



KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL SAVIVALDYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“ ĮSTATINIO KAPITALO DIDINIMO TURTINIŲ ĮNAŠŲ

2023 m.

Nr. TS-

Kazlų Rūda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 2 dalies 5, 6 ir 7 punktais, 4 dalimi, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 18 punktu, 45 straipsnio 5 dalimi, 49 straipsniu, 50 straipsnio 1 dalimi, Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ 5 punktu, Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 „Dėl uždarytų akcinių bendrovių akcijų perdavimo Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriui“ (Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2018 m. rugpjūčio 22 d. sprendimo Nr. TS-148 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 pakeitimo“ redakcija) 4.10 punktu, atsižvelgdama į Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-01 įsakymu Nr. AT-123 „Dėl pasiūlymo investuoti Kazlų Rūdos savivaldybės turtą ir sprendimo projekto teikimo“ Kazlų Rūdos savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Perduoti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (kodas 166092559) Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausantį šio sprendimo priede nurodytą turtą, kurio bendra nepriklausomo turto vertintojo nustatyta rinkos vertė – 183 200 Eur (vienas šimtas aštuoniasdešimt trys tūkstančiai du šimtai eurų).

2. Nustatyti, kad šio sprendimo priede nurodytas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas investuojamas didinant UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą.

3. Pavesti, kad Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorius, UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ Kazlų Rūdos savivaldybei priklausančių akcijų valdytojas, priimtų sprendimą padidinti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą 183 200 Eur vertės turtiniu įnašu, išleidžiant 6 317 (šešis tūkstančius tris šimtus septyniolika) paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė – 29,00 Eur. Visos išleistos naujos akcijos perduodamos Kazlų Rūdos savivaldybei.

4. Pavesti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ direktoriui:

4.1. parengti bendrovės įstatų naują redakciją, juos pasirašyti, įstatų pateikti tvirtinti Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriui ir įregistruoti Juridinių asmenų registre;

4.2. parengti akcijų pasirašymo sutartį.

5. Įpareigoti Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorių:

5.1. patvirtinti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą ir įstatus;

5.2. pasirašyti akcijų pasirašymo sutartį ir šio sprendimo priede nurodyto turto perdavimo–priėmimo aktą.

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, 44240 Kaunas) arba Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Mantas Varaška

Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos
2023 m. d. sprendimo
Nr. TS-
priedas

**KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TURTO, PERDUODAMO
UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“, SĄRAŠAS**

Eil. Nr.	Pavadinimas	Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Perduodamo turto rinkos vertė, eurais
1.	Vandens gerinimo įrenginių pastatas Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	1H1/g	4400-2333-3476	15 000
2.	Buitinio vandentiekio magistralė Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	V	5897-4002-2010	105 300
3.	Kiemo statiniai Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	b1	4400-2336-5764	1 000
4.	Kiemo statiniai Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	t2	4400-2336-5742	6 300
5.	Artezinis gręžinys Nr. 2 Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	-	5897-4002-2020	7 500
6.	Vandens gerinimo stotis Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	1H1/g	4400-1639-0279	15 300
7.	Gręžinys Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	g	4400-1639-0246	23 200
8.	Tvora Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	t	4400-3026-9868	9 600



KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS INFRASTRUKTŪROS IR ŽEMĖS ŪKIO SKYRIUS ŪKIO IR TERITORIJŲ PLANAVIMO POSKYRIS

Biudžetinė įstaiga. Atgimimo g. 12, LT-69443 Kazlų Rūda.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188777932

Skyriaus duomenys: Atgimimo g. 12, LT-69443 Kazlų Rūda, tel.: (8 343) 68 631/ 95 276, el. p. ukis@kazluruda.lt

Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai

I _____ Nr. _____
I _____ Nr. _____

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL SAVIVALDYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“ ĮSTATINIO KAPITALO DIDINIMO TURTINIŲ ĮNAŠŲ

2023-03-02
Kazlų Rūda

Sprendimo projekto teisinis pagrindas: Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktas, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktas, 2 dalies 5, 6 ir 7 punktai, 4 dalis, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 18 punktas, 45 straipsnio 5 dalis, 49 straipsnis, 50 straipsnio 1 dalis, Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ 5 punktas, Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 „Dėl uždaryjū akcinių bendrovių akcijų perdavimo Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriui“ (Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2018 m. rugpjūčio 22 d. sprendimo Nr. TS-148 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 pakeitimo“ redakcija) 4.10 punktu, Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-01 įsakymas Nr. AT-123 „Dėl pasiūlymo investuoti Kazlų Rūdos savivaldybės turtą ir sprendimo projekto teikimo“.

Sprendimo projekto rengimo priežastis: Sprendimo projektas teikiamas siekiant Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą perduoti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (toliau tekste – Bendrovė), didinant Bendrovės įstatinį kapitalą.

Perduodamas nekilnojamasis turtas:

- Vandens gerinimo įrenginių pastatas (unikalus Nr. 4400-2333-3476), buitinio vandentiekio magistralė (unikalus Nr. 5897-4002-2010), kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-2236-5764), kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-2336-5742), artezinis gręžinys Nr. 2 (unikalus Nr. 5897-4002-2020), esantys Žvejų g. 1A, Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.;

- Vandens gerinimo stotis (unikalus Nr. 4400-1639-0279), gręžinys (unikalus Nr. 4400-1639-0246), tvora (unikalus Nr. 4400-3026-9868), esantys Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.

Perdavus nekilnojamąjį turtą Bendrovei bus užtikrinta tinkama nekilnojamojo turto priežiūra ir eksploatacija, būtų užtikrinama tinkama vandens tiekimo infrastruktūros plėtra, kryptingas vandens

tiekimu sistemos modernizavimas. Bendrovė vykdomas investicijas privalo derinti su Valstybine energetikos reguliavimo taryba (toliau – Taryba). Jeigu geriamojo vandens tiekėjų ir nuotekų tvarkytojų, paviršinių nuotekų tvarkytojų investicijos nėra suderintos su Taryba, jos negali būti pripažintos pagrįstomis valstybės reguliuojamoms kainoms nustatyti.

Investuojant Savivaldybės turtą turi būti vadovaujamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje nustatytais principais: 1) visuomeninės naudos – savivaldybės turtas bus valdomas ir naudojamas, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, 2) efektyvumo – sprendimu, susijusiu su savivaldybės turto valdymu, siekiama maksimalios naudos visuomenei, 3) racionalumo – savivaldybės turtas, investuotas į Bendrovę, bus tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas, 4) viešosios teisės – savivaldybės turtas investuojamas teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Sprendimo tikslas: Perduoti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (kodas 166092559) Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančią sprendimo priede nurodytą nekilnojamąjį turtą, didinant UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą.

Sprendimo projektas neprieštarauja galiojantiems teisės aktams. Priėmus šį sprendimą, reikės pakeisti Bendrovės Įstatus.

Projektas nevertintinas antikorupciniu požiūriu.

PRIDEDAMA: Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-03-01 įsakymo Nr. AT-123 „Dėl pasiūlymo investuoti Kazlų Rūdos savivaldybės turtą ir sprendimo projekto teikimo“ nuorašas, 159 lapai.

Poskyrio vyriausioji specialistė

Greta Juškėnaitė



KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL PASIŪLYMO INVESTUOTI KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TURTĄ IR SPRENDIMO PROJEKTO TEIKIMO

2023 m. d. Nr. AT-
Kazlų Rūda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 5 punktais, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 2 dalies 5, 6 ir 7 punktais, 4 dalimi, Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 7 ir 9 punktais:

1. T v i r t i n u Pasiūlymo investuoti Kazlų Rūdos savivaldybės turtą į UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ ekonominį ir socialinį pagrindimą (pridedama).

2. T e i k i u Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai sprendimo projektą „Dėl savivaldybės turto investavimo ir UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinio kapitalo didinimo turtiniu įnašu“ (pridedama).

Šis įsakymas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, 44240 Kaunas) arba Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Administracijos direktorė

Regina Zasiene

PATVIRTINTA

Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos
direktorius 2023 m. d.
įsakymu Nr. AT-

PASIŪLYMO INVESTUOTI KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TURTA Į UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“ EKONOMINIS IR SOCIALINIS PAGRINDIMAS

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatos reglamentuoja savivaldybės atsakomybę už viešųjų paslaugų teikimą gyventojams. Savivaldybės institucijos ir administracija viešųjų paslaugų neteikia. Jas gali teikti akcinė bendrovė, kurios veikla ir įstatatai to nedraudžia. Kazlų Rūdos savivaldybė yra uždarnosios akcinės bendrovės „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (toliau – Bendrovė) akcininkė, valdanti 100 proc. šios bendrovės akcijų, kurių vertė 1 291 631,00 (vienas milijonas du šimtai devyniasdešimt vienas tūkstantis šeši šimtai trisdešimt vienas euras) Eur. Bendrovė kartu su Kazlų Rūdos savivaldybės administracija įgyvendina savivaldybės savarankiškąją funkciją – geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo organizavimą. Bendrovės pagrindinės veiklos pobūdis – vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas, paviršinių nuotekų tvarkymas Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijoje.

Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklauso nekilnojamasis turtas:

- Vandens gerinimo įrenginių pastatas (unikalus Nr. 4400-2333-3476), buitinio vandentiekio magistralė (unikalus Nr. 5897-4002-2010), kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-2236-5764), kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-2336-5742), artezinis gręžinys Nr. 2 (unikalus Nr. 5897-4002-2020), esantys Žvejų g. 1A, Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.;

- Vandens gerinimo stotis (unikalus Nr. 4400-1639-0279), gręžinys (unikalus Nr. 4400-1639-0246), tvora (unikalus Nr. 4400-3026-9868), esantys Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.

Kazlų Rūdos savivaldybės finansinio turto investavimas į Bendrovę atitinka Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 5, 6 ir 7 punktuose numatytus kriterijus:

- investavus bus kuriama ar plėtojama infrastruktūra, naudinga visuomenei (skatinama veiksminga konkurencija šalies rinkoje, gerinama viešųjų paslaugų kokybė, pasirinkimo galimybės ir prieinamumas);

- valstybės ir (ar) savivaldybių turto investavimu (valstybės ar savivaldybės įnašu) bus sukuriami pridėtinė vertė ir užtikrinamas šių vertę kuriančios veiklos ilgalaikis ekonominis tvarumas;

- iš investavimo objekto bus gauta ne tik pelno (pajamų), bet ir gautas socialinis rezultatas (švietimo, kultūros, mokslo, aplinkos, sveikatos ir socialinės apsaugos, kitų panašių sričių) arba užtikrintas veiksmingesnis Lietuvos Respublikos įstatymuose ir Vyriausybės nutarimuose nustatytą valstybės ir savivaldybės funkcijų atlikimas.

Kazlų Rūdos savivaldybės administracija parengė perduodamo turto vertinimo ataskaitas, atitinkančias Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo nustatytus reikalavimus. Vertinimo ataskaitos Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos interneto svetainėje buvo paskelbtos 2023-02-08. Investuojamas turtas įvertintas 183 200 Eur. Šios lėšos investuojamos į UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ papildomu įnašu įstatiniam kapitalui didinti.

Investuojant savivaldybės turtą turi būti vadovaujamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nustatytais principais:

1. visuomeninės naudos – savivaldybės turtas bus valdomas ir naudojamas, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;

2. efektyvumo – sprendimu, susijusiu su savivaldybės turto valdymu, siekiama maksimalios naudos visuomenei;

3. racionalumo – savivaldybės turtas, investuotas į Bendrovę, bus tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas;

4. viešosios teisės – savivaldybės turtas investuojamas teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Investuoti nekilnojamąjį turtą, didinant bendrovės įstatinį kapitalą, o ne perduoti pagal patikėjimo sutartį ar panaudos pagrindais yra tikslinga todėl, kad Bendrovė dalyvauja ir vykdo įvairius projektus, gaunamos investicijos leidžia efektyviau planuoti ilgalaikę veiklą, įtraukiant naujai prižiūrimus įrenginius į veiklos organizavimo gaires.

Vadovaudamasi Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 7 punktu, siūlau investuoti Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą:

- Vandens gerinimo įrenginių pastatą (unikalus Nr. 4400-2333-3476), buitinio vandentiekio magistralę (unikalus Nr. 5897-4002-2010), kiemo statinius (unikalus Nr. 4400-2236-5764), kiemo statinius (unikalus Nr. 4400-2336-5742), artozinį gręžinį Nr. 2 (unikalus Nr. 5897-4002-2020), esančius Žvejų g. 1A, Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.;

- Vandens gerinimo stotį (unikalus Nr. 4400-1639-0279), gręžinį (unikalus Nr. 4400-1639-0246), tvorą (unikalus Nr. 4400-3026-9868), esančius Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.

Šio nekilnojamojo turto bendra nepriklausomo turto vertintojo nustatyta rinkos vertė – 183 200 Eur (vienas šimtas aštuoniasdešimt trys tūkstančiai du šimtai eurų). Šiuo turtiniu įnašu siūlau padidinti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą, išleidžiant 6 317 (šešis tūkstančius tris šimtus septyniolika) paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė – 29,00 Eur.

PRIDEDAMA:

1. Perduodamo turto Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teisę patvirtinantys Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai, 2 vnt.;

2. Perduodamo turto vertinimo ataskaitos, 2 vnt.;

3. UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ 2021 m. finansinių ataskaitų rinkinys ir nepriklausomo auditoriaus išvada, 43 lapai.

Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos
direktoriaus 2023 m. d.
įsakymo Nr. AT-
priedas



Projektas

KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL SAVIVALDYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“ ĮSTATINIO KAPITALO DIDINIMO TURTINIŲ ĮNAŠŲ

2023 m.

Nr. TS-

Kazlų Rūda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 2 dalies 5, 6 ir 7 punktais, 4 dalimi, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 18 punktu, 45 straipsnio 5 dalimi, 49 straipsniu, 50 straipsnio 1 dalimi, Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ 5 punktu, Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 „Dėl uždarųjų akcinių bendrovių akcijų perdavimo Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriui“ (Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2018 m. rugpjūčio 22 d. sprendimo Nr. TS-148 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 pakeitimo“ redakcija) 4.10 punktu, atsižvelgdama į Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2023- - įsakymu Nr. AT- „Dėl pasiūlymo investuoti Kazlų Rūdos savivaldybės turtą ir sprendimo projekto teikimo“ Kazlų Rūdos savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Perduoti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (kodas 166092559) Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausantį šio sprendimo priede nurodytą turtą, kurio bendra nepriklausomo turto vertintojo nustatyta rinkos vertė – 183 200 Eur (vienas šimtas aštuoniasdešimt trys tūkstančiai du šimtai eurų).

2. Nustatyti, kad šio sprendimo priede nurodytas Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas investuojamas didinant UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą.

3. Pavesti, kad Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorius, UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ Kazlų Rūdos savivaldybei priklausančių akcijų valdytojas, priimtų sprendimą padidinti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą 183 200 Eur vertės turtiniu įnašu, išleidžiant 6 317 (šešis tūkstančius tris šimtus septyniolika) paprastųjų vardinių akcijų, kurių

kiekvienos nominali vertė – 29,00 Eur. Visos išleistos naujos akcijos perduodamos Kazlų Rūdos savivaldybei.

4. Pavesti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ direktoriui:

4.1. parengti bendrovės įstatų naują redakciją, juos pasirašyti, įstatus pateikti tvirtinti Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriui ir įregistruoti Juridinių asmenų registre;

4.2. parengti akcijų pasirašymo sutartį.

5. Įpareigoti Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorių:

5.1. patvirtinti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą ir įstatus;

5.2. pasirašyti akcijų pasirašymo sutartį ir šio sprendimo priede nurodyto turto perdavimo–priėmimo aktą.

Šis sprendimas per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo dienos gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyriui (Laisvės al. 36, 44240 Kaunas) arba Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams (A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Mantas Varaška

Kazlų Rūdos savivaldybės
tarybos 2023 m. d.
sprendimo Nr. TS-
priedas

**KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TURTO, PERDUODAMO
UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“, SĄRAŠAS**

Eil. Nr.	Pavadinimas	Žymėjimas plane	Unikalus Nr.	Perduodamo turto rinkos vertė, eurai
1.	Vandens gerinimo įrenginių pastatas Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	1H1/g	4400-2333-3476	15 000
2.	Buitinio vandentiekio magistralė Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	V	5897-4002-2010	105 300
3.	Kiemo statiniai Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	b1	4400-2336-5764	1 000
4.	Kiemo statiniai Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	t2	4400-2336-5742	6 300
5.	Artezinis gręžinys Nr. 2 Žvejų g. 1A., Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav,	-	5897-4002-2020	7 500
6.	Vandens gerinimo stotis Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	1H1/g	4400-1639-0279	15 300
7.	Gręžinys Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	g	4400-1639-0246	23 200
8.	Tvora Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.	t	4400-3026-9868	9 600



KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS INFRASTRUKTŪROS IR ŽEMĖS ŪKIO SKYRIUS ŪKIO IR TERITORIJŲ PLANAVIMO POSKYRIS

Biudžetinė įstaiga. Atgimimo g. 12, LT-69443 Kazlų Rūda.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188777932
Skyriaus duomenys: Atgimimo g. 12, LT-69443 Kazlų Rūda, tel.: (8 343) 68 631/ 95 276, el. p. ukis@kazluruda.lt

Kazlų Rūdos savivaldybės tarybai

Nr. _____
I _____ Nr. _____

AIŠKINAMASIS RAŠTAS DĖL SAVIVALDYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“ ĮSTATINIO KAPITALO DIDINIMO TURTINIŲ ĮNAŠŲ

2023-02-27

Kazlų Rūda

Sprendimo projekto teisinis pagrindas: Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktas, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktas, 2 dalies 5, 6 ir 7 punktai, 4 dalis, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 18 punktas, 45 straipsnio 5 dalis, 49 straipsnis, 50 straipsnio 1 dalis, Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 567 „Dėl Savivaldybių turtinių ir neturtinių teisių įgyvendinimo savivaldybių valdomose įmonėse tvarkos aprašo patvirtinimo“ 5 punktas, Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. liepos 4 d. nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 „Dėl uždarytų akcinių bendrovių akcijų perdavimo Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriui“ (Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2018 m. rugpjūčio 22 d. sprendimo Nr. TS-148 „Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimo Nr. TS IV(42)-2277 pakeitimo“ redakcija) 4.10 punktu, Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus 2023- - įsakymas Nr. AT- „Dėl pasiūlymo investuoti Kazlų Rūdos savivaldybės turtą ir sprendimo projekto teikimo“.

Sprendimo projekto rengimo priežastis: Sprendimo projektas teikiamas siekiant Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausantį nekilnojamąjį turtą perduoti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (toliau tekste – Bendrovė), didinant Bendrovės įstatinį kapitalą.

Perduodamas nekilnojamasis turtas:

- Vandens gerinimo įrenginių pastatas (unikalus Nr. 4400-2333-3476), buitinio vandentiekio magistralė (unikalus Nr. 5897-4002-2010), kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-2236-5764), kiemo statiniai (unikalus Nr. 4400-2336-5742), artezinis gręžinys Nr. 2 (unikalus Nr. 5897-4002-2020), esantys Žvejų g. 1A, Bebruliškės k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.;

- Vandens gerinimo stotis (unikalus Nr. 4400-1639-0279), gręžinys (unikalus Nr. 4400-1639-0246), tvora (unikalus Nr. 4400-3026-9868), esantys Vilties g. 2, Ažuolų Būdos k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.

Perdavus nekilnojamąjį turtą Bendrovei bus užtikrinta tinkama nekilnojamojo turto priežiūra ir eksploatacija, būtų užtikrinama tinkama vandens tiekimo infrastruktūros plėtra, kryptingas vandens tiekimo sistemos modernizavimas. Bendrovė vykdomas investicijas privalo derinti su Valstybine energetikos reguliavimo taryba (toliau – Taryba). Jeigu geriamojo vandens tiekėjų ir nuotekų tvarkytojų, paviršinių nuotekų tvarkytojų investicijos nėra suderintos su Taryba, jos negali būti pripažintos pagrįstomis valstybės reguliuojamoms kainoms nustatyti.

Investuojant Savivaldybės turtą turi būti vadovaujamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje nustatytais principais: 1) visuomeninės naudos – savivaldybės turtas bus valdomas ir naudojamas, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, 2) efektyvumo – sprendimu, susijusiu su savivaldybės turto valdymu, siekiama maksimalios naudos visuomenei, 3) racionalumo – savivaldybės turtas, investuotas į Bendrovę, bus tausojamas, nešvaistomas ir racionaliai tvarkomas, 4) viešosios teisės – savivaldybės turtas investuojamas teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą savivaldybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Sprendimo tikslas: Perduoti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (kodas 166092559) Kazlų Rūdos savivaldybei nuosavybės teise priklausančią sprendimo priede nurodytą nekilnojamąjį turtą, didinant UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ įstatinį kapitalą.

Sprendimo projektas neprieštarauja galiojantiems teisės aktams. Priėmus šį sprendimą, reikės pakeisti Bendrovės Įstatus.

Projektas nevertintinas antikorupciniu požiūriu.

Poskyrio vyriausioji specialistė

Greta Juškėnaitė



Vilnius, 2022 m. gegužės 12 d.

UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“

*2021 m. finansinių ataskaitų rinkinys ir
nepriklausomo auditoriaus išvada*



NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ akcininkams

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. balansas ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus pagal verslo apskaitos standartus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės metiniame pranešime, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal verslo apskaitos standartus, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Įmonės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei būtina) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Įmonę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.



Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priėmėme profesinius sprendimus ir laikėmės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatėme audito metu.

Vilnius, 2022 m. gegužės 12 d.



UAB Apskaitos ir mokesčių konsultacijos
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001505

Atsakingas auditorius
Dainius Vaičekonis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 310

UAB „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“ 2021 METŲ VEIKLOS ATASKAITA

VADOVO ŽODIS

Uždaroji akcinė bendrovė Kazlų Rūdos šilumos tinklai (toliau tekste - Bendrovė) vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, įstatymais, teisės aktais ir Bendrovės įstatais. Bendrovė yra ribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo, turi savo sąskaitas bankuose, antspaudą, ir yra įsteigta 2000 m. lapkričio 20d. registracijos Nr.SPUAB-2000-47.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 1291631 Eur, kurį sudaro 44539 vienetų paprastųjų vardinių 29,00 Eur nominalios vertės akcijų. Pagrindinis akcininkas yra Kazlų Rūdos savivaldybė, kuriai priklauso 100 % visų Bendrovės akcijų.

2020 m. spalio 26 d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba, kaip vienintelis akcininkas, tarybos sprendimu Nr. TS-249 nusprendžia reorganizuoti UAB „Kazlų Rūdos komunalininkas“, įmonės kodas 165695198, prijungiant ją prie UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“. Patvirtintos Įmonių reorganizavimo sąlygos, bei nauja įstatų redakcija.

Nuo 2020 m. gruodžio 1 d. UAB „Kazlų Rūdos komunalininkas“ reorganizavimo būdu prijungiamas prie UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“, kuriam pereina visos reorganizuotos įmonės teisės ir pareigos.

Bendrovės valdymo modelis: visuotinis akcininkų susirinkimas, valdyba ir vienasmenis valdymo organas – Bendrovės vadovas.

Bendrovės vadovai:

Nuo 2019m. rugsėjo 5d. iki 2021m. balandžio 15d. – direktorius Raimondas Ragauskas, parinktas konkurso būdu.

Nuo 2021 m. balandžio 16d. iki 2021 m. rugpjūčio 31 d.-direktoriaus pavaduotojas, vykdamas direktoriaus funkcijas, Saulius Meškauskas.

Nuo 2021 m. rugsėjo 1 d. iki dabar.-direktoriaus pavaduotojas, vykdamas direktoriaus funkcijas, Tomas Cilinskas.

Valdybos pirmininkas nuo 2019m. spalio 7d. Egidijus Jankauskas.

Nariai: Vaidotas Pocius, Viktorija Karpuvienė.

2021m. gruodžio 31 d. Bendrovė savo akcijų neturėjo, kitų Bendrovių akcijų neįsigijo, filialų, dukterinių įmonių nsteigė.

2021m. vasario 25 d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-146 nusprendžia pakeisti 2020-06-29 sprendimo Nr. TS-146“Dėl turto perdavimo patikėjimo teise UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ priedą.

2021m. kovo 29d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-59 nusprendžia pripažinti netekusiu galios Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2020-10-26 sprendimą Nr.TS-250.

2021m. kovo 29d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-64 nusprendžia leisti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ imti iki 240 000 eurų ilgalaikę paskolą ir suteikti garantiją paskolai.

2021 m. balandžio 26d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS – 110 perdavė UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ patikėjimo teise valdyti nekilnojamąjį turtą.

2021m. liepos 26d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-174 pritarta UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ metinės veiklos ataskaitai už 2020 m.

2021m. liepos 26d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-173 nusprendžia paskirti UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ viešojo geriamojo vandens ir nuotekų tvarkytoju.

2021 rugsėjo 27d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS – 207 nusprendė;
-sumažinti karšto vandens ir šilumos energijos vartotojams už UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ centralizuotai teikiamą šilumą grąžinamų investicijų dalį – 0,48 euro ct/kWh be PVM, išskaičiuojant ją

iš įmonės nustatytos bazinės šilumos energijos kainos. Papildoma dedamoji taikoma nuo 2021 m. lapkričio mėn. 2022 metų gegužės 1 dienos.

-sumažinti šilumos kainą vartotojams (fiziniams asmenims)skiriant 25000 eurų.

2021m. spalio 25d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-230 pritarta UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ projektui „Kazlų Rūdos miesto privačių namų nuotekų surinkimo tinklų tiesimas ir prisijungimas prie centralizuotos infrastruktūros, II etapas.

2021 m. lapkričio 29d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS – 255 perdavė UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ patikėjimo teise valdyti nekilnojamąjį turtą.

Bendrovės valdybos posėdžiuose per 2021 m.:

- Svarstė ir patvirtino bendrovės metinį pranešimą.
- Pritarė nekilnojamo turto įsigijimui Būdos kaime.
- Pritarė kredito linijos sutarties Nr.KL-20-125077 papildymui.
- Svarstyta bei pritarta dėl sumažinimo karšto vandens ir šilumos energijos vartotojams už UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ centralizuotai teikiamą šilumą grąžinamų investicijų dalį – 0,48 euro ct/kWh be PVM, išskaičiuojant ją iš įmonės nustatytos bazinės šilumos energijos kainos. Sumažinti šilumos kainą vartotojams (fiziniams asmenims)skiriant 25000 eurų kompensaciją per šildymo sezoną.

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

1. Pagrindinė Bendrovės (reguliuojama) veikla:

1.1 Šilumos ir karšto vandens gamybos, tiekimo ir pardavimo veikla;

1.2 Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veikla;

2. Kita Bendrovės (nereguliuojama) veikla:

2.1. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra;

2.2. Daugiabučių administravimas ir techninė priežiūra, renovacija;

2.3. Nekilnojamojo turto, priklausančio nuosavybės ar kita teise nuoma.

2.4. Kita veikla.

VEIKLOS VYKDYMUI PRIVALOMI LEIDIMAI

1. Bendrovės vykdoma Energetikos veikla yra licencijuojama. Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2018 m. gegužės 3 d. Bendrovei išdavė Energetikos veiklos licenciją Nr. L4-ŠT-61 , suteikiančią teisę vykdyti šilumos tiekimo veiklą Kazlų Rūdos savivaldybėje - Kazlų Rūdos miesto, Jūrės miestelio, Antanavo, Jankų, Plutiškių, Bagotosios, Ažuolų Būdos, Būdos bei Višakio Rūdos kaimų teritorijose, išskyrus kitas Kazlų Rūdos savivaldybės ar Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos išduotose licencijose apibrėžtas teritorijas.

2. Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2021 m. gegužės 31 d. Bendrovei išdavė Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veiklos licenciją Nr. L7-GVTNT-72, patikslintą 2021-10-29 suteikiančią teisę verstis geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veikla Kazlų Rūdos mieste, Antanavo, Ažuolų Būdos, Bebruliškės, Kajackiškės ir Plutiškių kaimuose, geriamojo vandens tiekimo veikla Bagotosios ir Būdos kaimuose, esančiuose Kazlų Rūdos savivaldybėje.

3. Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2020 m. gruodžio 1 d. pratęsė atestatą Nr. T-1392, kuriuo Bendrovei suteikiama teisė verstis šilumos įrenginių ir turbinų eksploatavimo darbais pagal atestato privalomajame priede nurodytą darbų sąrašą. Atestatas galioja iki 2024 m. spalio 3 d.

4.Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2021 m. gruodžio 7 d. išdavė atestatą Nr. E-2574 kuriuo Bendrovei suteikiama teisė verstis energetikos įrenginių eksploatavimo veikla pagal atestato privalomajame priede nurodytą darbų sąrašą. Atestatas galioja iki 2026 m. gruodžio 6 d.

5. Aplinkos apsaugos agentūra 2021 m. kovo 10 d. Bendrovei išdavė leidimą Nr.2021-7 atlikti taršos šaltinių išmetamų į aplinką teršalų ir teršalų aplinkos elementuose matavimus ir tyrimus, nurodytus leidimo priede.

I SKYRIUS

VEIKLOS TIKSLŲ IR UŽDAVINIŲ ĮGYVENDINIMAS

Bendrovės veiklos tikslai – siekti pelno, efektyviai ir produktyviai vykdant bei vystant ūkinę – komercinę veiklą, racionaliai naudoti Bendrovės turtą bei kitus išteklius, siekti dirbti rentabiliai.

Bendrovės veiklos objektai – karšto vandens gamyba ir tiekimas, aprūpinant vartotojus centralizuotai teikiama šiluma, karštu vandeniu, tiekiamos šilumos energijos kokybės užtikrinimas pagal galiojančius norminius dokumentus ir jos tiekimo nepertraukiamumas, nuosavo nekilnojamo turto nuoma, vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra.

Nuo 2020-12-01 bendrovė tiekia geriamąjį vandenį bei tvarko nuotekas Kazlų Rūdos mieste, Antanavo, Bebruliškės, Plutiškių, Kajackiškės, Ažuolų Būdos, Bagotosios ir Būdos (tik vandenį) kaimuose, vykdo Kazlų Rūdos savivaldybės daugiabučių gyvenamųjų namų nuolatinę techninę priežiūrą (eksploatavimą) bei bendrojo naudojimo objektų administravimą, teikia daugiabučių gyvenamųjų namų aplinkos tvarkymo bei želdinių priežiūros paslaugas, atlieka statybos darbus pagal rangos sutartis, nuomoja transporto priemones, mechanizmus bei vykdo kitą veiklą, kuri neprieštarauja galiojantiems teisės aktams ir atitinka įstatuose deklaruojamus veiklos tikslus.

II SKYRIUS

VEIKLOS REZULTATŲ VERTINIMO KRITERIJAI

PIRMASIS SKIRSNIS

KIEKYBINIAI VERTINIMO KRITERIJAI

Darbuotojų skaičiaus pokyčiai 2019m. – 2021m.

2019 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 24 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius – 20. Per 2019 m. buvo priimta darbuotojų – 4, atleista – 2 darbuotojai.

Administracijos darbuotojai 2019m. sudarė kiek daugiau nei 10% visų darbuotojų (14,17proc.), gamybos darbuotojai vidutiniškai daugiau nei pusę (50,81 proc.), perdavimo beveik ketvirtadalį (24,29 proc.), mažmeninio aptarnavimo beveik 5 proc., karšto vandens – nepilnai procentą visų darbuotojų.

Darbuotojų skaičius 2019m.

<i>Verslo vienetai</i>	Sausis	Vasaris	Kovas	Balandis	Gegužė	Birželis	Liepa	Rugpjūtis	Rugsėjis	Spalis	Lapkritis	Gruodis
Administracija	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3
Gamyba	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	13	13
Perdavimas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Mažmeninis aptarnavimas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Karštas vanduo											1	1
Iš viso:	21	20	20	20	20	20	20	19	20	21	23	23

Darbuotojų skaičius 2020m.

<i>Verslo vienetai</i>	Sausis	Vasaris	Kovas	Balandis	Gegužė	Birželis	Liepa	Rugpjūtis	Rugsėjis	Spalis	Lapkritis	Gruodis
Administracija	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	2	2
Gamyba	13	13	13	13	13	13	13	12	12	20	20	19
Perdavimas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4
Mažmeninis aptarnavimas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Karštas vanduo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Komunalinio padalinys												48
Iš viso:	23	23	23	24	24	24	24	23	22	30	29	76

2020 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 76 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius – 30.

Per 2020 m. buvo priimta darbuotojų – 58, atleista – 6 darbuotojai.

Darbuotojų skaičiaus išaugimą lėmė UAB “Kazlų Rūdos komunalininkas“ prijungimas reorganizavimo būdu. Įmonės organizacinė struktūra yra nuolat tobulinama, pritaikant prie naujų tikslų, užduočių. Siekiama, kad ji sudarytų sąlygas efektyviai vykdyti įmonės veiklą.

Darbuotojų skaičius 2021m.

<i>Verslo vienetai</i>	Sausis	Vasaris	Kovas	Balandis	Gegužė	Birželis	Liepa	Rugpjūtis	Rugsėjis	Spalis	Lapkritis	Gruodis
	Šilumos ūkis											
Gamyba	19	19	19	19	14	14	14	14	15	15	15	15
Perdavimas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Mažmeninis aptarnavimas	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
Karštas vanduo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Viso:	26	26	26	26	21	21	21	21	22	22	22	22
	Vandens tiekimas nuotekų tvarkymas											
Vandens gavyba	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vandens ruošimas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vandens pristatymas	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Nuotekų surinkimas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
Nuotekų valymas	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Dumblo tvarkymas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Netiesioginė veikla	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Apskaitos veikla	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Viso:	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17	17	18
	Kita veikla											
Nereguliuojamos veiklos	20	20	20	20	21	22	22	23	22	21	21	21
Viso:	20	20	20	20	21	22	22	23	22	21	21	21
	Administracija											
Administracija	10	10	10	12	10	10	10	11	9	8	8	9
Viso:	10	10	10	12	10	10	10	11	9	8	8	9
Iš viso:	74	74	74	75	69	70	72	72	70	68	68	70

2021 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 70 darbuotojų. Vidutinis darbuotojų skaičius – 71.
Per 2021 m. buvo priimta darbuotojų – 31, atleista – 36 darbuotojai.

Darbo užmokesčio pokyčiai 2019m. – 2021m.

2019m. priskaičiuotas darbo užmokestis - 309 371 Eur., kompensacijos už nepanaudotas atostogas – 1 947 Eur., Išeitinės išmokos – 869 Eur.

2020m. priskaičiuotas darbo užmokestis – 418 831 Eur., kompensacijos už nepanaudotas išmokos – 882 Eur. Darbo užmokesčio išaugimą lėmė didėjantis darbo užmokestis darbuotojams, bei UAB “Kazlų Rūdos komunalininkas” prijungimas reorganizavimo būdu.

2021m. priskaičiuotas darbo užmokestis – 1 009 910,66 Eur., kompensacijos už nepanaudotas atostogas sudarė 17696,5Eur., Išeitinė išmokos – 11020,14 Eur. Darbo užmokesčio išaugimą lėmė didėjantis darbo užmokestis darbuotojams, bei didelė darbuotojų kaita.

Priskaičiuoto darbo užmokesčio suma analizuojamu laikotarpiu kito. Tam įtakos turėjo darbuotojų etatų struktūrų pakeitimai, darbuotojų kaita, išėjusiems iš darbo darbuotojams mokamos nepanaudotų atostogų ir išeitinės kompensacijos. Taip pat gamybos darbuotojų dirbamas laikas nakties valandomis, švenčių dienomis, viršvalandžiai.

ANTRASIS SKIRSNIS KOKYBINIAI VERTINIMO KRITERIJAI

Šilumos Lyginamieji rodikliai

VERT UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ pagal realizuojamos šilumos kiekį priskiria V šilumos tiekėjų grupei, kuri per metus realizuoja mažiau nei 25 tūkstančių MWh šilumos energijos per metus. Atitinkamai pagal gamtinių dujų kiekį kuro struktūroje Bendrovė priskiriama D pogrupiui. Šių įmonių šilumos gamybos struktūroje gamtinės dujos sudaro mažiau, nei 25 proc. Lyginamieji veiklos rodikliai pateikiame lentelėje 4.

2020 metų šilumos tiekėjų lyginamieji šilumos gamybos, perdavimo, mažmeninio aptarnavimo, karšto vandens tiekimo veiklos rodiklių lyginimas su faktiniais Bendrovės 2021 metų rodikliais

	Lyginamosios kuro sąnaudos (kg _{ne} /MWh)	Lyginamosios šilumos gamybos elektros energijos sąnaudos (kWh/MWh)	Lyginamosios šilumos perdavimo elektros energijos sąnaudos (kWh/MWh)	Lyginamosios vandens sąnaudos šilumos perdavimo technologinėms reikmėms (m ³ /km _s)
Faktiniai bendrovės rodikliai	90,29	14,50	6,21	34.32
V grupė	98,691	13,446	5,539	24,885

Pastaba. 2020 m. šilumos gamybos, perdavimo, mažmeninio aptarnavimo, karšto vandens tiekimo ir atsiskaitomųjų karšto vandens apskaitos prietaisų aptarnavimo veiklų lyginamieji rodikliai patvirtinti Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos 2021 m. rugsėjo 15d. nutarimu Nr. O5E-1066.

Šilumos gamybai Kazlų Rūdos katilinėje 100 % naudojamas biokuras, avariniu atveju gali būti naudojamas žymėtas dyzelinis kuras, mažosiose katilinėse - granulės. Bendrovė VERT nustatytų lyginamųjų kuro sąnaudų neviršija.

Bendrovė per 2021 m. sunaudojo 22,36 tūkst. m³ šalto vandens karšto vandens ruošimui, o vartotojai karšto vandens deklaravo 20,64 tūkst. m³ karšto vandens. Netektys dėl vartotojų nedeklaruoto karšto vandens kiekio 7,8 %. Nuo 2020 m. gruodžio 1d. įmonė yra karšto vandens tiekėjas.

Nuoseklus darbas reguliuojant, remontuojant tiek šilumos gamybos įrenginius, tiek perdavimo tinklus ataskaitiniu laikotarpiu leido bendrovei išlaikyti šilumos gamybos ir perdavimo lyginamuosius rodiklius.

Šilumos kainos dinamika

Bendrovė vartotojams taiko Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos 2021-07-15 nutarimu Nr. O3E-824 „Dėl UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ šilumos kainos dedamųjų vienašališko nustatymo“ nustatytas šilumos kainas dedamąsias:

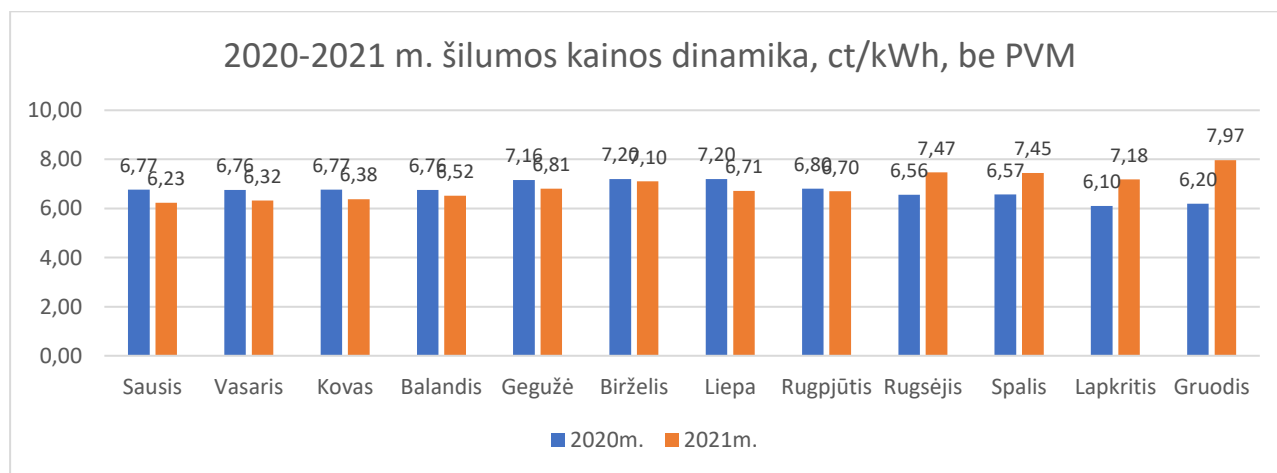
- ❖ Šilumos gamybos kainos pastovioji dedamoji: 3,08 ct/kW;
- ❖ Šilumos perdavimo kainos pastovioji dedamoji: 1,27 ct/kWh;
- ❖ Mažmeninio aptarnavimo kaina vartotojams už suvartotą šilumos kiekį: 0,21 ct/kWh;

2020 rugsėjo 28d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS – 234 nusprendė sumažinti karšto vandens ir šilumos energijos vartotojams už UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ centralizuotai teikiamą šilumą grąžinamų investicijų dalį – 0,50 euro ct/kWh be PVM, išskaičiuojant ją iš įmonės nustatytos bazinės šilumos energijos kainos. Papildoma dedamoji taikoma nuo 2020 m. lapkričio mėn. iki naujos bazinės kainos įsigaliojimo, bet ne ilgiau kaip iki 2021 metų gegužės 1 dienos

2021 rugsėjo 27d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba sprendimu Nr. TS – 207 nusprendė sumažinti karšto vandens ir šilumos energijos vartotojams už UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ centralizuotai teikiamą šilumą grąžinamų investicijų dalį – 0,48 euro ct/kWh be PVM, išskaičiuojant ją iš įmonės nustatytos bazinės šilumos energijos kainos. Papildoma dedamoji taikoma nuo 2021 m. lapkričio mėn. 2022 metų gegužės 1 dienos.

Vadovaujantis VERT nustatyta metodika šilumos ir karšto vandens kainos vartotojams perskaičiuojamos kas mėnesį, atsižvelgiant į faktiškai pirktą biokuro kainas.

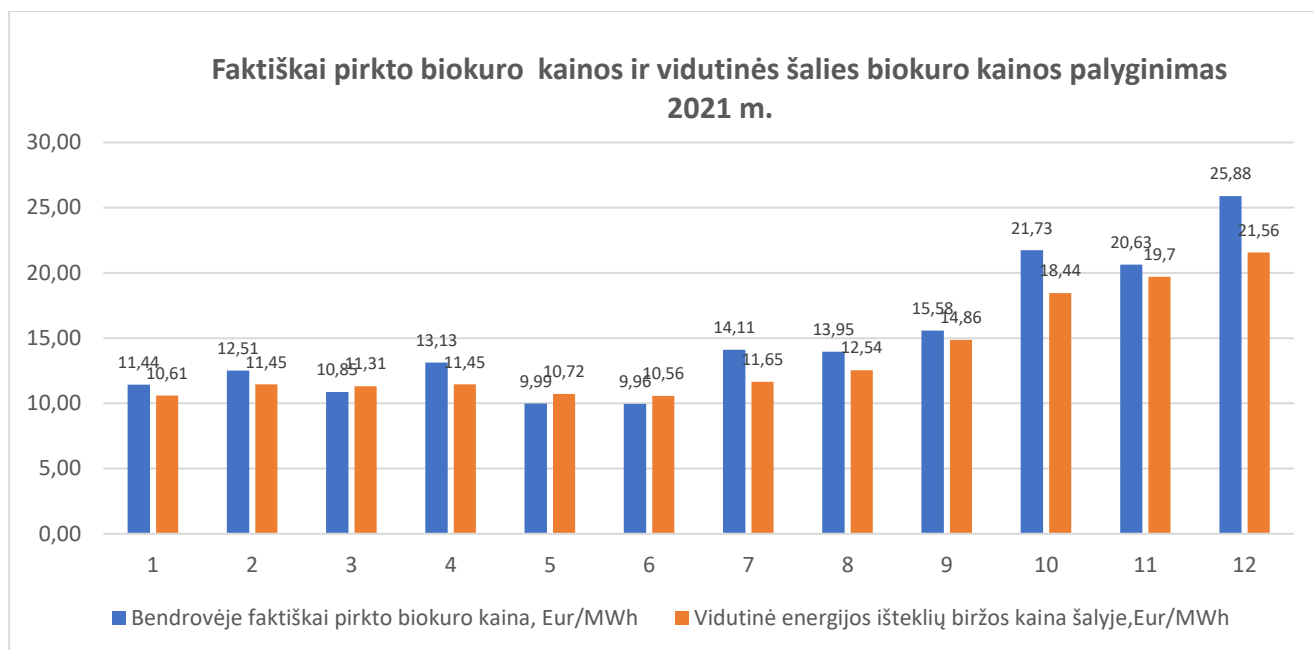
Bendrovės šilumos kainos dinamika 2020m. -2021m.



Šilumos kainos dinamika 2020 – 2021m. ct/kWh, be PVM

Vidutinė šilumos kaina Kazlų Rūdoje lyginant 2020m. su 2021 m. padidėjo 2,4%.

UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ pirktų biokuro kainų palyginimas su vidutine šalies biokuro kaina



UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ biokuro pirkimo kainos ir vidutinės šalies biokuro palyginimas 2021m.

2021 m. bendrovės faktiškai nupirktų biokuro vidutinė kaina 14,98 eur/MWh.

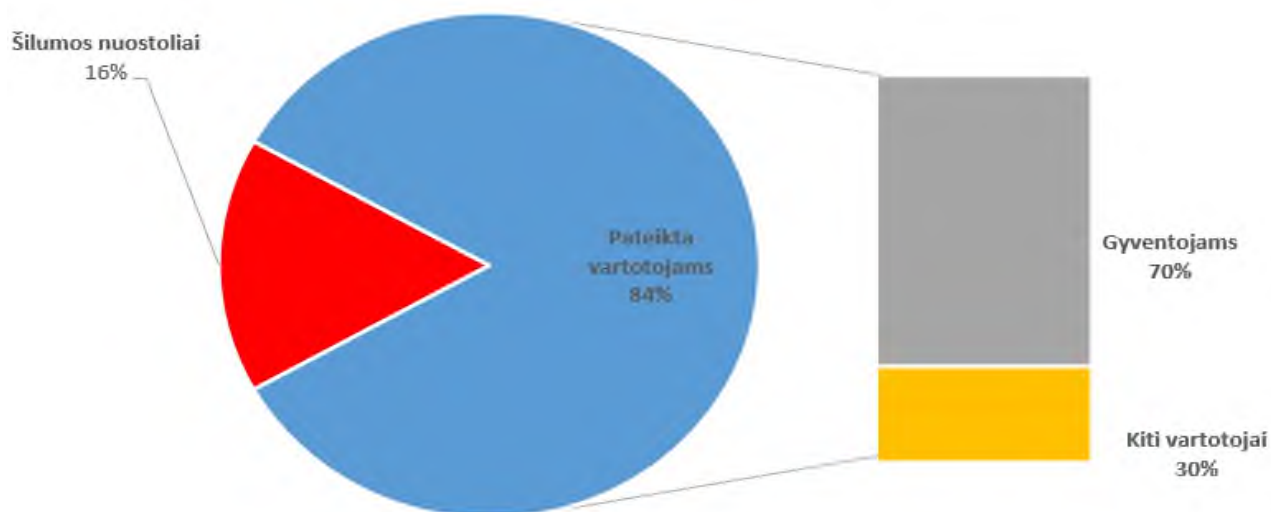
Medienos skiedros ir medienos granulės buvo paramo's energijos išteklių biržoje „BALTPOL“.

Bendrovė šildo 117125,3 m² plotą, aptarnauja 1589 vartotojus. Pagrindinė veikla labai priklauso nuo klimatinio oro sąlygų, kas įtakoja pagaminamos ir tiekiamos šilumos kiekį, o nuo jo priklauso Bendrovės pajamos.

Informacija apie šilumos gamybą ir tiekimą (palyginimui parinkti 2019 – 2021 m. duomenys) pateikta lentelėje:

	Mato vnt.	2021 m.	2020 m.	2019 m.
Pagaminta	MWh	20060	16269	16723
Šilumos nuostoliai	MWh	3290	3424	3427
Patiekta vartotojams	MWh	16770	12845	13296
Iš to skaičiaus:				
gyventojai	MWh	11797	9738	10272
įmonės	MWh	4973	3107	3024

Šilumos balansas 2021 m.



Šilumos gamyba buvo vykdoma Kazlų Rūdos katilinėje ir 14-oje mažųjų katilinių. Šilumos perdavimo vamzdynuose techniniai nuostoliai sudarė 16,4 %, lyginant su praėjusiais metais – sumažėjo 4,6 %.

Informacija apie Bendrovės eksploatuojamose katilinėse pagamintą šilumos kiekį MWh

Gamybos objektas	Naudojama kuro rūšis	Pagaminta šilumos energijos, MWh
Kazlų Rūdos katilinė	biokuras; skystas kuras	18077
Mobili (rezervinė) katilinė	biokuras	852
14 mažųjų katilinių	biokuras; granulės	1131
VISO:		20060

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo rodikliai

Bendrovė aprūpina geriamuoju vandeniu Kazlų Rūdos miestą bei savivaldybės gyvenvietes. Tiekiamas vien tik požeminis vanduo, kurio ištekliai gerokai viršija poreikius. Vandens išgavimo projektinis pajėgumas 1997 tūkst. m³ per metus. 2021 metais išgauta 331,7 tūkst. m³ geriamojo vandens iš kurių parduota 263,3 tūkst. m³. Lyginant su 2020 metais realizuoto geriamojo vandens kiekis padidėjo 15900 m³.

2020–2021 m. UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ išgauto, realizuoto vandens kiekiai (tūkstančiais kubinių metrų):

Vandens gavyba ir pardavimai

Metai	Vandens gavyba	Realizuotas vanduo	Netektys	Saviem poreikiam	Netektys %
	tūkst. m ³	tūkst. m ³	tūkst. m ³	tūkst. m ³	
2020 m.	304,4	247,4	47,5	9,4	15.6%
2021 m.	331,7	263,3	57,3	11,1	17.3%

Geriamojo vandens realizacija 2020-2021 metai.

Metai	Realizuota geriamojo vandens abonentams tūkst. m ³	Realizuota geriamojo vandens vartotojams tūkst. m ³
2020 m.	138.2	109.2
2021 m.	134.6	128.7

2020–2021 m. UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ surinktų, realizuotų nuotekų tvarkymo paslaugų kiekiai (tūkstančiais kubinių metrų):

Nuotekų surinkimas ir realizacija 2020-2021 metai.

Metai	Nuotekų surinkimas	Realizuotos nuotekos	Infiltracija	Netektys %
	tūkst. m ³	tūkst. m ³	tūkst. m ³	
2020 m.	328.2	179.5	148.7	54.7%
2021 m.	325.8	178.1	147.7	54.7%

2021 metais nuotekų infiltracija sudarė 54,7% kaip ir 2020 m, t.y. į nuotekų valyklą atitekėjo 54.7% daugiau nuotekų, negu surinkta iš vartotojų. Pastebėtos tendencijos, kad infiltracija priklauso ir didėja nuo kritulių kiekio, ypač liūčių metu. Tuomet lietaus vanduo patenka į nuotekų tinklus per gatvėse ar kitose vietose įrengtų nuotekų šulinių liukus.

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo kainų dinamika

	<i>Kaina galiojusi iki 2017-03-01</i>	<i>Kaina galioja nuo 2017-03-01 Bazinė</i>	<i>Kaina galioja nuo 2018-07-01 I persk.</i>	<i>Kaina galioja nuo 2019-09-01 II persk.</i>
Patvirtinta VERT Nutarimu	2012-12-21 Nr.O3-443	2016-12-22 Nr.O3-449	2018-04-12 Nr.O3E-103	2019-05-24 Nr.O3E-155
Patvirtinta Savivaldybės tarybos Sprendimu	Nustatytos vienašališkai VERT	2017-01-25 Nr.TSV(20)-2743	2018-05-30 Nr.TS-113	2019-06-27 Nr. TS-140
Geriamojo vandens tiekimas (Eur/m³)				
Vartotojams, kuriems vanduo apskaitomas daugiabučio namo bute	0,52	0,70	0,69	0,68
Vartotojams, kuriems vanduo apskaitomas individualiame name	0,48	0,66	0,65	0,64
Abonentams, perkantiems geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas buities ir komerciniams poreikiams bei perkantiems geriamąjį vandenį, skirtą karštam vandeniui ruošti ir tiekiamą abonentams	0,54	0,75	0,75	0,74
Abonentams, perkantiems geriamąjį vandenį, skirtą patalpoms šildyti ir tiekiamą vartotojams ir abonentams bei geriamąjį vandenį, skirtą karštam vandeniui ruošti ir tiekiamą vartotojams,	0,45	0,66	0,65	0,64
Nuotekų tvarkymas (Eur/m³)				
Vartotojams, kuriems vanduo apskaitomas daugiabučio namo bute	1,56	1,52	1,48	1,61
Vartotojams, kuriems vanduo apskaitomas individualiame name, bei perkantiems paslaugas daugiabučio namo įvade	1,42	1,41	1,37	1,50
Abonentams	1,38	1,41	1,37	1,50
Abonentams, perkantiems vandenį patalpų šildymui ir karštam vandeniui ruošti, ir vartotojų grupei, atsiskaitančiai daugiabučio namo įvade	1,38	1,41	1,37	1,50
Nuotekų surinkimo mobiliosiomis transporto priemonėmis kaina (Eur/m ³)	2,60	5,77	4,24	4,4

Nuo 2019 m. rugsėjo 1 d. pradėtos taikyti Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2019-05-24 d. Nutarimu Nr. O3E-155 suderintos ir 2019-06-27 Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-140 nustatytos perskaičiuotos bazinės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų bei šių paslaugų pardavimo (atsiskaitomųjų apskaitos prietaisų priežiūros ir vartotojų aptarnavimo) kainos.

Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2021-01-08 raštu Nr. R2-(V)-98 leido UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ iki naujų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų bazinių kainų suderinimo ir jų nustatymo, taikyti reorganizuotai UAB „Kazlų Rūdos komunalininkas“ nustatytas kainas.

Daugiabučių administravimas ir techninė priežiūra

2021 m. gruodžio 31 d. bendrovė administravo 67 (šešiasdešimt septyni) daugiabučius gyvenamuosius namus.

2021 metais UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ administruodamas Kazlų Rūdos daugiabučius namus vykdė nuolatinis bei kasmetinius statinių stebėjimus, bei darė įrašus „Statinio techninės priežiūros žurnaluose“. Taip pat buvo organizuojami susirinkimai įvairiais klausimais (renovacijos, atnaujinimo darbų, remonto darbų ir t.t.). Vykstant namų eksploatacijos darbus 2021 metais daugiabučiuose namuose buvo atliekami įvairūs remonto darbai: pamatų, nuogrindų, fasadų, stogų, šalto vandens, nuotekų ir lietaus sistemų, laiptinių langų ir durų, elektros instaliacijos bei daug kitų darbų, smulkiems defektams šalinti.

Kaupiamosios daugiabučių namų lėšos buvo naudojamos avarijoms šalinti tiek šalto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo, tiek ir šilumos punktų bei šildymo ir karšto vandens sistemose 2021 m. iš kaupiamųjų lėšų buvo keičiami laiptinių langai ir durys. Iš viso keturiems namams pakeisti laiptinių langai, lauko durų pakeista 11 vnt.

2022 metais bendrovė pasirašė valstybės paramos sutartį su APVA dėl daugiabučio namo Basanavičiaus g.14, Kazlų Rūdoje modernizavimo, kurio vertė 1 039 536,32 eurų. Šiuo metu vykdomi namo techninio darbo projekto projektavimo darbai. Statybos rangos darbai prasidės 2022m. III ketvirtį.

2023 metais numatoma renovuoti dar 4 daugiabučius namus Kazlų Rūdos mieste -Daukanto g.24, Donelaičio g.3, Maironio g.26, Žemaitės g.10.

2022 m. pagal APVA programą Kazlų Rūdoje 15 daugiabučių namų, viso 500 butuose bus keičiami suskystintų naftos dujų balionai ir dujų viryklės į elektrines virykles.

TREČIASIS SKIRSNIS LYGINAMOJI ANALIZĖ

Pajamos

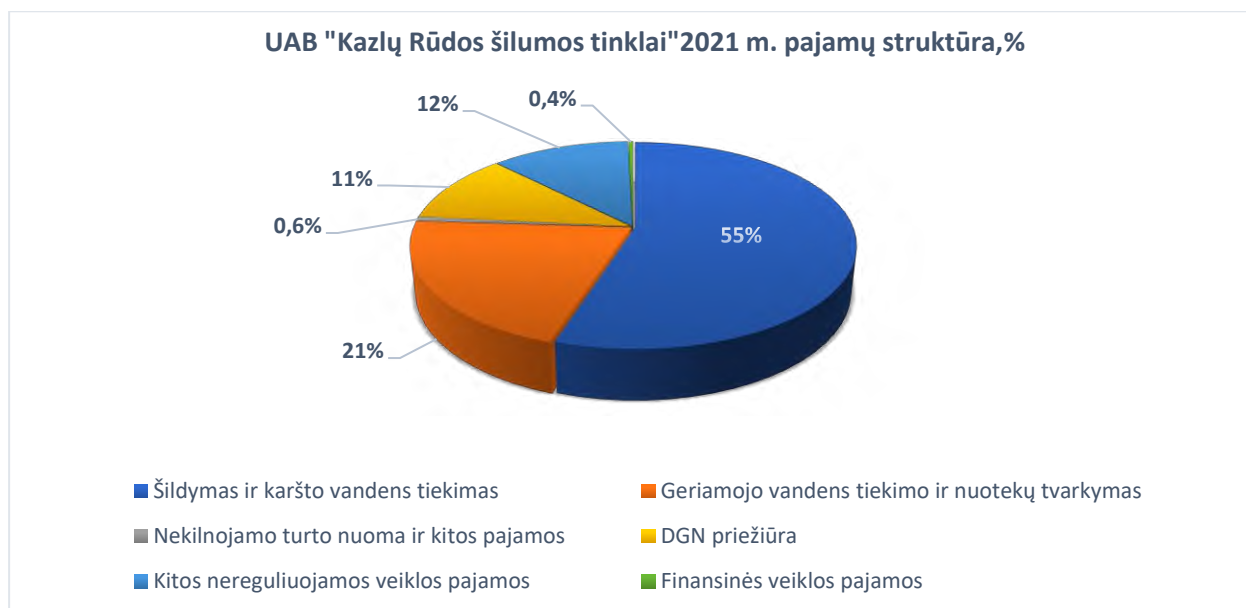
2021 m. bendrovės pajamos 2 219 301 Eur., 2020m. – 1071256 Eur.

Bendrovės pajamos, Eur.

	2020m.	2021m.
Nr.14. pardavimo pajamos	1 056 162	2 199 224
<i>VERT reguliuojama veikla</i>	953 440	1 671 580
– šildymas ir karšto vandens tiekimas	907 539	1 215 292
- geriamojo vandens tiekimas	32 366	456 288
<i>Kita nereguliuojama veikla</i>	102 722	527 644
- šildymo ir k.v.. sistemų priežiūra	51 630	38 002
-karšto vandens apskaitos prietaisų mokestis	10010	12 376
-šalto vandens apskaitos prietaisų mokestis	3525	27 488
- kitos nepaminėtos pajamos	32 265	197 261
- daugiabučių namų priežiūros pajamos	18 827	252 517
Nr.15. kitos veiklos pajamos:	10 889	12 312
- nekilnojamojo turto nuoma	10 889	11 882
- kitos nepaminėtos pajamos	-	429
Nr. 16. finansinės veiklos pajamos (delspinigiai ir kitos pajamos)	4205	7 765

Dėl savivaldybės sprendimu taikomos investicijų grąžos mažinimo įmonė negavo 67,379 tūkst. Eur., pajamų per 2021 metus.

Mažinama investicijų dalis	0,50 euro ct/kWh be PVM	0,48 euro ct/kWh be PVM	Viso Eur.
Nesurinktos pajamos dėl taikomos investicijų grąžos už šildymą	42355,63 Eur.	19493,84 Eur.	61849,47 Eur.
Nesurinktos pajamos dėl taikomą investicijų grąžos už karštą vandenį	3363,02 Eur.	2166,63 Eur.	5529,65 Eur.
Viso:	45718,65 Eur.	21660,47 Eur.	67379,12 Eur.



UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ 2021 m. procentinis pajamų pasiskirstymas veiklomis

Didžiausią dalį pajamų sudarė surinktos pajamos už šildymą ir karšto vandens ruošimą – daugiau kaip 55%. Pajamos už šildymą 2021m. palyginti su 2020m. padidėjo 307,75 tūkst. Eur. Pagrindinę įtaką šilumos kainų augimui turi didėjančios biokuro kainos, kurias diktuoja pasaulinės energijos išteklių rinkos. 2021 m. III ketv. didžiausia biokuro kaina susiformavo Marijampolės apskrityje – 15,31 Eur/MWh. Pajamų padidėjimą taip pat įtakėjo, Kazlų Rūdos savivaldybės sprendimu perduotos eksploatuoti 14 mažųjų katilinių. Šildomas plotas padidėjo iki 117125 kv.m.

21% įmonės visų pajamų sudarė geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo pajamos,

11 % daugiabučių gyvenamųjų namų priežiūros pajamos,
finansinės veiklos mažiau kaip 1%.

Lyginti įmonės veikloje surinktas pajamas 2021m. su 2020m. nėra korektiška, nes įmonė geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, bei kitą veiklą vykdo tik nuo 2020m. gruodžio mėn.

Sąnaudos

Bendrovė per 2021m. patyrė sąnaudų – 2 314 641 Eur.

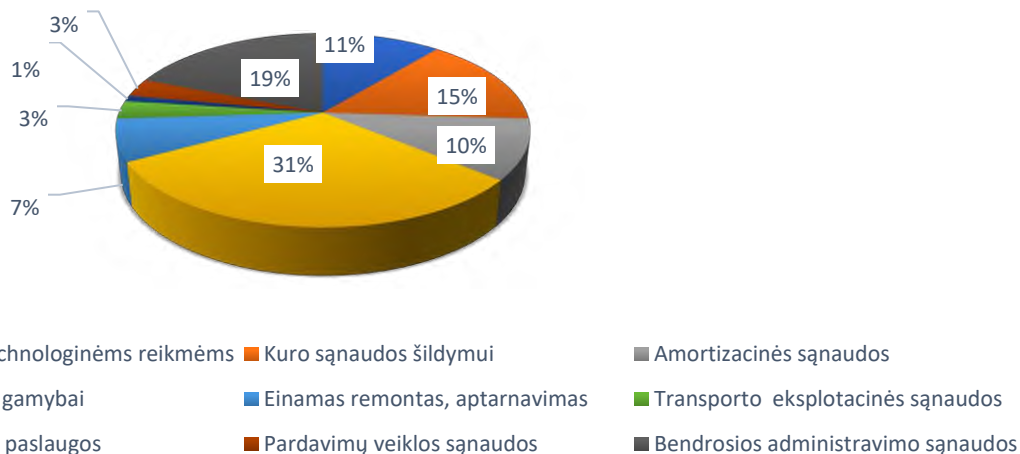
2020m. patyrė sąnaudų 1 215 080 Eur.

Veiklos sąnaudos, Eur.

	2020 m.	2021m.
PARDUOTŲ PREKIŲ (PASLAUGŲ) SAVIKAINA		
Technologinėms reikmėms	95 076	256 749
Kuro sąnaudos šildymui	205 964	339 987
Amortizaciniai	179 728	231 969
D.U. ir Sodra gamybai	331 635	714 776
Einamas remontas, aptarnavimas	155 347	156 166
Transporto priemonių sąnaudos	16 100	71 865
Komunalinės paslaugos bei vidutinės temperatūros nustatymas	11 391	19 919
Viso parduotų prekių (paslaugų) savikaina	995 241	1791 431
PARDAVIMŲ		
D.U. ir Sodra mažmeniniam aptarnavimui	17 662	46 053
Savo tinklapio bei klientų aptarnavimo sąnaudos	11 665	20 354
Viso pardavimo veiklos sąnaudos	29 327	66 407
BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS		
Bendrosios sąnaudos gamybos	22 395	43 577
Administracinės veiklos sąnaudos	157 292	385 832
Mokesčių sąnaudos	8 076	32 714
Amortizaciniai	2 620	8 231
D.U. ir Sodra administracijai	90 865	236 617
Kitos administracinės sąnaudos	55 731	89 870
Einamasis remontas, aptarnavimas	-	18 400
Viso bendrosios ir administracinės veiklos sąnaudos	179 687	429 409
Iš viso:	1 204 255	2 287 247

Lyginti įmonės reguliuojamoje veikloje susidariusias sąnaudas 2021m. su 2020m. nėra korektiška, nes įmonės sąnaudų struktūra po reorganizavimo pasikeitė.

UAB "Kazlų Rūdos šilumos tinklai" sąnaudų struktūra, %



UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ 2021 m. procentinis sąnaudų paskirstymas

Per ataskaitinius metus didžiausią dalį sąnaudų sudarė darbo užmokesčio sąnaudos – 31%, kuro sąnaudos šildymui – 15%, ilgalaikio turto nusidėvėjimas – 10%. Technologinėms reikmėms sąnaudos sudarė 11% visų įmonės sąnaudų, tame sk. elektros, vandens technologinėms reikmėms ir vandens perparduoti sąnaudos. Einamasis remontas – 7%, bendrosios administracinės veiklos sąnaudos 19%. Pardavimų veiklos, tinklapio ir klientų aptarnavimo sąnaudos bei komunalinės paslaugos ir vidutinės temperatūros palaikymo sąnaudos sudarė šiek tiek daugiau nei 4% visų bendrovės veikloje patirtų sąnaudų. Transporto priežiūra– 3%.

Kitos veiklos sąnaudos 2021m. – 5770 Eur., 2020m. –1700 Eur.,

Kitos nereguliuojamos veiklos sąnaudos, Eur.

	2020m.	2021m.
Amortizaciniai atskaitymai	977	4805
Žemės nuoma	612	612
Elektra	93	-
Kitos nepamintotos veiklos sąnaudos	18	353

Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos 2021m. – 21 624 Eur., 2020m. –9 126 Eur.,

Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos, Eur.

	2020m.	2021m.
Banko paslaugos	2178	3986
Palūkanos kredito	6927	13 777
Kitos palūkanos	-	66
Delspinigiai ir kitos sąnaudos nemažinančios pelno mokesčio	21	3 795

Bendrovė 2021m. - patyrė nuostolį 95 341 Eur., 2020m. - patyrė nuostolį 143 825 Eur
2019m. – pelnas prieš apmokestinimą 90 511 Eur.

2021 m. pelno (nuostolio) paskirstymo projektas

	2021m.
Ankstesniųjų finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	825 897
Grynasis ataskaitinių finansinių metų rezultatas - pelnas (nuostolis)	-95 341
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	-
Pervedimai iš rezervų	-
Akcininkų įnašai bendrovės nuostoliams padengti	-
Paskirstytinas pelnas (nuostoliai) iš viso	730 556
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	-
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus (skirta tantjemoms 2021 08 05 Nr. AT-481)	-3000
Pelno dalis, paskirta dividendams išmokėti	-
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliama į kitus 2021 finansinius metus.	727 556

Ilgalaikis turtas

Ilgalaikio materialiojo bei nematerialiojo turto metų pabaigoje bendrovė turėjo už 18 315 062 Eur. įsigijimo verte.

Sukaupto nusidėvėjimo suma metų pabaigai 8 064 832 Eur.

Likutinė balansinė vertė 10 250 230 Eur.

Per 2021 metus įsigyta turto už 605 394 Eur. Tame tarpe, pasitikėjimo teise perimtas iš Kazlų Rūdos savivaldybės – 145 404 Eur., naujai įsigyti 166423 Eur. ir nebaigta statyba bei ruošiamas ilgalaikis turtas eksploatacijai -293 567 Eur.

Per 2021 metus nurašyta ilgalaikio turto

- dėl netinkamo naudoti ilgalaikio turto likutine balansine verte -352 Eur

-nurašyta į sąnaudas iš nebaigtos statybos užpajamuota ne į tą išlaidų straipsnį patekusi suma – 253 Eur.

Ilgalaikio turto priskaičiuota nusidėvėjimo suma;

2021m.- 844 993 Eur.

Bendrovė yra įkeitus ilgalaikį turtą bankui dėl apyvartinio kredito nekilnojamo turto likutine verte 485 158 Eur.

Ilgalaikio turto priskaičiuota nusidėvėjimo suma;
2021m.- 844 993 Eur.

Bendrovė yra įkeitus ilgalaikį turtą bankui dėl apyvartinio kredito nekilnojamo turto likutine verte 485 158 Eur.

KETVIRTASIS SKIRSNIS VEIKLOS REZULTATAI

Bendrovė 2021m. - patyrė nuostolį 95 341 Eur. Veiklos rezultatų pagal atliekamas veiklas vertinti būtų nekorektiška, kadangi nuo 2020 m. gruodžio 01 d. UAB „Kazlų Rūdos komunalininkas“ reorganizavimo būdu buvo prijungtas prie UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ ir bendrovės veikla kitose srityse buvo vykdoma tik mėnesį.

Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2021-07-15 Nr.O3E-824 nutarimu vienašališkai patvirtino šilumos kainos dedamąsias.

Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2021 m. gegužės 31 d. Bendrovei išdavė Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veiklos licenciją Nr. L7-GVTNT-72, patikslintą 2021-10-29 suteikiančią teisę verstis geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veikla Kazlų Rūdos mieste, Antanavo, Ažuolų Būdos, Bebruliškės, Kajackiškės ir Plutiškių kaimuose, geriamojo vandens tiekimo veikla Bagotosios ir Būdos kaimuose, esančiuose Kazlų Rūdos savivaldybėje.

KITA INFORMACIJA PROGNOZĖS ATEINANTIEMS METAMS

Bendrovė planuoja, jog 2022-2023 m. Bendrovė turėtų pradėti taikyti naują geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo kainą, bei perskaičiuotą šilumos ir karšto vandens kainą.

UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ siekia išlikti vienintele šilumos tiekėja Kazlų Rūdos savivaldybėje ir mažiausiomis sąnaudomis užtikrinti saugų ir patikimą šilumos ir karšto vandens tiekimą vartotojams ir plėtoti veiklą komunalinių paslaugų srityse. Patikimai tiekti kokybišką vandenį vartotojams, surinkti, išvalyti nuotekas ir taip gerinti savivaldybės ekologinę būklę. Ieškoti nuotekų komposto panaudojimo galimybių. Ypatingą dėmesį skirti atsiskaitymų kontrolei ir skolų išieškojimui.

Tikrinti, kaip gyventojai eksploatuoja nuotekų tvarkymo infrastruktūrą, pasitelkiant Aplinkos apsaugos agentūros pareigūnus bei panaudojant dūmų generatorių ar kitas technines priemones nustatyti vartotojus, kurie galimai nelegaliai prisijungę prie nuotekų tinklų, bei lietaus kanalizaciją įjungę į buitinių nuotekų tinklus.

Efektyviai naudoti materialinius, techninius, žmogiškuosius ir finansinius resursus, užtikrinti bendrovės teikiamų paslaugų kokybę, optimaliai išnaudoti turimą infrastruktūrą, vykdyti abipusius įsipareigojimus su Kazlų Rūdos savivaldybe, didinti bendrovės pajamas ir darbo našumą.

Direktoriaus pavaduotojas,
vykdantis direktoriaus funkcijas

Tomas Cilinskas

UAB "Kazlų Rūdos šilumos tinklai" 166092559

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

M.Valančiaus g. 15, LT-69439 Kazlų Rūda, Lietuva

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

2021 m. gruodžio 31 d.**BALANSAS**

2022 m. balandžio 15 d. Nr.V -8/1

(ataskaitos sudarymo data, Nr.)

2021-01-01 2021-12-31

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur.

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		10256288	10496492
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS	1	8500	11217
1.1.	Plėtros darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga		611	1899
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės		7889	9318
1.5.	Kitas nematerialusis turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUSIS TURTAS	2	10241730	10479217
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai		8456983	8713437
2.3.	Mašinos ir įranga		1595053	1609764
2.4.	Transporto priemonės		120640	112549
2.5.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai		19273	23272
2.6.	Investicinis turtas		-	-
2.6.1.	Žemė			
2.6.2.	Pastatai			
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi materialio turto statybos (gamybos)		49781	20195
3.	FINANSINIS TURTAS	3	6058	6058
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotųjų įmonių akcijos			
3.5.	Paskolos asocijuotosioms įmonėms			
3.6.	Iš asocijuotųjų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vieno metų gautinos sumos			
3.9.	Kitas finansinis turtas		6058	6058
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS	4	-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			

4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS	5	837551	650156
1.	ATSARGOS		190427	132040
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės		170771	115199
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai			
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti		1100	
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti		4098	4098
1.7.	Sumokėti avansai		14458	12743
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	6	462794	338623
2.1.	Pirkėjų skolos		442379	328884
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotųjų įmonių skolos			
2.4.	Kitos gautinos sumos		20415	9739
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS		-	-
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	7	184330	179493
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS	8	4257	3485
	TURTO IŠ VISO		11098096	11150133
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		2118354	2213695
1.	KAPITALAS	9	1291631	1291631
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) arba pagrindinis kapitalas		1291631	1291631
1.2.	Pasirašytasis neapmokėtas kapitalas (–)			
1.3.	Savos akcijos, pajai (–)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI	10	99167	96167
4.1.	Privalomasis rezervas arba atsargos (rezervinis) kapitalas		96167	96167
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai		3000	
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		727556	825897
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(95341)	(174801)
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		822897	1000698
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS	11	7469780	7862599
F.	ATIDĖJINIAI		-	-
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai			
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		1509962	1073839
1.	PO VIENŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	12	453141	354317
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai		68753	66395
1.2.	Skolos kredito įstaigoms		384388	287922
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai			
2.	PER VIENUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	13	1056821	719522
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai		425391	168355
2.2.	Skolos kredito įstaigoms		1458	1202
2.3.	Gauti avansai		25860	33233

2.4.	Skolos tiekėjams		265341	261078
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai			
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		109566	99237
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		229205	156417
H.	SUKAUPOTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS			
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		11098096	11150133

Direktoriaus pavaduotojas, vykdamas direktoriaus funkcijas
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Tomas Cilinskas
(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio)
arba galinčio tvarkyti apskaitą kito
asmens pareigų pavadinimas)

Viktorija Karpuvienė
(vardas ir pavardė)

UAB "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", kodas 166092559

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

M. Valančiaus g. 15, LT-69439 Kazlų Rūda, Lietuva

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2021M. GRUODŽIO MĖN. 31 D. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2022m. balandžio mėn. 15d. Nr. V-8/1

(ataskaitos sudarymo data)

2021-01-01 - 2021-12-31
(ataskaitinis laikotarpis)Eur.
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos	14	2 199 224	1 056 162
2.	Pardavimo savikaina	17	-1 791 432	-995 241
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis		0	0
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	18	407 792	60 921
5.	Pardavimo sąnaudos	18.1	-66 407	-29 327
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	18.2	-429 409	-179 687
7.	Kitos veiklos rezultatai 12 312- 5770	15;19	6 542	9 189
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos		0	0
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos		0	0
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	16	7 765	4 205
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas		0	0
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	20	-21 624	-9 126
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	21	-95 341	-143 825
14.	Pelno mokestis		0	0
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		-95 341	-143 825

Pastaba. Biologinio turto tikrosios vertės pokyčio eilutėje tikrosios vertės sumažėjimas rodomas skliaustuose arba su minuso ženklu. Sąnaudos, t. y. grynąjį pelną mažinanti suma, įrašomos skliaustuose arba su minuso ženklu.

Direktoriaus pavaduotojas, vykdomasis direktoriaus funkcijas

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

(parašas)

Tomas Cilinskas

(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė

(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

(parašas)

Viktorija Karpuvienė

(vardas ir pavardė)

UAB "Kazlų Rūdos šilumos tinklai" kodas 166092559

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

M. Valančiaus g.15 Kazlų Rūda, VI Registrų centras Marijampolės filialas

(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

(teisinis statusas, jei įmonė likviduojama, reorganizuojama ar yra bankrutavusi)

(Tvirtinimo žyma)

2021 m. gruodžio mėn. 31 d. NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

2022 m. balandžio mėn. 15 d Nr. V-8/1

(ataskaitos sudarymo data)

2021-01-01 - 2021 12 31

(ataskaitinis laikotarpis)

Eur.

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (-)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialiojo turto	Finansinio turto	Privalomasis arba atsargos (rezervinis) kapitalas	Savoms akcijoms įsigyti			
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	961669					96167		1074124	2131960	
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas									-	-
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas									-	-
4. Perskačiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	961669	-	-	-	-	96167	-	1074124	2131960	

[illegible]

	Apmokėtas įstatinis arba pagrindinis kapitalas	Akcijų priedai	Savos akcijos (–)	Perkainojimo rezervas		Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirsty- tasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
				Ilgalaikio materialio- jo turto	Finansinio turto	Privaloma- sis arba atsargos (rezer- vinis) kapi- talas	Savoms akcijoms išigyti			
21. Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)										-
22. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)									(95341)	(95341)
23. Dividendai										-
24. Kitos išmokos										-
25. Sudaryti rezervai								3000	(3000)	-
26. Panaudoti rezervai										-
27. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas) arba pajininkų įnašai (pajų grąžinimas)										-
28. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)										-
29. Įnašai nuostoliams padengti										-
30. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	1291631	-	-	-	-	96167	-	3000	727556	2118354

Direktorius pavaduotojas, vykdomasis direktoriaus funkcijas
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Tomas Cilinskas
(vardas ir pavardė)

Vyr. buhalterė
(vyriausiojo buhalterio (buhalterio) arba galinčio
tvarkyti apskaitą kito asmens pareigų pavadinimas)

Viktorija Karpuvienė
(vardas ir pavardė)

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ „KAZLŲ RŪDOS ŠILUMOS TINKLAI“

Juridinių asmenų registras, VI Registrų centras Marijampolės filialas. Kodas 166092559, M.Valančiaus g. 15, LT-69439 Kazlų Rūda

2021 m. FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2022m. balandžio 15 d.
Kazlų Rūda

Bendroji aiškinamojo rašto dalis

UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ (toliau tekste – Bendrovė) buvo įregistruota 2000 m. lapkričio 20 d., reg. Nr. SPUAB-2000-47.

Bendrovė filialų, atstovybių bei dukterinių įmonių neturi.

Bendrovės vykdoma Energetikos veikla yra licencijuojama. Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2018 m. gegužės 3 d. Bendrovei išdavė Energetikos veiklos licenciją Nr. L4-ŠT-61, suteikiančią teisę vykdyti šilumos tiekimo veiklą Kazlų Rūdos savivaldybėje - Kazlų Rūdos miesto, Jūrės miestelio, Antanavo, Jankų, Plutiškių, Bagotosios, Ažuolų Būdos, Būdos bei Višakio Rūdos kaimų teritorijose, išskyrus kitas Kazlų Rūdos savivaldybės ar Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos išduotose licencijose apibrėžtas teritorijas. Nuo 2019m. lapkričio 1d. pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra (eksploatacija) bendro naudojimo objektuose, kuriuose nėra veikiančios patalpų savininkų bendrijos arba jų jungtinės veiklos sutarties (vidaus šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros vykdymui bendrovei suteiktas VERT atestatas Nr. T-1392).

Valstybinė energetikos reguliavimo taryba 2021 m. gegužės 31 d. Bendrovei išdavė Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veiklos licenciją Nr. L7-GVTNT-72, patikslintą 2021-10-29 suteikiančią teisę verstis geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veikla Kazlų Rūdos mieste, Antanavo, Ažuolų Būdos, Bebruliškės, Kajackiškės ir Plutiškių kaimuose, geriamojo vandens tiekimo veikla Bagotosios ir Būdos kaimuose, esančiuose Kazlų Rūdos savivaldybėje.

Nuo 2020 m. gruodžio mėn.01 d. UAB „Kazlų Rūdos komunalininkas“ reorganizavimo būdu buvo prijungtas prie UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“. Visos reorganizuotos įmonės teisės ir pareigos perduotos UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“. Susijungus įmonėms pradėta vykdyti naujos veiklos:

1. Pagrindinė Bendrovės (reguliuojama) veikla:
 - 1.1 Šilumos ir karšto vandens gamybos, tiekimo ir pardavimo veikla;
 - 1.2 Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veikla;
2. Kita Bendrovės (nereguliuojama) veikla:
 - 2.1. Pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra;
 - 2.2. Daugiabučių administravimas ir techninė priežiūra, renovacija;
 - 2.3. Nekilnojamojo turto, priklausančio nuosavybės ar kita teise nuoma.
 - 2.4. Kita veikla.

Bendrovės įstatinis kapitalas yra 1291631 Eur, kurį sudaro 44539 vienetų paprastųjų vardinių 29,00 Eur nominalios vertės akcijų. Pagrindinis akcininkas yra Kazlų Rūdos savivaldybė, kuriai priklauso 100 % visų Bendrovės akcijų.

2020 m. spalio 26 d. Kazlų Rūdos savivaldybės taryba, kaip vienintelis akcininkas, tarybos sprendimu Nr. TS-249 nusprendžia reorganizuoti UAB „Kazlų Rūdos komunalininkas“, įmonės kodas 165695198, prijungiant ją prie UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“. Patvirtintos Įmonių reorganizavimo sąlygos, bei nauja įstatų redakcija.

Bendrovės valdymo modelis: visuotinis akcininkų susirinkimas, valdyba ir vienasmenis valdymo organas – Bendrovės vadovas.

Pagrindinis įmonės akcininkas – Kazlų Rūdos savivaldybė, kuriai priklauso 100% Bendrovės akcijų.

Bendrovės valdyba sudaryta iš trijų asmenų.

Valdybos pirmininkas nuo 2019m. spalio 7d. Egidijus Jankauskas

Nariai:

- Vaidotas Pocius
- Viktorija Karpuvienė

Bendrovės vadovai:

Nuo 2019m. rugsėjo 5d. iki 2021m. balandžio 15d. – direktorius Raimondas Ragauskas, parinktas konkurso būdu.

Nuo 2021 m. balandžio 16d. iki 2021 m. rugpjūčio 31d.-direktoriaus pavaduotojas, vykdamas direktoriaus funkcijas, Saulius Meškauskas.

Nuo 2021 m. rugsėjo 1 d. iki dabar.-direktoriaus pavaduotojas, vykdamas direktoriaus funkcijas, Tomas Cilinskas.

2021 m. rugpjūčio 05 d. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AT- 481 patvirtintas 2020 m. metinės finansinės ataskaitos rinkinys, pelno (nuostolio) paskirstymas,

- Ankstesnių finansinių metų pabaigoje nepaskirstytas pelnas -1074 124 Eur.
- Grynasis ataskaitinių finansinių 2020m.nuostolis – (143 825) Eur.
- Pelno(nuostolio)ataskaitoje nepripažintas nuostolis –(104 402 Eur.)
- Nepaskirstytas pelnas 2020 m. pabaigoje 825 897 Eur.
- Paskirta 3000 Eur. tantjemoms valdybos nariams už 2019 metų veiklos rezultatus.
- Nepaskirstytas pelnas(nuostoliai) perkeliama į kitus finansinius metus.

UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ valdyba 2021m. liepos 01d. protokolo Nr. 21

-pritarta bendrovės metiniam pranešimui už 2020m. bei teikti visuotiniam akcininkų susirinkimui.

-pritarta UAB „Kazlų rūdos šilumos tinklai“ 2020m. finansiniam rinkiniui.

-pritarta vadovo veiklos ataskaitai už 2020 m.

2021m. liepos 26d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-174 pritarta UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ metinės veiklos ataskaitai už 2020 m.

2019 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 24 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius 20. Per 2019 m. buvo priimta darbuotojų - 4, atleista – 2 darbuotojai.

2020 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 76 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius 30. Per 2020 m. buvo priimta darbuotojų - 58, atleista – 6 darbuotojai.

2021 m. gruodžio 31 d. bendrovėje dirbo 71 darbuotojai. Vidutinis darbuotojų skaičius 71. Per 2021 m. buvo priimta darbuotojų - 31, atleista – 36 darbuotojai.

Apskaitos politika

Bendrovės finansiniai metai prasideda sausio 1d. ir baigiasi gruodžio 31d.

Bendrovės finansinė atskaitomybė parengta vadovaujantis Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančiais teisės aktais, Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymu, verslo apskaitos standartais. Finansinės atskaitos rinkinį sudaro: balansas, pelno (nuostolių) ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, ir aiškinamasis raštas bei bendrovės vadovas ruošia metinę veiklos ataskaitą.

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais

Ilgalaikio turto apskaita

Ilgalaikis materialusis turtas 2021m. buvo pripažįstamas ir registruojamas apskaitoje, jei jis atitinka šiuos pripažinimo kriterijus:

1. Pradinė įsigijimo vertė 500,00 Eur ir didesnė,
 2. Tarnauja ilgiau nei vienerius metus;
 3. Tikimasi gauti iš turto ekonominės naudos būsimais laikotarpiais;
- Ilgalaikio turto nusidėvėjimo arba amortizacijos normatyvai (metais):

lentelė 1 Ilgalaikio turto nusidėvėjimo normatyvai (metais)

Ilgalaikio turto grupė	Įmonės nustatyta kaina eur.	<i>Leistinas metodas</i>	Įmonės pasirinktas metodas	<i>Minimalus normatyvas (metais)</i>	Pasirinktas normatyvais (metais)	
					Min	Max
1	2	3	4	5	6	
<u>MATERIALUS TURTAS</u>						
Veikloje nenaudojami nauji pastatai bei pastatų, įtrauktų į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, rekonstravimas, jei pastatai pastatyti arba rekonstravimas atliktas po 2002m. Sausio 1d.	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	8	8	8
Gyvenamieji namai	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	20	20	50
Kiti aukščiau neišvardyti pastatai	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	15	15	50
Mašinos ir įrengimai	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	5	5	20
Įrenginiai (statiniai, gręžiniai ir kt.)	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	8	8	20
Elektros perdavimo ir ryšių įtaisai (išskyrus kompiuterinius tinklus)	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	8	8	10
Vamzdynai, lėktuvai, ginklai	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	15	15	20
Baldai, išskyrus naudojamus viešbučių veikloje	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	6	6	8

Ilgalaikio turto grupė	Įmonės nustatyta kaina eur.	<i>Leistinas metodas</i> <i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	Įmonės pasirinktas metodas	<i>Minimalus normatyvas (metais)</i>	Pasirinktas normatyvais (metais)	
Inventorius, baldai, naudojami viešbučių veikloje	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	6	6	7
Kompiuterinė technika ir ryšių priemonės (kompiuteriai, jų tinklai ir įranga)	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	3	3	4
<i>Lengvieji automobiliai:</i>	500					
1) Naudojami trumpalaikės automobilių nuomos veikloje, vairavimo mokymo paslaugoms ir transporto paslaugoms teikti - ne senesni kaip 5 metai	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	4	4	5
2) kiti lengvieji automobiliai - ne senesni kaip 5 metai	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	6	6	10
3) kiti lengvieji automobiliai	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	10	10	10
Krovininiai automobiliai, priekabos ir puspriekabės, autobusai	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	4	4	5
Kiti krovininiai automobiliai, priekabos ir puspriekabės, autobusai	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	10	10	10
Kitas aukščiau neišvardytas materialus turtas	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	4	4	4
<u>NEMATERIALUS TURTAS</u>						
Formavimo savikaina (kapitalo pakitimas ir vieneto formavimas, obligacijų išleidimas, kiti formavimo darbai, kapitalizuotos palūkanos, reorganizavimas)	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	3	3	3
Programinė įranga	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	3	3	3
Įsigytos teisės	500	<i>tiesinis arba dvigubo balanso</i>	tiesinis	3	3	3
Kitas nematerialus turtas	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	4	4	4
<u>PRESTIŽAS</u>						
Prestižas	500	<i>tiesinis</i>	tiesinis	15	15	15

Materialusis ilgalaikis turtas apskaitoje registruojamas įsigijimo (pasigaminimo) verte, o balanse – likutine verte. Ilgalaikio materialiojo turto likvidacinė vertė nemažesnė kaip 0,29 Eur ir neturi viršyti 10 proc. įsigijimo kainos.

Bendrovėje nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą. Nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo kito mėnesio po to, kai turtas pradėtas eksploatuoti. Nusidėvėjimo suma pripažįstama sąnaudomis kiekvieną ataskaitinį laikotarpį.

Finansinio turto apskaita

Finansinį turtą sudaro investicijos į kitų įmonių vertybinius popierius (akcijos). Akcijos įsigyjamoms ne tikslu parduoti, bet norint padidinti įmonės turtą dividendais.

Įsigytos akcijos apskaitoje bei finansinėje atskaitomybėje rodomos faktine jų įsigijimo savikaina.

Kitas ilgalaikis turtas

Kitu ilgalaikiu turtu įmonėje laikomas atidėtojo mokesčio turtas ir kitas ilgalaikis turtas, kuris nebuvo parodytas kituose ilgalaikio turto straipsniuose.

Gautinų sumų apskaita

Gautinomis sumomis laikoma teisė gauti pinigų ar kitą finansinį turtą iš trečiųjų asmenų – gautini pinigai už pirkėjams suteiktas paslaugas, parduotas prekes ir kitos pagal sutartis arba kitus dokumentus užregistruotos skolos įmonei.

Registruojant gautinas sumas apskaitoje jos įvertinamos pagal įsigijimo savikainą, t.y. gautino atlygio verte. Debitorių skolos pripažįstamos abejotinomis, kai nesilaikoma skolos grąžinimo sąlygų, dideli debitoriaus finansiniai sunkumai, įvairi kita informacija, verčianti abejoti debitoriaus galimybėmis laiku grąžinti skolą.

Pinigai ir ekvivalentai

Piniginiam turtui priskiriami visi įmonės kasoje ir banke turimi pinigai. Bendrovės apskaitoje piniginis turtas registruojamas nacionaline valiuta – eurai.

Nuosavas kapitalas

Bendrovės nuosavam kapitalui priskiriama apmokėta įstatinio kapitalo dalis, akcijų priedai, perkainojimo rezervas, privalomasis rezervas, kiti rezervai, nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai). Įstatinio kapitalo dydis lygus visų Bendrovės įstatuose nurodytų pasirašytų akcijų nominaliųjų verčių sumai. Jei priimtas akcininkų sprendimas didinti (mažinti) įstatinį kapitalą, įstatinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas) apskaitoje registruojamas tada, kai įstatymų nustatyta tvarka įregistruojami pakeisti įstatai.

Dotacijos, subsidijos

Dotacijos pripažįstamos dviejų rūšių:

1. Dotacijos, susijusios su turtu – dotacijos, gaunamos ilgalaikio turto forma arba skiriamos ilgalaikiam turtui pirkti, statyti arba įsigyti;
2. Dotacijos, susijusios su pajamomis – dotacijos, gaunamos ataskaitinio ar praėjusio laikotarpio išlaidoms ir negautoms pajamoms kompensuoti, taip pat visos kitos dotacijos, nepriskirtos dotacijoms susijusioms su turtu

Dotacijos tvarkomos kaupimo principu: gautos dotacijos arba jų dalys pripažįstamos panaudotomis tais laikotarpiais, kuriais patiriamos su dotacijomis susijusios sąnaudos. Dotacijos, susijusios su turtu, pripažįstamos panaudotomis tokiomis sumomis, kokios gauto ilgalaikio turto nusidėvėjimo sumos. Dotacija pripažįstama ir registruojama apskaitoje tada, kai ji faktiškai gaunama.

Įsipareigojimai

Bendrovės finansinėje apskaitoje registruojami esamieji įsipareigojimai, t.y. kai Bendrovė įgyja prievolės, kurios turės būti įvykdytos.

Įsipareigojimai skirstomi į ilgalaikius įsipareigojimus, kuriuos Bendrovė turės įvykdyti vėliau negu per vienerius ateinančius metus, ir trumpalaikius įsipareigojimus – tuos, kurie turi būti įvykdyti per vienerius metus.

Įsipareigojimai vertinami savikaina.

Pajamų apskaita

Bendrovėje pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t.y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pajamų gavimą.

Pajamomis nepripažįstami avansai ir kiti išankstiniai apmokėjimai. Pajamomis laikomas tik Bendrovės ekonominės naudos padidėjimas. Pajamomis nepripažįstamas pridėtinės vertės mokestis, kompensuojamos arba gražinamos sumos, kadangi tai nėra įmonės gaunama ekonominė nauda.

Pajamos įvertinamos tikrąja verte.

Pardavimo pajamos - Bendrovėje priskiriamos pajamos gautos už vykdomą licencijuotą veiklą - šilumos bei karšto vandens tiekimą.

Daugiabučių namų administravimas ir techninė priežiūra. Kita ūkinė-komercinė (tvarkoma daugiabučių gyvenamųjų namų aplinka, atliekami statybiniai remonto darbai pagal rangos sutartis, tiekama elektros energija daugiabučių namų gyventojų bendrosioms reikmėms, teikiamos transporto paslaugos, genimi ir prižiūrimi želdiniai, teikiamos laboratorinių analizių, mechanizmų nuomos, elektros įrenginių priežiūros ir kitos paslaugos).

Kitos veiklos pajamoms Bendrovėje priskiriamas pelnas dėl nekilnojamojo turto, priklausančio bendrovei nuosavybės teise ar kita teise, bei gautos pajamos už nuomą ilgalaikio turto perleidimo ar likvidavimo, pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūra bei kitokios, tipinei veiklai nepriskirtos veiklos.

Bendrovės finansinės ir investicinės veiklos pajamoms priskiriamos, palūkanos, baudos, delspinigiai.

Sąnaudų apskaita

Registruojant sąnaudas apskaitoje, jos pripažįstamos (vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais) tą ataskaitinį laikotarpį, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Sąnaudos įvertinamos tikrąja verte.

Sąnaudos Bendrovėje grupuojamos į suteiktų paslaugų savikainą, veiklos sąnaudas, kitos veiklos sąnaudas, finansinės ir investicinės sąnaudas.

Į suteiktų paslaugų savikainą įeina visos išlaidos, susijusios su paslaugų teikimu, kurias tiesiogiai ar netiesiogiai galima priskirti konkrečių paslaugų teikimui. Jos sugrupuotos:

- Technologinėms reikmėms.
- Kuro sąnaudos šildymui.
- Amortizaciniai atskaitymai.
- Darbo užmokestis bei socialinio draudimo įmokos.
- Einamas remontas ir aptarnavimas.

- Transporto priemonių sąnaudos.
- Komunalinės paslaugos bei vidutinės temperatūros nustatymas.

Paslaugų teikimo sąnaudos pripažįstamos, registruojamos apskaitoje ir pateikiamos finansinėje atskaitomybėje tą patį ataskaitinį laikotarpį, kurį buvo pripažintos pajamos už suteiktas paslaugas.

Veiklos sąnaudos skirstomos į pardavimo, bendrosios ir administracinės.

Pardavimo sąnaudos – patirtos dėl mažmeninio aptarnavimo vartotojams už šildymą bei karšto vandens tiekimą.

Bendrosios sąnaudos – visos kitos sąnaudos patirtos dėl vykdomos licencijuotos veiklos bet nepriskirtos prie paslaugų savikainos.

Administracinės sąnaudos – priskiriamos administracinių patalpų išlaikymas ir nusidėvėjimas, įvairūs, išskyrus pelno, mokesčiai, kurių negalima priskirti konkrečioms teikiamoms paslaugoms, darbo užmokestis bei socialinio draudimo įmokos ir kitos su tipine įmonės veikla susijusios išlaidos, patirtos per ataskaitinį laikotarpį.

Veiklos sąnaudos pripažįstamos, registruojamos apskaitoje ir pateikiamos finansinėje atskaitomybėje tą patį ataskaitinį laikotarpį, kai jos patirtos.

Kitos veiklos sąnaudos - priskiriamos dėl nekilnojamojo turto, priklausančio bendrovei nuosavybės teise ar kita teise, bei gautos sąnaudos už nuomą ilgalaikio turto perleidimo ar likvidavimo, pastatų šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūros bei kitokios, tipinei veiklai nepriskirtos veiklos sąnaudos.

Finansinėms ir investicinės veiklos sąnaudos – kreditų ar atidėjimų palūkanos, baudos, delspinigiai, valiutos kurso pasikeitimo rezultatai, banko paslaugos.

Apskaitos dokumentų ir apskaitos registrų saugojimas

Apskaitos dokumentai ir apskaitos registrai saugomi pagal LR Vyriausybės nustatytus dokumentų saugojimo terminus.

Už apskaitos organizavimą pagal LR Buhalterinės apskaitos įstatymo reikalavimus atsako Bendrovės direktorius.

Už apskaitos dokumentų išsaugojimą įstatymų nustatyta tvarka atsako Bendrovės direktorius.

Aiškinamojo rašto pastabos

Ilgalaikis turtas

Ilgalaikio materialiojo bei nematerialiojo turto 2021 metų pabaigoje bendrovė turėjo už 18 315 062 Eur. įsigijimo verte.

Sukaupto nusidėvėjimo suma metų pabaigai 8 064 832 Eur. Likutinė balansinė vertė 10 250 230 Eur.

Per 2019 metus įsigyta turto už 28 471 Eur.

Per 2019 metus nurašyta ilgalaikio turto dėl netinkamo naudoti bei dėl pasikeitusios ilgalaikio turto likutine balansine verte -14 020 Eur.

Per 2020 metus įsigyta turto už 12 952 008 Eur. Tame tarpe po reorganizavimo perimtas ilgalaikis turtas 12 500 470 Eur.(minus sukauptas nusidėvėjimas iki perdavimo 5 590 192 Eur likutine verte 6 910 278 Eur.) pasitikėjimo teise perimtas iš Kazlų Rūdos savivaldybės – 136 711 Eur., naujai įsigyti 105 344 Eur.ir nebaigta statyba bei ruošiamas ilgalaikis turtas eksploatacijai -209 483 Eur.(tame skaičiuje įvestas į eksploataciją 5040 Eur. ir perduota iš reorganizuotos įmonės 11 395 Eur.)

Per 2020 metus nurašyto ar perduoto ilgalaikio turto nebuvo.

Per 2021 metus įsigyta turto už 605 394 Eur. Tame tarpe, pasitikėjimo teise perimtas iš Kazlų Rūdos savivaldybės – 145 404 Eur., naujai įsigyti 166 423 Eur., nebaigta statyba bei ruošiamas ilgalaikis turtas eksploatacijai -293 567 Eur.

Per 2021 metus nurašyta ilgalaikio turto
 - dėl netinkamo naudoti ilgalaikio turto likutine balansine verte -352 Eur
 -nurašyta į sąnaudas iš nebaigtos statybos užpajamuota ne į tą išlaidų straipsnį patekusi suma – 253 Eur.

Ilgalaikio turto priskaičiuota nusidėvėjimo suma;
 2021m.- 844 993 Eur.
 2020m. - 5 915 801 Eur.(t.sk atkelta iš reorganizuotos įmonės priskaičiuota amortizacija iki 2020-11-30 5 590 191 Eur.ir einamų metų 325 609 Eur.
 2019m.-270 153 Eur.

Bendrovė yra įkeitus ilgalaikį turtą bankui dėl apyvartinio kredito . nekilnojamo turto likutine verte 496 800 Eur.

lentelė 2 Ilgalaikio turto įkeitimas

Įkeisto turto pavadinimas	Balansinė vertė, Eur.	Įkeitimo pabaigos data
Pastatai statiniai	496 800	2025-06 01

Nematerialusis turtas

Nr.1.

Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje –11 217 Eur.

Likutinė balansinė vertė finansinių metų pabaigoje – 8 500 Eur.

Įsigijimo savikaina metų pradžioje. – 34 149Eur.

Įsigyta savikaina per 2021 m. – 4 000 Eur.

Įsigijimo savikaina metų pabaigoje. –38 149 Eur.

Nusidėvėjimas sukauptas finansinių metų pradžioje –22 932 Eur.

Finansinių metų nusidėvėjimas – 6 717 Eur.

Nusidėvėjimas finansinių metų pabaigoje. –29 649 Eur.

Materialusis turtas.

Nr.2. Informacija apie Bendrovės ilgalaikį materialųjį turtą pateikta lentelėje 3.

lentelė 3 Bendrovės ilgalaikis turtas

Rodikliai	Žemė	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrengimai	Transporto priemonės	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	Nebaigta statyba	Kitas materialusis turtas	Iš viso
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	0	8 662 503	1 476 449	112 549	21 592	204 443	1 681	10 479 217
a) Įsigijimo savikaina								
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	0	14 429 985	2 746 679	235 900	68 573	204 443	4 962	17 690 542

Finansinių metų pokyčiai:								
- turto įsigijimas	0	146 347	279 020	27 017	2 534	146 476	0	601 394
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	0	0	(1 738)	(12 484)	(548)	(253)	0	(15 023)
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)	0	255 824	37 743	0	0	(293 567)	0	0
Finansinių metų pabaigoje	0	14 832 156	3 061 704	250 433	70 559	57 099	4 962	18 276 913
b) Perkainojimas								
Praėjusių finansinių metų pabaigoje								0
Finansinių metų pokyčiai:								
- vertės padidėjimas (sumažėjimas) + / (-)								0
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)								0
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)								0
Finansinių metų pabaigoje	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Nusidėvėjimas								
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	0	5 767 482	1 270 230	123 351	46 981	0	3 281	7 211 325
Finansinių metų pokyčiai:								
- finansinių metų nusidėvėjimas	0	607 691	205 477	18 574	5 577	0	957	838 276
- atstatantys įrašai (-)								0
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)			(1 738)	(12 132)	(548)			(14 418)
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)								0
Finansinių metų pabaigoje	0	6 375 173	1 473 969	129 793	52 010	0	4 238	8 035 183
d) Vertės sumažėjimas								0
Praėjusių finansinių metų pabaigoje								0
Finansinių metų pokyčiai:								0
- finansinių metų vertės sumažėjimas								0
- atstatantys įrašai (-)								0
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto (-)								0
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)								0
Finansinių metų pabaigoje	0	0	0	0	0	0	0	0
e) Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje	0	8 456 983	1 587 735	120 640	18 549	57 099	724	10 241 730
(a) + (b) - (c) - (d)								

Finansinis turtas

Nr.3. Bendrovė turi UAB „Šilumos ūkio servisas“ 2321 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių vieneto nominali vertė – 2,61 Eur., ir sudaro 0,93 proc. 2018 m. UAB „Šilumos ūkio servisas“ gavo 2 406 Eur., pelno, juo dengiamas ankstesnių metų nuostolis.

Ataskaita už 2019m. nėra gauta.

Ataskaita už 2020 m. nėra gauta.

Ataskaita už 2021 m. nėra gauta.

Kitas ilgalaikis turtas

Nr.4. Nėra

Trumpalaikis turtas

Nr.5. Šioje dalyje apskaitomas:

- ilgalaikis turtas skirtas parduoti. – 4 098 Eur. (2013 m bendrovė iš UAB „Litesko“ įsigijo gyvenamųjų namų ir įmonių šiluminius punktus, kuriuos numatoma parduoti.)
- pirktos prekės skirtos perparduoti –1 100 Eur..
- žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės –100 940 Eur.
- kuras technologijai – 68 497 Eur. (skiedra – 50 255 Eur. medžio pjuvenų granulės –3 341 Eur. rezervinis kuras (dyzelinas) – 14 901 Eur.)
- kuras tepalai transportui ir įrengimams – 1 334 Eur.
- sumokėti avansai –14 458 Eur.

Per vienerius metus gautinos sumos

Nr.6. Šioje dalyje apskaitomas:

- Pirkėjų įsiskolinimas – 442 379 Eur.

Kitos gautinos sumos :

- Biudžeto įsiskolinimas – 1 696 Eur.
- Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamųjų lėšų, renkamų namui atnaujinti, įsiskolinimas – 7 179 Eur.
- Kitos- 11 540 Eur.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Nr.7. Šioje dalyje atspindi turimos piniginės lėšos bankuose. 2021m. gruodžio 31d. likutis bankuose 184 330 Eur.(Tame skaičiuje daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos–129 750 Eur.)

Ateinančių laikotarpių sąnaudos

Nr.8 Šioje dalyje parodomos būsimų laikotarpių sąnaudos: nekilnojamo turto ir automobilio draudimo sumos. 2021m. gruodžio 31d. yra 4 257 Eur.

Nuosavas kapitalas

Nr.9 Bendrovės įstatinis kapitalas – 1 291 631 Eur, įstatinis kapitalas padalytas į 44 539 paprastasias vardines 29,00 Eur nominalios vertės akcijas.

Rezervai

Nr.10. Apskaitoma privalomas rezervas 99 167 Eur.

Dotacijos, subsidijos

Nr.11. Šioje dalyje apskaitomos;

- dotacijos susiję su turtu.

2014–2015 metais naujos katilinės statybai gautos dotacijos bei 2018 m. patikėjimo teise perduotas Kazlų Rūdos savivaldybės turtas už 112758 Eur. Šis turtas perduotas 20 metų. Per 2019m. bendrovė naujų dotacijų negavo. Per 2020 m. bendrovė gavo dotacijų 6 682 784 Eur. (Tame skaičiuje 2020m. liepos 27. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-178 UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ patikėjimo teise perduotas Kazlų Rūdos savivaldybės turtas už 136 711 Eur. Pagal 2020 10 28 vienintelio akcininko sprendimu Nr.SD-3177 patvirtintas reorganizavimo sąlygas perduota UAB “Kazlų Rūdos komunalininkas“ nepanaudotų dotacijų pagal 2020 11 30 dienos būklę –2 032 962Eur .bei patikėjimo sutartimis iš Kazlų Rūdos savivaldybės gautas UAB “Kazlų Rūdos komunalininkas“ naudotas turtas sumoje 4 513 111 Eur., kuris nepertraukiamai ir toliau naudojamas bendrovės veikloje bei užregistruotas patikėjimo teise. Per 2021 m. bendrovė gavo dotacijų 207 168 Eur. (Tame skaičiuje 2021m. balandžio 26d. Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-110 UAB „Kazlų Rūdos šilumos tinklai“ patikėjimo teise perduotas Kazlų Rūdos savivaldybės turtas už 145 404 Eur.)

2021m pabaigai negrąžintų dotacijos 7 469 780 Eur.

2020m pabaigai negrąžintų dotacijos 7 862 599 Eur.

2019m pabaigai negrąžintų dotacijos 1 322 100 Eur.

2021m. sumažinta dotacijų suma turto nusidėvėjimas 599 987 Eur.

2020m. sumažinta dotacijų suma turto nusidėvėjimas 142 286 Eur.

2019m. sumažinta dotacijų suma turto nusidėvėjimas 97 208 Eur.

-dotacijos susiję su pajamomis.

Bendrovė yra sudariusi sutartį su užimtumo tarnyba dėl darbo užmokesčio dalies kompensavimo įdarbinus darbo biržoje esančius žmones.

Per 2021m. priskaičiuota DU dalies kompensacija 42 995 Eur. (šia suma mažinama sąnaudos).

Per 2021m. užimtumo tarnyba pervadė DU dalies kompensaciją 42 995 Eur.

2021m. pabaigai užimtumo tarnyba neskolinga bendrovei DU dalies kompensacijos.

Mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai

Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai.

Nr.12. Šioje dalyje apskaitoma ilgalaikiai įsipareigojimai, kuriuos Bendrovė turės įvykdyti vėliau negu per vienerius ateinančius metus.

lentelė 4 Po vienerių metų mokėtinos sumos ir kiti įsipareigojimai (šioje lentelėje parodoma ir einamų metų dalis)

<i>Eil. Nr.</i>	<i>Skolintojas</i>	<i>Likutis 2021.12.31</i>	<i>Per vienerius finansinius metus 2022 m.</i>	<i>Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus</i>	<i>Po penkerių metų.</i>
		<i>EUR</i>			
1	Kredito įstaigoms	797 917	413 529	271 980	112 408
2	Kitos finansinės skolos	80 615	11 862	26 071	42 682
Iš viso		878 532	425 391	298 051	155 090

Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai.

Nr.13. Šioje dalyje apskaitomos sumos ir kiti įsipareigojimai pateikiami lentelėje Nr. 5.

lentelė 5 Per vienerius metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai (Eur.)

	2020m.	2021m.
ilgalaikių skolų einama dalis	168 355 (per 2021m.)	425 391 (per 2022m.)
skolos kredito įstaigom palūkanos	1 202	1 458
gauti avansai iš vartotojų	33 233	25 860
skolos tiekėjams	261 078	265 341
su darbo santykiais susiję	99 237	109 566

įsipareigojimai		
mokestiniai įsipareigojimai	19 217	18 440
Atskaitingiesiems asmenims	17	20
Daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų gautos kaupiamosios lėšos, renkamos namui atnaujinti	129 293	140 990
Kitos mokėtinos sumos	7 890	69 755

Pelno nuostolio ataskaita

Pajamos

2021 m. bendrovės pajamos –2021m.- 2 219 301 Eur., 2020m.-1 071 256 Eur., 2019 m. - 1 015 716 Eur., (žr. lentelė 6)

lentelė 6

	2020m.	2021m.
Nr.14. pardavimo pajamos	1 056 162	2 199 224
<i>Reguliuojama veikla</i>	953 440	1 671 580
– šildymas ir karšto vandens tiekimas	907 539	1 215 292
- geriamojo vandens tiekimas	32 366	456 288
<i>Kita nereguliuojama veikla</i>	102 722	527 644
- šildymo ir k.v.. sistemų priežiūra	51 630	38 002
- Karšto vandens apskaitos prietaisų mokestis	10010	12 376
-Šalto vandens apskaitos prietaisų mokestis	3525	27 488
- kitos nepaminėtos pajamos	32 265	197 261
- daugiabučių namų priežiūros pajamos	18 827	252 517
- kitos komunalinio padalinio pajamos		
Nr.15. kitos veiklos pajamos:	10 889	12 312
- nekilnojamojo turto nuoma	10 889	11 882
- šildymo ir k.v.. sistemų priežiūra	-	
- kitos nepaminėtos pajamos	-	429
Nr. 16. finansinės veiklos pajamos (delspinigiai ir kitos pajamos)	4205	7 765

Sąnaudos

Nr.17. Pardavimo savikaina 2021m.-1 791 432 Eur., 2020m.- 995 242 Eur., 2019m. – 780 688 Eur., (žr. lentelė 7)

lentelė 6 Pardavimo savikaina, Eur.

	2020m.	2021m.
elektra	53 348	201 751
vanduo technologinėms reikmėms	2 286	2 340
vanduo perparduotas	39 443	52 659
kuras šildymui	205 964	339 987
amortizaciniai atskaitymai	179 728	231 969
darbo užmokestis	316 061	695 549
arbo užmokesčio kaupiniai	9 711	6 691
darbdavio Sodra	5 691	12 423
darbdavio Sodra nuo kaupinių	172	113
einamas remontas ir aptarnavimas	155 347	156 166
transporto priemonių einamas remontas ir kuras	16 100	71 865
komunalinės paslaugos	11 391	19 919

Nr.18. Veiklos sąnaudos 2021m.- 495 816 Eur., 2020m.-209 014Eur., 2019m. – 125 505 Eur., (šios sąnaudos susietos su mažmeniniu pardavimu)

Nr. 18.1 Pardavimo 2021m.-66 407 Eur., 2020 m.- 29 327 Eur., 2019m. – 20 454 Eur., (žr. lentelė 8)

lentelė 7 Pardavimo sąnaudos (Eur.)

	2020m.	2021m.
darbo užmokestis	16 454	43 008
darbo užmokestis kaupiniai	889	2 164
darbdavio Sodra	297	849
darbdavio Sodra nuo kaupinių	22	32
tinklapio sąnaudos bei vartotojų aptarnavimas	11 665	20 354

Nr. 18.2 Bendrosios ir administracinės sąnaudos 2021m.-429 409 Eur.,2020m.- 179 687 Eur.,2019m. – 105 051 Eur.,

Tame sk. bendrosios sąnaudos 2021m.- 43 577 Eur., 2020m.- 22 395Eur., 2019m. – 12 103 Eur., Priskirta sąnaudos gamybinės, neišvardintos straipsnyje Nr. 17.

Tame sk. administracinės veiklos sąnaudos 2021m.- 385 832 Eur.,2020m.- 157 292 Eur., 2019m. – 92 948 Eur. (žr. lentelė 9)

lentelė 8 Administracinės veiklos sąnaudos, Eur.

	2020m.	2021m.
administracinės - mokesčiai	8 076	32 714
amortizaciniai atskaitymai	2 620	8 231
darbo užmokestis	84 475	229 426
darbo užmokestis kaupiniai	4 633	3 069
darbdavio Sodra	1 665	4 075
darbdavio Sodra kaupinių	92	47
einamas remontas ir aptarnavimas	2 574	18 400
kitos administracinės sąnaudos	53 157	89 870

Nr19. Kitos veiklos sąnaudos 2021m.- 5770 Eur., 2020m.- 1 700 Eur., 2019m. – 13 173 Eur., (žr. lentelė 10)

lentelė 9 Kitos veiklos sąnaudos (Eur.)

	2020m.	2021m.
Amortizaciniai atskaitymai	977	4 806
Žemės nuoma	612	612
Elektra	93	
Šilumos ir karšto vandens sistemų aptarnavimo sąnaudos		
Šilumos punktų einamo remonto sąnaudos		
Kitos nepamintėtos veiklos sąnaudos	18	352

Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos

Nr.20. Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos 2021m.-21 624 Eur., 2020m.- 9 126 Eur.2019m. – 5 839 Eur. (žr. lentelė 11)

lentelė 10 Finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos, Eur.

	2020m.	2021m.
Banko paslaugos	2 178	3 986

Palūkanos kredito	6 927	13 778
Kitos palūkanos	-	66
Delspinigiai ir kitos sąnaudos nemažinančios pelno mokesčio	21	3 794
	-	-

Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą

Nr. 21 Bendrovė 2021 m.-patyrė nuostolį 95 341 Eur., 2020m. - patyrė nuostolį 143 825 Eur. ir po reorganizavimo perimtas 2020 01 01- 2020 11 30 metų ataskaitinių metų nuostolis iš UAB “Kazlų Rūdos komunalininkas „ - 30 976 Eur. , 2019m. – pelnas prieš apmokestinimą 90 511 Eur., 2021 m. rugpjūčio 05 d. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AT- 481 paskirta 3000 Eur. išmokėti valdybos nariams tantjemas už 2019 m.

Grynasis nuostoliai 2021 m. – 95 341 Eur.

2021 m. pelno (nuostolio) paskirstymo projektas

lentelė 11 pelno (nuostolio) paskirstymo projektas

	2021m.
Ankstesniųjų finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje	822 897
Grynasis ataskaitinių finansinių metų rezultatas - pelnas (nuostolis)	-95 341
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	-
Pervedimai iš rezervų	3000
Akcininkų įnašai bendrovės nuostoliams padengti	-
Paskirstytinas pelnas (nuostoliai) iš viso	730 556
Pelno dalis, paskirta į privalomąjį rezervą	-
Pelno dalis, paskirta į rezervą savoms akcijoms įsigyti	-
Pelno dalis, paskirta į kitus rezervus	-
Pelno dalis, paskirta dividendams išmokėti	-
Pelno dalis, paskirta metinėms išmokoms (tantjemoms) valdybos ir stebėtojų tarybos nariams, darbuotojų premijoms ir kitiems tikslams	
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliama į kitus 2021 finansinius metus.	730 556

Sandoriai su susijusiais asmenimis

lentelė 12 Sandoriai su susijusiais asmenimis, Eur.

Rodikliai	Praėję finansiniai metai 2020m.	Finansiniai metai 2021m.	Likutis finansinių metų pabaigoje
Per metus priskaičiuotos sumos susijusios su darbo santykiais:			
1. Pagrindinis darbo užmokestis	45 830	68 208	-
2. Išeitinės kompensacijos	-	5 127	-
3. Premijos	3 000	200	-
4. Kitos priskaičiuotos sumos, susijusios su darbo santykiais	575	139	
Apmokėjimas akcijomis	-	-	-
Neatlygintinai perduotas turtas ar suteiktos paskolos	-	-	-
Suteiktos įvairios garantijos įmonės vardu	-	-	-
Per ataskaitinį laikotarpį pripažinta abejotinių skolų suma	-	-	-
Kitos reikšmingos sumos	-	-	-
Vidutinis vadovų skaičius per metus	2	2	

Apskaitiniai vertinimai

Apskaitiniam vertinimui reikšmingų įvykių nebuvo, kurie turėtų įtakos 2021m. gruodžio 31d. sudarytos finansinės atskaitomybės rezultatams.

Po balansiniai įvykiai

Po balansinių reikšmingų įvykių nebuvo, kurie turėtų įtakos 2021m. gruodžio 31d. sudarytos finansinės atskaitomybės rezultatams.

Direktoriaus pavaduotojas,
vykdantis direktoriaus funkcijas

Tomas Cilinskas

Vyr. buhalterė

Viktorija Karpuvienė



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2023-02-27 15:20:48

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/1141521**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **2008-08-19**
Adresas: **Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Vandens gerinimo stotis

Unikalus daikto numeris: **4400-1639-0279**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žymėjimas plane: **1H1/g**
Statybos pradžios metai: **2008**
Statybos pabaigos metai: **2014**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Metalas su karkasu**
Stogo danga: **Metalas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **20.93 kv. m**
Pagrindinis plotas: **20.93 kv. m**
Tūris: **66 kub. m**
Užstatytas plotas: **23.00 kv. m**
Koordinatė X: **6062690**
Koordinatė Y: **468742**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10948 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **10948 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2014-07-17**
Vidutinė rinkos vertė: **10948 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-07-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-07-17**

2.2.

Kiti inžineriniai statiniai - Meteorologinė stebėjimo aikštelė

Aprašymas / pastabos: **(stiebas, tvora)**
Unikalus daikto numeris: **4400-1938-6082**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Statybos pradžios metai: **2009**
Statybos pabaigos metai: **2009**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2155 Eur**
Atkuriamoji vertė: **2155 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2009-06-17**
Vidutinė rinkos vertė: **2155 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2009-06-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2009-06-17**

2.3.

Vandentiekio tinklai - Gręžinys

Unikalus daikto numeris: **4400-1639-0246**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
Žymėjimas plane: **g**
Statybos pradžios metai: **2008**
Statybos pabaigos metai: **2014**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Gylis: **185 m**
Medžiaga: **Polivinilchloridas**
Koordinatė X: **6062674**
Koordinatė Y: **468734**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **33596 Eur**
Atkuriamoji vertė: **33596 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2014-07-17**
Vidutinė rinkos vertė: **33596 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-07-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-07-17**

2.4.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Tvora

Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-1639-0279, aprašytam p. 2.1.**
Unikalus daikto numeris: **4400-3026-9868**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **t1**
Statybos pradžios metai: **2008**
Statybos pabaigos metai: **2014**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Aukštis: **2.15 m**

Ilgis: **163.64 m**
 Medžiaga: **Metalas**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **13033 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
 Atkuriamoji vertė: **13033 Eur**
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
 nustatymo data: **2014-07-17**
 Vidutinė rinkos vertė: **13033 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-07-17**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-07-17**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.
 Įregistravimo pagrindas: **2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083**
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-10**

4.2.

Nuosavybės teisė
 Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
 Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2009-10-01 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. AS2-1K**
 Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-16**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė
 Patikėtinis: **Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559**
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.
 Įregistravimo pagrindas: **2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56**
2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177
2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas
 Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-12**

6.2.

Turto patikėjimo teisė
 Patikėtinis: **Lietuvos hidrometeorologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 290743240**
 Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2009-10-01 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. AS2-1K**
 Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-16**

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: **kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.**
 Įregistravimo pagrindas: **2014-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-04**

10.2.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1.**
vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.
 Įregistravimo pagrindas: **2014-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-04**

10.3.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "GEOMETRA", a.k. 160297055
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.
 Įregistravimo pagrindas: **2014-01-14 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1958**
2014-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-04**

10.4.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)
 Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2009-10-01 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. AS2-1K**
 Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-14**

10.5.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas, a.k. 151358356
 Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2008-08-27 Licencija Nr. G-734-(623)**
2008-09-03 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-654
2009-06-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/13209
 Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-14**

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

12. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Ažuolų Būdos k.

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: **5107/0004:300**
Archyvinės bylos Nr.: **58/13209**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

GRETA JUŠKÉNAITÉ



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2023-02-27 15:19:33

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 70/83064
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 2003-01-30
Adresas: Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Vandens gerinimo įrenginių pastatas

Unikalus daikto numeris: 4400-2333-3476
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žymėjimas plane: 1H1/g
Statybos pradžios metai: 2011
Statybos pabaigos metai: 2012
Statinio kategorija: Ypatingasis
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis: Vietinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Vietinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Metalas su karkasu
Stogo danga: Metalas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 20.98 kv. m
Pagrindinis plotas: 20.98 kv. m
Tūris: 68 kub. m
Užstatytas plotas: 23.00 kv. m
Koordinatė X: 6062886
Koordinatė Y: 464413
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 3736 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %
Atkuriamoji vertė: 3736 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: 2012-04-04
Vidutinė rinkos vertė: 1497 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-04-04
Kadastro duomenų nustatymo data: 2012-04-04

2.2.

Vandentiekio tinklai - Buitinio vandentiekio magistralė

Aprašymas / pastabos: (Statinio kategorija - neypatingas)
Unikalus daikto numeris: 5897-4002-2010
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vandentiekio tinklai
Žymėjimas plane: V
Statybos pradžios metai: 1974
Statybos pabaigos metai: 2013
Rekonstravimo pradžios metai: 2011
Rekonstravimo pabaigos metai: 2013
Baigtumo procentas: 100 %
Ilgis: 1568.89 m
Medžiaga: Polietilenas
Vandentiekio linijos reikšmė: Magistralinė
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 144810 Eur
Atkuriamoji vertė: 121351 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: 2013-12-02
Vidutinė rinkos vertė: 121351 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2013-12-02
Kadastro duomenų nustatymo data: 2013-12-02

2.3.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-2333-3476, aprašytam p. 2.1.
Aprašymas / pastabos: (kiemo aikštelė b1, plotas 165,46 kv.m)
Unikalus daikto numeris: 4400-2336-5764
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)
Žymėjimas plane: b1
Statybos pradžios metai: 2011
Statybos pabaigos metai: 2012
Statinio kategorija: I grupės nesudėtingasis
Baigtumo procentas: 100 %
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 2983 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %
Atkuriamoji vertė: 2983 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: 2012-04-04
Vidutinė rinkos vertė: 30 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-04-04
Kadastro duomenų nustatymo data: 2012-04-04

2.4.

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-2333-3476, aprašytam p. 2.1.
Aprašymas / pastabos: (tvora su vartais, ilgis 103,2 m)
Unikalus daikto numeris: 4400-2336-5742
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)

- Žymėjimas plane: **t1**
 Statybos pradžios metai: **2011**
 Statybos pabaigos metai: **2012**
 Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **4489 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
 Atkuriamoji vertė: **4489 Eur**
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
 nustatymo data: **2012-04-04**
 Vidutinė rinkos vertė: **45 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-04-04**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-04-04**
- 2.5. Priklausinys: **Gręžtinis vandens šulinys (gręžinys) - Artezinis gręžinys Nr.2**
 Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-2333-3476, aprašytam p. 2.1.**
 Aprašymas / pastabos: **(skersmuo 219 mm)**
 Unikalus daikto numeris: **5897-4002-2020**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
 Statybos pradžios metai: **1980**
 Statybos pabaigos metai: **1980**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Gylis: **132 m**
 Medžiaga: **Metalas**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **23430 Eur**
 Atkuriamoji vertė: **5850 Eur**
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
 nustatymo data: **2012-04-13**
 Vidutinė rinkos vertė: **5850 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-04-13**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-04-13**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2002-12-30 Perdavimo - priėmimo aktas**
2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012
2013-07-09 Jungtinės veiklos sutartis Nr. 4
2014-05-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-140514-00040
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-06-05**
- 4.2. Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
 Įregistravimo pagrindas: **2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012**
 Įrašas galioja: **Nuo 2012-05-30**
- 4.3. Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **Gręžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.**
 Įregistravimo pagrindas: **2002-12-30 Perdavimo - priėmimo aktas**
 Įrašas galioja: **Nuo 2010-10-11**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. Turto patikėjimo teisė
 Patikėtinis: **Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559**
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.
Gręžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.
 Įregistravimo pagrindas: **2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56**
2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177
2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas
 Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-12**

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. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
 Įl "Topogama", a.k. 302303853
 Daiktas: **vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2010-05-05 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1156**
2013-12-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-05-22**
- 10.2. Rekonstrukcija (daikto registravimas)
 Daiktas: **vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2013-12-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760**
2014-05-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-140514-00040
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-05-22**
- 10.3. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **Grėžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.**
Įregistravimo pagrindas: **2012-04-13 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760**
2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012
Įrašas galioja: **Nuo 2012-07-02**

10.4.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
UAB "GEOMETRA", a.k. 160297055
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
Grėžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: **2008-09-03 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-664**
2008-09-18 Licencija Nr. G-789-(593)
2012-04-13 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760
Įrašas galioja: **Nuo 2012-05-23**

10.5.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **2012-04-13 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760**
2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012
Įrašas galioja: **Nuo 2012-05-23**

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

12. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Bebruliškės k.

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: **5116/0002:208**
Archyvinės bylos Nr.: **58/3760**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

GRETA JUŠKÉNAITĖ



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.22/12-752K

VERTINIMO UŽSAKOVAS: KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

VERTINAMAS TURTAS: VANDENS GERINIMO STOTIS, GRĘŽINYS IR TVORA

TURTO ADRESAS: KAZLŲ RŪDOS SAV., KAZLŲ RŪDOS SEN., AŽUOLŲ BŪDOS K., VILTIES G. 2

TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA: 2022-12-27

TURTO VERTINTOJAS: RAMŪNAS MIKUTAITIS

Ataskaitoje yra 23 lapai pagrindinio teksto ir 25 priedų lapai, iš viso 48 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS NR. 22/12-752K SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA, a.k. 188777932
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VI Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Užsakovo buveinė/ adresas/ kontaktiniai duomenys	Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, tel.: +370 343 95 276
Vertinamas turtas	Vandens gerinimo stotis, gręžinys ir tvora
Apžiūros data	2022-12-27
Vertės nustatymo data	2022-12-27
Ataskaitos surašymo data	2023-01-24
Vertinimo atvejis	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (įstatinio kapitalo didinimo tikslu, investuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą)
Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys	

Statiniai						
Pavadinimas/ paskirtis	Unikalus numeris/ Žymėjimas plane	Registro Nr.	Statybos metai	Fizinė būklė	Bentras plotas	Vertinama dalis
Pastatas - Vandens gerinimo stotis/ Kita	4400-1639-0279/ 1H1/g	44/1141521	2008-2014	Baigtumas 100%	20.93 kv.m	1/1 (visas)
Vandentiekio tinklai - Gręžinys/ Vandentiekio tinklų	4400-1639-0246/ g	44/1141521	2008-2014	Baigtumas 100%	Gylis: 185 m	1/1 (visas)
Kiti inžineriniai statiniai – Tvorą/ Kiti inžineriniai statiniai	4400-3026-9868/ t	44/1141521	2008-2014	Baigtumas 100%	Aukštis: 2.15 m; Ilgis: 163.64 m	1/1 (visas)
Turto adresas	Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2					
Savininkas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893					
Juridinis nuosavybės pagrindas	2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083					
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė					
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė – Patikėtinis: Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559; Įregistravimo pagrindas: 2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56, 2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177, 2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas; Įrašas galioja: Nuo 2021-02-12					
Juridiniai faktai	Įrašų nėra					
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Vandens gerinimo stotis ir gręžinys - Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas) Tvorą - Suformuotas naujas (daikto registravimas)					
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Ažuolų Būdos k.					
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.					
Vertinimo metodas	Išlaidų (kaštų) metodas					

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo turto – Vandens gerinimo stoties, gręžinio ir tvoros, esančių Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2, rinkos vertė, turto vertės nustatymo dieną (2022-12-27) yra **48 100 Eur (keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai vienas šimtas eurų)**. Verčių išskyrimas:

- Vandens gerinimo stotis (u.nr. 4400-1639-0279) vertė – **15 300 Eur (penkiolika tūkstančių trys šimtai eurų)**.
- Gręžinio (u.nr. 4400-1639-0246) vertė – **23 200 Eur (dvidešimt trys tūkstančiai du šimtai eurų)**.
- Tvoros (u.nr. 4400-3026-9868) vertė – **9 600 Eur (devyni tūkstančiai šeši šimtai eurų)**.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis.

Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertintojas: Ramūnas Mikutaitis pasirašyta el.parašu

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d

UAB „InReal“ įgaliotas atstovas: Greta Liutvinaitė pasirašyta el.parašu

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	4
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS	4
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	5
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	5
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	5
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	5
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	5
1.7. TYRIMO APIMTIS	6
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA, APŽIŪROS APIMTIS	6
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	6
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIA BDAR REIKALAVIMŲ	6
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS	7
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	7
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	7
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS	8
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	8
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	9
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	9
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	14
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	15
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	15
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	17
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	19
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	19
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	19
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI ¹	20
5.4. TURTO VERTINIMAS IŠLAIDŲ (KĄSTŲ) METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI	21
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	23

PRIEDAI

TURTO APŽIŪROS AKTAS
TECHNINĖ UŽDUOTIS
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (9-asis leidimas, 2020), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (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 patekimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.¹
- **Rinkos vertė** – yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčių.⁴
- **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
- **Išlaidų (kaštų) metodas** – vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.⁴
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.¹
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.²
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.³
- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Kitos paskirties pastatai** – kitos paskirties pastatai, nurodant tikslinę paskirtį (lošimų namų pastatai ir kita), kurių negalima priskirti prie kitų Reglamente išvardintų pastatų grupių (pogrūpių);⁴
- **Vandentiekio tinklai** – magistraliniai, skirstomieji ir įvadiniai tinklų vamzdynai šaltam ir karštam vandeniui tiekti, arteziniai šuliniai, hidrantai, rezervuarai, vandentiekio bokštai, giluminiai vandentiekio gręžiniai, kurie yra statiniai, kiti inžineriniai statiniai;⁴

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

² LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;

⁴ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“;

- **Kitos paskirties inžineriniai statiniai** – fortai, bunkeriai, šaudyklos, techniniai stebėjimo bokštai, sąvartynai, atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (vėjo elektrinės, saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti), transporterių galerijos, estrados, nuotekų valyklos statiniai ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, lauko tualetai, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, lieptai, mėšlidės, aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).⁵

1.2. Darbo apimties aprašymas

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

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

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

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Žalgirio g. 94, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas – VI Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr.000327. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) LT22-TVCAP-00000070-3, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

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

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

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA a. k. 188777932** užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, **kitu tikslu (įstatinio kapitalo didinimo tikslu, investuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą).**

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinama nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: Vandens gerinimo stotis (un. Nr. 4400-1639-0279), gręžinys (u.n.r. 4400-1639-0246) ir tvora (u.n.r. 4400-3026-9868), esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektra, vandentiekis ir nuotekų šalinimas iš centralizuotų tinklų. Ant pastato sumontuota vaizdo stebėjimo kamera.

1.6. 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 ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

⁵ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“;

1.7. Tyrimo apimtis

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

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir 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.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data, apžiūros apimtis

Vertintojas Ramūnas Mikutaitis, kartu su užsakovo atstovu, apžiūrėjo turimą **2022 m. gruodžio 27 d.** Turto vertė nustatyta **2022 m. gruodžio 27 d.** 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, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta **2023 m. sausio 24 d.**

Apžiūros apimtis: Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas pilna apimtimi.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:

- 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 įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;
- Europos vertinimo standartai, 9-asis leidimas, 2020;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2022) medžiaga;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt; <http://www.ntsandoriai.lt>.

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

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinės matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus ir nepažeidžia 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.
- Vertintoja patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta vadovaujantis BDAR reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2018 metais patvirtintas Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas.

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai 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.

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 aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

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 aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3. Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivaldomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojami užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų elektroniniais parašais.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslui.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, kredito įstaigai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokiaje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

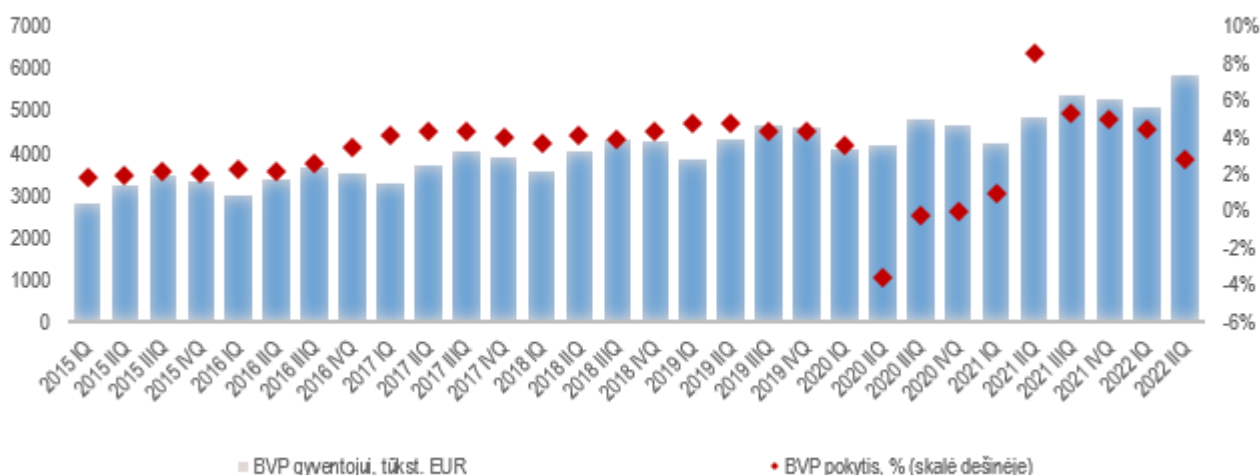
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pastarieji keli metai – didžiulių iššūkių laikotarpis Lietuvos ir pasaulio ekonomikai. Bebaigią išsilaisvinti iš pandemijos gniaužtu, susidūrėme su naujais iššūkiais. Šių metų pradžioje prasidėjusi Rusijos karinė invazija į Ukrainą sukėlė didelę geopolitinę krizę, o Baltijos šalis tai paveikė tiesiogiai. Dėl to smarkiai pabrangę energijos ištekliai dar labiau pakurstė ir taip aukštą infliaciją. Galima sakyti, kad kartu su popandeminiais disbalansais, kaip reikiant įsisuko kainų spiralė. Visgi, net ir tokiomis aplinkybėmis mūsų šalis kol kas tvarkosi gan gerai, o blogiausi lūkesčiai dėl Lietuvos ekonomikos perspektyvos, kilę dėl šio karo, neišsipildė. Šalies eksporto rezultatai – istorinėse aukštumose, o karo poveikis tiek namų ūkių nuotakoms, tiek verslo aktyvumui ne toks reikšmingas kaip COVID-19 krizės atveju.

Lietuvos BVP

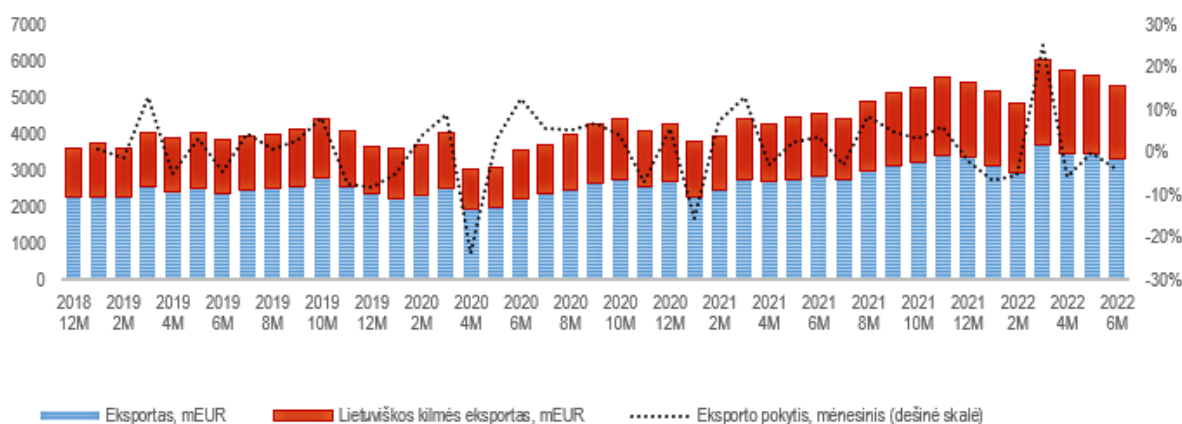


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos ekonomika ir toliau demonstruoja atsparumą geopolitinei įtampai, energetinei krizei ir tiekimo grandinės sutrikimams. Pirmąjį šių metų ketvirtį augęs 4,4 proc., antrąjį ketvirtį šalies BVP pridėjo dar 2,8 proc. ir birželio pabaigoje siekė 16,4 mlrd. Eur. Tiesa, ekonomikos raida pastarąjį ketvirtį buvo 0,4 proc. lėtesnė nei pirmąjį ketvirtį. Augimą riboja išsivėpusi vidaus paklausa, mažmeninės prekybos vangumas ir aukšta infliacija. Didžiausią neigiamą įtaką turėjo transporto ir saugojimo bei nekilnojamojo turto operacijų įmonių veiklos rezultatai. Transporto sektoriuje krito krovinų pervežimo geležinkeliais ir krovos apimtys Klaipėdos uoste. Nepaisant to, dauguma ekonomikos sektorių buvo itin atsparūs ir pasižymėjo užtikrintu augimu.

Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas reikšmingai prisidėjo prie ekonomikos augimo pirmąjį šių metų pusmetį – nominalus eksportas buvo beveik trečdaliu didesnis, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Tiesa, eksporto ir importo apimtys smunka jau tris mėnesius iš eilės, ir labai tikėtina, kad tokia tendencija gali paspartėti.

Užsienio prekyba

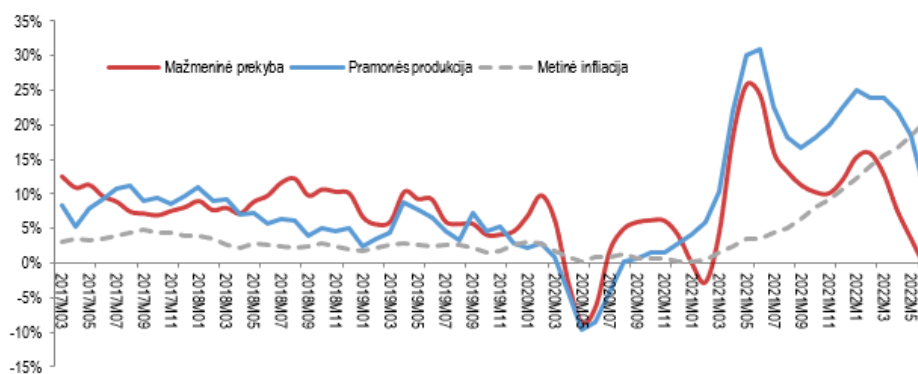


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuviškos kilmės eksportas, sudarantis per 60 proc. viso eksporto, birželį, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai, augo 16 proc. – lėčiausiai per pastaruosius 1,5 metų, bet buvo 7 proc. mažesnis nei gegužę. Importas, priešingai, netikėtai birželį ūgtelėjo dėl išaugusio kuro talpyklų pildymosi poreikio po remonto. Eksportą lėtino smukusios mineralinių ir energijos produktų eksporto apimtys dėl AB „Orlen Lietuva“ remonto. Antroje metų pusėje dėl infliacinio šoko, sparčiai kylančių palūkanų normų ir geopolitinių įtampų stipriau lėtėjant tarptautinės prekybos aktyvumui, Lietuvos eksporto rinkos gali patirti stagnaciją ar net nuosmukį. Eksportuojamų prekių bei paslaugų paklausą neigiamai veiks akivaizdžiai lėtėjantis pagrindinės Lietuvos prekybos partnerės – ES ekonominis aktyvumas.

Antrąjį šių metų ketvirtį nemaloniai nustebino šalies mažmeninės prekybos dinamika. Išaugęs neapibrėžtumas ir didelė infliacija neigiamai paveikė vartotojų nuotaikas ir jų perkamąją galią. Viešojo erdvėje vis dažniau mirgant pranešimams apie artėjančią ekonomikos krizę, vartotojai susilaiko nuo intensyvaus vartojimo, pradeda daugiau taupyti. Pirkėjai mažina išlaidas ne pirmo būtinumo prekėms ir paslaugoms, nes dėl didelės infliacijos bazinis prekių ir paslaugų krepšelis tampa vis brangesnis. Šių metų sausį pasiekęs augimo piką (su 18 proc. metiniu augimu) likusius mėnesius mažmeninės prekybos aktyvumas ėmė lėtėti, o birželį fiksavo 4,2 proc. nuosmukį. Panašios tendencijos matomos visame Vakarų pasaulyje. Tiesa, galimai ne viskas šiame segmente taip blogai. Mažmeninės prekybos plėtrą šalyje pastaruoju metu labiausiai riboja maisto, gėrimų ir tabako pardavimų kritimas, birželį siekęs per 7 proc., kurį galimai lėmė išaugę lietuvių turizmo srautai į užsienį ir atitinkamai sumažėjusios išlaidos šioms produktams. Visgi, perspektyvos antroje metų pusėje išlieka neigiamos. Prastėjantys gyventojų lūkesčiai, aukštos kainos ir didėjanti baimė dėl pasaulinės recesijos mažins jų norą išlaidauti. Rudenį vartojimo išlaidų sumažėjimas gali būti dar ryškesnis.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai



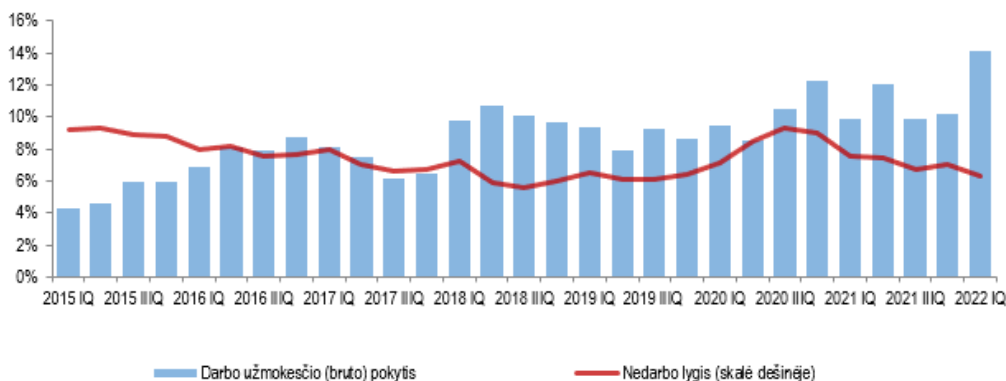
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nors eksporto užsakymai virs dar viršija ilgalaikį istorinį vidurkį, pramonės augimas jau išsikvepia. 2022 metų sausio–birželio mėnesiais visa pramonės produkcija sudarė 14,2 mlrd. Eur to meto kainomis – 16 proc. daugiau, palyginus su tuo pačiu 2021 metų laikotarpiu. Apdirbamoji gamyba per šešis šių metų mėnesius didėjo 15 proc., ir jos raida buvo viena iš palankiausių tarp ekonominių veiklų. Visgi, pramonės produkcijos apimtys traukiasi jau 3 mėnesius iš eilės, o antrąjį šių metų pusmetį nuosmukis gali akseleruotis ir lemti netgi metinį nuosmukį. Tam yra objektyvių priežasčių. Šalies pramonė patiria daug iššūkių – dėl sutrūkinėjusios tiekimo grandinės vis stipriau jaučiamas žaliavų ir įrenginių trūkumas bei reikšmingas jų pabrangimas, taip pat – žmogiškojo kapitalo stoka ir didėjančios išlaidos darbo užmokesčiui, kurios menkai koreliuoja su našumo augimu. Galiausiai, Lietuvos apdirbamoji pramonė tebėra stipriai priklausoma nuo užsakomosios gamybos, o dauguma įmonių gamina produkciją, kuri nėra imli didelei technologinei pažangai. Pastaraisiais mėnesiais labiausiai traukėsi pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų gamybos produkcija, chemikalų ir chemijos produktų gamybos, rafinuotų naftos produktų gamybos, medienos bei medienos gaminių (išskyrus baldus) gamybos produkcija. Tiesa, bendrus rezultatus reikšmingai neigiamai paveikė AB „Orlen Lietuva“ planinis remontas ir AB „Lifosa“ uždarymas.

Didėjančios išlaidos darbo užmokesčiui – vienas iš opiausių pastarojo popandeminio laikmečio iššūkių verslui. Darbo užmokestis vis dar sparčiai didėja, ypač privačiajame sektoriuje. Pirmąjį šių metų ketvirtį darbo užmokesčio augimo tempas siekė įspūdingus 14 proc., palyginus su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Jau ketvirtus metus šalyje tebesitęsiantis itin spartus atlyginimų augimas mažina verslo konkurencingumą užsienio rinkose. Didėjančių pajamų sukurta finansinė pagalvė gyventojams tik dalinai kompensavo neigiamą infliacijos poveikį. Pirmą kartą per pastaruosius 10 metų realaus darbo užmokesčio augimas Lietuvoje tapo neigiamas – infliacija augo sparčiau nei darbo užmokestis, todėl daugumos gyventojų perkamoji galia sumažėjo.

Darbo užmokesčio augimo tendencijas ir toliau palaikys didelė paklausa samdai. Finansų ministerijos vertinimu, šiemet atlyginimai vidutiniškai augs per 13 proc. iki 1789 euro (iki mokesčių), o kitais metais – 8,4 proc. Kitų metų dydžiui įtakos turės Vyriausybės sprendimai dėl minimalios mėnesinės algos ir viešojo sektoriaus darbo užmokesčio. Darbuotojų samdai toliau didėjant, nedarbo lygio augimo nesitikima nei šiemet, nei 2023 metais. Juolab, šių metų antrąjį ketvirtį nedarbo lygis smuko iki 5,2 proc. – žemiausio lygio nuo 2008 metų. Jau kurį laiką darbo rinkoje nemažėjant įtampai, nedarbo lygis nuosaikiai krenta nuo 2020 metų antros pusės. Nedarbas tiek šiemet, tiek kitais metais neturėtų viršyti 7 proc.

Darbo rinka



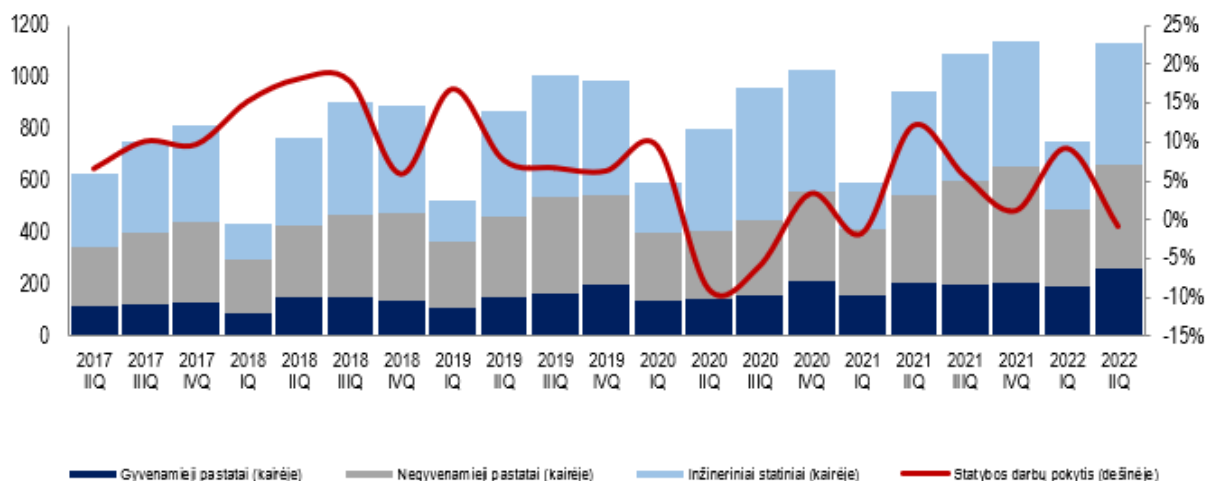
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Inflacijos tempas Lietuvoje ir pasaulyje, nematytas ketvirtį amžiaus, vertas atskiros temos. Galima drąsiai sakyti, kad rekordinis vartojimo kainų augimas Baltijos šalyse yra faktiškai nekontroliuojamas. Birželį mėn. kainos Lietuvoje įsismarkavo net iki 20 proc. – beveik dvigubai daugiau nei vidutinis kainų augimas ES šalyse. Tai yra kaina, kurią esame priversti mokėti dėl neatsakingos pandemijos pasekmių valdymo politikos, sutrūkinėjusių tiekimo grandinių, energetinę krizę išprovokavusio karo ir kitų priežasčių. Lietuvoje, skirtingai nei kitose ES valstybėse, infliaciją taip pat didina sparčiai augantys atlyginimai, kurių tempas jau ketverius metus išlieka itin aukštas. Tai kelia infliacinės spiralės riziką, kai kainų augimas lemia didesnius atlyginimus, o šie skatina verslo įmones perkelti kaštus galutiniam vartotojui. Karas sukėlė šoką energetinių išteklių sektoriuje – dujų kainos augo ne procentais, o kartais. Europa siekia atsikratyti rusiškos energijos, tačiau apsirūpinimas alternatyviais šaltiniais, veikiausiai, užtruks, todėl kyla tolesnio kainų augimo ar net deficito rizikos. Aukštos infliacijos neigiamas poveikis ūkio raidai akivaizdus – aukštos kainos mažina gyventojų realiąsias pajamas ir vartojimą, riboja verslo įmonių investicijas.

Siekdami pažaboti itin aukštą infliaciją, centriniai bankai sparčiai didina bazinės palūkanų normas. JAV Federalinis rezervų bankas šiemet jau keturis kartus pakėlė bazinę palūkanų normą (iš viso 200 bazinių punktų). Eurosistema taip pat sparčiau normalizuoja pinigų politiką. ECB liepos mėn. paskelbė užbaigusi turto pirkimus, taip pat pirmą kartą per daugiau nei 10 metų pakėlė bazinę palūkanų normą – iškart 50 bazinių punktų. Atitinkamai, EURIBOR šiemet pirmą kartą nuo 2016 metais tapo teigiamas. Infliacijos perspektyvoms neslopstant, numatomas tolesnis laipsniškas palūkanų normų didinimas. Skamba paradoksaliai, bet dėl aukštos infliacijos pasaulyje gali kilti recesija, o tai, savo ruožtu, turėtų reikšmingai atvėsinti kainų augimą. Dėl tokios aukštos infliacijos mažėjanti paklausa gali apsunkinti verslo galimybes perkelti vis didėjančias sąnaudas galutiniams vartotojams. Finansų ministerijos ir Tarptautinio valiutos fondo vertinimu, šiemet infliacija Lietuvoje pasieks piką, o vidutinis kainų augimas dėl aukštų žaliavų kainų, įtemptų darbo rinkos sąlygų ir nuolatinių pasiūlos sutrikimų turėtų siekti 16–18 proc. ir sumažėti iki 6–8 proc. kitais metais.

Geopolitinė įtampa ir statybinių medžiagų kainų augimas lėtina statybas šalyje, tačiau pirmasis šių metų pusmetis buvo stiprus. Pirmąjį ketvirtį augusi beveik dešimtadaliu statybų rinka antrąjį šių metų ketvirtį smuktelėjo 1 proc., lyginant su analogišku laikotarpiu pernai. Investicijos į nekilnojamąjį turtą – vienas iš būdų gyventojams „pasislėpti“ nuo infliacijos, o materialinės investicijos – būtina priemonė verslui spręsti našumo didinimo iššūkius, reaguojant į įtampą darbo rinkoje. Inžinerinių statinių apimtys šiemet plėtėsi trečdaliu, o gyvenamųjų statinių pastatyta penktadaliu daugiau. Visgi, likusią metų perspektyvą reikėtų vertinti gerokai kukliau. Tvyrantis neapibrėžtumas, didelė pasaulinės recesijos rizika, didėjanti skolos kaina turėtų mažinti verslo įmonių technologinio atsinaujinimo planus, taip pat lėtinti nekilnojamojo turto projektų plėtros tempus. Prognozuojama, kad kapitalinės investicijos Lietuvoje šiemet turėtų augti per 3 proc. – gerokai lėčiau nei pernai (7 proc.).

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nepaisant stipraus pirmojo pusmečio, Lietuvos ekonomiką veikiančių neigiamų veiksnių poveikis antroje metų pusėje gali suintensyvėti. Lietuvos ūkį nuo išorės šokų kol kas saugo stiprūs šalies makroekonominiai pagrindai, tvarūs namų ūkių ir verslo įmonių balansai, lanksti darbo rinka, tačiau perspektyva krypta į neigiamą pusę. Lietuvos banko vertinimu, neigiamas šalies ekonomikos rizikų balansas dar labiau pablogėjo, o dalies veiksnių nepalankus poveikis šalies ūkio raidai tapo dar ryškesnis. Įvairūs veiksniai lemia prastėjančias prognozes pagrindinėms pasaulio ekonomikoms, kurių poveikį netruks pajauti atvira Lietuvos ekonomika, apie 80 proc. šalyje sukurtų prekių ir paslaugų eksportuojanti į užsienio šalis. Karo eskalavimas ir tiekimo grandinės sutrikimai, struktūrinių reformų stoka ir griežtėjančios finansinės sąlygos mažins šalies ūkio atsparumą. Aukšta infliacija, savo ruožtu, mažins paklausą tiek šalies viduje, tiek užsienio rinkose, o dėl griežtesnės fiskalinės ir monetarinės politikos išaugs skolos kaina ir verslo subjektų nemokumo rizika. Lėtėjančios ekonomikos tendencijos ir toliau kursto stagfiacijos reiškinio riziką, kuomet ekonomikai merdinti, kainos ir nedarbas yra aukšti. Dėl visų šių priežasčių labai tikėtinas Lietuvos BVP susitraukimas trečiąjį šių metų ketvirtį. Nepaisant šių iššūkių, Lietuvos ekonomikos augimas vidutiniu laikotarpiu turėtų tęstis. Įvairių organizacijų vertinimu, šalies BVP šiemet turėtų augti 1,6–2 proc. – maždaug pusę prieš karą buvusios prognozės., o kitąmet sustiprėti iki 2–3 proc.

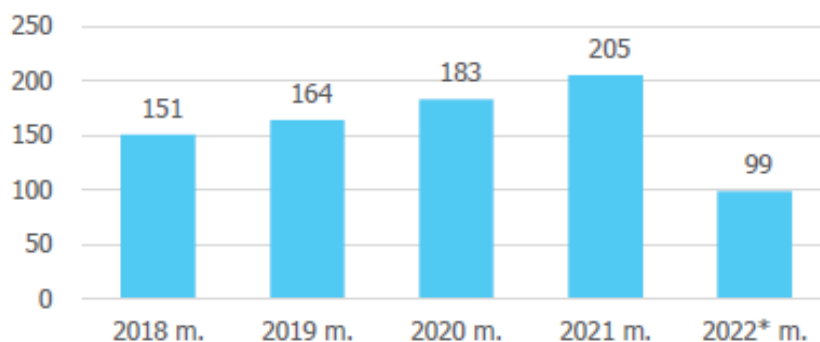
NEKILNOJAMOJO TURTO STATISTINIAI RODIKLIAI KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖJE ⁶

Kazlų Rūdos savivaldybė yra pietvakarinėje Lietuvos dalyje. Vakaruose ribojasi su Šakių rajono savivaldybe, šiaurėje – su Kauno savivaldybe, rytuose – su Prienų rajono savivaldybe, pietuose – su Marijampolės savivaldybe. Didžiąją dalį (60 proc.) teritorijos užima miškai. Savivaldybės centras Kazlų Rūda - savitas, gilias tradicijas turintis nedidelis miestas, įsikūręs miškų apsuptyje. Miestelis išaugo po 1861 m., kai buvo nutiestas geležinkelis Kaunas - Karaliaučius. Per savivaldybės teritoriją teka šios nedidelės upės: Pilvė, Vabalkšnė, Jūrė, Judrė. Atstumas iki apskrities centro Marijampolės miesto – 27 km, iki Vilniaus miesto – 118 km, iki Kauno miesto – 37 km, iki Klaipėdos miesto – 225 km.

Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos plotas 554 kvadratiniai kilometrai, t.y. 12,4 proc. Marijampolės apskrities teritorijos. Savivaldybės teritorijoje yra miestas – Kazlų Rūda. Savivaldybės teritorija suskirstyta į 4 seniūnijas: Kazlų Rūdos, Jankų, Antanavo ir Plutiškių.

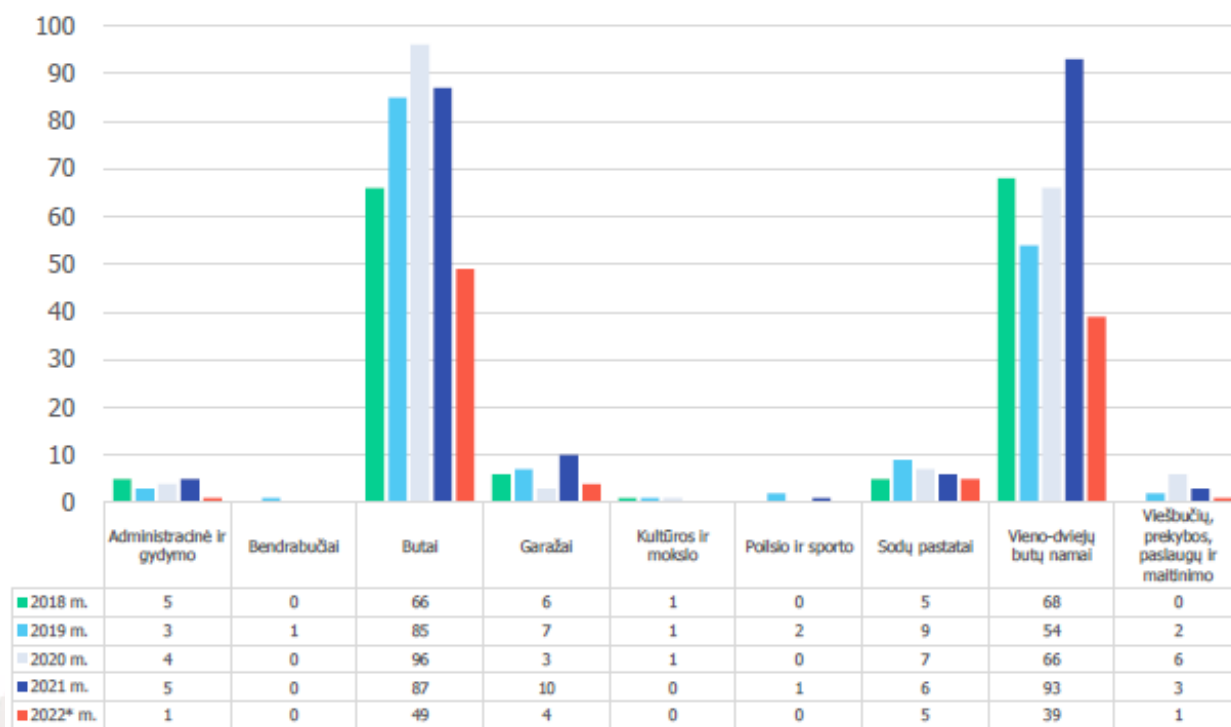
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, Kazlų Rūdos savivaldybėje 2022 m. pradžioje gyveno 10 959 nuolatiniai gyventojai, tai yra 95 gyventojais (0,86 proc.) mažiau nei 2021 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Kazlų Rūdos savivaldybėje sumažėjo 805 gyventojais (6,84 proc.). 2022 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 5 468 (49,90 proc.), mieste – 5 491 (50,10 proc.) gyventojas, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 62,71 proc. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis Kazlų Rūdos savivaldybėje buvo 19,8 žmonių viename kvadratiname kilometre.

⁶ Šaltinis. VI Registrų centras, 2022. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=1193&ver=57>, [žiūrėta: 2022-12-27]



2018–2022 m. Kazlų Rūdos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius

Kazlų Rūdos savivaldybėje 2021 metais buvo parduoti 205 pastatai ir patalpos, t. y. 12,02 proc. daugiau negu 2020 metais. Kazlų Rūdos savivaldybėje per analizuojamą 2018–2022 m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (205), mažiausiai – 2018 m. (151). Lyginant 2019 m. su 2018 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 8,61 proc., 2020 m. buvo perleista 11,59 proc. daugiau objektų nei 2019 m., o 2021 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius lyginat su 2020 m. padidėjo 12,02 proc. 2022 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2018–2022 m. Kazlų Rūdos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes

Kazlų Rūdos savivaldybėje iš viso 2018–2022 m. laikotarpiu parduoti 802 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai. 2021 m. daugiausiai parduota vieno–dviejų butų namų – 93, tai yra 40,9 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 66 vieno–dviejų butų namai. Kazlų Rūdos savivaldybėje aktyvi yra butų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2021 m. perleisti 87 butai, tai yra 9,4 proc. mažiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 96 butai.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, garažų, sodų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei komercinės paskirties (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo) nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas yra Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties gatvėje. Vertinamo objekto yra aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties objektai ir Mikalavo miškas. **Vertinamo turto išplanavimas, statinių konstruktyvai, paskirtys, buvimo vieta, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai veiklai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas.** Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

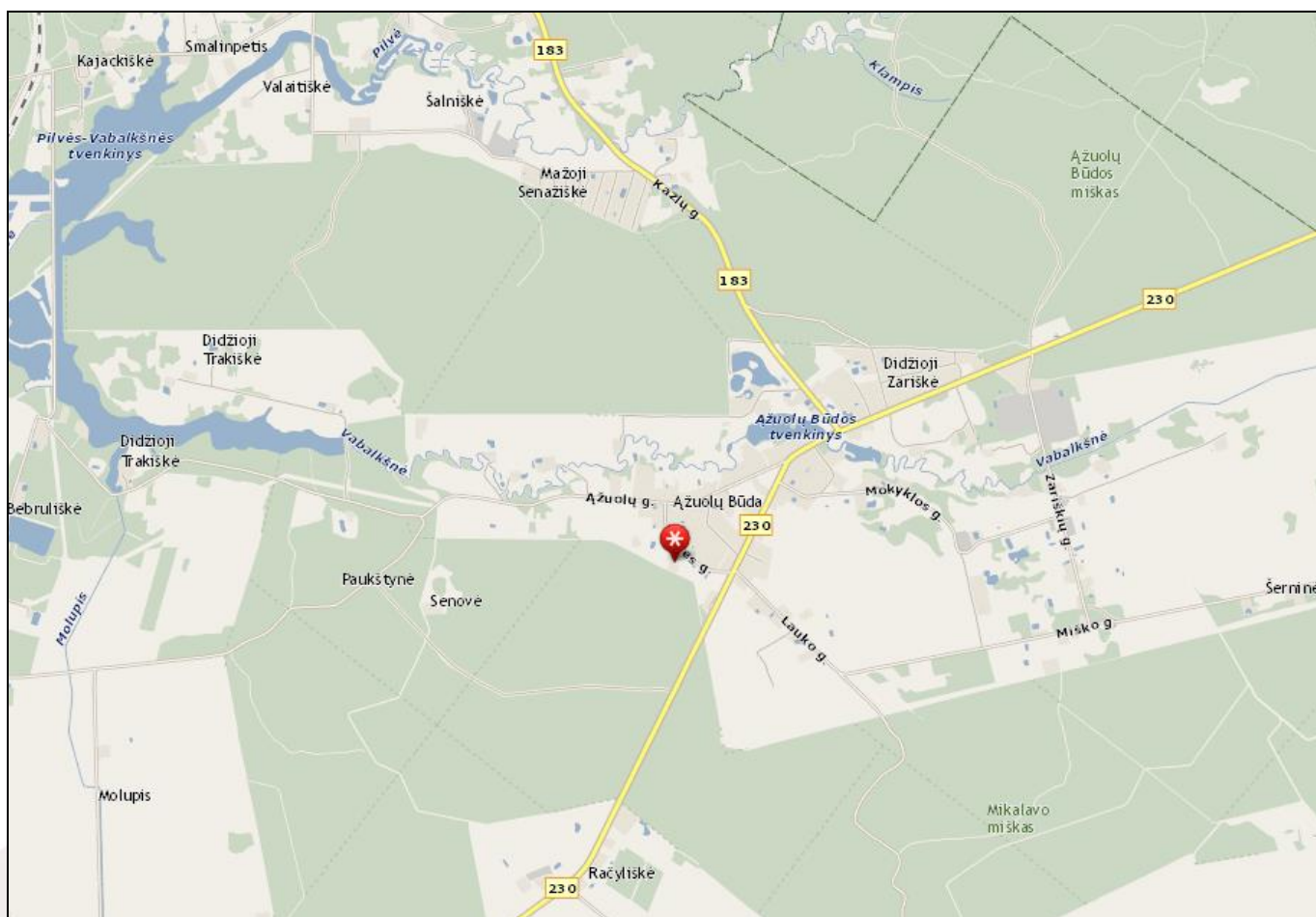
4.1. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamas turtas – Vandens gerinimo stotis, gręžinys ir tvora, esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdų k., Vilties g. 2.

Ažuolų Būda – kaimas Kazlų Rūdos savivaldybėje, 6 km į pietus nuo Kazlų Rūdos, prie kelio “230” Mauručiai–Vinčiai–Puskelniai ir “183” kelio Ažuolų Būda–Kazlų Rūda sankryžos. Kaime veikia Kazlų Rūdos Elmos mokyklos-darželio Ažuolų Būdų universalus daugiafunkcis centras, viešosios bibliotekos skyrius, paštas, kapinės. 2021 metais Ažuolų Būdų kaime gyveno 329 gyventojai.

Vertinamo objekto yra aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties objektai ir Mikalavo miškas. Netoliese yra degalinė „Viada“. Privažiavimas iki vertinamo turto asfaltuota gatve. Vertinamas turtas nuo Kazlų Rūdos nutolęs apie 7 km ir yra dislokuotas 17.6 verčių zonoje.

17.4 verčių zona - Plutiškių ir Kazlų Rūdos seniūnijų kaimai, 17.5 verčių zona – Jankų seniūnijos kaimai, 17.6 verčių zona – kiti kaimai. Šiose verčių zonose turtas yra mažiau paklausus, čia fiksuojamos mažesnės nekilnojamojo turto pardavimo kainos.¹



Vietovė ir gretimybės²

Vertinamas pastatas - **Vandens gerinimo stotis** yra vieno aukšto, metalo su karkasu, statyta 2008-2014 metais. Pastato bendras plotas – 20.93 kv.m, tūris – 66 kub.m. NTRC duomenų banke registruotas pastato baigtumas 100%. Komunikacijos: elektra, vandentiekis ir nuotekų šalinimas iš centralizuotų tinklų. Ant pastato ir pastato viduje sumontuotos vaizdo stebėjimo kameros.

Taip pat vertinami vandentiekio tinklai - **Gręžinys** statytas 2008-2014 metais. Gręžinio žymėjimas plane – „g“, gylis – 185 m, medžiaga – polivinilchloridas. NTRC duomenų banke registruotas baigtumas 100%.

Vertinami kiti inžineriniai statiniai - **Tvora** statyta 2008-2014 metais. Tvoros žymėjimas plane – „t1“, aukštis – 2.15 m, ilgis – 163.64 m, medžiaga – metalas. NTRC duomenų banke registruotas baigtumas 100%.

¹ Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2022. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=1193&ver=57>, [žiūrėta: 2022-12-27]

² Šaltinis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/map/>, [žiūrėta: 2022-12-27];

Vertinamo turto foto fiksacija:



Tvoros fragmentai



Tvoros ir gręžinio fragmentai



Vandens gerinimo stoties fasado fragmentai



Vandens gerinimo stoties fasado fragmentai



Vandens gerinimo stoties fasado ir vidaus fragmentai



Vandens gerinimo stoties vidaus fragmentai



Vandens gerinimo stoties vidaus fragmentai

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamas turtas:

Vertinamas turtas	Vandens gerinimo stotis, gręžinys ir tvora
Savininkas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893
Juridinis nuosavybės pagrindas	2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė

Statiniai

Pavadinimas/ paskirtis	Unikalus numeris/ Žymėjimas plane	Registro Nr.	Statybos metai	Fizinė būklė	Bentras plotas	Vertinama dalis
Pastatas - Vandens gerinimo stotis/ Kita	4400-1639-0279/ 1H1/g	44/1141521	2008-2014	Baigtumas 100%	20.93 kv.m	1/1 (visas)
Turto adresas	Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2					
Savininkas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893					
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė					
Kitos daiktinės teisės	<u>Turto patikėjimo teisė</u> – Patikėtinis: Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559; [registravimo pagrindas: 2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56, 2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177, 2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas; [rašas galioja: Nuo 2021-02-12					
Juridiniai faktai	Įrašų nėra					
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)					
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Ažuolų Būdos k.					

Vertinamo turto techninė charakteristika:

• Pamatai:	Gelžbetoniniai	• Išorinės sienos:	Metalas su karkasu (apšiltintas)
• Vidinės pertvaros:	Metalas	• Perdangos:	Metalas
• Stogas:	Šlaitinis, dengtas metalu	• Langai:	Nėra
• Vidaus durys:	Nėra	• Iėjimo durys:	Metalinės
• Lubų apdaila:	Metalinės plokštės	• Išorinė apdaila:	Metalinės ploštės
• Sienų apdaila:	Metalinės plokštės	• Inžinerinės komunikacijos ir įranga:	Elektra, vandentiekis ir nuotekų šalinimas iš centralizuotų tinklų. Ant pastato ir pastato viduje sumontuotos vaizdo stebėjimo kameros
• Grindų danga:	Betonas	• Šildymas:	Nėra
• Patalpų eksplikacija:	Žiūr. ataskaitos priedus	• Fizinė būklė:	Pastatas eksploatuojamas, įrengtas (baigtumas 100 proc.).

Kita informacija apie statinius:

Pavadinimas: Vandentiekio tinklai - Gręžinys		Unikalus numeris: 4400-1639-0246		Paskirtis: Vandentiekio tinklų		Baigtumas: 100 proc.		Registro numeris: 44/1141521		Vertinama dalis: 1/1 (visas)			
Žymėjimas plane: g		Medžiaga: Polivinilchloridas		Statybos metai: 2008-2014		Gylis: 185 m		Skersmuo: 250 mm		Statinio kategorija: Neypatingasis		Kiekis: 1 vnt.	
Pavadinimas: Kiti inžineriniai statiniai - Tvora		Unikalus numeris: 4400-3026-9868		Paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai		Baigtumas: 100 proc.		Registro numeris: 44/1141521		Vertinama dalis: 1/1 (visas)			
Žymėjimas plane: t1		Medžiaga: Metalas		Statybos metai 2008-2014		Aukštis/ ilgis: 2,15 m/ 163.64 m		Statinio kategorija: II grupės nesudėtingasis					

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VI Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Kazlų Rūdos savivaldybėje, įvykusius analogiško turto (vandens gerinimo stočių su priklausiniais) pirkimo - pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad tokių sandorių neįvyko. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

Išlaidų (kaštų) metodas.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. 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.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

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

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

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 turto rinkos verte.

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas turtas yra specialios paskirties ir turto rinkos vertę neįmanoma nustatyti kitu metodu, šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas buvo taikomas.

Pajamų metodas.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

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

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertinama vandens gerinimo stotis su inžineriniais tinklais nėra tipinis nuomos objektas. Atsižvelgiant į tai, kad nėra užregistruotų analogiškų turto nuomos sandorių, vertintojui yra žinoma, kad tokio turto nuomos rinka neegzistuoja, skaičiavimai šiuo metodu būtų paremti per dideliu prielaidų skaičiumi, todėl šis metodas nebuvo taikomas. Turto vertei nustatyti buvo pasirinktas kitas metodas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai¹

- 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 teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

5.4. Turto vertinimas išlaidų (kaštų) metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

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

1. nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
2. nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.¹

Tais atvejais, kai vertinamas objektas yra nekilnojamasis turtas su žemės sklypu, atskirai lyginamuoju metodu nustatoma žemės sklypo vertė.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
2. vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.¹

Atsižvelgiant į vertinamo turto vertės nustatymo aplinkybes bei suderinus su vertinimo užsakovu, pasirenkamas vertinamo objekto pakeitimo kitu turtu vertės nustatymo būdas, t.y. skaičiuojami kaštai (sąnaudos), kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą (palyginus su vertinamuoju objektu) iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo metu rinkai aktualius standartus, dizainą ir kokybę.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatyta objekto vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV,$$

(AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė, AK - vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė, NV - vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė)¹

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimas

Vertinamas turtas – Vandens gerinimo stotis, gręžinys ir tvora, esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2.

Vandens gerinimo stoties sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisos koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK2022-2.21.5).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinama gerinimo stotis statyta 2008-2014 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 16 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinami objektai statyti 2008-2014 m., todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinami objektai statyti 2008-2014 m., todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamos vandens gerinimo stoties, sukūrimo sąnaudų skaičiavimai pateikti 5.4.1 lentelėje.

Skaičiuojame vandens gerinimo stoties vertę:

5.4.1. lentelė

Pastato – Vandens gerinimo stotis	Bendras pastato ūris, kub.m	1 kub.m statybos kaina, Eur	Kainos koregavimo koeficientas	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Vertinamo pastato baigtumas, %	Fizinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FN, Eur	Funkcinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FkN, Eur	Ekonominis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus EN, Eur
						Proc.	Eur		Proc.	Eur		Proc.	Eur	
	66	276,47	2,0	18247	100,0	16%	2920	15327	0%	0	15327	0%	0	15327

Pastato – Vandens gerinimo stotis (u.nr. 4400-1639-0279) vertė paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra **15 300 Eur (penkiolika tūkstančių trys šimtai eurų).**

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

² B. Galinienė, Turto ir verslo vertinimo sistema, Vilnius, 2004;

Gręžinio sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisais koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK2022-4.1.7).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinamas gręžinys statytas 2008-2014 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 45 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinamas gręžinys statytas 2008-2014 m., todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinamas gręžinys statytas 2008-2014 m., todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamo pastato sukūrimo sąnaudų skaičiavimai pateikti 5.4.2 lentelėje.

Tvoros sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisais koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK 2022-5.3.8).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinama tvora statyta 2008-2014 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 20 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinama tvora statyta 2008-2014 m., todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinama tvora statyta 2008-2014 m., todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamo pastato sukūrimo sąnaudų skaičiavimai pateikti 5.4.2 lentelėje.

Skaičiuojame vandentiekio tinklą – Gręžinio ir kitų inžinerinių statinių - Tvoros vertę:

5.4.2 lentelė

Objekto pavadinimas	Kiekis, m/kv.m	1 m/kv.m statybos kaina, Eur	Kasmetinis vertės mažėjimo koeficientas	Baigtumas	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Fizinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FN, Eur	Funkcinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FkN, Eur	Ekonominis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus EN, Eur
						Proc.	Eur		Proc.	Eur		Proc.	Eur	
Vandentiekio tinklai - Gręžinys	185	228,29	5,6	100%	42234	45%	19005	23229	0%	0	23229	0%	0	23229
Kiti inžineriniai statiniai - Tvoros	163,64	73,67	2,5	100%	12055	20%	2411	9644	0%	0	9644	0%	0	9644

Vandentiekio tinklą - Gręžinio (u.nr. 4400-1639-0246) vertę paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra **23200 Eur (dvidešimt trys tūkstančiai du šimtai eurų)**.

Kitų inžinerinių statinių - Tvoros (u.nr. 4400-3026-9868) vertę paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra **9600 Eur (devyni tūkstančiai šeši šimtai eurų)**.

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo turto – Vandens gerinimo stoties, gręžinio ir tvoros, esančių Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2, rinkos vertė, turto vertės nustatymo dieną (2022-12-27) yra **48 100 Eur (keturiasdešimt aštuoni tūkstančiai vienas šimtas eurų)**. Verčių išskyrimas:

- Vandens gerinimo stotis (u.nr. 4400-1639-0279) vertė – **15 300 Eur (penkiolika tūkstančių trys šimtai eurų)**.
- Gręžinio (u.nr. 4400-1639-0246) vertė – **23 200 Eur (dvidešimt trys tūkstančiai du šimtai eurų)**.
- Tvoros (u.nr. 4400-3026-9868) vertė – **9 600 Eur (devyni tūkstančiai šeši šimtai eurų)**.

Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktyūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertintojas: Ramūnas Mikutaitis pasirašyta el.parašu

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Greta Liutvinaitė pasirašyta el.parašu

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.

Vandens gerinimo stotis, gręžinys ir tvora

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2022-12-27

(data)

Nr. 22/12-752K

Vytauto pr. 32, Kaunas

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2
2. Turto apžiūros data: 2022 m. gruodžio mėn. 27 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 11 val. 20 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika: Vertinamas turtas dislokuotas Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k., Vilties gatvėje. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Vertinami statiniai naudojami pagal paskirtį, baigtumas – 100 proc. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)
- | | | | |
|------|-------------------------------------|----|--------------------------|
| TAIP | ☒ | NE | ☐ |
|------|-------------------------------------|----|--------------------------|
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys).

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, asmens kodas / Fizinio asmens vardas, pavardė, gimimo data

KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
a.k. 188777932

Juridinio asmens buveinė/Adresas
Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, tel. +370 343 95276

Pasirašyta el.parašu

(parašas)

Ramūnas Mikutaitis

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

TECHNINĖ UŽDUOTIS (DARBO APIMTIS)
Nr. 22/12-752K

Užduoties sudarymo data:	2022-12-27
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Vytauto pr. 32, Kaunas

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	188777932
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, tel.: +370 343 95 276

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Žalgirio g. 94, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 37 20 90 90, fax. +370 37 32 11 23, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimties aprašymas

Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000070-3. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB "Inreal" turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000327.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Vertinama nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: Vandens gerinimo stotis (un. Nr. 4400-1639-0279), gręžinys (u.nr. 4400-1639-0246) ir tvora (u.nr. 4400-3026-9868), esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdų k., Vilties g. 2.
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 ir išvada surašyta nacionalinės Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: - Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; - Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; - Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą; - Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę; Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtomis rinkos vertės apibrėžime.
Tyrimo apimtys	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Užsakovo pateikiami dokumentai	• Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus); • Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus)	
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamos vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.	
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.	
Ataskaitos aprašymas		
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta elektronine forma ir pasirašyta elektroniniais parašais. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.		
Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (įstatinio kapitalo didinimo tikslu, investuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turta)	
Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje	
Darbų atlikimo terminai		
Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2022-12-27	2022-12-27	2023-01-24

Turto vertintojas:

Ramūnas Mikutaitis
pasirašyta el.parašu

Vertinimo užsakovas:

Įgaliojamas asmuo:

Greta Liutvinaitė
pasirašyta el.parašu

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2022-12-27 09:31:50

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/1141521**Registro tipas: **Statiniai**Sudarymo data: **2008-08-19**Adresas: **Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Ažuolų Būdos k.,
Vilties g. 2**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Pastatas - Vandens gerinimo stotis**Unikalus daikto numeris: **4400-1639-0279**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**Žymėjimas plane: **1H1/g**Statybos pradžios metai: **2008**Statybos pabaigos metai: **2014**Statinio kategorija: **Neypatingasis**Baigtumo procentas: **100 %**Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**Vandentiekis: **Nėra**Nuotekų šalinimas: **Nėra**Dujos: **Nėra**Sienos: **Metalas su karkasu**Stogo danga: **Metalas**Aukštų skaičius: **1**Bendras plotas: **20.93 kv. m**Pagrindinis plotas: **20.93 kv. m**Tūris: **66 kub. m**Užstatytas plotas: **23.00 kv. m**Koordinatė X: **6062690**Koordinatė Y: **468742**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10948 Eur**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**Atkuriamoji vertė: **10948 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2014-07-17**Vidutinė rinkos vertė: **10948 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-07-17**Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-07-17**2.2. **Kiti inžineriniai statiniai - Meteorologinė stebėjimo aikštelė**Aprašymas / pastabos: **(stiebas, tvora)**Unikalus daikto numeris: **4400-1938-6082**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**Statybos pradžios metai: **2009**Statybos pabaigos metai: **2009**Baigtumo procentas: **100 %**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2155 Eur**Atkuriamoji vertė: **2155 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2009-06-17**Vidutinė rinkos vertė: **2155 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2009-06-17**Kadastro duomenų nustatymo data: **2009-06-17**2.3. **Vandentiekio tinklai - Gręžinys**Unikalus daikto numeris: **4400-1639-0246**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**Žymėjimas plane: **g**Statybos pradžios metai: **2008**Statybos pabaigos metai: **2014**Statinio kategorija: **Neypatingasis**Baigtumo procentas: **100 %**Gylis: **185 m**

Medžiaga: **Polivinilchloridas**
Koordinatė X: **6062674**
Koordinatė Y: **468734**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **33596 Eur**
Atkuriamoji vertė: **33596 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2014-07-17**
Vidutinė rinkos vertė: **33596 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-07-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-07-17**

2.4. Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-1639-0279, aprašytam p. 2.1.**
Unikalus daikto numeris: **4400-3026-9868**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **t1**
Statybos pradžios metai: **2008**
Statybos pabaigos metai: **2014**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Aukštis: **2.15 m**
Ilgis: **163.64 m**
Medžiaga: **Metalas**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **13033 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **13033 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2014-07-17**
Vidutinė rinkos vertė: **13033 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2014-07-17**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-07-17**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083**
Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-10**
- 4.2. Nuosavybės teisė
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2009-10-01 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. AS2-1K**
Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-16**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

- 6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: **Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.
vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56**
2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177
2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas
Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-12**
- 6.2. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: **Lietuvos hidrometeorologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 290743240**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2009-10-01 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. AS2-1K**

Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-16**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4.**
Įregistravimo pagrindas: **2014-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083**
Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-04**
- 10.2. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1. vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **2014-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083**
Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-04**
- 10.3. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
UAB "GEOMETRA", a.k. 160297055
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1639-0279, aprašytas p. 2.1. kiti statiniai Nr. 4400-3026-9868, aprašyti p. 2.4. vandentiekio tinklai Nr. 4400-1639-0246, aprašyti p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **2014-01-14 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1958 2014-07-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-04**
- 10.4. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2009-10-01 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. AS2-1K**
Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-14**
- 10.5. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas, a.k. 151358356
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-1938-6082, aprašyti p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2008-08-27 Licencija Nr. G-734-(623) 2008-09-03 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-654 2009-06-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/13209**
Įrašas galioja: **Nuo 2009-10-14**

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas: **Kazlų Rūdos sav., Ažuolų Būdų k.**

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,

kadastrinis Nr.: **5107/0004:300**

Archyvinės bylos Nr.: **58/13209**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

UAB "GEOMETRA"

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: **Inžinerinis statinys**

Bylos Nr.: **58/13209**

Registro Nr.: **44/1141521 (Statiniai)**

Adresas: **Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2**

Lapų skaičius: **25**

Pastabos: **Žemės sklypo kadastrinis Nr.:5107/0004:300**



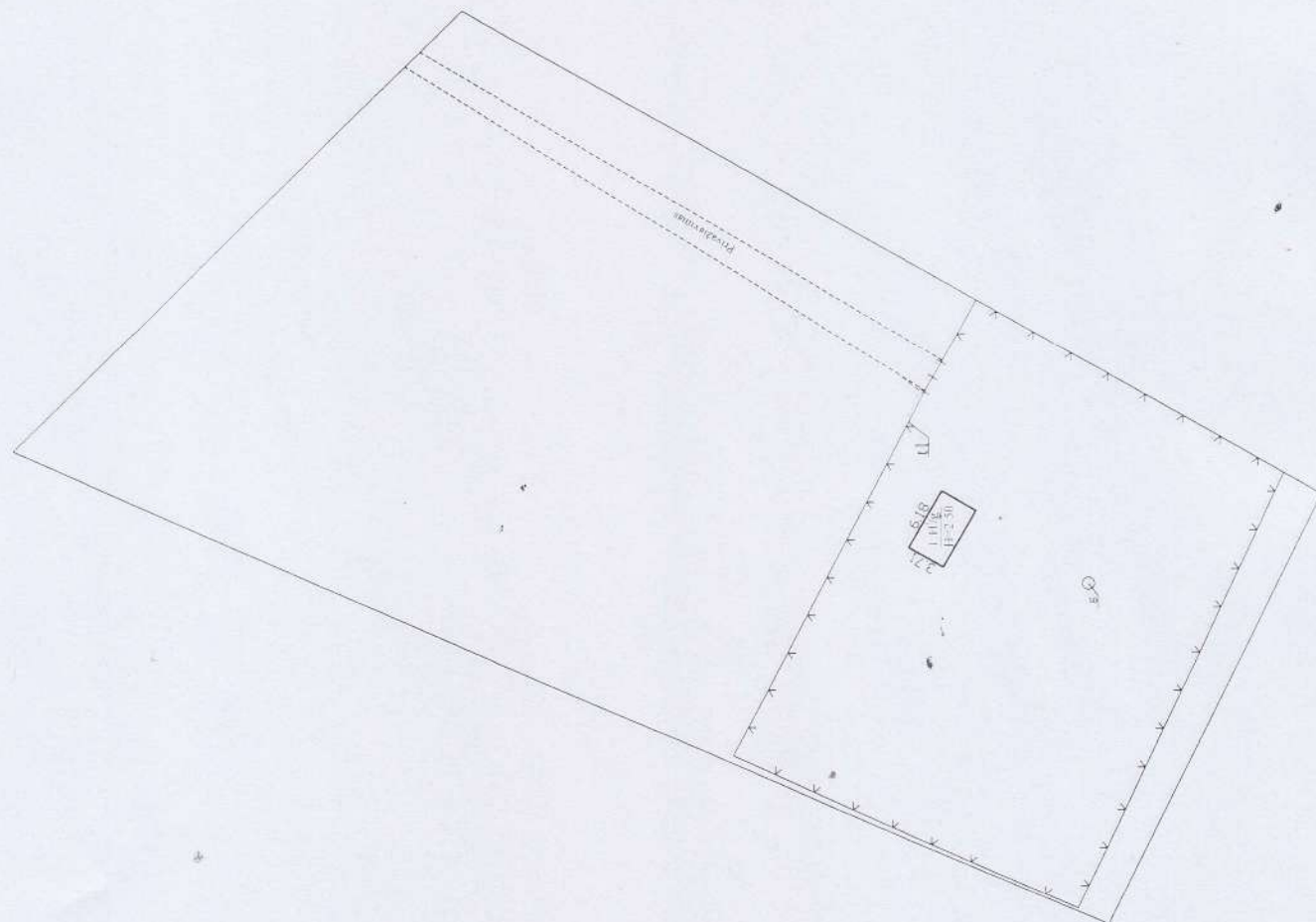
SUDERINTA

Valstybės įmonės Registrų centro Marijampolės filialas

Elektroniniu parašu pasirašė: Džineta Grigaliauskienė

Pareigos: Vyresnioji kadastro specialistė

Laiko žyma: 2014-08-05 10:49:04



Statinių išdėstymo planas sudarytas remiantis geodeziniais žemės sklypo matavimais.

GEOMETRA

UAB "GEOMETRA" Kvalifik. pažym. Nr. 2M-M-1988 išduotas 2014-01-14			
Pareigos	V. pavardė	Parašas	Data
Inžinierė	E. Antonovaitė		2014-07-17
Statinių išdėstymo planas		1:500	A.V.
Kazlų Rūdos sav. Ažadų Budės k. Vilos g. 2		Sudarytas pagal 2014-07-17 kadastrijų matavimų duomenis	

Bylos Nr. 58/13209
Tomo Nr. 1
Registro 44/1141521

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	Statinio planas "STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS"	1	2014-07-17	1	1	
2	Statinio nuotraukos 1F FORMA	2	2014-07-17	1	2	
3	Statinio planas "PIRMAS AUKŠTAS"	3	2014-07-17	1	3	
4	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys 1A FORMA	4	2014-07-17	2	4-5	
5	Inžinerinių statinių kadastro duomenys 1C FORMA	5	2014-07-17	2	6-7	
6	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas) 2A FORMA	6	2014-07-17	1	8	
7	Inžinerinių statinių įkainojimas (perkainojimas) 2C FORMA	7	2014-07-17	2	9-10	
8	Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija 3 FORMA	8	2014-07-17	1	11	
9	6A FORMOS	9	2014-07-17	3	12-14	
10	Panaikinta medžiaga	10	2014-07-17	10	15-24	

Vidaus apyrašo lapų 24

Inžinierė Eugenija Antonovaitė



Statinio nuotraukos

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2

Unikalus Nr. 4400-1639-0279

Žymėjimas 1H1/g

Pavadinimas Vandens gerinimo stotis

Paskirtis Kita

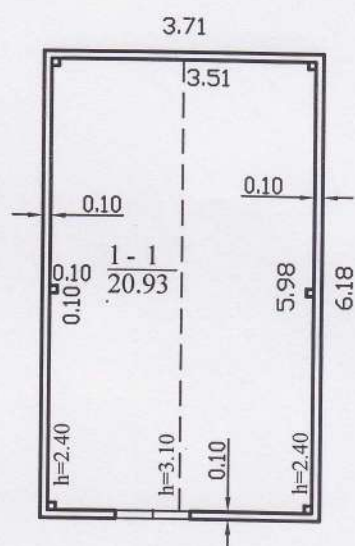
Matavimų data 2014-07-17



Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė

A.V.





$$\frac{1}{H_i} \frac{H^1}{g} = 2.90$$

GEOMETRA

UAB "GEOMETRA" Kvalifik.pažym.Nr. 2M-M-1958 išduotas 2014-01-14

Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
Inžinierė	E.Antonovaitė	<i>[Signature]</i>	2014-07-17
Pirmo aukšto planas		1:100	A.V.
Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2			
Sudarytas pagal 2008-08-20 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane 1H1/g	

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2

Unikalus Nr. 4400-1639-0279

Viso pastato			
Bendras plotas: kv. m	20,93	Baigtumo procentas: %	100
Tūris: kub. m	66	Koordinatė X:	6062690
Užstatytas plotas: kv. m	23	Koordinatė Y:	468742
Plotas bruto: kv. m	23	Statinio kategorija:	Neypatingas
Daikto būklė:			

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2014-07-17	X	X
Žymėjimas	1H1/g		
Paskirtis	Kita	X	X
Pavadinimas	Vandens gerinimo stotis	X	X
Statybos pradžios metai:	2008		
Statybos pabaigos metai:	2014		
Rekonstravimo pradžios metai:			
Rekonstravimo pabaigos metai:			
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	1		
Tūris: kub. m	66		
Bendras plotas: kv. m	20,93		
Pamatai:	Betonas		
Sienos:	Metalas su karkasu		
Perdanga:	Metalas		
Stogo konstrukcija:	Šlaitinis		
Stogo danga:	Metalas		
Išorės apdaila:	Dažai		
Pertvaros:	Nėra		
Grindys:	Keraminės plytelės		
Langai:	Nėra		
Durys:	Metalinės		
Vidaus apdaila:	Dažai		
Šildymas:	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis:	Nėra		
Nuotekų šalinimas:	Nėra		
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Nėra		

22-Lie-2014 13:12:05



* 1 0 4 7 2 2 7 2 5 1 *

Lapas 1 iš 2

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Elektra:	Yra		
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Nėra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė *[Signature]*



22-Lie-2014 13:12:05



Lapas 2 iš 2

Inžinerinių statinių kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2

Pavadinimas Grėžinys

Aprašymas Statinio kategorija: Neypatingas

Unikalus Nr. 4400-1639-0246

Pažymėjimas plane g

Paskirtis Vandentiekio tinklų

Kad. duomenų nustatymo 2014-07-17

Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	2008	Rekonstravimo pradžios metai:	
Statybos pabaigos metai:	2014	Rekonstravimo pabaigos metai:	
Baigtumo procentas: %	100	Daikto būklė:	

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
g	Grėžinys		
Statybos pabaigos metai:	2014	Gylis: m	185
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo: mm	250
Medžiaga:	Polivinilchloridas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062674	Plotis: m	
Koordinatė Y:	468734	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė



A.V.



05-Rgp-2014 11:15:16



Lapas 1 iš 1

Kitų statinių kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2

Unikalus Nr. 4400-3026-9868

Pavadinimas Tvora

Pažymėjimas plane t1

Paskirtis Kiti inžineriniai statiniai

Aprašymas

Kad. duomenų nustatymo 2014-07-17

Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	2008	Modernizavimo pradžios metai:	
Statybos pabaigos metai:	2014	Modernizavimo pabaigos metai:	
Rekonstravimo pradžios metai:		Papr. remonto pradžios metai:	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Papr. remonto pabaigos metai:	
Kap. remonto pradžios metai:		Statinio kategorija:	II grupės nesudėtingas
Kap. remonto pabaigos metai:		Daikto būklė:	

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane		Sudėtinė dalis	
t1		Tvora	
Statybos pradžios metai:	2008	Plotis: m	
Statybos pabaigos metai:	2014	Plotas: kv. m	
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub. m	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Gylis: m	
Kap. remonto pradžios metai:		Baigtumo procentas: %	100
Kap. remonto pabaigos metai:		Aukštis: m	2,15
Modernizavimo pradžios metai:		Ilgis: m	163,64
Modernizavimo pabaigos metai:		Skersmuo: mm	
Papr. remonto pradžios metai:		Medžiaga:	Metalas
Papr. remonto pabaigos metai:		Markė:	
Kiekis: vnt.			

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė



24-Lie-2014 10:24:29



Lapas 1 iš 1

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2
Unikalus Nr. 4400-1639-0279

Vertės nustatymo data	I(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2014-07-17		1H1/g	Vandens gerinimo stotis	2.0	kub. m	66		572	37800	0	37800	1.0	37800
	P	1H1/g	Vandens gerinimo stotis	2	kub. m	66	NTK2014-2.21.5	572		0			

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė




1 0 0 7 2 2 7 2 5 2
Lapas 1 iš 1

Kitų statinių įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2
Unikalus Nr. 4400-3026-9868

Pavadinimas	Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I), Perkainojimas (P)	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėvėjimas %	Atkurtiamoji vertė, Lt	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Tvora t1	2014-07-17	I	2,5	m	163,64	NTK2014-5.3.18	275	45001	0	45001	1	45000
Viso								45000		45000		45000

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė

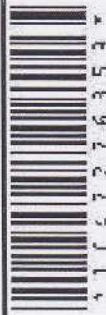



Inžinierinių statinių įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2
Unikalus Nr. 4400-1639-0246

Pavadinimas	Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I), Perkainojimas (P)	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Lt	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Gręžinys g	2014-07-17	P	5,6	m	185	NTK2014-4.1.7	626	116000	0	115810	1	116000
Viso								116000		116000		116000

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

3 FORMA

Adresas Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2

Unikalus Nr. 4400-1639-0279

Žymėjimas 1H1/g

Paskirtis Kita

Matavimų data 2014-07-17

Pavadinimas Vandens gerinimo stotis

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 nenaudingas plotas m ²	Rūšių (pusių) plotas m ²	Garų plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	1	1	Vandens gerinimo stotis	20,93								20,93		
Iš viso pirmame aukšte (1 patalpos)				20,93								20,93		
Iš viso (1 patalpos)				20,93								20,93		

Parengė Inžinierė Eugenija Antonovaitė



22-Lie-2014 13:12:34

Lapas 1 iš 1

UAB „Geometra

(įmonės pavadinimas)

Pagrindinio pastato (jo dalių) 3H16 kadastro duomenys

(pažymėjimas plane)

Vilties g. 2, Aukštųjų Būdos k., Karšly Rūdos sen.
(pagrindinio pastato, jo dalių adresas)

Kadastro duomenys užfiksuoti: 2014 m. 04 mėn. 14 d.

Centro koordinatės	Pastato paskirtis	Pastato pavadinimas	Statybos pradžios/pabaigos metai	Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai	Aukštų skaičius
Kadastro duomenys	<u>Kaba</u>	<u>Vandens gėrimo statas</u>	<u>2008-2014</u>		
		Aprašymas	Lygi namasis svoris	Nusi dėvėjimo %	Vidutinis nusi dėvėjimo %
Pamatai		<u>Betonas</u>	<u>7</u>		
Sienos		<u>Metalo su korku</u>	<u>26</u>		
Perdangos		<u>Neiz</u>			
Stogo konstrukcija		<u>Želatinė</u>	<u>9</u>		
Stogo danga		<u>Metalo</u>	<u>8</u>		
Išorės apdaila		<u>Dažai</u>			
Pertvaros		<u>Neiz</u>	<u>3 (-3)</u>		
Grindys		<u>Plitės</u>	<u>11</u>		
Langai		<u>Neiz</u>	<u>6 (-6)</u>		
Durys		<u>Metalo</u>	<u>4</u>		
Vidaus apdaila		<u>Dažai</u>	<u>7</u>		
Šildymas		<u>Neiz</u>	<u>4 (-4)</u>		
Vandentiekis		<u>Neiz</u>	<u>2 (-2)</u>		
Kanalizacija		<u>Neiz</u>	<u>2 (-2)</u>		
Dujos		<u>Neiz</u>			
Karštas vanduo		<u>Neiz</u>	<u>1 (-1)</u>		
Elektra		<u>Neiz</u>	<u>6</u>		
Viryklė		<u>Neiz</u>			
Vonios kambarys		<u>Neiz</u>			
Vėdinimas ir kondicionavimas		<u>Vėdinimas</u>	<u>4</u>		

viso: 82

Pastato baigtumas % 100

PAGRINDINIO PASTATO PRIESTATŲ KADASTRO DUOMENYS

Pažymėjimas plane				
Pavadinimas				
Statybos pradžios/pabaigos metai				
Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai				
Baigtumas %				
Pamatai				
Sienos				
Perdangos				
Stogo konstrukcija				
Stogo danga				
Išorės apdaila				
Pertvaros				
Grindys				
Langai				
Durys				
Vidaus apdaila				

PAGRINDINIO PASTATO, JO DALIŲ IR PRIESTATŲ IKAINOJIMAS (PERKAINOJIMAS)

[illegible]

Eugeniia Antonovaičë

(vardas ir pavardė)

Remf-

(įmonės pavadinimas)

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

2014-07-17 Nr.

(data)

Vilties g. 2, Akad. Būdos k., Karšly Rūdos sen.

(kitų statinių ir jų dalių adresas)

Duomenys užfiksuoti	2014-07-17		
Pažymėjimas plane	1		
Paskirtis	Kitas		
Pavadinimas	Irona		
Statybos pradžios/pabaigos metai	2008-2014		
Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai			
Baigtumas %			
Statinių sudėtinės dalys			
Pavadinimas	Irona su vartais		
Pažymėjimas plane	1		
Statybos pradžios/pabaigos metai	2008-2014		
Medžiaga	Metalo		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis	163.64	
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)	2.15	
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos pradžios/pabaigos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos pradžios/pabaigos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		

Kitų statinių įkainojimas (perkainojimas)

[illegible]

Eugenija Antonovaitė

(pareigos)

Amey
(parasas)

(paras)

UAB "GEOMETRA"

6C forma

(įmonės pavadinimas)

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

2014-07-17 Nr.

(data)

Tiltas g. 2, Jėzule Rūdės k., Korkų Rūdės sen.

(kitų statinių ir jų dalių adresas)

Duomenys užfiksuoti	2014-07-17		
Pažymėjimas plane			
Paskirtis			
Pavadinimas	Gręžinys		
Statybos pradžios/pabaigos metai	2008-2014		
Rekonstravimo pradžios/pabaigos metai			
Baigtumas %			
Statinių sudėtinės dalys			
Pavadinimas	Gręžinys		
Pažymėjimas plane	g.		
Statybos pradžios/pabaigos metai	2008-2014		
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis	185	
	Plotis (diameteras)	250	
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos pradžios/pabaigos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diameteras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos pradžios/pabaigos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diameteras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		

Vertės nustatymo data	Įkainojimas (perkainojimas)	Pažymėjimas plane	Statinio pavadinimas	Matmenys					Kiekis vnt.	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieneto statybos vertė Lt	Vidutinė vieneto statybos vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinių vertė) Lt	Nusidėvėjimo %	Atkuriamoji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
				Ilgis m	Plotis m	Plotas m ²	Aukštis m	Tūris m ³										
	6			58					1	5.60	NTK2014.11.14	626	115800	115800	0	115800	1	

(parças)

(parasas)

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Greta Liutvinaitė
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Kazlų Rūdos sav. admin. Kazlų Rūdos sav. Ažuolų Būdos k. Vilties g. 2
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-02-07 Nr. Vd-409
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Greta Liutvinaitė Įgaliotas asmuo
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-06 11:56
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-05-08 18:00 - 2025-05-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramūnas Mikutaitis Turto vertintojas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-06 12:48
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-24 09:53 - 2025-04-23 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Regina Zasienė Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-07 10:40
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-09-30 14:21 - 2023-09-30 14:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Signa Web v1.9-SNAPSHOT
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-02-27)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-02-27 nuorašą suformavo Greta Juškėnaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr.22/12-753K

VERTINIMO UŽSAKOVAS: KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

VERTINAMAS TURTAS: VANDENS GERINIMO ĮRENGINIŲ PASTATAS, BUITINIO

VANDENTIEKIO MAGISTRALĖ, KIEMO STATINIAI IR ARTEZINIS GRĘŽINYS NR.2

TURTO ADRESAS: KAZLŲ RŪDOS SAV., KAZLŲ RŪDOS SEN., BEBRULIŠKĖS K., ŽVEJŲ G. 1A

TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA: 2022-12-27

TURTO VERTINTOJAS: RAMŪNAS MIKUTAITIS

Ataskaitoje yra 28 lapai pagrindinio teksto ir 23 priedų lapai, iš viso 51 lapas.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

ATASKAITOS NR. 22/12-753K SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA, a.k. 188777932					
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“					
Užsakovo buveinė/ adresas/ kontaktiniai duomenys	Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, tel.: +370 343 95 276					
Vertinamas turtas	Vandens gerinimo įrenginių pastatas, buitinio vandentiekio magistralė, kiemo statiniai ir artezinis gręžinys Nr.2					
Apžiūros data	2022-12-27					
Vertės nustatymo data	2022-12-27					
Ataskaitos surašymo data	2023-01-27					
Vertinimo atvejis	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (įstatinio kapitalo didinimo tikslu, investuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turta)					
Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys						
Statiniai						
Pavadinimas/ paskirtis	Unikalus numeris/ Žymėjimas plane	Registro Nr.	Statybos/ rekonstravimo metai	Fizinė būklė	Bentras plotas	Vertinama dalis
Pastatas - Vandens gerinimo įrenginių pastatas/ Kita	4400-2333-3476/ 1H1/g	70/83064	2011-2012	Baigtumas 100%	20,98 kv.m	1/1 (visas)
Vandentiekio tinklai - Buitinio vandentiekio magistralė/ Vandentiekio tinklų	5897-4002-2010/ V	70/83064	1974/ 2011-2013	Baigtumas 100%	Ilgis: 1568.89 m	1/1 (visas)
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai/ Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)	4400-2336-5764/ b1	70/83064	2011-2012	Baigtumas 100%	kiemo aikštelė b1, plotas 165,46 kv.m	1/1 (visas)
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai/ Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)	4400-2336-5742/ t1	70/83064	2011-2012	Baigtumas 100%	tvora su vartais, ilgis 103,2 m	1/1 (visas)
Gręžtinis vandens šulinys (gręžinys) - Artezinis gręžinys Nr.2/ Vandentiekio tinklų	5897-4002-2020	70/83064	1980	Baigtumas 100%	Gylis: 132 m	1/1 (visas)
Turto adresas	Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A					
Savininkas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893					
Juridinis nuosavybės pagrindas	2002-12-30 Perdavimo - priėmimo aktas; 2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012; 2013-07-09 Jungtinės veiklos sutartis Nr. 4; 2014-05-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-140514-00040					
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė					
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė – Patikėtinis: Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559; Įregistravimo pagrindas: 2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56, 2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177, 2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas; Įrašas galioja: Nuo 2021-02-12					
Juridiniai faktai	Įrašų nėra					
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Buitinio vandentiekio magistralė - Rekonstrukcija (daikto registravimas); Artezinis gręžinys Nr.2 - Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas); Vandens gerinimo įrenginių pastatas ir kiemo statiniai - Suformuotas naujas (daikto registravimas)					
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Bebruliškės k.					
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.					

Vertinimo ataskaitos Nr. 22/12-753K santraukos tęsinys

Vertinimo metodas	Išlaidų (kaštų) metodas
<u>Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:</u> Vertinamo turto – Vandens gerinimo įrenginių pastato, buitinio vandentiekio magistralės, kiemo statinių ir artezinio gręžinio Nr. 2, esančių Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A, rinkos vertė, turto vertės nustatymo dieną (2022-12-27) yra 135 100 Eur (vienas šimtas trisdešimt penki tūkstančiai vienas šimtas eurų). Verčių išskyrimas: - Vandens gerinimo įrenginių pastato (u.nr. 4400-2333-3476) vertė – 15 000 Eur (penkiolika tūkstančių eurų); - Buitinio vandentiekio magistralės (u.nr. 5897-4002-2010) vertė – 105 300 Eur (vienas šimtas penki tūkstančiai trys šimtai eurų). - Kiemo statinių (u.nr. 4400-2336-5764) vertė – 1 000 Eur (vienas tūkstantis eurų); - Kiemo statinių (u.nr. 4400-2336-5742) vertė – 6 300 Eur (šeši tūkstančiai trys šimtai eurų); - Artezinio gręžinio Nr.2 (u.nr. 5897-4002-2020) vertė – 7 500 Eur (septyni tūkstančiai penki šimtai eurų).	

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktyrūs sąlygomis.

Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertintojas: Ramūnas Mikutaitis pasirašyta el.parašu
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Greta Liutvinaitė pasirašyta el.parašu
Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA, APŽIŪROS APIMTIS	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIA BDAR REIKALAVIMŲ	8
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	9
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	11
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	11
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	16
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	17
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	17
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŲS POŽYMIAI	19
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	21
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	21
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	21
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI ¹	23
5.4. TURTO VERTINIMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI	23
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	28

PRIEDAI

TURTO APŽIŪROS AKTAS
TECHNINĖ UŽDUOTIS
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

1. BENDROJI DALIS

1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (9-asis leidimas, 2020), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2022).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **Turto arba verslo vertintojas** – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas** – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.¹
- **Turto arba verslo vertinimo įmonė** – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.¹
- **Individualusis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo patekimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.¹
- **Rinkos vertė** – yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčių.⁴
- **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
- **Išlaidų (kaštų) metodas** – vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.⁴
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.¹
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.²
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.³
- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Kitos paskirties pastatai** – kitos paskirties pastatai, nurodant tikslinę paskirtį (lošimų namų pastatai ir kita), kurių negalima priskirti prie kitų Reglamente išvardintų pastatų grupių (pograpių);⁴
- **Vandentiekio tinklai** – magistraliniai, skirstomieji ir įvadiniai tinklų vamzdynai šaltam ir karštam vandeniui tiekti, arteziniai šuliniai, hidrantai, rezervuarai, vandentiekio bokštai, giluminiai vandentiekio gręžiniai, kurie yra statiniai, kiti inžineriniai statiniai;⁴

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

² LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74;

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;

⁴ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“;

- **Kitos paskirties inžineriniai statiniai** – fortai, bunkeriai, šaudyklos, techniniai stebėjimo bokštai, sąvartynai, atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (vėjo elektrinės, saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti), transporterių galerijos, estrados, nuotekų valyklos statiniai ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, lauko tualetai, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, lieptai, mėšlidės, aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai).⁵

1.2. Darbo apimties aprašymas

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

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

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

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Žalgirio g. 94, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas – VI Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr.000327. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) LT22-TVCAP-00000070-3, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

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

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

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA a. k. 188777932** užsakymu kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, **kitu tikslu (įstatinio kapitalo didinimo tikslu, investuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turą).**

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinama nuosavybės teisė į turą, kurį sudaro: Vandens gerinimo įrenginių pastatas (un. Nr. 4400-2333-3476), buitinio vandentiekio magistralė (u.nr. 5897-4002-2010), kiemo statiniai (u.nr. 4400-2336-5764), kiemo statiniai (u.nr. 4400-2336-5742), artezinis gręžinys Nr.2 (u.nr. 5897-4002-2020), esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turto ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: elektra, vandentiekis ir nuotekų šalinimas iš centralizuotų tinklų.

⁵ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS“;

1.6. 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 ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

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

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir 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.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data, apžiūros apimtis

Vertintojas Ramūnas Mikutaitis, kartu su užsakovo atstovu, apžiūrėjo turimą **2022 m. gruodžio 27 d.** Turto vertė nustatyta **2022 m. gruodžio 27 d.** 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, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta **2023 m. sausio 27 d.**

Apžiūros apimtis:

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas pilna apimtimi.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:

- 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 įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;
- Europos vertinimo standartai, 9-asis leidimas, 2020;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2022) medžiaga;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt; <http://www.ntsandoriai.lt>.

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

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinės matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus ir nepažeidžia 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.
- Vertintoja patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta vadovaujantis BDAR reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2018 metais patvirtintas Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas.

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei;
- Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai 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.

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 aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

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 aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3. Ribojančios sąlygos

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivaldomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną;
- Vertintojas naudojami užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojas neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data;
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu;
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą;
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka;
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų elektroniniais parašais.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, kredito įstaigai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

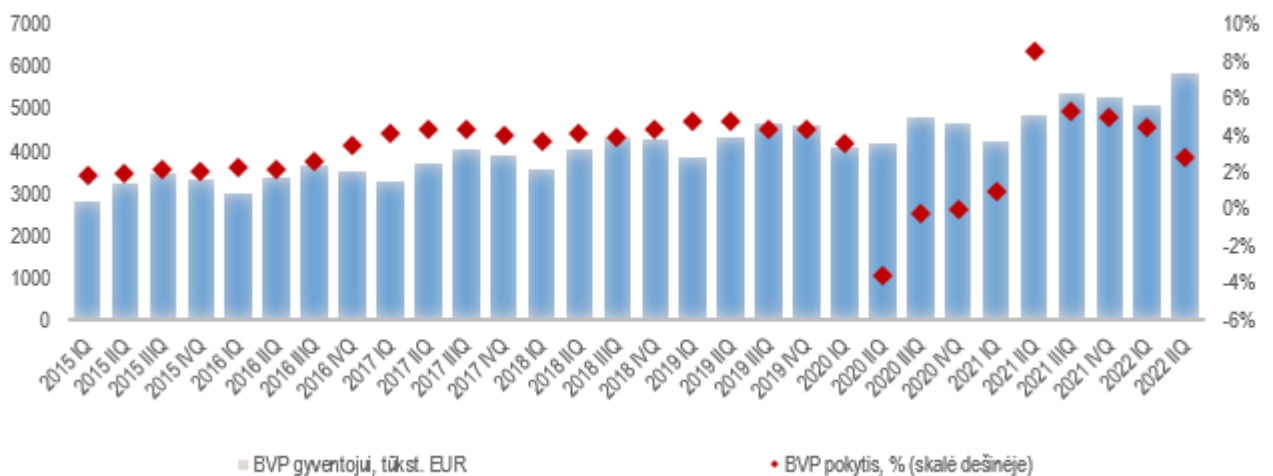
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pastarieji keli metai – didžiulių iššūkių laikotarpis Lietuvos ir pasaulio ekonomikai. Bebaigią išsilaisvinti iš pandemijos gniaužtu, susidūrėme su naujais iššūkiais. Šių metų pradžioje prasidėjusi Rusijos karinė invazija į Ukrainą sukėlė didelę geopolitinę krizę, o Baltijos šalis tai paveikė tiesiogiai. Dėl to smarkiai pabrangę energijos ištekliai dar labiau pakurstė ir taip aukštą infliaciją. Galima sakyti, kad kartu su popandeminiais disbalansais, kaip reikiant įsisuko kainų spiralė. Visgi, net ir tokiomis aplinkybėmis mūsų šalis kol kas tvarkosi gan gerai, o blogiausi lūkesčiai dėl Lietuvos ekonomikos perspektyvos, kilę dėl šio karo, neišsipildė. Šalies eksporto rezultatai – istorinėse aukštumose, o karo poveikis tiek namų ūkių nuotakoms, tiek verslo aktyvumui ne toks reikšmingas kaip COVID-19 krizės atveju.

Lietuvos BVP

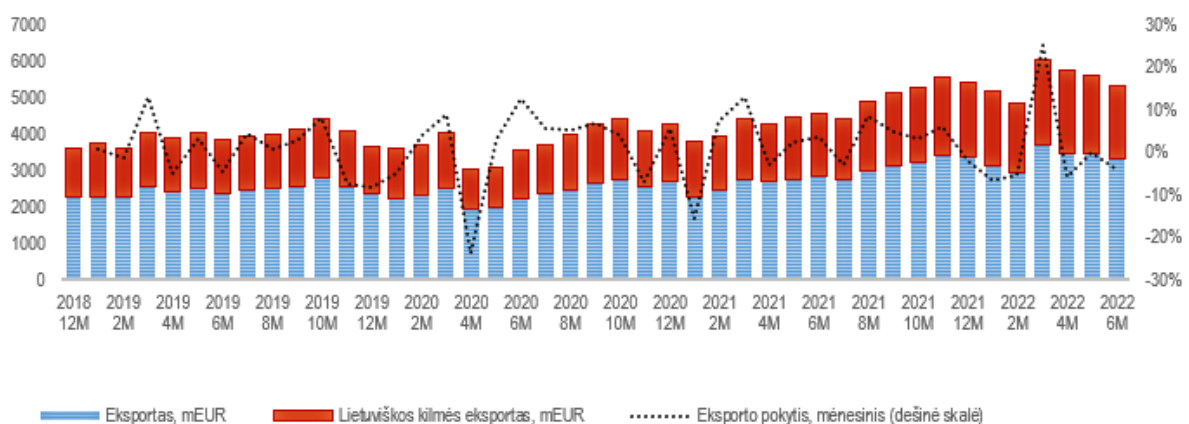


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuvos ekonomika ir toliau demonstruoja atsparumą geopolitinei įtampai, energetinei krizei ir tiekimo grandinės sutrikimams. Pirmąjį šių metų ketvirtį augęs 4,4 proc., antrąjį ketvirtį šalies BVP pridėjo dar 2,8 proc. ir birželio pabaigoje siekė 16,4 mlrd. Eur. Tiesa, ekonomikos raida pastarąjį ketvirtį buvo 0,4 proc. lėtesnė nei pirmąjį ketvirtį. Augimą riboja išsivėpusi vidaus paklausa, mažmeninės prekybos vangumas ir aukšta infliacija. Didžiausią neigiamą įtaką turėjo transporto ir saugojimo bei nekilnojamojo turto operacijų įmonių veiklos rezultatai. Transporto sektoriuje krito krovinų pervežimo geležinkeliais ir krovos apimtys Klaipėdos uoste. Nepaisant to, dauguma ekonomikos sektorių buvo itin atsparūs ir pasižymėjo užtikrintu augimu.

Lietuvos prekių ir paslaugų eksportas reikšmingai prisidėjo prie ekonomikos augimo pirmąjį šių metų pusmetį – nominalus eksportas buvo beveik trečdaliu didesnis, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Tiesa, eksporto ir importo apimtys smunka jau tris mėnesius iš eilės, ir labai tikėtina, kad tokia tendencija gali paspartėti.

Užsienio prekyba

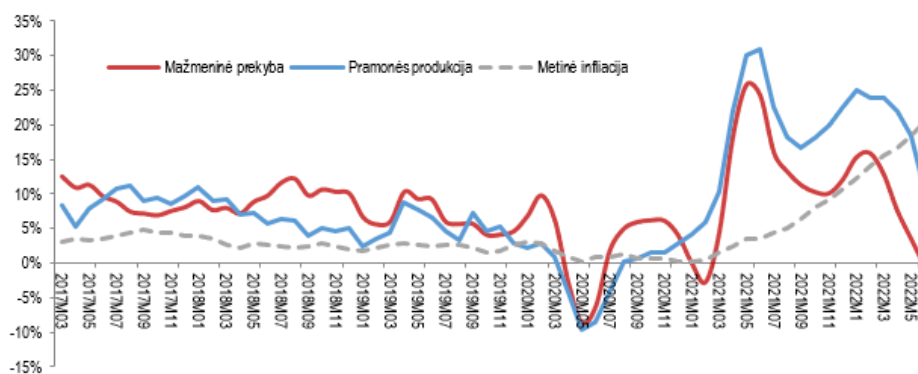


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Lietuviškos kilmės eksportas, sudarantis per 60 proc. viso eksporto, birželį, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu pernai, augo 16 proc. – lėčiausiai per pastaruosius 1,5 metų, bet buvo 7 proc. mažesnis nei gegužę. Importas, priešingai, netikėtai birželį ūgtelėjo dėl išaugusio kuro talpyklų pildymosi poreikio po remonto. Eksportą lėtino smukusios mineralinių ir energijos produktų eksporto apimtys dėl AB „Orlen Lietuva“ remonto. Antroje metų pusėje dėl infliacinio šoko, sparčiai kylančių palūkanų normų ir geopolitinių įtampų stipriai lėtėjant tarptautinės prekybos aktyvumui, Lietuvos eksporto rinkos gali patirti stagnaciją ar net nuosmukį. Eksportuojamų prekių bei paslaugų paklausą neigiamai veiks akivaizdžiai lėtėjantis pagrindinės Lietuvos prekybos partnerės – ES ekonominis aktyvumas.

Antrąjį šių metų ketvirtį nemaloniai nustebino šalies mažmeninės prekybos dinamika. Išaugęs neapibrėžtumas ir didelė infliacija neigiamai paveikė vartotojų nuotaikas ir jų perkamąją galią. Viešojo erdvėje vis dažniau mirgant pranešimams apie artėjančią ekonomikos krizę, vartotojai susilaiko nuo intensyvaus vartojimo, pradeda daugiau taupyti. Pirkėjai mažina išlaidas ne pirmo būtinumo prekėms ir paslaugoms, nes dėl didelės infliacijos bazinis prekių ir paslaugų krepšelis tampa vis brangesnis. Šių metų sausį pasiekęs augimo piką (su 18 proc. metiniu augimu) likusius mėnesius mažmeninės prekybos aktyvumas ėmė lėtėti, o birželį fiksavo 4,2 proc. nuosmukį. Panašios tendencijos matomos visame Vakarų pasaulyje. Tiesa, galimai ne viskas šiame segmente taip blogai. Mažmeninės prekybos plėtrą šalyje pastaruoju metu labiausiai riboja maisto, gėrimų ir tabako pardavimų kritimas, birželį siekęs per 7 proc., kurį galimai lėmė išaugę lietuvių turizmo srautai į užsienį ir atitinkamai sumažėjusios išlaidos šiems produktams. Visgi, perspektyvos antroje metų pusėje išlieka neigiamos. Prastėjantys gyventojų lūkesčiai, aukštos kainos ir didėjanti baimė dėl pasaulinės recesijos mažins jų norą išlaidauti. Rudenį vartojimo išlaidų sumažėjimas gali būti dar ryškesnis.

Ekonomikos aktyvumo rodikliai



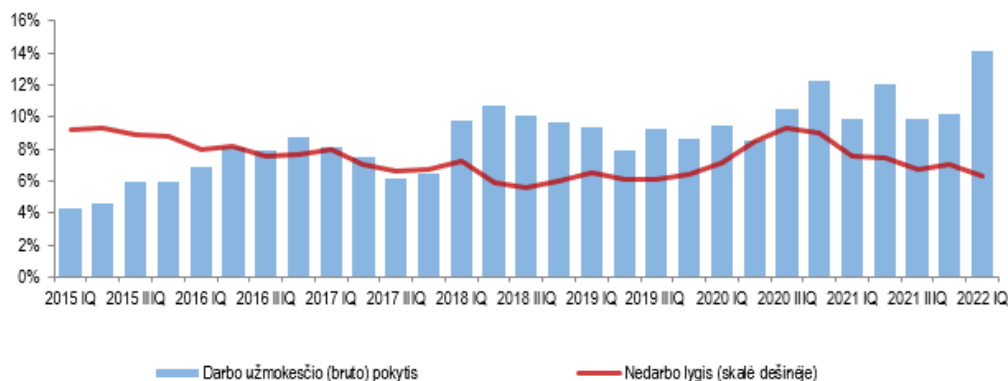
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nors eksporto užsakymai virs dar viršija ilgalaikį istorinį vidurkį, pramonės augimas jau išsikvepia. 2022 metų sausio–birželio mėnesiais visa pramonės produkcija sudarė 14,2 mlrd. Eur to meto kainomis – 16 proc. daugiau, palyginus su tuo pačiu 2021 metų laikotarpiu. Apdirbamoji gamyba per šešis šių metų mėnesius didėjo 15 proc., ir jos raida buvo viena iš palankiausių tarp ekonominių veiklų. Visgi, pramonės produkcijos apimtys traukiasi jau 3 mėnesius iš eilės, o antrąjį šių metų pusmetį nuosmukis gali akseleruotis ir lemti netgi metinį nuosmukį. Tam yra objektyvių priežasčių. Šalies pramonė patiria daug iššūkių – dėl sutrūkinėjusios tiekimo grandinės vis stipriau jaučiamas žaliavų ir įrenginių trūkumas bei reikšmingas jų pabrangimas, taip pat – žmogiškojo kapitalo stoka ir didėjančios išlaidos darbo užmokesčiui, kurios menkai koreliuoja su našumo augimu. Galiausiai, Lietuvos apdirbamoji pramonė tebėra stipriai priklausoma nuo užsakomosios gamybos, o dauguma įmonių gamina produkciją, kuri nėra imli didelei technologinei pažangai. Pastaraisiais mėnesiais labiausiai traukėsi pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų gamybos produkcija, chemikalų ir chemijos produktų gamybos, rafinuotų naftos produktų gamybos, medienos bei medienos gaminių (išskyrus baldus) gamybos produkcija. Tiesa, bendrus rezultatus reikšmingai neigiamai paveikė AB „Orlen Lietuva“ planinis remontas ir AB „Lifosa“ uždarymas.

Didėjančios išlaidos darbo užmokesčiui – vienas iš opiausių pastarojo popandeminio laikmečio iššūkių verslui. Darbo užmokestis vis dar sparčiai didėja, ypač privačiajame sektoriuje. Pirmąjį šių metų ketvirtį darbo užmokesčio augimo tempas siekė įspūdingus 14 proc., palyginus su tuo pačiu laikotarpiu pernai. Jau ketvirtus metus šalyje tebesitęsiantis itin spartus atlyginimų augimas mažina verslo konkurencingumą užsienio rinkose. Didėjančių pajamų sukurta finansinė pagalvė gyventojams tik dalinai kompensavo neigiamą infliacijos poveikį. Pirmą kartą per pastaruosius 10 metų realaus darbo užmokesčio augimas Lietuvoje tapo neigiamas – infliacija augo sparčiau nei darbo užmokestis, todėl daugumos gyventojų perkamoji galia sumažėjo.

Darbo užmokesčio augimo tendencijas ir toliau palaikys didelė paklausa samdai. Finansų ministerijos vertinimu, šiemet atlyginimai vidutiniškai augs per 13 proc. iki 1789 euro (iki mokesčių), o kitais metais – 8,4 proc. Kitų metų dydžiui įtakos turės Vyriausybės sprendimai dėl minimalios mėnesinės algos ir viešojo sektoriaus darbo užmokesčio. Darbuotojų samdai toliau didėjant, nedarbo lygio augimo nesitikima nei šiemet, nei 2023 metais. Juolab, šių metų antrąjį ketvirtį nedarbo lygis smuko iki 5,2 proc. – žemiausio lygio nuo 2008 metų. Jau kurį laiką darbo rinkoje nemažėjant įtampai, nedarbo lygis nuosaikiai krenta nuo 2020 metų antros pusės. Nedarbas tiek šiemet, tiek kitais metais neturėtų viršyti 7 proc.

Darbo rinka



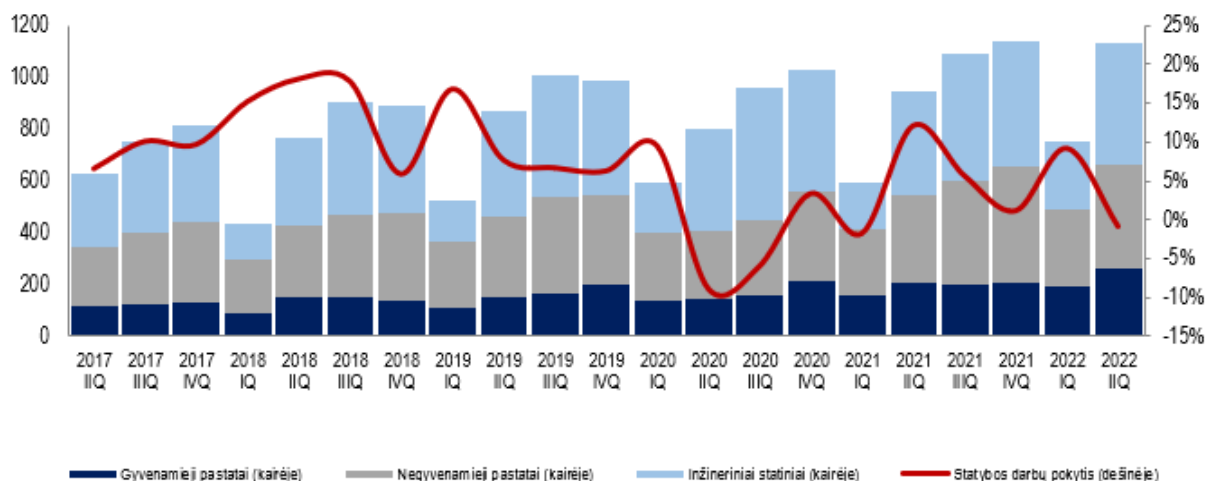
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Infliacijos tempas Lietuvoje ir pasaulyje, nematytas ketvirtį amžiaus, vertas atskiros temos. Galima drąsiai sakyti, kad rekordinis vartojimo kainų augimas Baltijos šalyse yra faktiškai nekontroliuojamas. Birželį mėn. kainos Lietuvoje įsismarkavo net iki 20 proc. – beveik dvigubai daugiau nei vidutinis kainų augimas ES šalyse. Tai yra kaina, kurią esame priversti mokėti dėl neatsakingos pandemijos pasekmių valdymo politikos, sutrūkinėjusių tiekimo grandinių, energetinę krizę išprovokavusio karo ir kitų priežasčių. Lietuvoje, skirtingai nei kitose ES valstybėse, infliaciją taip pat didina sparčiai augantys atlyginimai, kurių tempas jau ketverius metus išlieka itin aukštas. Tai kelia infliacinės spiralės riziką, kai kainų augimas lemia didesnius atlyginimus, o šie skatina verslo įmones perkelti kaštus galutiniam vartotojui. Karas sukėlė šoką energetinių išteklių sektoriuje – dujų kainos augo ne procentais, o kartais. Europa siekia atsikratyti rusiškos energijos, tačiau apsirūpinimas alternatyviais šaltiniais, veikiausiai, užtruks, todėl kyla tolesnio kainų augimo ar net deficito rizikos. Aukštos infliacijos neigiamas poveikis ūkio raidai akivaizdus – aukštos kainos mažina gyventojų realiąsias pajamas ir vartojimą, riboja verslo įmonių investicijas.

Siekdami pažaboti itin aukštą infliaciją, centriniai bankai sparčiai didina bazinės palūkanų normas. JAV Federalinis rezervų bankas šiemet jau keturis kartus pakėlė bazinę palūkanų normą (iš viso 200 bazinių punktų). Eurosistema taip pat sparčiau normalizuoja pinigų politiką. ECB liepos mėn. paskelbė užbaigusi turto pirkimus, taip pat pirmą kartą per daugiau nei 10 metų pakėlė bazinę palūkanų normą – iškart 50 bazinių punktų. Atitinkamai, EURIBOR šiemet pirmą kartą nuo 2016 metais tapo teigiamas. Infliacijos perspektyvoms neslopstant, numatomas tolesnis laipsniškas palūkanų normų didinimas. Skamba paradoksaliai, bet dėl aukštos infliacijos pasaulyje gali kilti recesija, o tai, savo ruožtu, turėtų reikšmingai atvėsinti kainų augimą. Dėl tokios aukštos infliacijos mažėjanti paklausa gali apsunkinti verslo galimybes perkelti vis didėjančias sąnaudas galutiniams vartotojams. Finansų ministerijos ir Tarptautinio valiutos fondo vertinimu, šiemet infliacija Lietuvoje pasieks piką, o vidutinis kainų augimas dėl aukštų žaliavų kainų, įtemptų darbo rinkos sąlygų ir nuolatinių pasiūlos sutrikimų turėtų siekti 16–18 proc. ir sumažėti iki 6–8 proc. kitais metais.

Geopolitinė įtampa ir statybinių medžiagų kainų augimas lėtina statybas šalyje, tačiau pirmasis šių metų pusmetis buvo stiprus. Pirmąjį ketvirtį augusi beveik dešimtadaliu statybų rinka antrąjį šių metų ketvirtį smuktelėjo 1 proc., lyginant su analogišku laikotarpiu pernai. Investicijos į nekilnojamąjį turtą – vienas iš būdų gyventojams „pasislėpti“ nuo infliacijos, o materialinės investicijos – būtina priemonė verslui spręsti našumo didinimo iššūkius, reaguojant į įtampą darbo rinkoje. Inžinerinių statinių apimtys šiemet plėtėsi trečdaliu, o gyvenamųjų statinių pastatyta penktadaliu daugiau. Visgi, likusią metų perspektyvą reikėtų vertinti gerokai kukliau. Tvyrantis neapibrėžtumas, didelė pasaulinės recesijos rizika, didėjanti skolos kaina turėtų mažinti verslo įmonių technologinio atsinaujinimo planus, taip pat lėtinti nekilnojamojo turto projektų plėtros tempus. Prognozuojama, kad kapitalinės investicijos Lietuvoje šiemet turėtų augti per 3 proc. – gerokai lėčiau nei pernai (7 proc.).

Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Nepaisant stipraus pirmojo pusmečio, Lietuvos ekonomiką veikiančių neigiamų veiksnių poveikis antroje metų pusėje gali suintensyvėti. Lietuvos ūkį nuo išorės šokų kol kas saugo stiprūs šalies makroekonominiai pagrindai, tvarūs namų ūkių ir verslo įmonių balansai, lanksti darbo rinka, tačiau perspektyva krypta į neigiamą pusę. Lietuvos banko vertinimu, neigiamas šalies ekonomikos rizikų balansas dar labiau pablogėjo, o dalies veiksnių nepalankus poveikis šalies ūkio raidai tapo dar ryškesnis. Įvairūs veiksniai lemia prastėjančias prognozes pagrindinėms pasaulio ekonomikoms, kurių poveikį netruks pajauti atvira Lietuvos ekonomika, apie 80 proc. šalyje sukurtų prekių ir paslaugų eksportuojanti į užsienio šalis. Karo eskalavimas ir tiekimo grandinės sutrikimai, struktūrinių reformų stoka ir griežtėjančios finansinės sąlygos mažins šalies ūkio atsparumą. Aukšta infliacija, savo ruožtu, mažins paklausą tiek šalies viduje, tiek užsienio rinkose, o dėl griežtesnės fiskalinės ir monetarinės politikos išaugs skolos kaina ir verslo subjektų nemokumo rizika. Lėtėjančios ekonomikos tendencijos ir toliau kursto stagfliacijos reiškinio riziką, kuomet ekonomikai merdinti, kainos ir nedarbas yra aukšti. Dėl visų šių priežasčių labai tikėtinas Lietuvos BVP susitraukimas trečiąjį šių metų ketvirtį. Nepaisant šių iššūkių, Lietuvos ekonomikos augimas vidutiniu laikotarpiu turėtų tęstis. Įvairių organizacijų vertinimu, šalies BVP šiemet turėtų augti 1,6–2 proc. – maždaug pusę prieš karą buvusios prognozės., o kitąmet sustiprėti iki 2–3 proc.

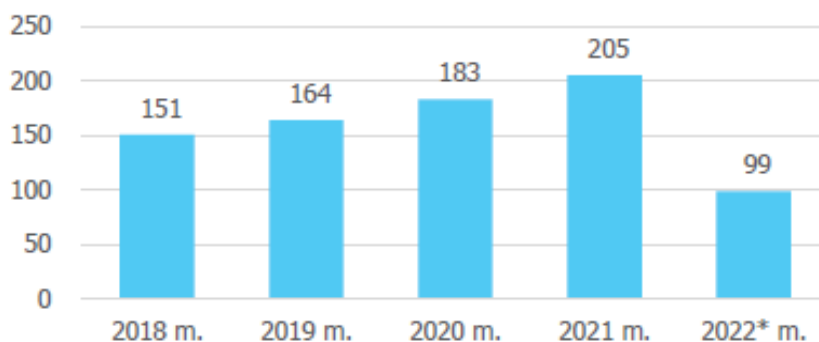
NEKILNOJAMOJO TURTO STATISTINIAI RODIKLIAI KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖJE ⁶

Kazlų Rūdos savivaldybė yra pietvakarinėje Lietuvos dalyje. Vakaruose ribojasi su Šakių rajono savivaldybe, šiaurėje – su Kauno savivaldybe, rytuose – su Prienų rajono savivaldybe, pietuose – su Marijampolės savivaldybe. Didžiąją dalį (60 proc.) teritorijos užima miškai. Savivaldybės centras Kazlų Rūda - savitas, galias tradicijas turintis nedidelis miestas, įsikūręs miškų apsuptyje. Miestelis išaugo po 1861 m., kai buvo nutiestas geležinkelis Kaunas - Karaliaučius. Per savivaldybės teritoriją teka šios nedidelės upės: Pilvė, Vabalkšnė, Jūrė, Judrė. Atstumas iki apskrities centro Marijampolės miesto – 27 km, iki Vilniaus miesto – 118 km, iki Kauno miesto – 37 km, iki Klaipėdos miesto – 225 km.

Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos plotas 554 kvadratiniai kilometrai, t.y. 12,4 proc. Marijampolės apskrities teritorijos. Savivaldybės teritorijoje yra miestas – Kazlų Rūda. Savivaldybės teritorija suskirstyta į 4 seniūnijas: Kazlų Rūdos, Jankų, Antanavo ir Plutiškių.

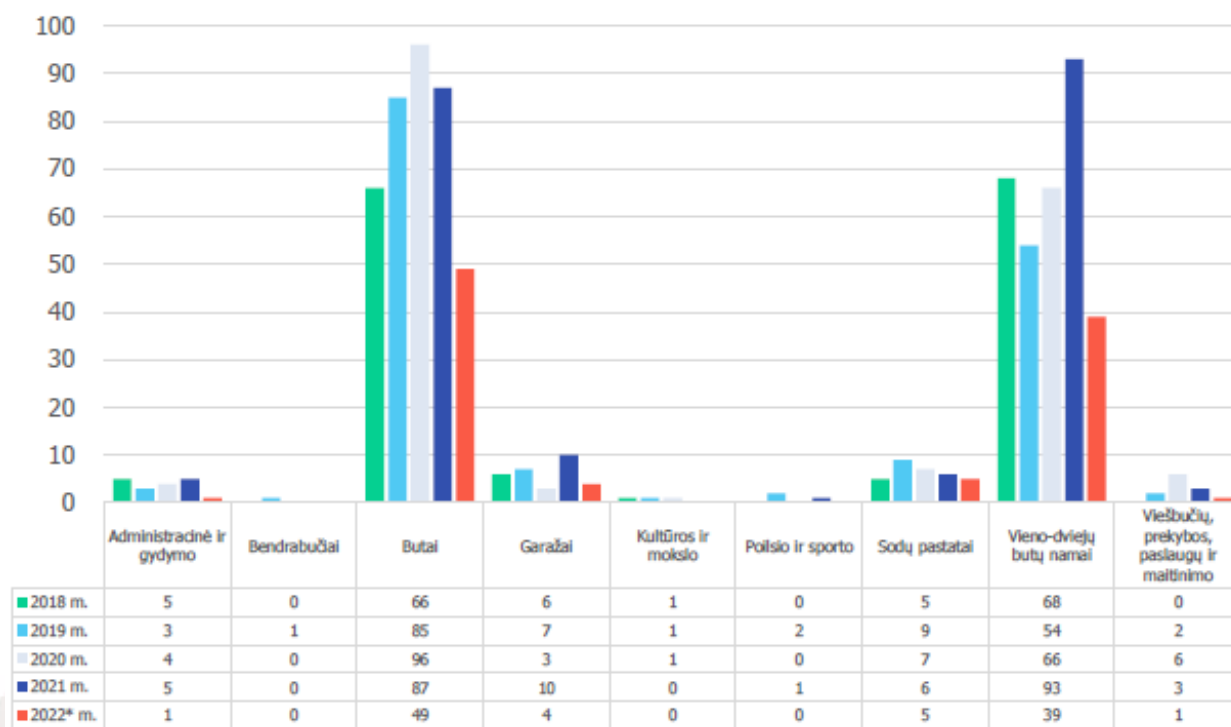
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, Kazlų Rūdos savivaldybėje 2022 m. pradžioje gyveno 10 959 nuolatiniai gyventojai, tai yra 95 gyventojais (0,86 proc.) mažiau nei 2021 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Kazlų Rūdos savivaldybėje sumažėjo 805 gyventojais (6,84 proc.). 2022 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 5 468 (49,90 proc.), mieste – 5 491 (50,10 proc.) gyventojas, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 62,71 proc. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis Kazlų Rūdos savivaldybėje buvo 19,8 žmonių viename kvadratiname kilometre.

⁶ Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2022. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=1193&ver=57>, [žiūrėta: 2022-12-27]



2018–2022 m. Kazlų Rūdos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius

Kazlų Rūdos savivaldybėje 2021 metais buvo parduoti 205 pastatai ir patalpos, t. y. 12,02 proc. daugiau negu 2020 metais. Kazlų Rūdos savivaldybėje per analizuojamą 2018–2022 m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (205), mažiausiai – 2018 m. (151). Lyginant 2019 m. su 2018 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 8,61 proc., 2020 m. buvo perleista 11,59 proc. daugiau objektų nei 2019 m., o 2021 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius lyginat su 2020 m. padidėjo 12,02 proc. 2022 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2018–2022 m. Kazlų Rūdos savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes

Kazlų Rūdos savivaldybėje iš viso 2018–2022 m. laikotarpiu parduoti 802 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai. 2021 m. daugiausiai parduota vieno–dviejų butų namų – 93, tai yra 40,9 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 66 vieno–dviejų butų namai. Kazlų Rūdos savivaldybėje aktyvi yra butų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2021 m. perleisti 87 butai, tai yra 9,4 proc. mažiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 96 butai.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, garažų, sodų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto bei komercinės paskirties (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo) nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas yra Kazlų Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų gatvėje. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties objektai ir neužstatyti žemės sklypai. **Vertinamo turto išplanavimas, statinių konstruktyvai, paskirtys, buvimo vieta, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas esamai veiklai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas.** Alternatyvus panaudojimas yra ekonomiškai nenaudingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

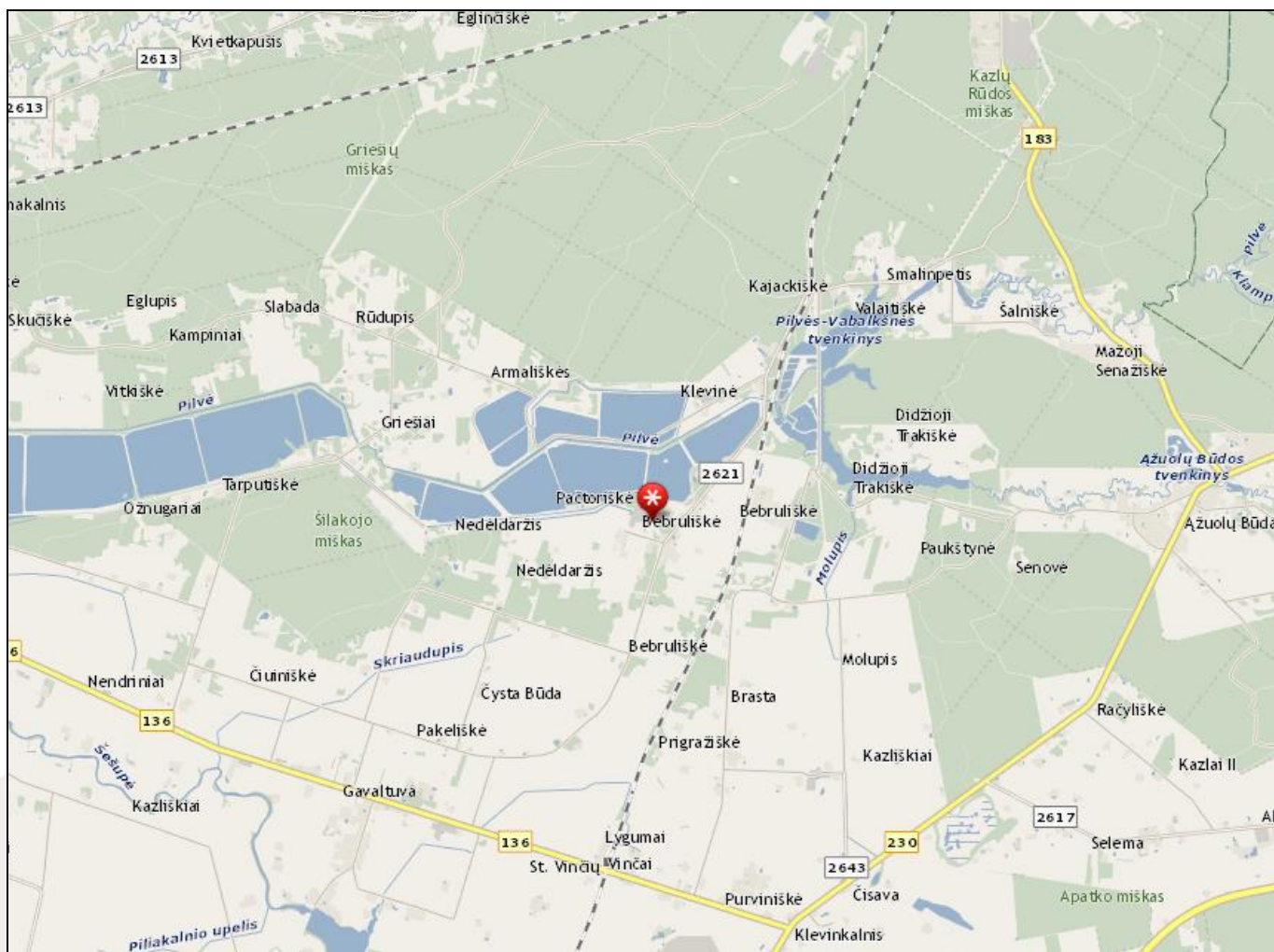
4.1. Vertinamo turto aprašymas

Vertinamas turtas – Vandens gerinimo įrenginių pastatas, buitinio vandentiekio magistralė, kiemo statiniai ir artezinis gręžinys, esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A.

Bebruliškė – kaimas Kazlų Rūdos savivaldybėje, prie geležinkelio Kazlų Rūda–Marijampolė, 6 km į pietus nuo Kazlų Rūdos. Kaime yra Kazlų Rūdos viešosios bibliotekos skyrius, paštas, parduotuvė. Pro kaimą teka Vabalkšnė ir Pilvė, netoli kaimo yra daug tvenkinių. Apylinkėse driekiasi Kazlų Rūdos miškai. 2021 metais Bebruliškės kaime gyveno 134 gyventojai.

Vertinamas objektas yra teritorijoje apribotoje Aušros, Pušymo ir Žvejų gatvėmis. Aplinkinėje vietovėje vyrauja gyvenamosios paskirties objektai ir neužstatyti žemės sklypai. Netoliese yra Kazlų Rūdos Jurgio Dovydaičio viešoji biblioteka ir Bebruliškių Karpių tvenkiniai. Privažiavimas iki vertinamo turto asfaltuota gatve. Vertinamas turtas nuo Kazlų Rūdos nutolęs apie 8 km ir yra dislokuotas 17.6 verčių zonoje.

17.4 verčių zona - Plutiškių ir Kazlų Rūdos seniūnijų kaimai, 17.5 verčių zona – Jankų seniūnijos kaimai, 17.6 verčių zona – kiti kaimai. Šiose verčių zonose turtas yra mažiau paklausus, čia fiksuojamos mažesnės nekilnojamojo turto pardavimo kainos.¹



Vietovė ir gretimybės²

Vertinamas pastatas - **Vandens gerinimo įrenginių pastatas** yra vieno aukšto, metalo su karkasu, statyta 2011-2012 metais. Pastato bendras plotas – 20.98 kv.m, tūris – 68 kub.m. NTRC duomenų banke registruotas pastato baigtumas 100%. Komunikacijos: elektra, vandentiekis ir nuotekų šalinimas iš centralizuotų tinklų. Ant pastato sumontuota vaizdo stebėjimo kamera.

¹ Šaltinis. VĮ Registrų centras, 2022. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=1193&ver=57>, [žiūrėta: 2022-12-27]

² Šaltinis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/map/>, [žiūrėta: 2022-12-27];

Taip pat vertinami vandentiekio tinklai - **Buitinio vandentiekio magistralė** statyta 1974 metais, 2011-2013 metais rekonstruota. Tinklų žymėjimas plane – „V“, ilgis – 1568.89 m, medžiaga – polietilenas, vandentiekio linijos reikšmė – magistralinė. NTRC duomenų banke registruotas baigtumas 100%.

Vertinami kiti inžineriniai statiniai - **Kiemo statiniai** (kiemo aikštelė b1, plotas 165,46 kv.m) statyti 2011-2012 metais. Žymėjimas plane – „b1“. NTRC duomenų banke registruotas baigtumas 100%.

Vertinami kiti inžineriniai statiniai - **Kiemo statiniai** (tvora su vartais, ilgis 103,2 m) statyti 2011-2012 metais. Žymėjimas plane – „t1“. NTRC duomenų banke registruotas baigtumas 100%.

Vertinamas gręžtinis vandens šulinys (gręžinys) - **Artezinis gręžinys Nr.2** (skersmuo 219 mm) statytas 1980 metais. Gylis - 132 m, medžiaga - metalas. NTRC duomenų banke registruotas baigtumas 100%.

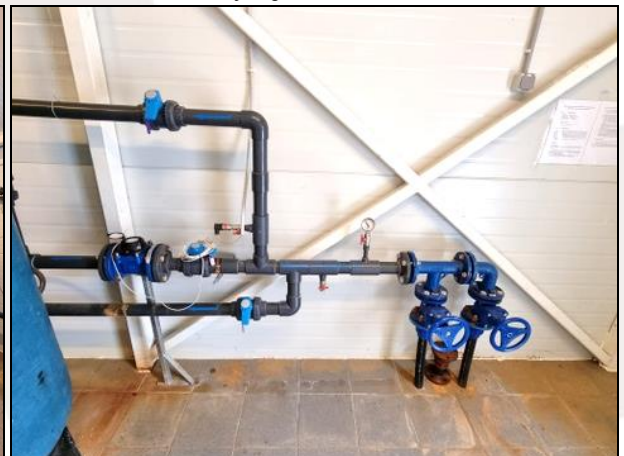
Vertinamo turto foto fiksacija:



Vandens gerinimo įrenginių pastato fasado, tvoros ir kiemo aikštelių fragmentai



Vandens gerinimo įrenginių pastato fasado, tvoros ir kiemo aikštelių fragmentai



Vandens gerinimo įrenginių pastato vidaus fragmentai



Gręžinio ir vandens tinklų fragmentai

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamas turtas:

Vertinamas turtas	Vandens gerinimo įrenginių pastatas, buitinio vandentiekio magistralė, kiemo statiniai ir artezinis gręžinys Nr.2
Savininkas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893
Juridinis nuosavybės pagrindas	2014-11-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-141127-00083
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė

Statiniai

Pavadinimas/ paskirtis	Unikalus numeris/ Žymėjimas plane	Registro Nr.	Statybos/ rekonstravimo metai	Fizinė būklė	Bentras plotas	Vertinama dalis
Pastatas - Vandens gerinimo įrenginių pastatas/ Kita	4400-2333-3476/ 1H1/g	70/83064	2011-2012	Baigtumas 100%	20,98 kv.m	1/1 (visas)
Turto adresas	Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A					
Savininkas	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893					
Juridinis nuosavybės pagrindas	2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012					
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė					
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė – Patikėtinis: Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559; Įregistravimo pagrindas: 2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56, 2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177, 2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas; Įrašas galioja: Nuo 2021-02-12					
Juridiniai faktai	Įrašų nėra					
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas)					
Registro pastabos ir nuorodos	Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Bebruliškės k.					

Vertinamo turto techninė charakteristika:

• Pamatai:	Gelžbetoniniai	• Išorinės sienos:	Metalas su karkasu (apšiltintas)
• Vidinės pertvaros:	Metalas	• Perdangos:	Mėra
• Stogas:	Šlaitinis, dengtas metalu	• Langai:	Nėra
• Vidaus durys:	Nėra	• Įėjimo durys:	Metalinės
• Lubų apdaila:	Stogo konstrukcija	• Išorinė apdaila:	Metalinės plokštės
• Sienų apdaila:	Metalinės plokštės	• Inžinerinės komunikacijos ir įranga:	Elektra, vandentiekis ir nuotekų šalinimas iš centralizuotų tinklų. Ant pastato sumontuota vaizdo stebėjimo kamera
• Grindų danga:	Betonas	• Šildymas:	Nėra
• Patalpų eksploikacija:	Žiūr. ataskaitos priedus	• Fizinė būklė:	Pastatas eksploatuojamas, įrengtas (baigtumas 100 proc.)

Kita informacija apie statinius:

Adresas	Pavadinimas	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Statybos/ rekonstravimo metai	Medžiaga	Ilgis, m	Skersmuo, mm	Gylis, m
Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A	Vandentiekio tinklai - Buitinio vandentiekio magistralė	5897-4002-2010						
	V vamzdynas		art. grėž. BVB	1996	Polietilenas	136	50	2
	V vamzdynas		BVB VB	1996/ 2012	Polietilenas	9	50	2
	V vamzdynas		VŠ-1 VŠ-2	1974	Polietilenas	120,5	50	2
	V vamzdynas		BVB VŠ-1	1974/ 2012	Ketus	9,5	100	2
	V vamzdynas		VŠ-5 VŠ-6	1974	Ketus	64,5	100	2
	V vamzdynas		1-2	2012	Polietilenas	10,29	32	2
	V vamzdynas		2-24	2012	Polietilenas	389,47	63	2
	V vamzdynas		3-4	2012	Polietilenas	10,14	32	2
	V vamzdynas		6-7	2012	Polietilenas	5,83	63	2
	V vamzdynas		7-8	2012	Polietilenas	11,68	32	2
	V vamzdynas		17-18	2012	Polietilenas	15,1	32	2
	V vamzdynas		21-22	2012	Polietilenas	1,88	32	2
	V vamzdynas		24-44	2012/ 2013	Polietilenas	226,63	110	2
	V vamzdynas		29-30	2012	Polietilenas	15,31	32	2
	V vamzdynas		44-46	2012	Polietilenas	80,72	63	2
	V vamzdynas		44-50	2012	Polietilenas	22,7	40	2
	V vamzdynas		45-55	2012	Polietilenas	24,39	32	2
	V vamzdynas		46-48	2012	Polietilenas	53,33	40	2
	V vamzdynas		50-52	2012	Polietilenas	13,93	32	2
	V vamzdynas		50-53	2012	Polietilenas	17,41	32	2
	V vamzdynas		58-63	2012	Polietilenas	19,35	50	2
	V vamzdynas		56-57	2012	Polietilenas	10,71	50	2
	V vamzdynas		64-66	2012/ 2013	Polietilenas	14,67	110	2
	V vamzdynas		66-73	2013	Polietilenas	129	160	2,05
	V vamzdynas		73;74-75;34	2013	Polietilenas	146,85	110	1,85
	V šulinys		VŠ-1	1974	Gelžbetonis	Kiekis - 1 vnt.	1250	2
	V šulinys		VŠ-2	1974	Gelžbetonis	Kiekis - 1 vnt.	1250	2
	V šulinys		VŠ-3	1974	Gelžbetonis	Kiekis - 1 vnt.	1250	2
	V šulinys		VŠ-4	1974	Gelžbetonis	Kiekis - 1 vnt.	1250	2
	V šulinys		VŠ-6	1974	Gelžbetonis	Kiekis - 1 vnt.	1250	2
	V šulinys		V-1	2012	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	2,08
	V šulinys		V-2	2012	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	2,08
	V šulinys		V-3	2012	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	2,11
	V šulinys		V-4	2012	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	2,08
	V šulinys		132	1974	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1250	1,8
	Vandens gręžinys		132a	2012	Polivinilchloridas	Kiekis - 1 vnt.	125	90
	V šulinys		21	2013	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	2,59
	V šulinys		22	2013	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	1,86
	V šulinys		41	2013	Betonas	Kiekis - 1 vnt.	1500	1,86
	Pavadinimas	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Statybos metai	Medžiaga	Plotas, kv.m	Baigtumas, proc.	
	Kiti inžineriniai statiniai - Kieno statiniai	4400-2336-5764						
	Kieno aikštelė		b1	2011-2012	Skalda	165,46	100	
	Pavadinimas	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Statybos metai	Medžiaga	Ilgis, m	Aukštis, m	Baigtumas, proc.
	Kiti inžineriniai statiniai - Kieno statiniai	4400-2336-5742						
	Tvora su vartais		t1	2011-2012	Metalas	103,2	1,7	100
Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A	Pavadinimas	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Statybos metai	Medžiaga	Kiekis, vnt	Skersmuo, mm	Gylis, m
	Gręžtinis vandens šulinys (gręžinys) - Artezinis gręžinys Nr.2	5897-4002-2020						
	Vandentiekio bokštas		VB	1974	Nėra	Nėra	Nėra	Nėra
	Artezinis gręžinys Nr. 2		Art. gręž. Nr. 2	1980	Metalas	1	219	132

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VI Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Kazlų Rūdos savivaldybėje, įvykusius analogiško turto (vandens gerinimo stočių su priklausiniais) pirkimo - pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad tokių sandorių neįvyko. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

Išlaidų (kaštų) metodas.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

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

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

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 turto rinkos verte.

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas turtas yra specialios paskirties ir turto rinkos vertę neįmanoma nustatyti kitu metodu, šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas buvo taikomas.

Pajamų metodas.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

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

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

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertinama vandens gerinimo stotis su inžineriniais tinklais nėra tipinis nuomos objektas. Atsižvelgiant į tai, kad nėra užregistruotų analogiškų turto nuomos sandorių, vertintojui yra žinoma, kad tokio turto nuomos rinka neegzistuoja, skaičiavimai šiuo metodu būtų paremti per dideliu prielaidų skaičiumi, todėl šis metodas nebuvo taikomas. Turto vertei nustatyti buvo pasirinktas kitas metodas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai¹

- 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 teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas išlaidų (kaštų) metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

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

1. nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
2. nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.¹

Tais atvejais, kai vertinamas objektas yra nekilnojamas turtas su žemės sklypu, atskirai lyginamuoju metodu nustatoma žemės sklypo vertė.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
2. vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.¹

Atsižvelgiant į vertinamo turto vertės nustatymo aplinkybes bei suderinus su vertinimo užsakovu, pasirenkamas vertinamo objekto pakeitimo kitu turtu vertės nustatymo būdas, t.y. skaičiuojami kaštai (sąnaudos), kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą (palyginus su vertinamuoju objektu) iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo metu rinkai aktualius standartus, dizainą ir kokybę.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatyta objekto vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV,$$

(AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė, AK - vertinamo objekto atkūrimo kaštų vertė, NV - vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė)¹

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimas

Vandens gerinimo įrenginių pastatas, kiemo statiniai ir arteinis grėžinys Nr. 2, esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A.

Vandens gerinimo įrenginių pastato sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisos koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK2022-2.21.5).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinamas vandens gerinimo įrenginių pastatas, statytas 2011-2012 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 20 proc.

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

² B. Galinienė, Turto ir verslo vertinimo sistema, Vilnius, 2004;

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinami objektai statyti 2011-2012 m., todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinami objektai statyti 2011-2012 m., todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamo vandens gerinimo įrenginių pastato skaičiavimai pateikti 5.4.1 lentelėje.

Skaičiuojame vandens gerinimo įrenginių pastato vertę:

5.4.1. lentelė

vandens gerinimo įrenginių pastatas	Bendras pastato ūris, kub.m	1 kub.m statybos kaina, Eur	Kainos koregavimo koeficientas	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Vertinamo pastato baigtumas, %	Fizinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FN, Eur	Funkcinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FkN, Eur	Ekonominis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus EN, Eur
						Proc.	Eur		Proc.	Eur		Proc.	Eur	
	68	276,47	2,0	18800	100,0	20%	3760	15040	0%	0	15040	0%	0	15040

Vandens gerinimo įrenginių pastato (u.nr. 4400-1639-0279) vertė paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra 15 000 Eur (penkolika tūkstančių eurų).

Vandentiekio tinklų - Buitinio vandentiekio magistralės sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisos koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelės: NTK2022-4.1.1; NTK2022-4.1.2; NTK2022-4.1.4; NTK2022-4.1.7).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinama magistralė statyta 1974-2013 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas nuo 36 iki 75 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinama magistralė statyta/rekonstruota 1974-2013 m. Po rekonstrukcijos magistralė atnaujinta, todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinama magistralė statyta 1974-2013 m., veikianti, naudojama pagal paskirtį, todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Skaičiuojame Vandentiekio tinklą - Buitinio vandentiekio magistralės vertę:

5.4.2 lentelė

Gręžinio sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisais koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK2022-4.1.7).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinamas gręžinys statytas 1980 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 75 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinamas gręžinys statytas 1980 m., funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinamas gręžinys statytas 1980 m., ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamo gręžinio sukūrimo sąnaudų skaičiavimai pateikti 5.4.2 lentelėje.

Aikštelės sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisais koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK 2022-3.2.9.1).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinama aikštelė statyta 2011-2012 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 75 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinama aikštelė statyta 2011-2012 m., todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinama aikštelė statyta 2011-2012 m., todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamo pastato sukūrimo sąnaudų skaičiavimai pateikti 5.4.2 lentelėje.

Tvoros sukūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos naudojantis 2022 m. vidutinėmis statybinių medžiagų ir darbų kainomis ir pataisais koeficientais (UAB „Sistela“, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainynas Lentelė NTK 2022-5.3.8).

Fizinis nuvertėjimas rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį.¹ Vertinama tvora statyta 2011-2012 m., todėl fizinis nusidėvėjimas priimamas 25 proc.

Funkcinis nuvertėjimas – vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių ar socialinių ir kitų veiksnių.¹ Vertinama tvora statyta 2011-2012 m., todėl funkcinis nuvertėjimas priimamas 0 proc.

Ekonominį nuvertėjimą sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia esantys objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs, sudarantys kitų nepatogumų.¹ Vertinama tvora statyta 2011-2012 m., todėl ekonominis nuvertėjimas priimamas 0 proc. Vertinamos tvoros sukūrimo sąnaudų skaičiavimai pateikti 5.4.2 lentelėje.

Skaičiuojame vandentiekio tinklą – Gręžinio ir kitų inžinerinių statinių - Tvoros vertę:

5.4.3 lentelė

Objekto pavadinimas	Plotas, m ² /kv.m	1 m ² /kv.m statybos kaina, Eur	Kasmetinis vertės mažėjimo koeficientas	Baigtumas	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Fizinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FN, Eur	Funkcinis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus FkN, Eur	Ekonominis nusidėvėjimas		Sukūrimo sąnaudos įvertinus EN, Eur
						Proc.	Eur		Proc.	Eur		Proc.	Eur	
Vandentiekio tinklai - Gręžinys	132	228,29	5,6	100%	30134	75%	22601	7534	0%	0	7534	0%	0	7534
Kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė	165,46	24,27	10	100%	4016	75%	3012	1004	0%	0	1004	0%	0	1004
Kiti inžineriniai statiniai – Tvora su vartais	103,20	80,91	2,5	100%	8350	25%	2087	6263	0%	0	6263	0%	0	6263

Kitų inžinerinių statinių - **Kiemo statinių (u.nr. 4400-2336-5764)** vertė paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra **1 000 Eur (septyni tūkstančiai penki šimtai eurų)**.

Kitų inžinerinių statinių - **Kiemo statinių (u.nr. 4400-2336-5742)** vertė paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra **6 300 Eur (vienas tūkstantis eurų)**.

Gręžtinio vandens šulinio (gręžinys) - **Artezinio gręžinio Nr.2 (u.nr. 5897-4002-2020)** vertė paskaičiuota išlaidų (kaštų) metodu yra **7 500 Eur (šeši tūkstančiai trys šimtai eurų)**.

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo turto – Vandens gerinimo įrenginių pastato, buitinio vandentiekio magistralės, kiemo statinių ir artezinio gręžinio Nr. 2, esančių Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A, rinkos vertė, turto vertės nustatymo dieną (2022-12-27) yra

135 100 Eur (vienas šimtas trisdešimt penki tūkstančiai vienas šimtas eurų).

Verčių išskyrimas:

- Vandens gerinimo įrenginių pastato (u.nr. 4400-2333-3476) vertė – **15 000 Eur (penkiolika tūkstančių eurų);**
- Buitinio vandentiekio magistralės (u.nr. 5897-4002-2010) vertė – **105 300 Eur (vienas šimtas penki tūkstančiai trys šimtai eurų).**
- Kiemo statinių (u.nr. 4400-2336-5764) vertė – **1 000 Eur (vienas tūkstantis eurų);**
- Kiemo statinių (u.nr. 4400-2336-5742) vertė – **6 300 Eur (šeši tūkstančiai trys šimtai eurų);**
- Artzinio gręžinio Nr.2 (u.nr. 5897-4002-2020) vertė – **7 500 Eur (septyni tūkstančiai penki šimtai eurų).**

Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas verslo objektas, duodantis pelną ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Paskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertintojas: Ramūnas Mikutaitis pasirašyta el.parašu

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000327, išduotas 2004 m. gegužės mėn. 10 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Greta Liutvinaitė pasirašyta el.parašu

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d.

Vandens gerinimo įrenginių pastatas, buitinio vandentiekio magistralė, kiemo statiniai ir artezinis gręžinys

(vertinamas turtas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS

2022-12-27

(data)

Nr. 22/12-753K

Vytauto pr. 32, Kaunas

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A
2. Turto apžiūros data: 2022 m. gruodžio mėn. 27 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 11 val. 40 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika: Vertinamas turtas dislokuotas Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų gatvėje. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Vertinamų statinių baigtumas – 100 proc. Detalesnis aprašymas pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)
- | | | | |
|------|-------------------------------------|----|--------------------------|
| TAIP | ☒ | NE | ☐ |
|------|-------------------------------------|----|--------------------------|
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys).

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, asmens kodas / Fizinio asmens vardas, pavardė, gimimo data

KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
a.k. 188777932

Juridinio asmens buveinė/Adresas
Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, tel. +370 343 95276

Pasirašyta el.parašu

(parašas)

Ramūnas Mikutaitis

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

TECHNINĖ UŽDUOTIS (DARBO APIMTIS)
Nr. 22/12-753K

Užduoties sudarymo data:	2022-12-27
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Vytauto pr. 32, Kaunas

Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas / Fizinio asmens vardas, pavardė	KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
Juridinio asmens kodas/ Fizinio asmens gimimo data	188777932
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas/ Kontaktai	Atgimimo g. 12, Kazlų Rūda, tel.: +370 343 95 276

Vertintojo rekvizitai

Teisinė forma, pavadinimas	UAB "Inreal"
Asmens kodas	300576166
Buveinė	Žalgirio g. 94, Vilnius
Registras kuriame kaupiami laikomi duomenys apie LR įsteigtą juridinį asmenį	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 37 20 90 90, fax. +370 37 32 11 23, el.pastas: info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt

Darbo apimties aprašymas

Šiame darbo apimties aprašyme ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

Vertintojo identifikavimas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT22-TVCAP-00000070-3. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB "Inreal" turto vertintojas Ramūnas Mikutaitis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. 000327.

Vertintojas pareiškia, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti

Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Vertinama nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: Vandens gerinimo įrenginių pastatas (un. Nr. 4400-2333-3476), buitinio vandentiekio magistralė (u.n.r. 5897-4002-2010), kiemo statiniai (u.n.r. 4400-2336-5764), kiemo statiniai (u.n.r. 4400-2336-5742), arteinis grėžinys Nr.2 (u.n.r. 5897-4002-2020), esantys Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A.
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 ir išvada surašyta nacionalinės Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Prielaidos	Užsakovo pageidavimu, vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: - Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis; - Nėra jokių turtinių įsipareigojimų turto atžvilgiu, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies vertei; - Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja. Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą; - Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę; Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtomis rinkos vertės apibrėžime.
Tyrimo apimtys	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Užsakovo pateikiami dokumentai	• Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žiūr. ataskaitos priedus); • Kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus)
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas	Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamos vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.
Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius ir Europos vertinimo standartus	Vertintojas patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.
Ataskaitos aprašymas	
Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta elektronine forma ir pasirašyta elektroniniais parašais. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalio to atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.	
<i>Turto vertinimo atvejis ir tikslas</i>	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas, kitu tikslu (įstatinio kapitalo didinimo tikslu, investuojant savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turta)

<i>Turto vertinimo metodas (-ai)</i>	Vertinimo metodus turto vertintojas pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje	
<i>Darbu atlikimo terminai</i>		
<i>Turto apžiūrėjimo data</i>	<i>Vertės nustatymo data</i>	<i>Ataskaitos pateikimo data</i>
2022-12-27	2022-12-27	2023-01-27

Turto vertintojas:

Ramūnas Mikutaitis
pasirašyta el.parašu

Vertinimo užsakovas:

Įgaliojamas asmuo:

Greta Liutvinaitė
pasirašyta el.parašu

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2022-12-27 09:32:55

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **70/83064**Registro tipas: **Statiniai**Sudarymo data: **2003-01-30**Adresas: **Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Vandens gerinimo įrenginių pastatasUnikalus daikto numeris: **4400-2333-3476**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**Žymėjimas plane: **1H1/g**Statybos pradžios metai: **2011**Statybos pabaigos metai: **2012**Statinio kategorija: **Ypatingasis**Baigtumo procentas: **100 %**Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**Dujos: **Nėra**Sienos: **Metalas su karkasu**Stogo danga: **Metalas**Aukštų skaičius: **1**Bendras plotas: **20.98 kv. m**Pagrindinis plotas: **20.98 kv. m**Tūris: **68 kub. m**Užstatytas plotas: **23.00 kv. m**Koordinatė X: **6062886**Koordinatė Y: **464413**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3736 Eur**Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**Atkuriamoji vertė: **3736 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2012-04-04**Vidutinė rinkos vertė: **1497 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-04-04**Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-04-04**

2.2.

Vandentiekio tinklai - Buitinio vandentiekio magistralėAprašymas / pastabos: **(Statinio kategorija - neypatingas)**Unikalus daikto numeris: **5897-4002-2010**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**Žymėjimas plane: **V**Statybos pradžios metai: **1974**Statybos pabaigos metai: **2013**Rekonstravimo pradžios metai: **2011**Rekonstravimo pabaigos metai: **2013**Baigtumo procentas: **100 %**Ilgis: **1568.89 m**Medžiaga: **Polietilenas**Vandentiekio linijos reikšmė: **Magistralinė**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **144810 Eur**Atkuriamoji vertė: **121351 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2013-12-02**Vidutinė rinkos vertė: **121351 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2013-12-02**Kadastro duomenų nustatymo data: **2013-12-02**

2.3.

Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-2333-3476, aprašytam p. 2.1.**Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė b1, plotas 165,46 kv.m)**Unikalus daikto numeris: **4400-2336-5764**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**Žymėjimas plane: **b1**Statybos pradžios metai: **2011**Statybos pabaigos metai: **2012**

- Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **2983 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
 Atkuriamoji vertė: **2983 Eur**
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2012-04-04**
 Vidutinė rinkos vertė: **30 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-04-04**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-04-04**
- 2.4. Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
 Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-2333-3476, aprašytam p. 2.1.**
 Aprašymas / pastabos: **(tvora su vartais, ilgis 103,2 m)**
 Unikalus daikto numeris: **4400-2336-5742**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
 Žymėjimas plane: **t1**
 Statybos pradžios metai: **2011**
 Statybos pabaigos metai: **2012**
 Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **4489 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
 Atkuriamoji vertė: **4489 Eur**
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2012-04-04**
 Vidutinė rinkos vertė: **45 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-04-04**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-04-04**
- 2.5. Priklausinys: **Gręžtinis vandens šulinys (gręžinys) - Artezinis gręžinys Nr.2**
 Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 4400-2333-3476, aprašytam p. 2.1.**
 Aprašymas / pastabos: **(skersmuo 219 mm)**
 Unikalus daikto numeris: **5897-4002-2020**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vandentiekio tinklų**
 Statybos pradžios metai: **1980**
 Statybos pabaigos metai: **1980**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Gylis: **132 m**
 Medžiaga: **Metalas**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **23430 Eur**
 Atkuriamoji vertė: **5850 Eur**
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2012-04-13**
 Vidutinė rinkos vertė: **5850 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2012-04-13**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2012-04-13**
- 3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**
- 4. Nuosavybė:**
- 4.1. Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.**
 Įregistravimo pagrindas: **2002-12-30 Perdavimo - priėmimo aktas**
2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012
2013-07-09 Jungtinės veiklos sutartis Nr. 4
2014-05-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-140514-00040
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-06-05**
- 4.2. Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.**
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
 Įregistravimo pagrindas: **2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012**
 Įrašas galioja: **Nuo 2012-05-30**
- 4.3. Nuosavybės teisė
 Savininkas: **KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105893**
 Daiktas: **Gręžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.**
 Įregistravimo pagrindas: **2002-12-30 Perdavimo - priėmimo aktas**

Jrašas galioja: Nuo 2010-10-11

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Uždaroji akcinė bendrovė "Kazlų Rūdos šilumos tinklai", a.k. 166092559

Daiktas: pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.
Grėžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.

Jregistravimo pagrindas: 2019-03-26 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-56
2020-10-28 Reorganizavimo sąlygos Nr. SD-3177
2020-10-31 Perdavimo - priėmimo aktas

Jrašas galioja: Nuo 2021-02-12

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

IĮ "Topogama", a.k. 302303853

Daiktas: vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.

Jregistravimo pagrindas: 2010-05-05 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1156
2013-12-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760

Jrašas galioja: Nuo 2014-05-22

10.2.

Rekonstrukcija (daikto registravimas)

Daiktas: vandentiekio tinklai Nr. 5897-4002-2010, aprašyti p. 2.2.

Jregistravimo pagrindas: 2013-12-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760

2014-05-14 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-140514-00040

Jrašas galioja: Nuo 2014-05-22

10.3.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: Grėžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.

Jregistravimo pagrindas: 2012-04-13 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760

2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012

Jrašas galioja: Nuo 2012-07-02

10.4.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

UAB "GEOMETRA", a.k. 160297055

Daiktas: pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.
Grėžinys Nr. 5897-4002-2020, aprašytas p. 2.5.

Jregistravimo pagrindas: 2008-09-03 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-664
2008-09-18 Licencija Nr. G-789-(593)
2012-04-13 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760

Jrašas galioja: Nuo 2012-05-23

10.5.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-2333-3476, aprašytas p. 2.1.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5742, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-2336-5764, aprašyti p. 2.3.

Jregistravimo pagrindas: 2012-04-13 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nr. 58/3760

2012-04-27 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-40-120427-00012

Jrašas galioja: Nuo 2012-05-23

11. Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas: Kazlų Rūdos sav., Bebruliškės k.

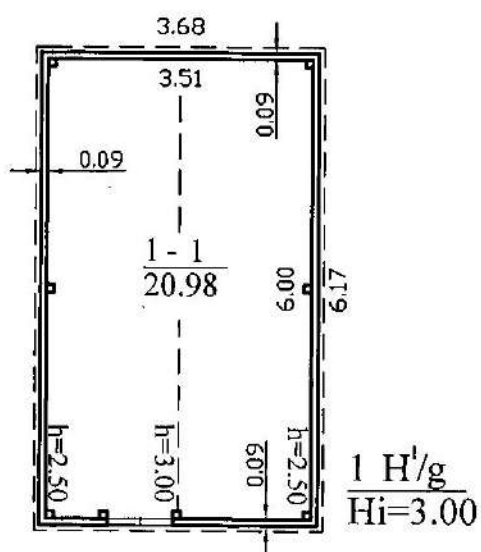
12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,

kadastrinis Nr.: 5116/0002:208

Archyvinės bylos Nr.: 58/3760

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra



GEOMETRA		UAB "GEOMETRA"	
		Kvalifik. pažym. Nr. 2M-M-664, išduota 2008-09-03	
Parcigos	V., pavardė	Parcigos	Data
Inžinierė	R. Milašienė		2012-04-04
Inžinierė	A. Galdikaite		2012-04-04
Sk. Vadovė	E. Čaplikienė		2012-04-04
Pirmo aukšto planas		1:100	A.V. UAB "GEOMETRA"
Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A			
Sudarytas pagal 2012-04-04 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane 1H1/g	

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A

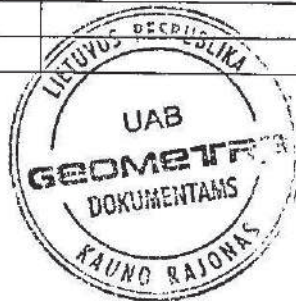
Unikalus Nr. 4400-2333-3476

Viso pastato

Bendras plotas: kv. m	20,98	Baigtumo procentas: %	100
Tūris: kub. m	68	Koordinatė X:	6062886
Užstatytas plotas: kv. m	23	Koordinatė Y:	464413
Plotas bruto: kv. m	23	Statinio kategorija:	Ypatingas

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	2012-04-04	X	X
Žymėjimas	1H1/g		
Paskirtis	Kita	X	X
Pavadinimas	Vandens gerinimo įrenginių pastatas	X	X
Statybos pradžios metai:	2011		
Statybos pabaigos metai:	2012		
Rekonstravimo pradžios metai:			
Rekonstravimo pabaigos metai:			
Kap. remonto pradžios metai:			
Kap. remonto pabaigos metai:			
Modernizavimo pradžios metai:			
Modernizavimo pabaigos metai:			
Papr. remonto pradžios metai:			
Papr. remonto pabaigos metai:			
Baigtumo procentas: %	100		
Aukštų skaičius:	1		
Tūris: kub. m	68		
Bendras plotas: kv. m	20,98		
Pamatai:	Betonas		
Sienos:	Metalas su karkasu		
Perdanga:	Nėra		
Stogo konstrukcija:	Šlaitinis		
Stogo danga:	Metalas		
Išorės apdaila:	Metalo lakštai		
Pertvaros:	Nėra		
Grindys:	Monolitinės		
Langai:	Nėra		
Durys:	Metalinės		
Vidaus apdaila:	Dažai		
Šildymas:	Vietinis centrinis šildymas		
Vandentiekis:	Vietinis vandentiekis		
Nuotekų šalinimas:	Vietinis nuotekų šalinimas		
Dujos:	Nėra		
Karštas vanduo:	Nėra		

05-Bal-2012 08:40:30



Lapas 1 iš 2

7

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsųs (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Elektra:	Yra		
Viryklė:	Nėra		
Vonios kambarys:	Nėra		
Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas		

Parengė Inžinierė Rita Milašienė

Inžinierė
Agnė Galdikaitė

Galdikaitė



A.V.



05-Bal-2012 08:40:30



* 1 0 2 9 1 3 3 1 8 3 *

Lapas 2 iš 2

Kopija tikra

Kitų statinių kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A

Unikalus Nr. 4400-2336-5764

Pavadinimas Kiemo statiniai

Pažymėjimas plane b1

Paskirtis Kiti statin.(kiemo įrenginiai)

Aprašymas (kiemo aikštelė)

Kad. duomenų nustatymo 2012-04-04

Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	2011	Modernizavimo pradžios metai:	
Statybos pabaigos metai:	2012	Modernizavimo pabaigos metai:	
Rekonstravimo pradžios metai:		Papr. remonto pradžios metai:	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Papr. remonto pabaigos metai:	
Kap. remonto pradžios metai:		Statinio kategorija:	I grupės nesudėtingas
Kap. remonto pabaigos metai:		Daikto būklė:	

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
b1	Kiemo aikštelė		
Statybos pradžios metai:	2011	Plotis: m	
Statybos pabaigos metai:	2012	Plotas kv. m	165,46
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub. m	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Gylis: m	
Kap. remonto pradžios metai:		Baigtumo procentas: %	100
Kap. remonto pabaigos metai:		Aukštis: m	
Modernizavimo pradžios metai:		Ilgis: m	
Modernizavimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	
Papr. remonto pradžios metai:		Medžiaga:	Skalda
Papr. remonto pabaigos metai:		Markė:	
Kiekis: vnt.			

Parengė Inžinierė Rita Milašienė

Inžinierė
Agnė Galdikaitė

A.V.



05-Bal-2012 16:14:32



Lapas 1 iš 1

Kopija tikra

Kitų statinių kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A

Unikalus Nr. 4400-2336-5742

Pavadinimas Kiemo statiniai

Pažymėjimas plane t1

Paskirtis Kiti statin.(kiemo įrenginiai)

Aprašymas (tvora)

Kad. duomenų nustatymo 2012-04-04

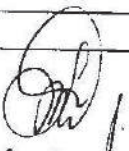
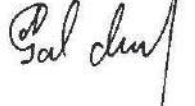
Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	2011	Modernizavimo pradžios metai:	
Statybos pabaigos metai:	2012	Modernizavimo pabaigos metai:	
Rekonstravimo pradžios metai:		Papr. remonto pradžios metai:	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Papr. remonto pabaigos metai:	
Kap. remonto pradžios metai:		Statinio kategorija:	I grupės nesudėtingas
Kap. remonto pabaigos metai:		Daikto būklė:	

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
t1	Tvora su vartais		
Statybos pradžios metai:	2011	Plotas: m	
Statybos pabaigos metai:	2012	Plotas kv. m	
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub. m	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Gylis: m	
Kap. remonto pradžios metai:		Baigtumo procentas: %	100
Kap. remonto pabaigos metai:		Aukštis: m	1,7
Modernizavimo pradžios metai:		Ilgis: m	103,2
Modernizavimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	
Papr. remonto pradžios metai:		Medžiaga:	Metalas
Papr. remonto pabaigos metai:		Markė:	
Kiekis: vnt.			

Parengė Inžinierė Rita Milašicnė

Inžinierė
Agnė Galdikaitė




A.V.



05-Bal-2012 16:17:38



Lapas 1 iš 1

Kopija tikra

Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija

Adresas Kazių Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A

Unikalus Nr. 4400-2333-3476

Žymėjimas 1H1/g

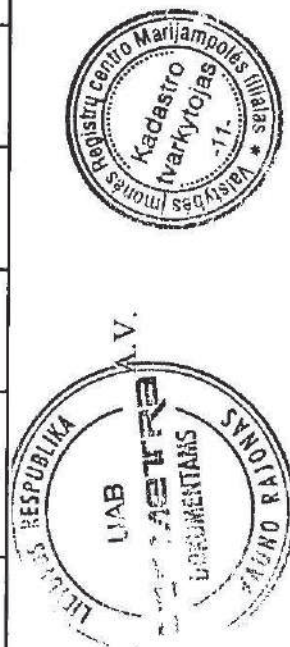
Pavadinimas Vandens gerinimo įrenginių pastatas

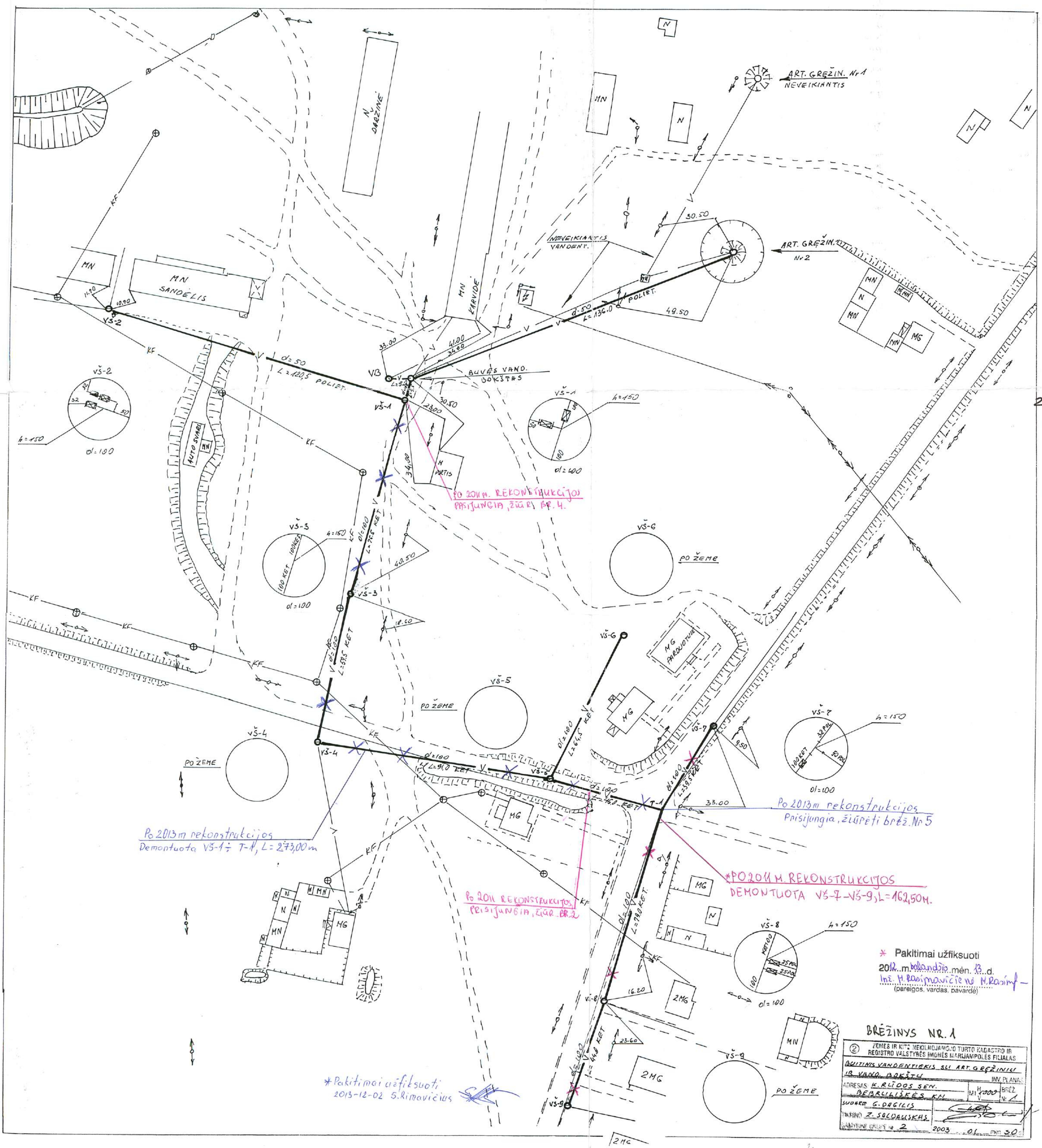
Paskirtis Kita

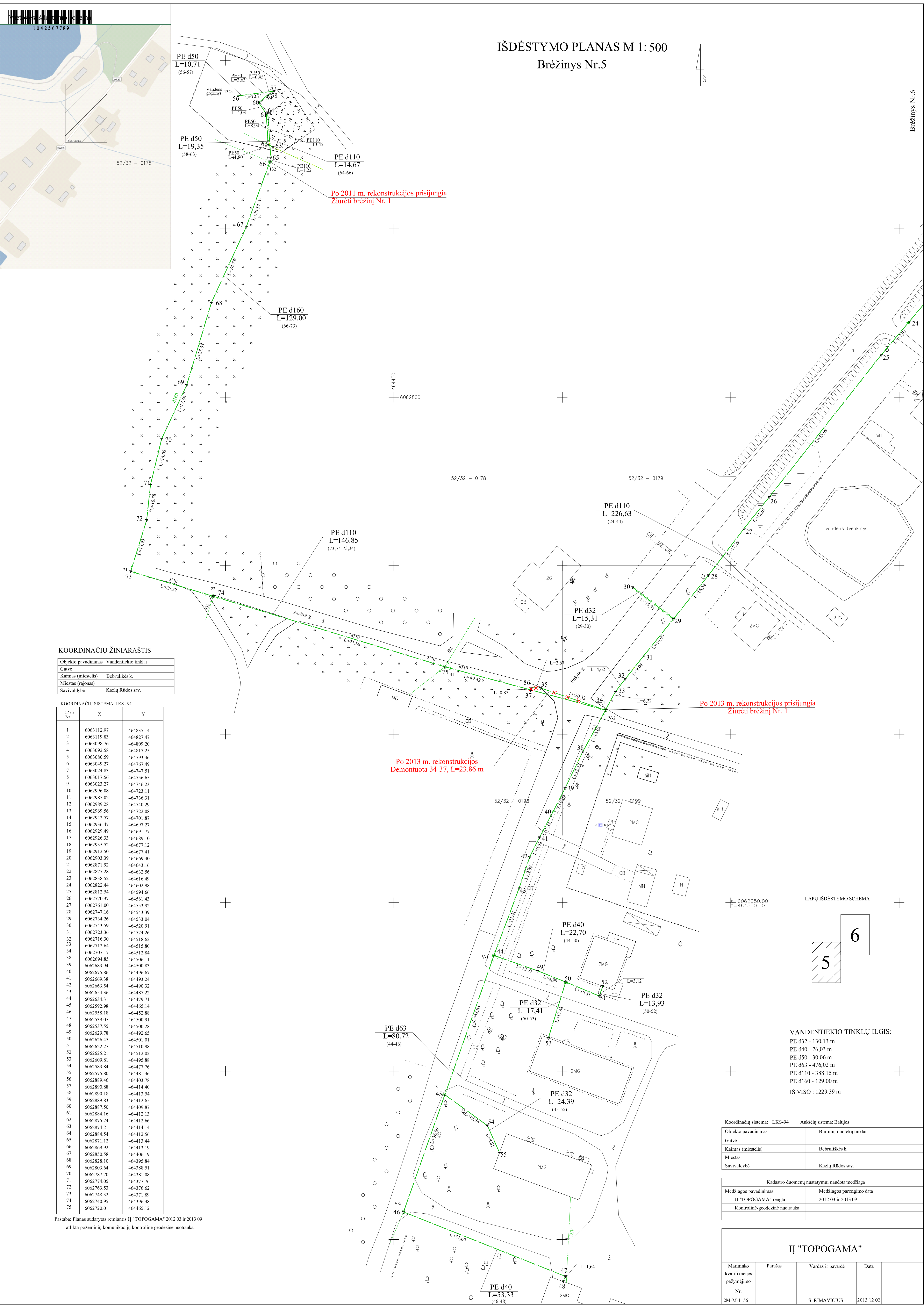
Matavimų data 2012-04-04

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Gyvenamosios paskirties patalpų								Negyvenamosios paskirties patalpų	
	1 simbolis	2 simbolis		Bendras plotas m ²	Naudingas plotas m ²	Gyvenamas plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingas plotas m ²	Pagalbinis nenaudingas plotas m ²	Rūšių (pusių) plotas m ²	Garų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	1	Vandens gerinimo įrenginių patalpa	20,98								20,98	
Iš viso pirmame aukšte (1 patalpos)				20,98								20,98	
Iš viso (1 patalpos)				20,98								20,98	

Parengė Inžinierė Rita Milašienė

Inžinierė
Agnė Galdikaitė





IŠDĖSTYMO PLANAS M 1: 500
Brėžinys Nr.5

Brėžinys Nr.6

KOORDINACIŲ ŽINIARAŠTIS

Objekto pavadinimas	Vandentiekio tinklai
Gatvė	
Kaimas (miestelis)	Bebruliškės k.
Miestas (rajonas)	
Savivaldybė	Kazlų Rūdos sav.

KOORDINACIŲ SISTEMA: LKS - 94

Tsisko Nr.	X	Y
1	6063112.97	464835.14
2	6063119.83	464827.47
3	6063098.76	464809.20
4	6063092.58	464817.25
5	6063080.59	464793.46
6	6063049.27	464767.49
7	6063024.83	464747.51
8	6063017.56	464756.65
9	6063023.27	464746.23
10	6062996.08	464723.11
11	6062985.02	464736.31
12	6062989.28	464740.29
13	6062969.56	464722.08
14	6062942.57	464701.87
15	6062936.47	464697.27
16	6062929.49	464691.77
17	6062926.33	464689.10
18	6062935.52	464677.12
19	6062912.50	464677.41
20	6062903.39	464669.40
21	6062871.92	464643.16
22	6062877.28	464632.56
23	6062838.52	464616.49
24	6062822.44	464602.98
25	6062812.54	464594.66
26	6062770.37	464561.43
27	6062761.00	464553.92
28	6062747.16	464543.39
29	6062734.26	464533.04
30	6062743.59	464520.91
31	6062723.36	464524.26
32	6062716.30	464518.62
33	6062712.64	464515.80
34	6062707.17	464512.84
38	6062694.85	464506.11
39	6062683.94	464500.83
40	6062675.86	464496.67
41	6062669.38	464493.24
42	6062663.54	464490.32
43	6062654.36	464487.22
44	6062634.31	464479.71
45	6062592.98	464465.14
46	6062558.18	464452.88
47	6062539.07	464500.91
48	6062537.55	464500.28
49	6062629.78	464492.65
50	6062626.45	464501.01
51	6062622.27	464510.98
52	6062625.21	464512.02
53	6062609.81	464495.88
54	6062583.84	464477.76
55	6062575.80	464481.36
56	6062889.46	464403.78
57	6062890.88	464414.40
58	6062890.18	464413.54
59	6062889.83	464412.65
60	6062887.50	464409.87
61	6062884.16	464412.13
62	6062875.24	464412.66
63	6062874.21	464414.14
64	6062884.54	464412.56
65	6062871.12	464413.44
66	6062869.92	464413.19
67	6062850.58	464406.19
68	6062828.10	464395.84
69	6062803.64	464385.51
70	6062787.70	464381.08
71	6062774.05	464377.76
72	6062763.53	464376.62
73	6062748.32	464371.89
74	6062740.95	464396.38
75	6062720.01	464465.12

Pastaba: Planas sudarytas remiantis IĮ "TOPOGAMA" 2012 03 ir 2013 09 atlikta požeminių komunikacijų kontroline geodezine nuotrauka.

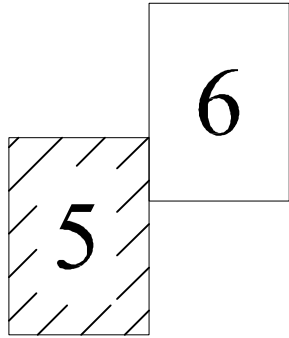
Koordinatų sistema: LKS-94 Aukščių sistema: Baltijos	
Objekto pavadinimas	Buitinių nuotekų tinklai
Gatvė	
Kaimas (miestelis)	Bebruliškės k.
Miestas	
Savivaldybė	Kazlų Rūdos sav.

Kadastro duomenų nustatymui naudota medžiaga	
Medžiagos pavadinimas	Medžiagos parengimo data
IĮ "TOPOGAMA" rengta	2012 03 ir 2013 09
Kontrolinė-geodezinė nuotrauka	

IĮ "TOPOGAMA"			
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Parašas	Vardas ir pavardė	Data
2M-M-1156		S. RIMAVIČIUS	2013 12 02

VANDENTIEKIO TINKLŲ ILGIS:
PE d32 - 130,13 m
PE d40 - 76,03 m
PE d50 - 30,06 m
PE d63 - 476,02 m
PE d110 - 388,15 m
PE d160 - 129,00 m
IŠ VISO : 1229,39 m

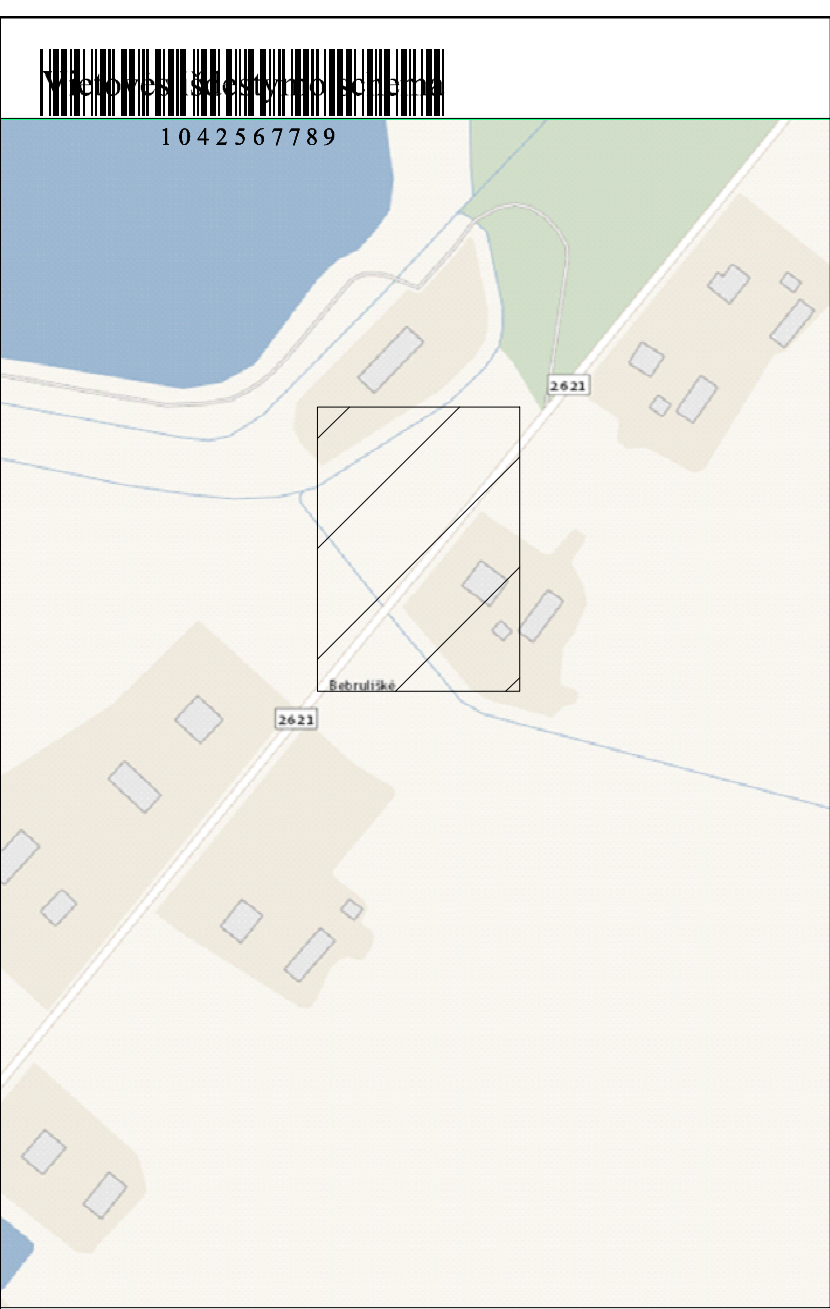
LAPŲ IŠDĖSTYMO SCHEMA



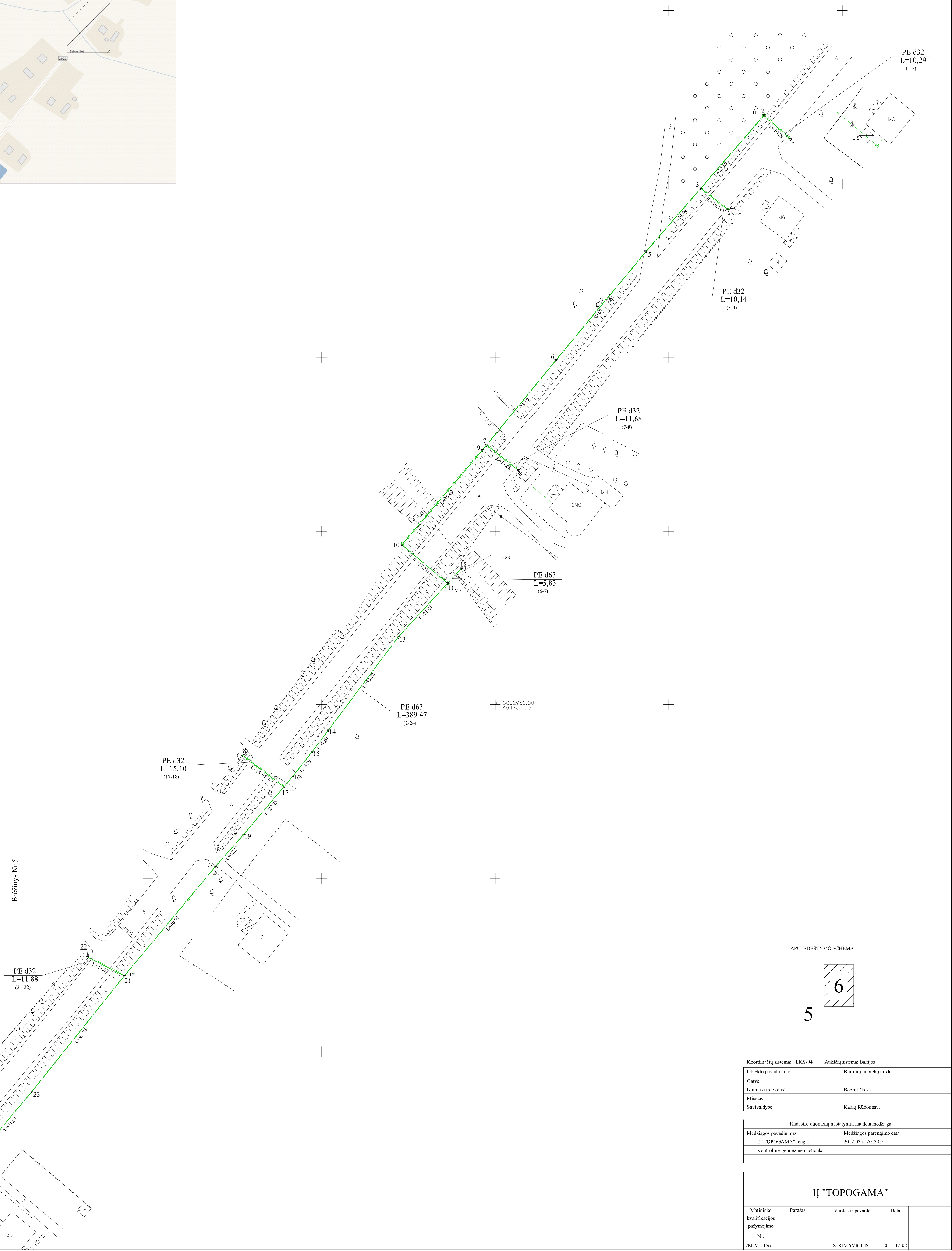
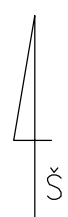
Po 2013 m. rekonstrukcijos
Demontuota 34-37, L=23.86 m

Po 2013 m. rekonstrukcijos prisiijungia
Žiūrėti brėžinį Nr. 1

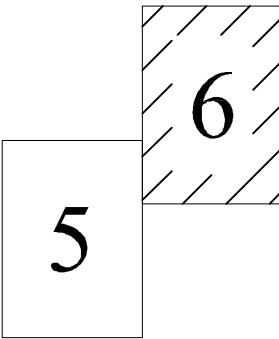
Po 2011 m. rekonstrukcijos prisiijungia
Žiūrėti brėžinį Nr. 1



IŠDĖSTYMO PLANAS M 1: 500
Brėžinys Nr.6



LAPŲ IŠDĖSTYMO SCHEMA



Koordinacių sistema: LKS-94		Aukščių sistema: Baltijos	
Objekto pavadinimas		Buitinių nuotekų tinklai	
Gatvė			
Kaimas (miestelis)		Bebruliškės k.	
Miestas			
Savivaldybė		Kazlų Rūdos sav.	
Kadastro duomenų nustatymui naudota medžiaga			
Medžiagos pavadinimas		Medžiagos parengimo data	
IĮ "TOPOGAMA" rengta		2012 03 ir 2013 09	
Kontrolinė-geodezinė nuotrauka			
IĮ "TOPOGAMA"			

Inžinerinių statinių kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A

Unikalus Nr. 5897-4002-2010

Pavadinimas Buitinio vandentiekio magistralė

Pažymėjimas plane V

Paskirtis Vandentiekio tinklą

Kad. duomenų nustatymo 2013-12-02

Aprašymas Po 2013 m rekonstrukcijos atjungta: VŠ-1÷VŠ-3 ; VŠ-3÷VŠ-4; VŠ-4÷VŠ-5; VŠ-5÷T-1; L=273,00m; 34-37 L=23,86m.

Prijungta: 66-73 PEd160-129.00m, 73;74-75;34 PEd110-146,85m.

(Neypatingas statinys)

Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	1974	Baigtumo procentas: %	100
Statybos pabaigos metai:	2013	Vandentiekio linijos reikšmė:	magistralinė
Rekonstravimo pradžios metai:	2011	Ilgis: m	1568,89
Rekonstravimo pabaigos metai:	2013	Daikto būklė:	

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
art.gręž.÷BVB	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	1996	Ilgis: m	136
Rekonstravimo pabaigos metai:		Medžiaga:	Polietilenas
Skersmuo mm	50	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
BVB÷VB	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	1996	Ilgis: m	9
Rekonstravimo pabaigos metai:	2012	Skersmuo mm	50
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-1÷VŠ-2	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	1974	Ilgis: m	120,5
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	50
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
BVB÷VŠ-1	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	1974	Ilgis: m	9,5
Rekonstravimo pabaigos metai:	2012	Skersmuo mm	100
Medžiaga:	Ketus	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-5÷VŠ-6	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	1974	Ilgis: m	64,5
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	100
Medžiaga:	Ketus	Gylis: m	2
Markė:			

05-Grd-2013 13:19:58



Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
1-2	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	10,29
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
2-24	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	389,47
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	63
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
3-4	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	10,14
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
6-7	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	5,83
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	63
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
7-8	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	11,68
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
17-18	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	15,1
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
21-22	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	11,88
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			



Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
24-44	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	226,63
Rekonstravimo pabaigos metai:	2013	Skersmuo mm	110
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
29-30	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	15,31
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
44-46	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	80,72
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	63
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
44-50	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	22,7
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	40
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
45-55	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	24,39
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
46-48	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	53,33
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	40
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
50-52	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	13,93
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			



Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
50-53	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	17,41
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	32
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
58-63	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	19,35
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	50
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
56-57	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	10,71
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	50
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
64-66	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2012	Ilgis: m	14,67
Rekonstravimo pabaigos metai:	2013	Skersmuo mm	110
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
66-73	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2013	Ilgis: m	129
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	160
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	2,05
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
73;74-75;34	V vamzdynas		
Statybos pabaigos metai:	2013	Ilgis: m	146,85
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	110
Medžiaga:	Polietilenas	Gylis: m	1,85
Markė:			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-1	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	1974	Gylis: m	2
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1250
Medžiaga:	Gelžbetonis	Ilgis: m	
Koordinatė X:		Plotis: m	
Koordinatė Y:		Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

05-Grd-2013 13:19:58



Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-2	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	1974	Gylis: m	2
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1250
Medžiaga:	Gelžbetonis	Ilgis: m	
Koordinatė X:		Plotis: m	
Koordinatė Y:		Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-3	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	1974	Gylis: m	2
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1250
Medžiaga:	Gelžbetonis	Ilgis: m	
Koordinatė X:		Plotis: m	
Koordinatė Y:		Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-4	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	1974	Gylis: m	2
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1250
Medžiaga:	Gelžbetonis	Ilgis: m	
Koordinatė X:		Plotis: m	
Koordinatė Y:		Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VŠ-6	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	1974	Gylis: m	2
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1250
Medžiaga:	Gelžbetonis	Ilgis: m	
Koordinatė X:		Plotis: m	
Koordinatė Y:		Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
V-1	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2012	Gylis: m	2,08
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062634,31	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464479,71	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
V-2	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2012	Gylis: m	2,08
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	

05-Grd-2013 13:19:59



Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Koordinatė X:	6062707,17	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464512,84	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
V-3	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2012	Gylis: m	2,11
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062985,02	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464736,31	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
V-4	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2012	Gylis: m	2,08
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062634,31	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464479,71	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
132	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	1974	Gylis: m	1,8
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1250
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062869,92	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464413,19	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
132a	Vandens gręžinys		
Statybos pabaigos metai:	2012	Gylis: m	90
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	125
Medžiaga:	Polivinilchloridas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062890	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464401	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
21	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2013	Gylis: m	2,59
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062748,32	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464371,89	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			



Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
22	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2013	Gylis: m	1,86
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062740,95	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464396,38	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
41	V šulinys		
Statybos pabaigos metai:	2013	Gylis: m	1,86
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	1500
Medžiaga:	Betonas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	6062720,01	Plotis: m	
Koordinatė Y:	464465,12	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Parengė Saulius Rimavičius

A.V.



Inžinerinių statinių kadastro duomenys

Adresas Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1A

Unikalus Nr. 5897-4002-2020

Pavadinimas Vandentiekio bokštas ir artezinis gręžinys

Pažymėjimas plane VB; Art.gręž.Nr.2

Paskirtis Vandentiekio tinklų

Kad. duomenų nustatymo 2012-04-13

Aprašymas Vandens bokštas nugriautas

Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	1974	Statybos pabaigos metai:	1980
Rekonstravimo pradžios metai:		Rekonstravimo pabaigos metai:	
Daikto būklė:			

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

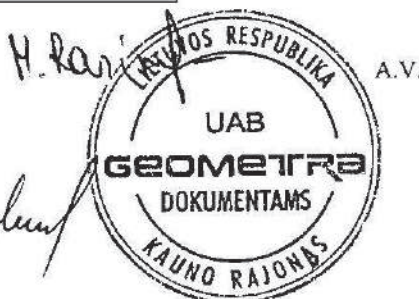
Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
VB	Vandentiekio bokštas		
Statybos pabaigos metai:	1974	Medžiaga:	Nėra
Rekonstravimo pabaigos metai:		Tūris: kub. m	0
Koordinatė X:		Aukštis: m	0
Koordinatė Y:		Markė:	

Pažymėjimas plane	Sudėtinė dalis		
Art.gręž. Nr.2	Artezinis gręžinys Nr.2		
Statybos pabaigos metai:	1980	Gylis: m	132
Rekonstravimo pabaigos metai:		Skersmuo mm	219
Medžiaga:	Metalas	Ilgis: m	
Koordinatė X:	464337	Plotis: m	
Koordinatė Y:	6062987	Kiekis: vnt.	1
Tūris: kub. m			

Parengė Inžinierė Miglė Rasimavičienė

Inžinierė
Agnė Galdikaitė

Galdikaitė



DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Greta Liutvinaitė
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Kazlų Rūdos sav. admin. Kazlų Rūdos sav. Bebruliškės k. Žvejų g. 1 A
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-02-07 Nr. Vd-408
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Greta Liutvinaitė Įgaliotas asmuo
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-06 12:07
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-05-08 18:00 - 2025-05-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ramūnas Mikutaitis Turto vertintojas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-06 12:49
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-24 09:53 - 2025-04-23 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Regina Zasienė Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-07 10:39
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-09-30 14:21 - 2023-09-30 14:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Signa Web v1.9-SNAPSHOT
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-02-27)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-02-27 nuorašą suformavo Greta Juškėnaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Kazlų Rūdos savivaldybė
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PASIŪLYMO INVESTUOTI KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TURTAŲ IR SPRENDIMO PROJEKTO TEIKIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-03-01 Nr. AT-123
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Regina Zasienė Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-03-01 15:44
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2021-09-30 14:21 - 2023-09-30 14:21
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	5
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Finansiniu-ataskaitu-rinkinys-ir-Auditoriaus-issvada-KRST-2021.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	NT Registas 44_1141521.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	NT Registas 70_83064.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Kazlų Rūdos sav. admin., Kazlų Rūdos sav., Ažuolų Būdos k., Vilties g. 2 (1).pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Kazlų Rūdos sav. admin., Kazlų Rūdos sav., Bebruliškės k., Žvejų g. 1A (1).pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20230223.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-03-02)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-03-02 nuorašą suformavo Greta Juškėnaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-