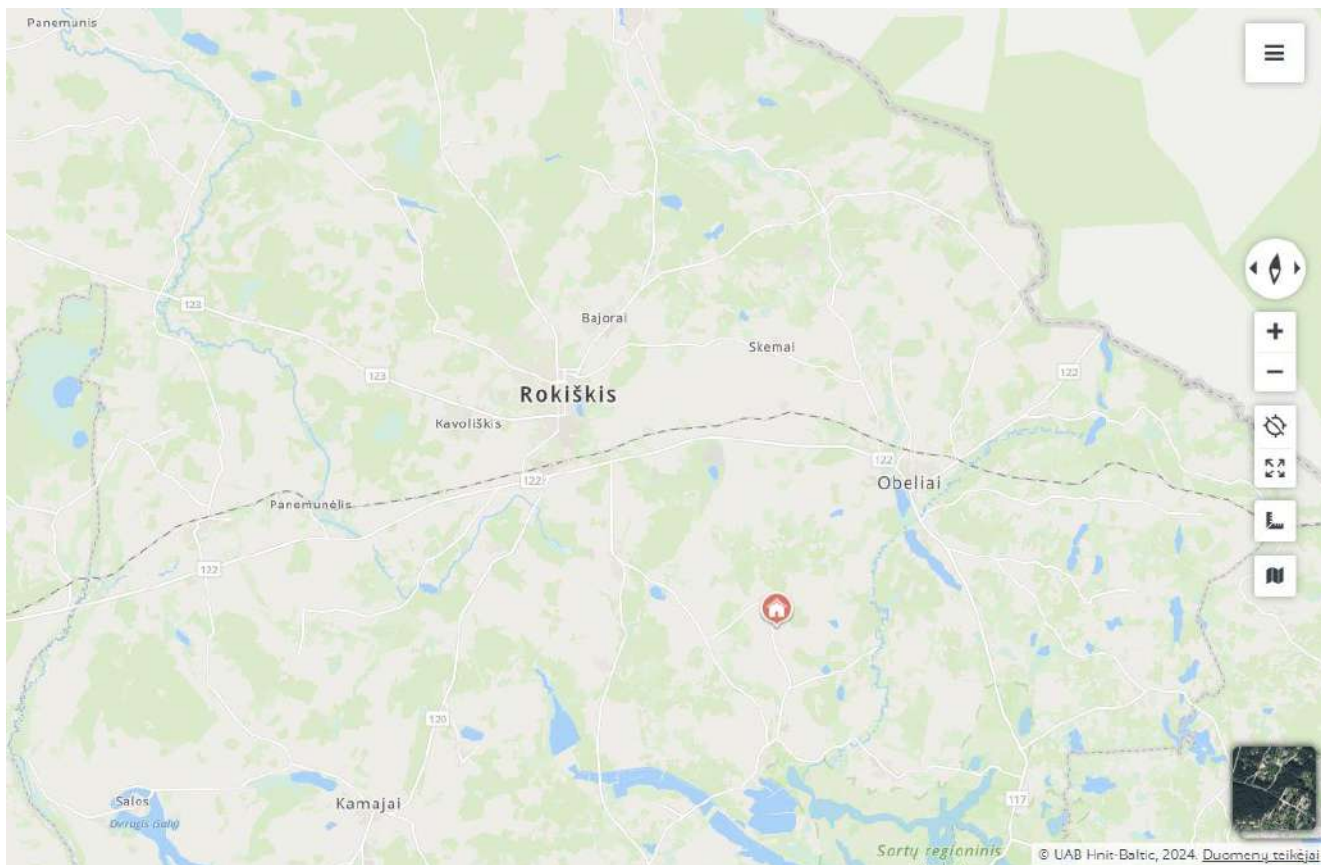
Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Turtinis kompleksas, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniško k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniško k., Dvaro g. 2

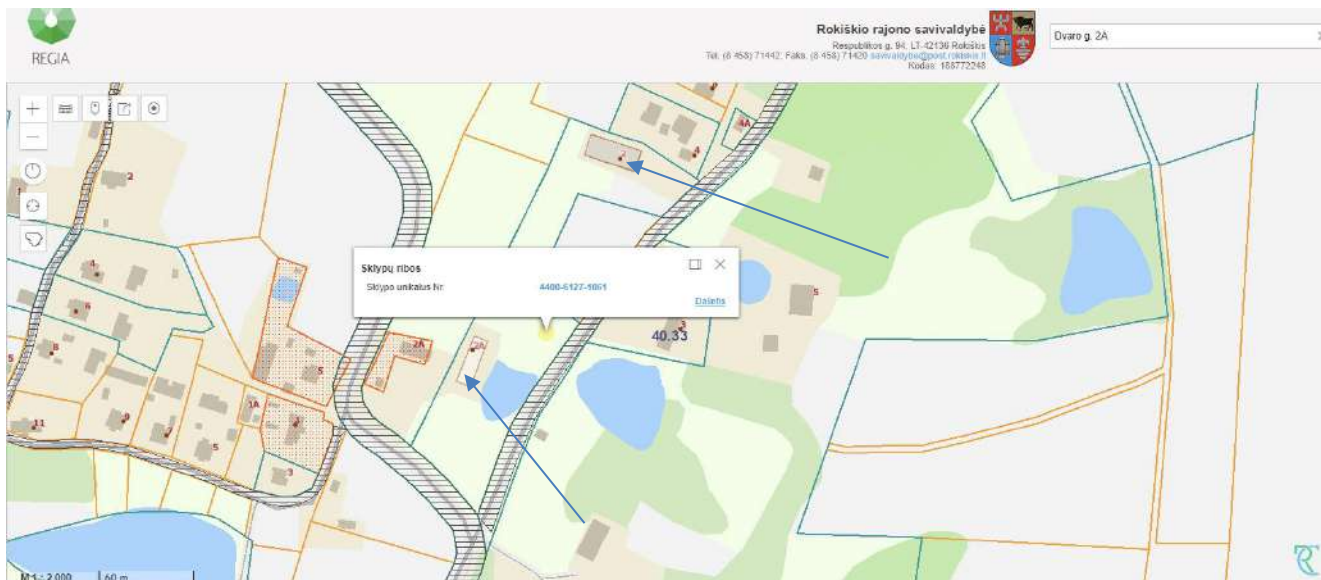
Turto vertės nustatymo data: 2024 m. vasario mėn. 28 d.

Vertinamo turto vieta:





Šaltinis: <http://www.maps.lt/map/>



Šaltinis: <https://regia.lt/map/>

Vertinamas turtas yra 40.33 verčių zonoje. 40.33 verčių zona ribojasi su Zarasų rajono savivaldybe, bei 40.8, 40.23 ir 40.32 verčių zonomis, neįskaitant 40.2 p. paminėtos teritorijos. Dėl nepakankamo infrastruktūros išvystymo, mažo našumo balo žemės ūkio paskirties sklypai yra mažiausiai paklausūs. Šiai verčių zonai būdingas žemas žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis.

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, t. y. ūkiniai pastatai, apžiūros metu neeksploatuojami, fiziškai pažeisti, apleisti.

Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9638, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A, VĮ Registrų centras registruotas baigtumas – 17 proc.

Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9627, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2, VĮ Registrų centras registruotas baigtumas – 57 proc.

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 pakankamai patogus, neasfaltuotu keliu. Automobilių eismo intensyvumas žemas. Automobilių parkavimo galimybės geros. Turto aplinka apleista.

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 charakteris

Pastatai

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	44/2391944
Registro tipas:	Statiniai
Sudarymo data:	2019-10-29
	Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Pastatas - Ūkinis pastatas
Adresas:	Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A
Unikalus daikto numeris:	4400-5338-9638
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita (ūkio)
Žymėjimas plane:	1J1p
Būklė:	Fiziškai pažeistas
Statybos pradžios metai:	1949
Statybos pabaigos metai:	1949
Statinio kategorija:	Neypatingasis
Baigtumo procentas:	17 %
Šildymas:	Nėra
Vandentiekis:	Nėra
Nuotekų šalinimas:	Nėra
Dujos:	Nėra
Sienos:	Akmuo

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Turtinis kompleksas, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2

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

Stogo danga:	Nėra
Aukštų skaičius:	1
Bendras plotas:	203.25 kv. m
Pagrindinis plotas:	203.25 kv. m
Tūris:	508 kub. m
Užstatytas plotas:	242.00 kv. m
Patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius:	1
Koordinatė X:	6196661
Koordinatė Y:	607951
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	38600 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	70 %
Atkuriamoji vertė:	11600 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data:	2019-10-09
Vidutinė rinkos vertė:	463 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2019-10-09
Kadastro duomenų nustatymo data:	2019-10-09
2.2.	Pastatas - Ūkinis pastatas
Adresas:	Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2
Unikalus daikto numeris:	4400-5338-9627
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita (ūkio)
Žymėjimas plane:	2J1p
Būklė:	Fiziškai pažeistas
Statybos pradžios metai:	1950
Statybos pabaigos metai:	1950
Statinio kategorija:	Neypatingasis
Baigtumo procentas:	57 %
Šildymas:	Nėra
Vandentiekis:	Nėra
Nuotekų šalinimas:	Nėra
Dujos:	Nėra
Sienos:	Akmuo
Stogo danga:	Asbestcementis
Aukštų skaičius:	1
Bendras plotas:	349.82 kv. m
Pagrindinis plotas:	349.82 kv. m
Tūris:	2098 kub. m
Užstatytas plotas:	400.00 kv. m
Patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, skaičius:	1
Koordinatė X:	6196782
Koordinatė Y:	608044
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	159000 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	69 %
Atkuriamoji vertė:	49400 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data:	2019-10-09
Vidutinė rinkos vertė:	1980 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2019-10-09
Kadastro duomenų nustatymo data:	2019-10-09
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra	
4. Nuosavybė:	
4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681
Daiktas:	pastatas Nr. 4400-5338-9627, aprašytas p. 2.2. pastatas Nr. 4400-5338-9638, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2019-05-02 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-4012-620/2019 2020-06-08 Apylinkės teismo sprendimas Nr. eA2-2870-233/2020 Nuo 2020-10-02
Įrašas galioja:	
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:	

10.1. Daiktas:	Suformuotas naujas (daikto registravimas) pastatas Nr. 4400-5338-9627, aprašytas p. 2.2. pastatas Nr. 4400-5338-9638, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2019-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2020-06-08 Apylinkės teismo sprendimas Nr. eA2-2870-233/2020
Įrašas galioja: 10.2.	Nuo 2020-09-28
Daiktas:	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) DAINIUS STANKEVIČIUS
Įregistravimo pagrindas:	pastatas Nr. 4400-5338-9627, aprašytas p. 2.2. pastatas Nr. 4400-5338-9638, aprašytas p. 2.1. 2017-10-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2579 2019-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nuo 2020-09-28
Įrašas galioja:	
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.:	7353/0001:273
14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra	

Žemės sklypas

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	44/3258933
Registro tipas:	Žemės sklypas
Sudarymo data:	2023-08-09
Adresas:	Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris:	4400-6127-1061
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:	7353/0001:273 Lašų k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Konservacinė
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Kultūros paveldo objektų žemės sklypai
Žemės sklypo plotas:	1.2213 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.7633 ha
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas:	0.7633 ha
Užstatyta teritorija:	0.0736 ha
Vandens telkinių plotas:	0.0350 ha
Kitos žemės plotas:	0.3494 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:	29.2
Matavimų tipas:	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Vidutinė rinkos vertė:	1950 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2023-08-09
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data:	2023-05-31

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.) Nuo 2023-08-10
Įrašas galioja:	

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. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-12-19 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-8-(14.25.114 E.)/23-A6-3-315
Įrašas galioja:	Nuo 2023-12-27

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.)
Plotas:	5.00 kv. m
Aprašymas:	S2
Įrašas galioja:	Nuo 2023-08-10

6.2. Daiktas: Įregistravimo pagrindas:	6.2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1. 2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.) 174.00 kv. m S1 Nuo 2023-08-10
Plotas: Aprašymas: Įrašas galioja:	174.00 kv. m S1 Nuo 2023-08-10
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. Daiktas: Įregistravimo pagrindas:	10.1. Suformuotas naujas (daikto registravimas) žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1. 2023-05-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.) Nuo 2023-08-09
Įrašas galioja:	10.2. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) ROMUALDAS JOGMINAS
Daiktas: Įregistravimo pagrindas:	žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1. 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1446 2023-05-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nuo 2023-08-09
Įrašas galioja:	11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Daiktas: Įregistravimo pagrindas:	11.1. Teritorijos pavadinimas: Teritorijos unikalus numeris: Įregistravimo pagrindas:
Įregistravimo data: Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100037928 Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-09-02 Įsakymas dėl Rokiškio elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-205 2021-09-21 6 kv. m, nuo 2023-08-11
11.2. Teritorijos pavadinimas: Teritorijos unikalus numeris: Įregistravimo pagrindas:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100036938 Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-09-02 Įsakymas dėl Rokiškio elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-205 2021-09-20 178 kv. m, nuo 2023-08-11
Įregistravimo data: Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:	
12. Registro pastabos ir nuorodos:	
Statiniai - registras Nr. 44/2391944.	
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 išrašas pateiktas ataskaitos prieduose.

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas – Turtinis kompleksas, kurį sudaro Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9638, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A, Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9627, ir žemės sklypas, unikalus numeris 4400-6127-1061, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2.

Vertinamas turtas, t. y. ūkiniai pastatai, apžiūros metu neeksploatuojami, fiziškai pažeisti, apleisti.

Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9638, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A, VĮ Registrų centras registruotas baigtumas – 17 proc.

Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9627, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2, VĮ Registrų centras registruotas baigtumas – 57 proc.

Žemės sklypo paskirtis – Konservacinė, naudojimo būdas – Kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypo plotas 1.2213 ha. Žemės sklypo konfigūracija – netaisyklingas

daugiakampis. Reljefas – lygus. Teritorija neaptvirta, apiešta.

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

Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9638, Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniško k., Dvaro g. 2A

▪ Pamatai:	Akmenbetonis	▪ Sienos:	Miršaus plytų ir akmenų mūro
▪ Pertvaros:	Nėra	▪ Perdengimai:	Nėra
▪ Stogas:	Nėra	▪ Šildymas:	Nėra
▪ Vandentiekis:	Nėra	▪ Nuotekų šalinimas	Nėra
▪ Langai:	Nėra	▪ Durys:	Nėra
▪ Sienos:	Be apdailos	▪ Lubos:	Nėra
▪ Grindys:	Juodgrindės	▪ Pastabos:	Nėra
Bendras plotas:	203.25 kv. m		
Tūris:	508 kub. m		
Aukštų skaičius:	1		
Statybos metai:	1949		
Baigtumas:	17 proc.		
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	N. d.		
Fizinė būklė:	Labai bloga * (fiziškai pažeistas)		

Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9627, Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniško k., Dvaro g. 2

▪ Pamatai:	Akmenbetonis	▪ Sienos:	Miršaus plytų ir akmenų mūro
▪ Pertvaros:	Nėra	▪ Perdengimai:	Mediniai
▪ Stogas:	Šlaitinis, Asbestcementis. Fiziškai pažeistas	▪ Šildymas:	Nėra
▪ Vandentiekis:	Nėra	▪ Nuotekų šalinimas	Nėra
▪ Langai:	Nėra	▪ Durys:	Nėra
▪ Sienos:	Be apdailos	▪ Lubos:	Medinės
▪ Grindys:	Juodgrindės	▪ Pastabos:	Nėra
Bendras plotas:	349.82 kv. m		
Tūris:	2098 kub. m		
Aukštų skaičius:	1		
Statybos metai:	1950		
Baigtumas:	57 proc.		
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	N. d.		
Fizinė būklė:	Labai bloga * (fiziškai pažeistas)		

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

Pažymėtina, kad vertintojas detaliam neanalizavo pastato konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus išorinę pastato bei vidaus patalpų apžiūrą.

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai:

- potencialūs **turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas naudoti vertinamą turtą tiesioginei ar alternatyviai veiklai;
- **investuotojai** – rinkoje veikiantys dalyviai, kurių tikslas – įsigyti turtą su tikslu gauti pajamas iš turto nuomos.

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje žemas.

Išvados

Teigiamai turto vertę lemia patogus privažiavimas.

Neigiamai turto vertę lemia labai bloga fizinė turto būklė.

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

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 maksimaliu ir 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 bei pasiūloje esantys duomenys apie analogiškų objektų sandorius/ofertas. Vertintojas suformavo užklausas. Gauti rezultatai:

Atlikus aukščiau minėtų duomenų analizę pastebėta, kad rinkoje neįvyko pakankamas kiekis panašių objektų sandorių/ofertų. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas turtinio komplekso/ pastatų vertės skaičiavimui nebuvo taikytas.

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

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

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 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 eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

NT sandorių paieška
Vartotojas: IGIEDRIUS BAGDOČIONAS
Versija: 2.12.
[Balsti darba](#)

NT sandorių paieška
[Atlikti užklausų peržiūra](#)

<p>* Savivaldybė: Raseinių r. sav. Rielavo sav. Rokiškio r. sav.</p> <p>Vietovė: <input type="text"/></p> <p>Gatvė: <input type="text"/></p> <p>Spalioji: <input type="text"/></p> <p>Verčių zonos Nr.: <input type="text"/></p> <p>Objektai sutartyje: Stabniai su žeme (NV)</p> <p>Platinio vertinimo turto grupė: Vieno-dviejų butų namai Bendrabučiai</p>	<p>Įsigytas plotas nuo: <input type="text"/> iki: <input type="text"/></p> <p>* Sandorio data nuo: 2021-03 iki: 2024-02 (YYYY-MM)</p> <p>Sandorio suma nuo: <input type="text"/> iki: <input type="text"/></p> <p>Vert. kaina nuo: <input type="text"/> iki: <input type="text"/></p> <p>Sandorio tipas: Pirkimas iš savivaldybės Pirkimas iš valstybės Nuoma</p> <p>Kainos tipas: </p>	<p>Turto paskirtis: Gyvenamoji: Gyvenamoji (1 buto past.) Gyvenamoji: Gyvenamoji (2 butų past.)</p> <p>Žemės naudojimo būdai: Ekosistėmas saugantys vandens Bendr. naudojimo vandens telk. Kultūros paveldo objektų žemė</p> <p>Sienų modifika: Akmenbetonis Asbestcementis su karkasu</p> <p>Statybos metal nuo: <input type="text"/> iki: <input type="text"/></p> <p>Baigtumas nuo: <input type="text"/> iki: <input type="text"/></p>
--	---	--

[Informacija užklausininko užklausai narvati](#)

© 2024 Valstybės įmonė Registrų centras. Konsultacijos teikiamos: tel. (8-5) 268 8262

Sandorių paieška Vertotojas: GEDRIUS BAGDONČIŪNAS Versija: 2.12. [Pažinti darbu.](#)

NT sandorių paieška [Atlikti užklausų medžiaga](#)

* Savivaldybė:	Raseinių r. sav. Rietavo sav. Rokiškio r. sav.	Išgytą plotą nuo:	<input type="text"/> iki: <input type="text"/>	Turto paskirtis:	Gyvenamoji (1 buto past.) Gyvenamoji (2 butų past.)
Vieta:	<input type="text"/>	* Sandorio data nuo:	2021-03 iki: 2024-02 (YYYY-MM)	Žemės naudojimo būdai:	Ekosistemos saugantys vandens Bendr. naudojimo vandens telk. Kultūros paveldo objektų žemė
Gatvė:	<input type="text"/>	Sandorio suma nuo:	<input type="text"/> iki: <input type="text"/>	Sienų medžiaga:	Akmenbetonis Asbestcementis su karkasu
Seniūnija:	<input type="text"/>	Vnt. kaina nuo:	<input type="text"/> iki: <input type="text"/>	Statybos metalo nuo:	<input type="text"/> iki: <input type="text"/>
Vertės zonos Nr.:	<input type="text"/>	Sandorio tipas:	Pirkimas iš savivaldybės Pirkimas iš valstybės Nuoma	Baigtumas nuo:	<input type="text"/> iki: <input type="text"/>
Objekto sutartyje:	Sklypai (S)	Kainos tipas:	<input type="text"/>		
Masinio vertinimo turto grupė:	Vieno-dviejų butų namai Bendrabučiai	<input type="button" value="Ieškoti"/> <input type="button" value="Valyti"/>			

Informacija atnaujinta iš šaltinių nuolat
© 2024 Valstybinė įmonių Registrų centras Konsultacijos teikiamos: tel. (8 5) 268 8262

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamas turtas yra labai blogos būklės, fiziškai pažeistas, negali būti eksploatuojamas ar nuomojamas, todėl pajamų metodu atlikti skaičiavimai netiksliai atspindės vertinamo turto vertę atviroje rinkoje. Atsižvelgiant į tai pajamų metodas nebuvo taikytas.

Išanalizavus gautus rezultatus nustatyta, kad žemės sklypai nėra tipiniai, nuomos pajamas generuojantys objektai, dažniausiai nuomojami kartu su kitu turtu, todėl atsižvelgiant į minimas aplinkybes 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 pastatų vertės nustatyti neįmanoma – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę yra tinkamas ir metodas taikomas.

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisės, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialiosios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto 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) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu;
- Vietovės pataisa – kai palyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos skiriasi.
- Dydžio (ploto) – atsižvelgiama, kai plotų skirtumai yra reikšmingi ir turi įtakos 1 a rinkos vertei.
- Paskirties – atsižvelgiama į žemės sklypo/ sklypų paskirtį.

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 skartinio vidurkis turi standartinį nuokrypį:

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

Tuo atveju, kai visų stebėjimų standartiniai nuokrypiai vienodi (d = si), svertinis skartinio 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

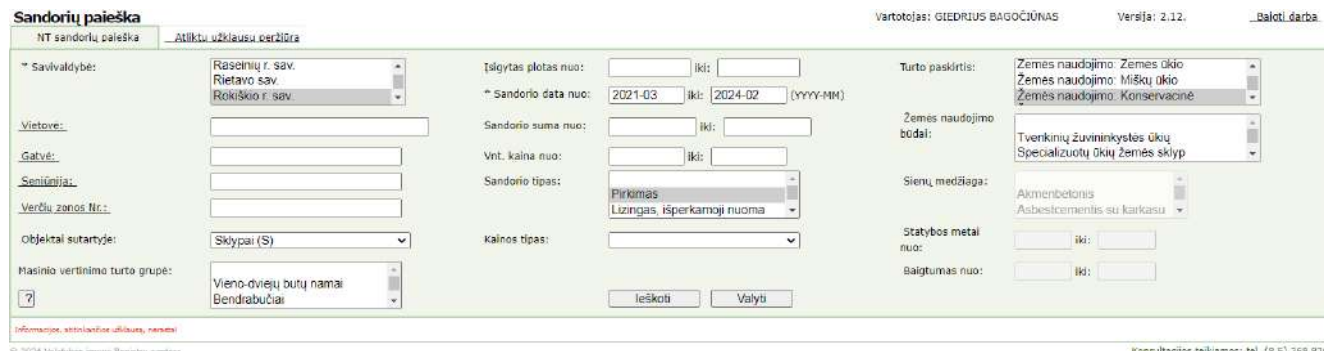
$$\sigma(\bar{x}) = d/\sqrt{n}$$

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

Žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6127-1061, rinkos vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu

Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas:

VĮ Registrų centras duomenų bazėje vertintojas suformavo užklausas pagal tokius parametrus:



Visos savivaldybės, sandorio objektai - S, turto paskirtis - Konservacinė, sandorio tipas - Pirkimas, sandorio data 2021-03 ... 2024-02. Vertintojas parenkant sandorius vadovaujasi Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2023 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. VE-626 (1.3 E) patvirtintais Vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2024 m. sausio 1 d. Iš gautų sandorių vertintojas pasirinko vėliausiai parduotus, panašiausius į vertinamą turtą, buvo

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Turtinis kompleksas, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2

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

atmesti objektai su didžiausiomis ir mažiausiomis vertėmis, ir pasirinkti šie lyginamieji objektai:

Eil. Nr.	Sand ID	Sand. data	Sand. Tipas	Dokumento tipas	Suma	Vnt.kaina Eur/a	Zona	ADRESAS	Tipas	Pavadinimas	Paskirtis	Naudojimo būdas	Plotas	Įsigytas plotas
1.	11435700	2023-09	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	103000	219,16	58.74	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Bernotai, 3	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Rekreacinės teritorijos	0.4783	0.4783
							58.74	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Bernotai, 1	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Kita (vandens telkinys)	Rekreacinės teritorijos	13.3	1.4098
							58.74	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Bernotai, 1	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Konservacinė	Kultūros paveldo objektų žemė	2.8117	2.8117
														4.6998
2.	11401260	2023-07	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	60080	334,35	8.23	Elektrėnų sav., Vievo sen., Vievininkai,	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Rekreacinės teritorijos	0.6668	0.5321
							8.23	Elektrėnų sav., Vievo sen., Vievininkai,	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Konservacinė	Kultūros paveldo objektų žemė	0.1744	0.1392
							8.23	Elektrėnų sav., Vievo sen., Vievininkai,	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Rekreacinės teritorijos	0.75	0.5985
							8.23	Elektrėnų sav., Vievo sen., Vievininkai,	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Rekreacinės teritorijos	0.6606	0.5271
														1.7969
3.	11352055	2023-03	Pirkimas	Pirkimo - pardavimo sutartis	25000	48,73	50.9	Tauragės r. sav., Mažonų sen., Tamošaičiai,	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Konservacinė		1.89	1.89
							50.9	Tauragės r. sav., Mažonų sen., Lylavėnai,	Žemės sklypas	Žemės sklypas	Konservacinė		3.24	3.24
														5.13

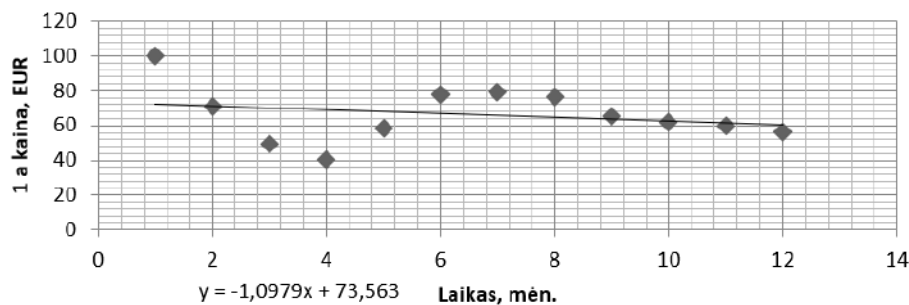
Pataisų skaičiavimai:

Rinkos sąlygų (laiko) pataisa – parodo rinkos vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatytas išanalizavus pastarųjų 12 mėnesių žemės sklypų pardavimo rinką Rokiškio rajone.

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



Laikotarpis	Mėnuo	Vnt kaina (EUR/a)	y reikšmė	6	2023-08	78,09	66,98
				7	2023-09	79,31	65,88
1	2023-03	100,3	72,47	8	2023-10	76,68	64,78
2	2023-04	70,78	71,37	9	2023-11	65,64	63,68
3	2023-05	49,51	70,27	10	2023-12	62,14	62,58
4	2023-06	40,35	69,17	11	2024-01	59,51	61,49
5	2023-07	58,45	68,07	12	2024-02	56,36	60,39



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

$$y = -1,0979 * x + 73,563.$$

Lyginamajam objektui Nr. 1 taikoma taip:

$$y \text{ reikšmė vertinamo objekto vertės nustatymo datai } (y = -1,0979 * 12 + 73,563 = 60,39) = 0,92.$$

$$y \text{ reikšmė 1 lyginamojo objekto pardavimo datai } (y = -1,0979 * 7 + 73,563 = 65,88)$$

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) patvirtintais Vietovės pataisos koeficientais pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2024 m. sausio 1 d. Vietovės

pataisos koeficientas nustatomas remiantis pagalbinio ūkio, kita (ūkio) (pagal pastatų, esančių žemės sklype, paskirtį) paskirties objektų vietovės pataisos koeficientais. Vertinamo turto vietovės pataisos koeficientas (verčių zona 40.33) yra 0,04.

Eil. Nr.	Verčių zona	Vietovės pataisos koeficientas	Taikomas vietovės pataisos koeficientas*
1	58.74	0,14	0,2857
2	8.23	0,14	0,2857
3	50.9	0,06	0,6667
Vertinamas turtas	40.33	0,04	

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

Dydžio (ploto) pataisa. Vertinamo žemės sklypo plotas 122,13 a. Į vertinamą turtą panašus objektas Nr. 2. Pataisos koeficientas taikomas objektams Nr. 1 ir 3, kurių žemės sklypų plotai didesni nei 200 a. Pataisos koeficientas apskaičiuojamas lyginant objektą Nr. 1 su objektu Nr. 2 (po prieš tai buvusių pataisų pritaikymo): $84,74 / 57,40 = 1,48$.

Paskirties pataisa. Vertinamo žemės sklypo ir objekto Nr. 3 paskirtis - Konservacinė. Pataisos koeficientas taikomas objektams Nr. 1 ir 2, kurių žemės sklypų paskirtys – konservacinė ir rekreacinė. Pataisos koeficientas apskaičiuojamas lyginant objektą Nr. 1 su objektu Nr. 3 (po prieš tai buvusių pataisų pritaikymo): $39,97 / 84,74 = 0,47$.

Skaičiavimai:

Parduoti objektai

Analogai (naudoti lyginamieji objektai)	1	2	3
1 a pardavimo kaina	219,16	334,35	48,73
Lyginamųjų objektų pardavimo laikas	2023-09	2023-07	2023-03
Lyginamųjų objektų bendras plotas (a)	469,98	179,69	513,00
Lyginamųjų objektų vietovė (verčių zona)	58.74	8.23	50.9
	0,92	0,89	0,83
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	200,90	296,61	40,61
	0,29	0,29	0,67
Vietovės pataisa	57,40	84,74	27,07
	1,48	1,00	1,48
Dydžio (ploto) pataisa	84,74	84,74	39,97
	0,47	0,47	1,00
Paskirties pataisa	39,97	39,97	39,97
Pataisyta 1 a pardavimo kaina	39,97	39,97	39,97
Galutinė koreguota kaina			
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,71	0,31	-0,02
Galutinė suderinta kaina	39,97		
Vertinamo turto bendras plotas, a	122,13		
Nustatyta vertė, EUR	4881,86		

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	1,80	1,36	0,98
B	-0,80	-0,36	0,02
C	0,71	0,31	-0,02

$A1 = |(\text{Rinkos sąlygų (laiko) pataisa} - 1)| + |(\text{Vietovės pataisa} - 1)| + |(\text{Dydžio (ploto) pataisa} - 1)| + |(\text{Paskirties pataisa} - 1)| = |0,92 - 1| + |0,29 - 1| + |1,48 - 1| + |0,47 - 1| = 1,80.$

Analogiškai apskaičiuojamos A2, A3 reikšmės.

$B1 = 1 - A1 = 1 - 1,80 = -0,80.$

Analogiškai apskaičiuojamos B2, B3 reikšmės.

$C1 = B1 / (B1 + B2 + B3) = -0,80 / (-0,80 - 0,36 + 0,02) = 0,71.$

Analogiškai apskaičiuojamos C2, C3 reikšmės.

Galutinė suderinta vertė: $0,71 \times 39,97 + 0,31 \times 39,97 - 0,02 \times 39,97 = 39,97 \text{ EUR/a.}$

Vertinamo turto vertė turto vertinimo dieną:

$122,13 \text{ a} \times 39,97 \text{ EUR/kv. m} = 4\,881,86 \text{ EUR.}$

Priimama vertė – **4 880 EUR (keturi tūkstančiai aštuoni šimtai aštuoniasdešimt eurų).**

Pastato - Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9638, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A, Pastato - Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9627, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2, rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu

Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.

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

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

- nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
- nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

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

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

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė.

Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2024. Skaičiavimai atliekami remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN), 2008 m.

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

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

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

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

- fiziniu;
- funkciniu;
- ekonominiu.

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

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

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas/padidėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti.

Pagrindiniai išlaidų (kaštų) metodo skaičiavimo etapai:

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

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Fizinis nusidėvėjimas nustatomas pagal UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus (Vilnius, 2008):

Fizinis nusidėvėjimas = (2024 – vertinamo turto statybos metai) x kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas.

Tuo atveju, kai statinio nusidėvėjimas, apskaičiuotas pagal kasmetinį vertės mažinimo procentą, yra didesnis: pastatams – nei 70 procentų, prilyginamas 70 procentų, inžineriniams statiniams – nei 75 procentai, prilyginamas 75 procentams (Šaltinis: 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.). Vertinamo turto fizinis nusidėvėjimas skaičiuojamas (pvz. Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9638):

$$(2024 - 1949) \times 1,0 = > 70 \text{ proc.}$$

Kitam objektui apskaičiuojama analogiškai.

2.2. NEGYVENAMIEJI (KITI) PASTATAI

Sandėliavimo, gamybos ir pramonės, pagalbinio ūkio, kitos (ūkio, fermų, sodų, šiltnamių) ir garažų paskirties pastatai

Eil. Nr.	Statybos produkto, iš kurio statinys pastatytas, pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis vertės mažinimo procentas
2.2.1	Plytos	85	1,20
2.2.2	Blokeliai	65	1,50
2.2.3	Gelžbetonio blokai	85	1,20
2.2.4	Gelžbetonio plokštės	85	1,20
2.2.5	Šlakbetonis	70	1,40
2.2.6	Monolitinis betonai	100	1,00
2.2.7	Monolitinis gelžbetonis	100	1,00
2.2.8	Rąstai	50	2,00
2.2.9	Medis su karkasu	35	2,90
2.2.10	Mediniai skydai su karkasu	40	2,50
2.2.11	Akmuo	100	1,00
2.2.12	Akmenbetonis	100	1,00
2.2.13	Asbestcementis su karkasu, beasbestis su karkasu	35	2,90
2.2.14	Plastikas su karkasu	25	4,00
2.2.15	Stiklas su karkasu	33	3,00
2.2.16	Metalas su karkasu	50	2,00
2.2.17	Molis	35	2,90

Šaltinis: UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, Vilnius, 2008

Rinkos vertės skaičiavimo seka

Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9638

Statybos metai:	1949	Plotas:	203.25 kv. m
Medžiaga:	Akmuo	Tūris:	508 kub. m
Baigtumas, proc.:	17		
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita (ūkio)		
Kainynas:	NTK 2024-2.7.2 lentelė		
1 m3 statybos kaina, EUR	110,07		
Atkuriamieji kaštai, EUR	508 x 110,07 x 0,17 = 9505,65		
Fizinis nusidėvėjimas	70 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį nusidėvėjimą, EUR	9505,65 – (9505,65 x 0,70) = 2851,69		
Funkcinis nusidėvėjimas	0 proc.		
Ekonominis nusidėvėjimas*	96 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį, funkcinį ir ekonominį nusidėvėjimą, EUR	2851,69 – (2851,69 x 0,96) = 114,07		
Apskaičiuota rinkos vertė, EUR	114,07		
Priimama rinkos vertė, EUR	110		

Pastatas - Ūkinis pastatas, unikalus numeris 4400-5338-9627

Statybos metai:	1950	Plotas:	349.82 kv. m
Medžiaga:	Metalas su karkasu	Tūris:	2098 kub. m
Baigtumas, proc.:	57		
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kita (ūkio)		
Kainynas:	NTK 2024-2.7.2 lentelė		
1 m ³ statybos kaina, EUR	110,07		
Atkuriamieji kaštai, EUR	2098 x 110,07 x 0,57 = 131628,31		
Fizinis nusidėvėjimas	70 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį nusidėvėjimą, EUR	131628,31 – (131628,31 x 0,70) = 39488,49		
Funkcinis nusidėvėjimas	0 proc.		
Ekonominis nusidėvėjimas*	96 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį, funkcinį ir ekonominį nusidėvėjimą, EUR	39488,49 – (39488,49 x 0,96) = 1579,54		
Apskaičiuota rinkos vertė, EUR	1579,54		
Priimama rinkos vertė, EUR	1 580		

* Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksmų, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksmų turto objekto savininkas negali pakeisti. Šis nusidėvėjimas nustatomas remiantis 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. Šiuo atveju Kitos (ūkio) paskirties objektams taikomas vietovės pataisos koeficientas – 0,04.

Pastato - Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9638, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A, Pastato - Ūkinio pastato, unikalus numeris 4400-5338-9627, Žemės sklypo, unikalus numeris 4400-6127-1061, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2, **lyginamuoju ir išlaidų (kaštų) metodais nustatyta rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario mėn. 28 d.) yra: 110 + 1580 + 4880 = **6 570 EUR (šeši tūkstančiai penki šimtai septyniasdešimt eurų)**.

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2, **lyginamuoju ir išlaidų (kaštų) metodais** nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2024 m. vasario mėn. 28 d.) yra:

6 570 EUR (šeši tūkstančiai penki šimtai septyniasdešimt eurų),

tame skaičiuje:

Nekilnojamieji daiktai:	Unikalus numeris:	Rinkos vertė, EUR
Pastatas - Ūkinis pastatas	4400-5338-9638	110
Pastatas - Ūkinis pastatas	4400-5338-9627	1 580
Žemės sklypas	4400-6127-1061	4 880

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., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2

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

ATASKAITOS PRIEDAI

TURTINIO KOMPLEKSO APŽIŪROS AKTAS

(vertinamo objekto pavadinimas)

2024 - 02 - 28 Nr. 24/084 NT

(data)

Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniščio k.

Vieta

1. Apžiūros vieta ... Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniščio k., Dvaro g. 2 ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdoniščio k., Dvaro g. 2A.....

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

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 33 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimų) 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 (buvėinės adresas – Respublikos g. 94, Rokiškis; registro tvarkytojas – VI Registrų centras JAR).


(parašas)




(parašas)

Giedrius Bagočiūnas

(vertintojo vardas, pavardė)
Turto valdymo ir ūkio skyriaus
Vedėja

Ernesta Jančienė

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Turtinis kompleksas, adresu Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A
ir Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2
Turto vertės nustatymo data: 2024 m. vasario mėn. 28 d.



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9627)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9638)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9638)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9638)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9638)
fragmentas



Vertinamo turto (unikalus numeris 4400-5338-9638)
fragmentas



Žemės sklypo (unikalus numeris 4400-6127-1061) fragmentas



Žemės sklypo (unikalus numeris 4400-6127-1061) fragmentas



Žemės sklypo (unikalus numeris 4400-6127-1061) fragmentas



Žemės sklypo (unikalus numeris 4400-6127-1061) fragmentas



Žemės sklypo (unikalus numeris 4400-6127-1061) fragmentas

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-08 15:00:02

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/2391944**

Registro tipas: **Statiniai**

Sudarymo data: **2019-10-29**

Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Ūkinis pastatas

Adresas: **Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2A**

Unikalus daikto numeris: **4400-5338-9638**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (ūkio)**

Žymėjimas plane: **1J1p**

Būklė: **Fiziškai pažeistas**

Statybos pradžios metai: **1949**

Statybos pabaigos metai: **1949**

Statinio kategorija: **Neypatingasis**

Baigtumo procentas: **17 %**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Nėra**

Nuotekų šalinimas: **Nėra**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Akmuo**

Stogo danga: **Nėra**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **203.25 kv. m**

Pagrindinis plotas: **203.25 kv. m**

Tūris: **508 kub. m**

Užstatytas plotas: **242.00 kv. m**

Patalpų, suformuotų kaip atskiri

nekilnojamieji daiktai, skaičius: **1**

Koordinatė X: **6196661**

Koordinatė Y: **607951**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **38600 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**

Atkuriamoji vertė: **11600 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2019-10-09**

Vidutinė rinkos vertė: **463 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo

būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2019-10-09**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2019-10-09**

2.2.

Pastatas - Ūkinis pastatas

Adresas: **Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2**

Unikalus daikto numeris: **4400-5338-9627**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (ūkio)**

Žymėjimas plane: **2J1p**

Būklė: **Fiziškai pažeistas**

Statybos pradžios metai: **1950**

Statybos pabaigos metai: **1950**

Statinio kategorija: **Neypatingasis**

Baigtumo procentas: **57 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Akmuo**
Stogo danga: **Asbestcementis**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **349.82 kv. m**
Pagrindinis plotas: **349.82 kv. m**
Tūris: **2098 kub. m**
Užstatytas plotas: **400.00 kv. m**
Patalpų, suformuotų kaip atskiri
nekilnojamieji daiktai, skaičius: **1**
Koordinatė X: **6196782**
Koordinatė Y: **608044**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **159000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **69 %**
Atkuriamoji vertė: **49400 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2019-10-09**
Vidutinė rinkos vertė: **1980 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2019-10-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2019-10-09**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111101681**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5338-9627, aprašytas p. 2.2.**
pastatas Nr. 4400-5338-9638, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: **2019-05-02 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-4012-620/2019**
2020-06-08 Apylinkės teismo sprendimas Nr. eA2-2870-233/2020
Įrašas galioja: **Nuo 2020-10-02**

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:

10.1.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5338-9627, aprašytas p. 2.2.**
pastatas Nr. 4400-5338-9638, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: **2019-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**

2020-06-08 Apylinkės teismo sprendimas Nr. eA2-2870-233/2020

Įrašas galioja: **Nuo 2020-09-28**

10.2.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
DAINIUS STANKEVIČIUS**

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5338-9627, aprašytas p. 2.2.**

pastatas Nr. 4400-5338-9638, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: **2017-10-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2579
2019-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-09-28**

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.: **7353/0001:273**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

SIMONA VILKAUSKAITĖ

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-03-08 14:59:06

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/3258933**
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: **2023-08-09**
Adresas: **Rokiškio r. sav., Kriaunų sen., Bagdonišio k., Dvaro g. 2**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-6127-1061**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **7353/0001:273 Lašų k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Konservacinė**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Kultūros paveldo objektų žemės sklypai**
Žemės sklypo plotas: **1.2213 ha**
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.7633 ha**
iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.7633 ha**
Užstatyta teritorija: **0.0736 ha**
Vandens telkinių plotas: **0.0350 ha**
Kitos žemės plotas: **0.3494 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **29.2**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **1950 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-08-09**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-05-31**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.)**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-08-10**

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. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-12-19 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 25MŽP-8-(14.25.114 E.)/23-A6-3-315**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-27**

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.)**
Plotas: **5.00 kv. m**
Aprašymas: **S2**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-08-10**

6.2. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.)
Plotas: 174.00 kv. m
Aprašymas: S1
Įrašas galioja: Nuo 2023-08-10

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. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-05-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2023-08-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 25SK-414-(14.25.110 E.)
Įrašas galioja: Nuo 2023-08-09

10.2. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
ROMUALDAS JOGMINAS
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6127-1061, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1446
2023-05-31 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2023-08-09

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

11.1. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100037928**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-09-02 Įsakymas dėl Rokiškio elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-205
Įregistravimo data: **2021-09-21**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **6 kv. m, nuo 2023-08-11**

11.2. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100036938**
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-09-02 Įsakymas dėl Rokiškio elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-205
Įregistravimo data: **2021-09-20**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **178 kv. m, nuo 2023-08-11**

12. **Registro pastabos ir nuorodos:**

Statiniai - registras Nr. 44/2391944.

13. **Kita informacija:** įrašų nėra

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

Rokiškio rajono savivaldybės administracijai
El. p. *g.vaikutiene@rokiskis.lt*

Į 2023-10-26 Nr. 37382197

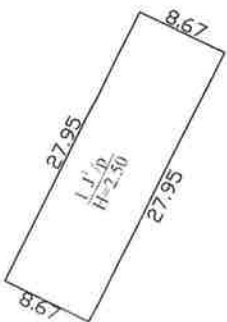
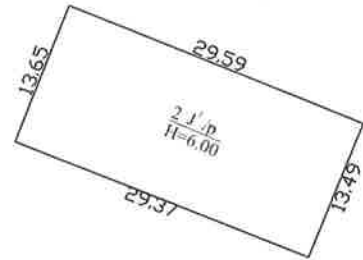
DĖL DOKUMENTŲ NUORAŠŲ PATEIKIMO

Pateikiame Jūsų prašyme Nr. 37382197, registro įrašo Nr. 44/2391944 nurodytų dokumentų nuorašus.

PRIDEDAMA. 13 lapų.

STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



Žemės sklypo kadastr. Nr.		
Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis		
UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810		
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Parcigos	Vardas ir pavardė
2M-M-2579	Matininkas	DAINDIS STANKEVICHIS
Adresas: Rokiškio r. sav. Bagdoniško k. Dvaro g.		
Kadastr. duomenų nustatymo data		2019-10-09
Plano parengimo data		2019-10-09

1110480233

1110480233

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810
Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO FOTONUOTRAUKOS

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdonišio k. Dvaro g. 2A
Paskirtis Kita (ūkio)
Pavadinimas Ūkinis pastatas
Žymėjimas plane 1J1p
Kadastro duomenų nustatymo data 2019-10-09 **Unikalus numeris** 4400-5338-9638



Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS

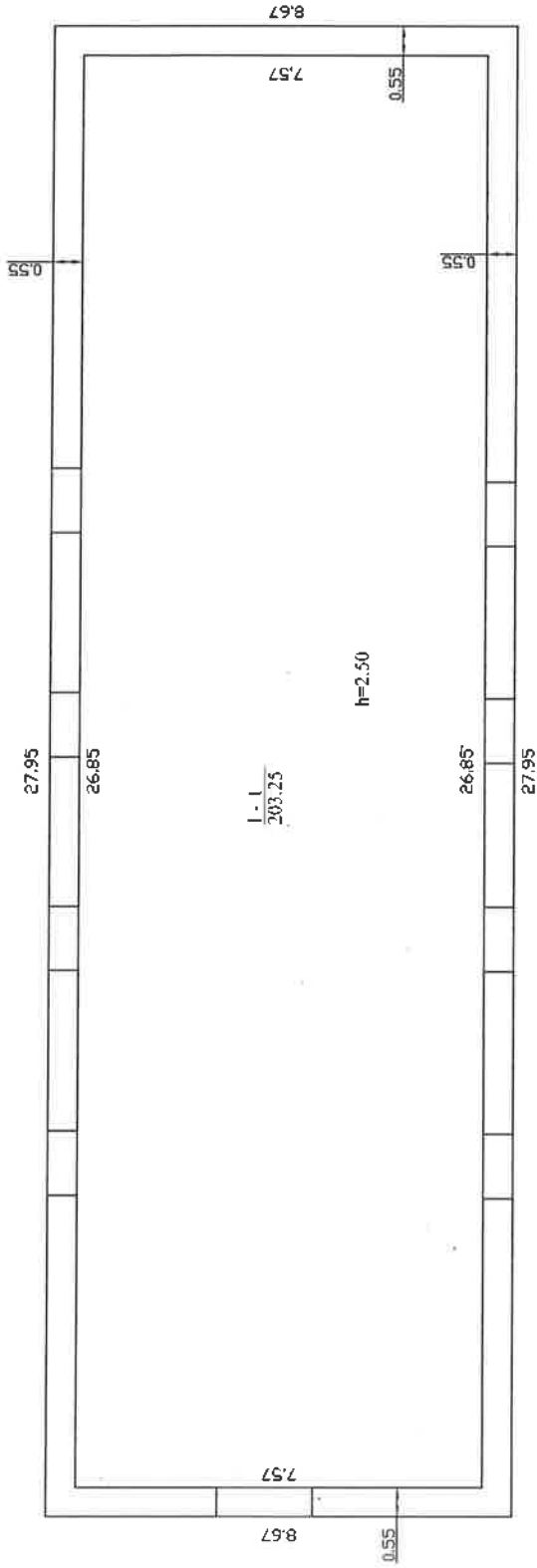
2020-01-17 10:38:46



* 1 1 1 0 1 7 6 4 2 4 *

Lapas 1 iš 1

PIRMO AUKŠTO PLANAS



1 J¹ / p
Hi=2.10

UAB "Inceal GEO", kodas: 302604810			
Maitininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė	
2M-N-2579	Maitininkas	DAINIS STANKEVICIUS	
Adresas: Rokiškio r. sav. Bagdoniško k. Dvaro g. 2A			
Pastato žymėjimas plane: III p			
Kadastrinio duomenų nustatymo data: 2019-10-09			
Plano parengimo data: 2019-10-09			

1110179218

1110179218

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810
Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

Pastato kadastro duomenys

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdonišio k. Dvaro g. 2A
Paskirtis Kita (ūkio)
Pavadinimas Ūkinis pastatas
Žymėjimas plane 1J1p
Kadastru duomenų nustatymo data 2019-10-09
Statybos būklė Fiziškai pažeistas **Unikalus numeris** 4400-5338-9638

Statinio kategorija:	Neypatingasis	Stogo konstrukcija:	Nėra
Statybos pradžios metai:	1949	Stogo danga:	Nėra
Statybos pabaigos metai:	1949	Išorės apdaila:	Nėra
Rekonstravimo pradžios metai:		Pertvaros:	Nėra
Rekonstravimo pabaigos metai:		Grindys:	Nėra
Kap. remonto pradžios metai:		Langai:	Nėra
Kap. remonto pabaigos metai:		Durys:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	Nėra
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	Nėra
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotekų šalinimas:	Nėra
Baigtumo procentas: %	17	Dujos:	Nėra
Aukštų skaičius:	1	Karštas vanduo:	Nėra
Tūris: kub. m	508	Elektra:	Nėra
Bendras plotas: kv. m	203,25	Viryklė:	Nėra
Užstatytas plotas: kv. m	242	Vonios kambarys:	Nėra
Plotas bruto: kv. m	242	Vėdinimas ir kondicionavimas:	Nėra
Pamatai:	Akmuo	Koordinatė X:	6196661
Sienos:	Akmuo	Koordinatė Y:	607951
Perdanga:	Nėra		



Pastato sudėtinės dalies kadastro duomenys

Žymėjimas	IJ1p		
Pavadinimas	Ūkinis pastatas		
Statybos pradžios metai:	1949	Bendras plotas: kv. m	203,25
Statybos pabaigos metai:	1949	Pamatai:	Akmuo
Rekonstravimo pradžios metai:		Sienos:	Akmuo
Rekonstravimo pabaigos metai:		Perdanga:	Nėra
Kap. remonto pradžios metai:		Stogo konstrukcija:	Nėra
Kap. remonto pabaigos metai:		Stogo danga:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Išorės apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Pertvaros:	Nėra
Papr. remonto pradžios metai:		Grindys:	Nėra
Papr. remonto pabaigos metai:		Langai:	Nėra
Baigtumo procentas: %	17	Durys:	Nėra
Aukštų skaičius:	1	Vidaus apdaila:	Nėra
Tūris: kub. m	508		

Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS



* 1 1 1 0 4 8 0 0 1 5 *

2020-01-24 08:46:07

Nuorašas tikras

Lapas 2 iš 2

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810

Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Rokišio r. sav. Bagdoniškių k. Dvaro g. 2A

Unikalus numeris 4400-5338-9638

Vertės nustatymo data 2019-10-09

Zymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Įkainojimo pagrindas	Vidutinė vieneto stovybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (stalybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1/1p	Ūkinis pastatas	1	kub. m	508		76	38600	70	11600	0.04	463
1/1p	Ūkinis pastatas	1	kub. m	508	NTK 2019-2.7.2	76.2		70			

Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS



* 1 1 1 0 4 8 0 0 1 6 *

Nuorašas tikras

2020-01-24 08:47:48

Lapas 1 iš 1

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810

Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdoniškių k. Dvaro g. 2A
 Paskirtis Kita (ūkio)
 Pavadinimas Ūkinis pastatas
 Žymėjimas plane IJ1p
 Kadastro duomenų nustatymo data 2019-10-09 Unikalus numeris 4400-5338-9638

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpa							Negyvenamosios paskirties patalpa		
	1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičiaus			Rūšių plotas m ² (pusrūšių) plotas m ²	Garų plotas m ²	Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Naudingasis plotas m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8							9
1	1	1	patalpa	203,25								203,25		
	Iš viso pirmame aukšte (1 patalpos)			203,25								203,25		
	Iš viso (1 patalpos)			203,25								203,25		

Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS



* 1 1 0 1 8 0 7 1 3 *

Nuorašas tikras

2020-01-17 10:38:46

Lapas 1 iš 1

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810
Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO FOTONUOTRAUKOS

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdonišio k. Dvaro g. 2
Paskirtis Kita (ūkio)
Pavadinimas Ūkinis pastatas
Žymėjimas plane 2J1p
Kadastro duomenų nustatymo data 2019-10-09 **Unikalus numeris** 4400-5338-9627



Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS

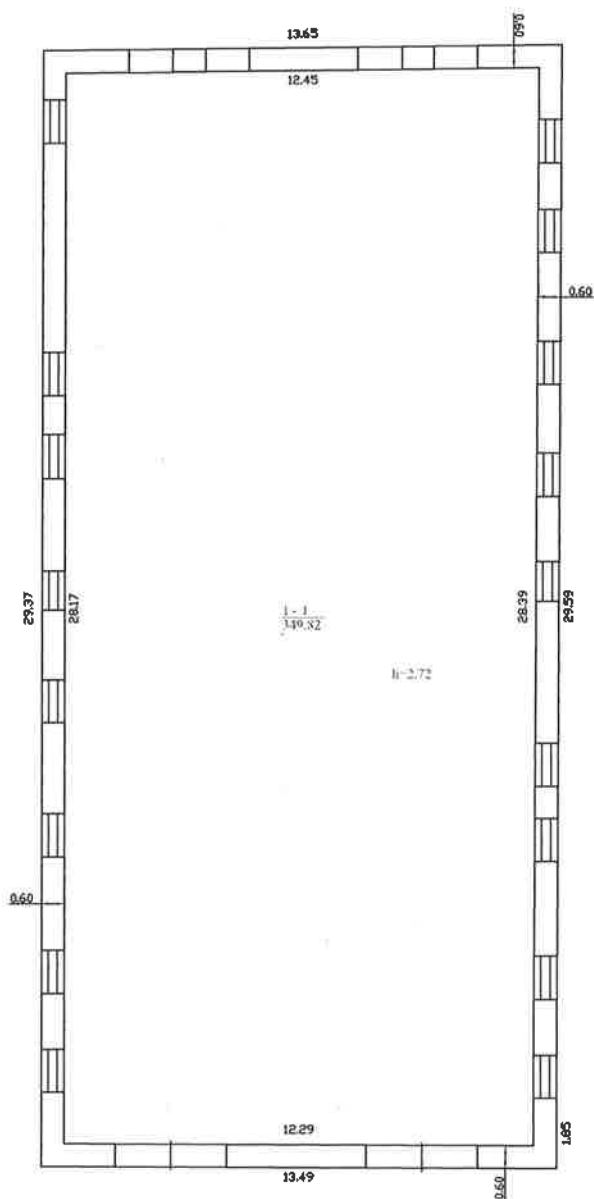
2020-01-17 10:39:48



* 1 1 1 0 1 7 6 2 4 3 *

Lapas 1 iš 1

PIRMO AUKŠTO PLANAS



2 J¹/p
Hi=5.24

UAB "Inreal GBU", kodas: 302604810		
Mėtininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr	Parcigos	Vardas ir pavardė
2M-M-2579	Maitininkas	DAINIUS STANKEVIČIUS
Adrosas: Rokiškio r. sav. Bagdoniškių k. Dvaro g. 2		
Pastato žymėjimas plane	2J1p	
Kadastro duomenų nustatymo data	2019-10-09	
Plano parengimo data	2019-10-09	
Mastelis	1:200	

1110179519

1110179519

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810
Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

Pastato kadastro duomenys

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdoniško k. Dvaro g. 2
Paskirtis Kita (ūkio)
Pavadinimas Ūkinis pastatas
Žymėjimas plane 2J1p
Kadastro duomenų nustatymo data 2019-10-09
Statybos būklė Fiziškai pažeistas **Unikalus numeris** 4400-5338-9627

Statinio kategorija:	Neypatingasis	Stogo konstrukcija:	Šlaitinis
Statybos pradžios metai:	1950	Stogo danga:	Asbestcementis
Statybos pabaigos metai:	1950	Išorės apdaila:	Nėra
Rekonstravimo pradžios metai:		Pertvaros:	Medinės lentos
Rekonstravimo pabaigos metai:		Grindys:	Betono plokštės
Kap. remonto pradžios metai:		Langai:	Mediniai
Kap. remonto pabaigos metai:		Durys:	Medinės
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	Nėra
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	Nėra
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotekų šalinimas:	Nėra
Baigtumo procentas: %	57	Dujos:	Nėra
Aukštų skaičius:	1	Karštas vanduo:	Nėra
Tūris: kub. m	2098	Elektra:	Nėra
Bendras plotas: kv. m	349,82	Viryklė:	Nėra
Užstatytas plotas: kv. m	400	Vonios kambarys:	Nėra
Plotas bruto: kv. m	400	Vėdinimas ir kondicionavimas:	Nėra
Pamatai:	Akmenbetonis	Koordinatė X:	6196782
Sienos:	Akmuo	Koordinatė Y:	608044
Perdanga:	Medis		



* 1 1 1 0 1 8 1 9 3 1 *

Pastato sudėtinės dalies kadastro duomenys

Žymėjimas	2J1p		
Pavadinimas	Ūkinis pastatas		
Statybos pradžios metai:	1950	Bendras plotas: kv. m	349,82
Statybos pabaigos metai:	1950	Pamatai:	Akmenbetonis
Rekonstravimo pradžios metai:		Sienos:	Akmuo
Rekonstravimo pabaigos metai:		Perdanga:	Medis
Kap. remonto pradžios metai:		Stogo konstrukcija:	Šlaitinis
Kap. remonto pabaigos metai:		Stogo danga:	Asbestcementis
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Išorės apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Pertvaros:	Medinės lentos
Papr. remonto pradžios metai:		Grindys:	Betono plokštės
Papr. remonto pabaigos metai:		Langai:	Mediniai
Baigtumo procentas: %	57	Durys:	Medinės
Aukštų skaičius:	1	Vidaus apdaila:	Nėra
Tūris: kub. m	2098		

Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS



* 1 1 1 0 1 8 1 9 3 1 *

2020-01-17 10:39:48

Nuorašas tikras

Lapas 2 iš 2

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810
 Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO IR JO SUDETINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdoniškio k. Dvaro g. 2
 Unikalus numeris 4400-5338-9627
 Vertės nustatymo data 2019-10-09

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Įkainojimo pagrindas	Vidutinė vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkūriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21p	Ūkinis pastatas	1	kub. m	2098		76	159000	69	49400	0.04	1980
21p	Ūkinis pastatas	1	kub. m	2098	NTK 2019-2.7.2	76.2		69			

Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS



* 1 1 1 0 1 7 6 2 4 6 *

Lapas 1 iš 1

Nuorašas tikras

2020-01-17 10:39:48

UAB "Imreal GEO", kodas: 302604810
 Matininkas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579

PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Rokiškio r. sav. Bagdoniškių k. Dvaro g. 2
 Paskirtis Kita (ūkio)
 Pavadinimas Ūkinis pastatas
 Žymėjimas plane 211p
 Kadastro duomenų nustatymo data 2019-10-09 Unikalus numeris 4400-5338-9627

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų							Negyvenamosios paskirties patalpų			
	1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičiaus			Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rūšių (pusių) plotas m ²	Garų plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Naudingasis plotas m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8							9	10
1	1	2	patalpa	349,82											
Iš viso pirmame aukšte (1 patalpos)				349,82											
Iš viso (1 patalpos)				349,82											

Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS



* 1 1 1 0 1 8 0 3 0 2 *

Nuorašas tikras

2020-01-17 10:39:48

Lapas 1 iš 1



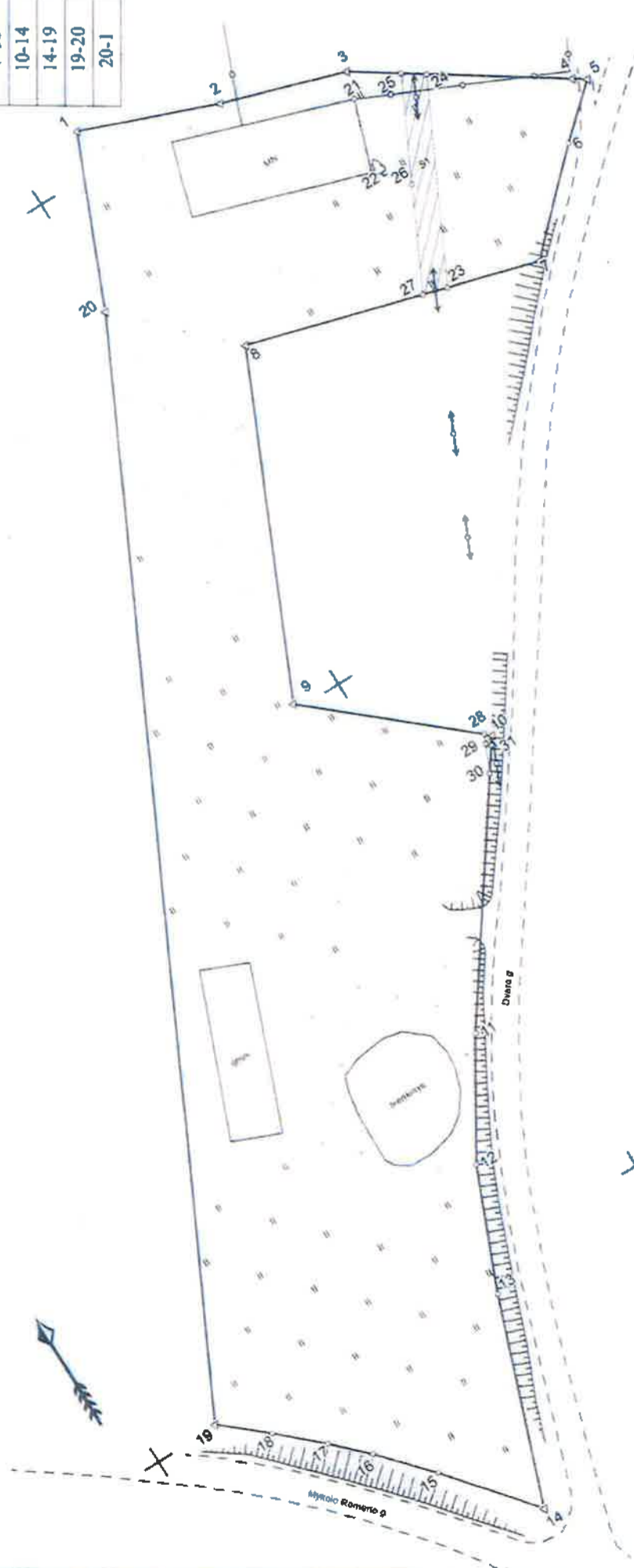
ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Sklypo plotas 12213 m²

Kadastro: vietovė **Lašų** blokas **735300010273** sklypas **0273**
 Žemės sklypo kadastro Nr. **735300010273**

Savivaldybė **Rokiškio r.**
 Seniūnija **Kriaučių**
 Gyvenamoji vietovė **Bagdoniškių k.**
 Gatvė, namo Nr. **Dvaro g. 2**

Gretimybė	Greitimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	7353/0001:104	
2-4	7353/0001:225	
4-7		VŽF - Dvaro g.
7-10	7353/0001:41	
10-14		VŽF - Dvaro g.
14-19		VŽF - Mykolo Romerio g.
19-20	7353/0001:131	
20-1		LVŽF



Linijų ilgiai	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-1
	25.97	23.31	40.22	2.61	11.75	21.55	54.62	64.11	35.91	52.70	23.18	23.09	38.95	19.96	12.00	8.25	10.05	10.32	197.86	32.43

X:6196600.00
 Y:606000.00

Su pagal 2023 m. gegužės mėn. 31 d. atliktą žemės sklypo ribų paženklinimą-parodymą parengtame žemės sklypo plane išbraižytomis ribomis ir apskaičiuotu žemės sklypo plotu sutinka:

1. Rokiškio rajono savivaldybės architektūros ir parvežimo skyriaus vedėjas **Simona Štamburkienė** (paršas) (data)

R. Jogminio įmonė
 Puteko g. 11-35 Vilainis, I. k. 155547450
 Licencija Nr. G-746-(609), išduota 2008-08-20

Parengėjas **R. Jogminis** Vardas ir pavardė
 Matavimas **ROMUALDAS JOGMINAS** Vardas ir pavardė
 Data **2023-07-19**

Matavinko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2M-M-1446 GEO OBJEKTO KODAS: 4400-6127-1061

ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Žemės sklypo plotas 12213 m²

Žemės sklypo kadastro numeris:

kodas	blokas	sklypas
7 3 5 3 0 0 1		

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinatų sistema: LKS-94

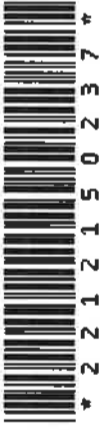
Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6196807.65	608012.29				
2	R	6196798.52	608036.60				
3	R	6196791.43	608058.81				
4	R	6196769.25	608092.36				
5	R	6196767.81	608094.54				
6	R	6196759.95	608085.80				
7	R	6196744.96	608070.32				
8	R	6196759.71	608017.73				
9	R	6196701.31	607991.29				
10	R	6196677.90	608018.52				
11	R	6196634.85	607988.12				
12	R	6196615.12	607975.95				
13	R	6196593.76	607967.19				
14	R	6196557.05	607954.18				
15	R	6196572.38	607941.39				
16	R	6196581.24	607933.29				
17	R	6196587.03	607927.41				
18	R	6196593.76	607919.95				
19	R	6196600.38	607912.03				
20	R	6196777.82	607999.57				
21	NK	6196786.66	608057.44				
22	NK	6196773.91	608053.19				
23	S	6196749.57	608053.87				
24	S	6196783.60	608070.66				
25	S	6196786.10	608066.87				
26	S	6196768.45	608058.17				
27	S	6196750.81	608049.46				
28	S	6196678.82	608017.45				
29	S	6196677.21	608016.74				
30	S	6196672.37	608014.61				
31	S	6196676.45	608017.50				

Žemės sklypo centro koordinatės

Koordinatų sistema	Koordinatės X/Y	Data	Darbo LitPOS laikas
Valstybinė LKS-1994	X=6196629.85 Y=607957.65	Prisijungta Atsijungta	2023-05-31 17:00 17:40

Žiniaraštį sudarė: ROMUALDAS JOGMINAS
v. pavardė
2M-M-1446
kval. paž. nr. parašas
2023-07-19
data

Štrauka iš Lietuvos Respublikos administracinių nusizengimų kodekso:
112 straipsnis. Nesisteminas priemonių, skirtų susaikintiems ar sugadintiems riboženkliams atkurti, kai jų nesima žemės savininkai ar kiti žemės naudotojai po to, kai jie raštu buvo įspėti tai padaryti, užtraukia baudą nuo septynišiasdešimi iki vieno šimto keturisdešimi eurų.



Duomenys apie žemės sklypo servitutus

Eilės Nr.	Servituto kodas	Nekilnojamojo turto registre įrašyto ar teritorijų planavimo dokumente nustatyto servituto pavadinimas ir rūšis	Servituto plotas, m ²
1	222	Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (siūlomas) Plane pažymėtas indeksu S1	174.0000
2	222	Servitutas - teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (siūlomas) Plane pažymėtas indeksu S2	5.0000



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

Rokiškio rajono savivaldybės
administracijai

Į _____ Nr. _____

El. paštu savivaldybe@rokiskis.lt

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

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

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos 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 1,2213 ha valstybinės žemės sklypas, esantis Rokiškio rajono savivaldybėje, Kriaunų seniūnijoje, Bagdonišio kaime, Dvaro g. 2, kadastro Nr. 7353/0001:273, unikalus Nr. 4400-6127-1061, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – konservacinė, reikalingas įstatymų nustatyta tvarka parduodamam savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamajam turtui (pastatui-ūkiniam pastatui, unikalus Nr. 4400-5338-9638, pastatui-ūkiniam pastatui, unikalus Nr. 4400-5338-9627), eksploatuoti (toliau – Parduodamas žemės sklypas), gali būti parduodamas.

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



Parduodamas žemės sklypas nėra gražintinas natūra piliečiams, turintiems teisę į nuosavybės teisių atkūrimą pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusi nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą

Parduodamo žemės sklypo įsigijimo savikaina 2569,20 EUR, vertės pokytis -619,20 EUR, likutinė vertė 1950,00 EUR, perduotos finansavimo sumos (valstybės biudžeto lėšos) 1950,00 EUR.

Parduodamo žemės sklypo patikėtinis – valstybės įmonė Turto bankas.

Skyriaus vedėjas

Arvydas Šarka

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

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

