



**PATALPOS**

**VERTINIMO ATASKAITA**

**Nr. VN-25-503**

Vertinimo ataskaitoje yra 29 lapų, priedai: 21 lapas, iš viso: 50 lapų.

**Vilniaus skyrius**  
J. Basanavičiaus g. 53-10  
LT-03109 Vilnius  
Tel.: +370 652 86585  
El. p.: vilnius@verslavita.lt

**Kauno skyrius**  
Laisvės al. 98-2,  
LT-44252 Kaunas  
Tel.: +370 652 45816  
El. p.: kaunas@verslavita.lt

**Klaipėdos skyrius**  
S. Daukanto g. 2-32,  
LT-92124 Klaipėda  
Tel.: +370 656 08129  
El. p.: klaipeda@verslavita.lt

**Šiaulių skyrius**  
P. Višinskio g. 34-315,  
LT-76352 Šiauliai  
Tel.: +370 656 08137  
El. p.: info@verslavita.lt

**Panevėžio skyrius**  
J. Basanavičiaus g. 4A-1,  
LT-35201 Panevėžys  
Tel.: +370 650 02131  
El. p.: panevezys@verslavita.lt

## TURINYS

Titulinis lapas

Turinys

### VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA

#### 1. BENDROJI DALIS

- 1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis
- 1.2. Turto vertintojai ir įgaliojimo asmenys
- 1.3. Vertinimo objekto apžiūrėjimo ir vertinimo ataskaitos surašymo datos
- 1.4. Vertinamo turto teisinis režimas
- 1.5. Vertinimo metodai
- 1.6. Sąvokos ir apibrėžimai, naudoti vertinant turtą
- 1.7. Informaciniai šaltiniai
- 1.8. Vertintojų atsakomybės ribos ir prielaidos
- 1.9. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

#### 2. NEKILNOJAMO TURTO APRAŠYMAS

- 2.1. Vietovės aprašymas
- 2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas
- 2.3. Išvados dėl vertinamo turto buvimo vietos
- 2.4. Vertinamo turto aprašymas - individualūs požymiai

#### 3. RINKOS KONJUNKTŪRA

- 3.1. Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos
- 3.2. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga
- 3.3. Pasiūlos analizė

#### 4. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

- 4.1. Turto vertės nustatymo principai
- 4.2. Taikomi vertinimo metodai ir priežastys
- 4.3. Netaikomi vertinimo metodai ir priežastys
- 4.4. Lyginamojo metodo formulės ir skaičiavimų sekos
- 4.4.1. Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimų eiga, seka ir skaičiavimas

#### 5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

##### PRIEDAI

Vertinamo turto apžiūros aktas

Fotofiksacija

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai

Patalpos planas

Išrašas iš energinio naudingumo sertifikatų registro

ESG kriterijų klausimynas turtui vertinti

Draudimo polisas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę versti asmenų sąrašą pažymėjimas

*Pastaba: Prie vertinimo ataskaitos pridedama elektroniniu būdu iš VĮ „Registų centras“ gauta ar užsakovo pateikta nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašų informacija, bei kita vertinimui reikalinga informacija ir dokumentacija, susijusi su vertinamu turtu, neprieštaraujant užsakovui ir savininkui.*

## VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA

### VERTINIMO SUTARTIES NUMERIS IR DATA:

Sutartis Nr. VN-25-503, sutarties sudarymo data 2025-12-12.

### VERTINIMO UŽSAKOVAS:

UAB "JP Architektūra", į.k. 126076390; Adresas: Konstitucijos pr. 15-7, Vilnius; Įmonė įregistruota juridinių asmenų registre.

### VERTINAMAS TURTAS IR JO ADRESAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Adresas                       |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206 |

### VERTINAMO TURTO VALDYMO TEISĖ:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Vertinamo turto valdymo teisė ir savininkas                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | Nuosavybės teisė, savininkas Lukas Narutis, gim. [redacted] priklauso visas. |

### VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalūs Nr.        | Nuosavybės įregistravimo pagrindas                |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 2025-07-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1558. |

### VERTINAMO TURTO JURIDINIAI FAKTAI:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalūs Nr.        | Juridiniai faktai   |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | Asmeninė nuosavybė. |

### VERTINAMO TURTO REGISTRAVIMAS IR KADASTRO ŽYMO:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalūs Nr.        | Daikto registravimas ir kadastro žymos                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) RENATA KVIATKOVSKAJA. |

### VERTINAMO TURTO, STATYBOS METAI, REGISTRO NR., BAIGTUMAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalūs Nr.        | Registro Nr. | Statybos metai | Baigtumas |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|-----------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 44/2161926   | 2016-2017      | 100%      |

*Pilnesnė informacija Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė(-uose) (pridedama prieduose).*

**VERTINIMO TIKSLAS:** Turto rinkos vertės nustatymas, šio turto įkeitimo tikslu. Skirtas pateikti kreditavimo įstaigoms.

**VERTINIMO ATVEJIS:** Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

## VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI:

Vertinimo ataskaitoje turto rinkos vertė suprantama, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme t.y. *kaip apskaičiuota pinigų suma už kurią galėtų būti perduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą perduoti ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį, po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, jei abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų. (Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 10 punktas, Vilnius)*

Sprendimas dėl tinkamiausio skaičiavimo būdo ar būdų pasirinkimo yra priimamas įvertinus turimus duomenis ir su vertinamu turtu susijusias rinkos aplinkybes. Bet kuris vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas turėtų sudaryti galimybę apskaičiuoti rinkos vertę, jeigu vertinimas grindžiamas tinkamai išanalizuotais rinkos duomenimis.

Turto vertintojai, atsižvelgdami į vertinimo atvejį, tikslą, turto tipą, pobūdį, naudojimo paskirtį, rinkos vertei apskaičiuoti, pasirenka *lyginamąjį metodą*.

TURTO APŽIŪRĖJIMO DATA: 2025-11-19.

TURTO VERTINIMO DATA: 2025-11-19.

## IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                                  | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Rinkos vertė, € |
|----------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa -<br>Administracinė patalpa/<br>Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | 192.000         |

### Pastabos:

- Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.
- Vertinamas turtas (Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa unikalūs Nr. 4400-4734-1791:3122 (visas)) sudaro užbaigtą visumą. Šis turtas vertinamas kaip nedaloma visuma.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

**Viso vertinamo turto, esančio adresu Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2025-11-19), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 192.000 € (Vienas šimtas devyniasdešimt du tūkstančiai eurų).**

*Vertinimo ataskaitos santrauka be turto vertinimo ataskaitos negalioja.*

*Konkreči sandorio suma rinkoje gali priklausyti nuo daugelio specifinių vertintojų nenagrinėtų sandorio sąlygų ir aplinkybių, taip pat rinkos konjunktūros pasikeitimų ir rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių, verslo planų ar kitų vertintojams vertinimo metu nežinomų aplinkybių.*

*Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina paprastai nustatoma nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių.*

***Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.***

Nekilnojamojo turto vertintoja

Agnė Jurkutė - Garuolė

Vilniaus skyriaus vadovas

Mindaugas Garuolis

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis

Turto vertinimą atlikti ir vertinimo ataskaitą parengti užsakė UAB "JP Architektūra", į.k. 126076390; Adresas: Konstitucijos pr. 15-7, Vilnius; Įmonė įregistruota juridinių asmenų registre. Vertinimo ataskaitos parengimo pagrindas Sutartis Nr. VN-25-503, sutarties sudarymo data 2025-12-12.

#### VERTINAMAS TURTAS IR JO ADRESAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                                  | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Adresas                       |
|----------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa -<br>Administracinė patalpa/<br>Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206 |

VERTINIMO TIKSLAS: Turto rinkos vertės nustatymas, šio turto įkeitimo tikslu. Skirtas pateikti kreditavimo įstaigoms.

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomas vertinimas, kai to pageidauja užsakovas.

### 1.2. Turto vertintojai ir įgalioti asmenys

Turtą įvertino ir vertinimo ataskaitą parengė UAB „Verslavita“ (Pažymėjimas Nr. 000125, kuriuo įrodoma, kad Uždaroji akcinė bendrovė „Verslavita“ kodas 145762127 į Išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.), Vilniaus skyrius, kurio buveinės adresas J. Basanavičiaus g. 53-10, Vilnius, duomenys apie įmonę kaupiami Juridinių asmenų registre, kurio kodas 124110246 (*Turto vertinimo priežiūros Tarnyba. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymas Nr. B1-38 dėl įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą*). Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. LT25-TVCAP-00000396-7, UAB „Verslavita“ Nekilnojamojo turto vertintoja Agnė Jurkutė - Garuolė (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. 000187, kvalifikacijos suteikimo data 2012-04-24). Įgaliotas asmuo: Vilniaus skyriaus vadovas Mindaugas Garuolis.

### 1.3. Vertinimo objekto apžiūrėjimo ir vertinimo ataskaitos surašymo datos

Vertinamas nekilnojamas turtas buvo apžiūrėtas ir fotofiksacija atlikta 2025-11-19 dieną.

**Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta 2025-11-19 dienos datai**, darant prielaidą, kad per laikotarpį nuo šios turto apžiūros datos iki vertinimo ataskaitos surašymo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra ir turto būklė iš esmės nepasikeitė.

Šis dokumentas surašytas 2025-12-15 dieną ir 2025-12-15 dieną įteiktas užsakovui.

### 1.4. Vertinamo turto teisinis režimas

#### VERTINAMAS TURTAS IR JO ADRESAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                                  | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Adresas                       |
|----------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa -<br>Administracinė patalpa/<br>Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206 |

#### VERTINAMO TURTO VALDYMO TEISĖ:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                                  | Unikalūs Nr.        | Bendras plotas | Vertinamo turto valdymo teisė ir savininkas                                   |
|----------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa -<br>Administracinė patalpa/<br>Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | Nuosavybės teisė, savininkas Lukas Narutis, gim. [redacted], priklauso visas. |

#### VERTINAMO TURTO NUOSAVYBĖS ĮREGISTRAVIMO PAGRINDAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalus Nr.        | Nuosavybės įregistravimo pagrindas                |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 2025-07-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1558. |

#### VERTINAMO TURTO JURIDINIAI FAKTAI:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalus Nr.        | Juridiniai faktai   |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | Asmeninė nuosavybė. |

#### VERTINAMO TURTO REGISTRAVIMAS IR KADASTRO ŽYMO:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalus Nr.        | Daikto registravimas ir kadastro žymos                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) RENATA KVIATKOVSKAJA. |

#### VERTINAMO TURTO, STATYBOS METAI, REGISTRO NR., BAIGTUMAS:

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                            | Unikalus Nr.        | Registro Nr. | Statybos metai | Baigtumas |
|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|-----------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa/ Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 44/2161926   | 2016-2017      | 100%      |

*Pilnesnė informacija Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė(-uose) (pridedama prieduose).*

### 1.5. Vertinimo metodai

Turto arba verslo vertintojas, vadovaudamasis turto arba verslo vertinimo sutartimi, jeigu privalomojo turto arba verslo vertinimo atvejus reglamentuojančiuose teisės aktuose nenustatyta kitaip, ar technine užduotimi bei Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos vertinimo standartais, Turto ir verslo vertinimo metodika ir atsižvelgdamas į vertinimo atvejį (vertinamo turto arba verslo specifiką ir naudojimo paskirtį), parenka turto arba verslo vertinimo metodus (metodų derinius) ir metodo taikymo būdus. *(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 21 straipsnis, 8. punktas)*

Remiantis vertinimo standartais ir Lietuvos Respublikos teisės aktais yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė. Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. *(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 56. ir 57. punktai)*
- Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. *(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 64., 65. ir 66. punktai)*
- Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda arba gali duoti pajamas. *(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 72., 73. ir 74. punktai)*
- Aukščiau nustatytų metodų deriniais. *(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 54.4. punktas)*

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

Turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje. *(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. IK-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 55. punktas)*

### 1.6. Sąvokos ir apibrėžimai, naudoti vertinant turtą

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

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 9. punktas)*

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

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 5. punktas)*

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

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 2. punktas)*

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

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 10. punktas)*

**Turto arba verslo vertė** (toliau – **vertė**) – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 11. punktas)*

**Turto arba verslo vertinimas** – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje. *(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 12. punktas)*

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

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 14. punktas)*

**Turto ir verslo vertinimo metodika** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 15. punktas)*

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

*(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 16. punktas)*

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

(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 17. punktas)

**Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 18. punktas)

**Turto kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.

(LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas 2011-06-22, Nr. XI-1497, Pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 20. punktas)

**Turto rinkos vertė** rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą. (Tarptautiniai vertinimo standartai, 102-asis TVS, A10.04. dalis, TVS 2025)

**Vertinimo neapibrėžtumas** – tai, koku mastu vertinimo duomenys nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trukumai arba profesionalių nuomonių skirtumai. (Europos vertinimo standartai)

### 1.7. Informaciniai šaltiniai

1. Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai;
2. Lietuvos Respublikos Konstitucija;
3. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
4. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas (2011-06-22, Nr. XI-1497);
5. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2502);
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-160 "Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
7. Tarptautiniai vertinimo standartai;
8. Europos vertinimo standartai;
9. Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau išvardintiems dokumentams.
10. Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas.
11. Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:  
Kadastrinė medžiaga; žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte; kt.
12. Valstybės įmonės Registrų centro medžiaga: -nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai; -kadastro žemėlapiai; -NT sandorių kainų paieška; -žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai.
13. Uždarosios akcinės bendrovės „Verslavita“ nekilnojamojo turto duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
14. Internetas: [www.maps.lt](http://www.maps.lt); [maps.google.com](http://maps.google.com); [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt); [www.domoplius.lt](http://www.domoplius.lt) ir kt.
15. Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymų seminarų medžiaga.
16. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos mokymų seminarų medžiaga.
17. Lietuvos vertintojų rūmų seminarų medžiaga
18. Periodikoje skelbiama informacija apie tokios paskirties objektų pasiūlos kainas.
19. Kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais.
20. Kita informacija.

### 1.8. Vertintojų atsakomybės ribos ir prielaidos

Šis dokumentas yra šių sąlygų ir ribojančių aplinkybių objektas:

Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte.

Šiame dokumente atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, analizės rezultatais. Kai kuri informacija buvo panaudota jos nepatikrinus, ypatingai tokia informacija, kurios tikrumas nekėlė jokių abejonų. Kai kurie kiti empiriniai duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami pritaikant juos šiam konkrečiam turto vertės nustatymui. Tam tikri klausimai liko šios užduoties darbų nuošalyje. Dėl šių priežasčių šiame dokumente esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami šiomis ribojančiomis sąlygomis ir su šiais suvaržymais:

- Šiame dokumente pateikiami planai ir/ar brėžiniai tėra skirti pagelbėti vizualiai įsivaizduoti vertinamąjį turtą.
- Šiame dokumente pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš įvairių šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų absoliutus tikslumas, nors ir buvo padarytos pastangos kiek įmanoma užtikrinti šios informacijos autentiškumą.
- Šioje ataskaitoje užsakovo pateikti duomenys tikėtina, kad yra teisingi.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šio dokumento autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instituciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Nustačius vertinimo klaidas ir netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti užsakovui ir, jam pageidaujant nemokamai pataisyti šį dokumentą pagal Turto ir verslo metodikoje numatytą tvarką.
- Kilus klausimų dėl šio turto vertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į dokumentą pasirašiusius asmenis.

Vertintojas nenagrinėjo turto savininko nuosavybės teisių ar tų teisių apsunkinimų. Buvo vertinamas tik materialus turtas – esamomis turto rinkos ir ūkio konjunktūros sąlygomis. Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą, o atlyginimas už darbą nepriklauso nuo nustatytos turto vertės. Turto vertinimas atliekamas rinkos ir ekonominių sąlygų nuolatinio stebėjimo bei tyrimo rezultatų analize, naudojamosi oficialiais Valstybės duomenų agentūros, Aplinkos, Žemės ūkio ir Ekonomikos ir inovacijų ministerijų, bankų duomenimis, oficialioje spaudoje paskelbtomis žiniomis, užsakovo pateikta informacija. Į nustatytąją turto vertę nėra įskaitytas galimas netradicinis finansavimas ar kitos netipiškos sąlygos, kurios galėtų turėti įtakos įprastinei turto vertei.

Kadangi rinkos konjunktūra, įskaitant ekonomines, socialines ir politines aplinkybes, sparčiai kinta, oficialią turto vertinimo datą nustatytos vertinamojo turto rinkos vertės negalima naudoti kaip šio turto rinkos vertės kokią nors kitą datą nepasikonsultavus su šio dokumento autoriumi.

Šis dokumentas galioja tik pasirašytas originaliais autorių parašais ar kvalifikuotais elektroniniais parašais.

### 1.9. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

Tam tikri klausimai liko šios užduoties darbų nuošalyje. Dėl šių priežasčių šiame dokumente esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami šiomis ribojančiomis sąlygomis ir su šiais suvaržymais:

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisė į vertinamąjį turtą yra tvirta ir visiškai „prekinė“;
- šio dokumento autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimą, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas;
- nebuvo atlikti tyrimai dėl toksinių ar kitų pavojingų cheminių medžiagų egzistavimo, todėl vertintojas negali garantuoti, kad tai neturės įtakos nustatytai vertei. Atliekant vertinimą remtasi prielaida, jog esamu momentu jokių toksinių, pavojingų ar nuodingų medžiagų vertinamas objektas ar jį supanti aplinka neturi. Jei vėliau būtų nustatyta, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja minėta tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ta tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji turto vertė gali sumažėti;

- turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamojo turto ar jo dalies nustatytajai vertei ar prekinėms savybėms;
- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, kad nekilnojamasis turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, keliamus vertinamojo turto objektui, pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant zoniškumą, paskirtį ir kitus reikalavimus;
- Vertintojas neatliko vertinamo objekto tyrimo dėl priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos, energinio naudingumo keliamus reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valstybinių institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamojo turto atžvilgiu;
- Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto specialiųjų žemės naudojimo sąlygų kitaip, negu pateikta Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.
- Vertintojas neatliko vertinamo objekto tyrimo ir netikrino paslėptų bei neprieinamų jo dalių, kurios buvo įvardintos, kaip esančios geros būklės. Negalima pareikšti nuomonės apie neapžiūrėtų dalių būklę, todėl šis dokumentas neturėtų būti interpretuojamas kaip dokumentas, užtikrinantis vertinamo objekto fizinių savybių vientisumą ir tikrumą.
- Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

## 2. NEKILNOJAMO TURTO APRAŠYMAS

### 2.1. Vietovės aprašymas

**Vilnius** yra pietrytinėje Lietuvos dalyje, Vilnios ir Neries santakoje, apie 20 km į pietus nuo geografinio Europos centro, 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 8 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.). Vakariame pakrastyje, prie Pilaitės, telkšo Gelūžės, Salotės, Baltiešos ežerai. Keli smulkesni ežerėliai (Kairėnų ežeras, Naujųjų Verkių ežeras) bei tvenkiniai (Cedrono tvenkinys, Jeruzalės tvenkinys, Rokantiškių tvenkinys) telkšo kitur mieste. Šiaurės rytiniame Vilniaus pakrastyje plyti Šeškučių pelkė.

Vilniaus miesto savivaldybė vienintelė miesto savivaldybė šalyje, kuri apima ne vieną miestą (kaip kitų miestų savivaldybės), bet du miestus (Vilnių ir Grigiškes) bei tris kaimus (Grigiškių seniūnijoje). Nepaisant to, didžiąja 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 atsispindintis miesto istorijoje, architektūroje ir socialinėje raidoje. Vilnius, kaip Lietuvos sostinė, per šimtmečius buvo įvairių kultūrų ir civilizacijų susikirtimo taškas. Jo architektūrinis paveldas apima tiek gotikos, renesanso, baroko, tiek ir klasicizmo stilius. 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 Neries krante į pietus nuo Pilies kalno. Vilniaus senamiestis yra didžiausias Rytų ir Vidurio Europoje barokinis senamiestis. Tai vienas didžiausių Rytų Europos urbanistinių kompleksų, kuris pradėjo

formuotis Viduramžiais. Plotas – 3,59 km<sup>2</sup>. Apima 74 kvartalus su 70-čia gatvių ir skersgatvių. 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 miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 2 d. patvirtino Vilniaus miesto bendrąjį planą, kuris galios iki 2030 m. Bendrojo plano pagrindinės miesto strateginės kryptys: darnus judrumas, 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 plėtrai, viešojo transporto ir dalinimosi ekonomikos plėtrai.

Vilniaus mieste gausiai susitelkusios viešosios įstaigos, veikiančios kultūros, sveikatos apsaugos bei mokslo tyrimų srityse. Tai svarbiausias šalies aukštojo mokslo centras, išsiskiriantis aktyviu kultūriniu gyvenimu. Sostinėje sutelktas didelis aukštųjų technologijų įmonių sektoriaus potencialas: čia veikia daug biotechnologijų, lazerių technologijų įmonių, daugiausia yra ir IT įmonių, kuriančių programinę įrangą, veikia stipriausi šalies universitetai, sutelkta aukštos kvalifikacijos specialistų bazė. Vilnius yra Lietuvos finansų centras, čia savo pagrindines būstines įsisteigė dauguma šalies bankų, finansinių paslaugų, užsienio bankų atstovybės. Varšuvoje vykusiuose Vidurio ir Rytų Europos paslaugų centrų apdovanojimuose Vilnius išrinktas labiausiai regione besivystančiu paslaugų centrų miestu. Vilnius – Baltijos šalių finansų centras – čia veikia daugiau kaip 265 fintech įmonių. „Financial times“ investicijų ekspertų padalinio „fDi Intelligence“ leidžiamo žurnalo skelbiamuose patraukliausių užsienio investicijoms Europos miestų rinkimuose iškovojo net 10 apdovanojimų ir atsidūrė ateities miestų trejetuke.

(Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2024 m)

Socialiniai, ekonominiai ir aplinkosauginiai rodikliai Vilniaus m. sav. lentelė:

| Socialiniai, ekonominiai ir aplinkosauginiai rodikliai                                       | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024    | 2025    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje   asmenys                                       | 550 357   | 556 490   | 563 012   | 586 836   | 602 408 | 607 404 |
| Gimusieji   asmenys                                                                          | 5 720     | 6 039     | 5 543     | 5 087     | 4 691   | -       |
| Natūrali gyventojų kaita   asmenys                                                           | -699      | -1 294    | -828      | -454      | -1 078  | -       |
| Užimti gyventojai   tūkst.                                                                   | 319,4     | 326,8     | 331,2     | 343,0     | -       | -       |
| Užimtumo lygis   proc.                                                                       | 81,4      | 82,6      | 83,0      | 82,6      | -       | -       |
| Registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis   proc.                          | 11,0      | 11,7      | 8,6       | 8,3       | 8,5     | -       |
| Moterų ir vyrų mėnesinio darbo užmokesčio skirtumas   proc.                                  | 15,7      | 13,6      | 12,1      | 10,8      | -       | -       |
| Darbuotojų skaičius   asmenys                                                                | 473 793   | 485 367   | 509 188   | 526 017   | -       | -       |
| Būstų skaičius metų pabaigoje   vnt.                                                         | 295 582   | 300 897   | 307 774   | 312 698   | -       | -       |
| Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui   m <sup>2</sup>                             | 33,8      | 34,3      | 33,5      | 33,3      | -       | -       |
| Vidutinis būsto dydis   m <sup>2</sup>                                                       | 63,7      | 64,1      | 63,9      | 64,1      | -       | -       |
| Tiesioginės užsienio investicijos laikotarpio pabaigoje   mln. EUR                           | 18 194,9  | 20 438,2  | 23 714,4  | 25 564,0  | -       | -       |
| Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, laikotarpio pabaigoje   EUR | 32 696    | 36 302    | 40 411    | 42 436    | -       | -       |
| Savivaldybių biudžetų išlaidos   tūkst. EUR                                                  | 56 978,1  | 90 127,9  | 78 734,1  | 72 133,3  | -       | -       |
| Savivaldybių biudžetų pajamos   tūkst. EUR                                                   | 361 172,1 | 444 747,5 | 559 105,8 | 654 965,4 | -       | -       |
| Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui   EUR                                | 5 567     | 6 958     | 9 168     | 10 522    | -       | -       |
| Baigtų statyti būstų naudingasis plotas   tūkst. m <sup>2</sup>                              | 470,4     | 313,1     | 516,4     | 391,2     | -       | -       |
| Baigtų statyti būstų skaičius   vnt.                                                         | 6 370     | 3 827     | 6 579     | 4 627     | -       | -       |
| Baigtų statyti naujų negyvenamųjų pastatų plotas   tūkst. m <sup>2</sup>                     | 441,6     | 372,1     | 557,6     | 307,1     | -       | -       |
| Baigtų statyti naujų negyvenamųjų pastatų skaičius   vnt.                                    | 79        | 72        | 88        | 109       | -       | -       |
| Leistų statyti būstų skaičius   vnt.                                                         | 5 077     | 4 942     | 5 937     | 4 005     | -       | -       |

| Socialiniai, ekonominiai ir aplinkosauginiai rodikliai                                                     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024    | 2025   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|---------|--------|
| Naujų gyvenamųjų pastatų statybą leidžiančių dokumentų skaičius   vnt.                                     | 1 124    | 1 558    | 1 164    | 773      | -       | -      |
| Leistų statyti naujų negyvenamųjų pastatų plotas   tūkst. m <sup>2</sup>                                   | 437,5    | 429,2    | 317,4    | 520,2    | -       | -      |
| Leistų statyti naujų negyvenamųjų pastatų skaičius   vnt.                                                  | 98       | 56       | 63       | 76       | -       | -      |
| Vietų skaičius apgyvendinimo įstaigose   vnt.                                                              | 19 527   | 24 371   | 15 385   | 16 702   | -       | -      |
| Maitinimo ir gėrimų teikimo veiklos įmonių maitinimo vienetų skaičius 1000 gyventojų metų pabaigoje   vnt. | 2,2      | 2,1      | 2,3      | 2,3      | -       | -      |
| Bendras medynų tūris   mln. m <sup>3</sup>                                                                 | 44,9     | 45,6     | 66,2     | 66,7     | 66,9    | -      |
| Miškingumas   proc.                                                                                        | 34,1     | 33,6     | 34,2     | 34,2     | 34,2    | -      |
| Vidutinis medynų tūris   tenka m <sup>3</sup> 1 ha                                                         | 351      | 351      | 353      | 352      | 353     | -      |
| Skurdo rizikos lygis   proc.                                                                               | 14,7     | 11,5     | 13,9     | 13,0     | 13,1    | -      |
| Bendrasis išlaikomo amžiaus žmonių koeficientas metų pradžioje   asmenys                                   | 52       | 54       | 54       | 53       | 52      | -      |
| Medianinis gyventojų amžius metų pradžioje   metai                                                         | 40       | 40       | 40       | 40       | 40      | -      |
| Gyventojų tankis metų pradžioje   viename km <sup>2</sup>                                                  | 1 372,5  | 1 387,8  | 1 404,0  | 1 463,4  | 1 506,0 | -      |
| Moterų skaičius, tenkantis 1 tūkst. vyrų, metų pradžioje   asmenys                                         | 1 192    | 1 184    | 1 177    | 1 170    | 1 143   | -      |
| Vidutinis metinis gyventojų skaičius   asmenys                                                             | 553 424  | 559 751  | 574 924  | 594 622  | 604 906 | -      |
| Atvykusieji ir imigrantai   asmenys                                                                        | 21 517   | 21 095   | 41 867   | 31 621   | 26 050  | -      |
| Išvykusieji ir emigrantai   asmenys                                                                        | 14 685   | 13 279   | 16 231   | 15 628   | 19 976  | -      |
| Neto migracija   asmenys                                                                                   | 6 832    | 7 816    | 25 636   | 15 993   | 6 074   | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Visi teršalai                      | 3 225,8  | 3 656,0  | 4 197,1  | 4 266,6  | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Kietosios medžiagos                | 202,0    | 191,2    | 230,3    | 342,3    | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Dujinės ir skystosios medžiagos    | 3 023,8  | 3 464,7  | 3 966,8  | 3 924,4  | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Sieros dioksidas, tonos            | 119,4    | 158,2    | 535,4    | 730,2    | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Azoto oksidai, tonos               | 829,1    | 894,1    | 942,4    | 909,9    | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Anglies monoksidas, tonos          | 1 638,7  | 1 967,6  | 2 042,1  | 2 040,5  | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Lakūs organiniai junginiai         | 370,5    | 360,7    | 381,7    | 214,0    | -       | -      |
| Teršalai, išmesti į aplinkos orą iš stacionarių taršos šaltinių   tonos Fluoras ir kiti teršalai           | 66,1     | 84,2     | 65,2     | 29,9     | -       | -      |
| Ūkio, buities ir gamybos nuotekų išleidimas į paviršinius vandenis   tūkst. m <sup>3</sup>                 | 39 242,2 | 42 129,4 | 45 596,7 | 44 911,2 | -       | -      |
| Vandens sunaudojimas   tūkst. m <sup>3</sup>                                                               | 35 037,4 | 35 884,1 | 37 223,0 | 36 966,3 | -       | -      |
| Socialinės pašalpos gavėjų skaičius   asmenys                                                              | 5 581    | 7 368    | 6 198    | 5 942    | -       | -      |
| Socialinės pašalpos gavėjų skaičius, tenkantis 1 tūkst. gyventojų   asmenys                                | 11       | 13       | 11       | 10       | -       | -      |
| Veikiantys ūkio subjektai metų pradžioje   vnt.                                                            | 36 834   | 37 202   | 39 337   | 42 079   | 51 611  | 54 830 |

(Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra)

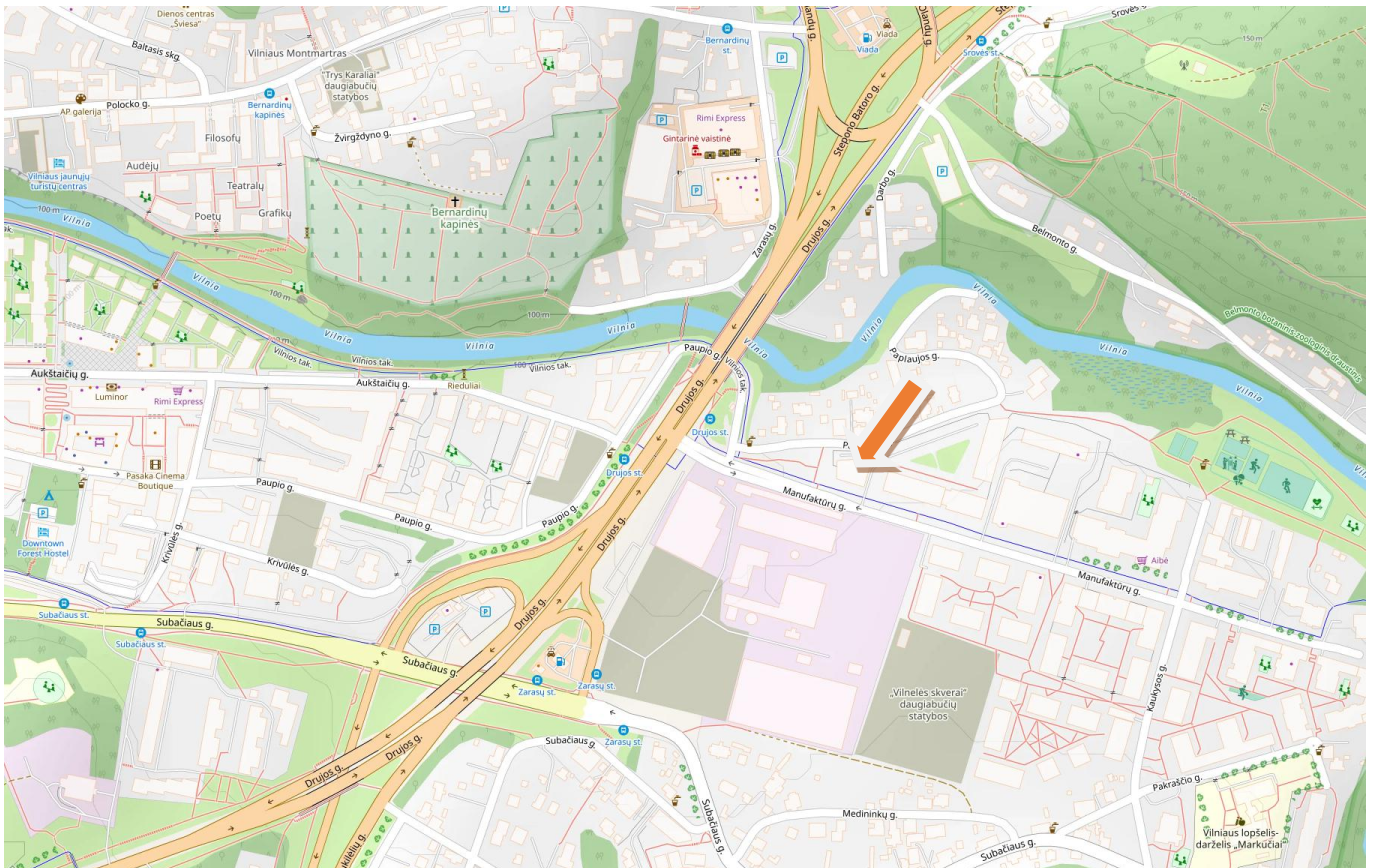
## 2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas



Objekto vieta Vilniaus miesto centrinės dalies atžvilgiu (Šaltinis: <http://www.maps.lt/>)



Objekto vieta vietovėje. (Šaltinis: <http://www.regia.lt/>)



Objekto vieta vietovėje. (Šaltinis: <https://www.openstreetmap.org>)

### Vertinamo turto vietos aprašymas:

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekto dislokacija                           | Vertinamas turtas yra Vilniaus mieste, Markučių mikrorajone, Manufaktūrų gatvėje                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Greta esančios gatvės ar kaimai               | Kaukysos, Drujos, Paplaujos, Paupio gatvės.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Aplinka ir artimiausia kaimynystė             | Aplink vyrauja naujos statybos daugiabučiai gyvenamieji namai (naujai pastatytas kvartalas), senos statybos individualūs gyvenamieji namai.                                                                                                                                                                                                          |
| Atstumas iki savivaldybės ar rajono centrų    | Iki Vilniaus miesto Katedros aikštės ~2,9 km (~5 min.) automobiliu.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Privažiavimas (Atstumas iki asfaltuoto kelio) | Asfaltas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parkavimo galimybės                           | Prie pastato yra parkavimo aikštelė, mokamas parkavimas gatvėje patenka į geltoną zoną. (Šaltinis: <a href="https://unipark.lt/parkavimas-miestuose/">https://unipark.lt/parkavimas-miestuose/</a> )                                                                                                                                                 |
| Pasiekiamumas visuomeniniu transportu         | Iki artimiausios viešojo transporto stotelės esančios Drujos g. ~220 m.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Pasiekiamumas privačiu transportu             | Gerą susisiekimą su miesto centru ir kitais rajonais užtikrina Drujos, Sukilėlių, Subačiaus gatvės.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Klimato įtakos rizika                         | Klimato įtakos rizikos lygis žemas – vidutinis.<br>(Detalesnė informacija pateikta žemiau esančioje lentelėje)                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kita informacija                              | Netoli nuo pastato, kuriame yra vertinamas turtas, yra įrengtas viešo naudojimo Kaukysos sporto aikštynas, už ~200 m teka Vilnelė. Iki ~2 km atstumu yra mokyklos ir vaikų darželiai, artimiausia didesnės maisto prekių parduotuvė „RIMI“ yra už ~500 m. Vietovėje išvystyta ir dar labiau vystoma infrastruktūra. Netoli iki Vilniaus Senamiesčio. |
| Verčių zona                                   | 57.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Vertinamo turto vietos aprašymas:

57.8 verčių zona – apimanti Vilniaus Senamiesčio rytinę seniūnijos dalį, besiribojančią su Vilnios upe. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusios gatvės – Subačiaus, Paupio, Paplaujos, Manufaktūrų, Kaukysos, Tymo turgelis, Kūdrų parkas. Šioje verčių zonoje ilgą laiką buvo didelės įmonės: AB „Audėjas“ (gobeleno fabrikas), AB „Markučiai“ (betono gamykla). Pastaraisiais metais buvusių gamybinių pastatų Manufaktūrų, Paplaujos, Kaukysos gatvėse išgriauti ir dalis rekonstruoti, juose įrengiant gyvenamąsias patalpas – loftus. Čia pastatyti ir statomi naujų daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksai, formuojama visa infrastruktūra. Dėl intensyvios plėtros, patogios lokacijos, puikaus susisiekimo su senamiesčiu nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje tapo paklausus, todėl ir jo kainos tampa panašios į centrinės miesto dalies kainas. (Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2024 m.)

Numatomas įvairių rizikų lygis ateities klimato sąlygomis (2023-2030 m.):

| Apskritis | Potvyniai | Sausros   | Miškų gaisrai | Krituliai | Šaltis | Karštis   | Stiprus vėjas | Jūros lygio kilimas |
|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|--------|-----------|---------------|---------------------|
| Vilniaus  | žemas     | vidutinis | žemas         | vidutinis | žemas  | vidutinis | žemas         | nėra                |

Numatomas įvairių rizikų lygis ateities klimato sąlygomis (2031-2060 m.):

| Apskritis | Potvyniai | Sausros   | Miškų gaisrai | Krituliai | Šaltis | Karštis   | Stiprus vėjas | Jūros lygio kilimas |
|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|--------|-----------|---------------|---------------------|
| Vilniaus  | žemas     | vidutinis | žemas         | vidutinis | žemas  | vidutinis | žemas         | nėra                |

Šaltinis: Klimato kaitos rizikų XXI a. viduriui studija Parengė: Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos, Klimato ir tyrimų skyrius Vilnius 2023 m.

### 2.3. Išvados dėl vertinamo turto buvimo vietos

Vertinamo turto buvimo vietovė yra palanki tiek gyvenamosios tiek negyvenamosios paskirties objektų požiūriu. Vertinamas turtas yra netoli Vilniaus Senamiesčio, naujai suformuotame daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale, netoli nuo Kaukysos sporto aikštyno ir Vilnelės upės, išvystytos infrastruktūros ir patogioje susisiekimo vietovėje.

### 2.4. Vertinamo turto aprašymas - individualūs požymiai

Vertinamas turtas (Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa unikalus Nr. 4400-4734-1791:3122 (visas)) sudaro užbaigtą visumą. Šis turtas vertinamas kaip nedaloma visuma.

### 1. Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa, jo aprašymas - individualūs požymiai:

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Daikto pavadinimas                                               | Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa                                                                                                                                                                                                                                       |
| Daikto Aprašymas / pastabos:                                     | Patalpa, plane pažymėta 2-8                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Daikto adresas                                                   | Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Registro Nr.                                                     | 44/2161926                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Unikalus daikto numeris:                                         | 4400-4734-1791:3122                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: | 4400-4622-1843, 1B4/b                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:                           | Administracinių                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vertinamas plotas:</b>                                        | <b>54,12 kv. m (visas)</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bendras plotas:                                                  | 54,12 kv. m                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pagrindinis plotas:                                              | 54,12 kv. m                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rūšys:                                                           | Nėra                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baigtumo procentas:                                              | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Statybos pradžios metai:                                         | 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Statybos pabaigos metai:                                         | 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sienos:                                                          | Blokeliai                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dujos:                                                           | Nėra                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Šildymas:                                                        | Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vandentiekis:                                                    | Komunalinis vandentiekis                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nuotekų šalinimas:                                               | Komunalinis nuotekų šalinimas                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Virykle                                                          | Nėra                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Aukštų skaičius:                                                 | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Aukštas:                                                         | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Žemės sklypas suformuotas po pastatu:                            | Taip                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Išplanavimas:                                                    | Patalpa yra antrame aukšte. Joje pagal planą yra viena patalpa. Pagal faktą yra dvi patalpos, papildomai įrengtas san. mazgas. Miegamasis nuo virtuvės-svetainės atskiras užuolaida. Patalpai priklauso balkonas. (Detaliau žiūrėti planuose, pridėtuose prieduose.)                |
| Vidaus apdaila                                                   | Grindys: Laminuota grindų danga, plytelės                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                  | Sienos: Dažytos, plytelės                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                  | Lubos: Industrinio stiliaus lubos, dažytos                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                  | Langai: Plastikiniai                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                  | Durys: Vidaus medinės, įėjimo šarvuotos.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Esamas turto panaudojimas:                                       | Patalpos pritaikytos gyvenamajai paskirčiai                                                                                                                                                                                                                                         |
| Turto plėtros galimybės:                                         | Mažai tikėtinos                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Alternatyvus turto panaudojimas:                                 | Mažai tikėtinas                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Geriausias turto panaudojimas:                                   | Esamas                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Būklė, kita informacija:                                         | Išoriškai apžiūrėjus vertinamą pastatą konstrukcijų pažeidimų nepastebėta. Pažymėtina, kad vertintojas detaliai neanalizavo pastato ir vidaus patalpų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Vertinamų patalpų būklė - gera. (Detaliau žiūrėti fotofiksacijoje, pridėtoje prieduose.) |

*Vertinamo turto būklė nustatyta apžiūrėjus vertinamą turtą vizualiniu būdu ir surinkus informaciją iš užsakovo ir(ar) turto apžiūroje dalyvavusių asmenų.*

### Transformacijos (pereinamojo laikotarpio) rizika:

Įtakos turto vertei transformacijos (pereinamojo laikotarpio) rizikos vertintojas neįžvelgia.

### Klimato kaitos bei aplinkosaugos rizikos veiksnių įtaka turto rinkos vertei:

ESG kriterijų klausimynas turtui vertinti pridedamas prieduose. Jame aprašytos klimato kaitos bei aplinkosauginės rizikos reikšmingos tiesioginės įtakos turto rinkos vertei neturi, nes skaičiavimams atrenkami analogiški/panašūs objektai, analogiškose/panašiuose vietovėse.

**Faktoriai įtakojantys turto perkamumą ir likvidumą:** Vertinamas objektas yra Vilniaus mieste, Markučiuose, naujos statybos projekte. turtas pilnai įrengtas. Pilnai įrengtos, tvarkingos laiptinės, pastate yra liflai. Likvidumas vidutinis.

**Vertinamo turto finansavimo sąlygos:**

Vertintojai finansavimo sąlygų nenagrinėjo, nes kiekvieno vertinamo objekto finansavimo sąlygos yra skirtingos, įvairiose kredito įstaigose yra skirtingi finansavimo reikalavimai.

### 3. RINKOS KONJUNKTŪRA

#### 3.1. Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos

*2025 m. rugsėjo 16 d.*

**Pasikeitus JAV prekybos politikai, pasaulio ekonomika ir toliau yra augimo kelyje, tačiau jos raida gana netolygi.** Muitų tarifai, taikomi JAV prekių importui, nepadidėjo tiek, kiek buvo svarstoma juos pakelti, tačiau susijęs neapibrėžtumas turėjo ir turi poveikį daugelio šalių ekonomikoms. Nuogąstaujant, kad JAV muitų tarifai reikšmingai padidės, intensyvėjo atsargų kaupimas šioje šalyje, o tai palankiai veikė gamybą ir eksportą įvairiuose pasaulio regionuose pirmais šių metų mėnesiais. Kurį laiką suintensyvėjusi tarptautinė prekyba skatinančiai veikė investicijas, prisidėjo prie akcijų rinkų atsigavimo. Po vangesnės raidos metų pradžioje pagerėjo padėtis ir daugelio šalių paslaugų sektoriuose. Palyginti gera padėtis darbo rinkose, mažiau neigiama, nei nuogąstauta, didesnių muitų įtaka, švelnėjantis anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikis palankiai veikė į paslaugas orientuotas ekonomines veiklas. Trumpojo laikotarpio pasaulio ekonomikos perspektyva vis dėlto yra mažiau teigiama. Gamybos ir tarptautinės prekybos šoktelėjimas, tikėtina, kad buvo trumpalaikis. Antrąjį pusmetį atvirasis ekonomikos sektorius gali patirti daugiau iššūkių dėl atsirandančių prekybos suvaržymų, todėl tarptautinės prekybos prognozės artimiausiems ketvirčiams yra atsargios, jos yra šiek tiek yra bloginamos.

**Ekonominis aktyvumas Lietuvoje iš esmės atitinka ankstesnes prognozes, tačiau daugėja lėtesnės plėtros ženklų.** Vidutinis realiojo bendrojo vidaus produkto (BVP) pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo maždaug du kartus mažesnis nei 2024 m. Metų pradžioje kainoms šoktelėjus daugiau nei gyventojų pajamoms, mažėjo privatusis vartojimas. Ypač krito pusiau ilgalaikio vartojimo prekių ir paslaugų paklausa. Vėliau – antrąjį ketvirtį – vartojimas augo, bet jis nepasiekė praėjusių metų pabaigoje stebėto lygio. Šių metų pirmąjį pusmetį negausėjo statybos darbų. Po itin stipraus augimo ankstesniais metais sumažėjo inžinierinių statinių statyba, kurios nemaža dalis finansuojama Europos Sąjungos (ES) paramos fondų lėšomis. Nors augo negyvenamųjų pastatų statyba, to nepakako ankstesniems statybos sektoriaus plėtros tempams palaikyti. Geresnė buvo apdirbamosios gamybos padėtis, ypač metų pradžioje. Kaip ir daugelyje šalių, pirmais šių metų mėnesiais gamyba didėjo iš dalies dėl suaktyvėjusios tarptautinės prekybos prieš įsigaliojant galimai didesniems muitų tarifams. Metų pradžioje užsakymai pramonėje grįžo į beveik įprastą lygį. Vėliau gamyba ėmė mažėti tiek dėl menkesnės išorės paklausos, tiek dėl apribotos veiklos apimties vienoje iš trąšų gamyklų, tačiau pramonės produkcija nenukrito tiek, kiek ji padidėjo metų pradžioje.

**Darbo pajamos kyla lėčiau, tačiau situacija darbo rinkoje tebėra palanki dirbantiems.** Vidutinis darbo užmokesčio pokytis per ketvirtį šių metų pirmąjį pusmetį buvo mažesnis nei pernai. Lėtesnis augimas buvo pastebimas daugelyje ekonominių veiklų. Prie to, matyt, prisidėjo išaugęs neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir geopolitinės padėties bei jau reikšmingai išaugusi darbuotojams atitenkanti sukurto pridėtinės vertės dalis. Nominaliajam darbo atlygiui kylant lėčiau, o kainoms sparčiau, mažiau palankiai keitėsi namų ūkių perkamoji galia, bet vis dėlto ji didėjo. Realiojo darbo atlygio kilimą palaiko tebejuntamas darbuotojų trūkumas. Dabar mažiau nei prieš keletą metų įmonių nurodo nepakankamą darbuotojų pasiūlą kaip augimą ribojantį veiksnių, tačiau tokių įmonių dalis nėra menkesnė nei istorinis vidurkis. Prie darbuotojų stygiaus prisideda demografiniai pokyčiai. Grynoji tarptautinė migracija (tiek Lietuvos, tiek ne Lietuvos piliečių) tebėra teigiama, tačiau teigiamas balansas gerokai menkesnis nei 2022–2023 m. Trejus metus iš eilės augęs, šiemet gyventojų skaičius Lietuvoje beveik nesikeičia. Tai iš dalies rodo darbo rinkos rodikliai – nebedidėja darbo jėga ir dirbančiųjų skaičius. Be kitų veiksnių, darbuotojų trūkumą, matyt, didina įgūdžių neatitikimo problema, prisidedanti prie pamažu augančio ilgalaikio nedarbo. Pastarasis didėja maždaug dvejus metus.

**Ekonominius svyravimus artimiausiu metu reikšmingai veiks ne tik tarptautinė aplinka, bet ir įgyvendinamos reformos.** Lėšų iš antrosios pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų atsiėmimas ir dėl to padidėsiančios gyventojų disponuojamosios lėšos, prognozuojama, kad paspartins ekonomikos augimą 2026 m. Numatoma, kad, šiemet paaugęs 2,7, kitąmet realusis BVP padidės 3,2 proc. Tuo pat metu ūkio plėtrą mažiau palankiai veiks užsienio paklausa ir eksportas, nes manoma, kad po tarptautinės prekybos ir atsargų kaupimo suintensyvėjimo šių metų pirmąją pusę importuojamų prekių paklausa antrąją pusmetį ir kitąmet įvairiose šalyse bus vangesnė. Tarptautinę prekybą varžančiai veiks ir padidėję muitų tarifai, tiesa, to poveikis Lietuvos ekonominei raidai bus ribotas. Nuo 2026 m. ūkio plėtrai mažiau teigiamą poveikį darys nebedidėsiantys lėšų iš ES paramos fondų srautai, turintys nemenką įtaką investicijų pokyčiams. Ekonominį aktyvumą nedaug, bet vis dėlto ribos įsigaliosiantys šių metų birželio mėn. priimti mokesčiai. 2027 m. ekonomikos augimo tempą gerokai sulėtins išnyksiantis teigiamas anksčiau iš APKP fondų atsiimtų lėšų poveikis. Numatoma, kad ypač sumažės privačiojo vartojimo augimas, nes jį ribos ne tik menkesnės galimybės didinti išlaidas, bet ir kritęs poreikis įsigyti ilgalaikio vartojimo prekių, kurių paklausa, tikėtina, kad labiau padidės, kai bus pradėdama atsiimti lėšas iš APKP fondų. Prognozuojama, kad 2027 m. realiojo BVP augimo tempas sudarys 2,3 proc.

**Šoktelėjusi metų pradžioje, infliacija tebėra pakylėta.** Infliaciją padidino daugiau brangę maisto produktai ir beveik nustojusios kristi energijos produktų kainos. Kaip ir daugelyje šalių, maisto kainų augimą iš dalies lėmė dar praėjusiais metais pradėjusios kilti maisto žaliavų kainos tarptautinėse rinkose, tuo atspindėdamos tiek kylančią šių žaliavų paklausą, tiek netolygią pasiūlą. Maisto, įskaitant alkoholinius gėrimus ir tabaką, kainų didėjimą Lietuvoje taip pat lėmė pakelti netiesioginiai mokesčiai – jie sudaro maždaug ketvirtadalį šių kainų metinio padidėjimo. Energijos produktų kainas slopinančiai veikia jau netrumpą laiką (trečius metus iš eilės) mažėjančios naftos kainos, rodančios gausią šios žaliavos pasiūlą ir vangią paklausą, tačiau energijos produktų kainas didina ties metų sandūra brangusios dujos. Energijos produktų kainas Lietuvoje kilstelėjo ir padidinti netiesioginiai mokesčiai. Šiemet visi netiesioginių mokesčių pakeitimai infliaciją Lietuvoje didina maždaug 0,8 proc. punkto – tai didžiausias netiesioginių mokesčių poveikis infliacijai nuo 2017 m. Kaip ir ankstesniais metais, bendrą kainų augimą lemia ir kylančios darbo sąnaudos. Darbo atlygis nedidėja tiek, kiek ankstesniais metais, tačiau vis dėlto jis lenkia darbo našumo kilimo tempą, tuo sudarydamas spaudimą kainoms.

**Numatoma, kad artimiausiu metu infliacija tebebus aukštesnė.** Prognozuojama, kad 2025–2026 m. ji sudarys atitinkamai 3,5 ir 3,1 proc. Be anksčiau numatyto netiesioginių mokesčių didinimo, infliaciją kitąmet veiks mokesčių pakeitimai, priimti 2025 m. birželio mėn. Visų mokesčių pakeitimų poveikis infliacijai kitąmet ali siekti 1,2 proc. punkto. 2026 m. infliaciją taip pat didins dalies gyventojų pasitraukimas ir lėšų atsiėmimas iš APKP fondų. Kartu infliaciją slopins, kaip numatoma, krisiančios energijos ir nebeaugsiančios maisto žaliavų kainos. Ne daugiau nei pastaruoju metu infliaciją veiks ir darbo sąnaudos. Ilgainiui, sumažėjus keliamų mokesčių įtakai, išnykus kainas didinančiam lėšų atsiėmimo iš APKP fondų poveikiui ir menkiau kylant darbo sąnaudoms, infliacija, prognozuojama, kad kris. Numatoma, kad 2027 m. ji sudarys 2,6 proc.

## Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

|                                                                               | 2025 m. rugsėjo mėn. prognozė <sup>a</sup> |                   |                   | 2025 m. birželio mėn. prognozė |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                               | 2025 <sup>b</sup>                          | 2026 <sup>b</sup> | 2027 <sup>b</sup> | 2025 <sup>b</sup>              | 2026 <sup>b</sup> | 2027 <sup>b</sup> |
| <b>Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)</b>                         |                                            |                   |                   |                                |                   |                   |
| Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI <sup>c</sup>                            | 3,5                                        | 3,1               | 2,6               | 3,3                            | 2,5               | 2,6               |
| BVP defliatorius <sup>c</sup>                                                 | 3,6                                        | 3,3               | 2,9               | 3,3                            | 3,2               | 3,1               |
| Darbo užmokestis                                                              | 8,2                                        | 8,9               | 6,9               | 8,7                            | 8,3               | 7,7               |
| Importo defliatorius <sup>c</sup>                                             | -0,5                                       | 1,3               | 2,3               | 0,6                            | 1,8               | 2,5               |
| Eksporto defliatorius <sup>c</sup>                                            | 0,1                                        | 1,4               | 2,3               | 0,2                            | 2,1               | 2,5               |
| <b>Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)</b> |                                            |                   |                   |                                |                   |                   |
| BVP <sup>c</sup>                                                              | 2,7                                        | 3,2               | 2,3               | 2,8                            | 2,8               | 2,9               |
| Privačiojo vartojimo išlaidos <sup>c</sup>                                    | 2,2                                        | 6,0               | 0,8               | 3,8                            | 4,0               | 3,7               |
| Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos <sup>c</sup>                           | 0,9                                        | 0,1               | 0,1               | 0,5                            | 0,1               | 0,1               |
| Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas <sup>c</sup>                         | 5,7                                        | 5,4               | 3,4               | 6,9                            | 5,2               | 3,5               |
| Prekių ir paslaugų eksportas <sup>c</sup>                                     | 3,8                                        | 2,0               | 3,4               | 3,3                            | 2,7               | 3,5               |
| Prekių ir paslaugų importas <sup>c</sup>                                      | 5,2                                        | 3,4               | 2,5               | 6,9                            | 2,8               | 3,5               |
| <b>Darbo rinka</b>                                                            |                                            |                   |                   |                                |                   |                   |
| Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)                 | 7,1                                        | 6,6               | 6,5               | 6,7                            | 6,6               | 6,5               |
| Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) <sup>d</sup>                        | -0,2                                       | 0,1               | -0,3              | 0,3                            | -0,3              | -0,2              |
| <b>Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)</b>                                |                                            |                   |                   |                                |                   |                   |
| Prekių ir paslaugų balansas                                                   | 4,6                                        | 3,7               | 4,3               | 2,5                            | 2,6               | 2,6               |
| Einamosios sąskaitos balansas                                                 | 1,4                                        | 0,4               | 0,8               | -0,4                           | -0,5              | -0,8              |
| Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas                                      | 3,6                                        | 2,2               | 1,6               | 1,9                            | 1,3               | 0,0               |

<sup>a</sup> Makroekonominių rodiklių prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2025 m. rugpjūčio 15 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2025 m. rugsėjo 1 d.

<sup>b</sup> Prognozė.

<sup>c</sup> Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

<sup>d</sup> Nacionalinių sąskaitų duomenys; užimtųjų skaičius apibrėžiamas pagal vidaus koncepciją.

<sup>e</sup> Suderintas vartotojų kainų indeksas.

(Šaltinis: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/56606\\_0bd390b463dfd0624dd4e48d072f9ea7.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/56606_0bd390b463dfd0624dd4e48d072f9ea7.pdf))

### 3.2. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga

2025 m. lapkričio 7 d.

**Spalis šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje buvo aktyviausias mėnuo šiais metais ir atskirose NT kategorijose priminė rekordiniais buvusius 2021 metus, skelbia įregistruotus NT sandorius stebintis Registrų centras.**

„Spalis pagal įregistruotų NT sandorių skaičių buvo rekordinis mėnuo šiais metais. Pastarąjį kartą didesnis mėnesio aktyvumas fiksuotas tik rekordu pažymėtus 2021 metus uždariusį tų metų gruodžio mėnesį. Pagrindinėse NT objektų – butų, individualių gyvenamųjų namų ir žemės sklypų – kategorijose praeitą mėnesį įregistruotų sandorių skaičius taip pat buvo didžiausias nuo 2021-ųjų pabaigos“, – sako Registrų centro duomenų analitikas Paulius Rudzkis.

Per dešimt šių metų mėnesių visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 110,3 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 17,4 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 93,9 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per šių metų spalį įregistruota 12,7 tūkst. NT sandorių – 15,7 proc. daugiau nei pernai spalį (11 tūkst.) ir 5,9 proc. daugiau nei šių metų rugsėjį (12 tūkst.).

Šiomet visoje šalyje įregistruota 30,9 tūkst. butų pardavimų – 24,6 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 24,8 tūkst. butų sandorių. Vien tik per spalį įregistruota 3,6 tūkst. butų sandorių, arba 11,6 proc. daugiau nei 2024 metų spalį ir 14,9 proc. daugiau nei šių metų rugsėjį.

Vilniuje šiemet įregistruota 10,8 tūkst. butų pardavimų, arba 32,4 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, Kaune – 4,3 tūkst. (16,7 proc. daugiau), Klaipėdoje – 2,6 tūkst. (16,9 proc. daugiau), Šiauliuose – 1,3 tūkst. (25,6 proc. daugiau), Panevėžyje – 0,9 tūkst. (19,5 proc. daugiau).

Per dešimt šių metų mėnesių Lietuvoje įregistruota ir 10,8 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 18,8 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 9,1 tūkst. namų pardavimų. Vien tik spalio mėnesį įregistruota 1,4 tūkst. gyvenamųjų namų sandorių, arba 14,9 proc. daugiau nei pernai spalį ir 19 proc. daugiau nei šių metų spalį.

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 51,2 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 13,3 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 45,2 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik spalio mėnesį įregistruota 5,9 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 1,2 proc. daugiau nei pernai spalį ir 17,5 proc. daugiau nei šių metų rugsėjį.

(Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-spali-nt-sandoriu-rinkoje-siu-metu-rekordas>)

## Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje

2025 m. spalio

| Butų kainos (Eur/m <sup>2</sup> )                                                                                                                                      | 1 kambario |         | 2 kambarių |         | 3 kambarių |         | 4 ir daugiau kamb. |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|--------------------|---------|
|                                                                                                                                                                        | nuo        | iki     | nuo        | iki     | nuo        | iki     | nuo                | iki     |
| <b>VILNIUS</b>                                                                                                                                                         |            |         |            |         |            |         |                    |         |
| <b>Centras, Senamiestis, Užupis</b>                                                                                                                                    |            |         |            |         |            |         |                    |         |
| naujos statybos butai (dalinė apdaila)                                                                                                                                 | 4.600      | • 7.200 | • 4.300    | • 7.500 | • 4.100    | • 8.000 | • 4.000            | • 8.000 |
| senos statybos namuose renovuoti butai                                                                                                                                 | 3.700      | ↗ 7.000 | ↗ 3.400    | ↗ 7.000 | ↗ 3.200    | ↗ 7.500 | ↗ 3.000            | ↗ 7.500 |
| senos statybos namuose nerenovuoti butai                                                                                                                               | 2.800      | ↗ 4.200 | ↗ 2.600    | ↗ 4.000 | ↗ 2.400    | ↗ 3.800 | ↗ 2.200            | ↗ 3.700 |
| <b>Prestižiniai rajonai (Antakalnis, Naujamiestis, Žvėrynas, Šnipiškės)</b>                                                                                            |            |         |            |         |            |         |                    |         |
| naujos statybos butai (dalinė apdaila)                                                                                                                                 | 3.900      | • 6.000 | • 3.700    | • 6.000 | • 3.500    | • 6.500 | • 3.300            | • 6.500 |
| senos statybos namuose renovuoti butai                                                                                                                                 | 2.700      | • 5.000 | • 2.550    | • 5.000 | • 2.300    | • 5.500 | ↗ 2.200            | ↗ 5.500 |
| senos statybos namuose nerenovuoti butai                                                                                                                               | 2.350      | • 3.150 | • 2.150    | • 3.000 | • 2.000    | • 2.850 | • 1.950            | • 2.700 |
| <b>Gyvenamieji rajonai (Baltupiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Justiniškės, Karoliniškės, Lazdynai, Pašilaičiai, Pilaitė, Santariškės, Šeškinė, Viršuliškės, Žirmūnai)</b> |            |         |            |         |            |         |                    |         |
| naujos statybos butai (dalinė apdaila)                                                                                                                                 | 2.750      | • 3.450 | • 2.500    | • 3.250 | ↗ 2.350    | ↗ 3.050 | ↗ 2.200            | ↗ 2.900 |
| senos statybos butai plytiniuose namuose                                                                                                                               | 1.900      | • 2.760 | ↗ 1.700    | ↗ 2.640 | ↗ 1.550    | ↗ 2.550 | ↗ 1.440            | ↗ 2.340 |
| senos statybos butai blokiniuose namuose                                                                                                                               | 1.850      | • 2.650 | ↗ 1.630    | ↗ 2.520 | ↗ 1.480    | ↗ 2.440 | ↗ 1.380            | ↗ 2.220 |
| <b>Kiti rajonai (Grigiškės, Naujoji Vilnia, Ž. Paneriai ir kt.)</b>                                                                                                    |            |         |            |         |            |         |                    |         |
| naujos statybos butai (dalinė apdaila)                                                                                                                                 | 2.500      | • 3.000 | • 2.300    | • 2.800 | • 2.100    | • 2.600 | • 2.000            | • 2.500 |
| standartiniai butai                                                                                                                                                    | 1.650      | • 2.350 | ↗ 1.500    | ↗ 2.200 | ↗ 1.350    | ↗ 2.050 | ↗ 1.280            | ↗ 1.950 |

(Šaltinis: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/NT-kainos-2025-spalis.pdf?x88304>)

### 3.3. Pasiūlos analizė

**Vertinamo turto vietovėje sąlyginai panašaus turto pasiūla:** (Šaltinis: [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt))

**Pastaba.:** Pasiūloje šioje vietovėje negyvenamosios patalpos ir butai įdėti į tą pačią kategoriją (butų). Žemiau pateikiami tik skelbimai kurių tekste nurodyta, kad paskirtis yra negyvenamoji.



Vilnius, Markučiai, Manufaktūrų g.

1 kamb., 35 m², 1/5 aukšt., 2019 m., mūrinis, centrinis kolektorinis, įrengtas

**155 000 € / 4 429 €/m²**

**+37067463747**

[Įsirašykite pastabą](#)



2

Vilnius, Markučiai, Manufaktūrų g.

2 kamb., 52,85 m², 4/6 aukšt., 2019 m., mūrinis, centrinis kolektorinis, įrengtas

**235 000 € / 4 447 €/m²**

**+37068451978**

[Įsirašykite pastabą](#)



1

Vilnius, Markučiai, Manufaktūrų g.

2 kamb., 41,79 m², 2/4 aukšt., 2017 m., blokinis, centrinis kolektorinis, įrengtas

**175 000 € / 4 188 €/m²**

**+37061230511**

[Įsirašykite pastabą](#)

**Pastaba.:** Vertinamo turto vietovėje, panašių į vertinamą turtą objektų pasiūlos pardavimo kainos svyruoja nuo 4.188 € už 1 kv. m iki 4.447 € už 1 kv. m priklausomai nuo įrengimo, vietos, ploto ir kitų faktorių.

## 4. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

### 4.1. Turto vertės nustatymo principai

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisinais aktais, turto arba verslo vertė nustatoma:

1. vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;
2. laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;
3. taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą, prieš tai gavę turto vertinimo užsakovo patvirtinimą, kad turto savininkas (-ai) yra informuotas (-i) apie vertinamo turto apžiūrą bei jos laiką bei kad užsakovas gavo turto savininko (-ų) sutikimą, kad jo(-ų) turtas būtų apžiūrėtas;

surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus (jų kopijas). Jie yra pateikiami šios dokumento prieduose.

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas atsižvelgiant į galiojančios Turto vertinimo metodikos reikalavimus. Turto nuotraukos pateikiamos dokumento prieduose.

Vertintojas, atlikęs apžiūrą, surašė šios vertinimo dokumento prieduose pridedamą apžiūros aktą.

**Vertintojai patvirtina, kad nustatant vertinamo turto vertę, atsižvelgė į vertinimo sritį (nekilnojamasis turtas) bei tikslą ir surinko duomenis apie:**

vertinamo turto buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;

vertinamo turto rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;

vertinamo turto teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);

turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojų atliktos išvados yra pateikiami ankstesniuose šios dokumento skyriuose (žr. „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamo nekilnojamojo turto aprašymas“, „Rinkos konjunktūra“).

### 4.2. Taikomi vertinimo metodai ir priežastys

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą: surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykčius sandorius;

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

Jeigu nėra informacijos apie šios Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

*(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 57., 58.1 galiojantis nuo 2013-06-06, 58.2 ir 61. punktai)*

***Turtas vertinamas naudojant lyginamąjį metodą, nes yra žinoma informacija apie analogiško arba panašaus turto pardavimo kainas.***

### 4.3. Netaikomi vertinimo metodai ir priežastys

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

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

*(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 65. ir 66. punktas)*

***Vertinamas turtas nėra specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamas objektas ar šiuo metodu apskaičiuota vertė neatspindės turto realios rinkos vertės, todėl išlaidų (kaštų) metodas netaikomas.***

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

*(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 73. ir 74. punktai)*

***Vertinamas turtas yra pritaikytas gyvenamajai paskirčiai, nekuria pinigų srautų arba šiuo metodu apskaičiuota vertė neatspindės turto realios rinkos vertės, todėl pajamų metodas netaikomas.***

Išvada dėl metodų parinkimo: Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone lyginamojo metodo taikymas, netaikant pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas. Vertinimo metodai buvo aptarti su užsakovu.

### 4.4. Lyginamojo metodo formulės ir skaičiavimų sekos

Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė. Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. *(LR finansų ministro įsakymas 2012-04-27 Nr. 1K-159 Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo, 56. ir 57. punktai)*

Taikant lyginamąjį metodą:

- 1) surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- 2) įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, dydžio, privažiavimo, būklės, parkavimosi galimybės, inžinerinės infrastruktūros ir kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.
- 3) išanalizuojama vietos- miesto nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra;
- 4) išanalizuojami kainų lygiai bei dinamika;

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami naudojantis tokiais informaciniais šaltiniais:

- turto vertintojo asmenine duomenų baze;
- valstybės įmonės Registrų centro ir kituose duomenų bankuose;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose.

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

1. Vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto rūšį, tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą (jeigu neturėjo tinkamų NT sandorių) VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazėje „NT sandorių kainų paieška“ pagal vertintojo suformuluotus atrankos kriterijus:  
- turto paskirtį;

- sandorio laiką;
- lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas);
- objekto plotą ir struktūrą;
- lokalizacijos privalumus bei aplinką;
- galimą daugiavertę naudojimą; .
- esamą inžinierinę infrastruktūrą;
- kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

2. Iš visų vertintojo turimų lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojas parinko, jo nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos.

Atrinkęs tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisą, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV, \quad (1)$$

kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė, PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina, PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu vykdomi dviem etapais:

1. Objekto-analogo suradimas;
2. Analogo vertės korekcija. Korekcija gali būti dvejopa:
  - Taikomi **pataisos koeficientai**, iš kurių dauginama analogo vertė;
  - Taikoma **absoliutaus dydžio pataisa**, kuri yra pridėjama arba atimama iš analogo vertės.

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamojo dar ir papildomų pagerinimų buvimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai formulę (1) galima papildyti ir ji atrodys taip:

$$RV = PK * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n \pm VP, \quad (2)$$

kur, RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina,

K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub>, K<sub>n</sub> – pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir palyginamojo objektų parametrų skirtumus;

VP – papildomų pagerinimų vertė (ji gali būti teigiama arba neigiama).

#### 4.4.1. Vertinamo objekto rinkos vertės skaičiavimų eiga, seka ir skaičiavimas

- 1) *Lyginamųjų objektų paieška;*
- 2) *Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas;*
- 3) *Pataisų būtinumo parinkimo pagrindimas;*
- 4) *Rinkos vertės skaičiavimas*

##### 1) *Lyginamųjų objektų paieška*

Vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto rūšį, paskirtį, jo dislokacijos, fizines bei kt. savybes atliko užklausą VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazėje „NT sandorių kainų paieška“, pagal vertintojo suformuluotus atrankos kriterijus.

Atrenkant lyginamuosius objektus buvo taikomas panašumo į vertinamą objektą kriterijus. Iš VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazės pateiktų duomenų apie 36 paskutinių mėnesių pirkimo pardavimo sandorius atsižvelgiant į vertinimo datą, atrinkti tie objektai, kurie pagal buvimo vietą, paskirtį, plotą panašūs į vertinimą objektą.

## 2) Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas

Vertinamo objekto vertės skaičiavimas lyginamuoju metodu buvo atliktas vadovaujantis šia tvarka:

Vertintojas, atsižvelgdama į vertinamo turto rūšį, paskirtį, jo dislokacijos, fizines bei kt. savybes atliko užklausą VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazės pagal vertintojo suformuluotus atrankos kriterijus:

- objektas – Patalpa;
  - turto paskirtis – Administracinių, poilsio;
  - lyginamųjų objektų buvimo vieta – Vilniaus miesto savivaldybės 57.8 masinio vertinimo verčių zona;
  - baigtumas – panašaus baigtumo;
  - statybos metai – panašių statybos metų;
  - plotas – panašaus ploto;
  - pardavimo sandoriai paimti iš VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazės.
- Išanalizavus visą surinktą informaciją (pasiūlą bei faktinius sandorius), atrinkti vertintojo nuomone panašiausi į vertinamą turtą lyginamieji objektai.

Kiti sandoriai buvo atmesti dėl informacijos apie juos trūkumo, nepagrįstai aukštų ar žemų kainų ir atsirandančių kitų netikslumų lyginant juos su vertinamu objektu.

### Palyginamųjų atrinkimo lentelė:

| Data    | Suma ar paskirstyta kaina, €                | Išsigytas plotas, kv. m | 1 kv. m kaina, € | Adresas (Vilnius) | Zona | Statybos metai | Baigtumas | Sienos    | Aukštas |
|---------|---------------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|------|----------------|-----------|-----------|---------|
| 2025-11 | 290 000                                     | 64,20                   | 4 517            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2017-2019      | 100       | Blokeliai | 1       |
| 2025-08 | 285 000                                     | 66,60                   | 4 279            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2017-2019      | 100       | Blokeliai |         |
| 2025-07 | 130 000                                     | 54,12                   | 2 402            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2016-2017      | 100       | Blokeliai | 2       |
| 2025-07 | 214 000                                     | 48,55                   | 4 408            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2017-2019      | 100       | Blokeliai | 1       |
| 2025-06 | 175 000                                     | 54,38                   | 3 218            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2017-2019      | 100       | Blokeliai | 1       |
| 2025-06 | 170 000                                     | 42,40                   | 4 009            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2016-2017      | 100       | Blokeliai | 2       |
| 2025-04 | 150 000                                     | 40,26                   | 3 726            | Manufaktūrų g.    | 57.8 | 2017-2019      | 100       | Blokeliai | 4       |
|         | Eliminuojami brangiausi sandoriai           |                         |                  |                   |      |                |           |           |         |
|         | Eliminuojami pigiausi sandoriai             |                         |                  |                   |      |                |           |           |         |
|         | Iš likusių atrinkti trys naujausi sandoriai |                         |                  |                   |      |                |           |           |         |

### 3) Pataisų būtinumo parinkimo pagrindimas

- Laiko pataisa - parodo vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatomas išanalizavus nekilnojamojo turto rinką, panašių parduotų objektų skirtingu laiku vertės kitimą. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į pardavimo ir vertinimo mėnesių panašių objektų vietovėje vidutinę 1 vnt. vertę. Palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus, kainų pasiūlos vidurkiai paimti iš <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/>.
- Vietos pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų verčių zonos, vietovės ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę“, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Ploto pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų plotų ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Statybos metų pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų statybos metų ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Sienų medžiagos pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų sienos medžiagos ir rinkos tendencijų, statybos kaštų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas ir svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus. Arba į statybos kaštus, iš UAB "SISTELA" nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno. Iš NTK kainyne pateiktų 1 kub. m statybos kainų, atsižvelgiant į pastato aukštų skaičių, tūrį, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Šildymo pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų šildymo tipo ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Nuotekų šalinimo pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų nuotekų šalinimo tipo ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Aukšto pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų aukšto ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Aukštų skaičiaus pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų aukštų skaičiaus ir rinkos tendencijų. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į rinkos tendencijas, svorius, kurie yra pateikti VI „Registrų centro“ masinio vertinimo dokumentuose, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.
- Baigtumo / Būklės pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų baigtumo ir/ar būklės. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į vertinamo turto ir lyginamųjų baigtumo balą, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus arba/ir nustatome vertinamo turto būklės svorį remdamiesi UAB "SISTELA" nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynu, svorius palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus.

(Pataisų svorių šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, 2024 m.)

### Energinio naudingumo klasės įtaka vertinamo turto rinkos vertei:

Privalomos energinio naudingumo klasės: po 2006 m. sausio 4 d. – C, po 2014 m. sausio 1 d. – B, po 2016 m. lapkričio 1 d. – A, po 2018 m. sausio 1 d. – A+, po 2021 m. sausio 1 d. – A++. Vertintojai atrinkdami sandorius atsižvelgia į statinio energinio naudingumo klasę ir jos įtaką pagrindžia jeigu būtina per statybos ir/ar rekonstrukcijos metų pataisas.

Pataisų netaikymas pagrįstas skaičiavimų lentelėje.

#### 4) Rinkos vertės skaičiavimas

##### Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimai ir pataisų pagrindimas:

| Pavadinimai                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vertinamas objektas           | Lyginamasis Nr. 1                               | Lyginamasis Nr. 2                              | Lyginamasis Nr. 3                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Turto pavadinimas                                                                                                                                                                                                                                                                              | Administracinė patalpa        | Poilsio patalpos                                | Administracinė patalpa                         | Poilsio patalpos                                |
| Adresas                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206 | Vilniaus m. sav. Vilnius Manufaktūrų g. 20...30 | Vilniaus m. sav. Vilnius Manufaktūrų g. 1...10 | Vilniaus m. sav. Vilnius Manufaktūrų g. 20...30 |
| Pagrindinė naudojimo paskirtis                                                                                                                                                                                                                                                                 | Administracinių               | Viešojo poilsio                                 | Administracinių                                | Viešojo poilsio                                 |
| Sandorio suma arba paskirstyta kaina, €                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 175.000                                         | 170.000                                        | 150.000                                         |
| Vertinamas/įsigytas plotas                                                                                                                                                                                                                                                                     | 54,12                         | 54,38                                           | 42,40                                          | 40,26                                           |
| Ploto vnt. kaina, € (Sandorio suma ÷ Įsigytas plotas)                                                                                                                                                                                                                                          |                               | 3.218                                           | 4.009                                          | 3.726                                           |
| <b>Laiko pataisa - netaikoma, nes per laikotarpį nuo lyginamųjų pardavimo iki vertinimo datos, tokios paskirties turto, šioje vietovėje, NT rinkoje nebuvo ženklių kainų pokyčių arba tam neužtenka duomenų tai patvirtinti ar paneigti arba šiuo atveju neturi reikšmingos įtakos vertei.</b> |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Vertinimo/Pardavimo data                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2025-11-19                    | 2025-06                                         | 2025-06                                        | 2025-04                                         |
| <b>Vietos pataisa - netaikoma, nes atrinkti lyginamieji objektai ir vertinamas objektas yra tose pačiose verčių zonose ar verčių zonų svoriai yra panašūs ar šiuo atveju neturi reikšmingos įtakos vertei.</b>                                                                                 |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Verčių zona                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57.8                          | 57.8                                            | 57.8                                           | 57.8                                            |
| <b>Ploto pataisa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Vertinamas/įsigytas plotas                                                                                                                                                                                                                                                                     | 54,12                         | 54,38                                           | 42,40                                          | 40,26                                           |
| Svoris                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,97                          | 0,97                                            | 1,00                                           | 1,00                                            |
| Koeficiento skaičiavimas (lyg. svoris ÷ objekto svoris)                                                                                                                                                                                                                                        |                               | $0,97 \div 0,97 = 1$                            | $1 \div 0,97 = 1,03$                           | $1 \div 0,97 = 1,03$                            |
| Vnt. kaina pritaikius pataisą, € (vnt. kaina ÷ koef.)                                                                                                                                                                                                                                          |                               | $3.218 \div 1 = 3.218$                          | $4.009 \div 1,03 = 3.892$                      | $3.726 \div 1,03 = 3.617$                       |
| <b>Statybos metų pataisa - netaikoma, nes atrinkti lyginamieji objektai ir vertinamas objektas yra panašių statybos metų ar statybų metų svoriai yra labai panašūs ar šiuo atveju neturi reikšmingos įtakos vertei.</b>                                                                        |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Statybos metai                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2016-2017                     | 2017-2019                                       | 2016-2017                                      | 2017-2019                                       |
| <b>Sienų medžiagos pataisa - netaikoma, nes vienoda ar labai panašaus svorio ar šiuo atveju neturi reikšmingos įtakos vertei.</b>                                                                                                                                                              |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Sienų medžiaga                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Blokeliai                     | Blokeliai                                       | Blokeliai                                      | Blokeliai                                       |
| <b>Šildymo pataisa - netaikoma, nes vienodas ar labai panašaus svorio ar neturi reikšmingos įtakos vertei ar į tai atsižvelgta baigtumo pataisoje.</b>                                                                                                                                         |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Šildymas                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Centrinis                     | Bendras centrinis                               | Bendras centrinis                              | Bendras centrinis                               |
| <b>Nuotekų šalinimo pataisa - netaikoma, nes vienodas ar labai panašaus svorio ar neturi reikšmingos įtakos vertei ar į tai atsižvelgta baigtumo pataisoje.</b>                                                                                                                                |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Nuotekų šalinimas                                                                                                                                                                                                                                                                              | Komunalinis                   | Komunalinis                                     | Komunalinis                                    | Komunalinis                                     |
| <b>Aukšto pataisa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Aukštas                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                             | 1                                               | 2                                              | 4                                               |
| Svoris                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                          | 0,98                                            | 1,00                                           | 1,04                                            |
| Koeficiento skaičiavimas (lyg. svoris ÷ objekto svoris)                                                                                                                                                                                                                                        |                               | $0,98 \div 1 = 0,98$                            | $1 \div 1 = 1$                                 | $1,04 \div 1 = 1,04$                            |
| 1 kv. m kaina pritaikius pataisą, € (vnt. kaina ÷ koef.)                                                                                                                                                                                                                                       |                               | $3.218 \div 0,98 = 3.284$                       | $3.892 \div 1 = 3.892$                         | $3.617 \div 1,04 = 3.478$                       |
| <b>Aukštų skaičiaus pataisa - netaikoma, nes vienoda ar labai panašaus svorio ar šiuo atveju neturi reikšmingos įtakos vertei.</b>                                                                                                                                                             |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Pastato aukštų skaičius                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4                             | 6                                               | 4                                              | 6                                               |
| <b>Baigtumo / Būklės pataisa - netaikoma, nes atrinkti lyginamieji objektai ir vertinamas objektas yra panašaus baigtumo ar šiuo atveju neturi reikšmingos įtakos vertei.</b>                                                                                                                  |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| Baigtumas/ Būklė                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100                           | 100                                             | 100                                            | 100                                             |
| <b>Galutiniai skaičiavimai</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |                                                 |                                                |                                                 |
| 1 vnt. kaina pritaikius pataisą, €                                                                                                                                                                                                                                                             |                               | 3.284                                           | 3.892                                          | 3.478                                           |
| Nustatoma objekto vnt. vertė (lyg. vnt. kaina pritaikius pataisą aritmetinis vidurkis), €                                                                                                                                                                                                      |                               | $(3.284+3.892+3.478) \div 3 = 3.551$            |                                                |                                                 |
| Apskaičiuojama objekto vertė (Vertinamas plotas × Nustatyta vnt. vertės), €                                                                                                                                                                                                                    |                               | $3.551 \times 54,12 = 192.180$                  |                                                |                                                 |
| Priimta rinkos vertė, €                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               | 192.000                                         |                                                |                                                 |

Atlikus korekcijas, jei būtinos, dėl kokybinių ir kiekybinių veiksnių, išanalizavus duomenų banką, atsižvelgus į vertę įtakojančius faktorius (lokalizacijos vietą, funkcionalumą, plotą, būklę, rinką, ir kt.), priimta lyginamuoju metodu apskaičiuota vertinamo turto ploto 1 vnt. rinkos vertė yra 3.551 €.

**Priimame, kad turto rinkos vertė yra 192.000 €.**

**Informacija dėl pridėtinio vertės mokesčio (PVM) ir/ar gyventojų pajamų mokesčio (GPM):**

Vertinamo turto vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu, naudojantis sandoriais iš VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazės, kur nėra išskirto turto apmokestinimo būdo, todėl vertintojai neturi tikslų duomenų. Paprastai VĮ „Registrų 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 įskaiciavus mokesčius.

**Pastaba:** Visi skaičiavimai atlikti Microsoft Excel programos pagalba. Į vertinimo ataskaitą įkelti tik glausti skaičiavimai. Visi papildomi skaičiavimai saugomi vertintojo archyve ir esant poreikiui bus pateikti užsakovui.

## 5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

- ✓ Šis dokumentas yra Užsakovo nuosavybė.
- ✓ Remiantis tarp UAB „Verslavita“ ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso UAB „Verslavita“. Šis dokumentas yra konfidencialus, gali būti naudojama tik jame nurodytais tikslais ir atvejais. Todėl visas dokumentas, tiek jo dalis ar nuoroda į jį negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be UAB „Verslavita“ raštiško patvirtinimo.
- ✓ Tiek UAB „Verslavita“, tiek šį dokumentą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu šis dokumentas bus naudojama kitais tikslais, nei šiame dokumente ir/ar Sutartyje nurodytais vertinimo atvejais ir tikslais.
- ✓ Vertinamo turto vertė galioja tik vertės nustatymo dieną. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- ✓ Šis dokumentas galioja pasirašytas originaliais jos autorių parašais, patvirtintas UAB „Verslavita“ antspaudu ar pasirašytas jos autorių kvalifikuotais elektroniniais parašais.
- ✓ Išvada nėra privaloma nei trečiosioms šalims, nei užsakovui.
- ✓ Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šį dokumentą pasirašiusius turto vertintojus.

### **IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:**

| Eil. Nr. | Pavadinimas/<br>Naudojimo paskirtis                                  | Unikalus Nr.        | Bendras plotas | Rinkos vertė, € |
|----------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|
| 1.       | Negyvenamoji patalpa -<br>Administracinė patalpa/<br>Administracinių | 4400-4734-1791:3122 | 54,12 kv. m    | 192.000         |

#### **Pastabos:**

- Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.
- Vertinamas turtas (Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa unikalus Nr. 4400-4734-1791:3122 (visas)) sudaro užbaigtą visumą. Šis turtas vertinamas kaip nedaloma visuma.
- Dėl geopolitinės situacijos grėsmių atsiranda nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

**Viso vertinamo turto, esančio adresu Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2025-11-19), apskaičiuota lyginamuoju metodu yra 192.000 € (Vienas šimtas devyniasdešimt du tūkstančiai eurų).**

*Konkrety sandorio suma rinkoje gali priklausyti nuo daugelio specifinių vertintojų nenagrinėtų sandorio sąlygų ir aplinkybių, taip pat rinkos konjunktūros pasikeitimų ir rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių, verslo planų ar kitų vertintojams vertinimo metu nežinomų aplinkybių.*

*Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprasta kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina paprastai nustatoma nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių.*

***Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.***

Nekilnojamojo turto vertintoja

Agnė Jurkutė - Garuolė

Vilniaus skyriaus vadovas

Mindaugas Garuolis

# PRIEDAI

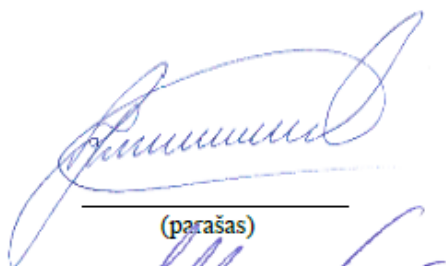
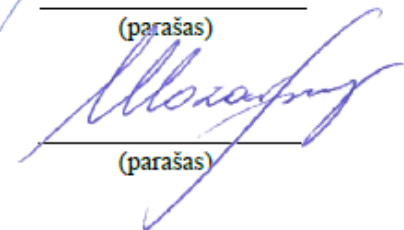
## APŽIŪROS AKTAS

**PATALPOS**  
**APŽIŪROS AKTAS**  
2025-11-19 Nr. VN-25-503  
Vilnius

1. Apžiūros vieta: Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206.
2. Apžiūros data: 2025-11-19.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 14 val. 00 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste: Gretimybės nurodytos vertinimo ataskaitoje „Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas“ skyriuje.
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Vertinamo turto būklė - gera.  
Detalesnė informacija vertinimo ataskaitoje „Vertinamo turto aprašymas - individualūs požymiai“
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros  

TAIP  
☒

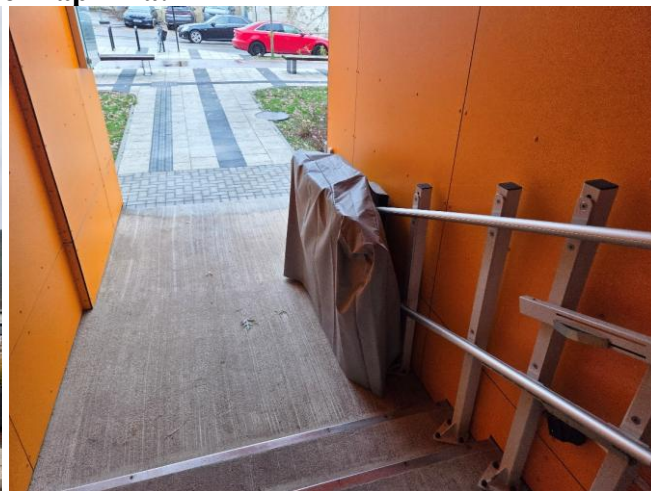
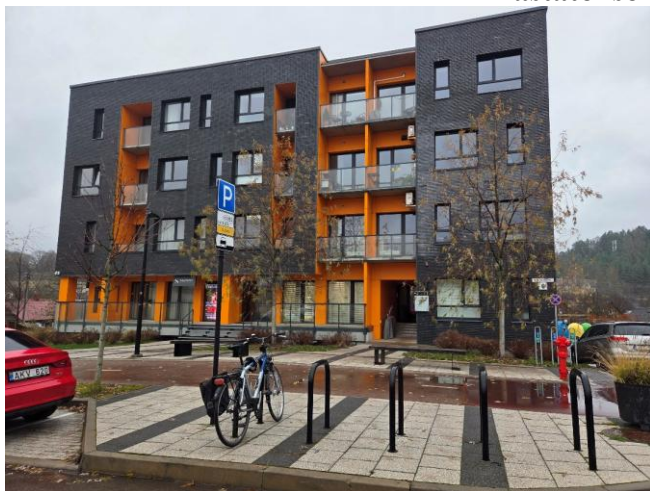
NE  
☐
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys:  
7.1. UAB "JP Architektūra", į.k. 126076390; Adresas: Konstitucijos pr. 15-7, Vilnius; Įmonė įregistruota juridinių asmenų registre

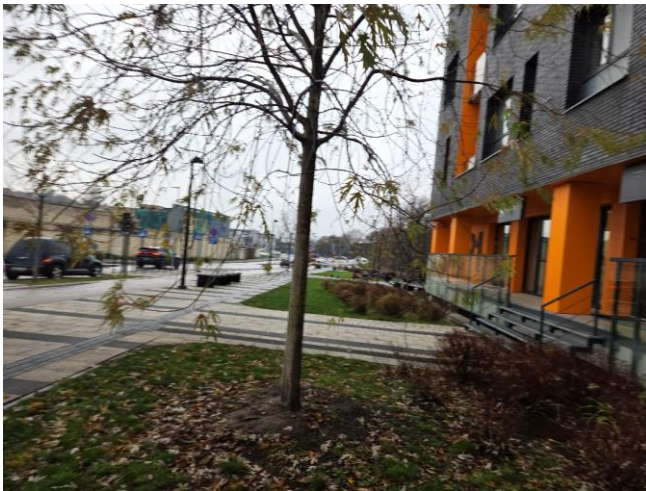
  
(parašas)  
  
(parašas)

Agnė Jurkutė - Garuolė  
(vertintojo vardas, pavardė)

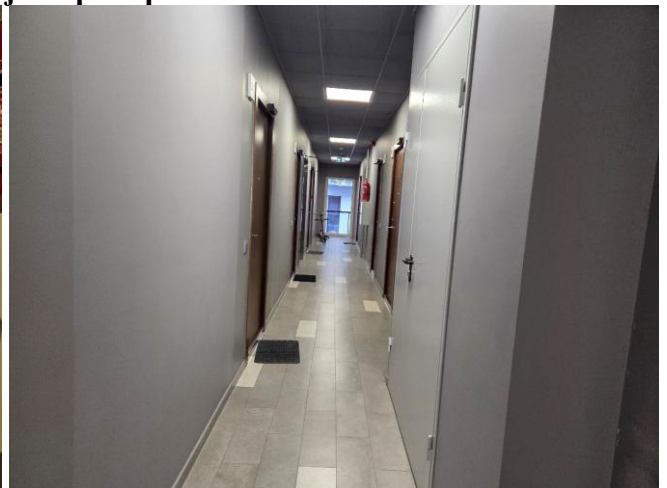
direktorė Vilija Kaušpėdienė  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens  
vardas, pavardė)

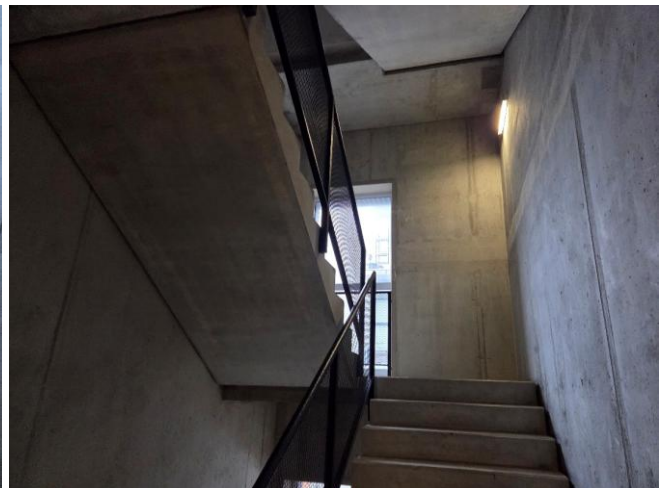
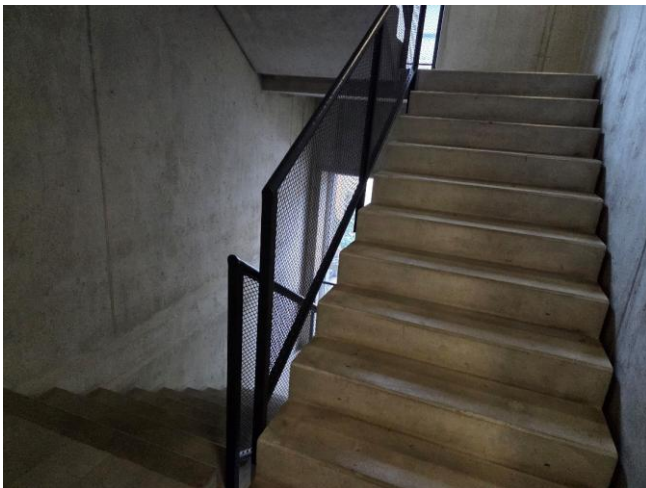
**Fotofiksacija**  
**Fotofiksacija (2025-11-19) turto, esančio adresu Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206:**  
**Pastato išorė ir aplinka:**



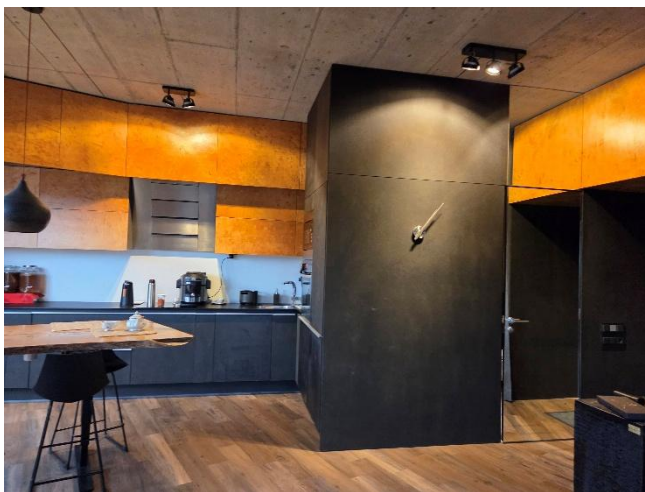


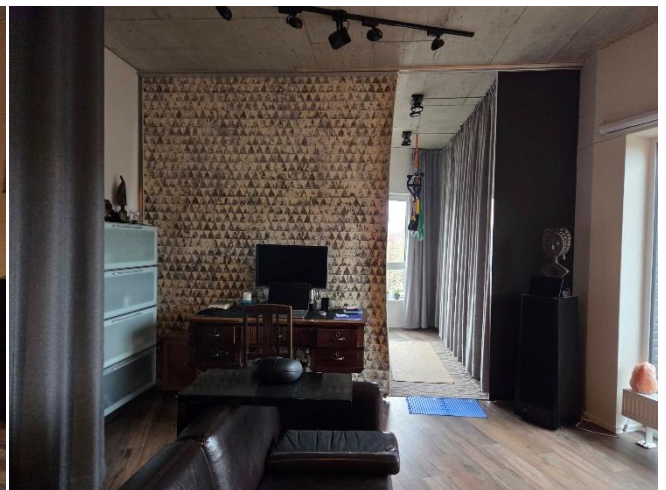
### Bendro naudojimo patalpos:

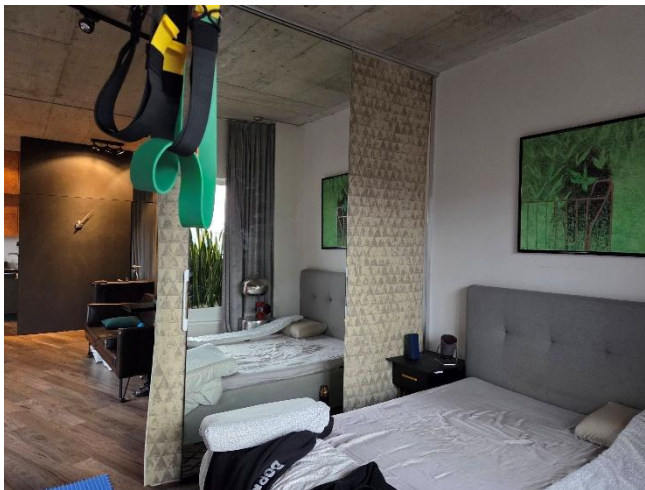
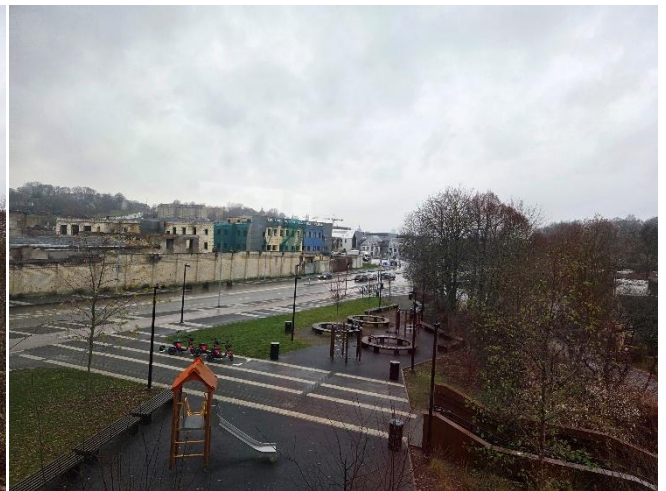


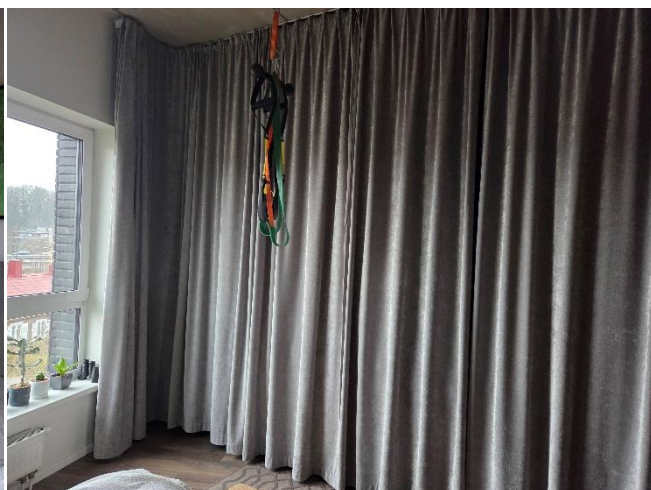
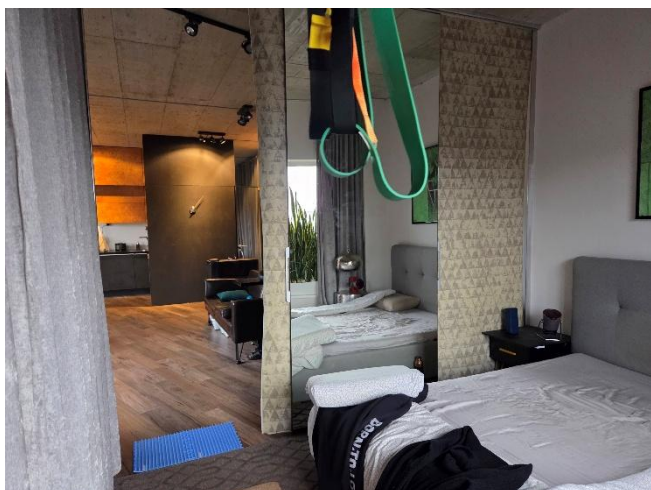


## Vertinamos patalpos vidus (virtuvė-svetainė):





**Vertinamos patalpos vidus (užuolaida atskirta miegamojo erdvė):**



## Vertinamos patalpos vidus (san. mazgas):



**Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai****VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Studentų g. 39, LT-08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS**

2025-11-24 16:15:15

**1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:**

Registro Nr.: **44/2161926**  
Registro tipas: **Patalpos/butai**  
Sudarymo data: **2017-09-07**  
Adresas: **Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206**

**2. Nekilnojamieji daiktai:**

- 2.1. **Negyvenamoji patalpa - Administracinė patalpa**  
Aprašymas / pastabos: **Patalpa, plane pažymėta 2-8**  
Unikalus daikto numeris: **4400-4734-1791:3122**  
Paskirties grupė: **Administracinių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinių**  
Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir  
pažymėjimas plane: **4400-4622-1843, 1B4/b**  
Statybos pradžios metai: **2016**  
Statybos pabaigos metai: **2017**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Aukštas: **2**  
Rūsiai: **Nėra**  
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Viryklė: **Nėra**  
Bendras plotas: **54.12 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **54.12 kv. m**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **28200 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **28200 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2017-11-09**  
Vidutinė rinkos vertė: **141000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-07-15**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2017-11-09**

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

- 4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **LUKAS NARUTIS, gim. [redacted]**  
Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4734-1791:3122, aprašyta p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-07-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1558**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-07-23**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra****6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra****7. Juridiniai faktai:**

- 7.1. **Asmeninė nuosavybė**  
Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4734-1791:3122, aprašyta p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-07-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1558**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-07-23**

**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: **patalpa Nr. 4400-4734-1791:3122, aprašyta p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2017-11-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
2017-12-21 Statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-100-171221-00426**

Įrašas galioja: **Nuo 2018-01-15**

10.2.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**

**RENATA KVIATKOVSKAJA**

Daiktas: **patalpa Nr. 4400-4734-1791:3122, aprašyta p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-03-20 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1991  
2017-11-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**

Įrašas galioja: **Nuo 2018-01-15**

**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

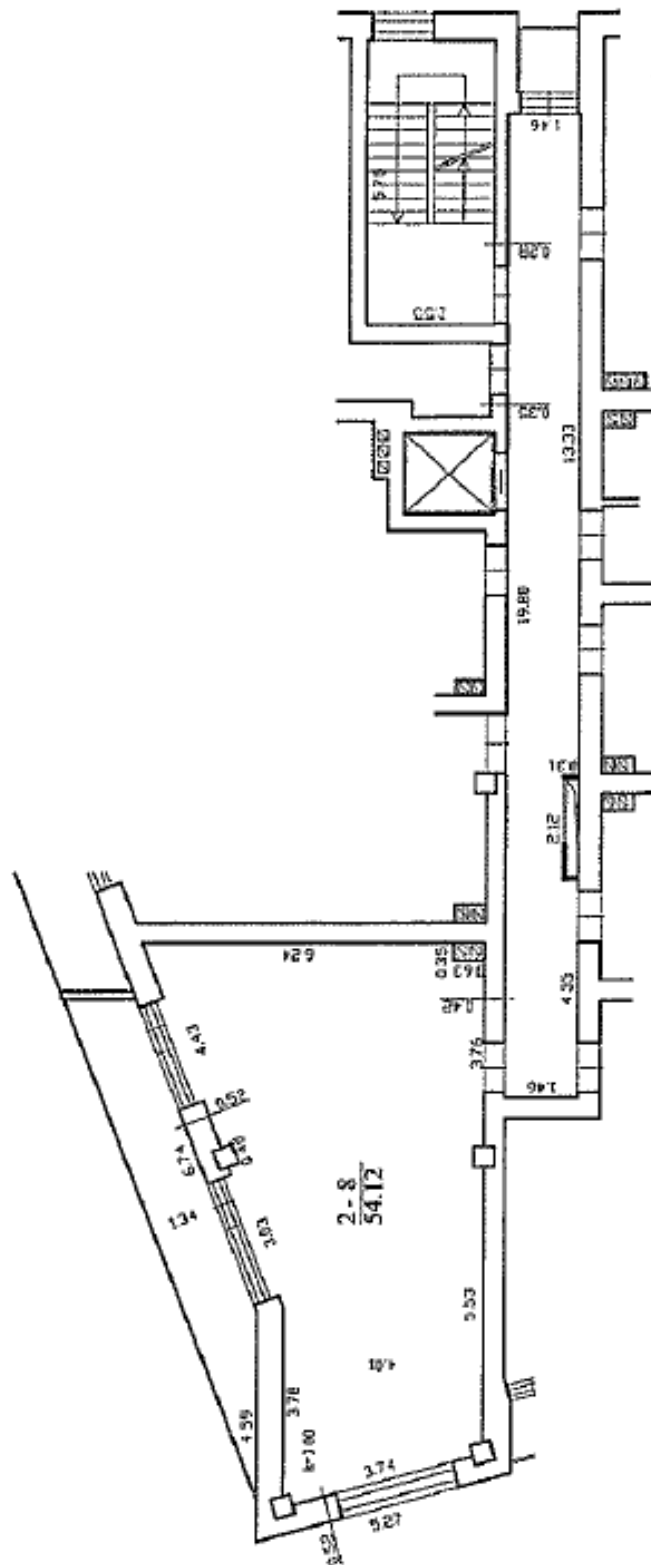
**14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

MINDAUGAS GARUOLIS

## Patalpos planas

## PATALPOS PLANAS



**Išrašas iš energinio naudingumo sertifikatų registro**  
(Šaltinis: [https://www.ssva.lt/registrai/pensreg/pensert\\_list.php](https://www.ssva.lt/registrai/pensreg/pensert_list.php))

# SSVA

STATYBOS SEKTORIAUS  
VYSTYMO AGENTŪRA

Viešoji įstaiga • kodas 305997589 • Linkmenų g. 28-1, LT-08217 Vilnius  
tel. (8 5) 275 7927 • el. p. [agentura@ssva.lt](mailto:agentura@ssva.lt) • [www.ssva.lt](http://www.ssva.lt)

**Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro**

|                                                                                                                               |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Sertifikato Nr.</b>                                                                                                        | <b>AD-0200-00499</b>                                      |
| <b>Išdavimo d.</b>                                                                                                            | 2017-11-16                                                |
| <b>Galiojimo d.</b>                                                                                                           | 2027-11-16                                                |
| <b>Unikalus Nr.</b>                                                                                                           | 4400-4622-1843                                            |
| <b>Adresas</b>                                                                                                                | Paplaujos 1, Vilnius, Vilniaus m. sav.                    |
| <b>Pastato paskirtis</b>                                                                                                      | Administracinės paskirties pastatai                       |
| <b>Energinio naudingumo klasė</b>                                                                                             | A                                                         |
| <b>Šildomas plotas (m²)</b>                                                                                                   | 1863.64                                                   |
| <b>E.sąnaudos <sup>1)</sup> (kWh/m²/metai)</b>                                                                                | 0                                                         |
| <b>E.sąnaudos šildymui <sup>2)</sup> (kWh/m²/metai)</b>                                                                       | 23.26                                                     |
| <b>CO<sub>2</sub> kiekis <sup>3)</sup> (kg/m²/metai)</b>                                                                      | 17.67                                                     |
| <b>Šilumos šaltinis(-iai)</b>                                                                                                 | Šil.šaltinis_1: Šilumos tinklai + pastato šilumos punktas |
| <b>Eksperto vardas pavardė</b>                                                                                                | Stanislovas Brazaitis                                     |
| <b>Atestato Nr.</b>                                                                                                           | 0200                                                      |
| <b>TBS <sup>5)</sup></b>                                                                                                      | <input type="checkbox"/>                                  |
| <b>Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama LR ir (ar) ES biudžeto lėšomis <sup>6)</sup></b> | n/d                                                       |
| <b>Pastaba</b>                                                                                                                |                                                           |

**Išrašas sugeneruotas:** 2025-12-02

**Išrašą atspausdino:**

(vardas, pavardė, parašas)

**PASTABOS / PAAIŠKINIMAI:**

<sup>1)</sup> Energijos sąnaudos (kWh/m²/metai) – skaičiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato (pastato dalies) naudingojo ploto, pagal pirmosios 2005-12-20 AM įsakymu. Nr. D1-624 patvirtintos STR 2.01.09:2005 redakcijos 21.5 punktą.

<sup>2)</sup> Energijos sąnaudos pastato šildymui (kWh/m²/metai) įvestos nuo 2012-02-01, įsigaliojus 2011-06-07 AM įsakymu Nr.D1-462 patvirtintiems STR 2.01.09:2005 pakeitimams, kurie panaikino aukščiau minėtų energijos sąnaudų<sup>1)</sup> skaičiavimą.

<sup>3)</sup> CO<sub>2</sub> kiekis – pastato (jo dalies) į aplinką išmetamas anglies dvideginio kiekis per metus, įvestas pagal 2012-08-21 AM įsakymu Nr.D1-674 patvirtintą STR 2.01.09:2012 redakciją.

<sup>4)</sup> Sertifikatą išdavęs ekspertas. Sertifikavimo ekspertas atsako už objektyvų ir kokybišką pastato (ar jo dalies) sertifikavimą. Eksperto atestato galiojimą galima patikrinti PENSE atestatų registre.

<sup>5)</sup> Tipinis buto sertifikatas – pagal 2012-12-10 AM įsakymu Nr.D1-1071 patvirtintą STR 2.01.09:2012 keitimą įvestas tipinis energinio naudingumo sertifikatas; išduodamas tik butams, neatliekant skaičiavimų ir priskiriant žemiausią energinio naudingumo klasę.

<sup>6)</sup> Pastato projektavimas ir (ar) statyba ir (ar) modernizavimas finansuojama Lietuvos Respublikos ir (ar) Europos Sąjungos biudžeto lėšomis: taip / taip dalinai / ne (informacija į registrą įtraukiama nuo 2022-08-01).

- Pastato sertifikatas galioja visoms pastato dalims, įskaitant ir butus.

- Sertifikavimo užsakovas atsako už pateiktų pastato būklės duomenų teisingumą. Sertifikavimas atliekamas, kai užsakovas patvirtina pastato būklės duomenis.

## ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS TURTUI VERTINTI

Vertinamo turto adresas: Vilnius, Manufaktūrų g. 6-206

Klausimyno pildymo data: 2025-12-15

| Kriterijus                                                                                                | Atsakymas                                                                                                                                                                                                                       | Duomenų šaltinis                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Pastato tvarumo sertifikavimo sistemos</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| <b>BREEAM</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| 1. Ar pastatas sertifikuotas pagal BREEAM?                                                                | Ne                                                                                                                                                                                                                              | <a href="#">BREEAM Projects</a>                                                                                                       |
| <b>2. Jei taip:</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| Įvertinimo lygis                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| Pastato statusas                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| <b>LEED</b>                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| 3. Ar pastatas sertifikuotas pagal LEED?                                                                  | Ne                                                                                                                                                                                                                              | <a href="#">LEED project directory   U.S. Green Building Council</a>                                                                  |
| <b>4. Jei taip:</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| Įvertinimo lygis                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| Pastato statusas                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| <b>II. Energinio naudingumo sertifikatas (ENS) ir kita informacija apie energijos naudojimą ir gamybą</b> |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| 1. Ar pastate yra išmanioji BMS (pastato valdymo sistema)?                                                | Ne                                                                                                                                                                                                                              | Techninio projekto duomenys arba kliento raštiškas patvirtinimas.                                                                     |
| 2. Energinio naudingumo sertifikato (ENS) klasė                                                           | Patalpa neturi, pastato A                                                                                                                                                                                                       | ENS kopija, duomenys iš VĮ Registrų centro (RC) ar Statybų sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) duomenų bazių                          |
| 3. ENS – galiojimo data / išdavimo data (naujausia)                                                       | Data: 2027-11-16 / 2017-11-16                                                                                                                                                                                                   | ENS kopija, duomenys iš VĮ Registrų centro (RC) ar Statybų sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) duomenų bazių                          |
| 4. Norminės pirminės energijos sąnaudos (kWh/kv. m/metai)                                                 | Duomenų nėra                                                                                                                                                                                                                    | Tik ENS kopija, jos negavus pažymima „Duomenų nėra“.                                                                                  |
| 5. Skaičiuojamosios pirminės energijos sąnaudos (kWh/kv. m/metai)                                         | Duomenų nėra                                                                                                                                                                                                                    | Tik ENS kopija, jos negavus pažymima „Duomenų nėra“.                                                                                  |
| 6. Skaičiuojamosios neatsinaujinančios pirminės energijos sąnaudos (kWh/kv. m/metai)                      | Duomenų nėra                                                                                                                                                                                                                    | Tik ENS kopija, jos negavus pažymima „Duomenų nėra“.                                                                                  |
| 7. Šilumos šaltinis                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Centrinis šildymas<br><input type="checkbox"/> Dujinis katilas<br><input type="checkbox"/> Kieto kuro katilas<br><input type="checkbox"/> Šilumos siurblys<br><input type="checkbox"/> Kita | Nurodytas EN sertifikate, jei nėra EN sertifikato, apsilankymas NT ir įvertinimas                                                     |
| 8. Šildomas plotas (kv. m)                                                                                | Bendras plotas: 54,12 kv. m (NT registro duomenų bazės išrašas)                                                                                                                                                                 | EN sertifikatas arba licencijuotų specialistų skaičiavimai. Jei duomenų nėra, gyvenamųjų pastatų atveju nurodomas naudingasis plotas. |
| <b>III. Atsinaujinančios energijos naudojimas ir gamyba</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |
| 1. Ar objekte įrengtas atsinaujinančios energijos gamybos šaltinis?                                       | Ne                                                                                                                                                                                                                              | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                                 |
| 2. Jei taip, kur įrengtas atsinaujinančios energijos gamybos šaltinis?                                    |                                                                                                                                                                                                                                 | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                                 |
| 3. Jei taip, instaliuota galia (kW)                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                 | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                                 |

| Kriterijus                                                                                                                                                                                             | Atsakymas                                                                                                                                                                                                        | Duomenų šaltinis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. Jei taip, ar atsinaujinančios energijos gamybos šaltinio energija naudojama tiesiogiai pastato vidaus tinkle?                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                  | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>IV. Garso tarša</b>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Triukšmas (paros vidurkis (DVN)):                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">Triukšmo žemėlapiai</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1. Autotransporto (dB)                                                                                                                                                                                 | 55-64                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. Geležinkelių (dB)                                                                                                                                                                                   | Duomenų nėra                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Oro uostų (dB)                                                                                                                                                                                      | 55-59                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. Pramoninis (dB)                                                                                                                                                                                     | Duomenų nėra                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5. Visi triukšmo šaltiniai (dB)                                                                                                                                                                        | Duomenų nėra                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>V. Tarša, užteršimo rizika ir kita</b>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. Ar netoliese (iki 1 km atstumu) yra pavojingų objektų?                                                                                                                                              | Ne                                                                                                                                                                                                               | <a href="#">LRV pavojingų objektų sąrašas</a><br><a href="#">Pavojingųjų objektų sąrašas</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. Jei taip, nurodykite juos.                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Oro tarša (µg/m³)                                                                                                                                                                                   | 21 - 23                                                                                                                                                                                                          | <a href="#">Miestų oro taršos sklaida</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>VI. Kiti aplinkos veiksniai</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. Ar pastatas patenka į saugomą teritoriją, jei taip, nurodykite tipą                                                                                                                                 | Nepatenka                                                                                                                                                                                                        | <a href="#">Saugomų teritorijų statistika - Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Ar yra nustatytas žemės naudojimo apribojimas nustatytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V ir VI skyriuose sklypui, kuriame yra pastatas?<br><br>Jei nustatyta, nurodoma koks ribojimas | Taip (Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis))                   | Išrašas iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3. Ar pastato teritorija patenka į Natura 2000?                                                                                                                                                        | Ne                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://natura2000.eea.europa.eu/">https://natura2000.eea.europa.eu/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>VII. Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos?</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. Ar objektas yra sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės zonoje?                                                                                                                                   | Ne                                                                                                                                                                                                               | <a href="#">Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2. Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?                                                                                                                                                | Ne                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos pastate, jo teritorijoje?                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Poliai<br><input type="checkbox"/> Dambos, pylimai<br><input type="checkbox"/> Kita<br><input checked="" type="checkbox"/> Nėra<br><input type="checkbox"/> Išorinės apsaugos priemonės | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą?                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Rekuperacija<br><input type="checkbox"/> Oro kondicionierius<br><input type="checkbox"/> Kita                                                                                           | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje?                                                                                                                                                    | Taip, labai mažos rizikos teritorijoje                                                                                                                                                                           | <a href="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.">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.</a> |
| <b>VIII. Patogumo funkcijos ir prieinamumas</b>                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Kriterijus                                                                                                                                                                 | Atsakymas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Duomenų šaltinis                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Ar prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje yra vieša arba priklausanti vertinamo pastato ar jo dalies savininkui elektromobilių įkrovimo vieta? | Ne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa ir/ar <a href="https://www.plugshare.com">https://www.plugshare.com</a> žemėlapis. |
| 2. Jeigu nėra elektromobilių įkrovimo vietos prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje, ar yra vieša įkrovimo vieta iki 300 m atstumu?               | Taip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                          |
| 3. Ar yra vieta dviračiams ir motoroleriams prirakinti vertiname objekte ar šalia jo?                                                                                      | Taip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                    |
| 4. Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės                                                                                                                   | 220 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa arba interaktyvūs žemėlapiai.                                                      |
| 5. Atstumas iki autobusų ir/arba geležinkelio tarpmiestinės stoties (km)                                                                                                   | Autobusų 2,3 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                            | Geležinkelio 2,4 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                          |
| 6. Prieinamumas asmenims su negalia                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Asmenų su negalia automobilių stovėjimo vieta šalia pastato<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Taktiliniai takai, vedantys į pastatą<br><br><input type="checkbox"/> Nuožulnus patekimas į pastatą<br><br><input type="checkbox"/> Liftas(-ai), pritaikytas(-i) asmenims su negalia<br><br><input type="checkbox"/> Tualetas(-ai), pritaikytas(-i) asmenims su negalia<br><br><input type="checkbox"/> Kita | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                                                    |

## Draudimo polisas

## Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas



Liudijimas/polisas Nr.: LT25-TVCAP-00000396-7

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas  
 Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

## Draudimo laikotarpis

Draudimo liudijimo išdavimo data: 2025.10.06

Nuo: 2025.10.29 00:00

Iki: 2026.10.28 23:59

## Draudėjas

Įmonė, Įmonės kodas:

VERSLAVITA, UAB, 145762127

PVM kodas, Adresas, Kontaktai:

J. Basanavičiaus g. 53-10, LT-03109, Vilnius, Lietuva, verslavita.buhalterija@gmail.com, +37063679021

## Draudimo įmoka

Bendra draudimo įmoka:

2 100,00 (Du tūkstančiai vienas šimtas eurų, 00 ct)

## Įmokos mokėjimo grafikas (Įmokos sumokėti iki nurodytos datos)

|                          |                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. 2025.10.29 525,00 EUR | 2. 2026.01.29 525,00 EUR | 3. 2026.04.29 525,00 EUR | 4. 2026.07.29 525,00 EUR |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

## Apdrausta veikla

✓ Turto arba verslo vertinimas

## Draudimo sąlygos

Metinės turto arba verslo vertinimo veiklos pajamos, EUR: 900 000,00 EUR

Turto arba verslo vertintojų skaičius: 6

Turto arba verslo vertintojų padėjų skaičius: 13

Veiklos vykdymo trukmė metais: 23

Bendra draudimo suma: 580 000,00 EUR

Draudimo suma vienam draudžiamajam įvykiui: 580 000,00 EUR

Besaulyginė išskaita: 2 900,00 EUR

Pratęstas žalos atsiradimo ir reikalavimo pateikimo laikotarpis: Iki 2027-10-28 dienos

Teritorija: Lietuvos Respublika

Draudimo objektas:

Draudėjo turtiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.

Draudimo sutarties pagrindas:

Draudimo sutartis sudaryta pagal Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133 su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, 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

## Papildoma informacija

Nuo 2026-01-01 draudimo įmoka naujiems poliso įtraukimams, taip pat įmoka už poliso pakeitimus bus didinama 10% atsižvelgiant į LR Saugumo įstatymą (2025 m. birželio 17 d. Nr. XV-283) reikalavimus. Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.

BTA neturi teisės teikti draudimo paslaugų bei neprivalo mokėti draudimo išmokos ar suteikti kitokio pobūdžio naudos pagal draudimo sutartį, jei tokiu draudimo paslaugų ar naudos suteikimu, taip pat draudimo išmokos išmokėjimu: a. BTA pažeistų Jungtinių Tautų Organizacijų rezoliucijomis arba prekybos ar ekonominėmis sankcijomis, Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos, Jungtinės Karalystės ar Jungtinių Amerikos Valstijų norminiais aktais taikomas sankcijas, draudimus ar apribojimus; b. Perdraudimo bendrovė, kuriai draudimo sutartis buvo pateikta dėl perdraudimo, pažeistų taikomas sankcijas, draudimus ar apribojimus, kurie yra įtvirtinti valstybės, kurioje registruota perdraudimo bendrovė, teisės aktais.

Draudikas: AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą į k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Laisvės pr. 10, LT-04215, Vilnius, Lietuva

Tel. +37052600600, faks. +370 52102666  
 El. paštas: [info@bta.lt](mailto:info@bta.lt), [www@bta.lt](mailto:www@bta.lt)

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711  
 SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

1/2

# Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas



Liudijimas/polisas Nr.: LT25-TVCAP-00000396-7

Agentas vykdo draudimo produktų platinimo veiklą bendradarbiaudamas su vienu draudiku – BTA. Agentas įregistruotas BTA agentų registre, kuris skelbiamas interneto svetainėje: <https://www.bta.lt/lt/agentai-ir-tarpininkai>. BTA arba jo patrunuojančioji įmonė neturi tiesiogiai ar netiesiogiai Agento akcijų ar kitokių kapitalo dalių, suteikiančių 10 ir daugiau procentų balsavimo teisių ar sudarančių 10 ir daugiau procentų kapitalo. Agentas neturi BTA akcijų sudarančių daugiau kaip 10 procentų kapitalo. Draudimo tarpininkas veikia draudiko pavedimu. Draudiko darbuotojas ir/ar draudiko agentas rekomendacijos neteikia. Agentas gauna komisinį atlyginimą, kuris yra sudedamoji draudimo įmokos dalis.

## Asmens duomenų apsauga

Šios sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu Draudikas kaip asmens duomenų valdytojas tvarko šios sutarties sąlygose nurodytus bei kitus su sutarties vykdymu Draudėjo (Apraustojų) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad sudaryti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikus asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta.

Draudėjo (Apraustojų) asmens duomenys gali būti teikiami duomenų tvarkytojams (subrangovams), kurie atlieka tam tikrus darbus ar teikia paslaugas ir tvarko Draudėjo duomenis Draudiko, kaip duomenų valdytojo, vardu (žalų administravimo partneriai, informacinių technologijų bendrovės, perdraudimo bendrovės, tiek kiek to reikia sutarties administravimui ir vykdymui). Taip pat pagal užklausas teikiami valstybės institucijoms, bankams ir finansinės nuomos bendrovėms, skolų administravimo bendrovėms bei draudimo tarpininkams, bet tik tiek, kiek tai atitinka BTA teisėtą interesą.

Draudėjas (Apraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslus savo asmens duomenis, reikalaujanti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimumą, įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimumą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustojų) nurodytam duomenų valdytojui.

Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apraustąjį. Draudėjas (Apraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo apačioje paspausdamas nuorodą „atsakyti“ arba kreipdamasis į draudimo bendrovę nurodytais kontaktais.

Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apraustasis) gali kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Valdytojo paskirto Duomenų apsaugos pareigūno kontaktiniai duomenys: duomeniapsauga@bta.lt. Detalės informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje [www.bta.lt](http://www.bta.lt).

## Klientų skundų nagrinėjimo tvarka

Asmuo, manantis, kad draudikas, agentas ar papildomos veiklos tarpininkas draudimo teisiniuose santykiuose pažeidė jo teises ar teisėtus interesus, turi raštu kreiptis į draudiką su skundu, nurodymas ginčo aplinkybes ir savo reikalavimus. Vartotojas privalo kreiptis į draudiką ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisių pažeidimą (detalės informacija [www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima](http://www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima)). Draudikas privalo pateikti klientui atsakymą ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo skundo gavimo dienos.

Jeigu draudimo objektas yra naudojamas draudėjo/naudos gavėjo asmeniniais tikslais, Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žalgirio g. 90, LT-09303 Vilnius; [www.lb.lt](http://www.lb.lt)) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais dėl draudiko veiklos.

## Sutarties nutraukimas

Draudėjas turi teisę nutraukti draudimo sutartį, apie tai raštu įspėjęs draudimo bendrovę ne mažiau kaip prieš 15 dienų iki numatomo draudimo sutarties nutraukimo dienos.

## Žalos registravimas

Atsitikus draudžiamajam įvykiui prašome registruoti žalą internetu <https://zalos.bta.lt/kita/> arba susisiekti su mumis telefonu (8-5) 2600 600.



## Draudimo taisyklės

<https://www.bta.lt/media/Taisykles-verslui/BCAD/Turto%20vertintoju/Turto%20arba%20verslo%20vertinimo%20%C4%AFmon%C4%97s%20ir%20nepriklausomo%20turto%20arba%20verslo%20vertintojo%20civilin%C4%97s%20atsakomyb%C4%97s%20privalomojo%20draudimo%20taisykl%C4%97s.doc>



Patvirtinu, kad prieš sudarant draudimo sutartį, su draudimo liudijime nurodytų taisyklių sąlygomis buvau supažindintas, jas supratau ir taisyklių kopiją gavau.

## DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS

VERSLAVITA, UAB Direktorė Gražina Garuolienė

A.V. (parašas)

## DRAUDIKO ATSTOVAS

AAS „BTA BALTIC INSURANCE COMPANY“ FILIALAS LIETUVOJE  
Filialo direktorius PODVORSKI TADEUS

## JUS APTARNAVO:

VIOLETA SAMULIONIENĖ  
+37068895420



Draudikas: AAS "BTA Baltic Insurance Company", LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Laisvės pr. 10, LT-04215, Vilnius, Lietuva

Tel. +37052600600, faks. +370 52102666  
El. paštas: [bta@bta.lt](mailto:bta@bta.lt), [www.bta.lt](http://www.bta.lt)

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711  
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

## Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas

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

## KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000187

Agnei Jurkutei-Garuolei  
*(vardas, pavardė)*

Suteikta ..... nekilnojamojo turto  
*(vertinimo sritys)*  
..... vertintojo ..... kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data  
2012 ..... m. balandžio 24 ..... d.  
*(Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas 2018-12-11)*

Direktorius  
Audrius Linartas  
*(vardas, pavardė, parašas)*



2016 UAB „LODVILA“ 01609

## Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

## PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000125

kuriuo įrodoma, kad **Uždaroji akcinė bendrovė „Verslavita“**

kodas 145762127

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38

Direktore



Lina Lizūnaitė