



ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS DĖL PASIŪLYMO INVESTUOTI SAVIVALDYBĖS TURTĄ PATVIRTINIMO

2025 m. balandžio d. Nr.
Širvintos

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 9 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, 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“, 5, 7, 8, 9 ir 9¹ punktais ir atsižvelgdama į UAB „Širvintų vandenys“ 2025 m. balandžio 14 d. raštą Nr. 1.10-171 „Dėl prašymo prisidėti prie geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros Širvintų aglomeracijoje“,

t v i r t i n u Pasiūlymą dėl sprendimo investuoti Širvintų rajono savivaldybės turtą į UAB „Širvintų vandenys“ (pridedama).

Šis potvarkis gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės merė

Živilė Pinskiuvienė

PASIŪLYMAS
DĖL SPRENDIMO INVESTUOTI ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TURTĄ
Į UAB „ŠIRVINTŲ VANDENYS“

Širvintų rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) meras siūlo Savivaldybės tarybai priimti sprendimą investuoti ir perduoti uždarajai akcinei bendrovei „Širvintų vandenys“ (įmonės kodas 178230181, adresas: Plento g. 19, LT-19117 Širvintos) (toliau – UAB „Širvintų vandenys“, Bendrovė), Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą:

1. finansinį (piniginį įnašą) – 22 009,60 Eur (dvidešimt du tūkstančius devynis eurus, 60 centų) kaip papildomą įnašą iš Savivaldybės biudžeto lėšų;

2. nepiniginį įnašą:

2.1. 420,20 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklus – Lietaus nuotekų tinklus, unikalus daikto numeris 4400-6206-0728, esančius Širvintų m. (toliau – Širvintų m. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 77 468,00 Eur (septyniasdešimt septyni tūkstančiai keturi šimtai šešiasdešimt aštuoni eurai);

2.2. 751,93 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklus – Lietaus nuotekų tinklus, unikalus daikto numeris 4400-5570-1881, esančius Kriaunaitiškių g., Kabaldos k., Širvintų sen., Širvintų r. sav. (toliau – Kriaunaitiškių g. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 142 367,36 Eur (vienas šimtas keturiasdešimt du tūkstančiai trys šimtai šešiasdešimt septyni eurai, 36 centai);

2.3. 375,58 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklus – Lietaus nuotekų tinklus, unikalus daikto numeris 4400-6246-9161, esančius Staviškių g., Širvintų m. (toliau – Staviškių g. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 57 167,04 Eur (penkiasdešimt septyni tūkstančiai vienas šimtas šešiasdešimt septyni eurai, 4 centai).

Savivaldybės meras siūlo investuoti aukščiau nurodytą Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą (bendra suma – 299 012,00 Eur) kaip papildomą įnašą didinant Bendrovės įstatinį kapitalą ir išleidžiant 10 325 (dešimt tūkstančių tris šimtus dvidešimt penkis) vienetus paprastųjų vardinių akcijų (vienos akcijos nominali vertė – 28,96 Eur (dvidešimt aštuoni eurai, 96 centai)).

Pasiūlymas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio nuostatomis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 758 „Dėl Sprendimo investuoti valstybės ir savivaldybių turtą priėmimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, atsižvelgiant į UAB „Širvintų vandenys“ 2025 m. balandžio 14 d. raštą Nr. 1.10-171 „Dėl prašymo prisidėti prie geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros Širvintų aglomeracijoje“.

Vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio nuostatomis, pasiūlyme pateikiamas ekonomiškai ir socialiai pagrįstas laukiamas rezultatas, nurodyti tenkinami trys investavimo kriterijai ir pateikiama šių kriterijų kokybinė išraiška. Taip pat pasiūlyme pateikiami poreikio investuoti Savivaldybės turtą motyvai ir paaiškinama, kodėl nekilnojamąjį turtą tikslinga investuoti, o ne perduoti pagal turto patikėjimo sutartį ar panaudos pagrindais.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 4 dalis numato, kad Savivaldybė turtą gali investuoti įsigydama įstatinį kapitalą didinančios uždarnosios akcinės bendrovės akcijų, kurios visuotiniame acnininkų susirinkime Savivaldybei suteikia daugiau kaip 50 procentų balsų. Savivaldybė Bendrovėje turi 100 procentų balsų, taigi, investavimo į Bendrovę atveju minėta įstatymo norma tenkinama.

Lietuvos Respublikos acinių bendrovių įstatymo 45 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad akcijos gali būti apmokamos pinigais ir (ar) akcijas apmokančiam asmeniui nuosavybės teise priklausančiais nepiniginiais įnašais. Vadovaujantis šia teisės akto nuostata, siūloma investuoti Savivaldybės finansinį turtą (piniginį įnašą) ir nuosavybės teise priklausančią nepiniginį įnašą – nekilnojamąjį turtą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 30 punktu, Savivaldybei pagal priskirtas savarankiškas funkcijas priklauso geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo organizavimas. Savivaldybė, veikdama pagal Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo nuostatas, savo teritorijoje organizuoja geriamojo vandens tiekimą, nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymą. Gyventojai turi gauti saugos ir kokybės reikalavimus atitinkantį geriamąjį vandenį bei saugų, efektyvų ir kokybišką nuotekų bei paviršinių nuotekų tvarkymą. Bendrovė, būdama Savivaldybės valdoma uždara akcine bendrove, užtikrina minėtų paslaugų teikimą gyventojams.

Pagrindiniai Bendrovės veiklos tikslai – užtikrinti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugų teikimą Širvintų rajono savivaldybės gyventojams ir verslo subjektams; efektyviai ir produktyviai vystant ūkinę komercinę veiklą, racionaliai naudoti Bendrovės turtą bei kitus išteklius, siekti pelno ir ekonomiškai racionalios Bendrovės veiklos. Pagrindinis Bendrovės uždavinys – teikti geriamojo vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo ir paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas. Vadovaujantis Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-54 „Dėl viešojo geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo paskyrimo“, Bendrovė paskirta viešuoju geriamojo vandens tiekėju ir nuotekų tvarkytoju Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje. Vadovaujantis Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2016 m. kovo 31 d. sprendimu Nr. 1-84 „Dėl Širvintų rajono savivaldybės paviršinių nuotekų tvarkytojo skyrimo“, Bendrovė paskirta paviršinių nuotekų tvarkytoju Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje. Išskyrus pagrindinę Bendrovės veiklą, Bendrovė vykdo ir kitą veiklą – atlieka remonto darbus, nuomoja transporto priemones ir kt. Pajamos iš pagrindinės Bendrovės veiklos sudaro apie 90 proc.

Įvertinus tai, kad Bendrovės veiklą reguliuoja Valstybinė energetikos reguliavimo taryba (toliau – VERT), kuri nustato geriamojo vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo ir paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugų įkainius, Bendrovės gaunamos pajamos yra gana ribotos. Didžioji Bendrovės pajamų dalis skiriama Bendrovės išlaikymui: darbuotojų darbo užmokesčiui ir socialiniam draudimui, transporto ir kuro sąnaudoms, žaliavoms.

Įgyvendindama strateginius tikslus bei uždavinius, Bendrovė nuolat ieško būdų, kaip racionaliau ir efektyviau panaudoti lėšas ir tuo pačiu išplėsti turimą geriamojo vandens tiekimo bei nuotekų tvarkymo infrastruktūrą, kad kuo platesniam vartotojų ratui būtų užtikrinamas paslaugų teikimas. Vykstant intensyviai Širvintų miesto plėtrai, Bendrovė siekia bendradarbiauti su Savivaldybe ir užtikrinti gyventojams teikiamų paslaugų prieinamumą.

Bendrovė nustatė, kad Širvintų miesto Kaštanėlių g. gyventojams geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų prieinamumą galima užtikrinti panaudojus sąlyginai nedidelę lėšų sumą, iš privataus asmens teisės aktų nustatyta tvarka išpirkus jo asmeninėmis lėšomis įrengtus geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus (apie 250,50 m). Vykdam tokios apimties naujų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų statybą, Bendrovei reikėtų investuoti apie 57 500,00 Eur (1 m naujų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų statybos rinkos

kaina šiuo metu yra apie 230,00 Eur), o tinklus iš privataus asmens išpirkti galima už 20 000,00 Eur (tiksliai objekto vertė bus nustatyta teisės aktų nustatyta tvarka).

Išpirkus minėtus privačiam asmeniui priklausančius geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus, Bendrovė panaudos juos savo tiekiamų viešųjų paslaugų plėtrai ir prie šių tinklų prijungti visos Širvintų m. Kaštanėlių g. būstus, tai sudarytų apie 20 naujų vartotojų (abonementų). Ekonomiškiau geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas teikti išpirkus minėtus tinklus, nei įrengiant naujus geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus (sąnaudų prasme). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 16 straipsnio 4 dalimi, geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūra, skirta viešajam geriamojo vandens tiekimui ir nuotekų tvarkymui, nuosavybės teise turi priklausyti viešajam vandens tiekėjui. Vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 16 straipsnio 6 dalimi ir 6 dalies 1 punktu, kai geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūra nuosavybės teise priklauso ne viešajam vandens tiekėjui ir atitinka šio straipsnio 11 dalyje nurodytus tinkamumo ir 12 dalyje nustatytus (abu) reikalingumo kriterijus, turi būti iki 2027 m. gruodžio 31 d. perimta arba išperkama viešojo vandens tiekėjo. Atsižvelgiant į tai, minėtų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo privačių tinklų išpirkimas yra numatytas teisės aktais.

Siekiant išpirkti minėtus tinklus, Bendrovei būtina 22 000,00 Eur investicija (20 000,00 Eur – tinklus išpirkti, 2 000,00 Eur – tinklų registracijai ir kitoms perėmimo išlaidoms apmokėti), tačiau Bendrovė tokių lėšų neturi.

Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, Bendrovė pateikė prašymą Savivaldybei, kaip Bendrovės steigėjai ir vienintelei akcininkei, skirti lėšų įsigyti privačiam asmeniui priklausančius Širvintų m., Kaštanėlių g. esančius 250,50 m geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus ir skirti Bendrovei 22 000,00 Eur finansavimą šiam pirkimui įvykdyti.

Siūloma UAB „Širvintų vandenys“ steigėjai ir vienintelei akcininkei – Savivaldybei į Bendrovę investuoti Savivaldybės finansinį turtą – 22 009,60 Eur, taip padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą, kuris būtų naudojamas minėtiems privatiems geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklams įsigyti.

Savivaldybė, remontuodama Širvintų miesto ir rajono gatves, kartu įrengė ir paviršinių nuotekų tinklus, kuriuos būtina tinkamai, profesionaliai ir saugiai prižiūrėti. Siūloma Bendrovei perduoti šiuos paviršinių nuotekų tinklus: Širvintų m. tinklus, Kriaunaitiškių g. tinklus, Staviškių g. tinklus.

Vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 16 straipsnio 5 dalimi, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra nuosavybės teise turi priklausyti paviršinių nuotekų tvarkytojui. Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 16 straipsnio 6 dalyje ir 6 dalies 1 punkte nustatyta, kai paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra nuosavybės teise priklauso ne viešajam paviršinių nuotekų tvarkytojui ir atitinka šio straipsnio 11 dalyje nurodytus tinkamumo ir 12 dalyje nustatytus (abu) reikalingumo kriterijus, turi būti iki 2027 m. gruodžio 31 d. perimta arba išperkama paviršinių nuotekų tvarkytojo. Atsižvelgiant į tai, minėtų paviršinių nuotekų tinklų perdavimas Bendrovei yra numatytas teisės aktais.

Vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo nuostatomis, Bendrovei išpirkus ir perimus visus tinklus, jie bus saugiai ir tinkamai prižiūrimi. Tai reiškia, kad infrastruktūra bus valdoma profesionaliai, centralizuotai bei atsakingai.

Nuo 2024 m. gruodžio 19 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro 1 913 879,52 Eur (vienas milijonas devyni šimtai trylika tūkstančių aštuoni šimtai septyniasdešimt devyni eurai, 52 centai), Bendrovės kapitalas padalytas į 66 087 (šešiasdešimt šešis tūkstančius aštuoniasdešimt septynias) paprastąsias vardines akcijas, suteikiančias vienodas teises, kiekvienos akcijos nominali vertė – 28,96

Eur (dvidešimt aštuoni eurai, 96 centai). Padidinus įstatinį kapitalą piniginiu įnašu – 22 009,60 Eur ir nepiniginiu įnašu – nekilnojamuoju turtu, kurio vertė iš viso – 277 002,40 Eur, tai sudaro 10 325 vienetų paprastųjų vardinių akcijų (vienos akcijos nominali vertė – 28,96 Eur), Bendrovės įstatinis kapitalas padidėtų iki 2 212 891,52 Eur (dviejų milijonų dviejų šimtų dvylikos tūkstančių aštuonių šimtų devyniasdešimt vieno euro, 52 centų) ir tai sudarytų 76 412 (septyniasdešimt šešis tūkstančius keturis šimtus dvylika) vienetų paprastųjų vardinių akcijų (vienos akcijos nominali vertė – 28,96 Eur).

Teikiant šį pasiūlymą investuoti finansinį ir nefinansinį turtą, akcentuojama, kad Savivaldybės turtas (šiuo atveju investuojamos lėšos ir nekilnojamasis turtas – lietaus nuotekų tinklai) valdomas vadovaujantis principais, nustatytais Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje:

1. Visuomenės naudos – turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama rūpestingai siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą. Investuojant į Bendrovę, Savivaldybės finansinis turtas bus panaudotas geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų išpirkimui, o perduoti Bendrovei paviršinių nuotekų tinklai (bei vėliau išpirkti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai) bus saugiai, profesionaliai prižiūrimi. Šiuo sprendimu užtikrinama tvari ir saugi geriamojo vandens, nuotekų ir lietaus kanalizacijos tinklų priežiūra, aplinkosauginių reikalavimų laikymasis, išvengiant techninio nesuderinamumo rizikų ir galimų gamtosauginių pažeidimų. Tai reiškia, kad infrastruktūra ne tik bus išlaikyta, bet ir valdoma profesionaliai, centralizuotai, atsakingai.

2. Efektyvumo – sprendimais, susijusiais su Savivaldybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Vadovaujantis efektyvumo principu, investicija į Bendrovę sudarys sąlygas maksimaliai naudai gyventojams pasiekti. Šiuo atveju planuojami išpirkti geriamojo vandens ir nuotekų tinklai, taip pat perduodami paviršinių nuotekų tinklai leis Bendrovei užtikrinti visų nuotekų (įskaitant paviršinių) sistemų vientisą priežiūrą, padidins techninį valdymo efektyvumą, sumažins dubliavimosi riziką ir leis greičiau reaguoti į problemas, turtas bus ne tik išlaikomas bet ir tinkamai prižiūrimas, efektyviai siekiant viešojo intereso. Tokiu būdu užtikrinama kokybiškesnė paslaugų teikimo kontrolė, sumažinamos galimos žalos aplinkai grėsmės ir užtikrinamas infrastruktūros ilgaamžiškumas.

3. Racionalumo – Savivaldybės turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas. Sprendimas investuoti pinigines lėšas ir perduoti nuosavybės teise priklausančius paviršinių nuotekų tinklus yra racionalus, ekonomiškai pagrįstas ir būtinas, nes turtas ne tik išlaikomas, bet ir perduodamas subjektui, turinčiam patirtį, žinias ir priemones tinkamai jį valdyti bei prižiūrėti ir užtikrinti jų ilgaamžiškumą. Centralizuotas valdymas padės išvengti papildomų išlaidų, susijusių su nenuoseklia infrastruktūros priežiūra, sudarys prielaidas ateityje racionaliai planuoti tinklų plėtrą, apsaugos nuo aplinkosauginių pažeidimų, optimizuos turto panaudojimą ir leis Bendrovei tęsti savo veiklą skaidriai ir tvariai, o Savivaldybei – efektyviai naudoti turtą viešajam interesui užtikrinti.

4. Viešosios teisės – sandoriai dėl savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais. Savivaldybės turto investavimas į Bendrovę atliekamas imperatyvių teisės aktų nustatyta tvarka: Vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 9 punktu, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 2 dalies 5–7 punktais, 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“, 5 ir 7–9¹ punktais. Investavimas į Bendrovę, kurioje Savivaldybė turi 100 proc. balsų, atitinka nustatytas sąlygas, todėl visa procedūra

vykdoma teisėtai, skaidriai ir atsakingai, užtikrinant, kad sandoris atitiktų viešojo intereso apsaugos reikalavimus.

Visas investavimo procesas vykdomas vadovaujantis teisės aktais ir skaidriai, užtikrinant viešojo intereso apsaugą. Taip pat pažymėtina, kad perduotas turtas padidins Bendrovės ilgalaikio turto vertę, sustiprins jos tvarumą, didins investicinį patrauklumą bei kreditorių pasitikėjimą. Aiškiai apibrėžta ir efektyvi inžinerinės infrastruktūros kontrolė – tai ženklas, kad Bendrovė yra atsakinga, veikianti nuosekliai ir laikosi aukščiausių veiklos standartų. Toks veiksmas ne tik užtikrina kokybiškesnį viešųjų paslaugų teikimą, bet ir stiprina Bendrovės, kaip patikimos Savivaldybės valdomos įmonės, reputaciją. Be to, perduodama paviršinių nuotekų tinklus Bendrovei, Savivaldybė įgyvendina Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 16 straipsnio 6 dalies ir 6 dalies 1 punkto nuostatą – perduoda paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūrą paviršinių nuotekų tvarkytojui. Perdavus nekilnojamąjį turtą, bus sudarytos sąlygos efektyviam ir savalaikiam teisių į turtą įgyvendinimui.

Investuojant Savivaldybės finansinį ir nefinansinį turtą, privaloma vadovautis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnio 2 dalyje nustatytais nuostatomis: sprendimai dėl Savivaldybės turto investavimo priimami, jeigu tenkinami ne mažiau kaip trys investavimo kriterijai. Siūloma investicija atitinka Įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nurodytus kriterijus:

1. Investavus bus kuriama ir plėtojama infrastruktūra, naudinga visuomenei (skatinama veiksminga konkurencija šalies rinkoje, gerinama viešųjų paslaugų kokybė, pasirinkimo galimybės ir prieinamumas).

Investavus į Bendrovę finansinį ir nefinansinį turtą bus plėtojama visuomenei naudinga infrastruktūra. Perduodant paviršinių nuotekų tinklus ir vėliau įsigyjant geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus, bus užtikrinama jų techninė priežiūra, tinkamas valdymas, sukuriamos sąlygos kokybiškam viešųjų paslaugų teikimui – saugiam, efektyviam geriamojo vandens tiekimui nuotekų surinkimui, paviršinių nuotekų surinkimui ir aplinkos apsaugai. Tai prisideda prie infrastruktūros tobulinimo ir paslaugų prieinamumo bei užtikrina kokybišką viešųjų paslaugų teikimą.

2. Savivaldybės turto investavimu (Savivaldybės įnašu) bus sukuriama pridėtinė vertė ir užtikrinamas šią vertę kuriančios veiklos ilgalaikis ekonominis tvarumas.

Atsižvelgiant į tai, kad Bendrovės veiklos laikotarpis yra neribotas, Bendrovė yra orientuota į savo veiklos tęstinumą, investicijos tikslas – ilgalaikio ekonominio tvarumo užtikrinimas. Investavus piniginių įnašų ir turtą, bus pagerinta Bendrovės finansinė padėtis. Be to, paviršinių nuotekų tinklų perdavimas leis Bendrovei efektyviai naudoti turtą, užtikrins tinkamą teikiamų paslaugų kokybę, prisidės prie Savivaldybės tvaraus ūkinio vystymosi.

3. 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 nustatyty valstybės ir Savivaldybės funkcijų atlikimas.

Investavus į Bendrovę bus pasiektas ne tik ekonominis, bet ir reikšmingas socialinis rezultatas. Bendrovė, įgyvendindama geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugų teikimą, užtikrins švarios aplinkos išsaugojimą, prisidės prie visuomenės sveikatos, gyvenimo kokybės ir aplinkos saugos gerinimo. Investicija leis įgyvendinti kelių pagrindinių Savivaldybės savarankiškųjų (Konstitucijos ir įstatymų nustatyty (priskirtų) savivaldybių funkcijų atlikimą – geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymo organizavimą bei aplinkos kokybės gerinimą ir apsaugą.

Savivaldybei siūloma investuoti finansinį (22 009,60 Eur) ir nefinansinį (paviršinių nuotekų tinklus, kurių bendra vertė – 277 002,40 Eur) turta, didinant Bendrovės įstatinį kapitalą. Tokiu būdu bus pagerinta Bendrovės finansinė padėtis, užtikrintas teigiamas socialinis rezultatas – bus tiekiamos kokybiškos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugos Širvintų rajono gyventojams ir verslo subjektams, plėtojama infrastruktūra, stiprinama Bendrovės ekonominė padėtis, skatinamas Bendrovės verslumas, gyvybingumas bei stiprinamas patikimumas kreditorių atžvilgiu, užtikrintas savarankiškosios Savivaldybės funkcijos įgyvendinimas.

PRIDEDAMA:

1. Širvintų rajono savivaldybės tarybos sprendimo projektas „Dėl Širvintų rajono savivaldybės turto investavimo ir įstatinio kapitalo didinimo“, 12 lapų.
 2. Perduodamo turto – Nuotekų šalinimo tinklų – Lietaus nuotekų tinklų, esančių Širvintų m. nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento kopija, 1 lapas.
 3. Perduodamo turto – Nuotekų šalinimo tinklų – Lietaus nuotekų tinklų, esančių Kriaunaitiškių g., Kabaldos k., Širvintų sen., Širvintų r. sav. nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento kopija, 1 lapas.
 4. Perduodamo turto – Nuotekų šalinimo tinklų – Lietaus nuotekų tinklų, esančių Staviškių g., Širvintų m. nuosavybės teisę patvirtinančio dokumento kopija, 1 lapas.
 5. Nekilnojamojo turto – Lietaus nuotekų tinklų, esančių Širvintų m., vertinimo ataskaita, 58 lapai.
 6. Nekilnojamojo turto – Lietaus nuotekų tinklų, esančių Kriaunaitiškių g., Kabaldos k., Širvintų sen., Širvintų r. sav., vertinimo ataskaita, 61 lapas.
 7. Nekilnojamojo turto – Lietaus nuotekų tinklų, esančių Staviškių g., Širvintų m., vertinimo ataskaita, 66 lapai.
 8. UAB „Širvintų vandenys“ 2023 m. finansinių ataskaitų rinkinys, 15 lapų.
 9. UAB „Širvintų vandenys“ 2023 m. metinis pranešimas, 16 lapų.
 10. UAB „Širvintų vandenys“ 2025 m. balandžio 14 d. raštas Nr. 1.10-171 „Dėl prašymo prisidėti prie geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros Širvintų aglomeracijoje“, 2 lapai.
-

ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TURTO INVESTAVIMO IR ĮSTATINIO KAPITALO DIDINIMO

2025 m. d. Nr.

Širvintos

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 19 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, 49 straipsniu, 50 straipsnio 1 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“, 5 ir 7 punktais, Širvintų rajono savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarkos aprašo, patvirtinto Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. 1-72 „Dėl Širvintų rajono savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 5 punkto 5.14 papunkčiu, 6 ir 7 punktais ir atsižvelgdama į Širvintų rajono savivaldybės mero 2025 m. balandžio d. potvarkiu Nr. 6- „Dėl Pasiūlymo investuoti Savivaldybės turtą patvirtinimo“ patvirtintą Pasiūlymą dėl sprendimo investuoti Širvintų rajono savivaldybės turtą į UAB „Širvintų vandenys“,

Širvintų rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Investuoti ir perduoti uždarajai akcinei bendrovei „Širvintų vandenys“ (įmonės kodas 178230181, buveinės adresas: Plento g. 19, LT-19117 Širvintos) (toliau – Bendrovė) Širvintų rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausantį:

1.1. finansinį turtą (piniginį įnašą) – 22 009,60 Eur (dvidešimt du tūkstančius devynis eurus, 60 centų) kaip papildomą įnašą iš Širvintų rajono savivaldybės biudžeto lėšų;

1.2. nefinansinį turtą (nepiniginį įnašą) – 420,20 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklus – Lietaus nuotekų tinklus, unikalus daikto numeris 4400-6206-0728, esančius Širvintų m., kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 77 468,00 Eur (septyniasdešimt septyni tūkstančiai keturi šimtai šešiasdešimt aštuoni eurai);

1.3. nefinansinį turtą (nepiniginį įnašą) – 751,93 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklus – Lietaus nuotekų tinklus, unikalus daikto numeris 4400-5570-1881, esančius Kriaunaitiškių g., Kabaldos k., Širvintų sen., Širvintų r. sav., kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 142 367,36 Eur (vienas šimtas keturiasdešimt du tūkstančiai trys šimtai šešiasdešimt septyni eurai, 36 centai);

1.4. nefinansinį turtą (nepiniginį įnašą) – 375,58 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklus – Lietaus nuotekų tinklus, unikalus daikto numeris 4400-6246-9161, esančius Staviškių g., Širvintų m. (toliau

– Staviškių g. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 57 167,04 Eur (penkiasdešimt septyni tūkstančiai vienas šimtas šešiasdešimt septyni eurai, 4 centai).

2. Šio sprendimo 1.1–1.4 papunkčiuose nurodytą turtą (bendra suma – 299 012,00 Eur) perduoti Bendrovei kaip papildomą įnašą didinant Bendrovės įstatinį kapitalą ir išleidžiant 10 325 (dešimt tūkstančių tris šimtus dvidešimt penkis) vienetus paprastųjų vardinių akcijų (vienos akcijos nominali vertė – 28,96 Eur (dvidešimt aštuoni eurai, 96 centai)).

3. Sutikti, kad Širvintų rajono savivaldybės meras, Bendrovės Savivaldybei priklausančių akcijų valdytojas, priimtų sprendimą padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą:

3.1. 22 009,60 Eur (dvidešimt dviejų tūkstančių devynių eurų, 60 centų) piniginiu įnašu;

3.2. 277 002,40 Eur (dviejų šimtų septyniasdešimt septynių tūkstančių dviejų eurų, 40 centų) nepiniginiu įnašu;

3.3. padidinant Bendrovės įstatinį kapitalą 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nurodytais įnašais, išleistų 10 325 (dešimt tūkstančių tris šimtus dvidešimt penkis) vienetų paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė – 28,96 eurai. Visos išleistos naujos akcijos perduodamos Širvintų rajono savivaldybei.

4. Pavesti Bendrovės direktoriui parengti įstatų naują redakciją, pateikti tvirtinti Širvintų rajono savivaldybės merui ir per įstatymų nustatytus terminus įregistruoti Juridinių asmenų registre.

5. Įpareigoti Širvintų rajono savivaldybės merą:

5.1. patvirtinti Bendrovės įstatinį kapitalą ir įstatus;

5.2. pasirašyti akcijų pasirašymo sutartį (pridedama);

5.3. atlikti kitus veiksmus, susijusius su įstatinio kapitalo didinimu.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Sprendimo projektą teikia
Savivaldybės merė Živilė Pinskuvienė

Širvintų rajono savivaldybės tarybos
2025 m. d. sprendimo Nr.
priedas

AKCIJŲ PASIRAŠYMO SUTARTIS

2025 m. d.

Širvintos

UAB „Širvintų vandenys“, įmonės kodas **178230181**, buveinės adresas: Plento g. 19, Širvintos, atstovaujama direktorės Linos Dambrauskienės, veikiančios pagal įstatus (toliau – Bendrovė), ir

Širvintų rajono savivaldybė, kodas **111105217**, adresas: Vilniaus g. 61, Širvintos, atstovaujama Širvintų rajono savivaldybės merės Živilės Pinskuvienės, veikiančios pagal Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2025 m. d. sprendimą Nr. 1-..... „Dėl Širvintų rajono savivaldybės turto investavimo ir įstatinio kapitalo didinimo“ (toliau – Akcininkė),

abi kartu vadinamos Šalimis, atsižvelgdamos į tai, kad vienintelė Bendrovės Akcininkė – Širvintų rajono savivaldybė – priėmė raštišką sprendimą leisti Širvintų rajono savivaldybės meri Živilei Pinskuvienei – uždarnosios akcinės bendrovės „Širvintų vandenys“ Savivaldybei priklausančių akcijų valdytojai – priimti sprendimą (Bendrovės vienintelės Akcininkės sprendimas – Širvintų rajono savivaldybės mero 2025 m. d. potvarkis Nr. 6- „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Širvintų vandenys“ įstatinio kapitalo padidinimo ir įstatų patvirtinimo“) nuo 1 913 879,52 Eur iki 2 212 891,52 Eur sumos padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą papildomu Akcininkės piniginiu įnašu – 22 009,60 Eur ir nepiniginiu įnašu (turtu) – 277 002,40 Eur vertės, Bendrovei papildomai išleidžiant 10 325 vienetų naujų paprastųjų vardinių nematerialių 28,96 Eur nominalios vertės akcijų (akcijų emisijos kaina lygi akcijų nominaliai vertei).

Šalys sudarė šią sutartį (toliau – Sutartis) ir susitarė dėl žemiau išvardintų sąlygų:

1. Sutarties dalykas

Šia Sutartimi Bendrovė perduoda Akcininkei naujai išleidžiamas paprastąsias vardines Bendrovės akcijas (toliau – akcijos), o Akcininkė priima ir įsipareigoja apmokėti naujai išleidžiamas paprastąsias vardines akcijas įgyvendinant Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2025 m. d. sprendimu Nr. 1-..... „Dėl Širvintų rajono savivaldybės turto investavimo ir įstatinio kapitalo didinimo“ Akcininko teises ir pareigas įgyvendinančiam Savivaldybės meri suteiktą įpareigojimą pasirašyti sprendime nurodytą naujai išleidžiamų akcijų skaičių, t. y. Akcininkė priima nuosavybėn 10 325 naujai išleidžiamas paprastąsias vardines Bendrovės akcijas.

2. Įstatinis kapitalas ir jo didinimas

Bendrovės įregistruotas įstatinis kapitalas yra 1 913 879,52 Eur. Bendrovės įstatinis kapitalas didinamas 22 009,60 Eur piniginių įnašu ir nepiniginiu įnašu (turtu) – 277 002,40 Eur suma (iš viso 299 012,00 Eur) iki 2 212 891,52 Eur išleidžiant 10 325 vnt. 28,96 Eur nominalios vertės naujų paprastųjų vardinių akcijų. Visos naujai išleidžiamos paprastosios vardinės akcijos suteikia tas pačias teises kaip ir anksčiau Bendrovės išleistos akcijos.

3. Akcijos. Akcijų pasirašymas

Bendrovė papildomai išleidžia 10 325 vienetus paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė – 28,96 Eur. Akcijų emisijos kaina lygi akcijų nominaliai vertei. Bendra Akcininkės pasirašomų akcijų emisijos kaina yra 299 012,00 Eur. Akcijos suteikia jas pasirašiusiai Akcininkei visas turtines ir neturtines teises, numatytas Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir Bendrovės įstatuose.

4. Akcijų apmokėjimo tvarka ir terminai

Akcininkei pasirašius 760 vienetų akcijų, jos iki 2025 m. birželio 30 d. Bendrovei pervesta 22 009,60 Eur suma įskaitoma kaip Akcininkės atliktas 760 vienetų akcijų emisijos kainos pagal šią Sutartį apmokėjimas.

Didinant Bendrovės įstatinį kapitalą žemiau nurodytu nepiniginiu įnašu, yra apmokama 9 565 vienetų pasirašytų akcijų emisijos kaina. Visas nepiniginis įnašas bus perduotas Bendrovei šios Sutarties sudarymo dieną. Pasirašomos 9 565 akcijos apmokamos nepiniginiu įnašu:

1.1. nekilnojamoju turtu – 420,20 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklais – Lietaus nuotekų tinklais, unikalus daikto numeris 4400-6206-0728, esančiais Širvintų m. (toliau – Širvintų m. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 77 468,00 Eur;

1.2. nekilnojamoju turtu – 751,93 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklais – Lietaus nuotekų tinklais, unikalus daikto numeris 4400-5570-1881, esančiais Kriaunaitiškių g., Kabaldos k., Širvintų sen., Širvintų r. sav. (toliau – Kriaunaitiškių g. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 142 367,36 Eur;

1.3. nekilnojamoju turtu – 375,58 m ilgio Nuotekų šalinimo tinklais – Lietaus nuotekų tinklais, unikalus daikto numeris 4400-6246-9161, esančiais Staviškių g., Širvintų m. (toliau – Staviškių g. tinklai), kurių vertė, įstatymų nustatyta tvarka nustatyta turto vertintojų, yra 57 167,04 Eur.

1.4. Nekilnojamojo turto registro duomenys, charakterizuojantys Širvintų m. tinklus, nurodyti vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus teritorinio registratoriaus atliktu duomenų sandoriui patikslinimu, užsakymo Nr. 43768237:

Nekilnojamo turto registre registruojant turtą suteiktas registro įrašo Nr.:	44/3262959
Adresas	Širvintų r. sav. Širvintų m.
Nekilnojamas daiktas	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
Unikalus Nr.	4400-6206-0728
Paskirtis	Nuotekų šalinimo tinklų
Pažymėjimas plane	L
Daikto istorinė kilmė	Įrašų nėra
Statybos pradžios metai	2023
Statybos pabaigos metai	2023
Baigtumo procentas	100 %
Fizinio nusidėvėjimo procentas	0 %
Bendras plotas	Įrašų nėra
Tūris	Įrašų nėra
Vidutinė rinkos vertė	92300,00 (devyniasdešimt du tūkstančiai trys šimtai) Eur
Vertės nustatymo data	2023-08-24

Kadastro duomenų fiksavimo data	2023-08-24
Daikto priklausiniai iš kito registro	Įrašų nėra
Daikto priklausiniai iš to paties registro	Įrašų nėra
Nuosavybė	Nuosavybės teisė: Širvintų rajono savivaldybė, a.k. 111105217, 1/1 Įregistravimo pagrindas: Deklaracija apie statybos užbaigimą, 2023-12-09, Nr. ACCR2-00-231209-13086
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Įrašų nėra
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra
Juridiniai faktai	Įrašų nėra
Žymos	Įrašų nėra
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas) Įregistravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2023-08-24; Deklaracija apie statybos užbaigimą, 2023-12-09, Nr. ACCR2-00-231209-13086 Įrašas galioja: Nuo 2023-12-21 Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Įregistravimo pagrindas: Kvalifikacijos pažymėjimas, 2009-08-25, Nr. 2M-M-; Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2023-08-24 Įrašas galioja: Nuo 2023-12-21
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Įrašų nėra
Registro pastabos	Įrašų nėra

1.5. Nekilnojamojo turto registro duomenys, charakterizuojantys Kriaunaitiškių g. tinklus, nurodyti vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus teritorinio registratoriaus atliktu duomenų sandoriui patikslinimu, užsakymo Nr. 43768237:

Nekilnojamojo turto registre registruojant turtą suteiktas registro įrašo Nr.:	44/2582480
Adresas	Širvintų r. sav. Kabaldos k. Kriaunaitiškių g.
Nekilnojamas daiktas	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai
Unikalus Nr.	4400-5570-1881
Paskirtis	Nuotekų šalinimo tinklų
Pažymėjimas plane	L

Daikto istorinė kilmė	Įrašų nėra
Statybos pradžios metai	2020
Statybos pabaigos metai	2020
Baigtumo procentas	100 %
Fizinio nusidėvėjimo procentas	0 %
Bendras plotas	Įrašų nėra
Tūris	Įrašų nėra
Vidutinė rinkos vertė	128000,00 (vienas šimtas dvidešimt aštuoni tūkstančiai) Eur
Vertės nustatymo data	2020-11-24
Kadastro duomenų fiksavimo data	2020-11-24
Daikto priklausiniai iš kito registro	Įrašų nėra
Daikto priklausiniai iš to paties registro	Įrašų nėra
Nuosavybė	Nuosavybės teisė: Širvintų rajono savivaldybė, a.k. 111105217, 1/1 Įregistravimo pagrindas: Deklaracija apie statybos užbaigimą, 2024-11-29, Nr. ACCR2-00-241129-11385
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Įrašų nėra
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra
Juridiniai faktai	Įrašų nėra
Žymos	Įrašų nėra
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Įregistravimo pagrindas: Kvalifikacijos pažymėjimas, 2009-02-10, Nr. 2M-M-; Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2020-11-24 Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10 Suformuotas naujas (daikto registravimas) Įregistravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2020-11-24; Deklaracija apie statybos užbaigimą, 2024-11-29, Nr. ACCR2-00-241129-11385 Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Įrašų nėra

Registro pastabos	Įrašų nėra
-------------------	------------

1.6. Nekilnojamojo turto registro duomenys, charakterizuojantys Staviškių g. tinklus, nurodyti vadovaujantis Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus teritorinio registratoriaus atliktu duomenų sandoriui patikslinimu, užsakymo Nr. 43768237:

Nekilnojamojo turto registre registruojant turtą suteiktas registro įrašo Nr.:	44/3313471
Adresas	Širvintų r. sav. Širvintų m. Staviškių g.
Nekilnojamas daiktas	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
Unikalus Nr.	4400-6246-9161
Paskirtis	Nuotekų šalinimo tinklą
Pažymėjimas plane	L
Daikto istorinė kilmė	Įrašų nėra
Statybos pradžios metai	2023
Statybos pabaigos metai	2023
Baigtumo procentas	100 %
Fizinio nusidėvėjimo procentas	0 %
Bendras plotas	Įrašų nėra
Tūris	Įrašų nėra
Vidutinė rinkos vertė	67900,00 (šešiasdešimt septyni tūkstančiai devyni šimtai) Eur
Vertės nustatymo data	2023-11-06
Kadastro duomenų fiksavimo data	2023-11-06
Daikto priklausiniai iš kito registro	Įrašų nėra
Daikto priklausiniai iš to paties registro	Įrašų nėra
Nuosavybė	Nuosavybės teisė: Širvintų rajono savivaldybė, a.k. 111105217, 1/1 Įregistravimo pagrindas: Deklaracija apie statybos užbaigimą, 2024-11-27, Nr. ACCR2-00-241127-11301
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Įrašų nėra
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra
Juridiniai faktai	Įrašų nėra
Žymos	Įrašų nėra
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) Įregistravimo pagrindas: Kvalifikacijos

	pažymėjimas, 2009-08-25, Nr. 2M-M-; Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2023-11-06 Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10 Suformuotas naujas (daikto registravimas) Įregistravimo pagrindas: Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, 2023-11-06; Deklaracija apie statybos užbaigimą, 2024- 11-27, Nr. ACCR2-00-241127-11301 Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Įrašų nėra
Registro pastabos	Įrašų nėra

1.7. Akcininkė įgis naujai išleistų Bendrovės akcijų nuosavybės teisę nuo tos dienos, kai pakeisti Bendrovės įstatai bus įregistruoti Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre.

5. Akcijų suteikiamos teisės

Naujai išleidžiamos akcijos suteikia tas pačias teises kaip ir anksčiau Bendrovės išleistos akcijos. Šios teisės yra numatytos Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme ir kituose galiojančiuose teisės aktuose bei Bendrovės įstatuose.

6. Akcijų skirstymo jas pasirašiusiesiems asmenims tvarka, jeigu būtų pasirašoma daugiau akcijų, negu numatyta išleisti

Vadovaujantis Bendrovės vienintelės Akcininkės sprendimu, situacija, kai pasirašoma daugiau Bendrovės akcijų negu numatyta išleisti, neturi susidaryti. Jeigu akcijoms pasirašyti skirtą laiką pasirašytos ne visos akcijos, Bendrovės vadovas turi atitinkamai pakeisti Bendrovės įstatinio kapitalo dydį bei naujai išleidžiamų akcijų skaičių, o Bendrovės įstatinis kapitalas turi būti didinamas tik pasirašytų akcijų nominalių verčių suma. Jeigu Akcininkė per šios Sutarties 4 punkte nustatytą terminą emisijos kainos nesumoka, laikoma, kad pasirašytas akcijas įgijo pati Bendrovė ir Sutartis su Akcininke negalioja.

7. Bendrovės įstatinio kapitalo padidinimo galimybė ir tvarka, jeigu būtų pasirašyta mažiau Bendrovės akcijų, negu yra numatyta jų išleisti

Vadovaujantis Bendrovės vienintelės Akcininkės sprendimu, teisė pasirašyti daugiau akcijų nei Bendrovės Akcininkės sprendime nuspręsta išleisti papildomų akcijų, didinant Bendrovės įstatinį kapitalą, nenumatyta. Jeigu pasirašomos ne visos naujai išleidžiamos Bendrovės akcijos arba naujai išleidžiamos akcijos neapmokamos Akcininkės, Bendrovės vadovas turi atitinkamai pakeisti Bendrovės įstatinio kapitalo dydį bei naujai išleidžiamų akcijų skaičių, o Bendrovės įstatinis kapitalas turi būti didinamas tik Bendrovės Akcininkės pasirašytų akcijų nominalių verčių suma.

8. Daiktų perdavimas ir nuosavybės teisės perėjimas

Akcininkė šios Sutarties sudarymo dieną perduoda Širvintų m. tinklus, Kriaunaitiškių g. tinklus, Staviškių g. tinklus (toliau – daiktai) Bendrovei, o Bendrovė priima perduodamus daiktus.

Šalių susitarimu ši Sutartis yra kartu ir daiktų perdavimo ir priėmimo aktas. Atskiras perdavimo–priėmimo dokumentas nebus sudaromas.

Nuo daiktų perdavimo Bendrovei momento aukščiau minėtų daiktų žuvimo ar sugedimo rizika tenka Bendrovei.

9. Baigiamosios nuostatos

Ši Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo. Visi iš šios Sutarties kylantys ar su ja susiję ginčai sprendžiami derybų keliu. Nesusitarus ginčai sprendžiami Lietuvos Respublikos teisme.

Elektroninės formos Sutartis, pasirašant ją kvalifikuotais elektroniniais parašais, sudaroma 1 egzemplioriumi, kuris saugomas Širvintų rajono 1-ajame notaro biure ir perduodamas Bendrovei bei Akcininkei.

Bendrovė įsipareigoja, įregistravusi Juridinių asmenų registre dėl įstatinio kapitalo didinimo pakeistus įstatus, padaryti Akcininkės asmeninėje vertybinių popierių sąskaitoje atitinkamą įrašą apie Akcininkės pasirašytas akcijas ir perduoti Akcininkei išrašą iš vertybinių popierių sąskaitos, nurodyti bendrą Akcininkei priklausančių akcijų skaičių.

Visas išlaidas, susijusias su šios Sutarties sudarymu, patvirtinimu ir registravimu Juridinių asmenų registre moka Bendrovė.

Ši Sutartis Šalių perskaityta, Sutarties turinys ir pasekmės Šalims išaiškintos ir, kaip atitinkanti Šalių valią, priimta ir pasirašyta.

Bendrovės vardu:

Akcininkės vardu:

**ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
ŪKIO PLĖTROS SKYRIUS**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DĖL SPRENDIMO „DĖL ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TURTO
INVESTAVIMO IR ĮSTATINIO KAPITALO DIDINIMO“ PROJEKTO**

2025 m.

d.

1. Parengto projekto tikslai.

Projektu siūloma investuoti į uždarają akcinę bendrovę „Širvintų vandenys“ (toliau – Bendrovė) Širvintų rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) piniginių įnašą (finansinį turtą) – 22 009,60 Eur ir nepiniginį įnašą (nekilnojamąjį turtą) – 277 002,40 Eur vertės (iš viso 299 012,00 Eur) kaip papildomą įnašą didinant Bendrovės įstatinį kapitalą ir išleidžiant 10 325 vienetų paprastųjų vardinių akcijų.

2. Sprendimo projekto uždaviniai.

Sprendimo projekto uždaviniai – padidinant papildomais įnašais Bendrovės įstatinį kapitalą, pagerinti Bendrovės finansinį pajėgumą, gerinti teikiamų Širvintų rajono gyventojams ir verslo subjektams geriamojo vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo ir paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugų kokybę, plėtoti Bendrovės infrastruktūrą, plėsti jos veiklos apimtį, užtikrinti savarankiškųjų Savivaldybės funkcijų įgyvendinimą – geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymo organizavimą, bei aplinkos kokybės gerinimą ir apsaugą.

3. Siūlomos teisinio reguliavimo nuostatos, šiuo metu esantis teisinis reglamentavimas, kokie šios srities teisės aktai tebegalioja ir kokius teisės aktus būtina pakeisti ar panaikinti, priėmus teikiamą Tarybos sprendimo projektą.

Sprendimo projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 19 punktu, kuriame nurodyta išimtinė Savivaldybės tarybos kompetencija – Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijų įgyvendinimas įstatymų nustatyta tvarka; 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, kuriuose nustatyta, kad Savivaldybės turto investavimas – Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto kaip įnašo perdavimas didinant uždarnosios akcinės bendrovės įstatinį kapitalą, jeigu Savivaldybė yra jos dalyvė; sprendimą dėl Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto investavimo priima Savivaldybės taryba; prieš priimant atitinkamą sprendimą, subjektas, teikiantis siūlymą dėl investavimo, privalo tą siūlymą ekonomiškai ir socialiai pagrįsti; sprendimai dėl Savivaldybės turto investavimo priimami Vyriausybės nustatyta tvarka, jeigu tenkinami ne mažiau kaip trys investavimo kriterijai, konkrečiu atveju: investavus bus kuriama ar plėtojama infrastruktūra, naudinga visuomenei (gerinama viešųjų paslaugų kokybė, pasirinkimo galimybės ir prieinamumas); Savivaldybės turto investavimu (Savivaldybės įnašu) bus sukuriama pridėtinė vertė ir užtikrinamas šią 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 nustatytų Savivaldybės funkcijų atlikimas; Savivaldybė gali turtą investuoti įsigydama įstatinį kapitalą didinančios uždarnosios akcinės bendrovės akcijų, kurios visuotiniame akcininkų susirinkime Savivaldybei suteikia daugiau negu 50 procentų balsų; Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 18 punktu, 49 straipsniu, 50 straipsnio

1 dalimi, kuriuose nurodyta, kad visuotinis akcininkų susirinkimas turi išimtinę teisę priimti sprendimą padidinti įstatinį kapitalą; bendrovės įstatinis kapitalas didinamas visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu; bendrovės įstatinis kapitalas didinamas išleidžiant naujas akcijas arba padidinant išleistų akcijų nominalią vertę; didinti įstatinį kapitalą bendrovė gali tik tuomet, kai visiškai apmokėtas jos įstatinis kapitalas (paskutinės laidos akcijų emisijos kaina); dokumentas, patvirtinantis sprendimą padidinti įstatinį kapitalą, per 10 dienų nuo sprendimo priėmimo turi būti pateiktas Juridinių asmenų registro tvarkytojui; pirmumo teise įsigyti bendrovės išleidžiamų akcijų gali bendrovės akcininkai proporcingai nominaliai vertei akcijų, kurios jiems nuosavybės teise priklauso visuotinio akcininkų susirinkimo, priėmusio sprendimą padidinti įstatinį kapitalą papildomais įnašais, dienos pabaigoje (akcinėje bendrovėje – teisių apskaitos dienos pabaigoje); kai per akcijoms pasirašyti skirtą laiką pasirašytos ne visos akcijos, įstatinis kapitalas gali būti didinamas pasirašytų akcijų nominalių verčių suma, jeigu visuotinio akcininkų susirinkimo, priėmusio sprendimą padidinti įstatinį kapitalą, sprendime buvo numatyta tokia galimybė; remdamasi šiuo sprendimu, bendrovės valdyba (jei valdyba nesudaroma – bendrovės vadovas) bendrovės įstatuose turi atitinkamai pakeisti įstatinio kapitalo dydį bei akcijų skaičių ar (ir) nominalią jų vertę ir pateikti pakeistus įstatus Juridinių asmenų registro tvarkytojui; įstatinis kapitalas laikomas padidintu tik įregistravus pakeistus bendrovės įstatus Juridinių asmenų registro tvarkytojui; visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimas padidinti įstatinį kapitalą laikomas negaliojančiu, jeigu pakeisti bendrovės įstatai nebuvo pateikti Juridinių asmenų registro tvarkytojui per 6 mėnesius nuo visuotinio akcininkų susirinkimo, priėmusio sprendimą padidinti įstatinį kapitalą, dienos; pažeidus šį terminą, įnašai už pasirašytas akcijas jas pasirašiusio asmens raštišku pareikalavimu turi būti nedelsiant gražinti be jokių atskaitymų; dėl įstatinio kapitalo padidinimo pakeistus įstatus įregistravus Juridinių asmenų registre, uždarosios akcinės bendrovės vadovas įstatuose nustatyta tvarka turi pranešti akcininkams apie naujų materialinių akcijų ar akcijų sertifikatų atsiėmimo tvarką; akcijas iki jų atsiėmimo saugo bendrovė; jei akcijos nematerialios, naujos akcijos fiksuojamos įrašais akcininkų asmeninėse vertybinių popierių sąskaitose; bendrovės įstatinis kapitalas papildomais akcininkų įnašais didinamas tik išleidžiant naujas akcijas; 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“, 5 ir 7 punktais, kuriuose nurodyta, kad savivaldybių turto investavimą inicijuoja savivaldybių turto valdytojai – savivaldybėms priklausančių akcijų valdytojai; pasiūlymus Savivaldybės tarybai dėl sprendimo investuoti Savivaldybės turtą priėmimo teikia Savivaldybės vykdomoji institucija; Širvintų rajono savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarkos aprašo, patvirtinto Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. 1-72 „Dėl Širvintų rajono savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 5 punkto 5.14 papunkčiu, 6 ir 7 punktais, kuriuose nustatyta, kad be išankstinio Savivaldybės tarybos pritarimo negali būti sudaromos sutartys dėl nekilnojamojo turto įsigijimo, Savivaldybės turto ar Savivaldybei priskirtos valstybinės žemės ir kito valstybinio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, įskaitant neatlygintą turto perėmimą, turto perdavimą panaudos tikslais, pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą ir kitus įstatymus; Savivaldybės taryba savo pritarimą ar nepritarimą sutartims išreiškia priimdama sprendimą; prie Savivaldybės tarybos sprendimo projekto turi būti pridėtas sutarties projektas arba esminės ir kitos sutarties sąlygos gali būti nustatytos pačiame sprendimo projekte; Savivaldybės tarybos sprendime, kuriuo pritariama sutarties sudarymui, turi būti nurodytas asmuo, įgaliotas pasirašyti sutartį, išskyrus atvejus, kai pasirašantis asmuo yra nurodytas aukštesnės galios arba specialiuosiuose teisės aktuose. Jei joks asmuo nėra įgaliojamas pasirašyti sutartį, tuomet sutartį pasirašo Savivaldybės meras; atsižvelgiant į Širvintų rajono savivaldybės mero

2025 m. balandžio d. potvarkiu Nr. 6- „Dėl Pasiūlymo investuoti Savivaldybės turtą patvirtinimo“ patvirtintą Pasiūlymą dėl sprendimo investuoti Širvintų rajono savivaldybės turtą į UAB „Širvintų vandenys“.

Priėmus teikiamą projektą, galiojančių teisės aktų keisti nereikės.

4. Laukiamas rezultatas.

Priėmus teikiamą sprendimo projektą, investuotas Savivaldybės finansinis ir nefinansinis turtas pagerins Bendrovės finansinį pajėgumą, taip pat papildys Bendrovės valdomą nuosavybės teise ir turimą infrastruktūrą, stiprins Bendrovės ekonominę padėtį, užtikrins savarankiškųjų Savivaldybės funkcijų įgyvendinimą – geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymo organizavimą, aplinkos kokybės gerinimą ir apsaugą.

5. Lėšų poreikis ir šaltiniai.

Sprendimui įgyvendinti reikia 22 009,60 Eur piniginio įnašo iš Savivaldybės biudžeto lėšų ir Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto 277 002,40 Eur vertės, iš viso 299 012,00 Eur.

6. Kiti sprendimui priimti reikalingi pagrindimai, skaičiavimai ar paaiškinimai.

Šiuo metu Bendrovės įstatinio kapitalo dydis – 1 913 879,52 Eur, po padidinimo, investavus 299 012,00 Eur finansinį ir nefinansinį turtą, Bendrovės įstatinis kapitalas sudarytų 2 212 891,52 Eur. Pokyčiai vienintelio akcininko atžvilgiu nurodyti lentelėje:

Eil. Nr.	Akcininkas	Akcijų skaičius vnt. prieš kapitalo padidinimą	Akcijų dalis proc. prieš kapitalo padidinimą	Akcijų skaičius vnt. po kapitalo padidinimo	Akcijų dalis proc. po kapitalo padidinimo
1.	Širvintų rajono savivaldybė	66 087	100	76 412	100

7. Teisės akto antikorupcinis vertinimas.

Sprendimo projektui antikorupcinio vertinimo atlikti nėra būtinybės.

8. Sprendimo projekto lyginamasis variantas.

Sprendimo projekto lyginamasis variantas neteikiamas (teikiamu Tarybos sprendimo projektu nenumatoma keisti arba papildyti galiojančio Tarybos sprendimo projekto).

9. Projekto rengėjas (-ai).

Ūkio plėtros skyriaus vyriausioji specialistė Diana Labanauskienė.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-01-03 08:53:49

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/3262959**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **2023-08-24**
Širvintos

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
Širvintos

Unikalus daikto numeris: **4400-6206-0728**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Nuotekų šalinimo tinklų**
Žymėjimas plane: **L**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **420.20 m**
Nuotekų linijos reikšmė: **Magistralinė**
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertė): **92300 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **92300 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: **2023-08-24**
Vidutinė rinkos vertė: **92300 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-08-24**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-08-24**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217**
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6206-0728, aprašyti p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-12-09 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231209-13086**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-27**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6206-0728, aprašyti p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-08-24 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2023-12-09 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231209-13086
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-21**

10.2.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6206-0728, aprašyti p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M**
2023-08-24 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-21**

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandorui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-12-12 13:55:24

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/2582480
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 2020-11-23
Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai
Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.
Unikalus daikto numeris: 4400-5570-1881
Inžinerinio statinio grupė: Inžineriniai tinklai
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): Nuotekų šalinimo tinklų
Žymėjimas plane: L
Statybos pradžios metai: 2020
Statybos pabaigos metai: 2020
Statinio kategorija: Neypatingasis
Baigtumo procentas: 100 %
Ilgis: 751.93 m
Medžiaga: Polivinilchloridas
Nuotekų linijos reikšmė: Skirstomoji (kvartinė)
Nuotekų linijos rūšis: Renkamoji
Nuotekų įrenginio reikšmė: Buitiniai
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 128000 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %
Atkuriamoji vertė: 128000 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: 2020-11-24
Vidutinė rinkos vertė: 128000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2020-11-24
Kadastro duomenų nustatymo data: 2020-11-24

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5570-1881, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2024-11-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241129-11385
Įrašas galioja: Nuo 2024-12-12

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
[redacted]
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5570-1881, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-02-10 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-
2020-11-24 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10

10.2.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5570-1881, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2020-11-24 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2024-11-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241129-11385
Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-12-12 13:57:25

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/3313471
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 2023-11-06
Širvintos, Staviškių g.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
Širvintos, Staviškių g.Unikalus daikto numeris: 4400-6246-9161
Inžinerinio statinio grupė: Inžineriniai tinklai
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): Nuotekų šalinimo tinklų
Žymėjimas plane: L
Statybos pradžios metai: 2023
Statybos pabaigos metai: 2023
Statinio kategorija: Neypatingasis
Baigtumo procentas: 100 %
Ilgis: 375.58 m
Nuotekų linijos reikšmė: Magistralinė
Nuotekų linijos rūšis: Renkamoji
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 67900 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 0 %
Atkuriamoji vertė: 67900 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės
nustatymo data: 2023-11-06
Vidutinė rinkos vertė: 67900 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2023-11-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 2023-11-06

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6246-9161, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2024-11-27 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241127-11301
Įrašas galioja: Nuo 2024-12-12

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6246-9161, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M
2023-11-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10

10.2.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6246-9161, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-11-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2024-11-27 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241127-11301
Įrašas galioja: Nuo 2024-12-10

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra



NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. 25/098 NT

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas

Turto adresas: Širvintos (adresas nepatikslintas)

Vertinamo turto apžiūros data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d. – 2025 m. vasario mėn. 17 d.

Vertinimo atvejis: Privalomas turto rinkos vertės nustatymas

Vertinimo tikslas: Įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais

Vertintojas: _____

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

Elektroninio dokumento nuorašas

Vilnius, 2025 m.

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

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA
25/098 NT

Vertinimo užsakovas:	Širvintų rajono savivaldybės administracija
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie įmonę:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis:	Privalomas turto rinkos vertės nustatymas
Vertinimo tikslas:	Įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais
Vertinamo turto apžiūros data:	2025 m. vasario mėn. 8 d.
Turto vertės nustatymo data:	2025 m. vasario mėn. 8 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data:	2025 m. vasario mėn. 8 d. – 2025 m. vasario mėn. 17 d.
Vertinamas turtas:	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
Adresas:	Širvintos
Savininkas:	ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Baigtumas:	Statybos metai:
4400-6206-0728	L	Nuotekų šalinimo tinklų	420.20 m	100 proc.	2023
Įregistravimo pagrindas:	2023-12-09 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231209-13086.				
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.				
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas.				

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Atsižvelgiant į turto vertei įtaką darančias sąlygas ir aplinkybes, darome išvadą, kad vertinamo nekilnojamojo turto **išlaidų (kaštų)** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2025 m. vasario mėn. 8 d.) yra:

77 468,00 EUR (septyniasdešimt septyni tūkstančiai keturi šimtai šešiasdešimt aštuoni eurai).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **2 675 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės UAB „Širvintų vandenys“, į. k. 178230181, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (iš viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t. y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojas:

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

Direktorius:

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

Giedrius Bagočiūnas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Širvintų rajono savivaldybės administracija, į. k. 188722373 (buveinės adresas – Vilniaus g. 61, LT-19120 Širvintos; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, kai to pageidauja užsakovas, įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais.

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, unikalus numeris 4400-6206-0728, adresu Širvintos (adresas nepatikslintas).

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000262-6, išduotas 2024 m. birželio mėn. 26 d., galioja 2024 07 08 – 2025 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2025 m. vasario mėn. 8 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja _____, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

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

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS.....	6
1.4. TURTO VERTINTOJAS.....	6
1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.6. TYRIMO APIMTIS.....	7
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI	7
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ	8
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS.....	8
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS.....	9
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	11
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI.....	11
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS	16
2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA.....	19
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	20
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA	22
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS.....	22
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	23
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI.....	23
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	24
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	24
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS.....	28
ATASKAITOS PRIEDAI	29
APŽIŪROS AKTAS;	
SKAIČIAVIMAI;	
NUOTRAUKOS;	
VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS DOKUMENTAI, KOPIJOS.	

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

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

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹

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

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

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

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

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

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

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

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

Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.¹

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

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

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

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

² Europos vertinimo standartai (2025);

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

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

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

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

1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

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

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

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

1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Širvintų rajono savivaldybės administracija, j. k. 188722373 (buveinės adresas – Vilniaus g. 61, LT-19120 Širvintos; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, kai to pageidauja užsakovas, įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais.

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, j. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000262-6, išduotas 2024 m. birželio mėn. 26 d., galioja 2024 07 08 – 2025 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2025 m. vasario mėn. 8 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja . paž. Nr. išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

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

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

¹ TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI (2025)

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

nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

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

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

1.6. TYRIMO APIMTIS

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

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

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

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, (Žin., 1999, Nr. 52 – 1672);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 12 13 nutarimas Nr. 1389 "Dėl turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo įgyvendinimo" (Žin., 1999, Nr. 106-3081);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 02 14 nutarimas Nr.244 "Dėl turto vertinimo metodikos" ir tuo nutarimu patvirtinta "Turto vertinimo metodika" (Žin., 2021, Nr.16-426, 1999, Nr. 106-3081);
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (IVS 2025);
- Europos vertinimo standartai (EVS 2025);
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2025) medžiaga;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.registrucentras.lt; www.regia.lt.

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

- Vertinimo užsakovo atstovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos planų kopijos (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinimo užsakovo pateikta žemės sklypo plano kopija (žr. ataskaitos priedus);

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žr. ataskaitos priedus).

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

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

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

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

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, nekilnojamojo turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunkūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertintojas pažymi, kad jam nėra žinomos visos lyginamųjų sandorių sudarymo aplinkybės, todėl nėra tiksliai žinoma, kuriems lyginamiesiems sandoriams buvo taikytas PVM mokestis. Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Registrų Centras fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM (jei šis mokestis yra taikomas), vertintojo nuomone, lyginamuoju metodu nustatytoje turto rinkos vertėje PVM turi būti įskaičiuotas. Todėl, manoma, kad vykdant tokio turto pirkimo/pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį derėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos rinkos vertės. PVM tarifas turto vertinimo dieną – 21 proc.

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

1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

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

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu, neatsižvelgiama.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Prielaidų taikymo motyvai:
 - vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
 - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
 - vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

- Vertintojai daro prielaidą, kad vertinamas objektas visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus teisės aktų reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus bei normas, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu, kadangi kitokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusių ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.¹

¹ Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

Remiantis Lietuvos banko pateikta informacija, rudenį būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje didėjo, nors dar nepasiekė ilgalaikės tendencijos. Atlyginimams kylant sparčiau nei būsto kainoms ir skolinimosi kaštams toliau mažėjant, būsto prieinamumas gyventojams gerėja, o tai skatina sandorių augimą.

2024 m. rudens duomenys rodo, kad per ketvirtį senos ir naujos statybos būstų pardavimai atitinkamai padidėjo 9 ir 16 proc., o rezervacijų skaičius pirminėje rinkoje išaugo ketvirtadaliu. Nors aktyvumas rinkoje didėja jau nuo vasaros pradžios, sandorių skaičius vis dar yra maždaug dešimtadaliu mažesnis nei pastarojo dešimtmečio vidurkis.

Skolinimosi pigimas skatina pirkimus

2024 m. rudenį buvo stebimas rekordiškai didelis būstų, įsigytų su paskola, skaičius – net 40 proc. visų sandorių. Tuo tarpu smulkieji investuotojai, aktyviai dalyvavę rinkoje iki 2022 m., tebėra atsitraukę. Investicinių sandorių dalis Vilniuje sumažėjo nuo 32 proc. iki 28 proc., o visoje Lietuvoje – nuo 26 proc. iki 25 proc. Visgi didesnės skolos kaštai reikšmingai neapribojo įmonių investicijų. Pavyzdžiui, Vilniuje įmonių būsto įsigijimų dalis per trejus metus beveik padvigubėjo ir dabar sudaro 11 proc.

Pingantis skolinimasis taip pat teigiamai veikia būsto įperkamumą. Gyventojai gali įsigyti didesnę būstą – 2024 m. rudenį jie galėjo įpirkti vidutiniškai 65 kv. m. būstą, tai yra 12 kv. m. daugiau nei 2023 m. vasarą. Jei atlyginimų augimo ir EURIBOR normos mažėjimo tendencijos tęsis, būsto prieinamumas toliau gerės.

Būsto kainos auga nuosaikiai

Lietuvos banko duomenimis, būsto kainos 2024 m. rudenį augo 3,4–8,9 proc. metiniu tempu, priklausomai nuo vertinimo metodo. Senos statybos būstų kainos augo sparčiau nei naujos statybos. Vis dėlto kainų augimo tempas stabilizavosi ir išlieka nuosaikus, o tai rodo, kad rinkos korekcija dar neįvyko.

Nepaisant kainų stabilizacijos, Lietuvos banko skaičiavimai rodo, kad būsto kainos vis dar gali būti pervertintos 4–8 proc. Tai suteikia erdvės atlyginimams vyti būsto kainas, o kartu ir pagerinti gyventojų būsto prieinamumą.

Pasiūla stabdo kainų šuolius, bet urbanizacija kelia rizikas

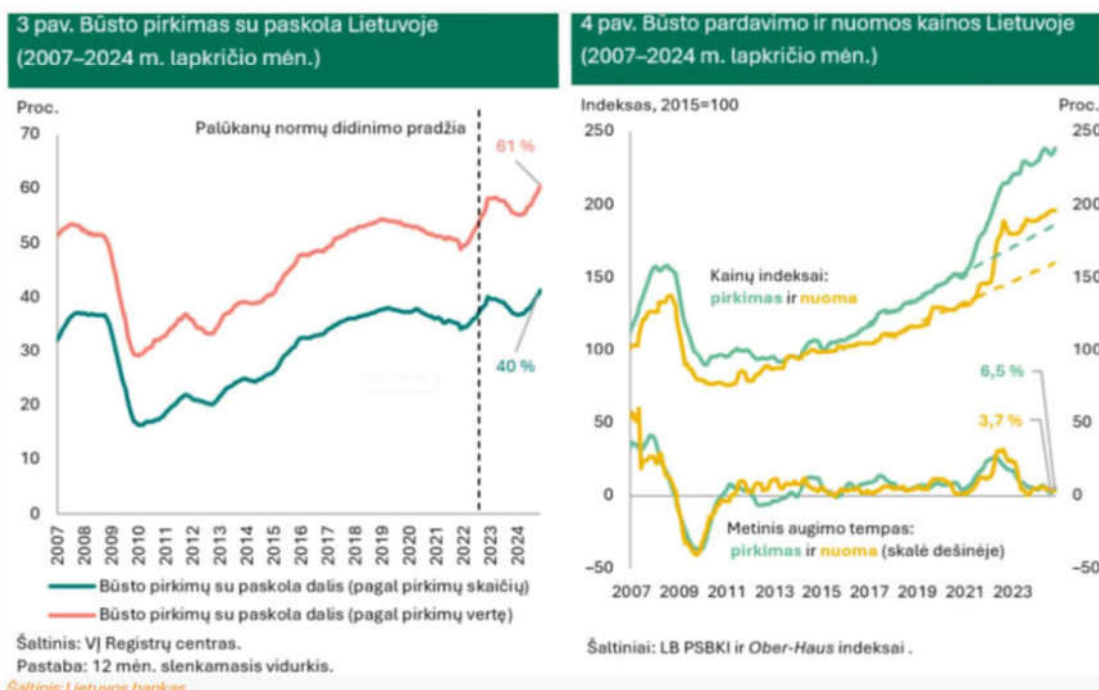
Rinkos sulėtėjimo laikotarpiu susikaupęs laisvo būsto rezervas riboja didesnius kainų šuolius. 2024 m. lapkritį Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos pirminėje rinkoje buvo pasiūlyta 7,2 tūkst. būstų, o tai yra 10 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais. Tačiau intensyvėjant urbanizacijai ir lėtėjant statybų tempui, laisvo būsto fondas gali sumažėti per pusantrų metų, jei rinkos aktyvumas išaugtų greičiau nei tikimasi.

Pastaraisiais ketvirčiais padidėjęs naujai statomų būstų skaičius trumpuoju laikotarpiu padeda sumažinti pasiūlos trūkumo riziką. Tačiau ilgalaikės tendencijos kelia klausimų dėl pasiūlos pakankamumo ateityje, ypač didėjant miestų gyventojų skaičiui ir urbanizacijos tempui.

Ateities perspektyvos

Gyventojų pajamos jau beveik dvejus metus didėja sparčiau nei būsto kainos, o tai rodo, kad būsto prieinamumas gerėja. 2024 m. trečiąjį ketvirtį būsto kainų ir metinių pajamų santykis Lietuvoje siekė 6, o tęsiantis dabartinėms tendencijoms, 2025 m. pabaigoje jis gali grįžti į 2020 m. fiksuotą istoriškai geriausią lygį.

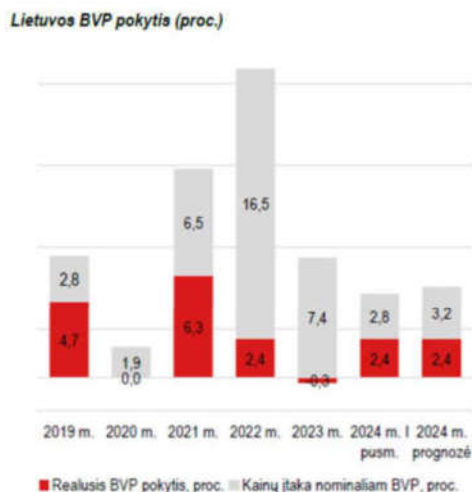
Lietuvos banko analitikų teigimu, artimiausiais metais tikimasi nuosaikaus kainų augimo, kurį stabdys laisvo būsto rezervas. Visgi intensyvėjanti urbanizacija ir ciklinis statybų plėtros lėtėjimas gali sukurti naujus iššūkius, dėl kurių kainos vėl galėtų kilti sparčiau.



Šaltinis: <https://www.realu.lt/busto-rinka-lietuvoje-ar-laukia-naujas-kainu-auqimo-etapas> [žiūrėta 2025-02-14]

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pirmą pusmetį Lietuvos ekonomika nustebino spartesniu augimu, negu tikėtasi. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis buvo 2,4 proc. didesnis negu lygiai prieš metus. Nominalus BVP padidėjo 5,3 procento. Ekonomikos plėtrai teigiamą įtaką darė sparčiai augęs namų ūkių vartojimas ir geresni pramonės sektoriaus rezultatai. Lietuvos ekonomikos aktyvumo rodikliai išliko didžiausi Baltijos šalyse. Prognozuojame, kad antrą pusmetį metinis ekonomikos pokytis bus panašus ir per visus 2024 m. realus BVP padidės 2,4 procento.



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Praėjusiais metais pramonės gamyba mažėjo ir būtent pramonė buvo sektorius, padaręs didžiausią įtaką 2023 metų ekonomikos nuosmukiui. Šiomet pramonės įmonės gamino daugiau ir jų rezultatai gerėjo, todėl ir sektoriaus įtaka ekonomikai buvo teigiama. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2024 metų pirmą

pusmetį padidėjo 2,4 procento, o pernai buvo nusmukusi 4,5 procento. Toks rezultatas buvo vienas geriausių Europos Sąjungoje (ES) ir gerokai viršijo lūkesčius. Latvijoje ir Estijoje metinis pramonės gamybos pokytis liko neigiamas.

Didesnėmis negu pernai gamybos apimtimis galėjo pasidžiaugti Lietuvos chemijos, plastiko, elektronikos, metalo gaminių, transporto priemonių dalių gamintojai. Per metus sparčiai – apie 20 proc. – augo elektros mašinų ir įrangos eksportas. Šio sektoriaus įmonių daugiausia Kauno ir Panevėžio regionuose. Prasčiausiai sekėsi drabužių siuvykloms, baldų, popieriaus ir mašinų įrangos gamintojams. Medienos gaminių gamintojų pardavimų apimtis beveik nepasikeitė. Daugelyje ES šalių statybų apimtis šiemet yra mažesnė negu pernai, todėl su statybomis susijusių prekių paklausa eksporto rinkose tebėra maža. Maisto pramonės įmonių gamyba stabili kaip ir ankstesniais metais.

Pramonės pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais yra geresni negu prieš metus, tačiau, palyginti su ankstesniais mėnesiais, yra stabilūs. Daugiau įmonių atstovų negu prieš metus teigia, kad didins darbuotojų skaičių. Be to, pramonės įmonių turimos atsargos mažėja. Visa tai rodo, kad pramonės gamyba artimiausiais mėnesiais neturėtų stipriau keistis ir bus truputį didesnė negu prieš metus. Tačiau spartesnio augimo teks palaukti, nes eksporto rinkose ekonominė padėtis vis dar vangi. Pramonės pasitikėjimo rodikliai euro zonoje įspėja apie besitęsiantį pramonės nuosmukį regione artimiausiais mėnesiais. Kita vertus, mažėjančios palūkanų normos ir atsigaunanti perkamoji galia turėtų daryti teigiamą įtaką prekių vartojimui Vakarų šalyse.

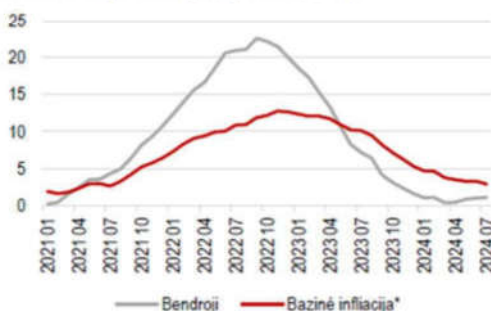


Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Pramonės įmonėms pirmą šių metų pusmetį buvo palanku tai, kad energetikos produktų kainos buvo stabilios. Vidutinė gamtinių dujų kaina „GET Baltic“ biržoje pirmą pusmetį buvo 29 proc. mažesnė negu pernai tokiu pat metu, o biokuro kaina biržoje „Baltpool“ per metus susitraukė 24 procentais. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje per metus sumažėjo 11 procentų. Vis labiau didėjo skirtumas tarp elektros kainų saulėtomis dienos valandomis ir naktimis. Tą lemia vis dar sparti saulės elektrinių plėtra – vien gaminančių vartotojų saulės elektrinių suminė galia per pusmetį padidėjo nuo 290 MW iki 1240 MW. Tiesa, elektros kainos Šiaurės ir Vakarų Europos šalyse krito labiau, ir tai buvo nepalanku Lietuvos pramonės įmonėms.

Infliacija Lietuvoje kol kas šiais metais yra stabili ir istoriškai maža. Liepą metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą buvo 1,1 procento. Didžiausią neigiamą įtaką inflacijai metų pradžioje tebedarė pigesni negu prieš metus energetikos ir maisto produktai. Tačiau po piko 2022 metais atpigusios energetikos įtaka inflacijai mažėja, todėl metinė infliacija artimiausiais ketvirčiais jau bus didesnė. Be to, paslaugos toliau brangsta istoriškai sparčiu tempu dėl augančių darbo jėgos sąnaudų ir galimybių jas permesti į galutinę paslaugos kainą. Prognozuojame, kad jau gruodį metinė infliacija bus šiek tiek didesnė negu 2 proc., o vidutinė metinė infliacija sudarys 1,2 procento. Kitąmet tikimės 3 proc. vidutinės metinės inflacijos. Reiktų priminti, kad kitąmet sparčiai didės akcizai ir papildoma CO2 dedamoji degalams. Be to, augs akcizai ir alkoholiui bei tabako gaminiams.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių.
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pirmą pusmetį padidėjo 3,2 proc., arba labiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Apyvarta eurais per metus išaugo 6,4 procento. Tai nebuvo netikėtas rezultatas. Nuo praėjusių metų augo gyventojų perkamoji galia, nes pajamos didėjo labiau negu prekių ir paslaugų kainos. Sparčiausiai pirmą pusmetį didėjo vaistinių, kosmetikos, elektrinių buitinių prietaisų, telekomunikacijų įrangos pardavimai. Sunkiausiai sekėsi baldų ir apšvietimo įrangos pardavėjams, kurių prekybos apimtis traukėsi. Kita vertus, nepaisant būsto statybų nuosmukio, statybinių medžiagų mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis liko labai panaši kaip ir praėjusiais metais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pirmą pusmetį augo 3,7 procento.

Mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta antrą 2024 m. pusmetį turėtų išlikti maždaug 4 proc. didesnė negu prieš metus. Apyvartos to meto kainomis pokytis bus maždaug 7 procentų. Skirtumas tarp metinio gyventojų pajamų pokyčio ir infliacijos rudenį jau nebebus toks didelis kaip metų pradžioje, bet vis vien liks teigiamas. Jeigu gyventojų lūkesčiai labiau nesuprastės, tai turėtų skatinti vartojimą. Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. Liepą jie tebebuvo optimistiškiausi iš visų Europos Sąjungos šalių.

Dėl mažėjančių palūkanų normų gyventojai, turintys paskolų, galės daugiau vartoti arba taupyti. Beje, pirmą pusmetį bent jau namų ūkių indėlių prieaugis 8,1 proc. rodo, kad namų ūkiai šiemet taupo daugiau negu pernai. Didelę įtaką gyventojų lūkesčiams turi valdžios politika. Pavyzdžiui, praėjusių metų pabaigoje priimti sprendimai nuo šių metų stipriai didinti vidutinę senatvės pensiją ar neapmokestinamųjų pajamų dydį padėjo pagerinti mažiausias pajamas gaunančių asmenų finansinę padėtį. Rudenį valdžia pristatys kitų metų biudžetą ir nuo jo nemažai priklausys, kaip metų pabaigoje keistis vartotojų lūkesčiai. Didelė tikimybė, kad kitąmet valdžia nebus tokia dosni kaip šiemet nepaisant rudenį įvyksiančių Seimo rinkimų.

Pirmą pusmetį paslaugų sektoriaus įmonių rezultatai nejudėjo ta pačia kryptimi. Sunkiausiai sekėsi maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančioms įmonėms, nes kainų nepavyko padidinti tiek, kiek augo PVM tarifas ir didėjo darbo užmokesčio sąnaudos. Reiktų priminti, kad sausio 1 d. buvo sugrąžintas nuo 9 iki 21 proc. pridėtinės vertės mokesčio maitinimo paslaugoms tarifas.

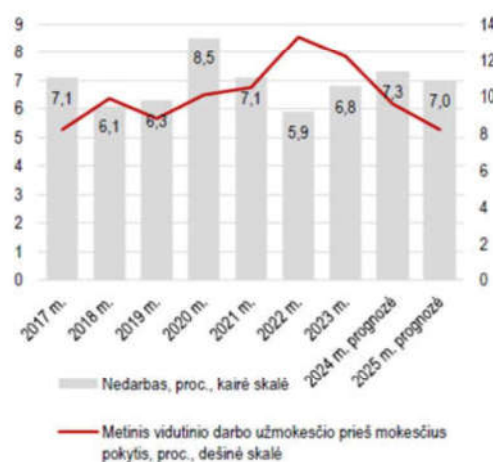
Apgyvandinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai pirmą pusmetį buvo kiek geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius padidėjo tik 1,4 procento. Panašiai augo ir apsistojančių lietuvių, ir užsieniečių skaičius. Lietuva kartu su kitomis Baltijos šalimis lieka vienos iš nedaugelio valstybių ES, kur užsienio turistų skaičius nėra grįžęs į priešpandeminį lygį. Vargu ar šių metų pabaiga apgyvendinimo sektoriui atneš didesnių teigiamų pokyčių. Bet vėliau, sumažėjus geopolitinei rizikai, Lietuva ir visas Baltijos šalių regionas turi daug galimybių sėkmingai pritraukti daugiau užsienio turistų.

Darbo rinkos padėtis pirmą pusmetį šiek tiek susilpnėjo, bet pokyčiai labai nenustebino. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas Lietuvoje antrą ketvirtį siekė 6,9 proc. ir buvo 1 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Augo trumpalaikis nedarbas, o ilgalaikis per metus netgi sumažėjo. Toliau didėjo dirbančių užsieniečių iš trečiųjų šalių skaičius – per metus jų padaugėjo 23 tūkstančiais. Naujausi „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų skaičius per metus beveik

nepakito. Nebeliko tokių sektorių, kuriuose darbuotojų skaičius labai augtų. Tačiau laisvų darbo vietų skaičius daugelyje sektorių tebėra didesnis negu prieš metus. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis nedarbas bus 7,3 proc., o kitąmet leisis iki 7 procentų.

Kol kas Valstybės duomenų agentūra dar nėra paskelbusi antro ketvirčio vidutinio darbo užmokesčio šalyje duomenų, tačiau metinis pokytis veikiausiai buvo tik truputį mažesnis negu pirmą ketvirtį, kuomet metinis pokytis sudarė 10,3 procento. Po mokesčių vidutinis darbo užmokestis buvo 9,3 proc. didesnis negu prieš metus. Atlyginimai valstybės sektoriuje šiemet auga sparčiau negu privačiame sektoriuje. Darbo užmokestis šiemet didėja lėčiau negu pernai ar užpernai, tačiau tai vis vien istoriškai spartus tempas. Ypač atsižvelgus į tai, kad nominalus BVP šiemet auga tik kiek daugiau negu 5 procentais. Darbo užmokesčio dalis BVP struktūroje jau yra ne tik istoriškai rekordinė, bet pagal ją Lietuva jau artėja prie ES lyderių. Tokia tendencija, kai darbo užmokestis auga gerokai sparčiau negu vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė, nėra tvari ir tai verčia atsargiau prognozuoti algų augimą artimiausiais metais. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius didės 9,4 proc., kitąmet 8,1 procentais. Pokytis kitąmet labai priklausys nuo valdžios sprendimų dėl valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio pokyčių kitąmet. Apie juos sužinosime tik spalio mėnesį, kai bus pateiktas kitų metų biudžeto projektas. Tvirčiau galima prognozuoti tai, kad kitąmet veikiausiai 12,3 proc., arba sparčiau negu šiemet, didės minimali mėnesio alga Lietuvoje.

Darbo rinkos rodikliai

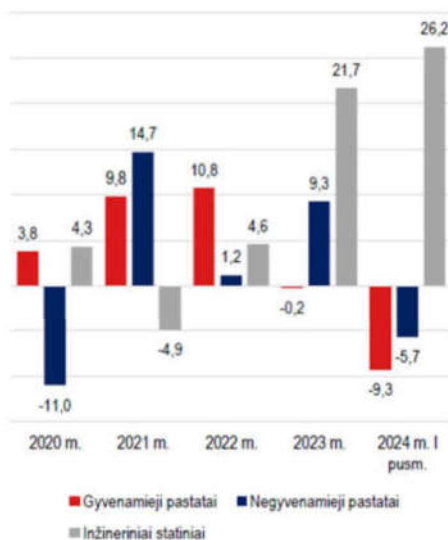


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Kadangi prognozuojame, kad šiemet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 1,2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus apie 8 procentų, ir tai yra istoriškai daug. Kitąmet realus darbo užmokestis augs maždaug 5–6 procentais arba tokiu tempu, koks mūsų šalyje būdavo iki pandemijos.

Šiemet birželį Europos Centrinis Bankas (ECB) pirmą kartą šiame palūkanų normų cikle 25 proc. punktais sumažino bazinės palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 3,75 procentai. Prognozuojame, kad ECB šiemet palūkanų normą mažins dar du kartus ir metų pabaigoje ji bus 3,25 procento. Jeigu faktinė infliacija ir atnaujintos prognozės bus mažesnės, negu tikimasi dabar, galime sulaukti ir trijų mažinimų šiais metais. Kitąmet prognozuojame keturis palūkanų normų mažinimus ir 2025 m. pabaigoje bazinės palūkanų normos galėtų siekti 2,25 procento.

Metinis statybos darbų apimtys pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Statybų sektoriaus įtaka šalies ekonomikai šių metų pirmą pusmetį išliko teigiama. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 6,2 proc. daugiau negu prieš metus. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo 26 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai susiję su didesnėmis investicijomis į transporto ir elektros tinklų infrastruktūrą. Tačiau pastatų statybos darbų šiomet atlikta 7 proc. mažiau. Traukėsi ir negyvenamosios, ir gyvenamosios paskirties pastatų statybos darbų apimtis. Tokios tendencijos nenustebino, nes tokius galimus pokyčius jau pernai rodė išduotų statybos leidimų bei pradėtų statyti statinių duomenys. Šiomet antrą pusmetį išliks tokios pat tendencijos: metinis inžinerinių statinių statybos darbų pokytis liks teigiamas, o pastatų statybos – neigiamas. Tačiau kitąmet pokyčių kryptis gali keistis – sunku tikėtis, kad inžinerinių statinių statybos apimtis kitąmet dar didės, tačiau realu sulaukti, kad gyvenamosios paskirties pastatų statyba atsigaus, jeigu pasiteisins lūkesčiai dėl didesnės būsto paklausos pirminėje rinkoje.

Kitąmet laukiame truputėlį spartesnio negu šiomet Lietuvos ekonomikos augimo, kurį labiausiai turėtų skatinti augsiantis namų ūkių vartojimas, atsigausiančios investicijos ir eksportas. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitiniai įvykiai.

Šaltinis: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/lietuvos-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-2024-m-i-pusmetis> [žiūrėta 2025-02-14]

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas nekilnojamas turtas yra Širvintose (adresas nepatikslintas). Turtas išsidėstęs palei Plento g. ir per įvažiavimą tarp Plento g. 6 ir 8 adresų.

Širvintų rajonas yra pietryčių Lietuvos dalis. Šis rajonas šiaurinėje dalyje ribojasi su Ukmergės rajonu, šiaurės vakaruose – su Jonavos rajonu, vakaruose – su Kaišiadorių rajonu, pietuose – su Elektrėnų savivaldybe, o pietryčiuose ir šiaurės rytuose – su Vilniaus bei Molėtų rajonais.

Širvintų rajono savivaldybė užima 906 kv. km teritoriją: 52 proc. šios teritorijos užima žemės ūkio naudmenos, 32 proc. – miškai, 2 proc. – keliai, 3 proc. – užstatyta teritorija, apie 3 proc. – vandenys ir 8 proc. – kita žemė. Miškingumas yra artimas šalies vidurkiui (33 proc.), bet mažesnis už Vilniaus apskrities (43 proc.) miškingumą. Čia daugiausia vyrauja mišrieji miškai. Savivaldybėje yra 28 ežerai, iš kurių didžiausias – Alio (165 ha), giliausias – Gelvės ežeras (28 m). Didžiausios per rajono teritoriją tekančios upės: Neris, Širvinta, Musė.

Rajono centras – Širvintų miestas, kuriame yra 40 ha ploto Širvintų tvenkinys. Širvintų rajonas yra labai patogioje geografinėje padėtyje, rajono centrą nuo sostinės skiria vos 51 km. Atstumas iki Kauno – apie 107 km, iki Klaipėdos – apie 315 km, iki Panevėžio – apie 90 km. Savivaldybės teritoriją kertanti viena iš pagrindinių Lietuvos automagistralių – Vilnius-Ukmergė-Panevėžys – sudaro geras susisiekimo sąlygas plėtojant ekonominę bei socialinę veiklą.

Širvintų rajone yra Alionių, Bartkuškio, Šešuolėlių, Lygaraisčio telmologiniai, Širvintos, Budelių

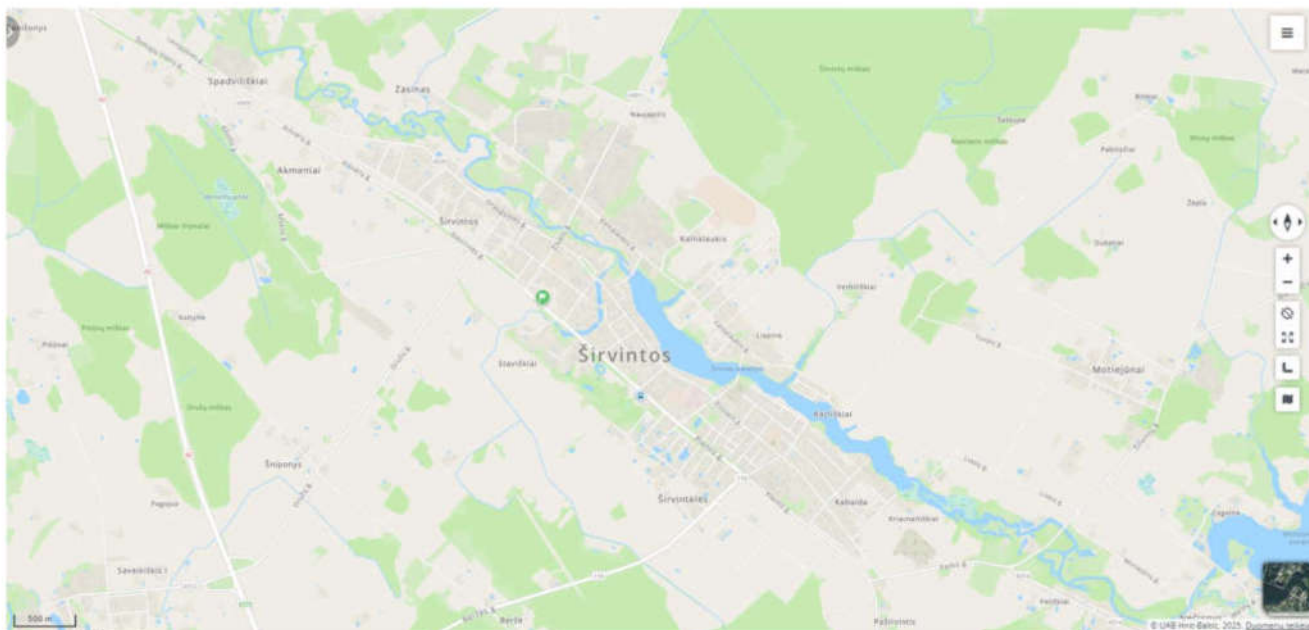
kraštovaizdžio draustiniai, Valstybinis Kernavės kultūrinis rezervatas – UNESCO saugomas pasaulio paveldo objektas, 5 parkai, 3 gamtos paminklai (Staškūniškio maumedis, Čiobiškio urvas ir Dūdų akmuo), 50 archeologijos, 16 architektūros, 15 istorijos, 78 dailės paminklų, 18 dvarų ir dvaro sodybų.

Širvintų seniūnija yra Širvintų rajono centrinėje dalyje. Tai pati didžiausia rajono seniūnija. Jos plotas – 17 896 ha. Seniūnijoje yra 117 kaimų, didesni iš jų: Širvintų kaimas, Kabalda, Družai, Motiejūnai, Šiauliai, Vindeikiai, Avižonys. Seniūnijoje yra dvi bibliotekos, vienas Širvintų kultūros namų filialas, hipodromas, keturios parduotuvės, keturios kavinės, keturios sodininkų bendrijos. Veikia apie 40 pramonės, statybos, įvairios gamybos įmonių.

Šaltinis: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SMV-173 (7.21 E)
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=50>

Vertinamo turto vieta:





Šaltinis <http://www.maps.lt/map/>

Vertinamas turtas yra 48.1.2 verčių zonoje. 48.1.2 verčių zona – teritorija, esanti aplink miesto centrą ir Širvintos tvenkinį, kurioje dominuoja 1960 – 1980 metais statyti 1–2 aukštų plytų mūro bei mediniai privatūs gyvenamieji namai, sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, yra verslo, komercinių įmonių. Šioje verčių zonoje, Širvintų tvenkinio pakrantėje išsidėstę ir paklausūs sodų bendrijų masyvai. Ji išskirta todėl, kad šiai miesto teritorijai būdingas tik šiek tiek žemesnis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų lygis, palyginti su centrine Širvintų miesto dalies 48.1.1 verčių zona.

Šaltinis: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SMV-173 (7.21 E)
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=50>

Šaltinis: <https://regia.lt/map/>

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

Potvynio grėsmės galimybė. Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://potvyniai.aplinka.lt/map/>, vertinamas turtas nepatenka į tikėtiną potvynių grėsmės teritoriją.

2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

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

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

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

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

Turto juridinė charakteristika

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	44/3262959
Registro tipas:	Statiniai
Sudarymo data:	2023-08-24
	Širvintos

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
------	--

Unikalus daikto numeris:	Širvintos 4400-6206-0728
Inžinerinio statinio grupė:	Inžineriniai tinklai
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis):	Nuotekų šalinimo tinklų
Žymėjimas plane:	L
Statybos pradžios metai:	2023
Statybos pabaigos metai:	2023
Statinio kategorija:	Neypatingasis
Baigtumo procentas:	100 %
Ilgis:	420.20 m
Nuotekų linijos reikšmė:	Magistralinė
Nuotekų linijos rūšis:	Renkamoji
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	92300 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	0 %
Atkuriamoji vertė:	92300 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data:	2023-08-24
Vidutinė rinkos vertė:	92300 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2023-08-24
Kadastru duomenų nustatymo data:	2023-08-24
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra	
4. Nuosavybė:	
4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6206-0728, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-12-09 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231209-13086
Įrašas galioja:	Nuo 2023-12-27
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra	
6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra	
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra	
8. Žymos: įrašų nėra	
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastru duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra	
10. Daikto registravimas ir kadastru žymos:	
10.1.	Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6206-0728, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-08-24 Nekilnojamojo daikto kadastru duomenų byla 2023-12-09 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231209-13086
Įrašas galioja:	Nuo 2023-12-21
10.2.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastru žyma)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6206-0728, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M- 2023-08-24 Nekilnojamojo daikto kadastru duomenų byla
Įrašas galioja:	Nuo 2023-12-21
11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra	
12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra	
13. Kita informacija: įrašų nėra	
14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra	

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

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, unikalus numeris 4400-6206-0728, adresu Širvintos (adresas nepatikslintas). Turtas išsidėstęs palei Plento g. ir per įvažiavimą tarp Plento g. 6 ir 8 adresų.

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos duomenimis, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu(-ais) bei vertinamo

turto apžiūra, pateikiamos tolesnėje lentelėje.

Vertinamo turto aprašymas

<i>Bendra informacija</i>	
Ilgis:	420.20 m
Žymėjimas plane:	L
Statybos metai:	2023
Baigtumas:	100 proc.
Fizinė būklė:	Gera.

*„Labai gera“, t.y. inžinerinių tinklų įrengimui yra panaudotos kokybiškos medžiagos, įrengimo lygis – pagerinimai, suteikiantys papildomą vertę; „Gera“, t.y. inžineriniai tinklai atitinka standartinius tokiems inžineriniams tinklams keliamus reikalavimus, būdingus tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams; „Vidutinė“, t.y. nepilnai atitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja remonto; „Bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja kapitalinio remonto; „Labai bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja rekonstrukcijos; „Avarinė“, t.y. inžineriniams tinklams yra nustatyta avarinė būklė (įregistruotas pripažinimo avariniu aktais).

Sudėtinės dalys	Pažymėjimas plane	Statybos metai	Ilgis, m	Diametras, mm	Gylis, m	Medžiaga
Nuotekų linijos atkarpa	2-9	2023	182,78	315	2,19	Plastikas
Nuotekų linijos atkarpa	9-13	2023	167,79	315	1,55	Plastikas
Nuotekų linijos atkarpa	1-14	2023	1,40	200	2,05	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	1-15	2023	3,43	200	1,86	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	2-16	2023	7,26	200	2,49	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	2-17	2023	5,51	250	2,21	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	3-18	2023	1,16	200	1,94	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	3-19	2023	3,61	200	2,09	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	4-20	2023	1,49	200	1,90	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	4-21	2023	3,44	200	1,85	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	5-22	2023	3,66	200	1,90	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	5-23	2023	1,76	200	1,85	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	6-24	2023	7,44	250	1,76	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos atkarpa	6-26-25	2023	15,34	200	1,65	Polivinilchloridas
Šulinys	1	2023		1000	2,16	Gelžbetonis
Šulinėlis	14	2023		400	2,18	Plastikas
Šulinėlis	15	2023		400	1,57	Plastikas
Šulinys	2	2023		1000	2,55	Gelžbetonis
Šulinėlis	17	2023		400	2,31	Plastikas
Šulinėlis	16	2023		400	2,04	Plastikas
Šulinys	3	2023		1000	2,27	Gelžbetonis
Šulinėlis	18	2023		400	2,19	Plastikas
Šulinėlis	19	2023		400	2,04	Plastikas
Šulinys	4	2023		1000	2,27	Gelžbetonis
Šulinėlis	20	2023		400	2,00	Plastikas
Šulinėlis	21	2023		400	1,94	Plastikas
Šulinys	5	2023		1000	1,83	Gelžbetonis
Šulinėlis	22	2023		400	1,97	Plastikas
Šulinėlis	23	2023		400	1,94	Plastikas
Šulinys	6	2023		1000	2,46	Gelžbetonis
Šulinėlis	24	2023		400	1,96	Plastikas
Šulinėlis	25	2023		400	1,73	Plastikas

Šulinėlis	25	2023		400	1,73	Plastikas
Šulinėlis	26	2023		400	1,90	Plastikas
Šulinys	7	2023		1000	1,85	Gelžbetonis
Šulinys	8	2023		1000	2,18	Gelžbetonis
Šulinys	9	2023		1000	2,13	Gelžbetonis
Šulinys	10	2023		1000	1,73	Gelžbetonis
Šulinys	11	2023		1000	0,96	Gelžbetonis
Šulinys	12	2023		1000	0,91	Gelžbetonis
Nuotekų linijos atkarpa	1-2	2023	14,13	250	2,54	Polivinilchloridas

Pažymėtina, kad vertintojas detalai neanalizavo turto konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus išorinę apžiūrą.

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai:

- potencialūs **turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas naudoti vertinamą turtą tiesioginei veiklai.

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje žemas.

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

2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

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

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

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros ir (arba) alternatyvaus panaudojimo galimybių.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas ¹

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

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertintojas užsakė sandorių paiešką VĮ Registrų centras duomenų bazėje pagal tokius kriterijus: Širvintų r. sav., turto paskirtis - Nuotekų šalinimo tinklą, sandorio tipas - Pirkimas, sandorio data 2023-03 ... 2025-02. Per nurodytą laikotarpį nėra įvykusių panašaus turto pirkimo-pardavimo sandorių. Pastebėta, kad inžineriniai tinklai atskirai parduodami labai retais atvejais (tik su kitu turtu). Kadangi kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie inžinerinių tinklų svarbias fizines charakteristikas (skersmenį, gylį, medžiagą), šie sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Lyginamasis metodas rinkos vertės nustatymui netaikomas.

Pajamų metodas ¹

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

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

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

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

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų

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

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.

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

Vertintojas užsakė sandorius VĮ Registrų centras duomenų bazėje pagal tokius kriterijus: Širvintų r. sav., turto paskirtis – Nuotekų šalinimo tinklą, sandorio tipas - Nuoma, sandorio data 2022-03 ... 2025-02. Pastebėta, kad inžineriniai tinklai atskirai nenuomojami (tik su kitu turtu). Kadangi nuomos kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie inžinerinių tinklų svarbias fizines charakteristikas (skersmenį, gylį, medžiagą), šie nuomos sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Pajamų metodas rinkos vertės nustatymui netaikomas.

Išlaidų (kaštų) metodas ¹

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

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

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

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.

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) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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

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

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė. Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2025. Skaičiavimai atliekami remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN), 2008 m.

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

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

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

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

- fiziniu;
- funkcinio;
- ekonominiu.

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

Funkciniu nusidėvėjimu laikomas turto vertės sumažėjimas dėl to, kad pasikeitė technologijos, įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, kurie pakeitė turto vartotojų požiūrį į šį turto objektą; jo dabartinės funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Nors objektas gali tinkamai funkcionuoti, tačiau dėl neatitikimo veikiančius standartus jo vertė sumažėja. Vertintojas pažymi, kad nėra patikimų duomenų, patvirtinančių, kad: a) vertinamo turto

technologijos pasikeitė; b) kad įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, turintys įtakos vartotojų požiūriui į vertinamą turtą; c) kad vertinamo turto funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Todėl vertintojas pagrįstai mano, kad funkcinis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti. Vertintojas pažymi, kad vertinamam turtui (inžineriniams tinklams) veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų, įtakos nedaro, todėl ekonominis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Pagrindiniai išlaidų (kaštų) metodo skaičiavimo etapai:

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

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

Fizinis nusidėvėjimas = (2025 – vertinamo turto statybos metai) x kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas.

Pavyzdžiui, vertinamo turto „Nuotekų linijos atkarpa“, atkarpai 2-9 fizinis nusidėvėjimas skaičiuojamas:

(2025-2023) x 3,3 = 6,60 proc. Kitam turtui skaičiavimo sekos analogiškos.

Kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas:

4.2. NUOTEKŲ ŠALINIMO TINKLAI

Eil. Nr.	Statinio pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis vertės mažinimo procentas
4.2.1	Keraminių vamzdžių nuotekų tinklai	30	3,30
4.2.2	Gelžbetoninių ir betoninių vamzdžių nuotekų tinklai	17	5,00
4.2.3	Asbestcementinių vamzdžių nuotekų tinklai	25	4,00
4.2.4	Ketinių vamzdžių nuotekų tinklai	35	2,90
4.2.5	Plastikinių vamzdžių nuotekų tinklai	30	3,30
4.2.6	Nuotekų vamzdynų gelžbetoniniai šuliniai	25	4,00
4.2.7	Nuotekų vamzdynų plytiniai šuliniai	20	5,00
4.2.8	Nuotekų vamzdynų plastikiniai šuliniai	30	3,30

Šaltinis: UAB Sistela Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai (SVN I, 2008, Vilnius)

Detalizuota skaičiavimo seka („Nuotekų linijos atkarpa, atkarpa 2-9, lentelėje 1-a eilutė):

Statybos metai:	2023	Ilgis, m:	182,78
Medžiaga:	Polivinilchloridas	Gylis (iki), m:	2,19
		Diametras, mm:	315
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Nuotekų šalinimo tinklų		
Kainynas:	NTK 2024-4.2.22		
1 km statybos kaina, tūkst. EUR	274,10		
Atkuriamieji kaštai, EUR	$182,78 \times 274,10 = 50100,00$		
Fizinis nusidėvėjimas	6,60 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį nusidėvėjimą, EUR	$50100,00 - (50100,00 \times 0,934) = 46793,40$		
Funkcinis nusidėvėjimas	0 proc.		
Ekonominis nusidėvėjimas	0 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį, funkcinį ir ekonominį nusidėvėjimą, EUR	46793,40		
Apskaičiuota rinkos vertė su PVM, EUR	46793,40		

Kitoms dalims/atkarpoms rinkos vertė apskaičiuojama analogiškai.

Skaičiavimai pateikiami Ataskaitos priede.

Akcijų skaičiaus nustatymas

Atsižvelgiant į vertinimo užduotį (Užsakovui buvo aktuali turto vertė, nustatyta vienos akcijos tikslumu), vertintojas apskaičiuotą turto vertę apvalina pagal matematinės taisyklės vienos akcijos tikslumu. Akcijos nominali vertė yra 28,96 EUR.

Papildomai paaiškinami apvalinimo skaičiavimai. Pavyzdys:

Iš viso apskaičiuota rinkos vertė be PVM: 77 461,42 EUR. Akcijų skaičius nustatomas taip:

$77\,461,42 \text{ EUR} / 28,96 \text{ EUR} = 2\,674,77$ akcijos, apvalinama pagal matematinės taisyklės iki sveikos akcijos: 2 675;

$2\,675 \times 28,96 = 77\,468,00 \text{ EUR}$ (priimama vertinamo turto rinkos vertė).

Akcijų priedo dydis lygus nuliui, t.y. nepiniginio įnašo vertė atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalią vertę.

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto **išlaidų (kaštų)** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2025 m. vasario mėn. 8 d.) yra:

77 468,00 EUR (septyniasdešimt septyni tūkstančiai keturi šimtai šešiasdešimt aštuoni eurai).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **2 675 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės UAB „Širvintų vandenys“, į. k. 178230181, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (iš viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t. y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turto vertintojas:

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

*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos (adresas nepatikslintas)
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



ATASKAITOS PRIEDAI

*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos (adresas nepatikslintas)
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos (adresas nepatikslintas)
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos (adresas nepatiks/intas)
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.



NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. 25/100 NT

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai

Turto adresas: Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Vertinamo turto apžiūros data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d. – 2025 m. vasario mėn. 17 d.

Vertinimo atvejis: Privalomas turto rinkos vertės nustatymas

Vertinimo tikslas: Įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais

Vertintojas:

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

Elektroninio dokumento nuorašas

Vilnius, 2025 m.

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

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

25/100 NT

Vertinimo užsakovas:	Širvintų rajono savivaldybės administracija
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie įmonę:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis:	Privalomas turto rinkos vertės nustatymas
Vertinimo tikslas:	Įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais
Vertinamo turto apžiūros data:	2025 m. vasario mėn. 8 d.
Turto vertės nustatymo data:	2025 m. vasario mėn. 8 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data:	2025 m. vasario mėn. 8 d. – 2025 m. vasario mėn. 17 d.
Vertinamas turtas:	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai
Adresas:	Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.
Savininkas:	ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Baigtumas:	Statybos metai:
4400-5570-1881	L	Nuotekų šalinimo tinklų	751.93 m	100 proc.	2020
Įregistravimo pagrindas:	2024-11-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241129-11385.				
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.				
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas.				

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Atsižvelgiant į turto vertei įtaką darančias sąlygas ir aplinkybes, darome išvadą, kad vertinamo nekilnojamojo turto **išlaidų (kaštų)** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2025 m. vasario mėn. 8 d.) yra:

142 367,36 EUR (vienas šimtas keturiasdešimt du tūkstančiai trys šimtai šešiasdešimt septyni eurai ir 36 ct).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **4 916 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės UAB „Širvintų vandenys“, į. k. 178230181, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (iš viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t. y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojas:

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

Direktorius:

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

Giedrius Bagočiūnas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Širvintų rajono savivaldybės administracija, į. k. 188722373 (buveinės adresas – Vilniaus g. 61, LT-19120 Širvintos; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, kai to pageidauja užsakovas, įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais.

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, unikalus numeris 4400-5570-1881, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000262-6, išduotas 2024 m. birželio mėn. 26 d., galioja 2024 07 08 – 2025 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2025 m. vasario mėn. 8 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja (Kv. paž. Nr. | |, išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

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

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS.....	6
1.4. TURTO VERTINTOJAS.....	6
1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.6. TYRIMO APIMTIS.....	7
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI	7
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ	8
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS.....	8
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS.....	9
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	11
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI.....	11
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS	16
2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA.....	19
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	20
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA	22
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS.....	22
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	23
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI.....	23
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	24
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	24
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS.....	28
ATASKAITOS PRIEDAI	29
Apžiūros aktas;	
Skaičiavimai;	
Nuotraukos;	
Valstybės įmonės Registrų centras dokumentai, kopijos.	

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

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

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹

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

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

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

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

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

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

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

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

Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.¹

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

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

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

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

² Europos vertinimo standartai (2025);

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

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

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

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

1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

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

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

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

1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Širvintų rajono savivaldybės administracija, į. k. 188722373 (buveinės adresas – Vilniaus g. 61, LT-19120 Širvintos; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, kai to pageidauja užsakovas, įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais.

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000262-6, išduotas 2024 m. birželio mėn. 26 d., galioja 2024 07 08 – 2025 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2025 m. vasario mėn. 8 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja (Kv. paž. Nr. išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

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

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

¹ TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI (2025)

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

nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

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

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

1.6. TYRIMO APIMTIS

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

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

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

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, (Žin., 1999, Nr. 52 – 1672);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 12 13 nutarimas Nr.1389 "Dėl turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo įgyvendinimo" (Žin., 1999, Nr. 106-3081);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 02 14 nutarimas Nr.244 "Dėl turto vertinimo metodikos" ir tuo nutarimu patvirtinta "Turto vertinimo metodika" (Žin., 2021, Nr.16-426, 1999, Nr. 106-3081);
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (IVS 2025);
- Europos vertinimo standartai (EVS 2025);
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2025) medžiaga;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.registrucentras.lt; www.regia.lt.

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

- Vertinimo užsakovo atstovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos planų kopijos (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinimo užsakovo pateikta žemės sklypo plano kopija (žr. ataskaitos priedus);

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žr. ataskaitos priedus).

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

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

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

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

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detalai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, nekilnojamojo turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurių potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertintojas pažymi, kad jam nėra žinomos visos lyginamųjų sandorių sudarymo aplinkybės, todėl nėra tiksliai žinoma, kuriems lyginamiesiems sandoriams buvo taikytas PVM mokestis. Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Registrų Centras fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM (jei šis mokestis yra taikomas), vertintojo nuomone, lyginamuoju metodu nustatytoje turto rinkos vertėje PVM turi būti įskaičiuotas. Todėl, manoma, kad vykdant tokio turto pirkimo/pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokesť derėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos rinkos vertės. PVM tarifas turto vertinimo dieną – 21 proc.

- Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo/savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.
- Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.
- Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti. Konkretūs faktiniai duomenys, kuriais remiantis buvo nustatyta vertė, laikomi bylose.
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra tinkamai informuotas apie vertinamo turto apžiūrą. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl klaidingos informacijos.
- Vertintojas vertindamas naudojami informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.
- VĮ Registrų centras nepateikia išsamių duomenų apie turtą, todėl vertintojas vadovaujasi tik jam žinoma informacija bei nagrinėja duomenis apie sandorius tokiu detalumu, kokį pateikia VĮ Registrų centras.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto turto vertinimo, išskyrus įstatyme numatytus atvejus. Užsakovui pageidaujant, kad Vertintojas dalyvautų teismo ar kitos teisminės instancijos nagrinėjamoje byloje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas atskiras išankstinis susitarimas, už kiekvieną dalyvavimą atitinkamame procese numatantis papildomą Vertintojo atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui..

1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

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

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojami savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojami turtu, neatsižvelgiama.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Prielaidų taikymo motyvai:
 - vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
 - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
 - vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

- Vertintojai daro prielaidą, kad vertinamas objektas visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus teisės aktų reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus bei normas, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu, kadangi kitokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.¹

¹ Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

Remiantis Lietuvos banko pateikta informacija, rudenį būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje didėjo, nors dar nepasiekė ilgalaikės tendencijos. Atlyginimams kylant sparčiau nei būsto kainoms ir skolinimosi kaštams toliau mažėjant, būsto prieinamumas gyventojams gerėja, o tai skatina sandorių augimą.

2024 m. rudens duomenys rodo, kad per ketvirtį senos ir naujos statybos būstų pardavimai atitinkamai padidėjo 9 ir 16 proc., o rezervacijų skaičius pirminėje rinkoje išaugo ketvirtadaliu. Nors aktyvumas rinkoje didėja jau nuo vasaros pradžios, sandorių skaičius vis dar yra maždaug dešimtadaliu mažesnis nei pastarojo dešimtmečio vidurkis.

Skolinimosi pigimas skatina pirkimus

2024 m. rudenį buvo stebimas rekordiškai didelis būstų, įsigytų su paskola, skaičius – net 40 proc. visų sandorių. Tuo tarpu smulkieji investuotojai, aktyviai dalyvavę rinkoje iki 2022 m., tebėra atsitraukę. Investicinių sandorių dalis Vilniuje sumažėjo nuo 32 proc. iki 28 proc., o visoje Lietuvoje – nuo 26 proc. iki 25 proc. Visgi didesnės skolos kaštai reikšmingai neapribojo įmonių investicijų. Pavyzdžiui, Vilniuje įmonių būsto įsigijimų dalis per trejus metus beveik padvigubėjo ir dabar sudaro 11 proc.

Pingantis skolinimasis taip pat teigiamai veikia būsto įperkamumą. Gyventojai gali įsigyti didesnę būstą – 2024 m. rudenį jie galėjo įpirkti vidutiniškai 65 kv. m. būstą, tai yra 12 kv. m. daugiau nei 2023 m. vasarą. Jei atlyginimų augimo ir EURIBOR normos mažėjimo tendencijos tęsis, būsto prieinamumas toliau gerės.

Būsto kainos auga nuosaikiai

Lietuvos banko duomenimis, būsto kainos 2024 m. rudenį augo 3,4–8,9 proc. metiniu tempu, priklausomai nuo vertinimo metodo. Senos statybos būstų kainos augo sparčiau nei naujos statybos. Vis dėlto kainų augimo tempas stabilizavosi ir išlieka nuosaikus, o tai rodo, kad rinkos korekcija dar neįvyko.

Nepaisant kainų stabilizacijos, Lietuvos banko skaičiavimai rodo, kad būsto kainos vis dar gali būti pervertintos 4–8 proc. Tai suteikia erdvės atlyginimams vyti būsto kainas, o kartu ir pagerinti gyventojų būsto prieinamumą.

Pasiūla stabdo kainų šuolius, bet urbanizacija kelia rizikas

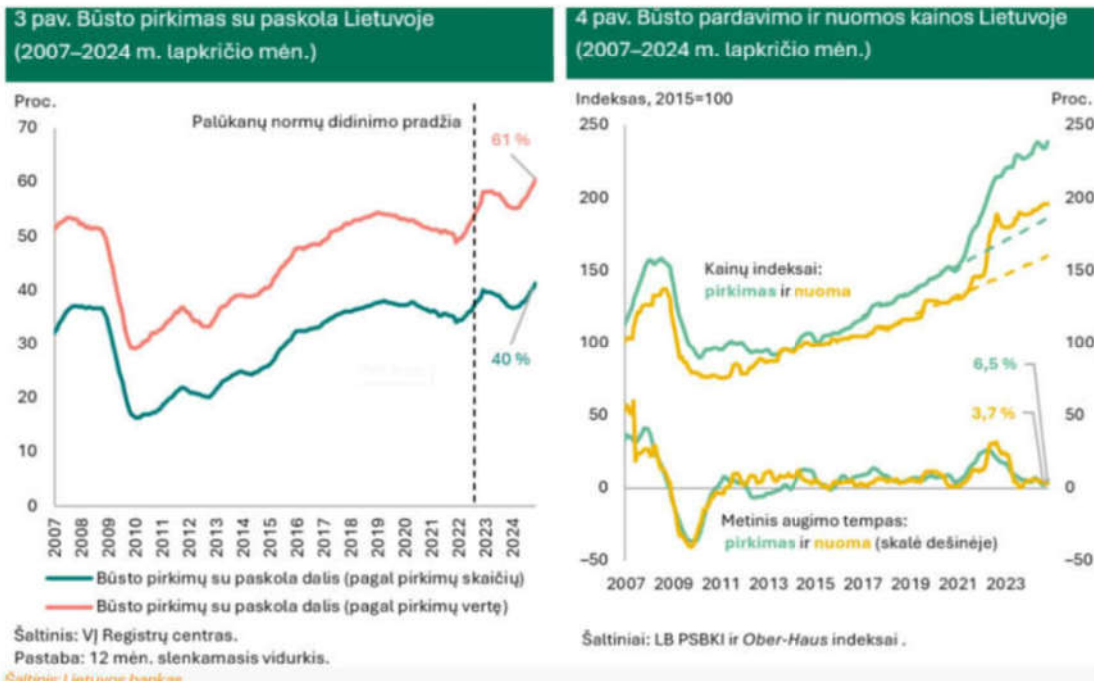
Rinkos sulėtėjimo laikotarpiu susikaupęs laisvo būsto rezervas riboja didesnius kainų šuolius. 2024 m. lapkritį Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos pirminėje rinkoje buvo pasiūlyta 7,2 tūkst. būstų, o tai yra 10 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais. Tačiau intensyvėjant urbanizacijai ir lėtėjant statybų tempui, laisvo būsto fondas gali sumažėti per pusantrų metų, jei rinkos aktyvumas išaugtų greičiau nei tikimasi.

Pastaraisiais ketvirčiais padidėjęs naujai statomų būstų skaičius trumpuoju laikotarpiu padeda sumažinti pasiūlos trūkumo riziką. Tačiau ilgalaikės tendencijos kelia klausimų dėl pasiūlos pakankamumo ateityje, ypač didėjant miestų gyventojų skaičiui ir urbanizacijos tempui.

Ateities perspektyvos

Gyventojų pajamos jau beveik dvejus metus didėja sparčiau nei būsto kainos, o tai rodo, kad būsto prieinamumas gerėja. 2024 m. trečiąjį ketvirtį būsto kainų ir metinių pajamų santykis Lietuvoje siekė 6, o tęsiantis dabartinėms tendencijoms, 2025 m. pabaigoje jis gali grįžti į 2020 m. fiksuotą istoriškai geriausią lygį.

Lietuvos banko analitikų teigimu, artimiausiais metais tikimasi nuosaikaus kainų augimo, kurį stabdys laisvo būsto rezervas. Visgi intensyvėjanti urbanizacija ir ciklinis statybų plėtros lėtėjimas gali sukurti naujus iššūkius, dėl kurių kainos vėl galėtų kilti sparčiau.

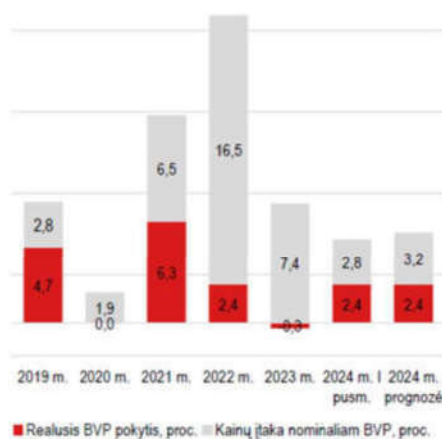


Šaltinis: <https://www.realu.lt/busto-rinka-lietuvoje-ar-laukia-naujas-kainu-augimo-etapas> [žiūrėta 2025-02-14]

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pirmą pusmetį Lietuvos ekonomika nustebino spartesniu augimu, negu tikėtasi. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis buvo 2,4 proc. didesnis negu lygiai prieš metus. Nominalus BVP padidėjo 5,3 procento. Ekonomikos plėtrai teigiamą įtaką darė sparčiai augęs namų ūkių vartojimas ir geresni pramonės sektoriaus rezultatai. Lietuvos ekonomikos aktyvumo rodikliai išliko didžiausi Baltijos šalyse. Prognozuojame, kad antrą pusmetį metinis ekonomikos pokytis bus panašus ir per visus 2024 m. realus BVP padidės 2,4 procento.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Praėjusiais metais pramonės gamyba mažėjo ir būtent pramonė buvo sektorius, padaręs didžiausią įtaką 2023 metų ekonomikos nuosmukiui. Šiomet pramonės įmonės gamino daugiau ir jų rezultatai gerėjo, todėl ir sektoriaus įtaka ekonomikai buvo teigiama. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2024 metų pirmą

pusmetį padidėjo 2,4 procento, o pernai buvo nusmukusi 4,5 procento. Toks rezultatas buvo vienas geriausių Europos Sąjungoje (ES) ir gerokai viršijo lūkesčius. Latvijoje ir Estijoje metinis pramonės gamybos pokytis liko neigiamas.

Didesnėmis negu pernai gamybos apimtimis galėjo pasidžiaugti Lietuvos chemijos, plastiko, elektronikos, metalo gaminių, transporto priemonių dalių gamintojai. Per metus sparčiai – apie 20 proc. – augo elektros mašinų ir įrangos eksportas. Šio sektoriaus įmonių daugiausia Kauno ir Panevėžio regionuose. Prasčiausiai sekėsi drabužių siuvykloms, baldų, popieriaus ir mašinų įrangos gamintojams. Medienos gaminių gamintojų pardavimų apimtis beveik nepasikeitė. Daugelyje ES šalių statybų apimtis šiemet yra mažesnė negu pernai, todėl su statybomis susijusių prekių paklausa eksporto rinkose tebėra maža. Maisto pramonės įmonių gamyba stabili kaip ir ankstesniais metais.

Pramonės pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais yra geresni negu prieš metus, tačiau, palyginti su ankstesniais mėnesiais, yra stabilūs. Daugiau įmonių atstovų negu prieš metus teigia, kad didins darbuotojų skaičių. Be to, pramonės įmonių turimos atsargos mažėja. Visa tai rodo, kad pramonės gamyba artimiausiais mėnesiais neturėtų stipriau keistis ir bus truputį didesnė negu prieš metus. Tačiau spartesnio augimo teks palaukti, nes eksporto rinkose ekonominė padėtis vis dar vangi. Pramonės pasitikėjimo rodikliai euro zonoje įspėja apie besitęsiantį pramonės nuosmukį regione artimiausiais mėnesiais. Kita vertus, mažėjančios palūkanų normos ir atsigaunanti perkamoji galia turėtų daryti teigiamą įtaką prekių vartojimui Vakarų šalyse.

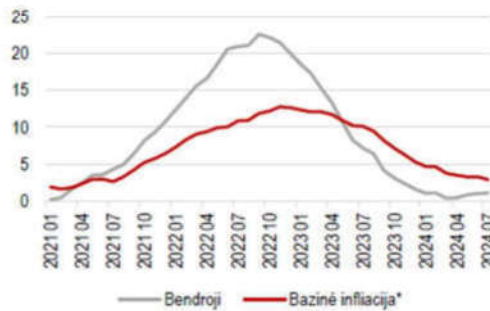


Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Pramonės įmonėms pirmą šių metų pusmetį buvo palanku tai, kad energetikos produktų kainos buvo stabilios. Vidutinė gamtinių dujų kaina „GET Baltic“ biržoje pirmą pusmetį buvo 29 proc. mažesnė negu pernai tokiu pat metu, o biokuro kaina biržoje „Baltpool“ per metus susitraukė 24 procentais. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje per metus sumažėjo 11 procentų. Vis labiau didėjo skirtumas tarp elektros kainų saulėtomis dienos valandomis ir naktimis. Tą lemia vis dar sparti saulės elektrinių plėtra – vien gaminančių vartotojų saulės elektrinių suminė galia per pusmetį padidėjo nuo 290 MW iki 1240 MW. Tiesa, elektros kainos Šiaurės ir Vakarų Europos šalyse krito labiau, ir tai buvo nepalanku Lietuvos pramonės įmonėms.

Infliacija Lietuvoje kol kas šiais metais yra stabili ir istoriškai maža. Liepą metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą buvo 1,1 procento. Didžiausią neigiamą įtaką inflacijai metų pradžioje tebedarė pigesni negu prieš metus energetikos ir maisto produktai. Tačiau po piko 2022 metais atpigusios energetikos įtaka inflacijai mažėja, todėl metinė infliacija artimiausiais ketvirčiais jau bus didesnė. Be to, paslaugos toliau brangsta istoriškai sparčiu tempu dėl augančių darbo jėgos sąnaudų ir galimybių jas permesti į galutinę paslaugos kainą. Prognozuojame, kad jau gruodį metinė infliacija bus šiek tiek didesnė negu 2 proc., o vidutinė metinė infliacija sudarys 1,2 procento. Kitąmet tikimės 3 proc. vidutinės metinės inflacijos. Reiktų priminti, kad kitąmet sparčiai didės akcizai ir papildoma CO2 dedamoji degalams. Be to, augs akcizai ir alkoholiui bei tabako gaminiams.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių.
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pirmą pusmetį padidėjo 3,2 proc., arba labiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Apyvarta eurais per metus išaugo 6,4 procento. Tai nebuvo netikėtas rezultatas. Nuo praėjusių metų augo gyventojų perkamoji galia, nes pajamos didėjo labiau negu prekių ir paslaugų kainos. Sparčiausiai pirmą pusmetį didėjo vaistinių, kosmetikos, elektrinių buitinių prietaisų, telekomunikacijų įrangos pardavimai. Sunkiausiai sekėsi baldų ir apšvietimo įrangos pardavėjams, kurių prekybos apimtis traukėsi. Kita vertus, nepaisant būsto statybų nuosmukio, statybinių medžiagų mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis liko labai panaši kaip ir praėjusiais metais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pirmą pusmetį augo 3,7 procento.

Mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta antrą 2024 m. pusmetį turėtų išlikti maždaug 4 proc. didesnė negu prieš metus. Apyvartos to meto kainomis pokytis bus maždaug 7 procentų. Skirtumas tarp metinio gyventojų pajamų pokyčio ir infliacijos rudenį jau nebus toks didelis kaip metų pradžioje, bet vis vien liks teigiamas. Jeigu gyventojų lūkesčiai labiau nesuprastės, tai turėtų skatinti vartojimą. Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. Liepą jie tebebuvo optimistiškiausi iš visų Europos Sąjungos šalių.

Dėl mažėjančių palūkanų normų gyventojai, turintys paskolų, galės daugiau vartoti arba taupyti. Beje, pirmą pusmetį bent jau namų ūkių indėlių prieaugis 8,1 proc. rodo, kad namų ūkiai šiemet taupo daugiau negu pernai. Didelę įtaką gyventojų lūkesčiams turi valdžios politika. Pavyzdžiui, praėjusių metų pabaigoje priimti sprendimai nuo šių metų stipriai didinti vidutinę senatvės pensiją ar neapmokestinamųjų pajamų dydį padėjo pagerinti mažiausias pajamas gaunančių asmenų finansinę padėtį. Rudenį valdžia pristatys kitų metų biudžetą ir nuo jo nemažai priklausys, kaip metų pabaigoje keistis vartotojų lūkesčiai. Didelė tikimybė, kad kitąmet valdžia nebus tokia dosni kaip šiemet nepaisant rudenį įvyksiančių Seimo rinkimų.

Pirmą pusmetį paslaugų sektoriaus įmonių rezultatai nejudėjo ta pačia kryptimi. Sunkiausiai sekėsi maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančioms įmonėms, nes kainų nepavyko padidinti tiek, kiek augo PVM tarifas ir didėjo darbo užmokesčio sąnaudos. Reiktų priminti, kad sausio 1 d. buvo sugrąžintas nuo 9 iki 21 proc. pridėtinės vertės mokesčio maitinimo paslaugoms tarifas.

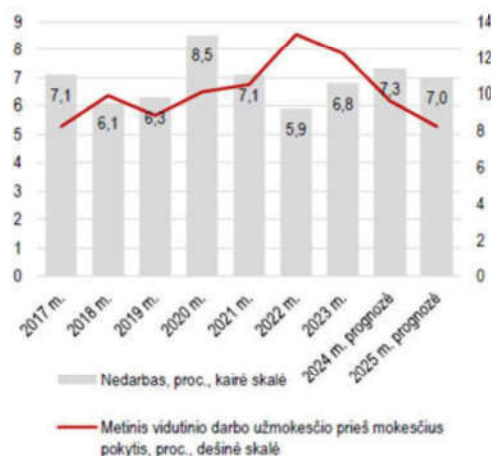
Apgyvandinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai pirmą pusmetį buvo kiek geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius padidėjo tik 1,4 procento. Panašiai augo ir apsistojančių lietuvių, ir užsieniečių skaičius. Lietuva kartu su kitomis Baltijos šalimis lieka vienos iš nedaugelio valstybių ES, kur užsienio turistų skaičius nėra grįžęs į priešpandeminį lygį. Vargu ar šių metų pabaiga apgyvendinimo sektoriui atneš didesnių teigiamų pokyčių. Bet vėliau, sumažėjus geopolitinei rizikai, Lietuva ir visas Baltijos šalių regionas turi daug galimybių sėkmingai pritraukti daugiau užsienio turistų.

Darbo rinkos padėtis pirmą pusmetį šiek tiek susilpnėjo, bet pokyčiai labai nenustebino. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas Lietuvoje antrą ketvirtį siekė 6,9 proc. ir buvo 1 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Augo trumpalaikis nedarbas, o ilgalaikis per metus netgi sumažėjo. Toliau didėjo dirbančių užsieniečių iš trečiųjų šalių skaičius – per metus jų padaugėjo 23 tūkstančiais. Naujausi „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų skaičius per metus beveik

nepakito. Nebeliko tokių sektorių, kuriuose darbuotojų skaičius labai augtų. Tačiau laisvų darbo vietų skaičius daugelyje sektorių tebėra didesnis negu prieš metus. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis nedarbas bus 7,3 proc., o kitąmet leisis iki 7 procentų.

Kol kas Valstybės duomenų agentūra dar nėra paskelbusi antro ketvirčio vidutinio darbo užmokesčio šalyje duomenų, tačiau metinis pokytis veikiausiai buvo tik truputį mažesnis negu pirmą ketvirtį, kuomet metinis pokytis sudarė 10,3 procento. Po mokesčių vidutinis darbo užmokestis buvo 9,3 proc. didesnis negu prieš metus. Atlyginimai valstybės sektoriuje šiemet auga sparčiau negu privačiame sektoriuje. Darbo užmokestis šiemet didėja lėčiau negu pernai ar užpernai, tačiau tai vis vien istoriškai spartus tempas. Ypač atsižvelgus į tai, kad nominalus BVP šiemet auga tik kiek daugiau negu 5 procentais. Darbo užmokesčio dalis BVP struktūroje jau yra ne tik istoriškai rekordinė, bet pagal ją Lietuva jau artėja prie ES lyderių. Tokia tendencija, kai darbo užmokestis auga gerokai sparčiau negu vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė, nėra tvari ir tai verčia atsargiau prognozuoti algų augimą artimiausiais metais. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius didės 9,4 proc., kitąmet 8,1 procentais. Pokytis kitąmet labai priklausys nuo valdžios sprendimų dėl valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio pokyčių kitąmet. Apie juos sužinosime tik spalio mėnesį, kai bus pateiktas kitų metų biudžeto projektas. Tvirčiau galima prognozuoti tai, kad kitąmet veikiausiai 12,3 proc., arba sparčiau negu šiemet, didės minimali mėnesio alga Lietuvoje.

Darbo rinkos rodikliai

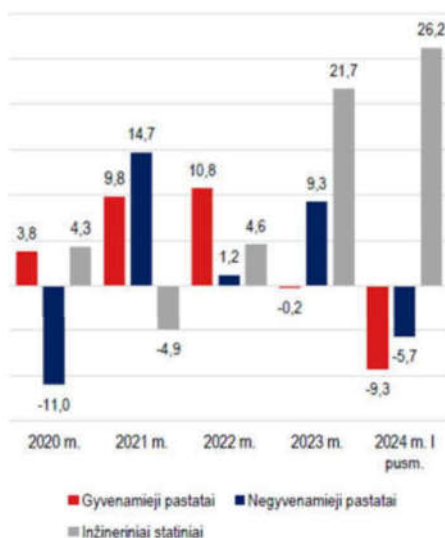


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Kadangi prognozuojame, kad šiemet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 1,2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus apie 8 procentų, ir tai yra istoriškai daug. Kitąmet realus darbo užmokestis augs maždaug 5–6 procentais arba tokiu tempu, koks mūsų šalyje būdavo iki pandemijos.

Šiemet birželį Europos Centrinis Bankas (ECB) pirmą kartą šiame palūkanų normų cikle 25 proc. punktais sumažino bazinės palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 3,75 procentai. Prognozuojame, kad ECB šiemet palūkanų normą mažins dar du kartus ir metų pabaigoje ji bus 3,25 procento. Jeigu faktinė infliacija ir atnaujintos prognozės bus mažesnės, negu tikimasi dabar, galime sulaukti ir trijų mažinimų šiais metais. Kitąmet prognozuojame keturis palūkanų normų mažinimus ir 2025 m. pabaigoje bazinės palūkanų normos galėtų siekti 2,25 procento.

Metinis statybos darbų apimtys pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Statybų sektoriaus įtaka šalies ekonomikai šių metų pirmą pusmetį išliko teigiama. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 6,2 proc. daugiau negu prieš metus. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo 26 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai susiję su didesnėmis investicijomis į transporto ir elektros tinklų infrastruktūrą. Tačiau pastatų statybos darbų šiomet atlikta 7 proc. mažiau. Traukėsi ir ne gyvenamosios, ir gyvenamosios paskirties pastatų statybos darbų apimtis. Tokios tendencijos nenustebino, nes tokius galimus pokyčius jau pernai rodė išduotų statybos leidimų bei pradėtų statyti statinių duomenys. Šiomet antrą pusmetį išliks tokios pat tendencijos: metinis inžinerinių statinių statybos darbų pokytis liks teigiamas, o pastatų statybos – neigiamas. Tačiau kitąmet pokyčių kryptis gali keistis – sunku tikėtis, kad inžinerinių statinių statybos apimtis kitąmet dar didės, tačiau realu sulaukti, kad gyvenamosios paskirties pastatų statyba atsigaus, jeigu pasiteisins lūkesčiai dėl didesnės būsto paklausos pirminėje rinkoje.

Kitąmet laukiame truputėlį spartesnio negu šiomet Lietuvos ekonomikos augimo, kurį labiausiai turėtų skatinti augsiantis namų ūkių vartojimas, atsigausiančios investicijos ir eksportas. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitiniai įvykiai.

Šaltinis: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/lietuvos-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-2024-m-i-pusmetis> [žiūrėta 2025-02-14]

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas nekilnojamas turtas yra Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Širvintų rajonas yra pietryčių Lietuvos dalis. Šis rajonas šiaurinėje dalyje ribojasi su Ukmergės rajonu, šiaurės vakaruose – su Jonavos rajonu, vakaruose – su Kaišiadorių rajonu, pietuose – su Elektrėnų savivaldybe, o pietryčiuose ir šiaurės rytuose – su Vilniaus bei Molėtų rajonais.

Širvintų rajono savivaldybė užima 906 kv. km teritoriją: 52 proc. šios teritorijos užima žemės ūkio naudmenos, 32 proc. – miškai, 2 proc. – keliai, 3 proc. – užstatyta teritorija, apie 3 proc. – vandenys ir 8 proc. – kita žemė. Miškingumas yra artimas šalies vidurkiui (33 proc.), bet mažesnis už Vilniaus apskrities (43 proc.) miškingumą. Čia daugiausia vyrauja mišrieji miškai. Savivaldybėje yra 28 ežerai, iš kurių didžiausias – Alio (165 ha), giliausias – Gelvės ežeras (28 m). Didžiausios per rajono teritoriją tekančios upės: Neris, Širvinta, Musė.

Rajono centras – Širvintų miestas, kuriame yra 40 ha ploto Širvintų tvenkinys. Širvintų rajonas yra labai patogioje geografinėje padėtyje, rajono centrą nuo sostinės skiria vos 51 km. Atstumas iki Kauno – apie 107 km, iki Klaipėdos – apie

315 km, iki Panevėžio – apie 90 km. Savivaldybės teritoriją kertanti viena iš pagrindinių Lietuvos automagistralių – Vilnius-Ukmergė-Panevėžys – sudaro geras susisiekimo sąlygas plėtojant ekonominę bei socialinę veiklą.

Širvintų rajone yra Alionių, Bartkuškio, Šešuolėlių, Lygaraisčio telmologiniai, Širvintos, Budelių kraštovaizdžio draustiniai, Valstybinis Kernavės kultūrinis rezervatas – UNESCO saugomas pasaulio paveldo objektas, 5 parkai, 3 gamtos paminklai (Staškūniškio maumedis, Čiobiškio urvas ir Dūdų akmuo), 50 archeologijos, 16 architektūros, 15 istorijos, 78 dailės paminklų, 18 dvarų ir dvaro sodybų.

Širvintų seniūnija yra Širvintų rajono centrinėje dalyje. Tai pati didžiausia rajono seniūnija. Jos plotas – 17 896 ha. Seniūnijoje yra 117 kaimų, didesni iš jų: Širvintų kaimas, Kabalda, Družai, Motiejūnai, Šiauliai, Vindeikiai, Avižonys. Seniūnijoje yra dvi bibliotekos, vienas Širvintų kultūros namų filialas, hipodromas, keturios parduotuvės, keturios kavinės, keturios sodininkų bendrijos. Veikia apie 40 pramonės, statybos, įvairios gamybos įmonių.

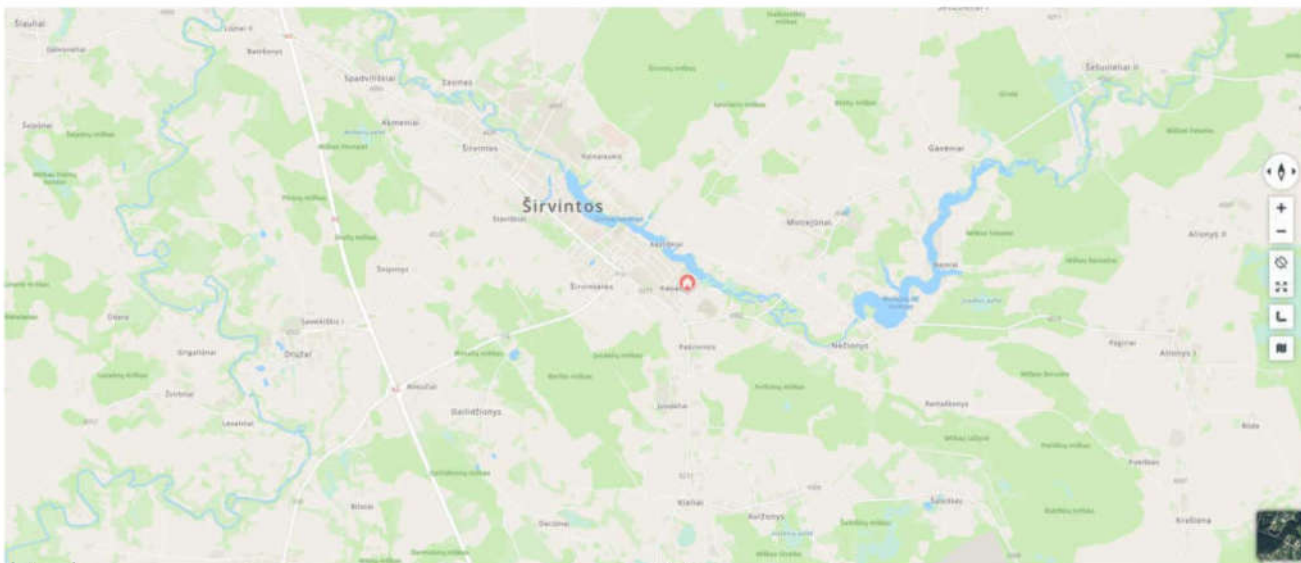
Šaltinis: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SMV-173 (7.21 E)

Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=50>

Vertinamo turto vieta:



© VĮ Registrų Centras



Šaltinis <http://www.maps.lt/map/>

Vertinamas turtas yra 48.29 verčių zonoje. 48.28 ir 48.29 verčių zonos – teritorijos – Širvintų ir Paširvinčių kaimai, besitęsiančios Širvintų miesto (verčių zona 48.1.2) individualių gyvenamųjų namų gatvės: Draugystės, Paširvinčio, užstatytos senesnės ir naujos statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos šiek tiek mažesnės už Širvintų miesto 48.1.2. zonos nekilnojamojo turto kainas. Šios Širvintų rajono savivaldybės verčių zonos išskirtos į atskiras dėl susiformavusios infrastruktūros (arti miesto) bei paklausos.

Šaltinis: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SMV-173 (7.21 E)
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=50>

suomms: <https://regiu.lt/map/>

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

Potvynio grėsmės galimybė. Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://potvyniai.aplinka.lt/map>), vertinamas turtas nepatenka į tikėtiną potvynių grėsmės teritoriją.

2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

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

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

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

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

Turto juridinė charakteristika

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	44/2582480
Registro tipas:	Statiniai
Sudarymo data:	2020-11-23
	Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai
------	--

Unikalus daikto numeris:	Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g. 4400-5570-1881
Inžinerinio statinio grupė:	Inžineriniai tinklai
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis):	Nuotekų šalinimo tinklų
Žymėjimas plane:	L
Statybos pradžios metai:	2020
Statybos pabaigos metai:	2020
Statinio kategorija:	Neypatingasis
Baigtumo procentas:	100 %
Ilgis:	751.93 m
Medžiaga:	Polivinilchloridas
Nuotekų linijos reikšmė:	Skirstomoji (kvartalinė)
Nuotekų linijos rūšis:	Renkamoji
Nuotekų įrenginio reikšmė:	Buitiniai
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertė):	128000 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	0 %
Atkuriamoji vertė:	128000 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data:	2020-11-24
Vidutinė rinkos vertė:	128000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2020-11-24
Kadastro duomenų nustatymo data:	2020-11-24
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra	
4. Nuosavybė:	
4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5570-1881, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2024-11-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241129-11385
Įrašas galioja:	Nuo 2024-12-12
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra	
6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra	
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra	
8. Žymos: įrašų nėra	
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra	
10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:	
10.1.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5570-1881, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2009-02-10 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2020-11-24 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nuo 2024-12-10
Įrašas galioja:	
10.2.	Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5570-1881, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2020-11-24 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2024-11-29 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241129-11385 Nuo 2024-12-10
Įrašas galioja:	
11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra	
12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra	
13. Kita informacija: įrašų nėra	
14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra	

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

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, unikalus numeris 4400-5570-1881, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto objekto

kadastrinių matavimų bylos duomenimis, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu(-ais) bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos tolesnėje lentelėje.

Vertinamo turto aprašymas

<i>Bendra informacija</i>	
Ilgis:	751.93 m
Žymėjimas plane:	L
Statybos metai:	2020
Baigtumas:	100 proc.
Fizinė būklė:	Gera.

*„Labai gera“, t.y. inžinerinių tinklų įrengimui yra panaudotos kokybiškos medžiagos, įrengimo lygis – pagerinimai, suteikiantys papildomą vertę; „Gera“, t.y. inžineriniai tinklai atitinka standartinius tokiems inžineriniams tinklams keliamus reikalavimus, būdingus tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams; „Vidutinė“, t.y. nepilnai atitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja remonto; „Bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja kapitalinio remonto; „Labai bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja rekonstrukcijos; „Avarinė“, t.y. inžineriniams tinklams yra nustatyta avarinė būklė (įregistruotas pripažinimo avariniu aktais).

Sudėtinės dalys	Pažymėjimas plane	Statybos metai	Ilgis, m	Diametras, mm	Gylis, m	Medžiaga
Lietaus nuotekų vamzdynas	1	2020	6,47	200	1,14	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	2	2020	67,71	250	1,48	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	3	2020	1,29	200	1,12	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	4	2020	52,86	250	1,58	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	5	2020	1,68	200	1,27	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	6	2020	67,79	250	2,51	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	7	2020	1,96	200	1,43	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	8	2020	44,45	250	2,49	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	9	2020	1,31	200	1,29	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	10	2020	45,53	250	2,02	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	11	2020	4,53	200	1,03	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	12	2020	8,13	200	1,22	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	13	2020	41,66	315	1,94	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	14	2020	1,37	200	1,37	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	15	2020	65,26	315	2,13	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	16	2020	8,09	200	1,49	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	17	2020	5,61	200	1,24	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	18	2020	46,29	250	1,96	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	19	2020	3,58	200	1,46	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	20	2020	57,77	315	3,26	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	21	2020	37,39	315	3,25	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	22	2020	14,23	315	3,23	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	23	2020	21,55	315	3,35	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų vamzdynas	24	2020	48,15	400	3,30	Polietilenas
Lietaus nuotekų vamzdynas	25	2020	33,52	400	3,05	Polietilenas
Lietaus nuotekų vamzdynas	26	2020	45,38	400	3,07	Polietilenas
Lietaus nuotekų vamzdynas	27	2020	18,37	400	4,37	Polivini chloridas
Lietaus nuotekų grotelės	1(161A)	2020		425	1,28	Ketus
Šulinys	2(162A)	2020		1000	1,15	Betonas
Šulinys	3(122A)	2020		1000	1,50	Betonas
Šulinys	4(82A)	2020		1000	2,04	Betonas
Šulinys	5(91A)	2020		1000	2,65	Betonas
Šulinys	6(43A)	2020		1000	1,95	Betonas
Šulinys	7(202A)	2020		1000	1,73	Betonas

Šulinys	7(202A)	2020		1000	1,73	Betonas
Šulinys	8(205A)	2020		1000	1,73	Betonas
Šulinys	9(163A)	2020		1500	2,95	Betonas
Šulinys	10(121A)	2020		1000	1,38	Betonas
Lietaus nuotekų grotelės	11(121A)	2020		425	1,36	Ketus
Lietaus nuotekų grotelės	12(81A)	2020		425	1,54	Ketus
Lietaus nuotekų grotelės	13(41A)	2020		425	1,79	Ketus
Lietaus nuotekų grotelės	14(42A)	2020		425	1,60	Ketus
Lietaus nuotekų grotelės	15(201A)	2020		425	1,36	Ketus
Šulinys	16(203A)	2020		600	1,04	Plastikas
Lietaus nuotekų grotelės	17(204A)	2020		425	1,65	Ketus
Šulinys	18(164A)	2020		1000	1,14	Betonas
Lietaus nuotekų grotelės	19(162A)	2020		425	1,76	Ketus
Lietaus nuotekų grotelės	20(122A)	2020		425	1,71	Ketus
Šulinys	21(101A)	2020		425	3,04	Plastikas
Šulinys	22(51A)	2020		425	3,01	Plastikas
Šulinys	23(52A)	2020		425	2,89	Plastikas
Šulinys	24(91A)	2020		1500	3,32	Betonas
Šulinys	25(1A)	2020		1000	2,88	Betonas
Šulinys	26(11A)	2020		1000	2,80	Betonas
Šulinys	27(211A)	2020		1500	4,70	Betonas

Pažymėtina, kad vertintojas detalai neanalizavo turto konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus išorinę apžiūrą.

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai:

- potencialūs **turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas naudoti vertinamą turtą tiesioginei veiklai.

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje žemas.

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

2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

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

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

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros ir (arba) alternatyvaus panaudojimo galimybių.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas ¹

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

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertintojas užsakė sandorių paiešką VĮ Registrų centras duomenų bazėje pagal tokius kriterijus: Širvintų r. sav., turto paskirtis - Nuotekų šalinimo tinklą, sandorio tipas - Pirkimas, sandorio data 2023-03 ... 2025-02. Per nurodytą laikotarpį nėra įvykusių panašaus turto pirkimo-pardavimo sandorių. Pastebėta, kad inžineriniai tinklai atskirai parduodami labai retais atvejais (tik su kitu turtu). Kadangi kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie inžinerinių tinklų svarbias fizines charakteristikas (skersmenį, gylį, medžiagą), šie sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Lyginamasis metodas rinkos vertės nustatymui netaikomas.

Pajamų metodas ¹

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

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

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

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

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

Vertintojas užsakė sandorius VĮ Registrų centras duomenų bazėje pagal tokius kriterijus: Širvintų r. sav., turto paskirtis – Nuotekų šalinimo tinklų, sandorio tipas - Nuoma, sandorio data 2022-03 ... 2025-02. Pastebėta, kad inžineriniai tinklai atskirai nenuomojami (tik su kitu turtu). Kadangi nuomos kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie inžinerinių tinklų svarbias fizines charakteristikas (skersmenį, gylį, medžiagą), šie nuomos sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Pajamų metodas rinkos vertės nustatymui netaikomas.

Išlaidų (kaštų) metodas ¹

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

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

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

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.

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) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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

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

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė. Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2025. Skaičiavimai atliekami remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN), 2008 m.

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

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

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

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

- fiziniu;
- funkcinio;
- ekonominiu.

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

Funkcinio nusidėvėjimo laikomas turto vertės sumažėjimas dėl to, kad pasikeitė technologijos, įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, kurie pakeitė turto vartotojų požiūrį į šį turto objektą; jo dabartinės funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Nors objektas gali tinkamai funkcionuoti, tačiau dėl neatitikimo veikiančius standartus jo vertė sumažėja. Vertintojas pažymi, kad nėra patikimų duomenų, patvirtinančių, kad: a) vertinamo turto

technologijos pasikeitė; b) kad įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, turintys įtakos vartotojų požiūriui į vertinamą turtą; c) kad vertinamo turto funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Todėl vertintojas pagrįstai mano, kad funkcinis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti. Vertintojas pažymi, kad vertinamam turtui (inžineriniams tinklams) veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų, įtakos nedarą, todėl ekonominis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Pagrindiniai išlaidų (kaštų) metodo skaičiavimo etapai:

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

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

Fizinis nusidėvėjimas = (2025 – vertinamo turto statybos metai) x kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas.

Pavyzdžiui, vertinamo turto atkarpos (eilutė Nr. 1) „Lietaus nuotekų vamzdynas, pažymėjimas plane 1“, fizinis nusidėvėjimas skaičiuojamas:

(2025-2020) x 3,3 = 16,50 proc. Kitam turtui skaičiavimo sekos analogiškos.

Kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas:

4.2. NUOTEKŲ ŠALINIMO TINKLAI

Eil. Nr.	Statinio pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis vertės mažinimo procentas
4.2.1	Keraminių vamzdžių nuotekų tinklai	30	3,30
4.2.2	Gelžbetoninių ir betoninių vamzdžių nuotekų tinklai	17	5,00
4.2.3	Asbestcementinių vamzdžių nuotekų tinklai	25	4,00
4.2.4	Ketinių vamzdžių nuotekų tinklai	35	2,90
4.2.5	Plastikinių vamzdžių nuotekų tinklai	30	3,30
4.2.6	Nuotekų vamzdynų gelžbetoniniai šuliniai	25	4,00
4.2.7	Nuotekų vamzdynų plytiniai šuliniai	20	5,00
4.2.8	Nuotekų vamzdynų plastikiniai šuliniai	30	3,30

Šaltinis: UAB Sistela Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai (SVN I, 2008, Vilnius)

Detalizuota skaičiavimo seka („Lietaus nuotekų vamzdynas, atkarpa 1, lentelėje 1-a eilutė):

Statybos metai:	2020	Ilgis, m:	6,47
Medžiaga:	Polivinilchloridas	Gylis (iki), m:	1,14
		Diametras, mm:	200
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Nuotekų šalinimo tinklų		
Kainynas:	NTK 2025-4.2.22		
1 km statybos kaina, tūkst. EUR	144,28		
Atkuriamieji kaštai, EUR	6,47 x 144,28 = 933,49		
Fizinis nusidėvėjimas	16,50 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį nusidėvėjimą, EUR	933,49 – (933,49 x 0,835) = 779,47		
Funkcinis nusidėvėjimas	0 proc.		
Ekonominis nusidėvėjimas	0 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį, funkcinį ir ekonominį nusidėvėjimą, EUR	779,47		
Apskaičiuota rinkos vertė su PVM, EUR	779,47		

Kitoms dalims/atkarpoms rinkos vertė apskaičiuojama analogiškai.

Skaičiavimai pateikiami Ataskaitos priede.

Akcijų skaičiaus nustatymas

Atsižvelgiant į vertinimo užduotį (Užsakovui buvo aktuali turto vertė, nustatyta vienos akcijos tikslumu), vertintojas apskaičiuotą turto vertę apvalina pagal matematinės taisyklės vienos akcijos tikslumu. Akcijos nominali vertė yra 28,96 EUR.

Papildomai paaiškinami apvalinimo skaičiavimai. Pavyzdys:

Iš viso apskaičiuota rinkos vertė be PVM: 142 371,25 EUR. Akcijų skaičius nustatomas taip:

$142\,371,25 \text{ EUR} / 28,96 \text{ EUR} = 4\,916,13$ akcijos, apvalinama pagal matematinės taisyklės iki sveikos akcijos: 4 916;

$4\,916 \times 28,96 = 142\,367,36 \text{ EUR}$ (priimama vertinamo turto rinkos vertė).

Akcijų priedo dydis lygus nuliui, t. y. nepiniginio įnašo vertė atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalią vertę.

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto **išlaidų (kaštų)** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2025 m. vasario mėn. 8 d.) yra:

142 367,36 EUR (vienas šimtas keturiasdešimt du tūkstančiai trys šimtai šešiasdešimt septyni eurai ir 36 ct).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **4 916 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės UAB „Širvintų vandenys“, į. k. 178230181, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (iš viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t. y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turto vertintojas:

Kv. paž. Nr. _____ išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.



ATASKAITOS PRIEDAI

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.



Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.



Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita

Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabaldos k., Kriaunaitiškių g.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.



Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai, adresu Širvintų r. sav., Širvintų sen., Kabalos k., Kriaunaitiškių g.
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

2



NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. 25/099 NT

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas

Turto adresas: Širvintos, Staviškių g.

Vertinamo turto apžiūros data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

Vertinimo ataskaitos surašymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d. – 2025 m. vasario mėn. 17 d.

Vertinimo atvejis: Privalomas turto rinkos vertės nustatymas

Vertinimo tikslas: Įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais

Vertintojas:

(Kv. paž. Nr. [redacted], išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.)

Elektroninio dokumento nuorašas

Vilnius, 2025 m.

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

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA
25/099 NT

Vertinimo užsakovas:	Širvintų rajono savivaldybės administracija
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie įmonę:	VĮ Registrų centras JAR
Vertinimo atvejis:	Privalomas turto rinkos vertės nustatymas
Vertinimo tikslas:	Įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais
Vertinamo turto apžiūros data:	2025 m. vasario mėn. 8 d.
Turto vertės nustatymo data:	2025 m. vasario mėn. 8 d.
Vertinimo ataskaitos surašymo data:	2025 m. vasario mėn. 8 d. – 2025 m. vasario mėn. 17 d.
Vertinamas turtas:	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
Adresas:	Širvintos, Staviškių g.
Savininkas:	ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217

Unikalus numeris:	Žymėjimas plane:	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Ilgis:	Baigtumas:	Statybos metai:
4400-6246-9161	L	Nuotekų šalinimo tinklų	375.58 m	100 proc.	2023
Įregistravimo pagrindas:	2024-11-27 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241127-11301.				
Valdymo forma:	Nuosavybės teisė.				
Vertinimo metodas:	Išlaidų (kaštų) metodas.				

Išvada dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Atsižvelgiant į turto vertei įtaką darančias sąlygas ir aplinkybes, darome išvadą, kad vertinamo nekilnojamojo turto **išlaidų (kaštų)** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2025 m. vasario mėn. 8 d.) yra:

57 167,04 EUR (penkiasdešimt septyni tūkstančiai vienas šimtas šešiasdešimt septyni eurai ir 04 ct).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **1 974 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės UAB „Širvintų vandenys“, į. k. 178230181, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (iš viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t. y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

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

Turto vertintojas:

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

Direktorius:

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

Giedrius Bagočiūnas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Širvintų rajono savivaldybės administracija, į. k. 188722373 (buveinės adresas – Vilniaus g. 61, LT-19120 Širvintos; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, kai to pageidauja užsakovas, įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais.

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, unikalus numeris 4400-6246-9161, adresu Širvintos, Staviškių g.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, į. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000262-6, išduotas 2024 m. birželio mėn. 26 d., galioja 2024 07 08 – 2025 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2025 m. vasario mėn. 8 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja (Kv. paž. Nr. išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

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

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS.....	6
1.4. TURTO VERTINTOJAS.....	6
1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	7
1.6. TYRIMO APIMTIS.....	7
1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI	7
1.8. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINAMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ	8
1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS.....	8
1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS.....	9
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	11
2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI	11
2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS	16
2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA.....	19
2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	20
2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA	22
2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS.....	22
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	23
3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI.....	23
3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	24
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	24
4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS.....	28
ATASKAITOS PRIEDAI	29
Apžiūros aktas;	
Skaičiavimai;	
Nuotraukos;	
Valstybės įmonės Registrų centras dokumentai, kopijos.	

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

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

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹

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

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

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

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

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

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

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

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

Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.¹

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

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

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

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

² Europos vertinimo standartai (2025);

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

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

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

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

1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

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

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

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

1.3. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR UŽDUOTIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita paruošta užsakovui, kuris šiuo atveju yra Širvintų rajono savivaldybės administracija, j. k. 188722373 (buveinės adresas – Vilniaus g. 61, LT-19120 Širvintos; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR), remiantis sutartimi, siekiant nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę, kai to pageidauja užsakovas, įstatinio kapitalo formavimui nepiniginiais įnašais.

1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita parengta UAB APUS TURTAS, j. k. 302249875, vardu; Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000076; bendrosios profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000262-6, išduotas 2024 m. birželio mėn. 26 d., galioja 2024 07 08 – 2025 07 07; buveinės adresas – Žalgirio g. 135, LT-08217, Vilnius; registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras JAR. Vertinamą turtą 2025 m. vasario mėn. 8 d. apžiūrėjo ir ataskaitą parengė turto vertintoja (Kv. paž. Nr. _____ išduotas 2016 m. spalio mėn. 18 d.). Įmonės vardu turto vertinimo ataskaitą patvirtino UAB APUS TURTAS direktorius Giedrius Bagočiūnas.

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

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

¹ TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI (2025)

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

nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.5. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

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

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

1.6. TYRIMO APIMTIS

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

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

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

1.7. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, reglamentuojantys nekilnojamojo turto vertinimą:

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, (Žin., 1999, Nr. 52 – 1672);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 12 13 nutarimas Nr. 1389 "Dėl turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo įgyvendinimo" (Žin., 1999, Nr. 106-3081);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 02 14 nutarimas Nr.244 "Dėl turto vertinimo metodikos" ir tuo nutarimu patvirtinta "Turto vertinimo metodika" (Žin., 2021, Nr.16-426, 1999, Nr. 106-3081);
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (IVS 2025);
- Europos vertinimo standartai (EVS 2025);
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2025) medžiaga;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.registrucentras.lt; www.regia.lt.

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

- Vertinimo užsakovo atstovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos planų kopijos (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinimo užsakovo pateikta žemės sklypo plano kopija (žr. ataskaitos priedus);

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žr. ataskaitos priedus).

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

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai.

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

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

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

1.9. RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJŲ ATSAKOMYBĖS RIBOS

- Vertintojas pasinaudojo užsakovo pateiktais dokumentais bei jų kopijomis. Vertintojas detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės, kadangi tai nėra vertinimo ataskaitos objektas.
- Vertintojai neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir daro prielaidą, kad šios konstrukcijos yra suremontuotos ir geroje būklėje, kadangi duomenų apie jų netinkamą būklę nebuvo, galimybės apžiūrėti nėra. Vertintojai negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę ir ši ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip objektų konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą, paslėptus defektus, jei pateiktų duomenų neatitikimas esamai turto būklei turėtų įtakos vertės nustatymui.
- Šios ataskaitos autoriai neatsako už juridinius klausimus, nekilnojamojo turto apmatavimus ir kitus atliktus darbus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius veiksnius, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne nei nustatyta ataskaitoje, kadangi tokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė, kadangi turto vertė nustatoma turto apžiūros dienai. Vertintojo nuomonė apie turto vertę galioja įvertinimo dieną. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę dėl vertinamo turto vertės. Ši nuomonė nėra privaloma užsakovui bei trečiosioms šalims. Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.
- Vertintojas pažymi, kad jam nėra žinomos visos lyginamųjų sandorių sudarymo aplinkybės, todėl nėra tiksliai žinoma, kuriems lyginamiesiems sandoriams buvo taikytas PVM mokestis. Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Registrų Centras fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM (jei šis mokestis yra taikomas), vertintojo nuomone, lyginamuoju metodu nustatytoje turto rinkos vertėje PVM turi būti įskaičiuotas. Todėl, manoma, kad vykdant tokio turto pirkimo/pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokesť derėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos rinkos vertės. PVM tarifas turto vertinimo dieną – 21 proc.

- Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo/savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.
- Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, parengtas pagal užsakovo užsakymą ir skirtas naudoti vertinimo ataskaitoje nurodytam vertinimo atvejui ir tikslui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu turto vertintojo parašu.
- Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti. Konkretūs faktiniai duomenys, kuriais remiantis buvo nustatyta vertė, laikomi bylose.
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra tinkamai informuotas apie vertinamo turto apžiūrą. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl klaidingos informacijos.
- Vertintojas vertindamas naudojami informacija, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.
- VĮ Registrų centras nepateikia išsamių duomenų apie turtą, todėl vertintojas vadovaujasi tik jam žinoma informacija bei nagrinėja duomenis apie sandorius tokiu detalumu, kokį pateikia VĮ Registrų centras.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto turto vertinimo, išskyrus įstatyme numatytus atvejus. Užsakovui pageidaujant, kad Vertintojas dalyvautų teismo ar kitos teisminės instancijos nagrinėjamoje byloje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas atskiras išankstinis susitarimas, už kiekvieną dalyvavimą atitinkamame procese numatantis papildomą Vertintojo atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui..

1.10. TURTO VERTINIMO PRIELAIDOS

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

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje.
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros.
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bent kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu, neatsižvelgiama.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Prielaidų taikymo motyvai:
 - vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
 - kai kurie iš ankščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
 - vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos sąvoką kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

- Vertintojai daro prielaidą, kad vertinamas objektas visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus teisės aktų reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus bei normas, priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu, kadangi kitokių duomenų vertintojui pateikta nebuvo ir jie nėra viešai prieinami.
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.¹

¹ Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, Vilnius 2005;

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI

Remiantis Lietuvos banko pateikta informacija, rudenį būsto rinkos aktyvumas Lietuvoje didėjo, nors dar nepasiekė ilgalaikės tendencijos. Atlyginimams kylant sparčiau nei būsto kainoms ir skolinimosi kaštams toliau mažėjant, būsto prieinamumas gyventojams gerėja, o tai skatina sandorių augimą.

2024 m. rudens duomenys rodo, kad per ketvirtį senos ir naujos statybos būstų pardavimai atitinkamai padidėjo 9 ir 16 proc., o rezervacijų skaičius pirminėje rinkoje išaugo ketvirtadaliu. Nors aktyvumas rinkoje didėja jau nuo vasaros pradžios, sandorių skaičius vis dar yra maždaug dešimtadaliu mažesnis nei pastarojo dešimtmečio vidurkis.

Skolinimosi pigimas skatina pirkimus

2024 m. rudenį buvo stebimas rekordiškai didelis būstų, įsigytų su paskola, skaičius – net 40 proc. visų sandorių. Tuo tarpu smulkieji investuotojai, aktyviai dalyvavę rinkoje iki 2022 m., tebėra atsitraukę. Investicinių sandorių dalis Vilniuje sumažėjo nuo 32 proc. iki 28 proc., o visoje Lietuvoje – nuo 26 proc. iki 25 proc. Visgi didesnės skolos kaštai reikšmingai neapribojo įmonių investicijų. Pavyzdžiui, Vilniuje įmonių būsto įsigijimų dalis per trejus metus beveik padvigubėjo ir dabar sudaro 11 proc.

Pingantis skolinimasis taip pat teigiamai veikia būsto įperkamumą. Gyventojai gali įsigyti didesnę būstą – 2024 m. rudenį jie galėjo įpirkti vidutiniškai 65 kv. m. būstą, tai yra 12 kv. m. daugiau nei 2023 m. vasarą. Jei atlyginimų augimo ir EURIBOR normos mažėjimo tendencijos tęsis, būsto prieinamumas toliau gerės.

Būsto kainos auga nuosaikiai

Lietuvos banko duomenimis, būsto kainos 2024 m. rudenį augo 3,4–8,9 proc. metiniu tempu, priklausomai nuo vertinimo metodo. Senos statybos būstų kainos augo sparčiau nei naujos statybos. Vis dėlto kainų augimo tempas stabilizavosi ir išlieka nuosaikus, o tai rodo, kad rinkos korekcija dar neįvyko.

Nepaisant kainų stabilizacijos, Lietuvos banko skaičiavimai rodo, kad būsto kainos vis dar gali būti pervertintos 4–8 proc. Tai suteikia erdvės atlyginimams vyti būsto kainas, o kartu ir pagerinti gyventojų būsto prieinamumą.

Pasiūla stabdo kainų šuolius, bet urbanizacija kelia rizikas

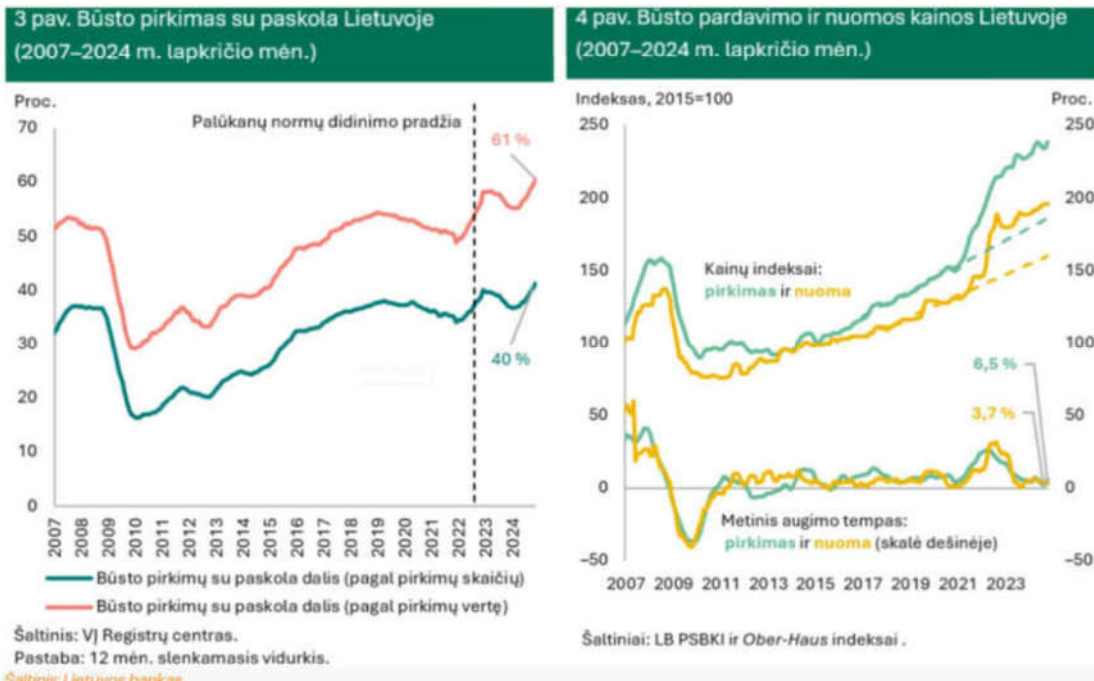
Rinkos sulėtėjimo laikotarpiu susikaupęs laisvo būsto rezervas riboja didesnius kainų šuolius. 2024 m. lapkritį Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos pirminėje rinkoje buvo pasiūlyta 7,2 tūkst. būstų, o tai yra 10 proc. daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais. Tačiau intensyvėjant urbanizacijai ir lėtėjant statybų tempui, laisvo būsto fondas gali sumažėti per pusantrų metų, jei rinkos aktyvumas išaugtų greičiau nei tikimasi.

Pastaraisiais ketvirčiais padidėjęs naujai statomų būstų skaičius trumpuoju laikotarpiu padeda sumažinti pasiūlos trūkumo riziką. Tačiau ilgalaikės tendencijos kelia klausimų dėl pasiūlos pakankamumo ateityje, ypač didėjant miestų gyventojų skaičiui ir urbanizacijos tempui.

Ateities perspektyvos

Gyventojų pajamos jau beveik dvejus metus didėja sparčiau nei būsto kainos, o tai rodo, kad būsto prieinamumas gerėja. 2024 m. trečiąjį ketvirtį būsto kainų ir metinių pajamų santykis Lietuvoje siekė 6, o tęsiantis dabartinėms tendencijoms, 2025 m. pabaigoje jis gali grįžti į 2020 m. fiksuotą istoriškai geriausią lygį.

Lietuvos banko analitikų teigimu, artimiausiais metais tikimasi nuosaikaus kainų augimo, kurį stabdys laisvo būsto rezervas. Visgi intensyvėjanti urbanizacija ir ciklinis statybų plėtros lėtėjimas gali sukurti naujus iššūkius, dėl kurių kainos vėl galėtų kilti sparčiau.

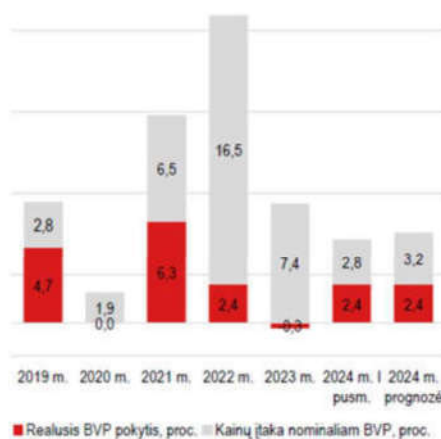


Šaltinis: <https://www.realu.lt/busto-rinka-lietuvoje-ar-laukia-naujas-kainu-augimo-etapas> [žiūrėta 2025-02-14]

EKONOMIKOS APŽVALGA

Pirmą pusmetį Lietuvos ekonomika nustebino spartesniu augimu, negu tikėtasi. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis buvo 2,4 proc. didesnis negu lygiai prieš metus. Nominalus BVP padidėjo 5,3 procento. Ekonomikos plėtrai teigiamą įtaką darė sparčiai augęs namų ūkių vartojimas ir geresni pramonės sektoriaus rezultatai. Lietuvos ekonomikos aktyvumo rodikliai išliko didžiausi Baltijos šalyse. Prognozuojame, kad antrą pusmetį metinis ekonomikos pokytis bus panašus ir per visus 2024 m. realus BVP padidės 2,4 procento.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Praėjusiais metais pramonės gamyba mažėjo ir būtent pramonė buvo sektorius, padaręs didžiausią įtaką 2023 metų ekonomikos nuosmukiui. Šiomet pramonės įmonės gamino daugiau ir jų rezultatai gerėjo, todėl ir sektoriaus įtaka ekonomikai buvo teigiama. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2024 metų pirmą

pusmetį padidėjo 2,4 procento, o pernai buvo nusmukusi 4,5 procento. Toks rezultatas buvo vienas geriausių Europos Sąjungoje (ES) ir gerokai viršijo lūkesčius. Latvijoje ir Estijoje metinis pramonės gamybos pokytis liko neigiamas.

Didesnėmis negu pernai gamybos apimtimis galėjo pasidžiaugti Lietuvos chemijos, plastiko, elektronikos, metalo gaminių, transporto priemonių dalių gamintojai. Per metus sparčiai – apie 20 proc. – augo elektros mašinų ir įrangos eksportas. Šio sektoriaus įmonių daugiausia Kauno ir Panevėžio regionuose. Prasčiausiai sekėsi drabužių siuvykloms, baldų, popieriaus ir mašinų įrangos gamintojams. Medienos gaminių gamintojų pardavimų apimtis beveik nepasikeitė. Daugelyje ES šalių statybų apimtis šiemet yra mažesnė negu pernai, todėl su statybomis susijusių prekių paklausa eksporto rinkose tebėra maža. Maisto pramonės įmonių gamyba stabili kaip ir ankstesniais metais.

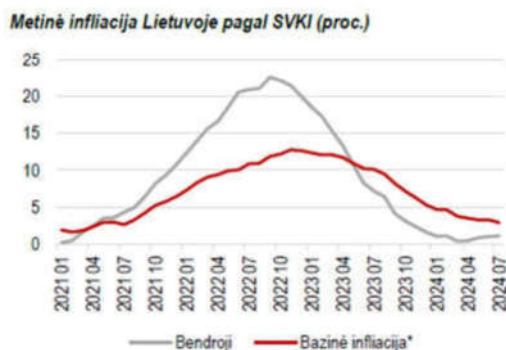
Pramonės pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais yra geresni negu prieš metus, tačiau, palyginti su ankstesniais mėnesiais, yra stabilūs. Daugiau įmonių atstovų negu prieš metus teigia, kad didins darbuotojų skaičių. Be to, pramonės įmonių turimos atsargos mažėja. Visa tai rodo, kad pramonės gamyba artimiausiais mėnesiais neturėtų stipriau keistis ir bus truputį didesnė negu prieš metus. Tačiau spartesnio augimo teks palaukti, nes eksporto rinkose ekonominė padėtis vis dar vangi. Pramonės pasitikėjimo rodikliai euro zonoje įspėja apie besitęsiantį pramonės nuosmukį regione artimiausiais mėnesiais. Kita vertus, mažėjančios palūkanų normos ir atsigaunanti perkamoji galia turėtų daryti teigiamą įtaką prekių vartojimui Vakarų šalyse.



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Pramonės įmonėms pirmą šių metų pusmetį buvo palanku tai, kad energetikos produktų kainos buvo stabilios. Vidutinė gamtinių dujų kaina „GET Baltic“ biržoje pirmą pusmetį buvo 29 proc. mažesnė negu pernai tokiu pat metu, o biokuro kaina biržoje „Baltpool“ per metus susitraukė 24 procentais. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje per metus sumažėjo 11 procentų. Vis labiau didėjo skirtumas tarp elektros kainų saulėtomis dienos valandomis ir naktimis. Tą lemia vis dar sparti saulės elektrinių plėtra – vien gaminančių vartotojų saulės elektrinių suminė galia per pusmetį padidėjo nuo 290 MW iki 1240 MW. Tiesa, elektros kainos Šiaurės ir Vakarų Europos šalyse krito labiau, ir tai buvo nepalanku Lietuvos pramonės įmonėms.

Infliacija Lietuvoje kol kas šiais metais yra stabili ir istoriškai maža. Liepą metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą buvo 1,1 procento. Didžiausią neigiamą įtaką inflacijai metų pradžioje tebedarė pigesni negu prieš metus energetikos ir maisto produktai. Tačiau po piko 2022 metais atpigusios energetikos įtaka inflacijai mažėja, todėl metinė infliacija artimiausiais ketvirčiais jau bus didesnė. Be to, paslaugos toliau brangsta istoriškai sparčiu tempu dėl augančių darbo jėgos sąnaudų ir galimybių jas permesti į galutinę paslaugos kainą. Prognozuojame, kad jau gruodį metinė infliacija bus šiek tiek didesnė negu 2 proc., o vidutinė metinė infliacija sudarys 1,2 procento. Kitąmet tikimės 3 proc. vidutinės metinės inflacijos. Reiktų priminti, kad kitąmet sparčiai didės akcizai ir papildoma CO2 dedamoji degalams. Be to, augs akcizai ir alkoholiui bei tabako gaminiams.



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių.
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pirmą pusmetį padidėjo 3,2 proc., arba labiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Apyvarta eurai per metus išaugo 6,4 procento. Tai nebuvo netikėtas rezultatas. Nuo praėjusių metų augo gyventojų perkamoji galia, nes pajamos didėjo labiau negu prekių ir paslaugų kainos. Sparčiausiai pirmą pusmetį didėjo vaistinių, kosmetikos, elektrinių buitinių prietaisų, telekomunikacijų įrangos pardavimai. Sunkiausiai sekėsi baldų ir apšvietimo įrangos pardavėjams, kurių prekybos apimtis traukėsi. Kita vertus, nepaisant būsto statybų nuosmukio, statybinių medžiagų mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis liko labai panaši kaip ir praėjusiais metais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pirmą pusmetį augo 3,7 procento.

Mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta antrą 2024 m. pusmetį turėtų išlikti maždaug 4 proc. didesnė negu prieš metus. Apyvartos to meto kainomis pokytis bus maždaug 7 procentų. Skirtumas tarp metinio gyventojų pajamų pokyčio ir infliacijos rudenį jau nebus toks didelis kaip metų pradžioje, bet vis vien liks teigiamas. Jeigu gyventojų lūkesčiai labiau nesuprastės, tai turėtų skatinti vartojimą. Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. Liepą jie tebebuvo optimistiškiausi iš visų Europos Sąjungos šalių.

Dėl mažėjančių palūkanų normų gyventojai, turintys paskolų, galės daugiau vartoti arba taupyti. Beje, pirmą pusmetį bent jau namų ūkių indėlių prieaugis 8,1 proc. rodo, kad namų ūkiai šiemet taupo daugiau negu pernai. Didelę įtaką gyventojų lūkesčiams turi valdžios politika. Pavyzdžiui, praėjusių metų pabaigoje priimti sprendimai nuo šių metų stipriai didinti vidutinę senatvės pensiją ar neapmokestinamųjų pajamų dydį padėjo pagerinti mažiausias pajamas gaunančių asmenų finansinę padėtį. Rudenį valdžia pristatys kitų metų biudžetą ir nuo jo nemažai priklausys, kaip metų pabaigoje keistis vartotojų lūkesčiai. Didelė tikimybė, kad kitąmet valdžia nebus tokia dosni kaip šiemet nepaisant rudenį įvyksiančių Seimo rinkimų.

Pirmą pusmetį paslaugų sektoriaus įmonių rezultatai nejudėjo ta pačia kryptimi. Sunkiausiai sekėsi maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančioms įmonėms, nes kainų nepavyko padidinti tiek, kiek augo PVM tarifas ir didėjo darbo užmokesčio sąnaudos. Reikėtų priminti, kad sausio 1 d. buvo sugrąžintas nuo 9 iki 21 proc. pridėtinės vertės mokesčio maitinimo paslaugoms tarifas.

Apgyvandinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai pirmą pusmetį buvo kiek geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius padidėjo tik 1,4 procento. Panašiai augo ir apsistojančių lietuvių, ir užsieniečių skaičius. Lietuva kartu su kitomis Baltijos šalimis lieka vienos iš nedaugelio valstybių ES, kur užsienio turistų skaičius nėra grįžęs į priešpandeminį lygį. Vargu ar šių metų pabaiga apgyvandinimo sektoriui atneš didesnių teigiamų pokyčių. Bet vėliau, sumažėjus geopolitinei rizikai, Lietuva ir visas Baltijos šalių regionas turi daug galimybių sėkmingai pritraukti daugiau užsienio turistų.

Darbo rinkos padėtis pirmą pusmetį šiek tiek susilpnėjo, bet pokyčiai labai nenustebino. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas Lietuvoje antrą ketvirtį siekė 6,9 proc. ir buvo 1 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Augo trumpalaikis nedarbas, o ilgalaikis per metus netgi sumažėjo. Toliau didėjo dirbančių užsieniečių iš trečiųjų šalių skaičius – per metus jų padaugėjo 23 tūkstančiais. Naujausi „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų skaičius per metus beveik

nepakito. Nebeliko tokių sektorių, kuriuose darbuotojų skaičius labai augtų. Tačiau laisvų darbo vietų skaičius daugelyje sektorių tebėra didesnis negu prieš metus. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis nedarbas bus 7,3 proc., o kitąmet leisis iki 7 procentų.

Kol kas Valstybės duomenų agentūra dar nėra paskelbusi antro ketvirčio vidutinio darbo užmokesčio šalyje duomenų, tačiau metinis pokytis veikiausiai buvo tik truputį mažesnis negu pirmą ketvirtį, kuomet metinis pokytis sudarė 10,3 procento. Po mokesčių vidutinis darbo užmokestis buvo 9,3 proc. didesnis negu prieš metus. Atlyginimai valstybės sektoriuje šiemet auga sparčiau negu privačiame sektoriuje. Darbo užmokestis šiemet didėja lėčiau negu pernai ar užpernai, tačiau tai vis vien istoriškai spartus tempas. Ypač atsižvelgus į tai, kad nominalus BVP šiemet auga tik kiek daugiau negu 5 procentais. Darbo užmokesčio dalis BVP struktūroje jau yra ne tik istoriškai rekordinė, bet pagal ją Lietuva jau artėja prie ES lyderių. Tokia tendencija, kai darbo užmokestis auga gerokai sparčiau negu vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė, nėra tvari ir tai verčia atsargiau prognozuoti algų augimą artimiausiais metais. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius didės 9,4 proc., kitąmet 8,1 procentais. Pokytis kitąmet labai priklausys nuo valdžios sprendimų dėl valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio pokyčių kitąmet. Apie juos sužinosime tik spalio mėnesį, kai bus pateiktas kitų metų biudžeto projektas. Tvirčiau galima prognozuoti tai, kad kitąmet veikiausiai 12,3 proc., arba sparčiau negu šiemet, didės minimali mėnesio alga Lietuvoje.

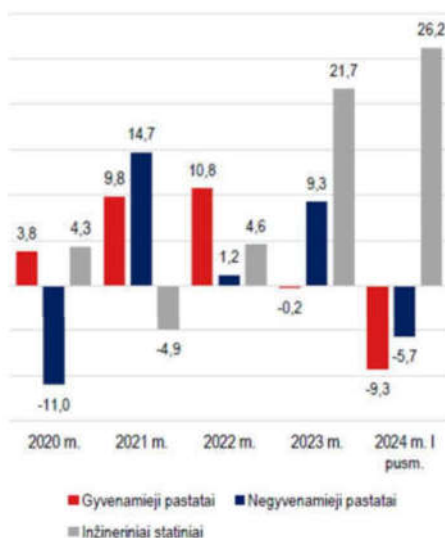


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Kadangi prognozuojame, kad šiemet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 1,2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus apie 8 procentų, ir tai yra istoriškai daug. Kitąmet realus darbo užmokestis augs maždaug 5–6 procentais arba tokiu tempu, koks mūsų šalyje būdavo iki pandemijos.

Šiemet birželį Europos Centrinis Bankas (ECB) pirmą kartą šiame palūkanų normų cikle 25 proc. punktais sumažino bazinės palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 3,75 procentai. Prognozuojame, kad ECB šiemet palūkanų normą mažins dar du kartus ir metų pabaigoje ji bus 3,25 procento. Jeigu faktinė infliacija ir atnaujintos prognozės bus mažesnės, negu tikimasi dabar, galime sulaukti ir trijų mažinimų šiais metais. Kitąmet prognozuojame keturis palūkanų normų mažinimus ir 2025 m. pabaigoje bazinės palūkanų normos galėtų siekti 2,25 procento.

Metinis statybos darbų apimtys pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Statybų sektoriaus įtaka šalies ekonomikai šių metų pirmą pusmetį išliko teigiama. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 6,2 proc. daugiau negu prieš metus. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo 26 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai susiję su didesnėmis investicijomis į transporto ir elektros tinklų infrastruktūrą. Tačiau pastatų statybos darbų šiomet atlikta 7 proc. mažiau. Traukėsi ir ne gyvenamosios, ir gyvenamosios paskirties pastatų statybos darbų apimtis. Tokios tendencijos nenustebino, nes tokius galimus pokyčius jau pernai rodė išduotų statybos leidimų bei pradėtų statyti statinių duomenys. Šiomet antrą pusmetį išliks tokios pat tendencijos: metinis inžinerinių statinių statybos darbų pokytis liks teigiamas, o pastatų statybos – neigiamas. Tačiau kitąmet pokyčių kryptis gali keistis – sunku tikėtis, kad inžinerinių statinių statybos apimtis kitąmet dar didės, tačiau realu sulaukti, kad gyvenamosios paskirties pastatų statyba atsigaus, jeigu pasiteisins lūkesčiai dėl didesnės būsto paklausos pirminėje rinkoje.

Kitąmet laukiame truputėlį spartesnio negu šiomet Lietuvos ekonomikos augimo, kurį labiausiai turėtų skatinti augsiantis namų ūkių vartojimas, atsigausiančios investicijos ir eksportas. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitiniai įvykiai.

Šaltinis: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/lietuvos-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-2024-m-i-pusmetis> [žiūrėta 2025-02-14]

2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra Širvintos, Staviškių g.

Širvintų rajonas yra pietryčių Lietuvos dalis. Šis rajonas šiaurinėje dalyje ribojasi su Ukmergės rajonu, šiaurės vakaruose – su Jonavos rajonu, vakaruose – su Kaišiadorių rajonu, pietuose – su Elektrėnų savivaldybe, o pietryčiuose ir šiaurės rytuose – su Vilniaus bei Molėtų rajonais.

Širvintų rajono savivaldybė užima 906 kv. km teritoriją: 52 proc. šios teritorijos užima žemės ūkio naudmenos, 32 proc. – miškai, 2 proc. – keliai, 3 proc. – užstatyta teritorija, apie 3 proc. – vandenys ir 8 proc. – kita žemė. Miškingumas yra artimas šalies vidurkiui (33 proc.), bet mažesnis už Vilniaus apskrities (43 proc.) miškingumą. Čia daugiausia vyrauja mišrieji miškai. Savivaldybėje yra 28 ežerai, iš kurių didžiausias – Alio (165 ha), giliausias – Gelvės ežeras (28 m). Didžiausios per rajono teritoriją tekančios upės: Neris, Širvinta, Musė.

Rajono centras – Širvintų miestas, kuriame yra 40 ha ploto Širvintų tvenkinys. Širvintų rajonas yra labai patogioje geografinėje padėtyje, rajono centrą nuo sostinės skiria vos 51 km. Atstumas iki Kauno – apie 107 km, iki Klaipėdos – apie

315 km, iki Panevėžio – apie 90 km. Savivaldybės teritoriją kertanti viena iš pagrindinių Lietuvos automagistralių – Vilnius-Ukmergė-Panevėžys – sudaro geras susisiekimo sąlygas plėtojant ekonominę bei socialinę veiklą.

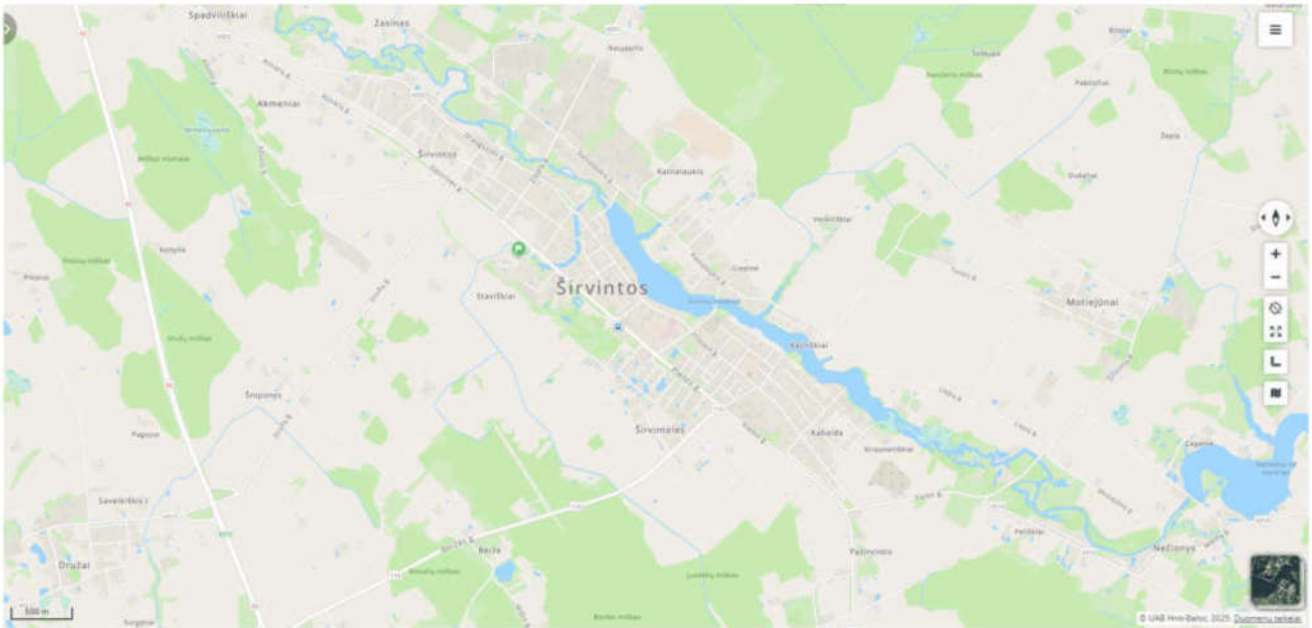
Širvintų rajone yra Alionių, Bartkuškio, Šešuolėlių, Lygaraisčio telmologiniai, Širvintos, Budelių kraštovaizdžio draustiniai, Valstybinis Kernavės kultūrinis rezervatas – UNESCO saugomas pasaulio paveldo objektas, 5 parkai, 3 gamtos paminklai (Staškūniškio maumedis, Čiobiškio urvas ir Dūdų akmuo), 50 archeologijos, 16 architektūros, 15 istorijos, 78 dailės paminklų, 18 dvarų ir dvaro sodybų.



Širvintų seniūnija yra Širvintų rajono centrinėje dalyje. Tai pati didžiausia rajono seniūnija. Jos plotas – 17 896 ha. Seniūnijoje yra 117 kaimų, didesni iš jų: Širvintų kaimas, Kabalda, Družai, Motiejūnai, Šiauliai, Vindeikiai, Avižonys. Seniūnijoje yra dvi bibliotekos, vienas Širvintų kultūros namų filialas, hipodromas, keturios parduotuvės, keturios kavinės, keturios sodininkų bendrijos. Veikia apie 40 pramonės, statybos, įvairios gamybos įmonių.

Šaltinis: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SMV-173 (7.21 E)
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=50>

Vertinamo turto vieta:



Šaltinis <http://www.maps.lt/map/>

Vertinamas turtas yra 48.1.2 verčių zonoje. 48.1.2 verčių zona – teritorija, esanti aplink miesto centrą ir Širvintos tvenkinį, kurioje dominuoja 1960 – 1980 metais statyti 1–2 aukštų plytų mūro bei mediniai privatūs gyvenamieji namai, sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, yra verslo, komercinių įmonių. Šioje verčių zonoje, Širvintų tvenkinio pakrantėje išsidėstę ir paklausūs sodų bendrijų masyvai. Ji išskirta todėl, kad šiai miesto teritorijai būdingas tik šiek tiek žemesnis gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainų lygis, palyginti su centrine Širvintų miesto dalies 48.1.1 verčių zona.

Šaltinis: ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SMV-173 (7.21 E)
Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=50>

suinteresuoti. <https://regiu.lt/irup/>

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

Potvynio grėsmės galimybė. Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://potvyniai.aplinka.lt/map/>, vertinamas turtas nepatenka į tikėtiną potvynių grėsmės teritoriją.

2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

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

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

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

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

Turto juridinė charakteristika

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:	44/3313471
Registro tipas:	Statiniai
Sudarymo data:	2023-11-06
	Širvintos, Staviškių g.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.	Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas
------	--

Unikalus daikto numeris:	Širvintos, Staviškių g. 4400-6246-9161
Inžinerinio statinio grupė:	Inžineriniai tinklai
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis):	Nuotekų šalinimo tinklų
Žymėjimas plane:	L
Statybos pradžios metai:	2023
Statybos pabaigos metai:	2023
Statinio kategorija:	Neypatingasis
Baigtumo procentas:	100 %
Ilgis:	375.58 m
Nuotekų linijos reikšmė:	Magistralinė
Nuotekų linijos rūšis:	Renkami
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė):	67900 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas:	0 %
Atkuriamoji vertė:	67900 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data:	2023-11-06
Vidutinė rinkos vertė:	67900 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2023-11-06
Kadastro duomenų nustatymo data:	2023-11-06
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra	
4. Nuosavybė:	
4.1.	Nuosavybės teisė
Savininkas:	ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ, a.k. 111105217
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6246-9161, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2024-11-27 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241127-11301
Įrašas galioja:	Nuo 2024-12-12
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra	
6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra	
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra	
8. Žymos: įrašų nėra	
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra	
10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:	
10.1.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6246-9161, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2009-08-25 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2023-11-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja:	Nuo 2024-12-10
10.2.	Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas:	nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-6246-9161, aprašyti p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2023-11-06 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja:	2024-11-27 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-241127-11301
Nuo 2024-12-10	
11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra	
12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra	
13. Kita informacija: įrašų nėra	
14. Informacija apie duomenų sandorui tikslinimą: įrašų nėra	

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

2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas: Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, unikalus numeris 4400-6246-9161, adresu Širvintos, Staviškių g.

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

Vertinamo turto aprašymas

Bendra informacija	
Ilgis:	375.58 m
Žymėjimas plane:	L
Statybos metai:	2023
Baigtumas:	100 proc.
Fizinė būklė:	Gera.

*„Labai gera“, t.y. inžinerinių tinklų įrengimui yra panaudotos kokybiškos medžiagos, įrengimo lygis – pagerinimai, suteikiantys papildomą vertę; „Gera“, t.y. inžineriniai tinklai atitinka standartinius tokiems inžineriniams tinklams keliamus reikalavimus, būdingus tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams; „Vidutinė“, t.y. nepilnai atitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja remonto; „Bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja kapitalinio remonto; „Labai bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir medžiagų inžineriniams tinklams keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja rekonstrukcijos; „Avarinė“, t.y. inžineriniams tinklams yra nustatyta avarinė būklė (įregistruotas pripažinimo avariniu aktais).

Sudėtinės dalys	Pažymėjimas plane	Statybos metai	Ilgis, m	Diametras, mm	Gylis, m	Medžiaga
Nuotekų linijos atkarpa	1-2	2023	22,19	315	2,25	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	2-7	2023	166,54	315	1,94	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	7-9	2023	98,46	250	1,82	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	9-10	2023	5,42	200	1,65	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	9-11	2023	6,22	200	1,57	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	8-14-15	2023	6,57	200	1,75	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	8-12-13	2023	7,78	200	1,63	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	7-16-17	2023	11,90	200	1,73	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	7-18-19	2023	6,93	200	1,78	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	6-20-21	2023	10,43	200	1,79	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	6-22-23	2023	13,27	200	1,73	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	4-24	2023	1,34	200	1,99	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	4-25-26	2023	5,45	200	1,82	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	3-27	2023	7,15	200	1,72	Polivinil chloridas
Nuotekų linijos atkarpa	3-28	2023	5,93	200	1,70	Polivinil chloridas
Šulinys	2	2023		1000	2,20	Gelžbetonis
Šulinys	3	2023		1000	1,80	Gelžbetonis
Šulinys	4	2023		1000	1,83	Gelžbetonis
Šulinys	5	2023		1000	1,88	Gelžbetonis
Šulinys	6	2023		1000	1,97	Gelžbetonis
Šulinys	7	2023		1000	1,97	Gelžbetonis
Šulinys	8	2023		1000	1,82	Gelžbetonis
Šulinys	9	2023		1000	1,57	Gelžbetonis
Šulinėlis	10	2023		425	1,72	Plastikas
Šulinėlis	29	2023		425	1,76	Plastikas
Šulinėlis	30	2023		425	1,71	Plastikas
Šulinėlis	12	2023		425	1,86	Plastikas
Šulinėlis	13	2023		425	1,95	Plastikas
Šulinėlis	14	2023		425	1,94	Plastikas
Šulinėlis	15	2023		425	1,96	Plastikas
Šulinėlis	16	2023		425	2,06	Plastikas
Šulinėlis	17	2023		425	1,61	Plastikas
Šulinėlis	18	2023		425	2,00	Plastikas

Šulinėlis	18	2023		425	2,00	Plastikas
Šulinėlis	19	2023		425	2,00	Plastikas
Šulinėlis	20	2023		425	2,03	Plastikas
Šulinėlis	21	2023		425	1,78	Plastikas
Šulinėlis	22	2023		425	1,94	Plastikas
Šulinėlis	23	2023		425	1,72	Plastikas
Šulinėlis	24	2023		425	2,20	Plastikas
Šulinėlis	25	2023		425	2,14	Plastikas
Šulinėlis	26	2023		425	1,96	Plastikas
Šulinėlis	27	2023		425	1,92	Plastikas
Šulinėlis	28	2023		425	1,92	Plastikas
Šulinėlis	11	2023		425	1,83	Plastikas

Pažymėtina, kad vertintojas detalai neanalizavo turto konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus išorinę apžiūrą.

Vertinamo turto potencialūs pirkėjai:

- potencialūs **turto naudotojai**, kurių pagrindinis motyvas naudoti vertinamą turtą tiesioginei veiklai.

2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

Pasiūla ir paklausa rinkoje

Analogiško turto pasiūlos ir paklausos lygis rinkoje žemas.

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

2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

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

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

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros ir (arba) alternatyvaus panaudojimo galimybių.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

Lyginamasis metodas ¹

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

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertintojas užsakė sandorių paiešką VĮ Registrų centras duomenų bazėje pagal tokius kriterijus: Širvintų r. sav., turto paskirtis - Nuotekų šalinimo tinklą, sandorio tipas - Pirkimas, sandorio data 2023-03 ... 2025-02. Per nurodytą laikotarpį nėra įvykusių panašaus turto pirkimo-pardavimo sandorių. Pastebėta, kad inžineriniai tinklai atskirai parduodami labai retais atvejais (tik su kitu turtu). Kadangi kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie inžinerinių tinklų svarbias fizines charakteristikas (skersmenį, gylį, medžiagą), šie sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Lyginamasis metodas rinkos vertės nustatymui netaikomas.

Pajamų metodas ¹

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

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

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

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

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų būsimųjų pinigų srautų

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

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 grynyjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

Vertintojas užsakė sandorius VĮ Registrų centras duomenų bazėje pagal tokius kriterijus: Širvintų r. sav., turto paskirtis – Nuotekų šalinimo tinklų, sandorio tipas - Nuoma, sandorio data 2022-03 ... 2025-02. Pastebėta, kad inžineriniai tinklai atskirai nenuomojami (tik su kitu turtu). Kadangi nuomos kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie inžinerinių tinklų svarbias fizines charakteristikas (skersmenį, gylį, medžiagą), šie nuomos sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Pajamų metodas rinkos vertės nustatymui netaikomas.

Išlaidų (kaštų) metodas ¹

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

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

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

3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI

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

3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.

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) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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

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

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė. Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2025. Skaičiavimai atliekami remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN), 2008 m.

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

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

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

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

- fiziniu;
- funkcinio;
- ekonominiu.

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

Funkciniu nusidėvėjimu laikomas turto vertės sumažėjimas dėl to, kad pasikeitė technologijos, įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, kurie pakeitė turto vartotojų požiūrį į šį turto objektą; jo dabartinės funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Nors objektas gali tinkamai funkcionuoti, tačiau dėl neatitikimo veikiančius standartus jo vertė sumažėja. Vertintojas pažymi, kad nėra patikimų duomenų, patvirtinančių, kad: a) vertinamo turto

technologijos pasikeitė; b) kad įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, turintys įtakos vartotojų požiūriui į vertinamą turtą; c) kad vertinamo turto funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Todėl vertintojas pagrįstai mano, kad funkcinis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti. Vertintojas pažymi, kad vertinamam turtui (inžineriniams tinklams) veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų, įtakos nedaro, todėl ekonominis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Pagrindiniai išlaidų (kaštų) metodo skaičiavimo etapai:

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

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

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

Fizinis nusidėvėjimas = (2025 – vertinamo turto statybos metai) x kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas.

Pavyzdžiui, vertinamo turto atkarpos (eilutė Nr. 1) „Nuotekų linijos atkarpa, pažymėjimas plane 1-2“, fizinis nusidėvėjimas skaičiuojamas:

$(2025-2023) \times 3,3 = 6,60$ proc. Kitam turtui skaičiavimo sekos analogiškos.

Kasmetinis nusidėvėjimo koeficientas:

4.2. NUOTEKŲ ŠALINIMO TINKLAI

Eil. Nr.	Statinio pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis vertės mažinimo procentas
4.2.1	Keraminių vamzdžių nuotekų tinklai	30	3,30
4.2.2	Gelžbetoninių ir betoninių vamzdžių nuotekų tinklai	17	5,00
4.2.3	Asbestcementinių vamzdžių nuotekų tinklai	25	4,00
4.2.4	Ketinių vamzdžių nuotekų tinklai	35	2,90
4.2.5	Plastikinių vamzdžių nuotekų tinklai	30	3,30
4.2.6	Nuotekų vamzdynų gelžbetoniniai šuliniai	25	4,00
4.2.7	Nuotekų vamzdynų plytiniai šuliniai	20	5,00
4.2.8	Nuotekų vamzdynų plastikiniai šuliniai	30	3,30

Šaltinis: UAB Sistela Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai (SVN I, 2008, Vilnius)

Detalizuota skaičiavimo seka („Nuotekų linijos atkarpa, atkarpa 1-2, lentelėje 1-a eilutė):

Statybos metai:	2023	Ilgis, m:	22,19
Medžiaga:	Polivinilchloridas	Gylis (iki), m:	2,25
		Diametras, mm:	315
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Nuotekų šalinimo tinklų		
Kainynas:	NTK 2024-4.2.22		
1 km statybos kaina, tūkst. EUR	274,10		
Atkuriamieji kaštai, EUR	$22,19 \times 274,10 = 6082,28$		
Fizinis nusidėvėjimas	6,60 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį nusidėvėjimą, EUR	$6082,28 - (6082,28 \times 0,934) = 5650,85$		
Funkcinis nusidėvėjimas	0 proc.		
Ekonominis nusidėvėjimas	0 proc.		
Atkuriamieji kaštai įvertinus fizinį, funkcinį ir ekonominį nusidėvėjimą, EUR	5650,85		
Apskaičiuota rinkos vertė su PVM, EUR	5650,85		

Kitoms dalims/atkarpoms rinkos vertė apskaičiuojama analogiškai.

Skaičiavimai pateikiami Ataskaitos priede.

Akcijų skaičiaus nustatymas

Atsižvelgiant į vertinimo užduotį (Užsakovui buvo aktuali turto vertė, nustatyta vienos akcijos tikslumu), vertintojas apskaičiuotą turto vertę apvalina pagal matematinės taisyklės vienos akcijos tikslumu. Akcijos nominali vertė yra 28,96 EUR.

Papildomai paaiškinami apvalinimo skaičiavimai. Pavyzdys:

Iš viso apskaičiuota rinkos vertė be PVM: 57 167,25 EUR. Akcijų skaičius nustatomas taip:

$57\,167,25 \text{ EUR} / 28,96 \text{ EUR} = 1\,974,01$ akcijos, apvalinama pagal matematinės taisyklės iki sveikos akcijos: 1 974;

$1\,974 \times 28,96 = 57\,167,04 \text{ EUR}$ (priimama vertinamo turto rinkos vertė).

Akcijų priedo dydis lygus nuliui, t.y. nepiniginio įnašo vertė atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalią vertę.

4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto **išlaidų (kaštų)** metodu nustatyta **rinkos vertė** turto vertinimo dieną (2025 m. vasario mėn. 8 d.) yra:

57 167,04 EUR (penkiasdešimt septyni tūkstančiai vienas šimtas šešiasdešimt septyni eurai ir 04 ct).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **1 974 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės UAB „Širvintų vandenys“, į. k. 178230181, akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (iš viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t. y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių perviršio) sumą.

Turtas vertinamas kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

Turto vertintojas:

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

*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos, Staviškių g.
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



ATASKAITOS PRIEDAI

*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos, Staviškių g.
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos, Staviškių g.
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



*Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos, Staviškių g.
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.*



Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita
Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklas, adresu Širvintos, Staviškių g.
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. vasario mėn. 8 d.

UAB "Širvintų vandenys" 178230181

(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Plento g. 19, Širvintos

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

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

PATVIRTINTA

Širvintų rajono savivaldybės mero

2024 m. gegužės 31 d. potvarkiu Nr. 6-130

20 23 M. gruodžio 31 D. BALANSAS

2024.04.22 Nr.

(ataskaitos sudarymo data)

2023 m.

(ataskaitinis laikotarpis)

Eurai

(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		6828772	7355456
1.	Nematerialusis turtas		12	78
2.	Materialusis turtas		6828760	7355378
3.	Finansinis turtas			
4.	Kitas ilgalaikis turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		197330	180190
1.	Atsargos		15788	15294
2.	Per vienus metus gautinos sumos		153899	153722
3.	Trumpalaikės investicijos			
4.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai		27643	11174
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		4053	1567
	TURTO IŠ VISO		7030155	7537213
	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		869937	991062
1.	Kapitalas		1904844	1904844
2.	Akcijų priedai			
3.	Perkainojimo rezervas			
4.	Rezervai			
5.	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		(1034907)	(913782)
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS		5347306	5783261
F.	ATIDĖJINIAI		0	0
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		810115	761301
1.	Po vienu metų mokėtinos sumos ir kiti ilgalaikiai įsipareigojimai		534675	498386
2.	Per vienus metus mokėtinos sumos ir kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		275440	262915
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		2797	1589
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		7030155	7537213

Direktorė

(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)

Vyr. buhalterė

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

Lina Dambrauskienė

(vardas ir pavardė)

(parašas)

(vardas ir pavardė)

UAB "Širvintų vandenys" 178230181
(įmonės teisinė forma, pavadinimas, kodas)

Plento g. 19, Širvintos VĮ Registrų centras
(buveinė (adresas), registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys)

PATVIRTINTA
Širvintų rajono savivaldybės mero
2024 m. d. potvarkiu Nr.

2023 m. gruodžio 31 d. PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

2024 m. balandžio 22 d.
(ataskaitos sudarymo data)

2023 m.
(ataskaitinis laikotarpis)

Eurai
(ataskaitos tikslumo lygis ir valiuta)

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis
1.	Pardavimo pajamos		1032738	738996
2.	Pardavimo savikaina		(968017)	(826044)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		64721	(87048)
5.	Pardavimo sąnaudos			
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos		(207298)	(250843)
7.	Kitos veiklos rezultatai		49245	37540
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos			
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos			
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos		323	58
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas			
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos		(28116)	(12276)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(121125)	(312569)
14.	Pelno mokestis			
15.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(121125)	(312569)

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.

Direktorė
(įmonės vadovo pareigų pavadinimas)


(parašas)

Lina Dambrauskienė
(vardas ir pavardė)

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

(parašas)

(vardas ir pavardė)

UAB „Širvintų vandenys“
Įmonės kodas: 178230181 Plento g. 19, Širvintos

AIŠKINAMASIS RAŠTAS PRIE 2023 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINIŲ ATASKAITŲ

Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

1. Bendroji dalis

UAB „Širvintų vandenys“ (toliau – Bendrovė), įregistruota 1992 m. balandžio 7 d. Bendrovės kodas – 178230181; PVM mokėtojo kodas – LT782301811. Galiojanti Bendrovės įstatų redakcija įregistruota Registrų centre 2019 m. birželio 19 d.

Bendrovės buveinės adresas yra Plento g. 19, Širvintos. Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

Bendrovės pagrindinė veikla yra geriamo vandens tiekimas, valymas ir paskirstymas, nuotekų rinkimas ir valymas. Bendrovėje 2022 m. gruodžio 31 d. dirbo 36 darbuotojai. 2023 m. gruodžio 31 d. – 36 darbuotojai.

2. Apskaitos politika

2.1. Bendrieji apskaitos principai

Finansinės ataskaitos sudarytos vadovaujantis įmonės veiklos tęstinumo, periodiškumo, pastovumo, piniginio mato, kaupimo, palyginimo, atsargumo, neutralumo bei turinio svarbos apskaitos principais.

2.2. Finansinių ataskaitų forma

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos pagal LR buhalterinės apskaitos įstatymą, LR įmonių finansinės atskaitomybės įstatymą bei Verslo apskaitos standartus (toliau VAS), galiojusius 2023 m. gruodžio 31 d.

2.3. Finansinių ataskaitų valiuta

Finansinės ataskaitos paruoštos už 2023 metus eurais.

2.4. Ilgalakis nematerialusis turtas

Nematerialiajam turtui Bendrovėje priskiriamas identifikuojamas nepiniginis turtas, neturintis materialios formos, kuriuo Bendrovė disponuoja, jo įsigijimo savikaina gali būti patikimai įvertinta ir atskirta nuo kito turto vertės bei kurį Bendrovė naudodama tikisi gauti tiesioginės ir netiesioginės ekonominės naudos.

Pirminio pripažinimo momentu nematerialusis turtas apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina. Sudarant finansinę atskaitomybę nematerialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus reikšmingus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokie yra susidarę.

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Ilgalaikis nematerialusis turtas amortizuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) amortizacijos skaičiavimo metodą. Nematerialiojo turto amortizacija priskiriama Bendrovės veiklos sąnaudoms. Atskiroms nematerialiojo turto grupėms nustatytos tokios amortizacijos normos:

	Naudingas tarnavimo laikas
Programinė įranga	3 metai

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikiam materialiajam turtui Bendrovėje priskiriamas materialusis turtas, kuriuo Bendrovė savo rizika disponuoja, kuris teikia ekonominės naudos naudojamas ilgiau nei vienerius metus ir kurio įsigijimo savikainą galima patikimai nustatyti, bei kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikaina yra ne mažesnė už 144,81 eurų, išskyrus šalto vandens apskaitos prietaisų įsigijimo savikaina nuo 5,79 Eur ir kito turto – 260,66 Eur. Bendrovės direktoriaus įsakymas Nr. 15 2014-12-31d.

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitoje registruojamas įsigijimo savikaina, įskaitant negražinamus įsigijimo mokesčius ir visas tiesiogiai su turto įsigijimu bei paruošimu eksploatuoti susijusias išlaidas. Ilgalaikio materialiojo turto rekonstravimo ir remonto darbų registravimas apskaitoje priklauso nuo tų darbų suteikiamo rezultato. Išlaidos patirtos eksploatuojant bei remontuojant ilgalaikį materialųjį turtą, paprastai apskaitomos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, pelno (nuostolių) ataskaitoje. Kai suremontavus ar atlikus ilgalaikio materialiojo turto rekonstrukciją, padidėja teikiama turto ekonominė nauda ir (arba) pailgėja jo numatytas naudingo tarnavimo laikas, patirtų išlaidų suma yra pridėjama prie ilgalaikio materialiojo turto įsigijimo vertės. Išankstiniai apmokėjimai už ilgalaikį materialų turtą išskiriami.

Ilgalaikio materialaus turto pardavimo rezultatas pripažįstamas ataskaitinio laikotarpio kitos veiklos pelnu arba nuostoliu. Ilgalaikis turtas finansinėje atskaitomybėje parodomas įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir turto vertės sumažėjimą.

Ilgalaikio materialaus turto nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo skaičiavimo metodą. Materialiojo turto nusidėvėjimas priskiriamas Bendrovės veiklos sąnaudoms. Atskiroms materialiojo turto grupėms nustatytos tokios nusidėvėjimo normos:

	Vidutinis naudingo tarnavimo laikas (metais)
Pastatai ir statiniai	8 -15
Mašinos ir įrengimai	5
Transporto priemonės	4-10
Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai	3-6
Kitas materialusis turtas	4

2.6. Atsargos

Atsargoms Bendrovėje priskiriamas trumpalaikis turtas (žaliavos ir komplektuojamieji gaminiai, pagaminta produkcija, pirktos prekės, skirtos perparduoti, blankai, kanceliarinės prekės, pašto ženklai ir vokai), kurį Bendrovė sunaudoja pajamoms uždirbti per vienerius metus arba per vieną Bendrovės veiklos ciklą. Registruojant atsargas apskaitoje, atsargos įvertinamos įsigijimo savikaina, o sudarant finansinę atskaitomybę

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

– įsigijimo (pasigaminimo) savikaina arba grynąja galimo realizavimo verte, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra mažesnė.

Apskaičiuojant parduotų atsargų savikainą, Bendrovė taiko konkrečių kainų metodą, kiekviena atsarga užpajamuojama į sandėlį ir pagal poreikį kiekviena atsarga išrašoma ir nurašoma.

2.7. Gautinos sumos

Gautinos sumos iš pradžių apskaitoje registruojamos tikrąja verte (pradine sandorio verte). Sudarant finansines ataskaitas – trumpalaikės gautinos sumos apskaitomos įsigijimo savikaina, atėmus nuvertėjimą (nuostolį dėl vertės sumažėjimo).

2.8. Kitas trumpalaikis turtas

Bendrovės kito trumpalaikio turto straipsnyje parodomas trumpalaikis finansinis turtas bei kitas trumpalaikis turtas, kuris nebuvo parodytas kituose turto straipsniuose.

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose bei kasoje eurais. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra nežymi.

2.10. Skolos

Skolos iš pradžių pripažįstamos gautų lėšų tikrąja verte. Vėliau jos apskaitomos amortizuota verte, o skirtumas tarp gautų lėšų ir sumos, kurią reikės sumokėti per skolos terminą, yra įtraukiamas į laikotarpio pelną arba nuostolius. Skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Skolos priskiriamos ilgalaikėms, jei iki finansinės atskaitomybės patvirtinimo datos sudaryta finansavimo sutartis įrodo, kad įsipareigojimas balanso dieną pagal pobūdį buvo ilgalaikis.

2.11. Lizingas (finansinė nuoma) ir veiklos nuoma

Lizingas (finansinė nuoma)

Bendrovė apskaito finansinę nuomą kaip turtą bei įsipareigojimus balanse, kurių vertė yra lygi nuomojamo turto tikrajai vertei finansinės nuomos pradžioje arba minimalių finansinės nuomos įmokų dabartinei vertei, jei pastaroji yra mažesnė. Skaičiuojant minimalių finansinės nuomos įmokų dabartinę vertę, naudojama diskonto norma yra finansinės nuomos įmokų palūkanų norma, kai ją galima išskirti, kitu atveju naudojama Bendrovės bendra skolinimosi palūkanų norma. Tiesioginės pradinės išlaidos yra įtraukiamos į turto vertę. Finansinės nuomos įmokos yra padalinamos tarp palūkanų sąnaudų ir neapmokėtų įsipareigojimų mažinimo. Palūkanos nustatomos taip, kad jų procentas nuo neapmokėto finansinės nuomos įsipareigojimų likučio kiekvieno mokėjimo metu būtų pastovus per visą finansinės nuomos laikotarpį.

Finansinės nuomos būdu įsigytam turtui skaičiuojamas nusidėvėjimas, be to, dėl finansinės nuomos kiekvieną atskaitinį laikotarpį yra patiriamos finansinės sąnaudos. Nusidėvėjimo skaičiavimo tvarka finansinės nuomos būdu įsigytam turtui yra analogiška kaip ir nuosavam turtui, tačiau toks turtas negali būti nudėvimas per ilgesnį nei lizingo laikotarpį, jei pagal lizingo sutartį sutarties laikotarpiui pasibaigus, nuosavybė nėra perduodama Bendrovei.

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Jeigu pardavimo ir atgalinės nuomos sandorio rezultatas yra finansinė nuoma, bet koks pardavimo pelnas, viršijantis apskaitinę vertę, nėra iš karto pripažįstamas pajamomis. Jis yra atidedamas ir amortizuojamas per finansinės nuomos laikotarpį.

2.12. Pajamos

Pajamos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu, t.y. apskaitoje registruojamos tada, kai jos uždirbamos, neatsižvelgiant į pinigų gavimą. Pajamos registruojamos, kai tikimasi gauti su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pajamos Bendrovėje įvertinamos tikrąją verte, atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas bei įvertinus parduotų prekių grąžinimą ir nukainojimą. Pajamos pardavus prekes pripažįstamos pristačius prekes ir perdavus riziką bei prekių nuosavybės teikiamą naudą.

2.13. Sąnaudos

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo bei palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Kai per ataskaitinį laikotarpį patirtų išlaidų neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir jos ateinančiais laikotarpiais neuždirbs pajamų, šios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos.

Sąnaudos įvertinamos sumokėta arba mokėtina pinigų suma, neįskaitant PVM. Kai yra numatytas ilgas atsiskaitymo laikotarpis ir palūkanos nėra išskirtos, sąnaudų dydis įvertinamas diskontuojant atsiskaitymo sumą rinkos palūkanų norma.

Veiklos sąnaudos parodo per ataskaitinį laikotarpį patirtas išlaidas, susijusias su tipine Bendrovės veikla. Veiklos sąnaudos skirstomos į pardavimo bei bendrąsias ir administracines sąnaudas. Pardavimo sąnaudoms priskiriama ataskaitinio laikotarpio veiklos sąnaudų dalis, susijusi su paslaugų tiekimu per ataskaitinį laikotarpį. Bendrosioms ir administracinėms sąnaudoms priskiriama ataskaitinio laikotarpio veiklos sąnaudų dalis, susijusi su įmonės tipine veikla, sudarančia sąlygas ataskaitinio laikotarpio pajamoms uždirbti.

2.14. Valiutiniai straipsniai

Sandoriai, sudaryti užsienio valiuta apskaitomi pagal sandorio sudarymo dieną galiojusį oficialų euro ir užsienio valiutos keitimo kursą. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje valiutiniai likučiai perkainojami pagal paskutinės ataskaitinio laikotarpio dienos oficialų euro ir užsienio valiutos keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai, susidarę pasikeitus užsienio valiutų kursams, apskaitomi pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.15. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas

Rengiant finansines ataskaitas pagal Verslo apskaitos standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šios finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo įvertinimus. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

2.16. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys išteklių bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.17. Pobalansiniai įvykiai

Pobalansiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį balanso sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Pobalansiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

2.18. Tarpusavio užskaitos ir palyginamieji skaičiai

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras Verslo apskaitos standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo.

3. Aiškinamojo rašto pastabos

3.1. Pastaba Ilgalaikis nematerialusis turtas

Rodikliai	Programinė įranga	Iš viso
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	258	258
a) Ilgalaikis nematerialusis turtas įsigijimo savikaina		
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	5 304	5 304
Finansinių metų pokyčiai:		
- turto įsigijimas	-	-
- kitiems asmenims perleistas ir nurašytas turtas	-	-
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)		
Finansinių metų pabaigoje	5304	5304
b) Nusidėvėjimas –		
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	5226	5226
Finansinių metų pokyčiai:		
- finansinių metų nusidėvėjimas	66	66
- atstatantys įrašai (-)		
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)		
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)		
Finansinių metų pabaigoje	5292	5292
c) Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje (a) - (b)	12	12

Bendrovės visiškai amortizuoto nematerialaus turto įsigijimo vertė 2023 m. gruodžio 31 d. – 5 106,89 Eur, kuris vis dar naudojamas veikloje. Per 2023 m. įsigyta nematerialaus turto nebuvo.

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

3.2. Pastaba. Ilgalaikis materialus turtas

Rodikliai	Pastatai ir statiniai	Mašinos ir įrengimai	Transporto priemonės	Kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrengimai	Nebaigta statyba	Nebaigtos statybos proj.darbai, tech.priež., ekspertizė	Iš viso
Likutinė vertė praėjusių finansinių metų pabaigoje	7178176	33438	100613	43151	0	0	7355378
a) Ilgalaikis materialusis turtas įsigijimo savikaina							
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	14546792	140446	215077	153428	0	0	15055743
Finansinių metų pokyčiai:							
- turto įsigijimas	25000	3280	40900	13340			82520
Sumokėti avansai							
- kitiems asmenims perleistas ir nurašytas turtas			-948	-188			-1136
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)					--		0
Finansinių metų pabaigoje	14571792	143726	255029	166580	0	0	15137127
b) Nusidėvėjimas –							
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	7368616	107008	114464	110277			7700365
Finansinių metų pokyčiai:							
- finansinių metų nusidėvėjimas	550106	9534	35337	13973			608950
- atstatantys įrašai (-)							
- kitiems asmenims perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)			-948	0			-948
- perrašymai iš vieno straipsnio į kitą + / (-)							
Finansinių metų pabaigoje	7918722	116542	148853	124250	0	0	8308367
c) Likutinė vertė finansinių metų pabaigoje (a) - (b)	6653070	27184	106176	42330	0	0	6828760

3.3. Pastaba. Atsargos ir išankstiniai apmokėjimai
3110

Trumpalaikis turtas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir nebaigtos vykdyti sutartys	15788	15294
Atsargos:	14081	14838
<i>Žaliavos ir komplektavimo gaminiai</i>	12928	13730
<i>Kuras</i>	1153	1007
<i>Blankai</i>		101
<i>Pirktos prekės, skirtos perparduoti</i>		
Išankstiniai apmokėjimai	1707	456

UAB „Širvintų vandenys”
Įmonės kodas: 178230181, Plento g.19, Širvintos

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Straipsnio pavadinimas	Žaliavos ir komplektavimo gaminiai	Degalai	Blankai	Išankstiniai apmokėjimai	Iš viso
Praėjusių finansinių metų pabaigoje	13730	1007	101	456	15294
Finansinių metų pradžioje	13730	1007	101	456	15294
Nukainojimas iki gryniosios galimo realizavimo vertės (atstatymas)					
Praėjusių finansinių metų pabaigoje					
Finansinių metų pabaigoje	12928	1153		5760	19841
Grynoji galimo realizavimo vertė finansinių metų pabaigoje	-	-	-		-
Įkainojimo skirtumai, jei buvo taikomas LIFO būdas	-	-	-		-
Įkeistų atsargų vertė	-	-	-		-
Atsargos pas trečiuosius asmenis	-	-	-		-

3.4. Pastaba. Per vienerius metus gautinos sumos

Pirkėjų įsiskolinimas 2023-12-31 sudaro 152964 Eur. Tame tarpe:

Skolos už šaltą vandenį, nuotekas ir pardavimo kainą – 119128 Eur, t. sk. gyventojų abejotinos skolos – 16913 Eur, skolos už kitas suteiktas paslaugas – 16923 Eur.

Kitos gautinos sumos 2023-12-31 sudaro 935 Eur.

Trumpalaikis turtas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Per vienerius metus gautinos sumos:	153899	153722
Pirkėjų įsiskolinimas	152964	145911
Kitos gautinos sumos iš viso:	935	17811
Gautinos dotacijos iš Valstybės biudžeto ir ES struktūrinių fondų		
Gautinas PVM		
Kitos gautinos sumos	935	7811

UAB „Širvintų vandenys“
Įmonės kodas: 178230181, Plento g. 19, Širvintos

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

3.5. Pastaba. Kitas trumpalaikis turtas

2023 m. gruodžio 31 d. kito trumpalaikio turto Bendrovėje nebuvo.

3.6. Pastaba. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Straipsnio pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Pinigai banke eurais		
Pinigai kasoje	25277	9153
Pinigai kelyje	2366	2021
Iš viso:	27643	11174

3.7. Pastaba. Ateinančių laikotarpių sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Automobilių, traktorių ir turto draudimas 2023 m.	2602	1051
AGA acetileno balionų nuoma 2023 m.		
UAB "Rivilė" metinis palaikymo mokestis už 2023 m.		
Žurnalų, sąvadų, laikraščių 2023 m. prenumerata	1451	516
Iš viso ateinančių laikotarpių sąnaudų:	4053	1567

3.8. Pastaba. Įstatinis kapitalas

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinis kapitalas buvo 1904844 Eur, kuris padalintas į 65775 vnt. 28,96 Eur nominalios vertės paprastųjų vardinių akcijų.
Visos akcijos priklauso vieninteliame akcininkui – Širvintų rajono savivaldybei.

UAB „Širvintų vandenys”
Įmonės kodas: 178230181, Plento g. 19, Širvintos

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
Visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

3.9. Pastaba. Pelno paskirstymo projektas

Straipsnis	Suma
Ankstesniųjų finansinių metų nepaskirstytas pelnas finansinių metų pabaigoje	-913782
Grynasis ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	-121125
Pelno (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas ataskaitinių finansinių metų pelnas (nuostoliai)	-
Pervedimai iš rezervų	-
Akcininkų įnašai nuostoliams padengti	-
Paskirstytinas pelnas (nuostoliai), iš viso	- 1034907
Pelno paskirstymas:	-
- 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 tantjemoms ir premijoms	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje, perkeliams į kitus finansinius metus	-1034907

4.0. Dotacijos, subsidijos

UAB „Širvintų vandenys” dotacijomis, subsidijomis laikomos gautos/gautinos lėšos iš ES struktūrinių fondų vykdomo projekto finansavimui, taip pat valstybės, savivaldybės lėšos daliniam finansavimui.

Bendrovės 2023 m. gruodžio 31 d. balanso dotacijų, subsidijų straipsnyje yra atvaizduota 5347306 Eur suma.

Per 2023 m. Bendrovė iš rajono savivaldybės gavo 5500 Eur subsidiją atlikti paviršinių nuotekų infrastruktūros eksploatacijos ir remonto darbams.

Su turto susijusių gautų dotacijų per 2023 m. nabuvo.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2023 m. sausio 3 d. įsakymu Nr. D1-1 „Dėl finansavimo skyrimo projektams pagal Lietuvos aplinkos apsaugos investicijų fondo programos lėšų naudojimo 2021-2023 m. finansavimo kryptis, kuriuo projekto vykdytojo projekto įgyvendinimui „Širvintų aglomeracijoje esančių privačių namų prijungimas prie centralizuotų nuotekų surinkimo tinklų“ skiriamas finansavimas iš Lietuvos aplinkos apsaugos investicijų fondo programos lėšų. Per 2022 metus gauta lėšų 25898 Eur. Nutiesta tinklų per 2022 m. gyventojams už 6098,- Eur. Per 2023m. pagal šią programą darbuvo gauta 5200, Eur. Už visą sumą t.y. už 25000,-Eur.buvo nutiesta gyventojams tinklų .Panaudota subsidijos (nusidėvėjimas per 2023m.) – 823,23 Eur.

UAB „Širvintų vandenys“
Įmonės kodas: 178230181, Plento g. 19, Širvintos

Aiškkinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansavimo šaltinis	Likutis 2022-12-31	Gauta/gautina subsidių/dotacijų	Panaudota subsidių/dotacijų	Gražintina subsidiija	Likutis 2023-12-31
Valstybės biudžetas	104458		26289		78169
Savivaldybės biudžetas	1090	5500	5984		606
ES struktūriniai fondai	1238084		223460		1014624
2014-2020 m.ESF investicijų veiksmų programa gauta subsidiija	810140		82088		728052
2014-2020 m. ESF investicijų veiksmų programa gautina subsidiija					0
Su turtu susijusios gautos dotacijos	3603693		108011		3495682
2021-2023 m. finansavimo kryptis Projektas LAAIF-S-5 (2022)	5996		406		5590
2021-2023 m. finansavimo kryptis Projektas LAAIF-S- 47 (2022)	19800	5200	417		24583
Iš viso:	5783261	10700	446655		5347306

4.1. Pastaba. Po vienerių metų mokėtinos sumos

Straipsnio pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo įsipareigojimai	41240	40062
Finansinės skolos kredito įstaigoms	493435	458324
Iš viso:	534675	498386

Finansinės skolos kredito įstaigoms sudaro:

Gauta paskola iš Šiaulių banko su 2,7% metinėmis palūkanomis + 3 mėn. Euribor – 111432 Eur;
Šiai paskolai gauti Širvintų savivaldybės Taryba suteikė garantiją.
Gauta paskola iš LR finansų ministerijos prie vykdomo projekto prisidėjimo su 1,63% metinėmis palūkanomis – 304584 Eur;
FM yra įkeisti valymo įrenginiai, kurių balansinė vertė 742885 Eur. Valymo įrenginių įkeitimo laikotarpis pasibaigs 2036 10 04.
2023m. iš Luminor banko gauta vartojimo paskola 200000,- Eur. Ši sutartis pasirašyta iki 2025 12 05d. palūkanos skaičiuojamos po 2,7%
2021 m. 08 mėn. sutarties Nr. 725127/00 lizingu iš SIA “Citadele Leasing” buvo įsigytas ekskavatorius Komatsu, kurio vertė 77600 Eur. Likutis 2022.12.31 sudaro 40062 Eur.
2023 m. 09 mėn. sutartis PAR-23-437035 lizingu iš AB Šiaulių bankas buvo įsigytas automobilis MAN, kurio bendra kaina 49489 Eur. Likutis 2023-12-31 sudaro 24864,39 Eur.

UAB „Širvintų vandenys”
Įmonės kodas: 178230181, Plento g. 19, Širvintos

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurais, jei nenurodyta kitaip)

4.2. Pastaba. Per vienerius metus mokėtinos sumos

Straipsnio pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Lizingo įsipareigojimai	23686	15023
Finansinės skolos kredito įstaigoms	119728	42308
Skolos tiekėjams	28005	99696
Gauti išankstiniai apmokėjimai	2805	592
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	63022	83476
Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	38194	21820
Iš viso:	275440	262915

Lizingo metinė mokėjimo suma – SIA Citadelės Leasing 15024,- Eur. ir AB Šiaulių bankas 8662,- Eur.

Kitos Šiaulių banko paskolos per 2023 metus mokėtina suma – 16926,- Eur.

LR Finansų ministerijai paskolos per 2023 metus mokėtina suma – 25382,- Eur.

AS Luminor bankui paskola per 2023 m. mokėtina suma 77420,- Eur.

4.3. Pastaba. Pardavimų pajamos ir savikaina

Straipsniai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
PARDAVIMO PAJAMOS	1032738	738996
PARDAVIMO SAVIKAINA	(968017)	(826044)
BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)	64721	(87048)
BENDROSIOS IR ADMINISTRACINĖS	(207298)	(250843)
KITOS VEIKLOS REZULTATAI	49245	37540
FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS REZULTATAS	(27793)	(12218)
PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	(121125)	(312569)

4.4. Pastaba. Informacija apie verslo segmentus

Atsižvelgiant į įmonės pajamų rūšis, išskirti verslo segmentai. Jų pajamos, sąnaudos ir pelnas pateikiamas lentelėje.

Rodikliai	Vanduo		Nuotekos		Pardavimo veikla		Viso	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Pajamos	286242	387431	374785	494111	77969	151196	738996	1032738
Sąnaudos	353679	464211	411371	230119	60994	273687	826044	968017
Pelnas	(67437)	(76780)	(36586)	263992	16975	(122491)	(87048)	64721

UAB „Širvintų vandenys”
Įmonės kodas: 178230181, Plento g. 19, Širvintos

Aiškkinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

4.5. Pastaba. Bendrosios ir administracinės sąnaudos

Straipsnio pavadinimas	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	159994	193122
Transporto ir kuro sąnaudos	1423	1768
Draudimo sąnaudos	207	741
Nusidėvėjimas ir amortizacija	3775	4525
Komisiniai už mokesčių surinkimą	8268	4526
Nurašytų atsargų sąnaudos	3883	4183
Kitos sąnaudos	29748	41958
Veiklos sąnaudų iš viso:	207298	250843

4.6. Pastaba. Kitos veiklos rezultatas

Bendrovė ataskaitiniais metais uždirbo pelno iš kitos veiklos – 49245 Eur (2022 m. pelnas 37540 Eur).

4.7. Pastaba. Finansinė ir investicinė veikla

Rodikliai	Finansiniai metai	Praėję finansiniai metai
a) FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS PAJAMOS	329	46
Palūkanų pajamos už pradelstus mokėjimus	329	46
Teigiama valiutos kurso pasikeitimo įtaka laikotarpiui pasibaigus		
Kitos pajamos		
b) FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	(28122)	(11851)
Palūkanų sąnaudos	(28116)	(10872)
Baudų, delspinigių sąnaudos	(6)	(979)
Neigiama valiutų kursų pasikeitimo įtaka		
Kitos sąnaudos		
c) FINANSINĖS IR INVESTICINĖS VEIKLOS REZULTATAS (a - b)	(27793)	(11805)

4.8. Finansinis rezultatas

2023 m. Bendrovė dirbo nuostolingai. Grynasis nuostolis sudarė 121125,- Eur.
2022 m. Bendrovė dirbo taip pat nuostolingai. Grynasis nuostolis sudarė 312569,- Eur.
Ataskaitinių metų nuostolio sumažėjimui įtakos turėjo: elektros kainų sumažėjimas,
Kainų padidėjimas pirkėjams.

Aiškinamasis raštas (tęsinys)
(Visos sumos pateiktos eurai, jei nenurodyta kitaip)

4.9. Pastaba. Susijusių šalių sandoriai

2022 metai	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB “Širvintų šiluma”	4420	166114	15892	
UAB VŠĮ Širvintų r.sav.sveikatos centras	26652	21305	209	
Iš viso:	31072	187419	16101	

Sandoriai su šiomis susijusiomis šalimis vykdomi rinkos sąlygomis.

4.10. Pastaba. Vadovybės darbo užmokestis

2023 m. Bendrovės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 69390,-Eur (2022 m. – 49866 Eur) Lyginant su praėjusiais metais darbo užmokesčio padidėjimui turėjo įtakos išeitinė kompensacija. Vidutinis vadovų skaičius 2022 ir 2022 metais buvo 2.

5. Bendrovės teisės ir įsipareigojimai, nenurodyti balanse

Užbalansinėje sąskaitoje apskaitomas pagal panaudos ir nuomos sutartis nuomojamas turtas, kurio likutinė vertė 459160 Eur., kurį sudaro pagal nuomos sutarį išnuomuota:

Širvintų m. valymo įrenginių žemė – 163748 Eur;

Širvintų m. vandenvietės Plento g. 19 žemė- 295412 Eur.

5. 1. Pobalansiniai įvykiai

Reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas gali turėti reikšmingą įtaką Bendrovės finansinės atskaitomybės vartotojų galimybei priimti sprendimus, po finansinių ataskaitų sudarymo datos Bendrovėje nebuvo.

Direktorė



Lina Dambrauskienė

Vyr. buhalterė

Pasiūlymo dėl sprendimo investuoti
Širvintų rajono savivaldybės turta į
UAB „Širvintų vandenys“
9 priedas

PATVIRTINTA
Širvintų rajono savivaldybės mero
2024 m. gegužės 31 d. potvarkiu Nr. 6-130

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ ŠIRVINTŲ VANDENYS



2023 M. METINIS PRANEŠIMAS

TURINYS

DIREKTORĖS ŽODIS.....	1
I. BENDROVĖS APŽVALGA	2
1. Bendrovės valdymas.....	3
2. Bendrovės vadovas.....	
3. Valdomas turtas.....	
II. BENDROVĖS VEIKLA	4
1. Geriamojo vandens tiekimas.....	
2. Nuotekų tvarkymas.....	
3. Paviršinių nuotekų tvarkymas.....	
4. Vartotojai ir abonentai.....	
5. Bendrovės darbuotojai.....	
6. Atlikti patikrinimai.....	
7. Bendrovės veiklos rizikos	
III. BENDROVĖS PLĖTRA	5
1. Infrastruktūros plėtra.....	
2. Technologijų plėtra.....	
IV. FINANSINĖS IR NEFINANSINĖS VEIKLOS REZULTATAI	6
1. Pajamos ir sąnaudos.....	
2. Paskolos.....	
3. Bendrovės veiklos planai ir prognozės.....	
4. Racionalus gamtos išteklių naudojimas ir aplinkos taršos mažinimas.....	

DIREKTORĖS ŽODIS

2023 metais UAB „Širvintų vandenys“ (toliau – Bendrovė) veikla buvo sukoncentruota ir plėtojama pagrindinėmis strateginėmis kryptimis, siekiant užtikrinti Širvintų mieste ir rajone teisės aktų reikalavimus atitinkančio geriamojo vandens tiekimą, valymą ir paskirstymą, saugų ir aplinkai kuo mažiau kenksmingą nuotekų surinkimą ir valymą, paviršinių nuotekų tvarkymą, prisidedant prie Širvintų rajono savivaldybės 2021-2027 strateginio plėtros plano prioritetų įgyvendinimo.

Praėję metai pareikalavo stipraus ir vieningo komandinio darbo siekiant išgyventi geopolitinių iššūkių kontekste, vykdant veiklą užsitęsios ekonomikos krizės ir kylančių kainų sąlygomis, turėjusiomis įtakos veiklos vykdymo sąnaudų padidėjimui. Teko atsakingas darbas planuojant neišvengiamas išlaidas elektros energijai, atliekant apyvartinių lėšų trūkumo prevencijos veiksmus, užtikrinant suplanuotus infrastruktūros atnaujinimo, renovacijos darbus, įgyvendinant plėtros projektus.

Vis dėlto pavyko nugalėti ne vieną iššūkį: iš dalies išspręstas nuolat gendančios technikos klausimas, kai bendrovė įsigijo asenizacinį automobilį, suvaldyta stresinė situacija, susijusi su personalo kaita, kai Bendrovės buhalterė įgijo teisę į senatvės pensiją ir išėjo iš darbo. Šalyje esant dideliame kvalifikuotų darbuotojų trūkumui, mums vis dėlto pavyko rasti ir įdarbinti kitą kvalifikuotą buhalterę, kuri iškart perėmė ir tęsia darbus.

Apibendrinant galima sakyti, kad 2023-ieji metai Bendrovei finansiškai buvo geresni už 2022-uosius, todėl manau, kad mums pavyksta išlaikyti nuoseklią kryptį, paslaugų kokybę, užsitarnauti akcininko ir vartotojų pasitikėjimą – tai neblogas visos Bendrovės komandos darbo rezultatas.

Išgyventi sunkumai padaro mus stipresnius, labiau susitelkusius ir neleidžia sustoti vietoje, tad ir toliau siekiame kuo kokybiškiau įgyvendinti viešojo geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo funkcijas Širvintų rajono savivaldybėje, efektyvinti vykdomą veiklą visuose procesuose, kad galėtume pateisinti vartotojų lūkesčius ir užtikrinti maksimalią teikiamų paslaugų kokybę.

I. BENDROVĖS APŽVALGA

Bendrovės pavadinimas	UAB „Širvintų vandenys“
Buveinės adresas	Plento g. 19, LT-19117 Širvintos
Telefonai	+370 382 51458 +370 382 51390
Elektroninis paštas	info@sirvintuvandenys.lt
Interneto tinklalapis	www.sirvintuvandenys.lt
Teisinė-organizacinė forma	Juridinis asmuo, uždaroji akcinė bendrovė
Įregistravimo data	1992 m. balandžio 7 d.
Registro tvarkytojas	Valstybės įmonė Registrų centras
Įmonės kodas	178230181
Įstatinis kapitalas	1 904 844 Eur (vienas milijonas devyni šimtai keturi tūkstančiai aštuoni šimtai keturiasdešimt keturi eurai)
Akcijos	65 775 vnt.
Akcijų nominali vertė	28,96 Eur
Bendrovės filialai ir atstovybės	NĖRA
Bendrovės valdyba	NESUDAROMA
Bendrovės vadovas	Direktorė Lina Dambrauskienė Tel.: +370 699 30359 El.p.: direktorius@sirvintuvandenys.lt

1. Bendrovės valdymas

Uždaroji akcinė bendrovė „Širvintų vandenys“ yra Širvintų rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) valdoma įmonė, įregistruota 1992 balandžio 7 d.

Bendrovės įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. sudaro 1 904 844 Eur (vienas milijonas devyni šimtai keturi tūkstančiai aštuoni šimtai keturiasdešimt keturi eurai), kuris padalytas į 65 775 vnt. paprastųjų vardinių 28,96 Eur nominalios vertės nematerialiųjų akcijų. Visos akcijos nuosavybės teise priklauso Širvintų rajono savivaldybei. UAB „Širvintų vandenys“ yra ribotos civilinės atsakomybės privatusis juridinis asmuo, kuris savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, taip pat uždarosios akcinės bendrovės „Širvintų vandenys“ įstatais.

Per ataskaitinį laikotarpį Bendrovė neįsigijo ir neperleido savų akcijų. Akcijų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dydis nesikeitė.

Bendrovės valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, kolegialus valdymo organas – valdyba – Bendrovėje nesudaroma. Vienasmenis valdymo organas – Bendrovės vadovas (direktorius).

Bendrovės visų akcijų savininkas yra vienas asmuo – Širvintų rajono savivaldybė, o turtines ir neturtines teises įgyvendina Širvintų rajono savivaldybės vykdomoji institucija, kurios sprendimai

prilygsta visuotinio akcininkų susirinkimo sprendiniams. Širvintų rajono savivaldybės meras kontroliuoja ir prižiūri Bendrovės vadovo veiklą, kaip jis įgyvendina įstatymus, Vyriausybės nutarimus ir savivaldybės tarybos sprendimus; koordinuoja ir kontroliuoja viešąsias paslaugas teikiančių subjektų darbą, įgyvendina juridinio asmens dalyvio turtines ir neturtines teises bei pareigas ir atlieka kitas pagal įstatymus ir savivaldybės tarybos sprendimus priskirtas savivaldybės juridinių asmenų valdymo funkcijas.

2. Bendrovės vadovas

Bendrovės administracijos vadovas yra direktorius. Direktorius yra vienasmenis bendrovės valdymo organas, į darbą priimamas 5 metų kadencijai. Tas pats asmuo bendrovės direktoriumi gali būti renkamas ne daugiau kaip dvi kadencijas iš eilės. Pasibaigus pirmajai kadencijai, bendrovės direktorius gali būti renkamas antrajai 5 metų kadencijai, atsižvelgiant į tai, ar bendrovės direktoriaus pirmosios kadencijos laikotarpiu bendrovė pasiekė visus jai nustatytus veiklos tikslus. Pasibaigus antrajai kadencijai, bendrovės direktorius yra atšaukiamas iš pareigų.

Bendrovės vadovas savo veikloje vadovaujasi Lietuvos respublikos įstatymais, Akcinių bendrovių įstatymu, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimais, bendrovės įstatais, kitais teisės aktais, reguliuojančiais įmonių veiklą.

Bendrovės vadovas organizuoja kasdieninę bendrovės veiklą, tvirtina darbo tvarkos taisykles, priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis, su kitais atsakingais darbuotojais formuoja įmonės strategiją, numato ir įgyvendina ilgalaikius ir trumpalaikius veiklos tikslus, dalyvauja projektų valdyme, motyvuoja darbuotojus geram ir kokybiškam darbui, skatina darbuotojų iniciatyvą ir atsakomybę, atsako už informacinę sklaidą, formuoja teigiamą viešąją nuomonę apie įmonę ir jos veiklą, bendrauja su žiniasklaida.

Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. sausio 13 d. įsakymu Nr. 10-47 „Dėl Linos Dambrauskienės paskyrimo į UAB „Širvintų vandenys“ direktoriaus pareigas“ Bendrovės direktore paskirta Lina Dambrauskienė. Bendrovės vadovybę sudaro direktorė Lina Dambrauskienė, vyriausiasis inžinierius Kęstutis Vaškevičius, vyriausioji buhalterė Vida Černiauskienė.

2023 m. bendrovės direktorė Lina Dambrauskienė tobulino savo kvalifikaciją, gilino įgytas kompetencijas bei įgijo naujų žinių, reikalingų vadovaujant Bendrovei:

- Gilinosi į Lietuvos respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo pakeitimus, naujausių nuotekų valymo technologijų ypatumus;
- Reguliariai dalyvavo Mobilizacijos ir pilietinio pasipriešinimo departamento prie Krašto apsaugos ministerijos organizuojuose mokymuose mobilizacijos, priimančios šalies paramos ir pilietinio pasipriešinimo, sąjungininkų atvykimo, pasirengimo mobilizacijai temomis;
- Dalyvavo valstybinės energetikos reguliavimo tarybos organizuojamuose mokymuose;
- Bendradarbiavo su Lietuvos vandentvarkos įmonių vadovais.

3. Valdomas turtas

UAB „Širvintų vandenys“ materialiniai resursai yra Bendrovės ilgalaikis turtas, kurį sudaro nematerialusis turtas ir materialusis turtas (žemė, pastatai ir statiniai, mašinos ir įrenginiai, transporto

priemonės, kita įranga, prietaisai, įrankiai ir įrenginiai). Ilgalaikis turtas nuosekliai atnaujinamas, rekonstruojamas, kad įrenginiai, pastatai, vandentiekio ir nuotekų tinklai galėtų patikimai tarnauti veikloje. Atsargos nėra kaupiamos, o palaikomas jų optimaliausias reikalingas kiekis veiklai užtikrinti.

1 lentelė. UAB „Širvintų vandenys“ 2023 m. gruodžio 31 d. eksploatuojamas turtas

Pavadinimas	Matavimo vnt.	Turtas
Vandenvietės	vnt.	26
Vandens gerinimo įrenginiai	vnt.	25
Vandentiekio tinklai	km	134
Nuotekų tinklai	km	53,3
Paviršinių nuotekų tinklai	km	19
Nuotekų perpumpavimo stotys	vnt.	40
Nuotekų valyklos	vnt.	8
Transporto priemonės	Vnt.	20

2 lentelė. UAB „Širvintų vandenys“ ilgalaikio materialaus turto balansinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d.

Eil. Nr.	Turto grupė	Balansinė vertė tūkst. Eur
1.	Žemė	0
2.	Pastatai ir statiniai	6 653 070
3.	Mašinos ir įranga	27 184
4.	Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai, transportas	148 506
	Iš viso	6 828 760

Per 2023 m. Bendrovė neįsigijo ilgalaikio nematerialaus turto. Ilgalaikio materialaus turto įsigyta už 82 520 Eur. (vandens skaitikliai, tinklai, transporto priemonė, kiti įrengimai, įrankiai).

Per 2023 m. iš Širvintų rajono savivaldybės pagal patikėjimo teisės sutartį gauta turto nebuvo.

II. BENDROVĖS VEIKLA

Bendrovės tikslas – nepertraukiamai teikti saugos ir kokybės reikalavimus atitinkančias geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas vartotojams ir abonentams, taip pat teisės aktų nustatyta tvarka užtikrinti jų prieinamumą visiems to pageidaujantiems asmenims UAB „Širvintų vandenys“ aptarnaujamoje viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijoje.

Bendrovės misija – užtikrinti patikimas ir kokybiškas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas klientams, patiriant mažiausias sąnaudas ir darant minimalų poveikį aplinkai.

Bendrovės vizija – auganti, socialiai atsakinga, pažangos siekianti, gerinanti teikiamų paslaugų kokybę įmonė.

Strateginiai Bendrovės tikslai:

- Bendrovės veikla (finansinė ir nefinansinė)
- Efektyvi bendrovės veikla
- Skaidri bendrovės veikla
- Socialinė Bendrovės atsakomybė

- Bendrovės atsakomybė Savivaldybei

Pagrindinė Bendrovės veikla – geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas, paviršinių nuotekų tvarkymas. Jos paskirtis – aptarnaujamoje teritorijoje patikimai ir mažiausiomis sąnaudomis tiekti geros kokybės vandenį vartotojams bei surinkti ir išvalyti nuotekas. Bendrovė be pagrindinės veiklos užsiima kita įstatymams neprieštaraujančia veikla, siekdama gauti papildomų pajamų ir pelno. Vykdoma automobilių ir mechanizmų nuoma, atliekami vandentiekio ir nuotekų tinklų tiesimo darbai.

Įsigaliojus Lietuvos Respublikos nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių objektų apsaugos įstatymui, Bendrovė yra priskirta strateginę reikšmę nacionaliniam saugumui turinčioms įmonėms. Pagal šio įstatymo 1 priedo 10 punktą Bendrovė yra pirmos kategorijos nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbi įmonė. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-558 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės „Širvintų vandenys“ saugumo plano patvirtinimo“ patvirtintas Bendrovės saugumo planas.

Valstybinės kainų ir energetikos kontrolės komisijos 2015 m. gegužės 7 d. nutarimu Nr. O3-279 Bendrovei suteikta geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veiklos licencija Nr. L7-GVTNT-08.

Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-54 „Dėl viešojo geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo paskyrimo“ Bendrovė paskirta viešuoju geriamojo vandens tiekėju ir nuotekų tvarkytoju Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje.

Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2016 m. kovo 31 d. sprendimu Nr. 1-84 „Dėl Širvintų rajono savivaldybės paviršinių nuotekų tvarkytojo skyrimo“ Bendrovė paskirta paviršinių nuotekų tvarkytoju Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje.

Nuo 2023 m. balandžio 1 d. Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos 2023 m. vasario 6 d. nutarimu Nr. O5E-109 „Dėl UAB „Širvintų vandenys“ perskaičiuotų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugų bazinių kainų nustatymo“ nustatytos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, paslaugų bazinės kainos, o UAB „Širvintų vandenys“ direktoriaus 2023 m. vasario 23 d. įsakymu Nr. 1 „Dėl apskaitos veiklos kainos patvirtinimo“ patvirtinta nauja apskaitos veiklos kaina (apskaitos prietaisų priežiūros mokestis).

1. Geriamojo vandens tiekimas

UAB „Širvintų vandenys“ pajėgumai leidžia per metus išgauti ir tiekti 13 143,64 tūkst. kub. m geriamojo vandens. Vidutiniškai per parą išgaunama 1 015,0 kub. m vandens. Vandenviečių pajėgumas išnaudojamas apie 3 proc. Vartotojams ir abonentams patiekiami 315,04 tūkst. kub. m per metus. Išgauto ir parduoto vandens kiekiai nurodyti 4 lentelėje.

4 lentelė. Išgauto ir parduoto vandens kiekiai 2022–2023 m.

	2022 metai		2023 metai		Skirtumas
Išgauta, tūkst.m ³	385,5	100 %	370,4	100 %	-15,1
Parduota, tūkst.m ³	322,5	83,7 %	315,0	85,0 %	-7,5
Sunaudota technologinėms reikmėms ¹ ir vandens nutekėjimai	63,0	16,3 %	55,4	14,9 %	-7,6

¹ Vanduo sunaudotas technologinėms reikmėms: vandens gerinimo įrenginių filtrų plovimui, nuotekų dumblo nusausinimo filtrpreso plovimui, trasų plovimui.

Lyginant su praėjusiu 2022 m. laikotarpiu, 2023 metais vandens išgauta 2,28 proc. mažiau, 0,6 proc. sumažėjo ir realizuoto vandens kiekis. Širvintų mieste realizuota 226,7 tūkst.m³ vandens, tai sudaro 72 proc. viso rajono teritorijoje parduoto vandens kiekio.

2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis Bendrovė eksploatuoja 134 km vandentiekio tinklų, 25 vandenvietes, 35 artezinius gręžinius, 25 vandens gerinimo įrenginius, 3 vandens pakėlimo stotis, 105 gaisrinius hidrantus.

Eksploatuojant vandens tiekimo infrastruktūrą per 2023 metus įvyko 86 vandentiekio avarijos. Didžioji dalis Širvintų rajono savivaldybės gyventojų geriamąjį vandenį gauna iš centralizuoto vandentiekio. Vandentiekio tinklų avaringumas turi didelę įtaką bendrovės veiklai, sprendžiant kasdieninius uždavinius kyla problemų dėl įrangos senėjimo ir mažų kapitalo investicijų.

Dažniausios vandentiekio avarijų priežastys 2023 m. buvo:

1. Tinklų nusidėvėjimas (daugiau kaip 60 proc. vandentiekio ir nuotekų tinklų yra senesni nei 30 metų).
2. Vamzdynų korozija.
3. Pasenusi uždaromoji – reguliuojamoji ir apsauginė armatūra.
4. Vamzdyno lūžiai, veikiami sezoninių temperatūros pokyčių gruntui.
5. Vystytojų, rangovų klaidos, kai vykdant statybos darbus (žemės kasimo, gręžimo ir kt.), pažeidžiami vamzdynai.

Geriamąjį vandenį bendrovė tiekia tik iš požeminio vandens gręžinių. Požeminis vanduo yra vienas iš kokybiškiausių galimų geriamojo vandens šaltinių, tačiau ir požeminiame gamtiniame vandenyje visada yra ištirpusių priemaišų, kurias iš vandens reikia šalinti siekiant, kad vanduo atitiktų itin kokybiško geriamojo vandens kokybinius rodiklius. Tokios 2023 m. šalintos priemaišos Širvintų rajono savivaldybės požeminiame vandenyje yra geležis, manganas, sieros vandenilis, kurios iš požeminio vandens šalinamos vandens gerinimo įrenginiuose, kuriuose šiuo metu paruošiama apie 98,4 proc. bendrovės tiekiamo vandens.

Širvintų rajone tiekiamas geriamasis vanduo yra švarus ir kokybiškas, jį gerti iš čiaupo saugu ir sveika, nes jis tiekiamas iš požeminių gręžinių, kuriuose vanduo apsaugomas nuo išorinės cheminės ir mikrobiologinės taršos. Be to, požeminis vanduo, kurio gausiomis atsargomis negali pasigirti daugelis pasaulio šalių, yra prisotintas įvairių žmogaus organizmui naudingų mineralinių medžiagų, tokių kaip kalcis, magnis, natris, kalis ir kt. Lietuvos požeminis vanduo yra valstybės turtas ir tai didelis privalumas.

Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimus nustato Lietuvos higienos norma HN 24:2023. Remiantis šiais reikalavimais ir siekiant užtikrinti tiekiamo geriamojo vandens kokybę, bendrovė vykdo nuolatinę geriamojo vandens kokybės stebėseną, atlieka vandens tyrimus. 2023 m. buvo atliktas 41 vandens tyrimas, kurių rezultatai 100 proc. atitinka Lietuvos higienos normos HN 24:2023 reikalavimus.

2. Nuotekų tvarkymas

2023 m. gruodžio 31 d. duomenimis Bendrovė eksploatuoja 53,3 km ilgio buitinių nuotekų tinklų, 40 nuotekų perpumpavimo siurblių, kuriomis nuotekos nukreipiamos į valyklas.

Bendrovė aptarnauja 8 atskiras nuotekų valymo sistemas: 6 biologinio nuotekų valymo įrenginius (Širvintų miesto, Bartkuškio, Gelvonų, Musninkų, Čiobiškio ir Kernavės), vienerius filtracijos laukus (Medžiukų), kurių plotas sudaro 0,1 ha, bei vienerius septikus (Alionyse). Minėtų nuotekų valymo įrenginių pajėgumai panaudojami 27 proc. pagal hidraulinę apkrovą, t. y. pagal priimtą nuotekų kiekį. Pagal teršalų kiekį pajėgumai panaudojami nuo 39 proc. Bartkuškyje, iki 79 proc. Širvintų

mieste. Per ataskaitinį laikotarpį Širvintų miesto nuotekų valymo įrenginiuose buvo išvalyta 395,7 tūkst.m³ arba 87,93 proc. visuose valymo įrenginiuose priimtų nuotekų. 2023 m. pašalintų ir išvalytų nuotekų kiekiai bei palyginimas su 2022 m. kiekiais pavaizduoti 5 lentelėje.

5 lentelė. Išvalytų nuotekų kiekiai 2021–2022 m.

	2022 metai		2023 metai		Skirtumas
Išvalyta nuotekų, tūkst.m ³	450,0	100 %	449.7	100 %	-0.3
Iš vartotojų susidariusios nuotekos, tūkst.m ³	257,1	57,1%	242.5	53,9 %	-14.6
Infiltracija, tūkst.m ³	192,9	42,8 %	198.3	44,0 %	+5,4

2023 m. išvalyta 449.7 tūkst. kubinių metrų nuotekų, t. y. beveik 1 procentu daugiau nei 2022 metais. Iš vartotojų susidariusių nuotekų išvalymas padidėjo 1 proc. Infiltracija į nuotekas iš aplinkos ataskaitiniu laikotarpiu sudarė 3 proc. Tai turėjo neigiamos įtakos nuotekų tvarkymo procesui, kadangi žymiai padidėjo elektros sunaudojimo sąnaudos nuotekų valymo įrenginiuose.

Didžioji dalis Bendrovės eksploatuojamų nuotekų surinkimo tinklų yra savitakiai. Eksploatuojant nuotekų tinklus per 2023 metus įvyko 232 įvairūs gedimai.

Dažniausios nuotekų tinklų gedimų priežastys 2023 m.:

1. Tinklų užsikimšimas.
2. Įaugusios medžių šaknys.
3. Vamzdynų lūžiai dėl judančio grunto.
4. Tinklų susidėvėjimas.

Nuotekų infiltracija per metus sudaro apie 44 proc. Nuotekų infiltracija be kitų veiksnių (nuotekų surinkimo būklės, gedimų juose skaičiaus) priklauso ir nuo iškritusių kritulių kiekio.

Nuotekos, surenkamos nuotekų tinklais (99 proc.), yra biologiškai išvalomos aštuoniuose Bendrovės valdomuose nuotekų valymo įrenginiuose (Širvintų miesto, Kernavės, Musninkų, Alionių k., Medžiukų k., Bartkušio k., Gelvonų, Čiobiškio). Musninkų ir Kernavės nuotekų valymo įrenginiai yra modernūs. Dalis nuotekų asenizacinėmis mašinomis vežama į nuotekų valymo įrenginius iš gyventojų išsėmimo duobių. 2023 m. asenizacinėmis mašinomis išvežta 8,868 tūkst. kub. m nuotekų.

Širvintų rajone, Musninkų ir Kernavės miesteliuose, veikia modernios nuotekų valyklos, atitinkančios pažangiausias Europos Sąjungos technologijos reikalavimus.

3. Paviršinių nuotekų tvarkymas

Didžioji dauguma paviršinių nuotekų tvarkymo tinklų nėra perduoti valdyti UAB „Širvintų vandenys“, nors bendrovė Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2016 m. kovo 31 d. sprendimu Nr. 1-84 „Dėl Širvintų rajono savivaldybės paviršinių nuotekų tvarkytojo paskyrimo“ paskirta paviršinių nuotekų tvarkytoja Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje. Paviršinių nuotekų sistema funkcionuoja iš esmės atnaujintose Širvintų miesto gatvėse. Paviršinis lietaus vanduo iš surinkimo vamzdynų per išleistuvus išleidžiamas į atvirus Širvintų vandens telkinius.

Bendrovė vykdo paviršinio vandens išleistuvų, šulinių, liukų, surinkimo grotelių priežiūros ir remonto darbus (vandens surinkimo grotelių valymas, tinklų plovimas), prižiūri 3 naftos gaudykles.

2023 m., laikantis teisės aktų reikalavimų, įgyvendinant Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo (toliau – Įstatymas) 20 straipsnio 2 dalies 6 punkte nustatytą prievolę teikti paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas Širvintų rajone, su abonentais

(juridiniai asmenimis) pasirašytos 74 Paviršinių nuotekų tvarkymo sutartys. Tai leis susigrąžinti sąnaudas, patiriamas teikiant paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas abonentams.

4. Vartotojai ir abonentai

Bendrovė siekia užtikrinti kuo tikslesnę geriamojo vandens apskaitą ir kiek įmanoma mažinti netektis. Šiam tikslui pasiekti, atliekama nuolatinė vartotojų ir abonentų geriamojo vandens apskaitos ir atsiskaitymų kontrolė. Vykdamas geriamojo vandens apskaitos patikrinimus, užfiksuojami tikslūs geriamojo vandens skaitiklių rodmenys, nustatomi gedimai ir pažeidimai. Per 2023 m. pakeista 810 vnt. geriamojo vandens apskaitos prietaisų.

Centralizuotais geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklais 2023 m. gruodžio 31 d. naudojami 5020 vartotojų ir 199 abonentai:

3557 vartotojai ir 105 abonentai, kuriems centralizuotai tiekiamas vanduo ir tvarkomos nuotekos;

1404 vartotojai ir 90 abonentų, kuriems centralizuotai tiekiamas tik vanduo;

59 vartotojai ir 4 abonentai, kuriems centralizuotai tvarkomos tik nuotekos.

2023 m. pasirašytos 28 Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sutartys su naujais vartotojais.

Mažindama įsiskolinimų už teikiamas paslaugas sumas 2023 m. Bendrovė 17 kartų kreipėsi į teismą su pareiškimais dėl teismo įsakymų išdavimo. 100 proc. pareiškimų buvo patenkinti, t.y. priimti teismo įsakymai priteisti skolą už geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymą. 17 vykdomųjų dokumentų buvo perduota antstoliams. Bendra išieškotų skolų suma 2023 m. sudarė 1 844,05 Eur.

Per 2023 m. įsiskolinimai už geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas sudarė 83 115,68 Eur. Lyginant su 2022 m. (75 021,10 Eur), įsiskolinimai išaugo 9,7 proc. Tam įtakos turėjo nuo 2023 m. balandžio 1 d. pakilusios geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų kainos.

4 lentelė. Prisijungusių prie vandentiekio ir nuotekų tinklų vartotojų pasikeitimas (vnt.):

Vartotojų pavadinimas	Vandens		Skirtumas (+, -)	Nuotekų		Skirtumas (+, -)
	2022 m.	2023 m.		2022 m.	2023 m.	
Vartotojai (gyventojai)	4840	4875	+35	3498	3545	+47
Abonentai (įmonės)	203	203	0	114	119	0
	5043	5078	+35	3612	3659	+47

5. Bendrovės darbuotojai

2023 metų pabaigai bendrovėje dirbo 37 darbuotojai. Vidutinis vieno darbuotojo darbo užmokestis bruto siekė 1 310,28 eurų/mėn. darbo užmokestis pagal atskiras darbuotojų grupes pateiktas 5 lentelėje. Per ataskaitinį laikotarpį sezoniniams darbams buvo papildomai įdarbinti 2 darbuotojai.

5 lentelė. Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis 2023 m. pagal darbuotojų grupes

Eil. Nr.	Darbuotojų grupės	Darbuotojų skaičius	Vidutinis darbo užmokestis neatskaičius mokesčių, Eur
1.	Direktorius	1	2280.0

2.	Administracija	7	1587,64
3.	Vanduo (gavyba, ruošimas, pristatymas, tiekimas)	11	1341,36
4.	Bendragamyklinis	4	964,77
5.	Pardavimo kaina	4	1506,15
6.	Nuotekos (valymas ir surinkimas)	7	1332,97
7.	Dumblas	1	1205,83
8.	Asenizacija	2	1214,14

Daug dėmesio skiriama darbuotojų mokymui, kvalifikacijos žinių kėlimui. Ataskaitiniais metais atsakingi darbuotojai dalyvavo kvalifikacijos tobulinimo mokymuose, seminaruose įvairiomis su darbuotojų atliekamomis funkcijomis susijusiomis temomis. Bendrovės darbuotojams keliami reikalavimai: profesionalumas, žinios, kompetencija, kultūrinis požiūris (tarpusavio bendradarbiavimas). Siekiant geresnių rezultatų, darbų ir paslaugų kokybės, bendrovė rūpinasi darbuotojų profesinių įgūdžių tobulinimu, ugdymu ir potencialų atskleidimu. Kvalifikacijos kėlimas naudingas ne tik pačiam žmogui, bet ir įmonei, nes tai padidina darbuotojų gebėjimą prisidėti prie organizacijos sėkmės.

6. Atlikti patikrinimai

Už ataskaitinius metus nepriklausoma audito įmonė UAB „Infoauditas“ atliko Bendrovės finansinių ataskaitų rinkinio ir Reguliuojamos veiklos ataskaitų auditą.

Kaip ir kiekvienais metais bendrovės nuolatinės reguliuojamos veiklos priežiūrą atlieka Valstybinė energetikos reguliavimo tarnyba.

Širvintų valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba kasmet vykdo geriamojo vandens subjektų patikrinimą pagal nustatytus reikalavimus „Geriamojo vandens kokybės programa“.

Kiekvieną metų ketvirtį LR Aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento Širvintų rajono agentūra atlieka planinius ir neplaninius patikrinimus dėl geriamojo vandens tiekimo, nuotekų ir nuotekų dumblo tvarkymui keliamų aplinkosauginių reikalavimų laikymosi. Per 2023 m. Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas kartu su kitų regionų departamentų atstovais atliko 10 planinių patikrinimų dėl aplinkosauginių ir mokestinių reikalavimų laikymosi.

Tikrinti objektai:

1. Širvintų nuotekų valymo įrenginiai (2023-06-28; 2023-11-15; 2023-11-16);
2. Gelvonų nuotekų valymo įrenginiai (2023-05-15);
3. Čiobiškio nuotekų valymo įrenginiai (2023-05-15);
4. Musninkų nuotekų valymo įrenginiai (2023-05-15);
5. Bartkuškio nuotekų valymo įrenginiai (2023-05-15);
6. Medžiukų nuotekų valymo įrenginiai (2023-05-15);
7. Vidaus nuotekos Plento g., I.Šeinaus g. (2023-10-12).

2023-05-18 Širvintų priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba atliko Širvintų miesto hidrantų patikrinimą.

Visų patikrinimų metu esminių pažeidimų nebuvo nustatyta, nereikšmingi neatitikimai pašalinti, atsižvelgta į patikrinimų metu pateiktas rekomendacijas.

7. Bendrovės veiklos rizikos

Bendrovė vykdydama veiklą susiduria su tam tikromis rizikomis, nulemtomis šalyje susiklosčiusios padėties, socialinių, ekonominių bei geopolitinių aplinkybių.

1. Rajono gyvenvietėse daug vandentiekio ir nuotekų tinklų yra visiškai susidėvėję, nėra aiški jų lokalizacija, tai apsunkina tiek šių tinklų inventorizacijos, tiek inžinerinių tinklų apsaugos zonų nustatymo bei jų įregistravimo galimybes.

2. Nepakankamas finansavimas tinklų plėtrai, atnaujinimui ir remontui. Bendrovė dalį apyvartinių lėšų skiria susidėvėjusių tinklų remontui, tačiau šių lėšų neužtenka.

3. Mažas pramonės įmonių vandens suvartojimas. Ataskaitiniu laikotarpiu centralizuotais geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklais naudojosi 199 abonentai (juridiniai asmenys), tačiau didžiąja dalimi tai yra smulkūs verslai, kurių vandens suvartojimas yra nežymus.

4. Nepakankami finansiniai pajėgumai naujų specialistų pritraukimui. Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovėje buvo laisvas vienas kontrolieriaus etatas.

Vykdamas veiklą, kyla ir tam tikrų grėsmių, kurias įveikti arba užbėgti joms už akių reikia nemažų pastangų:

1. Dažna teisinės aplinkos kaita, griežtėjantys reikalavimai, didėjantys gamtos išteklių ir taršos mokesčiai.

2. Didėjantys elektros energijos mokesčiai, geriamojo vandens ir nuotekų mėginių tyrimų kainos.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų kainų didėjimas, bendrovei patiriant didesnes veiklos sąnaudas.

4. Stichinės nelaimės, didėjantis gedimų ir sutrikimų skaičius.

5. Valstybėje susiklosčiusi situacija dėl karo grėsmės, ekonomikos krizės.

III. BENDROVĖS PLĖTRA

1. Infrastruktūros plėtra

2023 m. baigtas įgyvendinti projektas „Širvintų aglomeracijoje esančių privačių namų prijungimas prie centralizuotų nuotekų surinkimo tinklų“ LAAIF-S-47(2022) (toliau – Projektas). Projektas buvo įgyvendinamas pagal Lietuvos aplinkos apsaugos investicijų fondo programos priemonę „Nuotekų surinkimo tinklų per vartotojui nuosavybės teise ar bendrosios nuosavybės teise priklausančią ar kitaip valdomą sklypą nuo centralizuotos nuotekų surinkimo sistemos arba nuotekų išvado, esančių viešojoje geriamojo vandens tiekimo teritorijoje, iki vartotojui priklausančio pastato (būsto) tiesimu ir prijungimu prie esamų centralizuotų nuotekų tvarkymo sistemų, aglomeracijose, didesnėse kaip 2000 g.e. ir kurios paminėtos Europos Komisijos Pagrįstoje nuomonėje“. Projekto įgyvendinimo metu vienuolikoje Širvintų aglomeracijoje esančių gyventojų sklypų buvo suprojektuoti ir įrengti buitinių nuotekų išvadai. Gyventojų būstai prijungti prie magistralinių nuotekų tinklų. Bendras išvadų ilgis – 253 m.

2023 m. gruodžio 31 d. Baigtas įgyvendinti projektas „Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros renovavimas ir plėtra Širvintų rajone (Musninkuose ir Gelvonuose)“. Finansavimo sutartyje ir jos pakeitimuose numatyta Projekto išlaidų suma siekia 1.245.359,32 Eur, kurių dalis finansuojama iš Sanglaudos fondo 859.132,03 Eur ir UAB „Širvintų vandenys“ lėšomis 386 227,29 Eur. Projekto metu įgyvendintas tikslas – padidintas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų prieinamumas bei sistemos efektyvumas Širvintų rajone. Projekto metu buvo įgyvendintos šios pagrindinės veiklos:

- *Naujų vandens gerinimo įrenginių statyba Musninkuose ir Gelvonuose.* Buvo suprojektuoti ir pastatyti vandens gerinimo įrenginiai Musninkuose (1 vnt.) ir Gelvonuose (1 vnt.). Statyba baigta dar 2018 m. gruodžio 19 d. Pastačius vandens gerinimo įrenginius Gelvonuose, geriamasis vanduo iš šių gerinimo įrenginių tiekiamas visiems prisijungusiems (daugiau kaip 72) būstams pastačius vandens gerinimo įrenginius Musninkuose, vanduo iš šių įrenginių tiekiamas esamiems ir prie naujai nutiestų vandens tiekimo tinklų prisijungiantiems (daugiau kaip 134) būstams.
- *Vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklų bei nuotekų valymo įrenginių statyba Musninkuose.* Suprojektuoti ir pastatyti vandens tiekimo tinklai (3,25 km) ir nuotekų surinkimo tinklai (4,29 km) Musninkuose (Mokyklos, Čiobiškio, Krunų, Vyšnių, Parko, Pieninės, Bajoriškio ir Barboros gatvėse). Suteikta galimybė prisijungti prie geriamojo vandens tinklų ne mažiau kaip 72 būstams (apie 144 gyventojų) ir nuotekų surinkimo tinklų – ne mažiau kaip 75 būstams (apie 150 gyventojų). Nuotekos valomos naujai pastatytuose nuotekų valymo įrenginiuose, o tai sąlygos švaresnę aplinkos būklę.
- Vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklų statyba Musninkuose (Pieninės, Vilniaus ir Parko g.). Nutiesta 115,4 m geriamojo vandens tiekimo tinklų ir 111,90 m nuotekų surinkimo tinklų. Suteikta galimybė prisijungti ne mažiau kaip 7 būstams.
- Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklų Širvintų rajone inventorizavimas. Buvo inventorizuota 32,51 km tinklų Širvintų rajone.

Šio projekto stebėsenos rodiklių pasiekimo terminas ir ataskaitos pateikimo terminas – 2024 m. rugpjūčio 10 d.

Širvintų rajone UAB „Širvintų vandenys“ lėšomis atnaujinta 420 m geriamojo vandens tiekimo tinklų (Liukonių k. – 30 m, Širvintų mieste – 40 m, Vileikiškių k. – 165 m, Kiauklių k. – 64 m, Kielių k. – 20 m, Musninkėlių k. – 100 m).

Savivaldybės administracijos lėšomis Širvintų miesto Totorių ir Staviškių gatvėse įrengti lietaus nuotekų tinklai.

2. Technologijų plėtra

Naujų technologijų vystymasis suteikia naujas galimybes optimizuoti vandentvarkos veiklos procesus. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo veiklai turinčius įtakos technologinius veiksnius lemia ne tik technologinių inovacijų plėtra, bet ir vandentvarkos veiklą reglamentuojantys teisės aktai.

Bendrovės vykdomos geriamojo vandens išgavimo, gerinimo, tiekimo bei nuotekų tvarkymo veiklos labai glaudžiai susijusios su aplinkosauga bei gamtos ištekliais, todėl vykdydama savo veiklą Bendrovė siekia užtikrinti technologinių procesų (gamybinės veiklos) nepertraukiamumą bei visų įrenginių veikimo patikimumą, o galimų jos sutrikimų pavojų ir poveikį aplinkai sumažinti iki minimumo. Bendrovė peržiūri ir pagal poreikį atnaujina veiksmų algoritmą, kaip paslaugos turi būti teikiamos įvykus avarijoms arba kitiems įvykiams, kurie gali turėti įtakos paslaugų nutrūkimui.

Tausojant aplinką bei mažinant nepagrįstą vartojimą, ieškoma technologinių sprendinių, padedančių užtikrinti racionalų vandens vartojimą, nuotekų ir atliekų tvarkymą. Vandens nuostolių, elektros energijos suvartojimo mažinimą užtikrinančios technologijos ir jų plėtra yra prioritetingai vandentvarkos ūkio veiklos elementai, kurie gerina vandens tiekimo sistemų efektyvumą, ekonominiu bei aplinkosauginiu požiūriu užtikrina tvarų vandens naudojimą. Optimalus

organizavimas yra toks vandenviečių darbo režimo nustatymas, kada vandens tiekimas vykdomas naudojant kuo mažiau energetinių išteklių, maksimaliai išnaudojant turimą techninį potencialą.

Nuolat tobulėjant technikai ir didėjant jos pritaikymo galimybei, įmonė savo veikloje pagal galimybes naudoja naujausias technologijas, siekia maksimaliai pasinaudoti Europos struktūrinių fondų lėšomis arba kitais galimais finansavimo šaltiniais.

IV. FINANSINIAI IR NEFINANSINIAI BENDROVĖS VEIKLOS REZULTATAI

1. Pajamos ir sąnaudos

Bendrovė 2023 m. iš pagrindinės veiklos uždirbo 1 032 738 Eur pajamų, iš kurių 387 431 Eur – už vandens tiekimą; 494 111 Eur – už nuotekų tvarkymą ir 151 196 Eur – iš pardavimo veiklos. Be pagrindinės veiklos Bendrovė užsiima ir kita veikla: atlieka santechnikos darbus butuose ir įmonėse, nuomoja vandens bokštus, vykdo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklų statybą. Iš kitos veiklos Bendrovė uždirbo 64 868 Eur (2022 m. – 126 411 Eur), .

Taršos mokesčio 2023 m. sumokėta – 6045 Eur (2022 – 6545,0 Eur), o gamtos išteklių mokesčio – 26125,0 Eur (2022 – 18 112,0 Eur). Mokestis garantiniam vandens tiekėjui (UAB Vilniaus vandenys) per 2023m. sumokėta 10013,97 Eur. Šis mokestis pradėtas mokėti nuo 2023 m. antro ketvirčio.

2. Paskolos

2011 m. gegužės 19 d. su Lietuvos Respublikos Finansų ministerija buvo pasirašyta paskolos sutartis Nr. 705 su 252 484,67 Eur sumai, prisidėti 5 proc. prie investicijų projekto „Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Širvintų rajone (Kernavėje, Širvintų m., Širvintų k.)“ finansavimo. Pagal pasirašytą paskolos sutartį Nr. 705 metinė paskolos palūkanų norma buvo 4,213 proc. dydžio. 2016 m. liepos 25 d. paskola, kurios likutis 252 484,67 Eur, buvo refinansuota AB Šiaulių banko ir sudaryta nauja paskolos sutartis Nr. KS-2016-319881-24, pagal kurią numatyta taikyti kintamą palūkanų normą 3 mėn. EURIBOR + 2,7 banko maržą. Paskolos grąžinimo laikotarpis nuo 2016 m. rugpjūčio 1 d. iki 2031 m. liepos 24 d., dengiant po 1 410,53 Eur/mėn. 2023 m. gruodžio 31 d. nepadengto kredito likutis – 128358.03 Eur.

2017 m. gegužės 17 d. su Lietuvos Respublikos Finansų ministerija buvo pasirašyta sutartis Nr. 1 S-20 prisidedant prie projekto „Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemų renovavimas ir plėtra Širvintų rajone (Musninkuose ir Gelvonuose)“ vykdymo. Paskolos suma – 380 730,44 Eur. 2022 gruodžio 31 dienai nepadengtas likutis – 329966,38 Eur.

2023 m. sausio mėn. 05 d. pasirašyta kreditavimo sutartis Nr. 178230181-K1 su Luminor Bank AS 200 000 Eur. bendrovės apyvartinėms lėšoms dengti. Periodiniai mokėjimai po 6451,70 Eur. bus mokami kas mėnesį. Per 2023 m. gražinta 45161,27 Eur. nepadengtas likutis – 154838,73 Eur. Šis kreditas bus padengtas iki 2025m. gruodžio mėn. 25 dienos.

3. Bendrovės veiklos planai ir prognozės

2024 – 2028 m. laikotarpiu numatyta įgyvendinti investicijas plėtrai, ilgalaikio turto atstatymui, atnaujinimui ir įsigijimui, kurios būtų dalinai finansuojamos ES struktūrinių fondų, Širvintų rajono savivaldybės, gyventojų ir įmonės lėšomis.

Siekiant plėsti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūrą bei paslaugų prieinamumą Širvintų aglomeracijoje, planuojama plėsti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų

tvarkymo infrastruktūrą Širvintų miesto Atgimimo, Liepų, Šiaurinės, Kalnalaukio, Upelio gatvėse. Šiose gatvėse esantiems individualiems namams ir verslo subjektams atsirastų galimybė centralizuotai teikti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas.

Siekiant plėsti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūrą bei paslaugų prieinamumą Širvintų rajone, numatyta teikti paraišką gauti finansavimą iš 2021–2027 m. Europos Sąjungos fondų investicijų programos pagal pažangos priemonės Nr. 02-001-06-07-02 (RE) „Didinti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų prieinamumą“ sąlygas. 2023 m. įsigyta paslauga parengti investicijų projektą planuojamoms veikloms: Musninkų miestelio vandentiekio tinklų plėtrai; Musninkų miestelio nuotekų tinklų plėtrai; Bartkuškio k. nuotekų valymo įrenginių rekonstrukcijai. Šio projekto apimtyse numatyta Musninkų miestelyje planuojama įrengti apie 2,690 km naujų vandentiekio tinklų ir apie 3,450 km nuotekų tinklų.

Įgyvendinant Širvintų rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros priemones, planuojamas lietaus nuotekų infrastruktūros įrengimas ir plėtra Širvintų miesto Kalnalaukio, Šiaurinės, Atgimimo, Liepų, Kaštanėlių gatvėse.

Numatytos vandentiekio ir nuotekų tinklų atnaujinimo priemonės – rekonstravimo ir remonto darbai Širvintų miesto ir Širvintų r. sav. kaimo gatvių atkarpose, kur tinklų susidėvėjimas didžiausias, būklė prasčiausia ir avarijos tinkluose įvyksta dažniausiai. Bendrovė eksploatuoja tinklus, kurių statybos metai siekia 1965 m., susidėvėję tinklai neužtikrina patikimo sistemos funkcionavimo, įvyksta vamzdinių trūkimai, lūžimai bei kiti gedimai ir avarijos. Atsižvelgiant į tai, būtina investuoti į tinklų atnaujinimą, siekiant pagerinti ir/ar palaikyti tinkamą esamos infrastruktūros būklę, kad būtų užtikrinta teisė vartotojams ir abonentams gauti kokybiškas vandentvarkos paslaugas, taip pat sumažinti geriamojo vandens nuostolius tinkluose ir paviršinio vandens infiltraciją į nuotekų tinklus, kas daro neigiamą įtaką eksploatacinių sąnaudų pokyčiams.

Transporto ūkiui atnaujinti planuojama įsigyti nenaujus krovinių automobilį ir mikroautobusą, skirtus pakeisti nusidėvėjusius automobilius. Planuojant transporto priemonių atnaujinimą, atsižvelgiama ir į Bendrovės Veiklos strategijoje nustatytą tikslą prisidėti prie klimato kaitos pokyčius lemiančių veiksnių (oro taršos) įtakos, todėl palaipsniui, įvertinant Bendrovės finansines galimybes, eksploatuojamos nudėvėtos transporto priemonės keičiamos aplinkai draugiškesniu transportu – ne žemesnės kaip N2 kategorijos, atitinkančios ne žemesnius kaip EURO 5 triukšmo ir degalų emisijos reikalavimus.

2024 m. planuojama mažinti gyventojų įsiskolinimus už geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugas. Bus skatinamas naujų vartotojų prisijungimas prie vandentiekio ir nuotekų tinklų, mažinamos vandens netektys vandentiekio tinkluose ir infiltracija į nuotekų tinklus.

Planuojama, kad iki 2024 m. liepos 31 d. Musninkų mstl. bus pasiekti projekto „Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemų renovavimas ir plėtra Širvintų rajone (Musernkuose ir Gelvonuose)“ Nr. 05-3-2-APVA-R-014-01-0003 rodikliai.

Tikimasi, kad ateityje Širvintų rajonas taps patrauklus didelio masto gamybos įmonėms, kurios galėtų pakelti vandens suvartojimą, taip padidinant pajamas, kas leistų mažinti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo paslaugų kainas, didinti Bendrovės darbuotojų darbo užmokestį.

Siekiant užtikrinti aukščiausią teikiamų paslaugų ir atliekamų darbų kokybę, tikimasi pritraukti naujų kvalifikuotų darbuotojų, kad Bendrovė taptų patrauklesnė naujiems vartotojams ir abonentams.

Planuojama ir toliau diegti naują įrangą ir modernizuoti Širvintų bei Kernavės NVĮ, automatizuoti daugiau procesų.

Kad klientų aptarnavimas taptų dar greitesnis ir efektyvesnis, 2024 m. planuojama tobulinti Klientų aptarnavimo sistemas.

4. Racionalaus gamtos išteklių naudojimo, aplinkos taršos mažinimo priemonės

Labai svarbi bendrovės veiklos sritis – gamtosauga. Didelė reikšmė yra teikiama ekologiniams darbų atlikimo reikalavimams bei tiekiamo geriamojo vandens atitikimui priimtinioms žmogaus sveikatos normoms. Bendrovė, vykdydama viešuosius pirkimus, jų sąlygose reikalauja tiekėjų laikytis aplinkos apsaugos reikalavimų, stengiamasi įsigyti aplinkai draugiškas prekes, darbus vykdyti taip, kad būtų daromas kuo mažesnis neigiamas poveikis gamtai.

Dar viena Bendrovės įgyvendinama aplinkos taršos mažinimo priemonė – siekis prisidėti prie žalios, inovatyvios ir aplinkai draugiškos ekonomikos. Bendrovė savo veikloje naudoja elektrą, pagamintą iš atsinaujinančių šaltinių, perka transporto priemonių kurą, turintį mažiau taršiųjų medžiagų.

UAB „Širvintų vandenys“ kasmet siekia racionaliai naudoti gamtos išteklius, mažinant vandens nuostolius vandentiekio tinkluose bei įgyvendinti įvairias aplinkos taršos mažinimo priemones. Vandens netekčių mažinimas vandentiekio tinkluose yra vienas iš pagrindinių Bendrovės prioritetų.

Taip pat vykdomos bei numatomos įgyvendinti priemonės, prisidėsiančios prie racionalaus gamtos išteklių naudojimo – nuotekų valyklų ir siurblių rekonstrukcija. Plane numatytos investicijos nuotekų valyklos Bartkuškio kaime rekonstrukcijai, atsižvelgiant į sugriežtintą teisinį reglamentavimą dėl nuotekų išvalymo rodiklių, numatant įdiegti fosforo ir azoto šalinimo technologijas.

Direktorė



Lina Dambrauskienė



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ

„ŠIRVINTŲ VANDENYS“

Įmonės kodas 178230181, PVM mokėtojo kodas LT782301811, Plento g. 19, LT-19117 Širvintos,
tel. 0382 52381, el.p.: info@sirvintuvandenys.lt,
registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras Vilniaus filialo Juridinių asmenų registracijos skyrius

Širvintų rajono savivaldybės merui

2025-04-14 Nr. 1.10-171

Siunčiama el. paštu:

savivaldybe@sirvintos.lt

diana.labanauskiene@sirvintos.lt

DĖL PRAŠYMO PRISIDĖTI PRIE GERIAMOJO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS ŠIRVINTŲ AGLOMERACIJOJE

UAB „Širvintų vandenys“ (toliau – Bendrovė), įgyvendindama Bendrovės 2023–2026 m. veiklos strategijoje, kuriai pritarta Širvintų rajono savivaldybės mero 2023 m. gruodžio 12 d. potvarkiu Nr. 6-288 „Dėl pritarimo UAB „Širvintų vandenys“ 2023–2026 metų veiklos strategijai“, numatytus strateginius tikslus ir uždavinius, savo veikloje siekia užtikrinti patikimas ir kokybiškas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugas klientams, patiriant mažiausias sąnaudas ir darant minimalų poveikį aplinkai. Strateginiai Bendrovės uždaviniai: siekti, kad investicijos būtų vykdomos įvertinus jų ekonominę naudą bei grąžą; užtikrinti kuo didesnę teikiamų paslaugų prieinamumą Širvintų rajone; siekiant patenkinti Širvintų rajono savivaldybės (toliau – Savivaldybė) lūkesčius, veikti pagal teisingumo, protingumo ir sąžiningumo reikalavimus, vadovautis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme išdėstytais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais; vykdyti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtrą; vadovaujantis protingumo principais ir gerosios valdysenos praktika, iš anksto informuoti apie esminius Bendrovės sprendimus, susijusius su Savivaldybės interesais.

Įgyvendindama strateginius tikslus bei uždavinius, Bendrovė nuolat ieško būdų, kaip racionaliau ir efektyviau panaudoti lėšas ir tuo pačiu išplėsti turimą geriamojo vandens tiekimo bei nuotekų tvarkymo infrastruktūrą, kad kuo platesniam vartotojų ratui būtų užtikrinamas paslaugų teikimas. Savivaldybės administracijos dėka vykstant intensyviai Širvintų miesto plėtrai, Bendrovė, siekdama bendradarbiauti su Savivaldybe, ne visada turi lėšų operatyviai užtikrinti gyventojams teikiamų paslaugų prieinamumą.

Bendrovės turimais duomenimis, Širvintų miesto Kaštanėlių g. gyventojams paslaugų prieinamumą galima būtų užtikrinti panaudojus sąlyginai nedidelę lėšų sumą, iš privataus asmens išpirkus jo asmeninėmis lėšomis įrengtus geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus (apie 250,5 m.). Vykiant tokios apimties naujų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų statybą, Bendrovei reikėtų apie 57 500,00 Eur (1 m. naujų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų statybos rinkos kaina šiuo metu yra apie 230,0 Eur), o tinklus iš privataus asmens išpirkti galima už 20 000,00 Eur.

Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatyme (Žin., 2006, Nr. 82-3260; TAR, 2014-06-17, Nr. 2014-07685; 2022-11-15, Nr. 2022-22945), (toliau – Įstatymas)



Istoriją
švenčiame
kartu!



UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ

„ŠIRVINTŲ VANDENYS“

Įmonės kodas 178230181, PVM mokėtojo kodas LT782301811, Plento g. 19, LT-19117 Širvintos,
tel. 0382 52381, e.p.: info@sirvintuvandenys.lt,
registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras Vilniaus filialo Juridinių asmenų registracijos skyrius

yra numatyta vandens tiekėjų ir nuotekų tvarkytojų pareiga, kai geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra nuosavybės teise priklauso ne viešajam vandens tiekėjui arba regioniniam viešajam vandens tiekėjui ar paviršinių nuotekų tvarkytojui ir atitinka šio straipsnio 11 dalyje nurodytus tinkamumo ir 12 dalyje nustatytus (abu) reikalingumo kriterijus, turi būti: iki 2027 m. gruodžio 31 d. perimta arba išperkama viešojo vandens tiekėjo, regioninio viešojo vandens tiekėjo ar paviršinių nuotekų tvarkytojo vadovaujantis Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros objektų perėmimo ir išpirkimo tvarkos apraše nustatyta tvarka (Įstatymo 16 straipsnio 6 dalies 1 punktas).

Pažymėtina, kad aukščiau paminėti geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai Kaštanėlių gatvėje visiškai atitinka šio Įstatymo 16 straipsnio 11 dalyje nurodytus tinkamumo ir 12 dalyje nustatytus (abu) reikalingumo kriterijus:

- 1) yra registruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre;
- 2) tinklai yra nauji, įrengti 2021–2022 metais, todėl jų techninė būklė atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus;
- 3) tinklai yra prijungti prie Bendrovei nuosavybės teise priklausančios geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo, ir (ar) paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros (Įstatymo 16 straipsnio 11 dalis – reikalingumo kriterijai);
- 4) tinklai yra Širvintų aglomeracijos teritorijoje;
- 5) Bendrovė įvertino tinklų išpirkimo įtaką geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo paslaugų teikimo kainos didėjimui ar mažėjimui ir konstatavo, kad išpirkus tinklus, lengviau būtų įgyvendinti uždavinį prie jų papildomai prijungti visos Kaštanėlių gatvės sklypus, t. y. maždaug 20 vartotojų būstus.

Siekiant išpirkti aukščiau paminėtus tinklus, Bendrovei būtina 22 000,00 Eur investicija (20 000,00 Eur būtų sumokėta už tinklus, 2 000,00 Eur – už jų registraciją ir kitas perėmimo išlaidas), tačiau tokių lėšų Bendrovė neturi.

Vadovaudamasi tuo, kas išdėstyta, **Bendrovė prašo Širvintų rajono savivaldybės apsvarstyti galimybę ir skirti lėšų (22 000,00 Eur) iš privataus asmens išpirkti 250,5 metrų geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklą.**

Direktorė

Lina Dambrauskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Širvintų rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl pasiūlymo investuoti Savivaldybės turtą patvirtinimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-04-18 Nr. 6-66
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	Živilė Pinskiuvienė Merė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-04-18 14:09
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-04-15 12:57 - 2028-04-13 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-04-18 14:20
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-04-18 14:21
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-09-30 14:31 - 2028-09-28 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	9
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 2 (NTR Širvintų m. tinklų).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 3 (NTR Kriaunaitiškių g. tinklų).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 4 (NTR Staviškių g. tinklų).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 5 (turto vertinimo atask., Širvintų m.).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 6 (turto vertinimo atask., Kriaunaitiškių g.).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 7 (turto vertinimo atask., Staviškių g.).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 8 (fin. atask.).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-

Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 9 (metin. praneš.).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Priedas Nr. 10 (UAB raštas).pdf
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250417.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-04-18)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-04-18 nuorašą suformavo
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-