

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 2026/10-08

(Butas)

Vertinimo užsakovas:	UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748
Turto adresas:	Vilnius, Skroblų g. 14-36
Vertinimo data:	2026-10-13
Ataskaitos surašymo data:	2026-10-16
Vertinimo atvejis ir tikslas:	Privalomasis vertinimas, įkeitimo tikslu visoms Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „CRE pro“ atliktos turto vertinimo ataskaitos
Vertintojas:	UAB „CRE pro“ (įmonės kodas 302695094)

Ataskaitoje yra 28 lapai pagrindinio teksto ir priedai. Paruošti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, o antras lieka UAB „CRE pro“ archyve. Dėl ataskaitos naudojimo kitu, nei aukščiau nurodytu tikslu, būtina gauti raštišką ataskaitos autorių sutikimą.

Ataskaitos Nr. 2026/10-08 santrauka

Vilnius

2026 10 16

Vertinimo užsakovas – UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748, registro tvarkytojas VĮ Registrų centras, adresas Didžiosios Sėlos, LT-17225 Šalčininkų r., tel. Nr. +370 611 40 632, direktorius Vaclovas Vilmantas Kuklys.

VERTINIMO OBJEKTAS – Butas/Patalpa – Butas 44.17 kv. m bendro ploto, unikalus Nr. 4400-5903-0146:8687, adresu Vilnius, Skroblų g. 14-36.

VERTINIMO OBJEKTO VALDYMO TEISĖ – Nuosavybės teisė.

VERTINIMO OBJEKTO SAVININKAS – UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748

VERTINIMO ATVEJIS – privalomas turto vertinimas.

VERTINIMO TIKSLAS – įkeitimo tikslu visoms Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „CRE pro“ atliktos turto vertinimo ataskaitos.

TURTO APŽIŪROS DATA – 2026 m. spalio 13 d.

TURTO VERTINIMO DATA – 2026 m. spalio 13 d.

ATASKAITOS SURAŠYMO DATA – 2026 m. spalio 16 d.

VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI – vertinimo metu (2026 10 13) vertinamas turtas buvo įrengtas, tinkamas naudoti pagal paskirtį.

Ataskaitoje **rinkos vertė** suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme (2024-04-25, Nr. XIV-2575), t.y. „pinigų suma išreiškiama privalomojo turto arba verslo vertinimo rezultatas, nustatytas atsižvelgiant į privalomojo turto arba verslo vertinimo tikslą atitinkantį turto arba verslo vertės pagrindą ir turto arba verslo vertinimo požūrį ir metodą, kaip jie suprantami Tarptautiniuose vertinimo standartuose arba Europos vertinimo standartuose“.

Turtas įvertintas taikant **lyginamąjį** metodą.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Buto/Patalpos – Buto 44.17 kv. m bendro ploto, unikalus Nr. 4400-5903-0146:8687, adresu Vilnius, Skroblų g. 14-36, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2026-10-13) yra 208 000 (du šimtai aštuoni tūkstančiai) eurų.

Ši suma atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos (2026-10-13) rinkos konjunktyrų sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi kils priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų ir krypties. Vertintojo analizės duomenimis toks turtas yra patrauklus nekilnojamojo turto rinkoje.

Faktiška vertinamo nekilnojamojo turto pardavimo kaina gali skirtis nuo apskaičiuotosios vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomų aplinkybių.

Vertintojas neturi informacijos, kad dėl turto vertės nustatymo vyko ar vyksta ginčas, ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp vertinimo užsakovo ir vertintojo.

UAB „CRE pro“ įgaliotas asmuo:

Direktorius Mykolas Jasinskas

įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000150, išduotas 2013 m. liepos 30 d

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Vertintoja

Šarūnė Paškevičienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000483, išduotas 2023 m. spalio 03 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Ataskaitos turinys

1.	BENDROJI DALIS	4
1.1.	VERTINIMO UŽSAKOVAS, VERTINIMO OBJEKTAS BEI VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS	4
1.2.	TURTO VERTINTOJAS	4
1.3.	VERTINIMO DATOS	4
1.4.	TURTO SAVININKAS IR VALDYMO TEISĖ	4
1.5.	TEISĖS, METODOLOGIJOS IR INFORMACIJOS ŠALTINIAI	5
1.6.	VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI	5
1.7.	VERTINIMO PRIELAIDOS, RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJO ATSAKOMYBĖS RIBOS	6
1.8.	SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA	7
2.	VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	8
2.1.	LIETUVOS MAKROEKONOMIKOS APŽVALGA	8
2.2.	VERTINAMO TURTO LOKALIZACIJA IR APLINKOS CHARAKTERISTIKA	13
2.3.	VERTINAMO OBJEKTO TEISINIS REŽIMAS	17
2.4.	DETALUS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	17
3.	VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	20
3.1.	LYGINAMOJO, PAJAMŲ IR IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODŲ TAIKYMO AR NETAIKYMO PAGRINDIMO APLINKYBĖS	21
3.2.	VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	22
3.3.	RINKOS POŽIŪRIS (LYGINAMASIS METODAS)	23
3.4.	TURTO VERTĖS NUSTATYMAS TAIKANT APDAIRIAI KONSERVATYVIUS VERTINIMO KRITERIJUS	26
3.5.	VERTINIMO REZULTATŲ APTARIMAS IR IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	28
3.6.	VERTINIMO ATASKAITOS DUOMENYS	29
4.	VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDAI	30
4.1.	TURTO APŽIŪROS AKTAS	31
4.2.	VERTINAMO TURTO LOKALIZACIJOS SCHEMA	32
4.3.	KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA	33
4.4.	VERTINAMO TURTO FOTONUOTRAUKOS	39
4.5.	JURIDINIŲ DOKUMENTŲ KOPIJOS	42
4.6.	KVALIFIKACINIO ATESTATO, PAŽYMĖJIMO BEI DRAUDIMO POLISO KOPIJOS	44
4.7.	SKAIČIAVIMŲ SEKOS	47
4.8.	ESG KLAUSIMYNAS	48

1. BENDROJI DALIS

1.1. *Vertinimo užsakovas, vertinimo objektas bei vertinimo atvejis ir tikslas*

Turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita parengta pagal 2026 m. spalio 13 d. sutartį, Nr. 26/CREP-2064.

Vertinimo užsakovas – UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748, registro tvarkytojas VĮ Registrų centras, adresas Didžiosios Sėlos, LT-17225 Šalčininkų r., tel. Nr. +370 611 40 632, direktorius Vaclovas Vilmantas Kuklys.

Vertinimo objektas – Butas/Patalpa – Butas 44.17 kv. m bendro ploto, unikalus Nr. 4400-5903-0146:8687, adresu Vilnius, Skroblų g. 14-36.

Turto identifikavimo duomenys pateikiami ataskaitos 2.3. dalyje.

Vertinimo atvejis – privalomas turto vertinimas.

Vertinimo tikslas – įkeitimo tikslu visoms Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „CRE pro“ atliktos turto vertinimo ataskaitos.

1.2. *Turto vertintojas*

Turto arba verslo vertinimo įmonė – UAB “CRE pro”, uždaroji akcinė bendrovė, buveinės adresas J.Jasinskio g. 16B, Vilnius, juridinio asmens kodas 302695094, registro tvarkytojas VĮ Registrų centras, įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000150, išduotas 2013 m. liepos 30 d., profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr LT26-TVCA-00000095-1, išduotas 2026 m. liepos 22 d., galioja 2026 m. liepos 30 d. – 2027 m. liepos 29 d.

Turto vertintoja – Šarūnė Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas, Nr. 000483, išduotas 2023 m. spalio 03 d. Vertintojas patvirtina, kad atlikdamas šį vertinimą veikia kaip nepriklausomas išorės asmuo. Vertinimas parengtas laikantis profesinės etikos principų: sąžiningumo, objektyvumo, nešališkumo ir profesionalumo, nustatytų TEGOVA Europos vertintojų elgesio kodekse (EVS V dalis) bei TVS 100-ajame standarte. Vertintojas deklaruoja, kad neturi jokių esamų ar būsimų turtinių interesų į vertinamą objektą, kurie galėtų paveikti vertinimo objektyvumą.

Igaliotas asmuo – direktorius Mykolas Jasinskas.

1.3. *Vertinimo datos*

Vertinamas objektas vertintojo apžiūrėtas 2026 m. spalio mėn. 13 d. Apžiūros metu buvo fiksuojama vertinamo turto fizinė būklė. Apžiūrint turtą paaiškinimus teikė užsakovas Vaclovas Vilmantas Kuklys. Turto rinkos vertės nustatymo data – **2026 m. spalio mėn. 13 d.** Ataskaitos surašymo data – **2026 m. spalio mėn. 16 d.**

1.4. *Turto savininkas ir valdymo teisė*

Vertinamo objekto savininkas – UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748.

Vertinamo objekto valdymo teisė – nuosavybės teisė.

1.5. Teisės, metodologijos ir informacijos šaltiniai

- Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas, 2024 (2024 04 25, Nr. XIV-2575), kuris įsigaliojo 2026 m. gegužės 1 d.;
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos direktoriaus 2026 03 30 įsakymas Nr. V1-40 „Dėl vertinimo ataskaitų registravimo ir teikimo suinteresuotiems asmenims tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2026 03 30, Nr. V1-40);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų etikos kodeksas;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VIII-1864;
- Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai (IVS 2025);
- Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos vertinimo standartai (EVS 2025);
- Valstybės įmonės Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, reg. Nr. 44/2760320 duomenys (žr. priedą 4.5.);
- atliktais turto natūriniais stebėjimais ir fotonuotraukomis;
- UAB “CRE pro” įmonės informacijos duomenų bazė ir atliktų darbų archyvas;
- informacija iš verslo periodinių leidinių;
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (2011-2026);
- Užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie vertinamą turtą:
 - Kadastrinių matavimų bylos kopija;
 - Informacija ir paaiškinimai gauti turto apžiūros metu;
 - Kt.
- NT sandorių kainų paieška (www.registrucentras.lt);
- Žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai;
- Interneto puslapiai: www.maps.lt; www.regia.lt; www.registrucentras.lt (žiūrėta 2026-10-13).

1.6. Vertinimo ypatybės ir metodai

Vertinimo metu (2026 10 13) vertinamas turtas buvo įrengtas, tinkamas naudoti pagal paskirtį.

Ataskaitoje **rinkos vertė** suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme (2024-04-25, Nr. XIV-2575), t.y. „pinigų suma išreiškiamas privalomojo turto arba verslo vertinimo rezultatas, nustatytas atsižvelgiant į privalomojo turto arba verslo vertinimo tikslą atitinkantį turto arba verslo vertės pagrindą ir turto arba verslo vertinimo požiūrį ir metodą, kaip jie suprantami Tarptautiniuose vertinimo standartuose arba Europos vertinimo standartuose“.

Pagal Tarptautinius vertinimo standartus (2025) yra privaloma pasirinkti tinkamus vertinimo požiūrius. Siekiant nustatyti vertės pagrindą atitinkančią vertę, galima taikyti vieną arba daugiau vertinimo požiūrių:

- a. rinkos požiūris,
- b. pajamų požiūris,
- c. išlaidų požiūris.

Rinkos požiūriu vertė nustatoma lyginant vertinamą turtą ir (arba) įsipareigojimą su tapačiu ar lygintinu (tai yra panašiu) turtu ir (arba) įsipareigojimu, kurio kaina yra žinoma.

Taikant rinkos požiūrį visada reikėtų atsižvelgti į prekybos apimtį ir aktyvumą, stebimų kainų intervalą ir laiko skirtumą iki vertės nustatymo dienos. Rinkos požiūrį reikėtų taikyti ir jam suteikti reikšmingą svarumą esant bent vienai iš šių aplinkybių:

- a. vertinamas turtas neseniai buvo parduotas sudarius sandorį, kurio aplinkybės atitinka taikomą vertės pagrindą,
- b. vertinamam turtui ar iš esmės panašiu turtu vieša prekyba vyksta aktyviai,
- c. yra prieinamos informacijos apie dažnai sudaromus ir (arba) neseniai sudarytus iš esmės panašaus turto sandorius.

Pajamų požiūris sudaro galimybę nustatyti vertės reikšmę perskaičiuojant būsimus pinigų srautus į bendrą dabartinę vertę. Taikant pajamų požiūrį turto vertė nustatoma atsižvelgiant į turto kuriamų pajamų, pinigų srautų arba išlaidų sutaupymą turint nuosavybės teises į turtą, vertę.

Pajamų požiūrį reikėtų taikyti ir jam suteikti reikšmingą svarumą esant šioms aplinkybėms:

- a. dalyvio nuomone, turto gebėjimas kurti pajamas yra esminis elementas, nuo kurio priklauso šio turto vertė,
- b. galima daryti tinkamas turto būsimų pajamų sumų ir jų gavimo laiko prognozes, nors tuo pačiu metu nėra tinkamų ir patikimų lyginamųjų rinkos duomenų.

Išlaidų požiūriu vertės reikšmė nustatoma remiantis ekonominiu principu, kad kaina, kurią pirkėjas mokėtų už turtą, jeigu įtakos jam neturėtų tokie veiksniai kaip sugaištas laikas, patirti nepatogumai, rizika ar kiti, būtų nedidesnė nei tokio paties turto įsigijimo kaina ar pasigaminimo (statybos) išlaidos. Šis požiūris leidžia nustatyti vertės reikšmę apskaičiuojant esamas turto pakeitimo ar atkūrimo išlaidas ir atimant atitinkamas sumas dėl visų nuvertėjimo formų.

Išlaidų požiūris turėtų būti taikomas ir jam suteikiamas reikšmingas svarumas esant šiai (-oms) aplinkybei (-ėms):

- a. dalyviai be reguliavimo ar teisinių apribojimų galėtų sukurti turtą, kuris iš esmės toks pat naudingas kaip ir vertinamas turtas ir toks turtas gali būti sukurtas pakankamai greitai, kad dalyvis nenorėtų mokėti reikšmingos premijos už galimybę nedelsiant naudotis vertinamam turtui,
- b. turtas tiesiogiai nekuria pajamų, o dėl unikalaus turto pobūdžio pajamų požiūriu ar rinkos požiūriu neįmanoma taikyti,
- c. taikomas vertės pagrindas iš esmės grindžiamas pakeitimo išlaidomis,
- d. vertinamas turtas neseniai buvo sukurtas arba pagamintas ir įsigytas rinkos dalyvių, taigi prielaidos, daromos išlaidų požiūriu, yra labai patikimos.

1.7. Vertinimo prielaidos, ribojančios sąlygos ir vertintojo atsakomybės ribos

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugniu informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, nagrinėjimu.

Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto nuosavybės teisių kitaip, negu tai pateikta VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose reg. Nr. 44/2760320 (žr. priedą 4.5.).

Vertinimas atliktas laikantis nustatytų teisinių ir metodologinių normų vadovaujantis šios ataskaitos 1.4 dalyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais.

Reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie pastebėjimai apžiūrint turtą ar faktai, kurie galėtų įtakoti turto vertę.

Analizuojant nekilnojamojo turto būklę, vertintojas daro prielaidą, kad jis visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas

pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus visų valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu.

Vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir jam nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, tokias kaip: toksinės atliekos ir teršalai, dirvos ir grunto geologinės savybės, aplinkosauginiai ir techniniai reikalavimai, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė nei nurodyta šioje vertinimo ataskaitoje.

Vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir nešališkos, vertintojas neturėjo, neturi ir neketina turėti turtinių interesų į vertinamą objektą. Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų analize.

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl nustatytos vertės paveikus jį nenugalimai jėgai, iš esmės pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, po įvykių ar sprendimų priėmimo, turinčių įtakos turto vertei, kurie gali atsirasti po vertinimo datos (2026-10-13).

Vertintojas neprisiima atsakomybės, jeigu kažkas kitas naudos šią ataskaitą – nurodytais ar bet kuriais kitais tikslais. Vertintojas neįsipareigoja būti užsakovo atstovu ginčiuose su trečiaisiais asmenimis.

Vertintojas naudojo užsakovo pateiktus dokumentus bei jų kopijas, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės.

Šios ataskaitos ar jos kopijos turėjimas nesuteikia teisės dauginti ir platinti šios ataskaitos ar jos dalies koku nors būdu, pavišinti jos ar jos dalies turinio, cituoti jos ar daryti į ją ar jos dalį nuorodas negavus išankstinio raštiško autoriaus sutikimo konkrečiam turinio pavišnimui, citavimui ar nuorodai į jį.

Šios ribojančios sąlygos, nėra bandymas apriboti ataskaitos, kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.

1.8. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

Nenustatyta.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga

Pasaulio ekonomikos augimo prognozės keičiasi nedaug, tačiau ekonomikos raidai įtakos turi tiek teigiami, tiek neigiami veiksniai. Geopolitinė įtampa ir konfliktai Artimuosiuose Rytuose neigiamai veikia įvairių šalių ekonomiką. Naftos kainos išlieka didesnės nei 2025 m. vidurkis, o euro zonoje gamtinių dujų kainos yra daugiau nei 60 proc. didesnės. Neigiamą poveikį iš dalies kompensuoja didėjanti informacinių technologijų prekių paklausa, susijusi su dirbtinio intelekto plėtra. Dėl to gerėja kai kurių Azijos šalių ekonominės perspektyvos, o pasaulio ekonomika 2026–2028 m. turėtų augti lėčiau nei ankstesniais metais.

2026 m. pirmąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos aktyvumas pastebimai didėjo. Augo apdirbamoji gamyba, ypač guminių, plastikinių ir medienos gaminių bei baldų gamyba. Taip pat reikšmingai padidėjo statybos darbų apimtys, įskaitant gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų bei inžinerinių statinių statybą. Suaktyvėjo mažmeninė prekyba, ypač ne maisto prekėmis. Tuo pačiu kai kurių verslo paslaugų, įskaitant informacijos, ryšių bei profesines paslaugas, augimas sulėtėjo.

Ekonomikos augimas palankiai veikė darbo rinką. 2026 m. pirmąjį pusmetį nedarbo lygis siekė 6,8 proc. Darbuotojų trūkumas ir mažėjantis darbingo amžiaus gyventojų skaičius stiprina dirbančiųjų derybines galias. Darbo užmokestis toliau sparčiai augo, nors ekonomikos raidą riboja geopolitinis neapibrėžtumas, žaliavų kainų pokyčiai ir tiekimo grandinių sutrikimai.

Prognozuojama, kad Lietuvos BVP 2026 m. augs 2,7 proc., 2027 m. – 2,4 proc., o 2028 m. – 3,1 proc. Ekonomikos augimą skatins didėjančios gyventojų pajamos, ES paramos lėšos ir užsienio paklausa. Investicijų augimas bus netolygus, o privačiojo vartojimo plėtra gali sulėtėti dėl mažesnio papildomo impulso, susijusio su antrosios pensijų kaupimo pakopos lėšų atsiėmimu.

Infliacija Lietuvoje išlieka padidėjusi. 2026 m. rugpjūtį metinė infliacija sudarė 5,8 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui darė brangstantys energijos ištekliai, ypač degalai, medienos kuras ir šilumos energija. Kainų augimą taip pat veikė padidėjusios gamybos sąnaudos ir transporto paslaugų brangimas. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2026 m. sieks 5,1 proc., 2027 m. – 3,1 proc., o 2028 m. sumažės iki 2,6 proc., daugiausia dėl numatomo energijos išteklių kainų mažėjimo ir lėtesnio darbo užmokesčio augimo. (Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-proгноzes-2026-m-rugsejo-men>, žiūrėta 2026-10-13)

2.1.1. paveikslas. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida (2026 m. rugsėjo mėn.)

	2026 m. rugsėjo mėn. prognozė			2026 m. birželio mėn. prognozė		
	2026 ^b	2027 ^b	2028 ^b	2026 ^b	2027 ^b	2028 ^b
Kainų ir sąnaudų kaita (% pokytis per metus)						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI ^a	5,1	3,1	2,6	5,1	3,0	2,6
BVP defliatorius ^a	5,0	3,3	3,1	4,2	3,1	3,0
Darbo užmokestis	9,4	7,6	7,0	8,7	6,9	7,2
Importo defliatorius ^c	5,9	3,6	1,3	7,5	2,4	1,3
Eksporto defliatorius ^c	6,3	3,0	1,8	6,8	1,9	1,5
Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)						
BVP ^c	2,7	2,4	3,1	2,7	2,0	3,3
Privačiojo vartojimo išlaidos ^c	3,0	1,0	3,0	4,1	-0,2	4,6
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c	8,2	5,7	5,1	10,1	3,7	4,6
Prekių ir paslaugų eksportas ^c	4,8	3,6	3,6	0,4	3,6	3,7
Prekių ir paslaugų importas ^c	7,8	2,6	3,8	3,9	2,5	4,6
Darbo rinka						
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	6,7	6,6	6,6	6,8	6,7	6,6
Užimtųjų skaičius (% pokytis per metus) ^d	0,1	-0,3	-0,3	0,3	-0,3	-0,2
Išorės sektorius (% palyginti su BVP)						
Prekių ir paslaugų balansas	2,3	2,5	2,7	1,0	1,5	1,0
Einamosios sąskaitos balansas	-1,0	-0,8	-0,7	-1,9	-1,6	-2,4
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	1,1	0,2	0,3	0,5	-0,5	-1,5

Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-proгноzes-2026-m-rugsejo-men>, žiūrėta 2026-10-13

Ekonominės raidos scenarijus parengtas įvertinus 2026 m. pirmojo pusmečio ekonominius rodiklius, tarptautinės ekonominės aplinkos pokyčius ir geopolitines rizikas. Pasaulio ekonomikos augimą lėtina karas Artimuosiuose Rytuose, aukštos energijos kainos, tarptautinės prekybos neapibrėžtumai ir vangus Europos Sąjungos ekonomikos augimas.

2026 m. pirmąjį pusmetį Lietuvos realusis BVP padidėjo 3,3 proc., o visų metų augimas prognozuojamas 2,9 proc. Ekonomikos plėtrą daugiausia palaiko vidaus paklausa, namų ūkių vartojimas ir investicijos. Vartojimo augimą skatino didėjęs darbo užmokestis ir antrosios pensijų kaupimo pakopos lėšų išmokos. Vis dėlto šio veiksnio poveikis laikinas, todėl 2027 m. BVP augimas turėtų sulėtėti iki 2,2 proc., o 2028–2029 m. siekti atitinkamai 2,6 ir 2,5 proc. Investicijos į pagrindinio kapitalo formavimą 2026 m. pirmąjį pusmetį padidėjo 3,5 proc. Jas skatina augantis saugumo poreikis, viešųjų projektų įgyvendinimas, įmonių siekis didinti darbo našumą ir investicijas į technologijas. Prognozuojama, kad 2026 m. investicijos padidės 4,6 proc., o 2027–2029 m. vidutinis metinis augimas sieks apie 4,5 proc. Prekių ir paslaugų eksportas pirmąjį pusmetį išaugo 4,8 proc., daugiausia dėl paslaugų eksporto augimo. Vis dėlto tolesnę eksporto plėtrą ribos lėtas pagrindinių prekybos partnerių ekonomikos augimas, tarptautinės prekybos įtampa, JAV muitų politika ir aukštos energijos kainos. 2026 m. eksportas turėtų padidėti 4,1 proc. Infliacija Lietuvoje 2026 m. paspartėjo dėl energijos kainų šuolio, sparčiai augančio darbo užmokesčio ir mokesčių pakeitimų. Rugpjūtį metinė infliacija siekė 5,8 proc. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2026 m. sudarys 5,0 proc., 2027 m. sumažės iki 3,3 proc., o 2028–2029 m. atitinkamai sieks 2,8 ir 2,4 proc. Darbo rinka išlieka atspari, tačiau jos plėtrą vis labiau riboja darbuotojų trūkumas, gyventojų senėjimas ir kvalifikacijų neatitikimas darbdavių poreikiams. 2026 m. pirmąjį pusmetį nedarbo lygis siekė 6,8 proc., o darbo užmokestis padidėjo 9,7 proc. Prognozuojama, kad 2026 m. darbo užmokestis augs 9,4 proc., o vėlesniais metais jo augimo tempai palaipsniui lėtės.

Pagrindinės ekonominės rizikos yra geopolitinių konfliktų eskalacija, energijos kainų svyravimai, tarptautinės prekybos ribojimai, tiekimo grandinių sutrikimai, nepalanki demografinė situacija ir galimi finansavimo sąlygų pokyčiai. Šių veiksnių raida gali reikšmingai paveikti Lietuvos ekonomikos augimą, infliaciją, investicijas, eksportą ir darbo rinką.

(Šaltinis: 2026 m. rugsėjo mėn. apžvalga, <https://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonominės-raidos-scenarijus/>, žiūrėta 2026-10-13).

2.1.2 paveikslas. Ekonominės raidos scenarijaus rodikliai (2026 m. rugsėjo mėn.)

Rodiklio pavadinimas	2025	2026	2027	2028	2029
BVP (to meto kainomis), mln. Eur	84 258	91 421	96 533	102 119	107 635
BVP (palyginamosiomis kainomis) pokytis, proc.	2,9 (2,9)	2,9 (3,1)	2,2 (2,3)	2,6 (2,8)	2,5 (2,6)
Suderinto vartotojų kainų indekso (vidutinio metinio) pokytis, proc.	3,4 (3,4)	5,0 (3,7)	3,3 (2,4)	2,8 (2,4)	2,4 (2,4)
Investicijų (palyginamosiomis kainomis) pokytis, proc.	8,0 (7,3)	4,6 (5,7)	4,8 (4,5)	4,4 (4,4)	4,4 (4,4)
Prekių ir paslaugų eksporto (palyginamosiomis kainomis) pokytis, proc.	5,3 (4,2)	4,1 (2,7)	3,2 (3,6)	3,2 (3,6)	3,2 (3,6)
Nedarbo lygis (pagal gyventojų užimtumo tyrimo apibrėžtį), proc.	6,9 (6,9)	6,8 (6,8)	6,9 (6,9)	6,8 (6,8)	6,8 (6,8)
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokytis, proc.	8,5 (8,4)	9,4 (7,9)	7,2 (6,1)	6,5 (5,7)	6,0 (5,7)
Užimtųjų skaičiaus pokytis, proc.	-0,1 (-0,1)	0,3 (0,1)	-0,2 (-0,1)	-0,1 (-0,1)	-0,1 (-0,1)

Šaltinis: 2026 m. rugsėjo mėn. apžvalga, <https://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonominės-raidos-scenarijus/>, žiūrėta 2026-10-13

Nekilnojamojo turto apžvalga Vilniaus m. savivaldybėje

2026 metų pirmąjį pusmetį Lietuvos nekilnojamojo turto rinka išliko stabili ir aktyvi. Nepaisant geopolitinių įtampų bei išaugusių žaliavų kainų, NT sandorių skaičius šalyje augo – per sausio–birželio mėnesius Lietuvoje įregistruota 67,7 tūkst. pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų NT objektų, tai yra 7,7 % daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2025 metais.

Didžiausią rinkos dalį sudarė įvairaus tipo NT objektų sandoriai. Butų segmente per pirmąjį 2026 metų pusmetį šalyje įregistruota 18,2 tūkst. pardavimų – 2,6 % daugiau nei praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu. Individualių gyvenamųjų namų pardavimų skaičius taip pat augo – įregistruota 6,3

tūkst. sandorių, arba 7,2 % daugiau nei 2025 metų sausio–birželio mėnesiais. Žemės sklypų rinkoje fiksuotas 31,3 tūkst. sandorių skaičius, kuris buvo 6,7 % didesnis nei prieš metus.

Bendra NT rinkos dinamika rodo, kad 2026 metų pirmąjį pusmetį pirkėjų aktyvumas išliko aukštas, o rinkos dalyviai prisitaikė prie ekonominių bei geopolitinių neapibrėžtumų. Reikšmingų rinkos sulėtėjimo požymių kol kas nenustatyta, todėl NT rinka išlaiko stabilų augimo tempą.

2026 metų pirmąjį pusmetį Vilniaus būsto rinka išliko aktyvi. Registrų centro duomenimis, per sausio–birželio mėnesius Vilniuje įregistruota 6,6 tūkst. butų pardavimo sandorių, tai yra 3,6 % daugiau nei tuo pačiu 2025 metų laikotarpiu. Tai rodo išliekančią stabilią paklausą sostinės būsto rinkoje ir didelį pirkėjų aktyvumą.

(Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/nt-sandoriu-rinka-pirmaji-pusmeti-ugtelejo-8proc>, žiūrėta 2026-10-13).

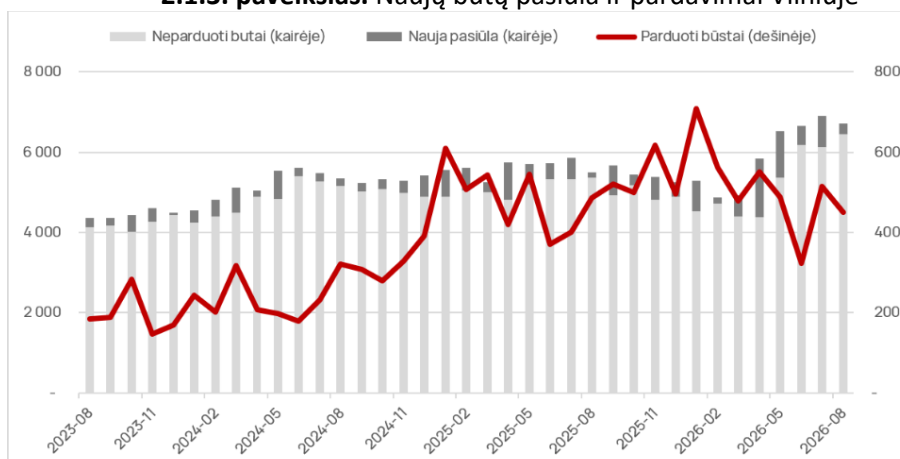
2026 metų rugpjūčio mėnesį Vilniaus miesto pirminėje būsto rinkoje fiksuotas 451 suminis sandoris (474 nauji susitarimai, 23 grąžinimai) – dešimtadaliu mažiau nei liepą (515, 533, 18) ar pernai rugpjūtį (487, 503, 16). Mažesnius pardavimus lėmė mažesnė nauja pasiūla – rugpjūtį fiksuota 13 išankstinių pardavimų, o liepą – 132. „Lyginant su keliais paskutiniais mėnesiais, sumažėjo ekonominės klasės būsto pardavimų dalis, o vidutinės klasės – padidėjo. Galima daryti kelias prielaidas. Ekonominės klasės pardavimų sumažėjimą galėjo lemti mažesni investicinio būsto pardavimai, tuo tarpu vidutinės klasės segmente galėjo apsipirkti kiek daugiau pirmojo būsto pirkėjų, gavusių indikacijų dėl pirmojo būsto finansavimo sąlygų pokyčių, nepriklausomai nuo to, kokie jie buvo“, – teigia „Inreal“ grupės investicijų ir analizės vadovas Tomas Sovijus Kvainickas.

Rugpjūtį „Inreal“ pirminės Vilniaus būsto rinkos stebėjimus papildė 256 naujais objektais – tris kartus mažiau nei liepą (780), bet beveik dvigubai daugiau nei pernai rugpjūtį (133). Pasiūlos kiekis per mėnesį sumažėjo 3 proc., nuo 6 911 iki 6 708 vienetų, tačiau pasiūloje esančio būsto kiekis vis vien išlieka apie 22 proc. didesnis nei pernai tuo pačiu metu (5 509). Per paskutinius dvylika mėnesių rinkai kas mėnesį buvo pasiūloma apie 100 butų daugiau nei parduodama, todėl per metus pirminės rinkos balanso rodiklis padidėjo nuo 0,98 iki 1,20. Rinka išlieka subalansuota, tačiau atskiruose segmentuose pasiūlos ir paklausos santykis skiriasi. Didžiausia pasiūla koncentruota ekonominėje klasėje, kurioje pirkėjai gali rinktis iš maždaug pusės visų būstų.

Rugpjūtį fiksuota išskirtinai daug kainų korekcijų: 409 kartus jos buvo didintos, 374 kartus mažintos. „Rugpjūtį išsiskyrė kainų korekcijų mastas – kainos buvo ne tik didinamos, bet ir gana aktyviai mažinamos. Tai jau antras mėnuo iš eilės, kai matome reikšmingesnį judėjimą abiem kryptimis. Vis dėlto metinis kainų augimas išlieka ryškus – ekonominiame segmente siekia apie 9 proc., o vidutiniame – apie 14 proc.“, – sako T.S. Kvainickas. Įvertinus struktūrinius pasiūlos pokyčius, ekonominės klasės būstas kainavo 3 407 Eur/kv. m (be pokyčių), vidutinės klasės – 4 713 Eur/kv. m (-1 proc.), prestižinės klasės – 7 628 Eur/kv. m (be pokyčių), loftai – 3 565 Eur/kv. m (-2 proc.), kotedžai – 2 430 Eur/kv. m (+2 proc.). Metinis kainų augimas ekonominiame segmente siekė apie 9 proc., vidutiniame – apie 14 proc.

(Šaltinis: <https://www.inreal.lt/inreal-nt-pulsas-2026-08/>, žiūrėta 2026-10-13).

2.1.3. paveikslas. Naujų butų pasiūla ir pardavimai Vilniuje



(Šaltinis: <https://www.inreal.lt/rekordine-naujo-busto-ketvircio-pasiula/>, žiūrėta 2026-10-13).

Vilniuje 2026 m. liepos mėnesį butų pardavimo kainos padidėjo 0,9 proc. Vidutinė butų kaina siekė 3 120 Eur/m², t. y. per mėnesį padidėjo 28 Eur/m². Per metus, palyginti su 2025 m. liepos mėn., butų kainos Vilniuje išaugo 12,2 proc.

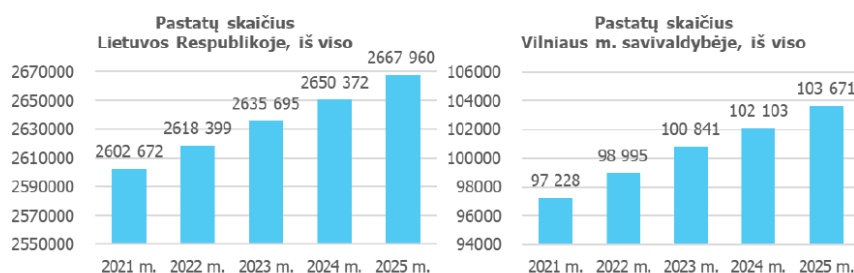
Tai rodo, kad Vilniaus būsto rinkoje kainų augimas išliko aktyvus – tiek mėnesio, tiek metiniu laikotarpiu fiksuotas reikšmingas kainų didėjimas.

(Šaltinis: <https://www.ober-haus.lt/butu-kainu-augimo-tempas-neslopsta/>, žiūrėta 2026-10-13)

Statinių statistiniai rinkos duomenys Vilniaus m. savivaldybėje

Vilniaus nekilnojamojo turto rinka 2021–2026 m. laikotarpiu išsiskiria nuosekliu augimu, tačiau 2026 m. pradžioje jau matomi stabilizacijos ir lėtėjimo ženklai. Palyginti su ankstesniais metais, rinka išlieka aktyvi, tačiau spartus kainų ir sandorių augimas nebėra toks intensyvus kaip ankstesniu ciklo etapu.

2.1.4. paveikslas. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų/patalpų skaičius Vilniaus m.sav.



(Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=60>, žiūrėta 2026-10-13).

2025 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruota 103 671 pastatas ir 350 984 patalpos. Per analizuojamą laikotarpį jų skaičius nuosekliai didėjo, tačiau augimo tempas svyravo: 2024 m. fiksuotas vienas lėtesnių metinių augimų, o 2023 m. – vienas stipresnių. Tai rodo, kad plėtra išlieka pastovi, bet ne vienodai intensyvi.

Vilniuje dominuoja gyvenamosios paskirties fondas – didžiausią dalį sudaro butai (267 352 gyvenamosios patalpos), taip pat reikšmingą dalį sudaro vienbučiai ir daugiabučiai pastatai. Tai patvirtina sostinės struktūrą kaip pagrindinį šalies gyvenamosios statybos centrą.

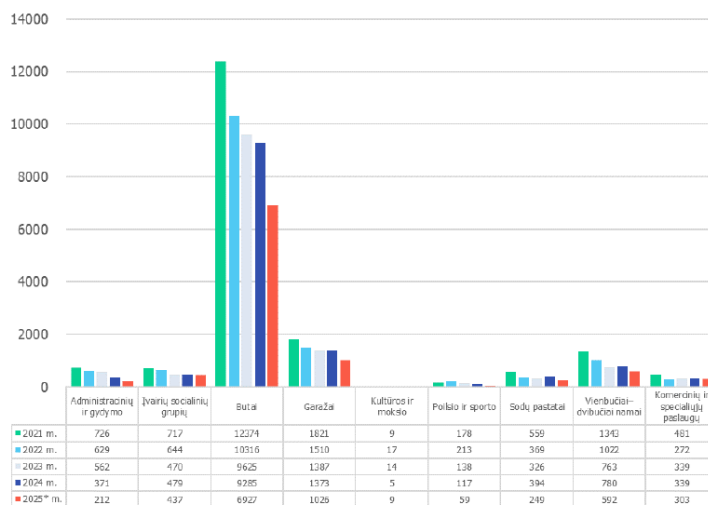
Ne gyvenamųjų pastatų struktūroje daugiausia įregistruota mėgėjų sodų paskirties objektų, administracinių, prekybos, sandėliavimo bei kitų paslaugų pastatų, tačiau jų dalis yra gerokai mažesnė nei gyvenamųjų objektų.

Nuosavybės struktūroje Vilniuje vyrauja privatūs fiziniai asmenys – jiems priklauso didžioji dalis tiek pastatų, tiek patalpų, o juridinių asmenų dalis yra ženkliai mažesnė. Tai rodo, kad rinka išlieka orientuota į individualią nuosavybę, o ne institucinius valdytojus.

Rinkos aktyvumo prasme 2024 m. Vilniuje buvo užfiksuotas sandorių sumažėjimas – parduota 13 143 objektai, tai buvo mažiausias lygis 2021–2025 m. laikotarpiu. Vis dėlto ankstesniais metais, ypač 2021–2022 m., sandorių skaičius buvo ženkliai didesnis, o 2025 m. iš dalies matomas atsigavimas.

Apibendrinant, Vilnius išlieka pagrindinis Lietuvos NT rinkos centras, pasižymintis didele gyvenamojo būsto koncentracija ir stabilia ilgalaikė plėtra. Tačiau naujausi duomenys rodo, kad rinka pereina iš spartaus augimo fazės į labiau subalansuotą ir lėtesnio augimo etapą, kuriame didesnę įtaką pradeda daryti paklausa, finansavimo sąlygos ir pasiūlos ribotumas.

2.1.5. paveikslas. 2021–2025 m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes



(Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=60>,
žiūrėta 2026-10-13).

Šiuo metu siūlomi įsigyti įrengti nekilnojamojo turto objektai Vilniaus m. savivaldybėje, Naujamiesčio seniūnijoje pateikiami žemiau iš internetinio puslapio www.aruodas.lt.

Pasiūlos kainoje dažnai būna įskaiciuota nuolaida pirkimo-pardavimo atvejui (apie 10-20 proc.), tačiau rinkos kaina visada priklauso nuo rinkos tendencijų, sklypo ir patalpų dydžio, vietos, statybos darbų užbaigtumo bei patalpų/pastatų būklės, statybos metų, konstruktyvų, komunikacijų, privažiavimo galimybių bei kitų ypatumų.

2.1.8 paveikslas



Naujamiestis
Skroblų g.

199 999 €
4 922 €/m²

2 k. 40.6 m² 4/7 aukšt.
2022 m. Centrinis kolektorinis Įrengtas

Pasidomėkite būsto paskola >



Naujamiestis
Skroblų g.

320 000 €
4 751 €/m²

3 k. 67.4 m² 3/5 aukšt.
2023 m. Centrinis kolektorinis Įrengtas

Pasidomėkite būsto paskola >



Naujamiestis
Smolensko g.

229 500 €
4 342 €/m²

3 k. 52.9 m² 1/4 aukšt.
2023 m. Centrinis kolektorinis Dalinė apdaila

Pasidomėkite būsto paskola >

Šaltinis: www.aruodas.lt (žiūrėta 2026-10-13)

2.2. Vertinamo turto lokalizacija ir aplinkos charakteristika

Vilnius įsikūręs pietrytinėje Lietuvos dalyje, Vilnios ir Neries santakoje, maždaug 20 km į pietus nuo geografinio Europos centro ir 312 km nuo Baltijos jūros. Miestas įsikūręs Baltijos aukštumų kalvyno juostoje, giliai išraižytoje vingiuoto Neries slėnio. Pietryčiuose paviršius kyla į kalvotą ir slėniuotą Medininkų aukštumą, šiaurėje – į ežeringą Aukštaičių aukštumą, kurios pietinis pakraštys – Riešės aukštuma – kyla ties šiaurės vakariniais miesto pakraščiais (pradedant Šeškine, Viršuliškėmis, Baltupiais, Santariškėmis). Šiaurės rytinė miesto dalis plyti Neries–Žeimenos žemumoje. Centrinė miesto dalis yra plačiame (apie 5 km) Neries senslėnyje, kuris link upės leidžiasi aštuoniomis terasomis. Gilų slėnį taip pat sudaro ir Neries intakas Vilnia. Aukštumos į senslėnį leidžiasi daugiausia stačiais, raguvų išraižytais, šaltiniuotais šlaitais. Vietomis aukštumos priartėja prie pat upių ir taip dėl erozijos atsiveria skardžiai (Pūčkorių atodanga, Plikakalnio atodanga, Naujanerių atodanga). Žemiausia miesto vieta (97 m) yra Neries pakrantėse, o aukščiausiai paviršius iškyla (234 m) Pavilnyje (Rokantiškių kalva).

Ežeringiausia yra šiaurės rytinė Vilniaus dalis, kur Antavilių miškuose telkšo Balžio, Antavilio, Juodžio, Tapelių, Skarbelio ežerai bei šiaurėje, šalia Verkių, Riešės esantis Žaliųjų ežerų ežerynas (Balsys, Gulbinas, Mažasis Gulbinų ežeras, Raistelis ir kt.). Vakariname pakraštyje, prie Pilaitės, telkšo Gelūžės, Salotės, Baltiesos ežerai. Keli smulkesni ežerėliai (Kairėnų ežeras, Naujųjų Verkių ežeras) bei tvenkiniai (Cedrono tvenkinys, Jeruzalės tvenkinys, Rokantiškių tvenkinys) telkšo kitur mieste. Šiaurės rytiniame Vilniaus pakraštyje plyti Šeškučių pelkė.

Vilniaus miesto savivaldybė yra vienintelė miesto savivaldybė šalyje, kuri apima ne vieną miestą (kaip kitų miestų savivaldybės), bet du miestus (Vilnių ir Grigiškes). Nepaisant to, didžiaja

dalimi savivaldybė sutampa su Vilniaus miesto ribomis. Vilnius suskirstytas į 21 seniūniją, kurios sudarytos iš smulkesnių administracinių vienetų, vadinamų rajonais arba mikrorajonais. Vilnius yra Lietuvos sostinė, svarbiausias šalies politinis, ūkio, kultūros ir švietimo centras čia veikia aukščiausios valdžios institucijos – Lietuvos Respublikos prezidentūra, Lietuvos Seimas, Lietuvos Vyriausybė, ministerijos, Lietuvos Aukščiausiasis ir Konstitucinis teismai, užsienio valstybių ambasados ir atstovybės, diplomatinės misijos, tarptautinių organizacijų atstovybės.

Vilnius išsiskiria turtingu ir įvairiu kultūros paveldu, kuris atsispindi miesto istorijoje, architektūroje ir socialinėje raidoje. Vilnius, kaip Lietuvos sostinė, per šimtmečius buvo įvairių kultūrų ir civilizacijų susikirtimo taškas. Šiandien Vilniaus kultūros paveldas yra neatsiejama miesto tapatybės dalis. Restauracijos pastangos ir projektai, skirti paveldo išsaugojimui, prisideda prie miesto ekonominės plėtros, kultūros sklaidos ir bendruomenės identiteto stiprinimo. Vilniaus senamiestis – seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Nerio krante į pietus nuo Pilies kalno. Vilnius – vienas labiausiai į rytus nutolusių Europos gotikos, renesanso ir baroko architektūros centrų. 1994 m. Vilniaus senamiestis įtrauktas į UNESCO pasaulio kultūros paveldo sąrašą, kaip vienas gražiausių Senojo žemyno miestų, turintis didžiausią barokinį senamiestį visoje Rytų ir Vidurio Europoje. Vilniaus senamiesčio apsaugos zona apima 1912 ha.

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 2 d. patvirtino Vilniaus miesto bendrąjį planą, kuris galios 10-15 metų. Bendrojo plano pagrindinės miesto strateginės kryptys: darnus judumas, patogūs gyvenamieji rajonai, pietinio Vilniaus plėtra. Tai reiškia, kad ateityje daug dėmesio bus skiriama kokybiškai architektūrai ir urbanistikai – architektūros taisyklių ir gatvių standartų įtvirtinimui. Taip pat bendrajame plane atsispindi „Miestas+“ programos principai – žaliųjų erdvių plėtra, gyvenamųjų rajonų modernizavimas, socialinės infrastruktūros plėtra. Daug dėmesio, kaip ir iki šiol, bus skiriama pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtrai, viešojo transporto gerinimui ir dalijimosi ekonomikos vystymui.

(Šaltinis: https://lt.wikipedia.org/wiki/Vilniaus_miesto_savivaldyb%C4%97, žiūrėta 2026-10-13)

2.2.1. paveikslas. Vilniaus m. savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje



(Šaltinis: https://lt.wikipedia.org/wiki/Vilniaus_miesto_savivaldyb%C4%97 (žiūrėta 2026-10-13))

Vilnius suskirstytas į 21 seniūniją, kurios sudarytos iš smulkesnių teritorinių vienetų, vadinamų rajonais arba mikrorajonais (jų ribos nėra tikslios).

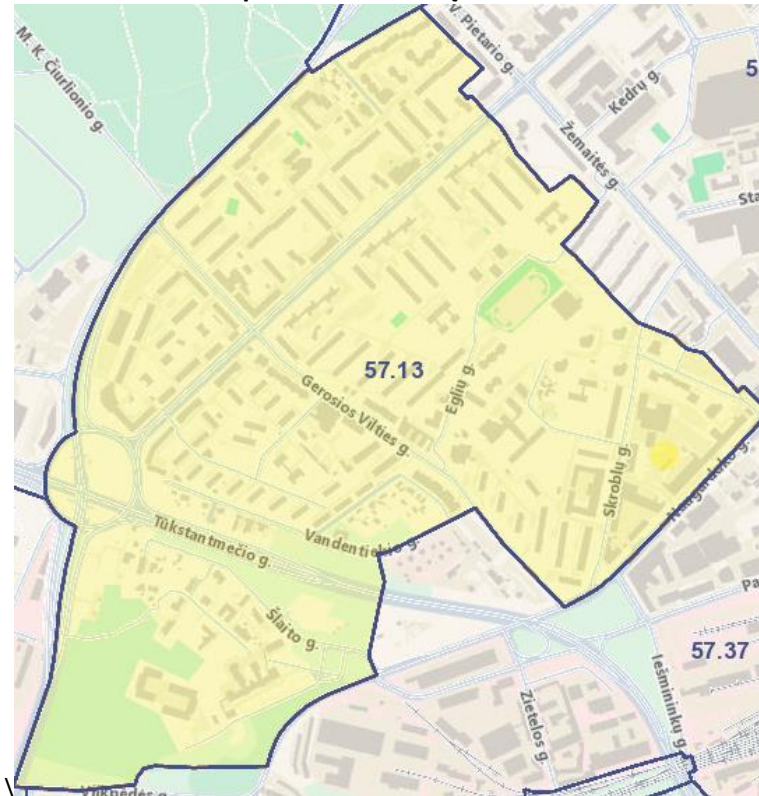
[illegible]

Šaltinis: https://lt.wikipedia.org/wiki/Vilkp%C4%97d%C4%97s_seni%C5%ABnija (žiūrėta 2026-10-13)

AUTOBUSŲ STOTELĖS			LANKYTINOS VIETOVĖS
-0.30 km Migracijos departamentas	-0.37 km Lidl		-1.66 km Vingio parko šaltinis
-0.31 km Statybininkų	-0.38 km Maxima XX		-1.68 km Liepų alėja Vingio parke
-0.39 km Burbiškės	-0.53 km Maxima X		
-0.45 km Naugarduko st.	-0.62 km Rimi Mylia		SPORTO KLUBAI
-0.51 km Savanorių prospektas	-0.91 km IKI - GELEŽINIS VILKAS		-0.44 km DELFINAS, Vilniaus miesto vandensvydžio sporto klubas
-0.51 km Vilnius Žemaitės	-1.07 km IKI - ŠVITRIGAILA		-0.51 km POLONIA, Vilniaus sporto klubas
-0.53 km Žemaitės	-1.07 km Norfa XL		-0.55 km IMPULS, UAB IMPULS LTU sporto ir pramogų parkas
	-1.11 km IKI - RŪDA		-0.58 km ICHIGEKI, sporto klubo karate mokykla
	-1.33 km Maxima X		-0.70 km ŽAIBAS, Vilniaus krepšinio klubas
	-1.37 km IKI EXPRESS - VIVULSKIO		

(Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=60>, žiūrėta 2026-10-13).

2.2.4 paveikslas. Verčių zonos ribos

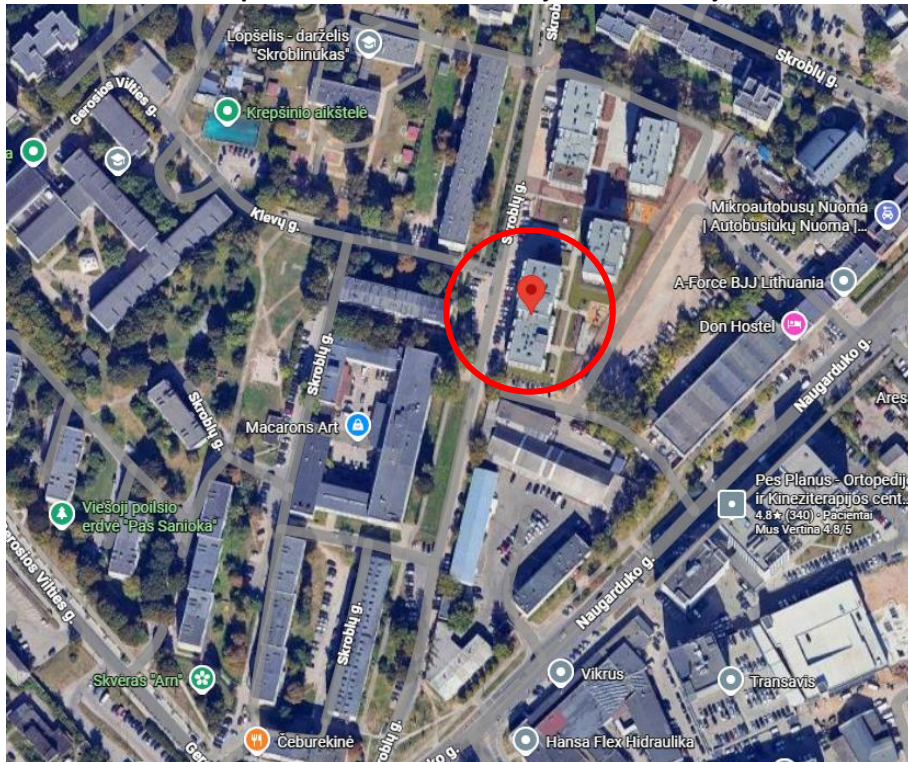


Šaltinis: https://regia.lt/map/vilniaus_m?lang=0 (žiūrėta 2026-10-13)

Škroblų gatvė yra Vilniaus miesto pietvakarinėje dalyje, Vilkpėdės seniūnijoje, netoli Naujamiesčio rajono. Gatvė driekiasi tarp Naugarduko ir Žemaitės gatvių, todėl užtikrina patogų susisiekimą su kitomis miesto dalimis. Aplink vyrauja gyvenamosios paskirties užstatymas, daugiabučiai namai ir įvairios komercinės bei paslaugų paskirties patalpos. Teritorijoje išplėtotą miesto infrastruktūrą, netoliese yra viešojo transporto stotelių, parduotuvių ir kitų kasdieniam gyvenimui reikalingų paslaugų. Škroblų gatvės aplinka palaipsniui atnaujinama, gerinant pėsčiųjų judėjimą.

Vertinamas objektas, esantis Škroblų g. 14, yra urbanizuotoje miesto teritorijoje, kuriai būdingas daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas ir geras susisiekimas su kitomis Vilniaus dalimis.

2.2.5 paveikslas. Vertinamo objekto dislokacija



Šaltinis: Internetinis puslapis google.maps (žiūrėta 2026-10-13)

2.3. Vertinamo objekto teisinis režimas

Vertintojas naudojosi kadastrinių matavimų byla bei valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu reg. Nr. 44/2760320 (žr. priedą 4.5.).

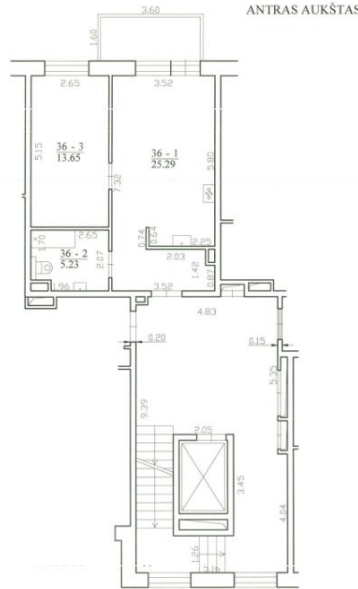
2.3.1 lentelė

Butas/Patalpa - Butas	4400-5903-0146:8687
Adresas	Vilnius, Skrobly g. 14-36
Turto pavadinimas	Butas/Patalpa - Butas
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Gyvenamųjų (butų)
Unikalus Nr.	4400-5903-0146:8687
Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane	4400-5717-1242, 16Ū7/b
Turto savininkas	UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė
Kitos daiktinės teisės	Hipoteka
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas) Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) DAINA KUKTIENĖ

2.4. Detalus vertinamo turto aprašymas

Vertintojas naudojosi apžiūros metu gauta informacija, kadastrinių matavimų byla, žemės sklypo planu bei valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu reg. Nr. 44/2760320 (žr. priedą 4.3 ir 4.5).

2.4.1 lentelė

Butas/Patalpa - Butas		4400-5903-0146:8687
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Gyvenamųjų (butų)	
Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane	4400-5717-1242, 16Ū7/b	
Statybos pradžios metai	2021	
Statybos pabaigos metai	2022	
Baigtumo procentas	100%	
Kambarių skaičius	2	
Aukšto skaičius	2	
Bendras plotas	44.17 kv. m	
Šildymas	Bendroji centrinio šildymo sistema	
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	
Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	
Dujos	-(yra elektrinė viryklė)	
Sienos	Keraminės plytelės (san. mazgas), tapetai (miegamasis), dažai (valgomasis)	
Langai	Plastikiniai su stiklo paketu	
Durys	Įėjimo – šarvuotos, vidaus – faneruotos	
Grindys	Laminatas, keraminės plytelės (san. mazgas)	
Būklė	Gera*	
Išdėstymas	 <p>Šaltinis: kadastrinės bylos kopija</p>	
Papildoma informacija	Name yra liftas, laiptinė rakinama telefonspyne. Butą sudaro kambarys-virtuvė (36-1), san.mazgas (36-2) ir kambarys (36-3). Yra balkonas.	

*** Sąlyginės būklės įvertinimo išaiškinimas:**

Vertintojas galimą fizinę ir funkcinę pastato ir jo patalpų, atskirų apdailos elementų, santechninių įrenginių būklę įvertinimo tikslu sąlyginai suskirsto į sekančias kategorijas:

- „bloga“ (pastatas ir jo patalpos netinkamos eksploatuoti, reikalingas nekilnojamojo turto kapitalinis remontas);
- „patenkinama“ (galima pastato ir jo patalpų eksploatacija, reikalingas plataus spektro pilnos apimties nekilnojamojo turto periodinis remontas);
- „vidutinė“ (galima pastato ir jo patalpų eksploatacija, reikalingas dalinis nekilnojamojo turto periodinis remontas);
- „gera“ (galima pastato ir jo patalpų eksploatacija, nereikalingas kapitalinis ar paprastasis (periodinis / einamasis) nekilnojamojo turto remontas);
- „labai gera“ (galima pastato ir jo patalpų eksploatacija, pastatas naujai pastatytas ar rekonstruotas, pastato patalpos naujai įrengtos arba naujai suremontuotos).

2.5. Turto kompleksiskumas

Turtas vertinamas įkeitimo tikslu, todėl vertintojas išreiškia nuomonę, jog vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

2.6. Vertinamo objekto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas (highest and best value) Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2025) apibrėžiamas kaip: efektyviausias, kiek fiziškai įmanoma, teisiškai leistina ir finansiškai galima, vertinamo turto panaudojimas.

Esamas, alternatyvus ir galimas geriausias vertinamo turto panaudojimas.

Vertintojų nuomone, vertinamas turtas yra pritaikytas gyvenamajai paskirčiai. Gyvenamoji paskirtis yra maksimalus ir geriausias turto panaudojimas.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Vertinimo metu (2026-10-13 vertinamas turtas buvo įrengtas, tinkamas naudoti pagal paskirtį).

Rinkos požiūriu vertė nustatoma lyginant vertinamą turtą ir (arba) įsipareigojimą su tapačiu ar lygintinu (tai yra panašiu) turtu ir (arba) įsipareigojimu, kurio kaina yra žinoma.

Taikant rinkos požiūrį visada reikėtų atsižvelgti į prekybos apimtį ir aktyvumą, stebimų kainų intervalą ir laiko skirtumą iki vertės nustatymo dienos. Rinkos požiūrį reikėtų taikyti ir jam suteikti reikšmingą svarumą esant bent vienai iš šių aplinkybių:

a. vertinamas turtas neseniai buvo parduotas sudarius sandorį, kurio aplinkybės atitinka taikomą vertės pagrindą,

b. vertinamu turtu ar iš esmės panašiu turtu vieša prekyba vyksta aktyviai,

c. yra prieinamos informacijos apie dažnai sudaromus ir (arba) neseniai sudarytus iš esmės panašaus turto sandorius.

Nustatant vertės reikšmę lyginamųjų sandorių metodu (angl. – „comparable transactions method“), dar vadinamu indikacinių sandorių metodu (angl. – „guideline transactions method“), naudojama informacija apie įvykusius tokio paties turto arba panašaus į vertinamą turtą sandorius.

Kai lyginamieji sandoriai yra vertinamo turto sandoriai, šis metodas kartais vadinamas ankstesnių sandorių metodu (angl. – „prior transactions method“).

Jei pastarųjų sandorių įvyko mažai, vertintojas gali nagrinėti identiško ar panašaus turto, kuris yra kotiruojamas ar siūlomas parduoti, kainas, jei šios informacijos tinkamumas yra aiškiai nustatytas, kritiškai išanalizuotas ir dokumentuotas. Kartais tai vadinama lyginamųjų pasiūlymų metodu (angl. – „comparable listing method“) ir jis neturėtų būti naudojamas kaip vienintelis vertės reikšmės nustatymo būdas, bet gali būti tinkamas taikant kartu su kitais metodais.

Pajamų požiūris sudaro galimybę nustatyti vertės reikšmę perskaičiuojant būsimus pinigų srautus į bendrą dabartinę vertę. Taikant pajamų požiūrį *turto vertė* nustatoma atsižvelgiant į *turto* kuriamų pajamų, pinigų srautų arba išlaidų sutaupymą turint nuosavybės teises į *turtą, vertę*.

Pajamų požiūrį reikėtų taikyti ir jam suteikti reikšmingą svarumą esant šioms aplinkybėms:

a. dalyvio nuomone, *turto* gebėjimas kurti pajamas yra esminis elementas, nuo kurio priklauso šio *turto vertė*,

b. galima daryti tinkamas *turto* būsimų pajamų sumų ir jų gavimo laiko prognozes, nors tuo pačiu metu nėra tinkamų ir patikimų lyginamųjų rinkos duomenų.

Nors yra daug pajamų požiūrio taikymo būdų, tačiau visi jo metodai faktiškai yra pagrįsti būsimų pinigų srautų perskaičiavimu (diskontavimu) į dabartinę vertę. Tai yra diskontuotų pinigų srautų (angl. – „Discounted Cash Flow“; DCF) metodo variantai.

Pagal DPS metodą prognozuojami pinigų srautai diskontuojami iki *vertės nustatymo dienos*, taip gaunama *turto* dabartinė vertė.

Tam tikromis aplinkybėmis vertinant ilgalaikį ar neriboto naudojimo laiko *turtą* į DPS gali būti įtraukta tęstinė vertė (angl. – „terminal value“), kuri yra *turto vertė* po konkretaus suprognuoto laikotarpio pabaigos. Kitais atvejais *turto vertė* gali būti apskaičiuojama naudojant tik tęstinę vertę be konkretaus prognozavimo laikotarpio. Tai kartais vadinama pajamų kapitalizacijos metodu.

Išlaidų požiūriu vertės reikšmė nustatoma remiantis ekonominiu principu, kad kaina, kurią pirkėjas mokėtų už *turtą*, jeigu įtakos jam neturėtų tokie veiksniai kaip sugaištas laikas, patirti nepatogumai, rizika ar kiti, būtų nedidesnė nei tokio paties *turto* įsigijimo kaina ar pasigaminimo (statybos) išlaidos. Šis požiūris leidžia nustatyti vertės reikšmę apskaičiuojant

esamas *turto* pakeitimo ar atkūrimo išlaidas ir atimant atitinkamas sumas dėl visų nuvertėjimo formų.

Išlaidų požiūris *turėtų* būti taikomas ir jam suteikiamas *reikšmingas svarumas* esant šiai (-oms) aplinkybei (-ėms):

a. dalyviai be reguliavimo ar teisinių apribojimų galėtų sukurti *turtą*, kuris iš esmės toks pat naudingas kaip ir vertinamas *turtas* ir toks *turtas* gali būti sukurtas pakankamai greitai, kad dalyvis nenorėtų mokėti *reikšmingos* priemokos už galimybę nedelsiant naudotis vertinamu *turtu*,

b. *turtas* tiesiogiai nekuria pajamų, o dėl unikalaus *turto* pobūdžio pajamų požiūrio ar rinkos požiūrio neįmanoma taikyti,

c. taikomas *vertės pagrindas* iš esmės grindžiamas pakeitimo išlaidomis,

d. vertinamas *turtas* neseniai buvo sukurtas arba pagamintas ir įsigytas rinkos dalyvių, taigi prielaidos, daromos išlaidų požiūriu, yra labai patikimos.

Iš esmės yra trys išlaidų požiūrio metodai:

a. pakeitimo išlaidų metodas (angl. – „Replacement Cost Method“): metodas, kuriuo *vertė* nustatoma apskaičiuojant panašaus *turto*, kurio naudingumas toks pats, *išlaidas*,

b. atkūrimo išlaidų metodas (angl. – „Reproduction Cost Method“): metodas, kuriuo *vertė* nustatoma skaičiuojant *išlaidas* tiksliai *turto* kopijai atkurti,

c. sumavimo metodas (angl. – „Summation Method“): metodas, kuriuo apskaičiuojama *turto vertė* sudedant atskiras jo sudedamųjų dalių *vertes*.

3.1. Lyginamojo, pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Lyginamuoju metodu vertinamas turtas yra palyginamas su analogišku ar panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos. vertinamas turtas yra rinkoje dažnai parduodamas nekilnojamasis turtas pagal savo paskirtį ir per turto ir verslo vertinimo metodikoje numatytą terminą (36 mėnesius) yra pakankamai duomenų apie panašių objektų pardavimą. Esant pakankamam duomenų skaičiui, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas, nustatant vertinamo turto rinkos vertę.

Lyginamojo metodo taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės: šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas nustatant vertinamo turto vertę, nes vertintojas gali turtą palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, kurių sandorių kainos turto vertintojui yra žinomos.

Pajamų metodu grynųjų būsimųjų pinigų srautai yra perskaičiuojami į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu gali būti taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi būdai. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautų kinta tolydžiai.

Pajamų metodo taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės: Kadangi vertinamas nekilnojamasis turtas nėra tipinis pajamas nešantis objektas, todėl vertė pajamų metodu nenustatinėjama.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. 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 išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Išlaidų (kaštų) metodą rekomenduojama taikyti, kai reikia vertinti:

- žemės sklypų priklausinius, įrenginius ir inžinerinės infrastruktūros (komunikacijų) objektus;
- butus, gyvenamuosius namus ir jų priklausinius (jų draudimo atveju);
- gamybinės, ūkinės-komercinės paskirties pastatus, statinius ir įrenginius;
- specialiosios paskirties turtą, t. y. ribotos paklausos ar ne rinkai skirtą turtą (maldos namus, sporto objektus, valdžios institucijų ir reprezentacinius pastatus, elektrines, specialius įrenginius ir kita);
- kitą turtą (tais atvejais, kai jo vertės „pasyviosios“ rinkos sąlygomis negalima nustatyti lyginamuoju ar pajamų metodais, arba, kai nustačius turto vertę šiais metodais, užsakovas papildomai nori sužinoti turto vertę, nustatytą išlaidų (kaštų) metodu);
- vertinamo objekto pagerinimo ar žalos vertę.

Jei nėra jokių rinkos duomenų, paprastai vietoje rinkos duomenimis pagrįstos analizės yra naudojama atkuriamoji vertė. Ji netinkama naudoti turto vertinimo atveju, kai turtas skirtas investicijoms arba jei jis yra perteklinis pagal įmonės, kuriai jis priklauso, veiklos reikalavimus.

Vertinant šiuo metodu nustatomi vertinamo objekto atkuriamieji kaštai ir jų nusidėvėjimas. Turtas nusidėvi trimis aspektais, todėl apskaičiuojant nusidėvėjimo vertę, nustatomas fizinis, funkcinis ir ekonominis nusidėvėjimas.

Fizinis nusidėvėjimas rodo fizinius objekto pakitimus. Nustatomas objekto elementų senumas ir naudojimo intensyvumas. Tuomet šie pokyčiai, nusakantys nusidėvėjimo laipsnį, išreiškiami procentais.

Funkcinis nusidėvėjimas - vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas, rinkoje pasikeitus technologijai, madai, skoniui.

Ekonominį nusidėvėjimą sukelia veiksniai už vertinamo objekto ribų.

Nekilnojamojo turto vertė išlaidų (kaštų) metodu skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK + NV + (ŽV), \text{ kur}$$

AV – vertinamo objekto vertė.

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštai, paskaičiuoti pagal sustambintus rodiklius.

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė, nustatyta atsižvelgiant į statinio fizinį ir funkcinį nusidėvėjimą.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės: kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to turtas nėra priskirtas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo požūriais. Remiantis Lietuvos Respublikoje susiklosčiusia turto ir verslo vertinimo metodika, yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai, atspindintys aukščiau išvardintus požūrius:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

3.2. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgus į vertinimo atvejį ir tikslą, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra rinkos vertė. Šioje vertinimo ataskaitoje yra nustatoma **rinkos vertė**.

Nustatomas vertės pagrindas – rinkos vertė. Vadovaujantis LR privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo 2 str. 8 d., turto vertė yra pinigų suma išreiškiamas privalomojo vertinimo rezultatas, nustatytas atsižvelgiant į vertinimo tikslą atitinkantį vertės pagrindą, požiūrį ir metodą, kaip jie suprantami TVS arba EVS. Pagal 1-ąją EVS, rinkos vertė yra nustatyta suma, už kurią turtas galėtų būti perleistas jo vertės nustatymo dieną sudarius sandorį tarp nepriklausomų, turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio įsigyti pirkėjo po tinkamo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

3.3. Rinkos požiūris (Lyginamasis metodas)

Vertinimas atliktas taikant rinkos požiūrį ir jo lyginamųjų sandorių metodą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu (2024-04-25 Nr. XIV-2575), Tarptautiniais vertinimo standartais 2025 (TVS) bei Europos vertinimo standartais 2025 (EVS). Šio požiūrio esmė – vertinamo turto palyginimas su identišku arba panašiu turtu (analogais), kurio sandorių kainos yra žinomos vertintojui.

Vadovaujantis 103-iojo TVS ir EVS II dalies nuostatomis, vertintojas pasirinko lyginamuosius duomenis (sandorius), kurie geriausiai atspindi rinkos sąlygas vertės nustatymo dieną. Vertintojo nustatyta, kad patikimų duomenų apie faktinius panašaus turto pirkimo–pardavimo sandorius, įvykusius per pastaruosius 36 mėnesius panašiose vietovėse, yra pakankamai, todėl, vertė nustatoma remiantis faktinėmis sandorių kainomis, o ne pasiūlos kainomis. Atlikta lyginamoji analizė, kurios metu pritaikytos argumentuotos pataisos dėl laiko faktoriaus, vietos, fizinių savybių bei kitų sandorio sąlygų skirtumų, užtikrinant galutinės vertės pagrįstumą. Duomenų apie įvykusius sandorius šaltinis – VĮ „Registru centras“ duomenų bazė.“

Objektai, su kuriais lyginamas vertinamas turtas ir kuriems buvo atliekamos sandorių kainų pataisos pasirinkimo aplinkybės:

- 1) Vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto rūšį, tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes atliko užklausą VĮ Registru centro duomenų bazėje ir nekilnojamojo turto sandorių paieškos sistemoje (www.registrucentras.lt), pagal vertintojo suformuotus atrankos kriterijus:
 - sandorių laikas – 2023-11 – 2026-10 laikotarpiu (sandoriai įvykę per paskutinius 36 mėn., prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius);
 - objektai – butai;
 - lyginamųjų objektų buvimo vieta – Vilniaus m., zona Nr. 57.13;
 - sandorio tipas – Pirkimas;
 - plotas – 35,00 – 55,00 kv. m.;
 - statybos metai – 2018-2026 m.;
 - baigtumas – 100 proc.;
- 2) Iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojo užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius objektus. Esant nedideliui skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojas skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos disponuoja daugiausiai informacijos, t. y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių. Vertintojas pažymi, kad patikimų duomenų apie įvykusius panašaus turto pirkimo - pardavimo sandorius, įvykusius per paskutinius 36 mėnesius, yra pakankamai, todėl skaičiavimai remiasi panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriais, įvykusiais panašiose vietovėse. Sandorių duomenys pateikti iš VĮ Registru centras duomenų bazės paieškos sistemos.

Lyginamieji objektai pateikti 3.3.1 lentelėje.

3.3.1 lentelė. Palyginamieji sandoriai (objektai)

Eil. Nr.	Sand. data	Suma	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Įsigytas plotas
1	2026-09	193000	4596	57.13	Vilniaus m. sav., Vilnius, Skroblų g. 14	41,99
2	2026-05	225000	4669	57.13	Vilniaus m. sav., Vilnius, Skroblų g. 14	48,19
3	2025-12	230000	4521	57.13	Vilniaus m. sav., Vilnius, Skroblų g. 14	50,87
4	2025-06	195300	3869	57.13	Vilniaus m. sav., Vilnius, Skroblų g. 14	50,48

Pastaba. Vertintojui yra žinomas tikslus NT sandoryje nurodyto objekto adresas ir unikalus numeris, tačiau ši informacija turto vertinimo ataskaitoje nepateikiama atsižvelgiant į LR Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo reikalavimus.

3.3.1 lentelė, tęsinys

Eil. Nr.	Statybos pabaiga	Sienos	Šildymas	Vandentiekis	Kanalizacija	Aukštas	Aukštų sk.
1	2022	Daugiasluoksnės plokštės	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	5	7
2	2022	Daugiasluoksnės plokštės	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	2	7
3	2022	Daugiasluoksnės plokštės	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	2	7
4	2022	Daugiasluoksnės plokštės	Bendroji centrinio šildymo sis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis nuotekų šalinimas	5	7

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$RV = PK + PV$, kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė (gali būti teigiama arba neigiama).

Skaiciavimo lentelėse „pataisyta kaina“ reiškia, kad priklausomai nuo to, koks pataisos koeficientas buvo taikomas (daugiau ar mažiau už 1) gaunama lyginamojo objekto vertė Eur didesnė arba mažesnė („pataisyta kaina“ – atliekant pirmosios pataisos (rinkos sąlygų (laiko)) skaičiavimą – lyginamojo objekto kainos ir pataisos koeficiento sandauga, skaičiuojant kitas pataisas - prieš tai buvusios pataisytos kainos ir pataisos koeficiento sandauga). Proporcinei pagal atliktų pataisų dydį, apskaičiuojamas svertinis reikšmingumo koeficientas. Svertinis reikšmingumo koeficientas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$PK_n = P_n / \sum_{n=1} LOP_n$$

Kur:

PK_n - svertinis koeficientas lyginamajam objektui n ;

P_n – pataisos suma lyginamajam objektui n ;

LOP_n – lyginamųjų objektų pataisų suma.

Skaiciavimų lentelėse taikytos pataisos (nepriklausomai, ar jos didesnės, ar mažesnės už 1) susumuojamos ir apskaičiuojamas bendras procentinis pataisų dydis kiekvienam iš lyginamųjų objektų. Kuo pataisų buvo taikoma daugiau, tuo konkrečiam lyginamajam objektui tenkantis svoris vertinamojo objekto galutiniam vertės skaičiavimui yra mažesnis ir atvirkščiai.

Galutinė apskaičiuota kaina apskaičiuojama pagal formulę:

$$N = \sum_{n=1} PK_n \times LV_n;$$

Kur:

N – vertinamojo objekto rinkos vertė;

PK_n – svertinis koeficientas lyginamajam objektui n ;

LV_n – pataisos koeficientais pakoreguota lyginamojo objekto n kaina.

Apskaičiuotos objektų vertės apvalinamos 1000 Eur tikslumu.

Skaiciuojant rinkos vertę lyginamuoju metodu, apskaičiuojant patikslinimų dydžius, palyginami surinkti duomenys ir nustatomi pataisos koeficientai. Skaiciavimuose naudojami 3.3.1 lentelėje pateikti 1 – 3 lyginamieji objektai.

- 1) Sandorio tipo/Pardavimo laiko pataisa parodo rinkos vertės kitimo dydį per tam tikrą laiko tarpą. Lyginamieji objektai parduoti 2025-06 – 2026-09 m. Laiko įtakos tendencija ir pataisos nustatomos remiantis Ober-Haus teikiamomis kainų lentelėmis už 2026 m. rugsėjį (naujausia vertinimo dieną), ir kitas, sandorius atitinkančias datas. Pataisos nustatomos, naudojant „Prestižiniai rajonai (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas, Šnipiškės), naujos statybos butai (dalinė apdaila), 2 kambarių butai“ kainų vidurkius. (Šaltinis: https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalgos/kainu-lenteles/, žiūrėta 2026-10-13). Pataisos pateikiamos lentelėje žemiau.

3.3.2 lentelė. Laiko pataisų apskaičiavimas

	Data	Nuo	Iki	Vidurkis	Pataisos apskaičiavimas	Pataisa
Vertinamas objektas	2026-10	4000	6600	5300		
Palyginamasis Nr. 1	2026-09	4000	6600	5300	=5300/5300	1,00
Palyginamasis Nr. 2	2026-05	3800	6300	5050	=5300/5050	1,05
Palyginamasis Nr. 3	2025-12	3700	6200	4950	=5300/4950	1,07
Palyginamasis Nr. 4	2025-06	3500	5600	4550	=5300/4550	1,16

- 2) Statybos metų pataisa parodo vertės kitimą priklausomai nuo objekto statybos metų skirtumų. Šiuo atveju, vertinamas turtas ir palyginamieji objektai yra tame pačiame pastate, todėl statybos metų pataisa netaikoma, koeficientas 1,00.
- 3) Ploto pataisa parodo vertės kitimą priklausomai nuo objektų plotų skirtumų. Šiuo atveju skiriasi vertinamo turto ir palyginamųjų objektų plotai, tačiau plotų skirtumai yra sąlyginai maži, visi palyginamieji yra 2 kambarių butai ir nesudaro pagrįsto kainų pokyčio dėl ploto, todėl pataisa nėra taikoma, koeficientas 1,00.

Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto vertei turinčius įtakos faktorius ir aplinkybes bei taikant aukščiau minėtas pataisas lyginamuoju metodu apskaičiuota labiausiai tikėtina vertinamo turto rinkos vertė. Vertės skaičiavimai pateikti 3.3.3 lentelėje.

3.3.3 lentelė

Parduoti objektai				
Analogai (naudoti lyginamieji objektai)	1	2	3	4
1 kv.m. kaina, EUR	4596	4669	4521	3869
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	1,00	1,05	1,07	1,16
Pataisyta kaina	4596	4902	4837	4488
Konstruktyvo ir statybos metų pataisa	1,00	1,00	1,00	1,00
Pataisyta kaina	4596	4902	4837	4488
Dydžio pataisa	1,00	1,00	1,00	1,00
Pataisyta kaina	4596	4902	4837	4488
Galutinė pakoreguota kaina	4596	4902	4837	4488
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,269	0,255	0,250	0,226
Galutinė apskaičiuota kaina	4710			
Namo plotas, kv.m.	44,17			
Nustatyta vertė, EUR	208 000			

Apskaičiavus koreguotas lyginamųjų objektų 1 kv.m pardavimo kainas, yra gauti tam tikri jų svyravimai. Koreguotos (pataisytos) 1 kv.m pardavimo kainos svyruoja nuo 4488 Eur iki 4902 Eur. Išanalizavus visus palyginimui parinktus lyginamuosius sandorius, jiems buvo priskirti (apskaičiuoti) atitinkami svertiniai svoriai. Taikytos formulės ir atliktų skaičiavimų sekos bei rezultatai pateikti prieduose (žr. priedą Nr. 4.7).

Buto/Patalpos – Buto 44.17 kv. m bendro ploto, unikalus Nr. 4400-5903-0146:8687, adresu Vilnius, Skroblų g. 14-36, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2026-10-13) yra 208 000 (du šimtai aštuoni tūkstančiai) eurų.

3.4. Turto vertės nustatymas taikant apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus

Šis skyrius parengtas siekiant užtikrinti atitiktį Europos Parlamento ir Tarybos reglamentui (ES) 2024/1623 (Kapitalo reikalavimų reglamentas, toliau – CRR), kuriuo nustatomi prudenciniai reikalavimai kredito įstaigoms. Vadovaujantis CRR 229 straipsnio 1 dalimi, turtas, teikiamas kaip užstato priemonė, turi būti įvertintas nustatant jo turto vertę, pagrįstą apdairiai konservatyviais kriterijais.

Vertinimas atliktas vadovaujantis Europos vertinimo taikymo tvarkos dokumentu EVTT 2 „Vertinimas hipotekinio skolinimo tikslais – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ bei Lietuvoje patvirtinta rekomendacija dėl vienodo šių kriterijų interpretavimo.

Vertinimo metodika ir etapai

Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė nustatoma trimis nuosekliais etapais:

1. Rinkos vertės nustatymas: Vertė apskaičiuojama vadovaujantis standartais (TVS/EVS), nustatant labiausiai tikėtiną kainą vertinimo dieną.
2. Pirmojo kriterijaus taikymas (AV1KR): Lūkesčių dėl kainų padidėjimo eliminavimas.
3. Antrojo kriterijaus taikymas (AV): Vertės tvarumo užtikrinimas taikant matematinį koregavimą.

Pirmojo kriterijaus įgyvendinimas: kainų augimo lūkesčių eliminavimas

Pagal CRR 229 str. 1 d. b(i) p., nustatyta vertė neapima jokių spekuliacinių lūkesčių dėl būsimų kainų augimo.

- Rinkos požiūris (lyginamasis metodas): Kadangi vertinimui naudoti faktiniai pirkimo-pardavimo sandoriai, laikoma, kad nustatyta vertė atspindi esamas rinkos nuotaikas, o ne būsimas prognozes, todėl papildomi koregavimai neatliekami.
- Pajamų požiūris (pajamų metodas): Pinigų srautų prognozės, diskonto normos ir pasitraukimo pajamingumas (Exit Yield) parinkti pagrindžiant juos vyraujančiomis rinkos nuotakomis, vengiant nepagrįsto optimizmo.
- Nuomos indeksavimas: Vadovaujantis rekomendacija, būsimam nuomos mokesčio indeksavimui taikomas mažesnis iš šių dydžių: a) 2,00 proc. (Europos centrinio banko infliacijos tikslas) arba b) faktinis prognozuojamas infliacijos indeksas, jei jis yra žemesnis nei 2,00 proc.

Antrojo kriterijaus įgyvendinimas: vertės tvarumo skaičiavimas

Siekiant įvertinti riziką, kad dabartinė rinkos vertė gali būti gerokai didesnė už vertę, kuri būtų tvari per visą paskolos laikotarpį, taikomas matematinis koregavimas.

Skaičiavimo formulė:

$$AV = AV1KR \times (1 - K2KR),$$

Kur:

- AV – galutinė apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė;
- AV1KR – vertė po pirmojo kriterijaus taikymo (dažniausiai lygi nustatytai rinkos vertei);
- K2KR – nekilnojamojo turto (NT) rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas.

Šiam koeficientui nustatyti naudojamas objektyvus statistinis rodiklis – Lietuvos banko leidinyje „Finansinio ciklo Lietuvoje ketvirtinis vertinimas“ skelbiama „Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana“. Šis rodiklis integruotai įvertina rinkos cikliškumą, pasiūlos perviršio, gyventojų mažėjimo bei privalomos renovacijos išlaidų rizikas.

Pagal naujausius Lietuvos banko duomenis (2026 m. II-III ketv.), būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana yra 8,3 proc. (Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-2>, žiūrėta 2026-10-13), tada $K2KR = 1 - 8,3\% = 0,917$.

Vadovaujantis Viršutinės ribos taisykle (CRR 229 str. 1 d. d p.), nustatyta apdairiai konservatyvi vertė negali būti didesnė už turto rinkos vertę. Jei Lietuvos banko skelbiama pervertinimo mediana būtų neigiama, vertė papildomai mažinama nebūtų. Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė apskaičiuojama 3.4.1 lentelėje.

3.4.1 lentelė. Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertės apskaičiavimas

Rinkos vertė (AV), Eur	208 000
Vertė po pirmojo kriterijaus taikymo (AV1KR), Eur	208 000
Nekilnojamojo turto rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas (K2KR)	0,917
Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė, Eur	190736

Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė (suapvalinta), Eur	191 000
---	----------------

Ši vertė reprezentuoja ilgalaikį turto vertės tvarumą, eliminuoja ciklinį kainų perkaitimą ir yra tinkama naudoti kredito įstaigoms nustatant maksimalaus skolinimo ribas bei valdant sisteminę riziką.

IŠVADA: apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais koreguota, Buto/Patalpos – Buto 44.17 kv. m bendro ploto, unikalus Nr. 4400-5903-0146:8687, adresu Vilnius, Skroblų g. 14-36, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2026-10-13) yra 191 000 (vienas šimtas devyniasdešimt vienas tūkstantis) eurų.

3.5. Vertinimo rezultatų aptarimas ir išvada dėl turto vertės

Turto, adresu **Vilnius, Skroblų g. 14-36** vertė nustatyta lyginamuoju metodu. Turto vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu yra paremti jau įvykusiais sąlyginai panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriais ir atspindi potencialaus turto vartotojo poziciją.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Buto/Patalpos – Buto 44.17 kv. m bendro ploto, unikalus Nr. 4400-5903-0146:8687, adresu Vilnius, Skroblų g. 14-36, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2026-10-13) yra 208 000 (du šimtai aštuoni tūkstančiai) eurų.

Pažymėtina, kad vertinimas atliekamas nesant šalių ginčo dėl turto vertės nustatymo

Informacija dėl pridėtinio vertės mokesčio (PVM) ir/ar gyventojų pajamų mokesčio (GPM): Vertinamo turto vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu, naudojantis sandoriais iš VĮ „Registų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazės, kur nėra išskirto turto apmokestinimo būdo, todėl vertintojai neturi tikslių duomenų. Paprastai VĮ „Registų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazėje įtraukiama galutinė objekto sandorio suma įskaitant mokesčius. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, taip pat išanalizavus pasiūlą, priimama, kad vertė nustatyta įskaičiavus mokesčius.

UAB „CRE pro“ įgaliotas asmuo:

Direktorius Mykolas Jasinskas

įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Vertintoja

Šarūnė Paškevičienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000483, išduotas 2023 m. spalio 03 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

3.6. Vertinimo ataskaitos duomenys**Vertinimo ataskaita**

1	Vertinimo ataskaitos numeris	2026/10-08
2	Vertinimo sritys	NT
3	Taikyti vertinimo standartai	TVS, EVS
4	Vertinimo tikslai	Įkeitimas
5	Vertinimo metodai	Lyginamasis

Vertintojas(-ai)

Nr.	Juridinio asmens pavadinimas	Juridinio asmens kodas	Vertintojo vardas ir pavardė	Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo numeris	Vertinimo sritis*
1	UAB "CRE pro"	302695094	Šarūnė Paškevičienė	000483	NT

Užsakovas(-ai)

Nr.	Juridinio asmens pavadinimas	Juridinio asmens kodas
1	UAB "Didžiosios Sėlos"	302479748

Vertinamų objektų duomenys**Nekilnojamojo turto objektai**

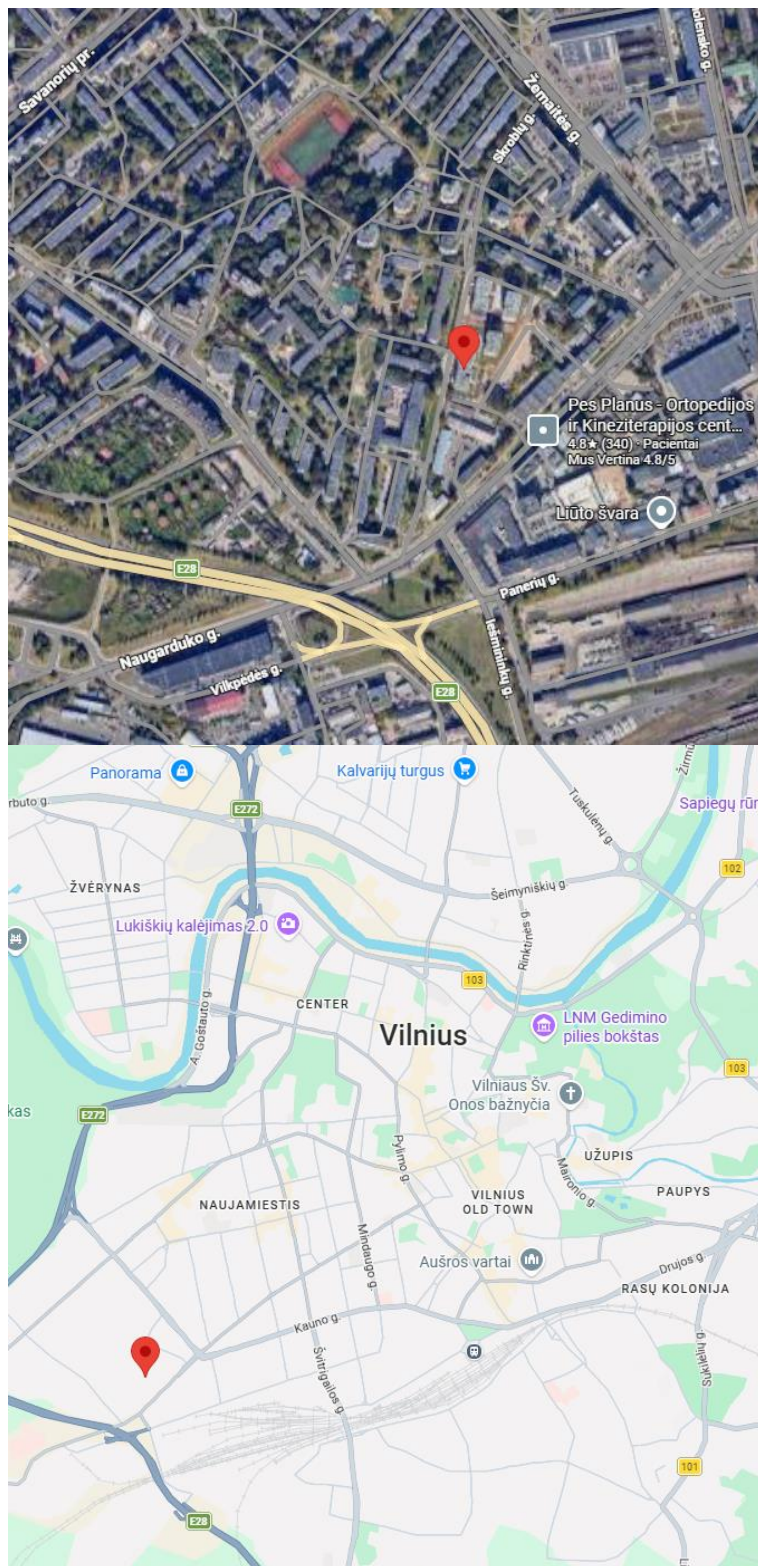
Nr.	Pavadinimas	Unikalus (-ūs) numeris (-iai)	Buvimo vieta	R.	M. vnt.	D.	Turto sekt.	Vertės pagrindas	Vertės dydis	Vertės m. vnt.	Vertės nustatymo data	Vertintojas(-ai) *
1.	Butas/Patalpa - Butas	4400-5903-0146:8687	Vilnius, Skroblų g. 14-36	44.17	m ²	1	Priv.	Rinkos vertė	208 000	Eur	2026-10-13	Šarūnė Paškevičienė

4. VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDAI

4.1. Turto apžiūros aktas**CRE pro****4.1. TURTO APŽIŪROS
AKTAS**ATASKAITOS Nr. 2026/10-08
2026 10 13, Vilnius, J.Jasinskio g. 16B

Vertinimo objektas	Butas				
Turto adresas ir apžiūros vieta	Vilnius, Skroblų g. 14-36				
Turto apžiūros data ir atlikimo pradžia	metai	mėnuo	diena	valanda	minutė
	2026	10	13	13	30
Objekto vietos charakteristika	pateikiama ataskaitoje				
Objekto būklė	labai gera	gera	vidutinė	patenki- nama	bloga
		X			
Ar užsakovas informavo turto savininką apie turto apžiūrą	taip	X			
	ne				
Ar užsakovas turi turto savininko sutikimą apžiūrai	taip	X			
	ne				
Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys:					
Pavadinimas, teisinė forma, įmonės kodas/ Vardas, pavardė, gim. data Buveinė/ Adresas Kontaktiniai duomenys	UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748 Didžiosios Sėlos, LT-17225 Šalčininkų r. Vaclovas Vilmantas Kuklys +370 611 40632				
VERTINTOJAS	SAVININKAS / UŽSAKOVAS / ĮGALIOTI ASMENYS				
Šarūnė Paškevičienė	Vaclovas Vilmantas Kuklys				
parašas	parašas				

4.2. Vertinamo turto lokalizacijos schema



Šaltinis: <https://www.google.com/maps> (žiūrėta 2026-10-13)

4.3. Kadastrinių matavimų byla**NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

36 TOMAS

Nekilnojamojo turto objektas: Patalpa (butas)
Registro Nr.: 44/2760320
Adresas: Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Skroblų g. 14 - 36
Lapų sk.: 6

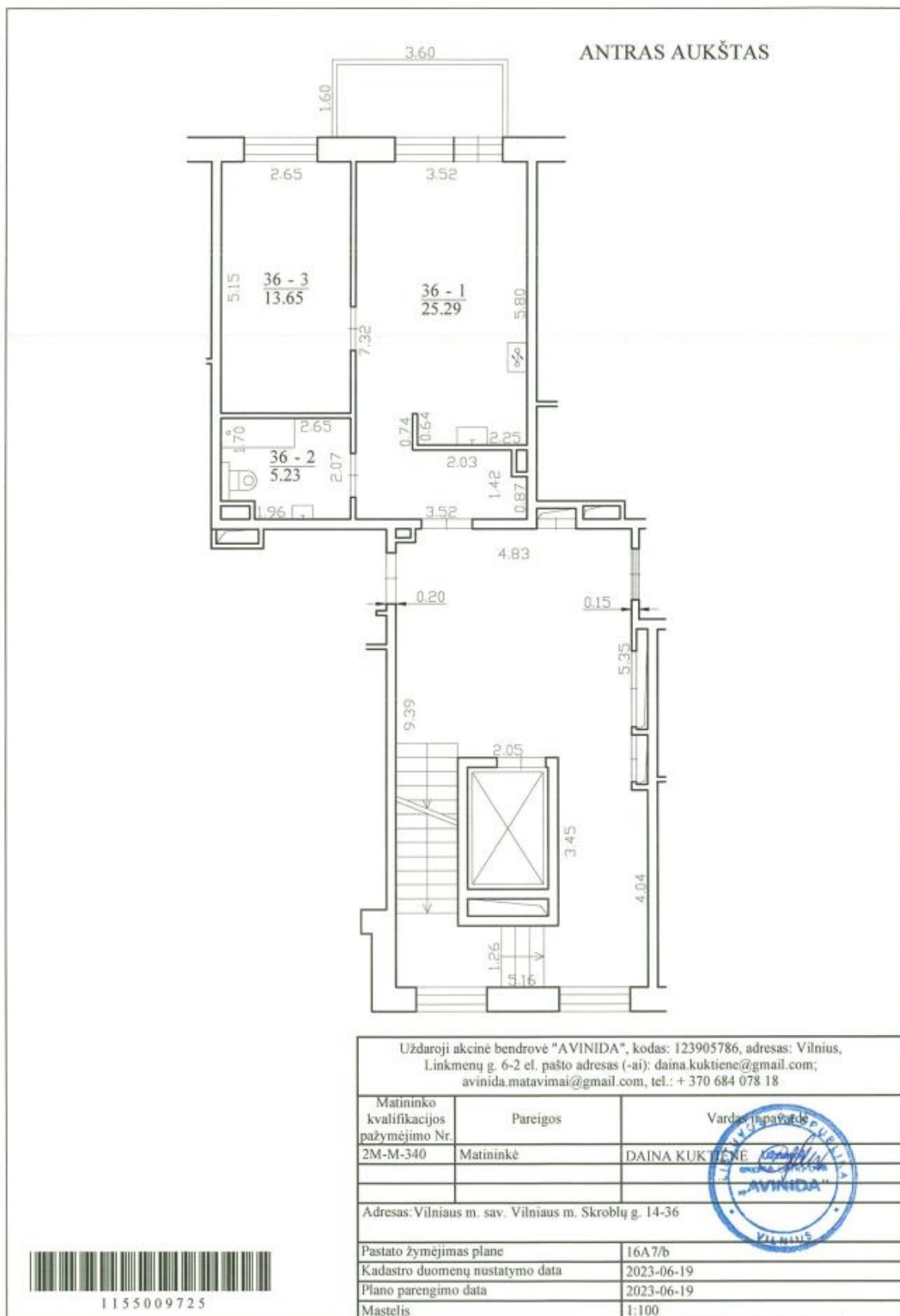
BYLOS VIDAUS APYRAŠAS

[illegible]

Vidaus apyrašo _____ 5 _____ lapai (-ų)
(skaitmenimis)

Matininkė (pareigų pavadinimas)	 (parašas)	D.Kuktiienė (vardas, pavardė)
------------------------------------	--	----------------------------------

2023-06-19
(data)



ID FORMA

Uždaroji akcinė bendrovė "AVINIDA", kodas: 123905786, adresas: Vilnius, Linkmenų g. 6-2
Matininkas(-ė) DAINA KUKTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-340, el. pašto adresas (-ai):
daina.kuktienė@gmail.com; avinida.matavimai@gmail.com, tel.: +370 684 078 18

PATALPOS (BUTO) KADASTRO DUOMENYS

Patalpos (buto) kadastro

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 14-36
Paskirtis Gyvenamoji (butų)
Pavadinimas Butas
Žymėjimas plane 36
Kadastro duomenų nustatymo data 2023-06-19 Unikalus numeris 4400-5903-0146:8687
Pastaba baigtumas 100 proc.

Aukštis:	2	Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis
Požymis:		Karštas vanduo:	Yra
Bendras plotas: kv. m	44,17	Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas
Gyvenamasis plotas: kv. m	38,94	Dujos:	Nėra
Kambarių skaičius:	2	Viryklė:	Elektrinė
Rūšys:	Nėra	Vonios kambarys:	Yra
Šildymas:	Bendr. centr. šild. sist.		

Pastato, kuriame yra patalpa (butas), kadastro duomenys

Paskirtis Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)
Pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas
Žymėjimas plane 16A7/b Unikalus numeris 4400-5717-1242

Statybos pradžios metai:	2021	Sienos:	Daugiasluoksnės plokštės
Statybos pabaigos metai:	2022	Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub. m	37503
Rekonstravimo pabaigos metai:		Bendras plotas: kv. m	9787,84
Kap. remonto pradžios metai:		Aukštų skaičius:	7
Kap. remonto pabaigos metai:		Koordinatė X:	6059912
Papr. remonto pradžios metai:	2022	Koordinatė Y:	580914
Papr. remonto pabaigos metai:	2023	Statinio kategorija:	Ypatingasis

Matininkė



2023-06-19 15:33:55

DAINA KUKTIENĖ



* 1 1 5 5 0 0 6 8 8 1 *

Lapas 1 iš 1

2D FORMA

Uždaroji akcinė bendrovė "AVINIDA", kodas: 123905786, adresas: Vilnius, Linkmenų g. 6-2
Matininkas(-ė) DAINA KUKTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-340, el. pašto adresas (-ai): daina.kuktienė@gmail.com; avinida.matavimai@gmail.com, tel.: + 370 684 078 18

PATALPOS (BUTO) VERČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 14-36
Unikalus numeris 4400-5903-0146:8687
Vertės nustatymo data 2023-06-19

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
36	Butas	0.8	kv. m	44,17	Modelis:23470	1052,69	46500	1	46000		140000



Matininkė

DAINA KUKTIENĖ



Lapas 1 iš 1

2023-06-19 15:34:03

3 FORMA

Uždaroji akcinė bendrovė "AVINIDA", kodas: 123905786, adresas: Vilnius, Linkmenų g. 6-2
Matininkas(-ė) DAINA KUKTIENĖ, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-340, el. pašto adresas (-ai): daina.kuktienė@gmail.com, avinida.matavinimai@gmail.com, tel.: + 370 684 078 18

PATALPOS (BUTO) VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 14-36
Paskirtis Gyvenamoji (butų)
Pavadinimas Butas
Žymėjimas plane 36
Kadastro duomenų nustatymo data 2023-06-19 Unikalus numeris 4400-5903-0146:8687

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m²	Gyvenamosios paskirties patalpų							Negyvenamosios paskirties patalpų		
	1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičius					Pagalbinis nenaudingasis plotas m²	Rūšių (pusrūšių) plotas m²	Garųų plotas m²	Pagalbinis plotas m²	Naudingasis plotas m²
					Gyvenamasis plotas m²	Verslo plotas m²	Pagalbinis naudingasis plotas m²							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	36	1	Kambarys - virtuvė	25,29	25,29	25,29								
2	36	2	Sanitarinis mazgas	5,23	5,23			5,23						
2	36	3	Kambarys	13,65	13,65	13,65								
Iš viso patalpų (3 patalpos)				44,17	44,17	38,94		5,23						



Matininkė

DAINA KUKTIENĖ

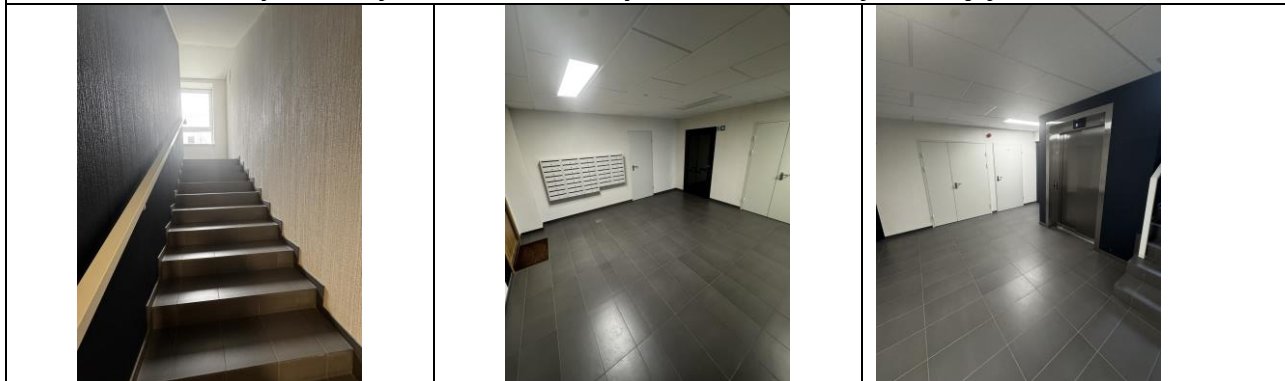


2023-06-19 15:34:09

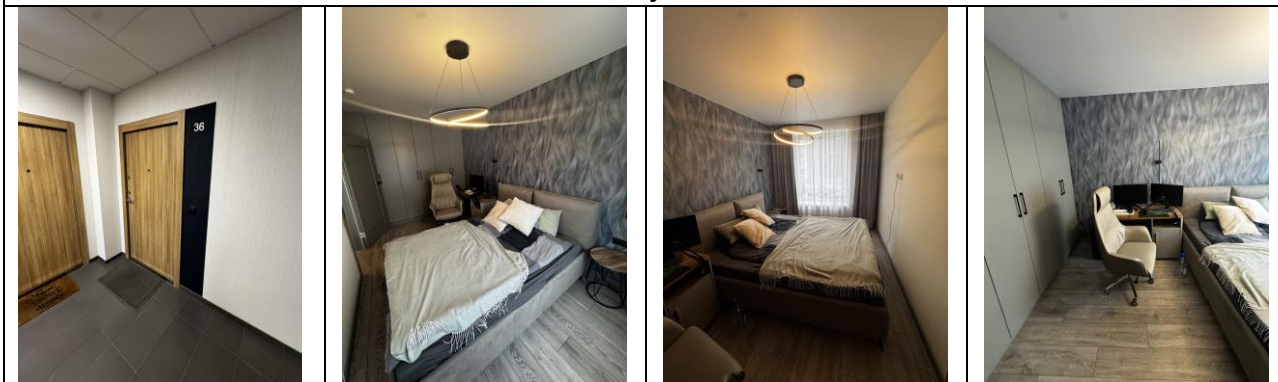
Lapas 1 iš 1

4.4. Vertinamo turto fotonuotraukos

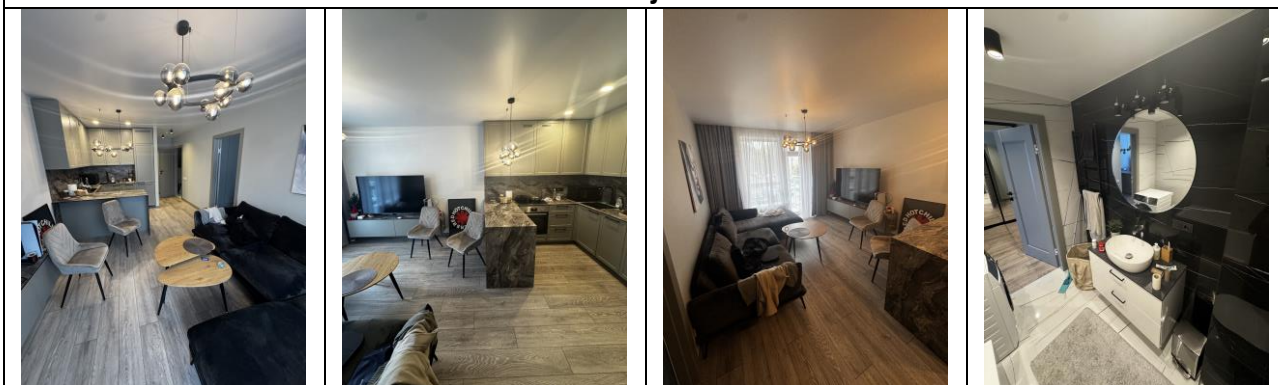
Objektas vertintojo nufotografuotas objekto apžiūros dieną (2026 10 13)

Privažiavimas prie gyvenamojo namo, kuriame yra vertinamas objektas**Gyvenamojo namo, kuriame yra vertinamas objektas, fasadas ir įėjimas****Gyvenamojo namo, kuriame yra vertinamas objektas, įėjimas**

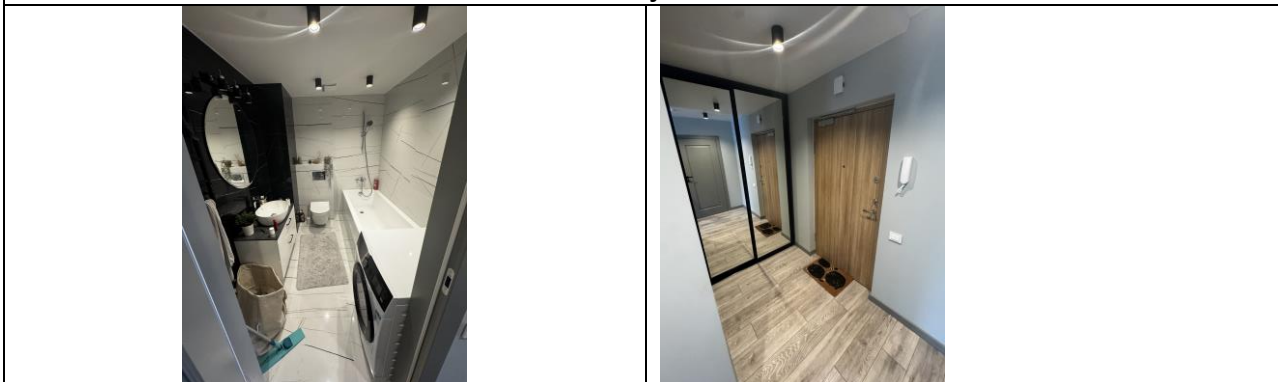
Vertinamo objekto vaizdas

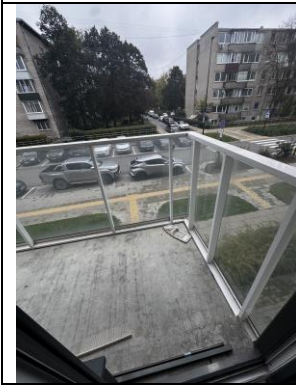


Vertinamo objekto vaizdas



Vertinamo objekto vaizdas



Vertinamo objekto balkono vaizdas

4. 5. Juridinių dokumentų kopijos

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Studentų g. 39, 08106 Vilnius, www.registrucentras.lt,

el. pristatymo dėžutės adresas 124110246.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-10-14 13:36:59

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/2760320
 Registro tipas: Patalpos/butai
 Sudarymo data: 2022-06-15
 Adresas: Vilnius, Skroblų g. 14-36

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Butas/Patalpa - Butas
 Unikalus daikto numeris: 4400-5903-0146:8687
 Paskirties grupė: Gyvenamųjų
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamųjų (butų)
 Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: 4400-5717-1242, 16Ū7/b
 Statybos pradžios metai: 2021
 Statybos pabaigos metai: 2022
 Baigtumo procentas: 100 %
 Kambarių skaičius: 2
 Aukštas: 2
 Rūsiai: Nėra
 Šildymas: Bendroji centrinio šildymo sistema
 Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
 Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
 Dujos: Nėra
 Viryklė: Elektrinė
 Bendras plotas: 44.17 kv. m
 Naudingas plotas: 44.17 kv. m
 Gyvenamasis plotas: 38.94 kv. m
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 46500 Eur
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: 1 %
 Atkuriamoji vertė: 46000 Eur
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: 2023-06-19
 Vidutinė rinkos vertė: 152000 Eur
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2025-07-09
 Kadastro duomenų nustatymo data: 2023-06-19

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
 Savininkas: UAB "Didžiosios Sėlos", a.k. 302479748
 Daiktas: butas Nr. 4400-5903-0146:8687, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2023-05-31 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 2065
 Įrašas galioja: Nuo 2023-06-22

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.	Hipoteka
Daiktas:	butas Nr. 4400-5903-0146:8687, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2025-07-10 Sutartinė hipoteka Nr. 4715
	2025-07-10 Sutartinė hipoteka Nr. 4715
	2025-07-15 IDK Nr. 30000152508609
Įrašas galioja:	Nuo 2025-07-15

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:	butas Nr. 4400-5903-0146:8687, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2022-12-21 Statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-00-221221-00343
	2023-06-19 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja:	Nuo 2023-06-22
10.2.	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
	DAINA KUKTIENĖ
Daiktas:	butas Nr. 4400-5903-0146:8687, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2008-06-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-340
	2023-06-19 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja:	Nuo 2023-06-22

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra**12. Registro pastabos ir nuorodos:** įrašų nėra**13. Kita informacija:** įrašų nėra**14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

ŠARŪNĖ PAŠKEVIČIENĖ

4.6. Kvalifikacinio atestato, pažymėjimo bei draudimo poliso kopijos

TVPT
TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000150

kuriuo įrodoma, kad **UAB „CRE pro“**
kodas 302695094

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą
įrašyta 2013 m. liepos 30 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus
2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. B1-42

Direktorė
A.V.

Lina Lizūnaitė



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000483

Šarūnei Paškevičienei

(vardas, pavardė)

Suteikta nekilnojamojo turto

(vertinimo sritis)

vertintojo

..... kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

2023

m.

spalio 3

d.



Direktorius

Vyresnioji patarėja

Svajonė Alunderienė

(vardas, pavardė, parašas)



2023 UAB „LODVILA“ 01609

Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimas

Liudijimas/polisas Nr.: LT26-TVCA-00000095-1



Draudimo rūšis: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimas
 Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Draudimo laikotarpis

Draudimo liudijimo išdavimo data: 2026.07.22

Nuo: 2026.07.30 00:00 Iki: 2027.07.29 23:59

Draudėjas

Įmonė, Įmonės kodas: UAB CRE PRO, 302695094
 PVM kodas, Adresas, Kontaktai: LT100006557913, Trakų g. 8-8, Vilnius, Lietuva, +37061205055

Įmoka

Draudimo įmoka: 640.00 EUR (Šeši šimtai keturiasdešimt eurų, 00 ct)
 Saugumo įnašas: 64.00 EUR (Šešiasdešimt keturi eurai, 00 ct)
 Mokėtina suma: 704.00 EUR (Septyni šimtai keturi eurai, 00 ct)

Įmokos mokėjimo grafikas (Įmokas sumokėti iki nurodytos datos)

1. 2026.07.30 704.00 EUR

Apdrausta veikla

✓ Turto arba verslo vertinimas

Draudimo sąlygos

Metinės turto arba verslo vertinimo veiklos pajamos, EUR:	280 000.00 EUR
Turto arba verslo vertintojų skaičius:	3
Turto arba verslo vertintojų padėjėjų skaičius:	3
Veiklos vykdymo trukmė metais:	11
Bendra draudimo suma:	450 000.00 EUR
Draudimo suma vienam draudžiamajam įvykiui:	450 000.00 EUR
Besąlyginė išskaita:	1 448.00 EUR
Retroaktyvus laikotarpis:	Nuo 2020-07-29 dienos. Draudėjas patvirtina, kad iki 2026-07-22 dienos pretenzijų dėl apdraustos profesinės veiklos neturi ir apie galimas pareikšti nežino
Prateštas žalos atskaidymo ir reikalavimo pateikimo laikotarpis:	Iki 2030-07-29 dienos
Teritorija:	Lietuvos Respublika
Draudimo objektas:	Draudėjo turiniai interesai, susiję su Draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems trebesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ar Draudėjo ir BTA sutartu prateštu pretenzijos pareiškimo laikotarpiu, dėl draudimo sutarties galiojimo metu, ar BTA ir Draudėjo sutartu retroaktyviu laikotarpiu, dėl Draudėjo netinkamai suteiktų ir (ar) teikiamų turto ir verslo vertintojo profesinių paslaugų.
Draudimo sutarties pagrindas:	Draudimo sutartis sudaryta pagal AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" filialo Lietuvoje, taisyklės Nr. L3TVCA.02, kurios yra neatskiriama draudimo sutarties dalis.
Draudimo sutarties įsigaliojimas:	Draudimo sutartis įsigalioja nuo to momento, kai draudėjas sumoka visą ar pirmą draudimo įmoką, bet ne anksčiau nei draudimo laikotarpio pradžia. Jeigu Draudėjas sutartyje numatytu terminu nesumoka pirmos ar visos draudimo įmokos, tai draudimo sutartis neįsigalioja ir anuluojama be atskiro draudiko pranešimo praėjus 10 dienų po įmokos mokėjimo termino.
Pretenzijų/žalų istorija:	Nėra pretenzijų/žalų per 3 metus

Draudikis: AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840148, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100006557913, Laivėnų pr. 10, LT-04215, Vilnius, Lietuva

Tel. +37051600600, faks. +370 52103666
 E. paštas: info@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK AB, A/S LT257330000000626711
 SEB BANKAS AB, A/S LT11704908000749259

1/3

4.7. Skaičiavimų sekos

A	E	C	F	G	H	I
3		Parduoti objektai				
4	Analagai (naudoti lyginamieji objektai)	1	2	3	4	
5	1 kv.m. kaina, EUR	4596	4669	4521	3869	
6	Rinkos sąlygų (laiko) pataisa	1	1,05	1,07	1,16	
7	Pataisyta kaina	=F5*F6	=G5*G6	=H5*H6	=I5*I6	
8	Vietos pataisa	1	1	1	1	
9	Pataisyta kaina	=F7*F8	=G7*G8	=H7*H8	=I7*I8	
10	Sienų medžiagų pataisa	1	1	1	1	
11	Pataisyta kaina	=F9*F10	=G9*G10	=H9*H10	=I9*I10	
12	Konstruktivo ir statybos metų pataisa	1	1	1	1	
13	Pataisyta kaina	=F11*F12	=G11*G12	=H11*H12	=I11*I12	
14	Dydis pataisa	1	1	1	1	
15	Pataisyta kaina	=F13*F14	=G13*G14	=H13*H14	=I13*I14	
16	Rekonstrukcijos metų pataisa	1	1	1	1	
17	Pataisyta kaina	=F15*F16	=G15*G16	=H15*H16	=I15*I16	
18	Remonto (buto būklės) metų pataisa	1	1	1	1	
19	Pataisyta kaina	=F17*F18	=G17*G18	=H17*H18	=I17*I18	
20						
21	Pataisyta kaina	=F19	=G19	=H19	=I19	
22	Gatutinė pakoreguota kaina	=F31	=G31	=H31	=I31	
23	Svertinis reikšmingumo koeficientas					
24	Gatutinė apskaičiuota kaina	=I(D21*D23)+(F21*F23)+(G21*G23)+(H21*H23)+(I21*I23)+(K21*K23)				
25	Namo plotas, kv.m.	44,17				
26	Nustatyta vertė, EUR	=ROUND(D24*D25;-3)				
27						
28						
29		=ABS(F6-1)+ABS(F8-1)+ABS(F10-1)+ABS(F12-1)+ABS(F14-1)+ABS(F16-1)+ABS(F18-1)	=ABS(G6-1)+ABS(G8-1)+ABS(H6-1)+ABS(H8-1)+ABS(I6-1)+ABS(I8-1)			
30		=1-F29	=1-G29	=1-H29	=1-I29	
31		=F30/(F30+G30+E30+D30+H30+I30+J30+K30)	=G30/(G30+H30+I30+J30+K30+L30)	=H30/(H30+I30+J30+K30+L30)	=I30/(I30+J30+K30+L30)	

4.8. ESG klausimynas

ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS TURTUI VERTINTI

Vertinamo turto adresas: **Vilnius, Skroblų g. 14-36**

Klausimyno pildymo data: 2026-10-13

Kriterijus	Atsakymas	Duomenų šaltinis
I. Pastato tvarumo sertifikavimo sistemos		
BREEAM		
1. Ar pastatas sertifikuotas pagal BREEAM?	Ne	<u>BREEAM Projects</u>
2. Jei taip:		
Įvertinimo lygis		
Pastato statusas		
LEED		
3. Ar pastatas sertifikuotas pagal LEED?	Ne	<u>LEED project directory U.S. Green Building Council</u>
4. Jei taip:		
Įvertinimo lygis		
Pastato statusas		
II. Energinio naudingumo sertifikatas (ENS) ir kita informacija apie energijos naudojimą ir gamybą		
1. Ar pastate yra išmanioji BMS (pastato valdymo sistema)?	Ne	Techninio projekto duomenys arba kliento raštiškas patvirtinimas. (žiūrėti šio klausimyno pildymo aprašą).
2. Energinio naudingumo sertifikato (ENS) klasė	Nėra duomenų	ENS kopija, duomenys iš VĮ Registrų centro (RC) ar Statybų sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) duomenų bazių
3. ENS – galiojimo data / išdavimo data (naujausia)	Data: galiojimo: išdavimo: Duomenų nėra ☒	ENS kopija, duomenys iš VĮ Registrų centro (RC) ar Statybų sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) duomenų bazių
4. Norminės pirminės energijos sąnaudos	Duomenų nėra ☒	Tik ENS kopija, jos negavus pažymima „Duomenų nėra“.
5. Skačiuojamosios pirminės energijos sąnaudos	Duomenų nėra ☒	Tik ENS kopija, jos negavus pažymima „Duomenų nėra“.
6. Skačiuojamosios neatsinaujinančios pirminės energijos sąnaudos	_____ kWh/(m ² ·metai) Duomenų nėra ☒	Tik ENS kopija, jos negavus pažymima „Duomenų nėra“.
7. Šilumos šaltinis	Centrinis šildymas ☒ Dujinis katilas ☐ Kieto kuro katilas ☐ Šilumos siurblys ☐ Kita : ☐	Nurodytas EN sertifikate, jei nėra EN sertifikato, apsilankymas NT ir įvertinimas
8. Šildomas plotas	44.17 kv. m Duomenų nėra ☐	EN sertifikatas arba licencijuotų specialistų skaičiavimai. Jei duomenų nėra, gyvenamųjų pastatų atveju nurodomas naudingasis plotas.
III. Atsinaujinančios elektros energijos naudojimas ir gamyba		
1. Ar objekte įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?	Ne	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
2. Jei taip, kur įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?	Duomenų nėra	
3. Jei taip, instaliuota galia	_____ kW	

4. Jei taip, ar atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinio energija naudojama tiesiogiai pastato vidaus tinkle?		
IV. Garso tarša (pildoma tik gyvenamiesiems pastatams ar jų dalims)		
Triukšmas (paros vidurkis (DVN)):		<u>Aplinkosauga / Vilniaus miesto interaktyvūs žemėlapiai</u>
1. Autotransporto	____ 50-54 ____ dB Duomenų nėra ☒	<u>Kauno miesto strateginis triukšmo žemėlapis</u>
2. Geležinkelių	____ dB Duomenų nėra ☒	<u>Gyvenamoji aplinka ir aplinkosauga (Klaipėdos)</u>
3. Oro uostų	____ dB Duomenų nėra ☒	<u>Šiaulių miesto nuoroda yra šio klausimyno pildymo apraše.</u>
4. Pramoninis	____ dB Duomenų nėra ☒	<u>Savivaldybių žemėlapis (Panevėžio)</u>
5. Visi triukšmo šaltiniai (jei yra žemėlapyje)	____ dB Duomenų nėra ☒	
V. Tarša, užteršimo rizika ir kita		
1. Ar netoliese (iki 1 km spinduliu) yra pavojingų objektų?	Ne	<u>LRV pavojingų objektų sąrašas <u>Pavojingųjų objektų sąrašas - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos</u></u>
2. Jei taip, nurodykite juos.	<u>Irašykite</u>	
3. Oro taršos metinis vidurkis KD10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	16-19	<u>Miestų oro taršos sklaida</u>
VI. Kiti aplinkos veiksniai		
1. Ar pastatas patenka į saugomą teritoriją, jei taip, nurodykite tipą	Nepatenka	<u>Saugomų teritorijų statistika - Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos</u>
2. Ar yra nustatytas žemės naudojimo apribojimas nustatytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V ir VI skyriuose sklypui, kuriame yra pastatas? Jei nustatyta, nurodoma koks ribojimas	Ne	<u>Išrašas iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro.</u>
3. Ar pastato teritorija patenka į Natura 2000?	Ne	<u>https://natura2000.eea.europa.eu/</u>
VII. Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos?		
1. Ar objektas yra sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės zonoje?	Ne	<u>Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis</u>
2. Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?	Ne	<u>Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis</u>
3. Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos pastate, jo teritorijoje?	Poliai ☐ Dambos, pylimai ☐ Kita ☐ Nėra ☒ Išorinės priemonės _____ apsaugos	<u>Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa</u>
4. Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą?	Rekuperacija ☐ Oro kondicionierius ☐	<u>Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa</u>

	Kita: vėdinimas ☒	
5. Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje?	Taip, labai mažos rizikos teritorijoje	https://www.lba.lt/lt/tvarumas „Lietuvos vandens telkinių pakrančių erozijos ir Lietuvos paviršiaus solifliukcijos rizikų vertinimas remiantis RCP klimato kaitos scenarijais“ Excel lentelė Nr. 1 arba Nr. 2 (seniūnijos arba kadastrinės vietovės detalumu) arba GIS žemėlapis.
VIII. Patogumo funkcijos ir prieinamumas		
1. Ar prie pastato/pastatė esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje yra vieša arba priklausanti vertinamo pastato ar jo dalies savininkui elektromobilių įkrovimo vieta?	Ne	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
2. Jeigu nėra elektromobilių įkrovimo vietos prie pastato/pastatė esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje, ar yra vieša įkrovimo vieta iki 300 m spinduliu?	Taip	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa arba žemėlapis: <u>Atrask elektromobilių krovimo stoteles Lietuvoje - Via Lietuva</u>
3. Ar yra vieta dviračiams ir motoroleriams prirakinti vertiname objekte ar šalia jo?	Nėra	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa.
4. Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės	800 m	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
5. Atstumas iki autobusų ir/arba geležinkelio tarp miestinės stoties	Autobusų 2,5 km Geležinkelio 2,8 km	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa arba interaktyvūs žemėlapiai.
6. Prieinamumas asmenims su negalia	☐ Asmenų su negalia automobilių stovėjimo vieta šalia pastato ☐ Taktiliniai takai, vedantys į pastatą ☐ Nuožulnus patekimas į pastatą ☒ Liftas(-ai), pritaikytas(-i) asmenims su negalia ☐ Tualetas(-ai), pritaikytas(-i) asmenims su negalia Kita_ Nėra _____	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa