



NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA

NR. 26/10-1200

VERTINIMO UŽSAKOVAS:	UAB „Emolus“, j. k. 133651941
VERTINAMAS TURTAS:	Prekybos pastatas su priklausiniais, esantis valstybiniame žemės sklype, valdomame nuomos teise
TURTO BUVIMO VIETA:	Kaunas, Ašigalio g. 57A
VERTINIMO DATA	2026 10 12
TURTO VERTINTOJAS:	Tomas Brazionis
KVALIFIKACINIS PAŽYMĖJIMAS NR.	A000371

Ataskaitoje yra 52 lapai ir 21 lapas priedų, iš viso 73 lapai

Parengta elektroninė ataskaitos versija, skirta užsakovui ir saugoma AVNT VAIS sistemoje

Buveinės adresas:

Vilnius, Saltoniškių g. 2-1,
LT-08126
Mob.+370 617 74141
info@aireda.lt

Vilniaus apskritis

Audrius Šešplaukis
Mob. +370 611 52255
asesplaukis@gmail.com

Tomas Brazionis
Mob. +370 617 74141
versloverte@gmail.com

Klaipėdos apskritis

Jurgita Beržanskienė
Mob. +370 686 89137
jurgita.berzanskiene@gmail.com

Telšių apskritis

Rasa Kniežauskienė
Mob. +370 610 39656
rasa@kniezauskiene.lt

Panevėžio apskritis

Rasa Šatinskienė
Mob. +370 650 60338
vertintojarasa@gmail.com

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITOS NR. 26/10-1200 SANTRAUKA

Užsakovas, gim.data	UAB „Emolus“, j. k. 133651941				
Registras kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“.				
Užsakovo buveinė/ adresas/ kontaktiniai duomenys	A. Stulginskio g. 41A, LT-48313 Kaunas; tel. +370 652 16161				
Vertinamas turtas	Pastatas – prekybos pastatas su priklausiniais, esantys valstybiniame žemės sklype, valdomame žemės sklype				
Vertinamo turto adresas	Kaunas, Ašigalio g. 57A				
Vertės nustatymo data	2026-10-12				
Turto apžiūros data	2026-10-12				
Ataskaitos surašymo data	2026-10-14				
Vertinimo atvejis ir tikslas	Privalomasis turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (įkeitimo tikslu skirtas LR registruotoms arba veikiančioms pagal LR įstatymus kredito įstaigoms).				
Žemės sklypo individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Kadastrinis Nr. (adresas)	Unikalus numeris	Registro numeris	Paskirtis/ Naudojimo būdas	Bendras plotas	Valdoma sklypo dalis
1901/0054:16 Kauno m. k.v. (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	4400-0637-9857	44/432432	Kita/ komercinės paskirties objektų teritorijos	0,0159 ha	1/1
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas (-ai)	LIETUVOS RESPUBLIKA, j.k. 111105555				
Įregistravimo pagrindas	2005-07-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-7252				
Turto valdymo teisė	Nuomos teisė				
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė; Kauno miesto savivaldybė, j.k. 111106319				
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra				
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB „Emolus“, j.k. 133651941. Terminas: 2019-06-26 iki 2048-06-26.				
Žymos	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0,0016 ha nuo 2023-01-01. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0016 ha nuo 2023-01-01. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,001 ha 2023-01-01.				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas).				
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 12 kv.m nuo 2023-03-05. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 77 kv.m nuo 2025-11-20.				
Pastatų ir statinių individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Vertinamas daiktas (adresas)	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos/ rekonstrukcijos/ kap. remonto metai	Bendras plotas, kv.m	
Pastatas – prekybos pastatas (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	4400-5380-7517	20/39991	1997 /2017-2019/2020	176,89	
	Paskirtis	Pažymėtas plane	Baigtumas	Vertinama dalis	
	Prekybos	4E2g	100%	1/1 dalis	
Pastatas - ūkinis pastatas (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	
	1999-7007-5035	20/39991	1997	16,17	
	Paskirtis	Pažymėtas plane	Baigtumas	Vertinama dalis	
	Pagalbinio ūkio	2I1g	100%	1/1	
Kiti inžineriniai statiniai -	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas,	

Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, vartai) (Kaunas, Ašigalio g. 57A)				kv.m
	1999-7007-5046	20/39991	-	-
	Paskirtis	Pažymėtas plane	Baigtumas	Vertinama dalis
	Kitos paskirties	-	100%	1/1 dalis
Savininkas (-ai)	UAB „Emolus“, į.k. 133651941			
Įregistravimo pagrindas	2019-05-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1961 2020-01-22 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-200122-00089 2020-05-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 1			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Juridiniai faktai	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kapitalinis remontas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS; Suformuotas sujungimo būdu (daikto registravimas); Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma).			
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Turto vertintojo nuomone, vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, alternatyvus panaudojimas būtų netikslingas.			
Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“.			
Vertinimo metodai	Pajamų (diskontuotų pinigų srautų) metodas			
Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės: Vertinamo nekilnojamojo turto, prekybos pastato su priklausiniais, esančio nuomos teise valdomame valstybiniame žemės sklype, adresu Kaunas, Ašigalio g. 57A, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2026-10-12) yra 251 000 Eur (du šimtai penkiasdešimt vienas tūkstantis eurų) . Sąlyginis verčių išskyrimas:				
Vertinamas turtas	Adresas Kaune	Unikalus numeris	Valdymo forma	Vertė, Eur
Valstybinės žemės sklypo (0,0159 ha) nuomos teisė	Ašigalio g. 57A	4400-0637-9857	Nuomos teisė	10 200
Pastatas - prekybos pastatas 4E2g	Ašigalio g. 57A	4400-5380-7517	Nuosavybės teisė	240 200
Pastatas - ūkinis pastatas 2I1g	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5035	Nuosavybės teisė	400
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, vartai)	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5046	Nuosavybės teisė	200
Iš viso:				251 000

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės, nustatytos apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais: Vertinamo nekilnojamojo turto, prekybos pastato su priklausiniais, esančio nuomos teise valdomame valstybiniame žemės sklype, adresu Kaunas, Ašigalio g. 57A, vertė, nustatyta apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais, turto vertės nustatymo dieną (2026-10-12) yra 222 000 Eur (du šimtai dvidešimt du tūkstančiai eurų) . Verčių paskirstymas:			
Vertinamas turtas	Adresas Kaune	Unikalus numeris	Vertė, nustatyta apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais, EUR
Valstybinės žemės sklypo (0,0159 ha) nuomos teisė	Ašigalio g. 57A	4400-0637-9857	9 000
Pastatas - prekybos pastatas 4E2g	Ašigalio g. 57A	4400-5380-7517	212 400
Pastatas - ūkinis pastatas 2I1g	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5035	400
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, vartai)	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5046	200
Iš viso:			222 000

Ataskaitoje nustatyta turto vertė **neapima (jei nėra pažymėta kitaip) pridėtinės vertės mokesčio (PVM)**. Remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) 1-ojo standarto „Rinkos vertė“ reikalavimu: „rinkos vertė yra vertinamo turto vertė prieš jo apmokestinimą“, jei vertinamas turtas sudarant vertinamo turto pirkimo – pardavimo sandorį turto savininkas būtų/yra mokesčio mokėtojas ir toks mokeskis būtų taikomas pagal Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymą (2002 m. kovo 5 d. Nr. IX-751), vertės nustatymo dieną galiojantis mokesčio tarifas (21%) turėtų būti pridedamas prie nustatytos vertės.

Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą.

Vertintojas pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojas pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

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

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

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

Turto vertintojas: Tomas Brazionis (pasirašyta el. parašu)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

UAB „AIREDA“ įgaliota atstovė: Jurgita Jokšaitė Beržanskienė (pasirašyta el. parašu)

Įmonės įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000087, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	6
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	7
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	7
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	8
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	8
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS.....	8
1.7. TYRIMO APIMTIS.....	8
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA, APŽIŪROS APIMTIS	8
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	9
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS.....	10
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	10
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS.....	11
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	11
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	12
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS.....	13
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	13
3.2. TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	25
3.3. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	26
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA.....	27
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	27
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI.....	34
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	37
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	37
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	37
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	39
5.4. TURTO VERTINIMAS PAJAMŲ METODU, SKAIČIAVIMAI IR REZULTATAI	39
5.5. APDAIRIAI KONSERVATYVIAIS VERTINIMO KRITERIJAI KOREGUOTOS TURTO VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	47
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	52

PRIEDAI

NTR DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS
KAD.MAT.BYLŲ KOPIJOS

1. BENDROJI DALIS

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip, kaip nustatyta 2025 m. Europos vertinimo standartuose (EVS, 10-asis leidimas, TEGoVA).

Turtas – nuosavybės teisės objektas, įskaitant nekilnojamąjį turtą, kilnojamuosius daiktus, verslo subjektus ir nematerialųjį turtą, kurio vertę galima išmatuoti pinigais.

Nekilnojamas turtas – žemė ir su ja susiję pagerinimai (pastatai, statiniai, želdiniai), jiems priklausančios nuosavybės teisės ir su jomis susiję interesai (žr. 1-ojo EVS 2 dalis).

Vertintojas – fizinis asmuo, atitinkantis 3-iojo EVS „Vertintojas“ nustatytus kvalifikacinius reikalavimus, turintis reikalingų žinių, įgūdžių, supratimo ir patirties, atliekantis vertinimą objektyviai ir nešališkai bei laikantis Europos vertintojų elgesio kodekso (žr. 3-iojo EVS 3 dalis).

Užsakovas (klientas) – fizinis arba juridinis asmuo, kurio pavedimu vertintojas atlieka vertinimą pagal raštu sutartas vertinimo užduoties sąlygas (žr. 4-ojo EVS 3 dalis).

Vertinimo įmonė – juridinis asmuo, kurio vardu vertintojas teikia vertinimo paslaugas, užtikrindamas tinkamą profesinę kompetenciją, nepriklausomumą ir profesinės civilinės atsakomybės draudimą.

Individualusis turto vertinimas – vertinamo objekto, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu vertinimo požiūriu ir metodu, kurio taikymo tvarka nustatyta Europos vertinimo standartuose.

Rinkos vertė – apskaičiuota suma, už kurią vertinimo dieną turtas turėtų pereiti iš norinčio parduoti asmens norinčiam pirkti asmeniui, sudarius tinkamai parengtą komercinį sandorį, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos (žr. 1-ojo EVS 5 dalis).

Rinkos kaina – apskaičiuota kaina, už kurią turtas pardavimo dieną būtų faktiškai parduotas, neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas (žr. 1-ojo EVS 5 dalies komentaras).

Vertinimas – vertintojo objektyviai parengta, nepriklausoma profesionali rašytinė nuomonė apie vertę nurodytai datai, vadovaujantis pripažintu vertės nustatymo pagrindu ar pagrindais ir Europos vertinimo standartais (žr. 5-ojo EVS 3 dalis).

Privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertės nustatymas, atsižvelgiant į individualias turto arba verslo savybes, atliekamas teisės aktu, kuriuose reikalaujama atlikti tokį vertės nustatymą, nurodytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius ir (arba) privačius interesus.¹

Vertinimas užsakovo iniciatyva – vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jam susitarus su vertinimo įmone arba nepriklausomu vertintoju dėl vertinimo užduoties sąlygų pagal 4-ąjį EVS.

Vertinimas teisės aktų nustatytais atvejais – vertinimas, atliekamas tais atvejais, kai jį reikalauja taikytini Europos Sąjungos ar nacionaliniai teisės aktai (pvz., Reglamento (ES) Nr. 575/2013 (KRR) 229 straipsnis dėl vertinimo hipotekinio skolinimo tikslais).

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai ir rodikliai, naudojami tipinio turto rinkos vertei nustatyti.

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

Maksimalus ir geriausias panaudojimas (highest and best use) – turto panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra fiziškai įmanomas, teisiškai leistinas, finansiškai pagrįstas ir suteikiantis didžiausią vertę (žr. 1-ojo EVS 5 dalis).

¹ LR privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas, 2024 m. balandžio 25d., Nr. XIV-2575.

Europos vertinimo standartai (EVS) – Europos vertintojų asociacijų grupės (TEGoVA) parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi vertinimo metodologiniai, etiniai ir ataskaitų rengimo reikalavimai Europoje. Vertinimo dieną galiojo 2025 m. priimta 10-oji redakcija.

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

Prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, parduo-tuvės-operatorinės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai), tarp jų ir laikini statiniai (palapinės, kioskai ir pan.).

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal 4-ojo EVS „Vertinimo procesas“ reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo buvo sudaryta žodinė arba rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu raštu suderintos vertinimo užduoties sąlygos (techninė užduotis), kuri pateikiama šios ataskaitos prieduose. Kai kurie užduoties sąlygų punktai pateikti ir aprašomojoje ataskaitos dalyje.

Vertintojas patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. vertinimo ataskaitos 4.1 skyriuje). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius).

Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 m. patvirtintas EVS 10-asis leidimas (TEGoVA). Vertinimas atliktas nedarant nukrypimų nuo Europos vertinimo standartų (5-ojo EVS 4.2.7 p.).

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

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

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita parengta UAB „Aireda“, į.k. 166816884, vardu. Įmonės įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000087, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. nėra). Profesinės civilinės atsakomybės „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, draudimo liudijimas serija Nr. LT26-TVCAP-00000455-3, išduotas 2026 m. balandžio mėn. 23 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Aireda“ turto vertintojas Tomas Brazionis, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr. A000371, išduotas 2007 m. vasario 28 d. Įmonės įgaliota atstovė Jurgita Jokšaitė Beržanskienė. Įmonės įgaliojimas Nr. 2, išduotas 2026 m. sausio mėn. 02 d.

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

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

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Aireda“ šią ataskaitą parengė užsakovo UAB „Emolus“, į. k. 133651941 užsakymu, kurio pagrindu atliekamas *privalomasis turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (įkeitimo tikslu skirtas LR registruotoms arba veikiančioms pagal LR įstatymus kredito įstaigoms).*

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas: nuosavybės teisė į statinius ir valstybinės žemės sklypo nuomos teisė (valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N19-178, galioja iki 2048-06-26), Kaunas, Ašigalio g. 57A. Vertinamą turtą sudaro:

- Pastatas - prekybos pastatas 4E2g, un.nr. 4400-5380-7517;
- Pastatas - ūkinis pastatas 2I1g, un. nr. 1999-7007-5035;
- Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (kiemo aikštelė, vartai), un. nr. 1999-7007-5046.

Vertinamas turtas yra valstybiniame žemės sklype, un. nr. 4400-0637-9857, valdomame nuomos teise.

Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriamos visos turtui priklausančios komunikacijos ir inžinerinė įranga.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį:

Pagal 1-ąją EVS „Rinkos vertė“ ir „Vertinimo pagrindai“, taikomas vertės pagrindas yra rinkos vertė – pirmosios kategorijos pagrindas, parodantis labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje vertinimo dieną. Atsižvelgiant į vertinimo įkeitimo tikslą, papildomai apskaičiuojama apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais koreguota vertė (PCV) pagal KRR 229 straipsnio 1 dalies b ir d punktus bei EVTT 2 reikalavimus (žr. ataskaitos 5.5 skyrių).

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

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

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

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

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data, apžiūros apimtis

Turto vertintojas kartu su užsakovo atstovu turtą apžiūrėjo 2026-10-12. Turto vertė nustatyta 2026-10-12. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2026-10-14.

Apžiūros apimtis:

Vertinamas turtas apžiūrėtas pilna apimtimi.

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

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:

2025 m. Europos vertinimo standartai (EVS, 10-asis leidimas), TEGoVA;

Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas, 2024 m. balandžio 24 d., Nr. XVI-2575;

LRTVVR Etikos kodeksas;

2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 (KRR) su 2024 m. gegužės 31 d. Reglamento (ES) 2024/1623 pakeitimais; KRR 229 straipsnio nuostatos dėl turto vertinimo hipotekinio skolinimo tikslais;

Europos vertinimo techniniai tyrimai EVTT 2 „Vertinimas hipotekinio skolinimo tikslais. Apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“, TEGoVA, 2025;

Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso, Hipotekos įstatymo ir kitų aktualių nacionalinių teisės aktų nuostatos, taikomos vertinimo dieną;

Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;

Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, B. Galinienė, 2015, Vilnius;

Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų, Turto vertinimo priežiūros tarnybos, Lietuvos turto vertintojų asociacijos, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos mokymų, kursų, sesijų ir seminarų (1994-2026) medžiaga;

Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);

Vertintojo duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;

Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.regia.lt; www.registrucentras.lt; <https://experience.arcgis.com/>.

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

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žr. ataskaitos prieduose);
- Kadastrinių matavimų byla (žr. ataskaitos prieduose);
- Užsakovo pateikta žodinė informacija.

2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

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

- Turtas nėra įkeistas, vertintojas daro prielaidą, kad į turtą nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepamintomis trečiųjų asmenų teisėmis, t. y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei;

- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra statomas ir yra/bus eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios institucijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;

- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bet kokią pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu, neatsižvelgiama;

- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;

- Vertintojas neatlika detalaus vertinamo turto konstrukcinių elementų tyrimo. Vertintojas nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;

- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;

- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

- Nekilnojamojo turto registre informacijos apie pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasę duomenų nėra.

- Nesant duomenų apie padidėjusią turto nuniokojimo ar sunaikinimo grėsmę dėl gamtos jėgų (potvyniai, audros, gausių kritulių, žemės drebėjimai ir panašiai), daroma prielaida, kad gamtos jėgų grėsmė atitinka įprastą lygį ir nėra taikomos papildomos pataisos turto vertei nustatyti.

- Vertintojas neatlika vertinamo objekto tyrimo dėl priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos, energetinio naudingumo keliamus reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valstybinių institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamojo turto atžvilgiu

- Ataskaitoje nustatyta turto vertė **neapima** (jei nėra pažymėta kitaip) pridėtinės vertės mokesčio (PVM). Remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) 1-ojo standarto „Rinkos vertė“ reikalavimu: „rinkos vertė yra vertinamo turto vertė prieš

jo apmokestinimą“, jei vertinamas turtas sudarant vertinamo turto pirkimo – pardavimo sandorį turto savininkas būtų/yra mokesčio mokėtojas ir toks mokestis būtų taikomas pagal Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymą (2002 m. kovo 5 d. Nr. IX-751), vertės nustatymo dieną galiojantis mokesčio tarifas (21%) turėtų būti **pridedamas prie nustatytos vertės**.

Prielaidų taikymo motyvai

- vadovaujantis sutartimi ir /arba technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojas atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka, kaip ji apibrėžta 1-ajame EVS „Rinkos vertė“ . Rinkos vertės sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi turtu be jokių veiklos apribojimų;
- nesant duomenų apie padidėjusią turto nuniokojimo ar sunaikinimo grėsmę dėl gamtos jėgų (potvyniai, audros, gausių kritulių, žemės drebėjimai ir panašiai), daroma prielaida, kad gamtos jėgų grėsmė atitinka įprastą lygį ir nėra taikomos papildomos pataisos turto vertei nustatyti;
- vertintojas neatliko vertinamo objekto tyrimo dėl priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos, energetinio naudingumo keliamus reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valstybinių institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu;
- vertintojas neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, nuomos sutarčių sąlygomis, galimų jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.

2.2. Specialios prielaidos

Specialios prielaidos, kaip apibrėžtos 4-ojo EVS 3 dalyje, nenustatytos. Vertintojas nepastebėjo neįprasto neapibrėžtumo aplinkybių, kurios pagal 5-ojo EVS 4.2.6 p. reikalautų atskiro komentaro ataskaitoje.

2.3. Ribojančios sąlygos

- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra informuotas ir neprieštarauja dėl vertinamo turto apžiūros;
- Atliekamas **privalomas** turto vertinimas;
- Vertinimas atliekamas vadovaujantis 4-uoju EVS „Vertinimo procesas“ ir 5-uoju EVS „Vertinimo ataskaita“ reikalavimais bei užsakovo prašymu (vertinimo paskirtis – įkeitimas kredito įstaigai);
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertinimo dieną.
- Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis 2025 m. Europos vertinimo standartais (EVS, 10-asis leidimas), Reglamento (ES) Nr. 575/2013 (KRR) 229 straipsnio nuostatomis dėl vertinimo hipotekinio skolinimo tikslais bei šios ataskaitos 1.9 skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais ir vertintojo pastebėjimais.

- Vertintojas neatsako už kadastrinių matavimų bei VĮ Registrų centro duomenų bazėje pateiktų duomenų tikslumą.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengta elektroninė ataskaitos versija, skirta užsakovui ir paliekama saugoti UAB „AIREDA“ archyve įstatymų nustatyta tvarka ir AVNT VAIS sistemoje.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta elektroniniais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

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

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

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

rugsėjo 9, 2026

Registrų centras: vasaros pabaiga NT sandorių rinkoje – aktyvi

Vasaros pabaiga Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje pasižymėjo jau įprastu šioms metams aktyvumu – sandorių kiekis buvo pakankamai didelis, o augimo tempai atitiko šių metų vidurkį, skelbia įregistruotos NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

„Rugpjūtis buvo dar vienas šių metų mėnuo, kuomet NT sandorių rinkoje neblėsta įprastas praktiškai visus šiuos metus besitęsiantis aktyvumas. Šiomet tiek visoje rinkoje, tiek atskiruose NT segmentuose matomas stabilus 5-7 proc. sandorių skaičiaus augimas. Tikėtina, kad panašų rinkos aktyvumą matysime ir šių metų pabaigoje“, – sako Registrų centro duomenų analitikas Paulius Rudzakis.

Per aštuonis šių metų mėnesius visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 92,8 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 7,2 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-rugpjūtį, kai buvo įregistruota 86,6 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per rugpjūčio mėnesį įregistruota 12,2 tūkst. NT sandorių – 5,4 proc. daugiau nei praėjusių metų rugpjūtį (11,6 tūkst.), tačiau 5,7 proc. mažiau nei šių metų liepą (12,9 tūkst.).

Šiomet visoje šalyje įregistruota 24,7 tūkst. butų pardavimų – 1,7 proc. daugiau nei 2025 sausį-rugpjūtį, kai buvo įregistruota 24,3 tūkst. butų sandorių. Vien tik per rugpjūtį įregistruota 3,2 tūkst. butų sandorių, arba beveik tiek pat kaip ir pernai rugpjūtį, bet 5,3 proc. mažiau nei šių metų liepą.

Vilniuje šiomet įregistruota 8,8 tūkst. butų pardavimų, arba 2,4 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu, Kaune – 3,3 tūkst. (0,3 proc. mažiau), Klaipėdoje – 2,1 tūkst. (tiek pat kaip ir pernai).

Per aštuonis mėnesius Lietuvoje įregistruota ir 9,1 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 8,7 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-rugpjūtį, kai buvo įregistruota 8,4 tūkst. namų pardavimų. Vien tik rugpjūčio mėnesį įregistruota 1,4 tūkst. gyvenamųjų namų sandorių, arba 9,8 proc. daugiau nei praeitų metų rugpjūtį, bet 2,6 proc. mažiau nei šių metų liepą.

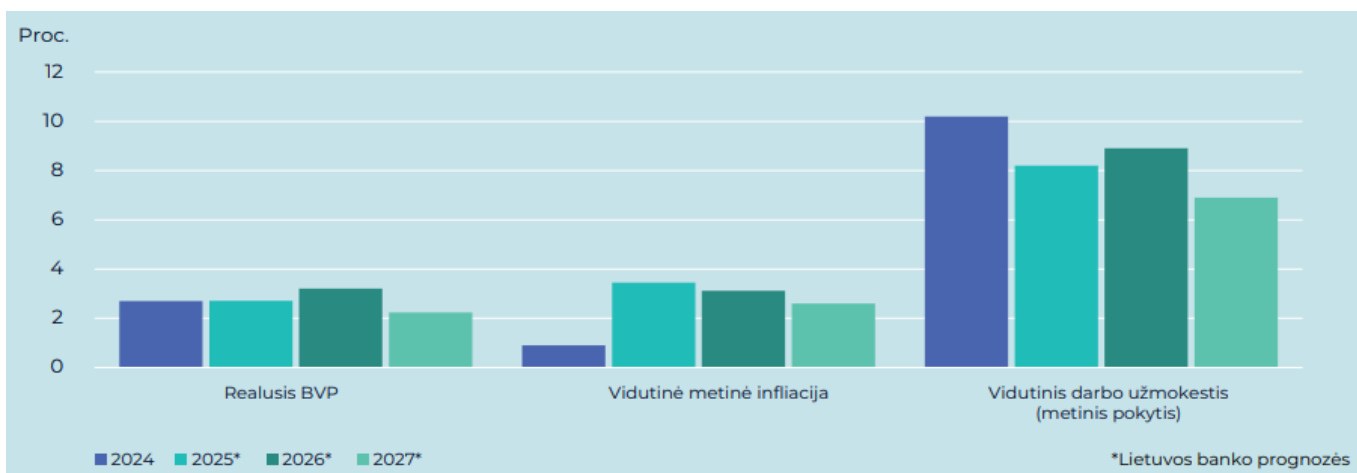
Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 43,1 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 6,9 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu pernai, kai buvo įregistruota 40,3 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik rugpjūčio mėnesį įregistruota 5,7 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 6,3 proc. daugiau nei praeitų metų rugpjūtį, bet 4,6 proc. mažiau nei šių metų liepą.

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/>

Lietuvos ekonomikos apžvalga ¹

2025 m. pirmąjį pusmetį ekonomikos augimas sulėtėjo daugelyje sričių – lėčiau augo gamyba, informacijos ir ryšių, paslaugų, statybos bei valdžios sektoriaus veiklos.

¹ <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/lietuvos-ekonomikos-apzvalga-2025-m-rusejo-men>



Ekonomikos aktyvumas

Lietuvos ekonomikos plėtra 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo lėtesnė nei 2024 m.

Vidutiniu laikotarpiu ekonominis aktyvumas didės dėl augančio namų ūkių vartojimo ir didėjančių investicijų.

Aktualiausios rizikos

Geopolitinė aplinka tebėra sudėtinga, tačiau pasaulio ekonomikos raidoje ryškėja ir teigiamų poslinkių.

Kinijos prekių konkurencija gali kelti riziką tolesnei lietuviškos kilmės prekių eksporto raidai. Svarbu užtikrinti investicijų ir našumo augimą.

Darbo rinka

2025 m. pirmąjį pusmetį sumažėjo užimtumas daugelyje ekonomikos veiklų.

Reikšmingai padidėjo ilgalaikis nedarbas. Labiausiai didėjo žemą išsilavinimą turinčių asmenų nedarbas.

Po infliacijos nulemtos spartaus atlyginimų augimo jo tempas normalizuojasi.

Infliacija

2025–2026 m. labiausiai prie kainų augimo prisidės brangstantis maistas ir paslaugos.

Mokestiniai pakeitimai nulems apie ketvirtadalį kainų padidėjimo 2025–2027 m.

Kainos kils lėčiau nei darbo užmokestis, todėl perkamoji galia didės.

Didesnė infliacija ir neapibrėžtumas tarptautinėje aplinkoje lemia lėtesnę ekonominę plėtrą Lietuvoje. Vidutinis realiojo bendrojo vidaus produkto (BVP) pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmąjį–trečiąjį ketvirčiais sudarė vos 0,27 proc. – jis buvo maždaug keturis kartus mažesnis nei 2024 m. Vienas iš augimą sulėtinusių veiksnių – privatusis vartojimas. Mažmeninės prekybos pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmus tris ketvirčius buvo beveik du kartus mažesnis, o viso privačiojo vartojimo – beveik penkis kartus mažesnis nei 2024 m. Ūgtelėjusi infliacija ir tam tikrą laiką blogėjusios namų ūkių nuotaikos labiausiai suvaržė pusiau ilgalaikio vartojimo prekių paklausą. Lėčiau augo ir apdirbamoji gamyba. Tiek jos apimtys, tiek joje sukurtos pridėtinės vertės pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmus tris ketvirčius buvo maždaug šešis kartus mažesnis nei 2024 m. Apdirbamoji gamyba iš esmės augo tik pirmąjį ketvirtį, kai buvo atliepiama didesnė produkcijos paklausa, prieš galimai pakylant muitų tarifams. Vėliau, paklausai ėmus atslūgti, apdirbamoji gamyba pradėjo kristi. Prie to prisidėjo ir laikinai

sumažinta vienos iš trąšas gaminančių įmonių veiklos apimtis. Po ypač sparčios plėtros ankstesniais metais sulėtėjo ir kai kurios paslaugų ekonominės veiklos, o būtent – informacijos ir ryšių, profesinės, mokslinės, administracinės ir susijusios veiklos. Tam įtaką, matyt, darė tiek vangesnė ekonominė aplinka Lietuvoje, tiek plėtros artėjimas nuosaikesnių augimo tempų link.

Mažiau augant ekonomikai, mažiau kyla ir darbo pajamos, tačiau situacija dirbantiems tebėra palanki. Vidutinis darbo užmokesčio pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmus tris ketvirčius buvo maždaug penktadaliu mažesnis nei 2024 m. Darbo atlygio lėtėjimas pastebimas daugelyje ekonominių veiklų. Prie to, matyt, prisideda ne tik didesnis neapibrėžtumas tarptautinėje aplinkoje, bet ir jau reikšmingai išaugusi darbuotojams atitenkanti sukuriama pridėtinės vertės dalis. Darbo užmokestis vis dėlto kyla daugiau nei bendras kainų lygis, tad realiosios gyventojų pajamos didėja. Tebesitęsiančiam realiojo darbo atlygio kilimui nemažą įtaką daro nemenka darbuotojų paklausa – nors įmonių, kurių veiklą riboja darbuotojų trūkumas, yra mažiau nei prieš keletą metų, tokių įmonių dalis nėra menkesnė už ilgalaikį vidurkį. Prie darbuotojų trūkumo problemos prisideda besikeičiančios demografinės tendencijos. Grynoji tarptautinė gyventojų migracija tebėra teigiama, tačiau ji gerokai mažesnė, nei buvo 2022–2023 m. (tai ypač pasakytina apie ne Lietuvos piliečių tarptautinę migraciją). Dėl šios priežasties gyventojų skaičius šalyje, nemenkai didėjęs 2022–2024 m., šiemet beveik nesikeičia. Tai daro įtaką darbo rinkos rodikliams – iš esmės nebedidėja darbo jėga ir užimtųjų skaičius.

Artimiausiais metais ekonominius svyravimus nemenkai veiks įgyvendinamos reformos, kilsiančios valdžios sektoriaus išlaidos ir nepastovi tarptautinė aplinka. Ekonomikos augimą 2026 m. turėtų paspartinti atsirasianti galimybė atsiimti lėšas iš antrosios pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų ir dėl to padidėsiančios gyventojų disponuojamosios lėšos. Ekonominį aktyvumą daugiau nei šiemet veiks reikšmingai padidėsiančios kai kurios valdžios sektoriaus išlaidos, o konkrečiau – investicijos, tiek susijusios su gynybos poreikiais, tiek kitos investicijos. Numatoma, kad, šiemet paaugęs 2,5, kitąmet realusis BVP padidės 3,2 proc. Kitaip nei paminėti veiksniai, užsienio paklausa, šiemet paūgėjusi iš dalies dėl suintensyvėjusio atsargų kaupimo prieš įsigaliojant didesniems muitų tarifams, kitąmet, prognozuojama, kad augs mažiau, tuo ribodama eksporto plėtrą. Atvirąjį ekonomikos sektorių varžys jau padidėję muitai, tiesa, jų poveikis bus gana nedidelis. Ribojančiai ekonominį aktyvumą veiks ir šių metų birželio mėn. priimti mokesstiniai pakeitimai, tačiau ir jų įtaka bus gana nedidelė. Prognozuojama, kad 2027 m. ūkio augimą sulėtins išnyksiantis teigiamas anksčiau atsiimtų lėšų iš APKP fondų poveikis, nes šios lėšos namų ūkių vartojimą skatinančiai veiks tik laikinai. Numatoma, kad vėlesniais metais ekonomikos augimas grįš į labiau įprastą raidos trajektoriją, o galimas tolesnis lėšų iš APKP fondų atsiėmimas turės tik gana ribotą poveikį. Prognozuojama, kad 2027–2028 m. realiojo BVP augimo tempas sudarys atitinkamai 2,3 ir 3,0 proc.

Padidėjusi metų pradžioje, infliacija reikšmingiau nesumažėjo. Praėjusių metų antrąją pusę ir šių metų pradžioje augusios maisto žaliavų kainos vis dar turi poveikį vartotojų kainoms. Maisto kainos vartotojams išsiskiria kaip vienos labiausiai kylančių kainų visame vartotojo krepšelyje. Prie to, tiesa, prisideda šiemet daugiau nei anksčiau pakelti netiesioginiai mokesčiai, kurie lemia beveik ketvirtadalį viso maisto, apimant ir alkoholinius gėrimus bei tabaką, kainų didėjimo. Daugiau nei anksčiau buvo didinami ir netiesioginiai mokesčiai, taikomi energijos produktams. Iš dalies dėl to pastarieji produktai šiemet truputį brangsta, nepaisant sparčiai mažėjančių naftos kainų. Visi pakelti netiesioginiai mokesčiai infliaciją šiemet didina maždaug 0,8 proc. punkto, t. y. lemia maždaug ketvirtadalį jos. Reikšmingą poveikį infliacijai turi ir didėjančios darbo sąnaudos. Spaudimas darbo užmokesčiui yra sumažėjęs, bet vis dėlto darbo atlygis kyla daugiau nei darbo našumas, tuo lemdamas didinančią poveikį kainoms.

Infliacija dar kurį laiką bus pakylėta. Artimiausiais metais netiesioginiai mokesčiai bus didinami daugiau nei pastaruosiu metu. Tiek anksčiau numatyti, tiek šių metų birželio mėn. priimti mokesstiniai pakeitimai infliaciją iš viso kitąmet didins maždaug 1,1 proc. punkto. Prie bendro kainų didėjimo, tikėtina, kad prisidės ir lėšų atsiėmimas iš APKP fondų, kuris skatins ekonominį aktyvumą, taigi ir paklausos lemiamą infliaciją. Tiesa, numatoma, kad artimiausiais metais bus ir infliaciją

slopinančių veiksnių. Normalizuojantis maisto žaliavų pasiūlai, nesitikima šių žaliavų brangimo artimiausiu metu. Maisto gamintojų kainos jau pradeda kristi, o tai slopinančiai turėtų veikti ir vartotojų maisto kainas. Dabar prognozuojama, kad 2025 m. sudariusi 3,5, 2026 m. infliacija sieks 3,1 proc. Vėlesniais metais, menkliau kylant netiesioginiams mokesčiams, išnykus kainas didinančiam lėšų atsiėmimo iš APKP fondų poveikiui ir ne tiek daug didėjant darbo sąnaudoms, numatoma, kad infliacija mažės. Prognozuojama, kad 2027–2028 m. ji sudarys atitinkamai 2,6 ir 2,5 proc.

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

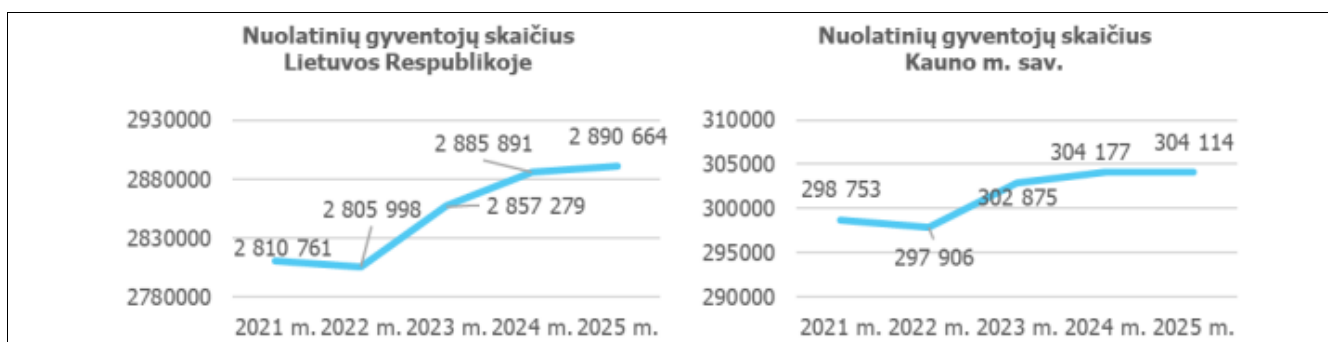
	2025 m. gruodžio mėn. prognozė			
	2025p	2026p	2027p	2028p
Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)				
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	3,5	3,1	2,6	2,5
BVP defliatorius	3,9	3,4	2,9	3,1
Darbo užmokestis	8,4	9,1	6,9	7,5
Importo defliatorius	−0,5	1,5	2,1	2,0
Eksporto defliatorius	−0,5	1,5	2,1	2,0
Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)				
BVP	2,5	3,2	2,3	3,0
Privačiojo vartojimo išlaidos	2,0	5,0	0,4	4,8
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos	1,3	0,3	0,1	0,1
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas	6,5	11,5	3,6	4,1
Prekių ir paslaugų eksportas	4,3	2,3	3,3	3,3
Prekių ir paslaugų importas	7,9	6,2	2,2	4,5
Darbo rinka				
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	7,0	6,6	6,5	6,5
Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus)	0,0	0,2	−0,2	−0,3
Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)				
Prekių ir paslaugų balansas	3,5	1,4	2,2	1,4
Einamosios sąskaitos balansas	0,1	−1,8	−1,2	−2,1
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	1,6	0,4	−0,1	−1,4

p – prognozė

Šaltinis: Lietuvos bankas

Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis , 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo. Valstybės duomenų agentūros duomenimis , 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiname kilometre.

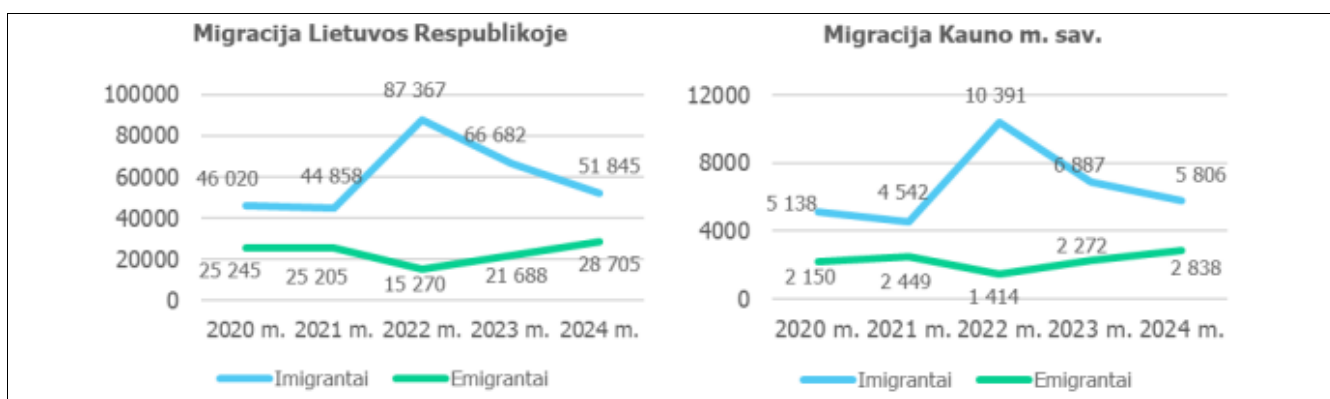


3.1.1 Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje Kauno miesto savivaldybėje gyveno 301 114 nuolatinių gyventojų, tai yra 63 gyventojais (0,02 proc.) mažiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Kauno miesto savivaldybėje padidėjo 5 361 gyventoju (1,79 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 61,52 proc. (187 088 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Kauno miesto savivaldybėje buvo 1 938,5 žmonės viename kvadratiniam kilometre.

Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajoną. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.



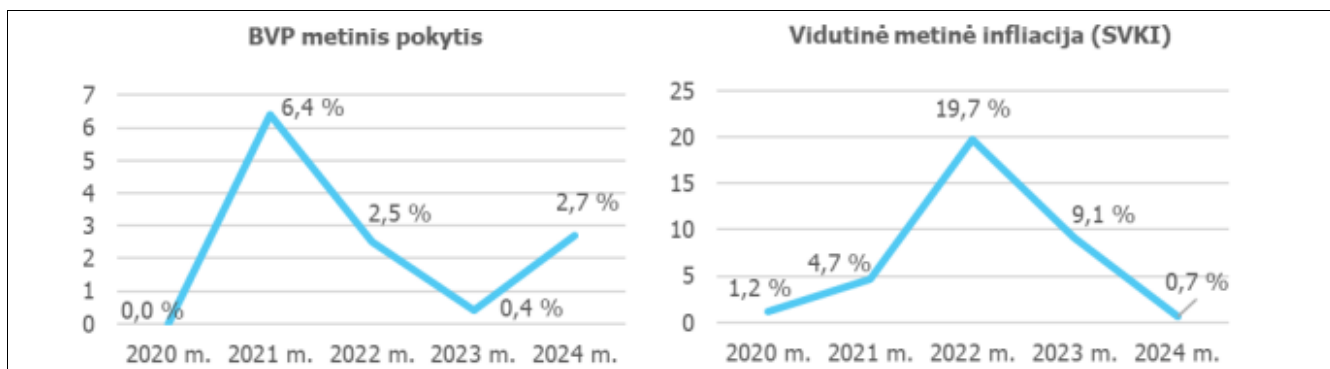
3.1.2 Tarptautinė gyventojų migracija

Kauno miesto savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Kauno miesto savivaldybės emigravo 2 838 gyventojai, imigravo – 5 806 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 2 968 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Kauno miesto savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 21 641 žmogumi.

BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. 2024 m. antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigrąžimo prisidėjo atsigaunantis namų ūkių vartojimas. Jis 2024 m. paskutinį ketvirtį buvo 4,9 proc. didesnis nei prieš metus ir reikšmingai viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Labiausiai prie tokios namų ūkių vartojimo raidos prisideda atsigaunantis trumpalaikio vartojimo prekių ir augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m., 2024 metais investicijos sumenko. Tiesa, jų apimtis, lyginant su šalies bendruoju vidaus produktu (BVP), tebėra istoriškai aukšto lygio. 2024 m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos augimas buvo plataus masto – didėjo beveik visų ekonominių veiklų pridėtinė vertė, o prie to daugiausia prisidėjo apdirbamoji gamyba ir prekyba, reikšmingą įtaką darė ir kitos paslaugos. Tačiau transporto ir saugojimo veikla susidūrė su didesniais sunkumais – šios veiklos sąstingis buvo nulemtas vangios ES ekonomikos raidos ir susidariusio pervežimų pajėgumų pertekliaus Vakarų rinkose. Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengva atsigaunanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES

paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios investicijos. Prognozuojama, kad 2025 metais realusis BVP bus 2,9 proc. didesnis nei pernai, o 2026 ir 2027 m. augs po 3,0 proc.



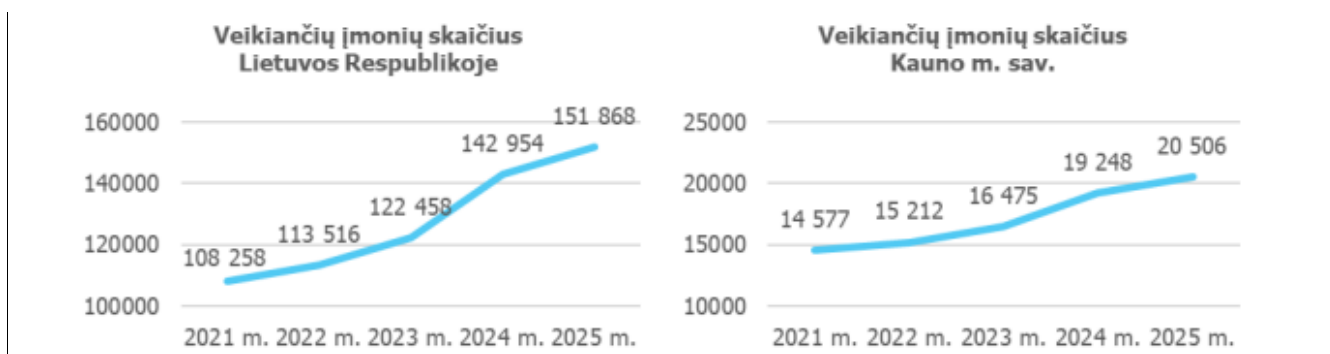
3.1.3 BVP ir vidutinė metinė infliacija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų. Pasak Lietuvos banko ekonomistų, beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis 2025 metais didėja sparčiau. Daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms kylant bei toliau sparčiai augant darbo užmokesčiui, infliacinis spaudimas didėja. Visa tai – atsigaunantis vartojimas ir nuo 2025 m. sausio mėn. padidinti mokesčiai lemia šoktelėjusią metinę infliaciją: sausį ji sudarė 3,4 proc.

Prognozuojama, kad 2025 m. vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o 2026 m. sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.

Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio subjektai pagal visas teisinės formas), t. y. 6,24 proc. daugiau nei 2024 m. pradžioje. Didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse įregistruota apie du trečdalius (61,16 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniaus miesto savivaldybėje – 36,1 proc., Kauno – 13,5 proc., Klaipėdos – 5,79 proc., Šiaulių – 3,15 proc., Panevėžio – 2,62 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 54,36 proc., mažosios bendrijos – 22,82 proc., viešosios įstaigos – 4,54 proc., asociacijos – 5,83 proc., individualios įmonės – 5,19 proc., bendrijos – 3,32 proc., biudžetinės įstaigos – 1,7 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 3,95 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

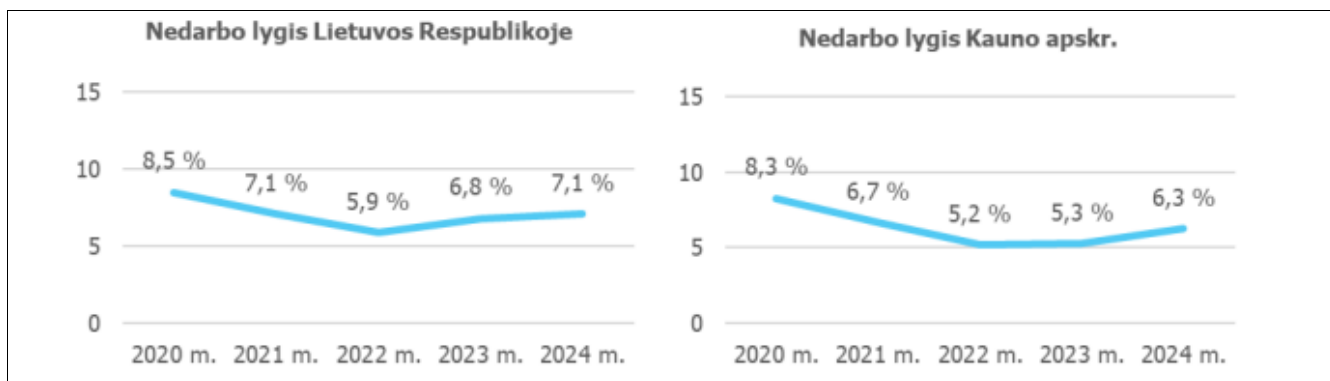


3.1.4 Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje

Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 20 506 įmonės (1 258 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Mieste vyrauja labai mažos įmonės (87,09 proc.) ir mažos įmonės (10 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 2,91 proc.

Nedarbo lygis Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2024 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 7,1 proc. ir lyginant su 2023 m. padidėjo 0,3 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2024 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 9,1 proc. 2024 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 0,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2024 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,7 proc. Vidutinis

metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2024 m. buvo 158,5 tūkst. (3,73 proc. didesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų. Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje skelbiama, kad Lietuvos darbo rinkos būklė 2024 m. pabaigoje ir toliau buvo gera. Pastaryjų metų palankios migracijos tendencijos reikšmingai veikia darbo rinkos rodiklius. Darbo jėgos lygis pasiekė aukštumas, kurios paskutinį kartą fiksuotos tik apie 2004 m. – prieš didžiąją emigracijos bangą įstojus į ES. Lietuvoje trečius metus iš eilės didėjant gyventojų skaičiui ir į darbo rinką įsiliejant vis daugiau darbuotojų, dirbančiųjų skaičius yra aukščiausio lygio nuo 1998 m. 2024 m. pradžioje ūgtelėjęs nedarbas taip pat sumažėjo, o darbo užmokestis toliau didėja dviženkliais tempais. Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 metais bendras užimtųjų skaičius šalyje sudarė 1,464 mln. ir buvo 1,6 proc. didesnis nei 2023 m. Užimtųjų skaičių reikšmingai didino sėkminga užsieniečių integracija į Lietuvos darbo rinką. Daugiau nei pusę visų užimtųjų skaičiaus augimo per metus lėmė užsieniečiai. Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo pramonė, kurios darbo jėgos poreikį didino atsigaunanti eksporto apimtis. Užimtumo raidą Lietuvoje itin neigiamai veikė sunkumai transporto sektoriuje. Šios veiklos sąstingį lėmė vangi ES ekonomikos raida ir susidaręs pervežimų pajėgumų perteklius Vakarų rinkose. Lietuvos bankas¹⁸ prognozuoja, kad 2025 metais nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



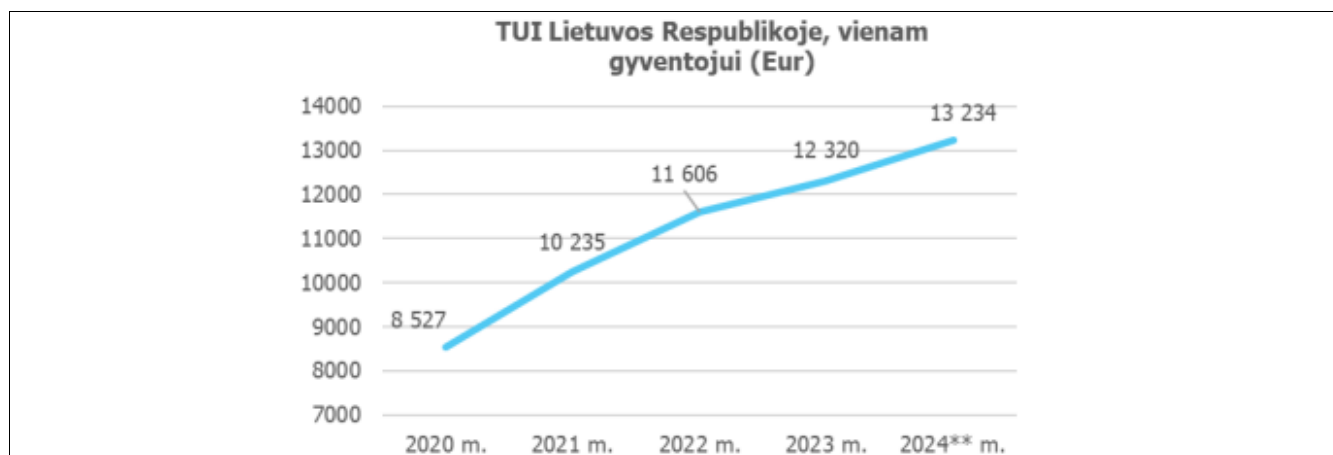
3.1.5 Nedarbo lygis

Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁰, nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus padidėjo 1,0 procentinio punkto nuo 5,3 proc., 2024 m. siekė 6,3 proc. Kauno miesto savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 17 798, tai sudarė 9,5 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 9,3 proc.).

Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2024 m. pabaigoje siekė 38 247,79 mln. Eur, t. y. 7,58 proc. daugiau nei prieš metus (2023 m. pabaigoje TUI sudarė 35 553,92 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2024 m. pabaigoje buvo 13 234 Eur (2.7 pav.) arba 7,42 proc. didesnės nei prieš metus. Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2024 m. buvo Vokietija (investuota 5 873,26 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 5 254,71 mln. Eur), Estija (investuota 3 841,62 mln. Eur), Švedija (investuota 3 667,52 mln. Eur), Latvija (investuota 2 474,66 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 059,47 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 917,79 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 283,25 mln. Eur), Danija (investuota 1 170 mln. Eur) ir Kipras (investuota 1 035,11 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2023 m. duomenimis*, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 26 683,36 mln. Eur, Kauno – 3 699,46 mln. Eur, Klaipėdos – 2 236,96 mln. Eur, Telšių – 801,37 mln. Eur, Šiaulių – 670,19 mln. Eur, Panevėžio – 610,62 mln. Eur, Alytaus – 281,58 mln. Eur, Marijampolės – 243,57 mln. Eur, Utenos – 196,8 mln. Eur, Tauragės – 130,01 mln. Eur.



3.1.6 Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje

2023 m. duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 2 285,55 mln. Eur, t. y. 12,54 proc. daugiau nei 2022 m., kai TUI buvo 2 030,81 mln. Eur.

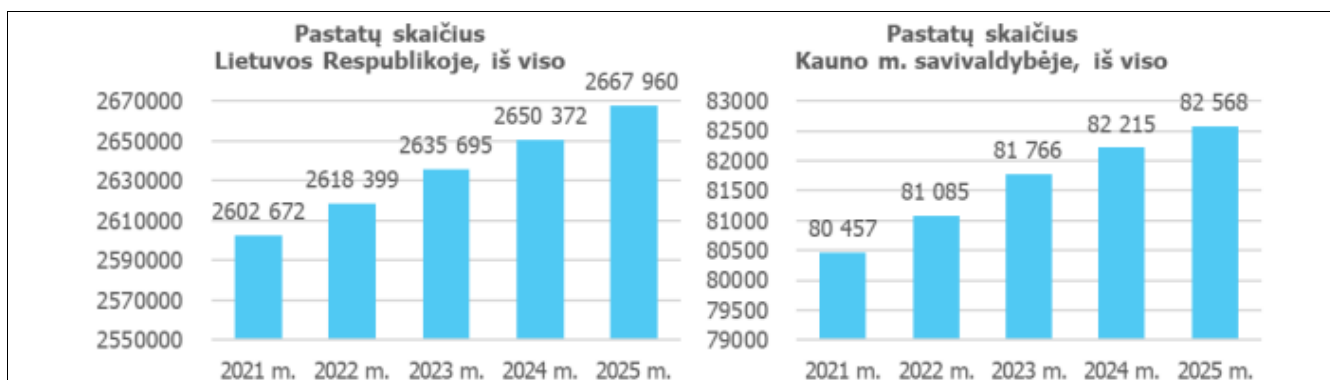
Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti. 2024 m. baigti statyti 7 711 naujų gyvenamųjų pastatų (1 401,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 7 462 pastatai (1 046,3 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 229 pastatai (348 tūkst. m²), ir 20 bendrabučių (7,1 tūkst. m²). 2024 m. baigti statyti 1 462 nauji negyvenamieji pastatai (1 445,3 tūkst. m²), iš kurių 226 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (223,8 tūkst. m²), 52 įstaigų pastatai (102 tūkst. m²), 59 transporto ir ryšių pastatai (41,7 tūkst. m²), 350 pramoninių pastatų ir sandėlių (669,1 tūkst. m²), 15 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (81,6 tūkst. m²), 5 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (8,3 tūkst. m²), 10 kultūros ir sporto renginių pastatų (31 tūkst. m²), 351 negyvenamas ūkinis pastatas (168,3 tūkst. m²) ir 394 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (119,4 tūkst. m²).

Kauno miesto savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 495 naujus pastatus, iš jų 439 gyvenamuosius ir 56 negyvenamuosius pastatus.

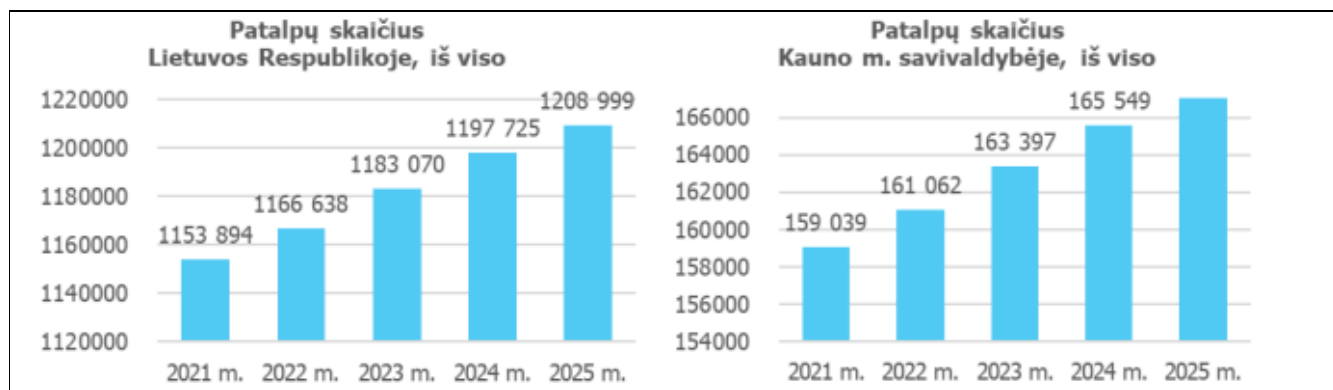
Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet augo (2.9 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruota 2 667 960 pastatų, tai yra 17 588 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 65 288 pastatais (2,51 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų pastatų augimas yra didžiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o mažiausias metinis augimas – 14 677 pastatai (0,56 proc.) – buvo fiksuotas 2024 m. sausio 1 d.



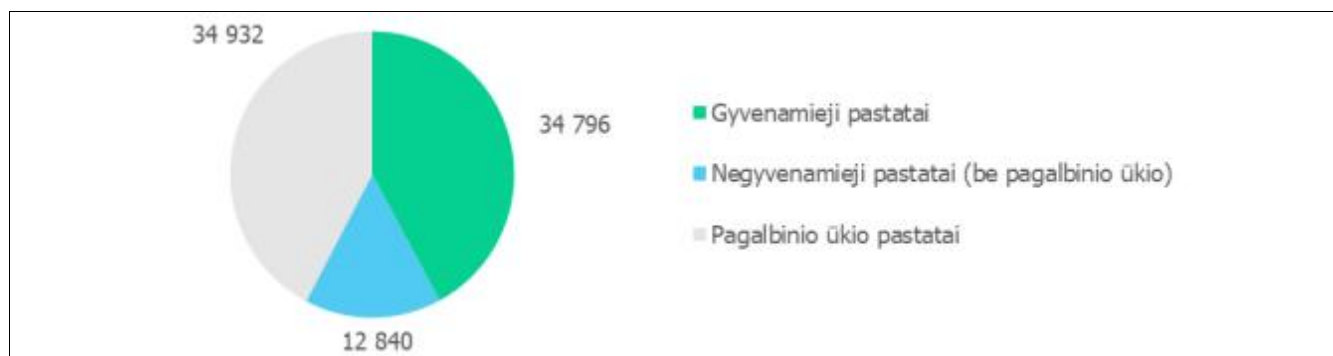
3.1.7 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 82 568 pastatai, tai yra 353 pastatais (0,43 proc.) daugiau nei prieš metus ir 2 111 pastatų (2,63 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas buvo užfiksuotas 2025 m. pradžioje, o didžiausias – 681 pastatas (0,84 proc.) – 2023 m. sausio 1d. Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet augo (2.10 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruotos 1 208 999 patalpos, tai yra 11 274 patalpomis (0,94 proc.) daugiau nei prieš metus ir 55 105 patalpomis (4,78 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų patalpų augimas yra mažiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o didžiausias – 16 432 patalpos (1,41 proc.) – 2023 m. pradžioje.



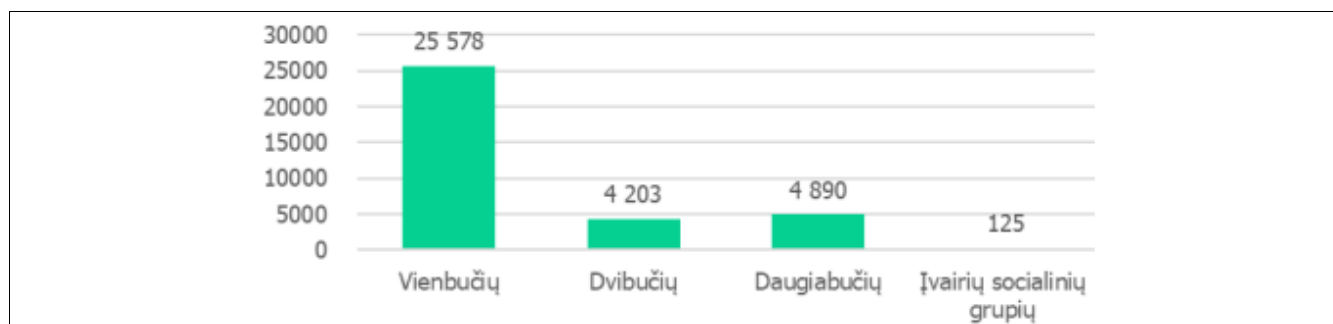
3.1.8 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje buvo įregistruotos 167 374 patalpos, tai yra 1 825 patalpomis arba 1,10 proc. daugiau nei prieš metus ir 8 335 patalpomis (5,24 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 1 335 patalpos (0,82 proc.) – buvo užfiksuotas 2023 m. pradžioje, o didžiausias – 2 335 patalpos (1,45 proc.) – 2022 m. pradžioje.



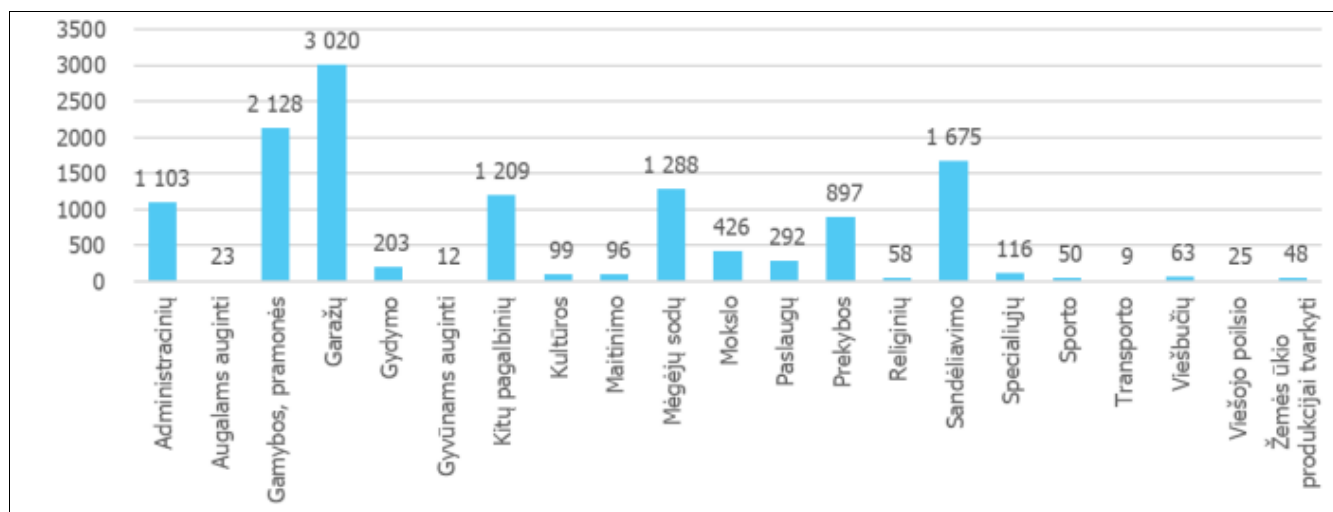
3.1.9 Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d

Registrų centro duomenimis, Kauno m. savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 34 796 gyvenamieji pastatai ir 47 772 negyvenamieji pastatai, iš kurių 34 932 – pagalbinio ūkio pastatai.



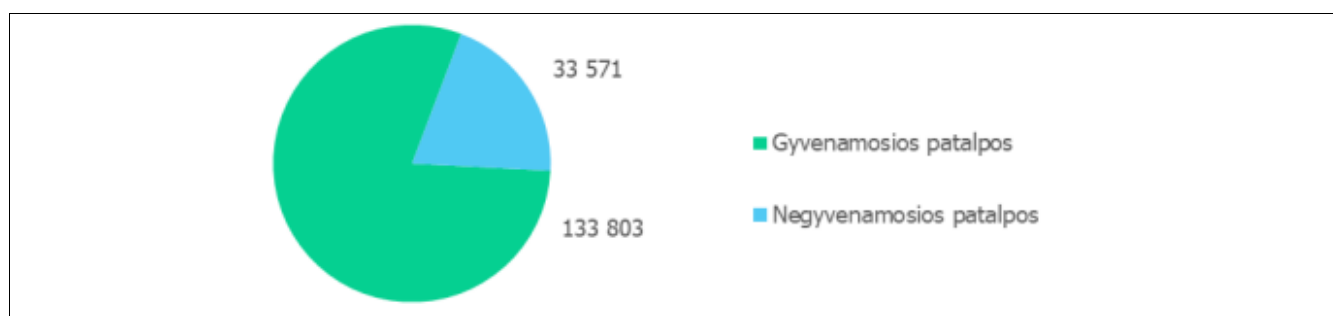
3.1.10 Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 25 578, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 4 203, daugiabučių paskirties pastatų – 4 890, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 125.



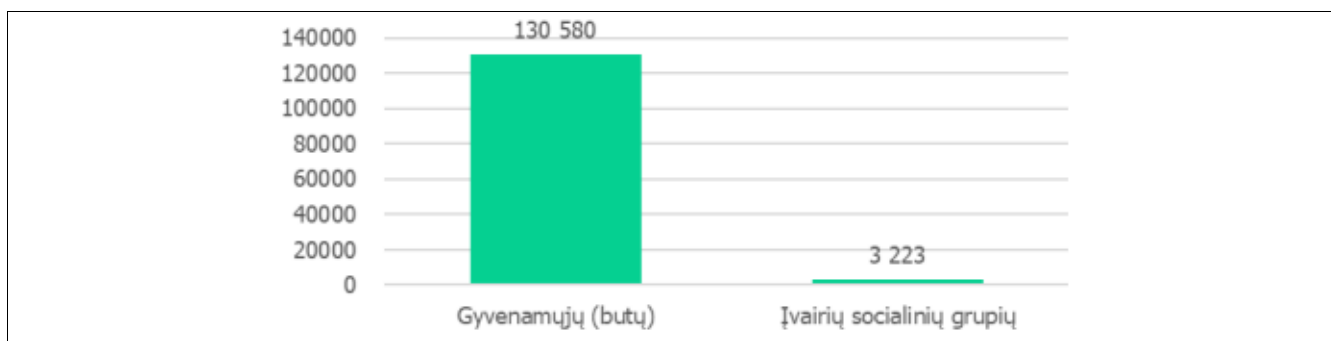
3.1.11 Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties pastatų – 3 020, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 2 128, mėgėjų sodų paskirties pastatų – 1 288, sandėliavimo paskirties pastatų – 1 675, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 1 209, administracinių paskirties pastatų – 1 103, mokslo paskirties pastatų – 426, paslaugų paskirties pastatų – 292, prekybos paskirties pastatų – 897, gydymo paskirties pastatų – 203, kultūros paskirties pastatų – 99, maitinimo paskirties pastatų – 96, religinių paskirties pastatų – 58, specialiųjų paskirties pastatų – 116, sporto paskirties pastatų – 50, transporto paskirties pastatų – 9, viešbučių paskirties pastatų – 63, viešojo poilsio paskirties pastatų – 25, augalams auginti paskirties pastatų – 23, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 12, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 48.



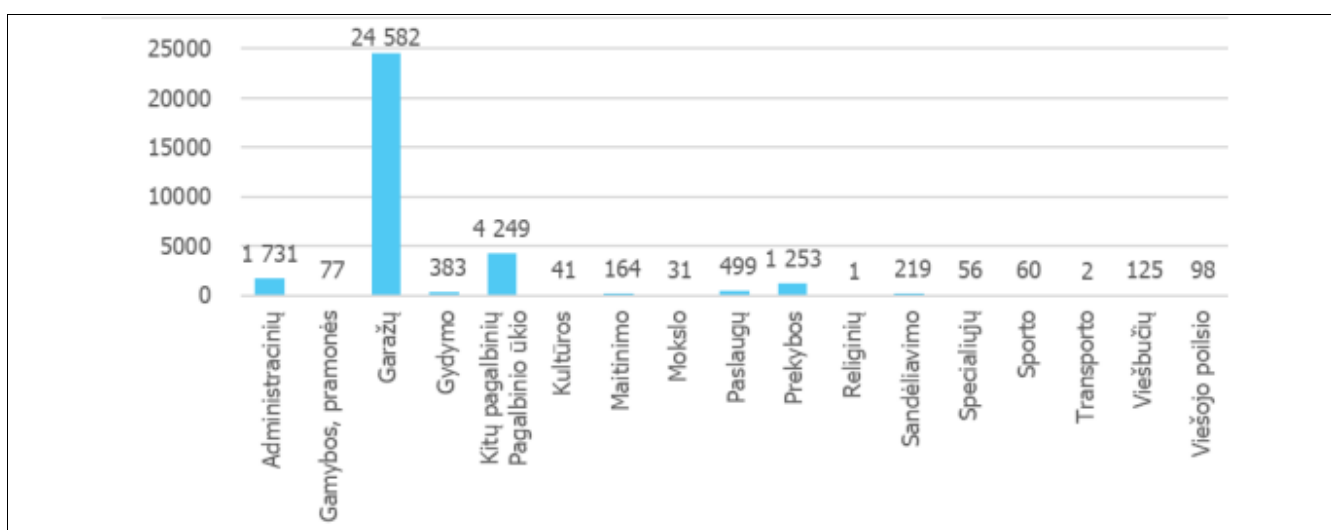
3.1.12 Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d

Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 133 803 gyvenamosios ir 33 571 negyvenamosios patalpa.



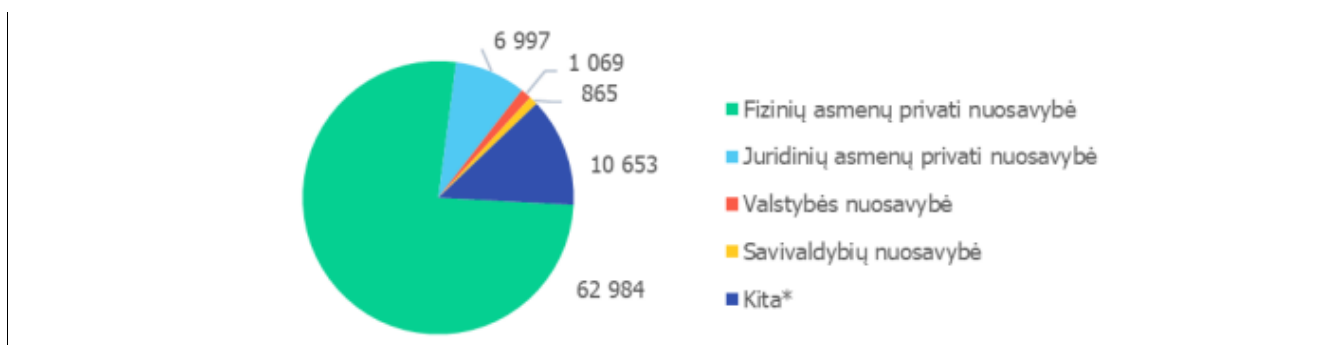
3.1.13 Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 130 580, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 3 223.



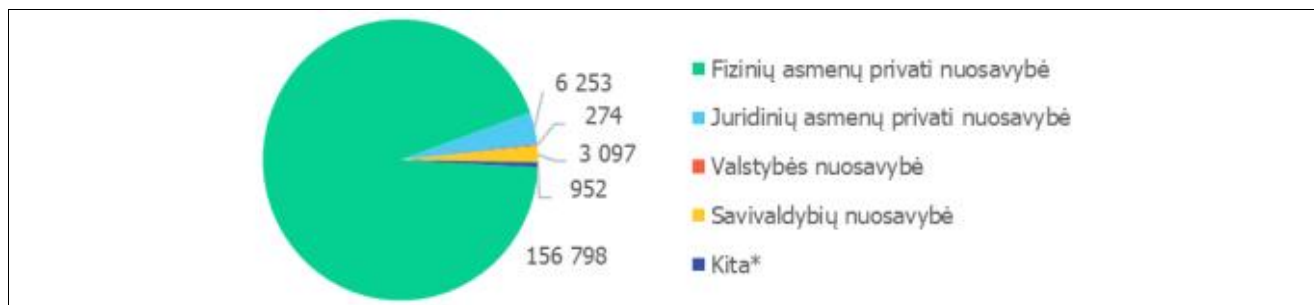
3.1.14 Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 24 582, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 4 249, administracinių paskirties patalpų – 1 731, prekybos paskirties patalpų – 1 253, paslaugų paskirties patalpų – 499, gydymo paskirties patalpų – 383, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių – 424, kultūros paskirties patalpų – 164, maitinimo paskirties patalpų – 31, religinių paskirties patalpų – 1, sandėliavimo paskirties patalpų – 219, specialiųjų paskirties patalpų – 56, sporto paskirties patalpų – 60, transporto paskirties patalpų – 2, viešbučių paskirties patalpų – 125, viešojo poilsio paskirties patalpų – 98, gamybos, pramonės paskirties patalpų – 77.



3.1.15 Pastatų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d.

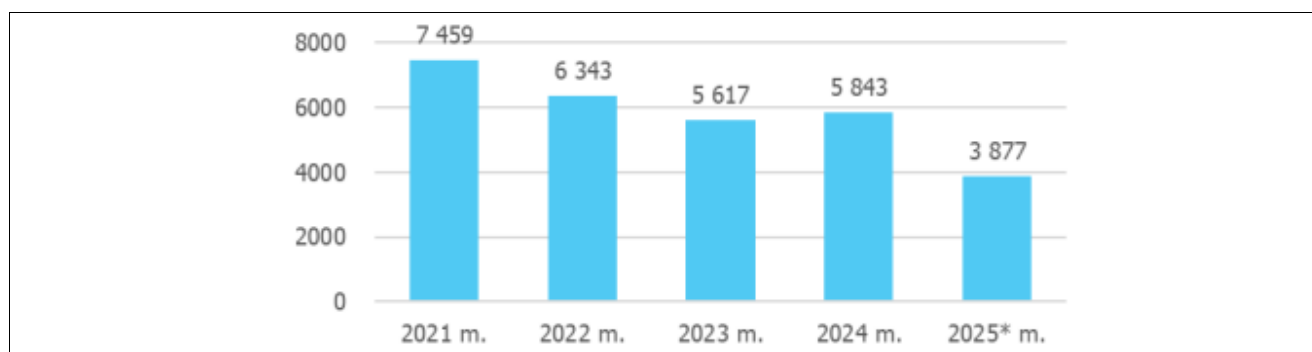
Registrų centro duomenimis, pastatai Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 62 984 pastatai, juridiniams asmenims – 6 997 pastatai, valstybės nuosavybė – 1 069 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 865 pastatai, kita nuosavybė – 10 653 pastatai.



3.1.16 Patalpų pasiskirstymas Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.

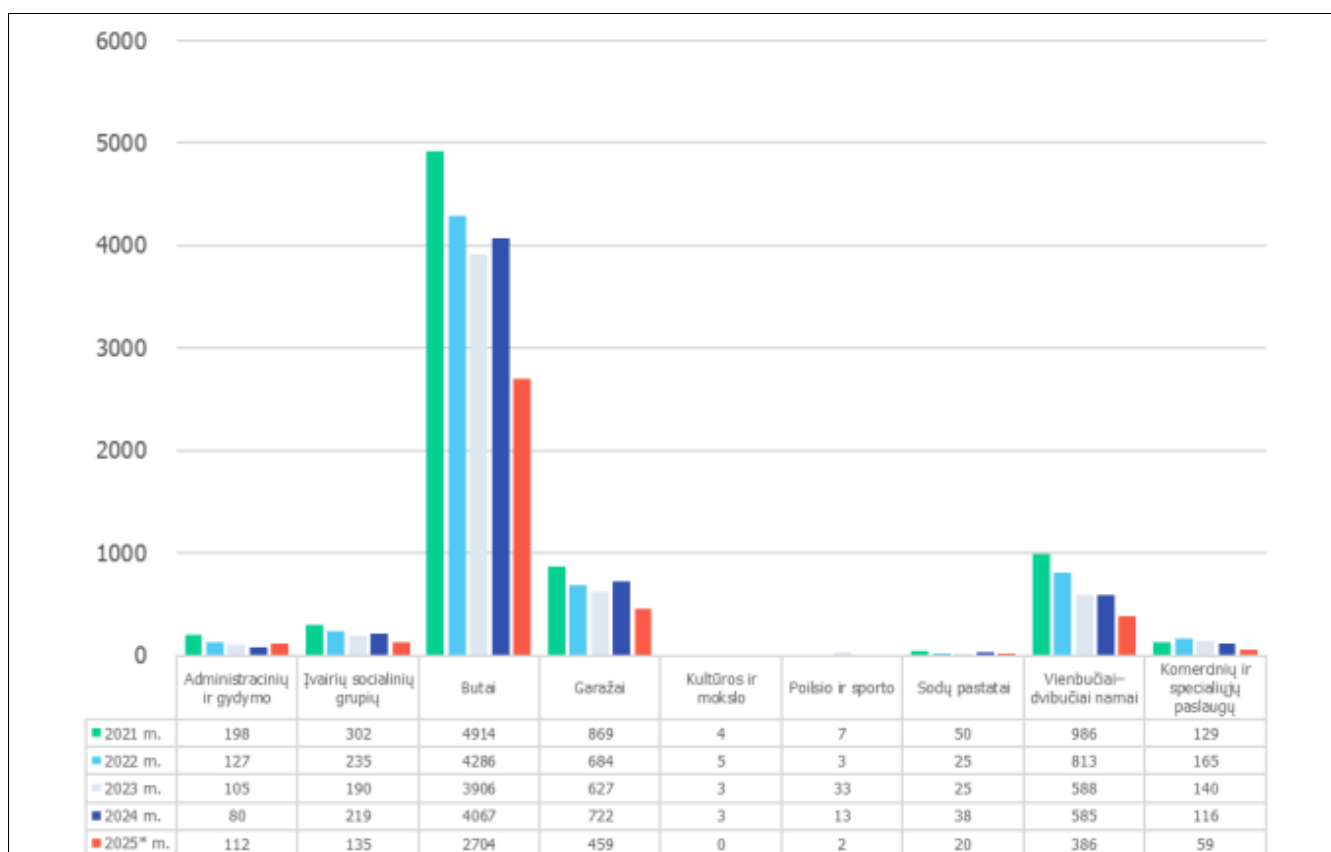
Registrų centro duomenimis, patalpos Kauno miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 156 798 patalpos, juridiniams asmenims – 6 253 patalpos, valstybės nuosavybė – 274 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 3 097 patalpos, kita nuosavybė – 952 patalpos.

Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



3.1.17 2021–2025 * m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius.

Kauno miesto savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 5 843 pastatai ir patalpos, t. y. 4,02 proc. daugiau nei 2023 m. Kauno miesto savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 7 459 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 14,96 proc., o 2023 m. buvo perleista 24,69 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius – 3 877, apima tik sausio–liepos mėnesius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



3.1.18 2021–2025* m. Kauno miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes.

Kauno miesto savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduoti 17 056 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, vienbučiai–dvibučiai namai, garažai ir sodų pastatai. Kauno miesto savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas šiose grupėse: butų, garažų, sodų pastatų, įvairių socialinių grupių ir poilsio ir sporto paskirčių. 2024 m. daugiausia buvo parduota butų – 4 067, tai yra 4,12 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 3 906 butai. Perleista 722 garažai (15,15 proc. daugiau nei 2023 m.), 38 sodų pastatai (52,0 proc. daugiau nei 2023 m.), 219 įvairių socialinių grupių paskirties objektai (15,26 proc. daugiau nei 2023 m.), 13 poilsio ir sporto paskirties objektų (60,61 proc. mažiau nei 2023 m.), 116 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirties objektų (17,14 proc. mažiau nei 2023 m.), 80 administracinių ir gydymo paskirties objektų (23,81 proc. mažiau nei 2023 m.), 3 kultūros ir mokslo paskirties objektai (tik pat kaip 2023 m.), 585 vienbučiai–dvibučiai namai (0,51 proc. mažiau nei 2023 m.).

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>

3.2. Turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

Vertinamas komercinis turtas yra Kauno mieste, Eigulių seniūnijoje, Ašigalio g. 57A. Tai vidutinio dydžio gyvenamasis rajonas, kuriame vyrauja daugiabučių namų ir individualių gyvenamųjų namų užstatymas, todėl aplinkoje formuojasi pastovus vietinių gyventojų srautas ir paklausa kasdienėms bei paslaugoms skirtoms patalpoms.

Ekonominė aplinka yra palanki smulkiajam ir vidutiniam verslui: rajone veikia paslaugų, prekybos, grožio, sveikatingumo ir kitos kasdienės paskirties įmonės; adresu Ašigalio g. 57A veikia grožio ir sveikatingumo paslaugas teikianti įmonė, o gretimais adresais registruotos konsultacinių paslaugų įmonės. Tai liudija apie funkcinį rajono patrauklumą vietos paslaugų rinkai.

Socialinė aplinka pasižymi stabilia gyventojų struktūra ir gera kasdiene infrastruktūra: rajone yra gyvenamoji statyba, viešojo transporto ryšiai, prekybos ir paslaugų objektai. Toks kontekstas paprastai teigiamai veikia komercinių patalpų nuomos pajamų stabilumą, nes klientų bazė yra vietinė ir nuolatinė.

Ši vietovė yra vidutinio patrauklumo, stabiliai vystomas Kauno miesto gyvenamasis rajonas, tinkantis komercinėms patalpoms, orientuotoms į vietinius gyventojus ir kasdienes paslaugas.

3.3. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

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

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

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

Vertinamas turtas: prekybos paskirties prekybos pastatas su priklausiniais, esantis nuomos teise valdomame valstybiniame žemės sklype, adresu Kaunas, Ašigalio g. 57A.

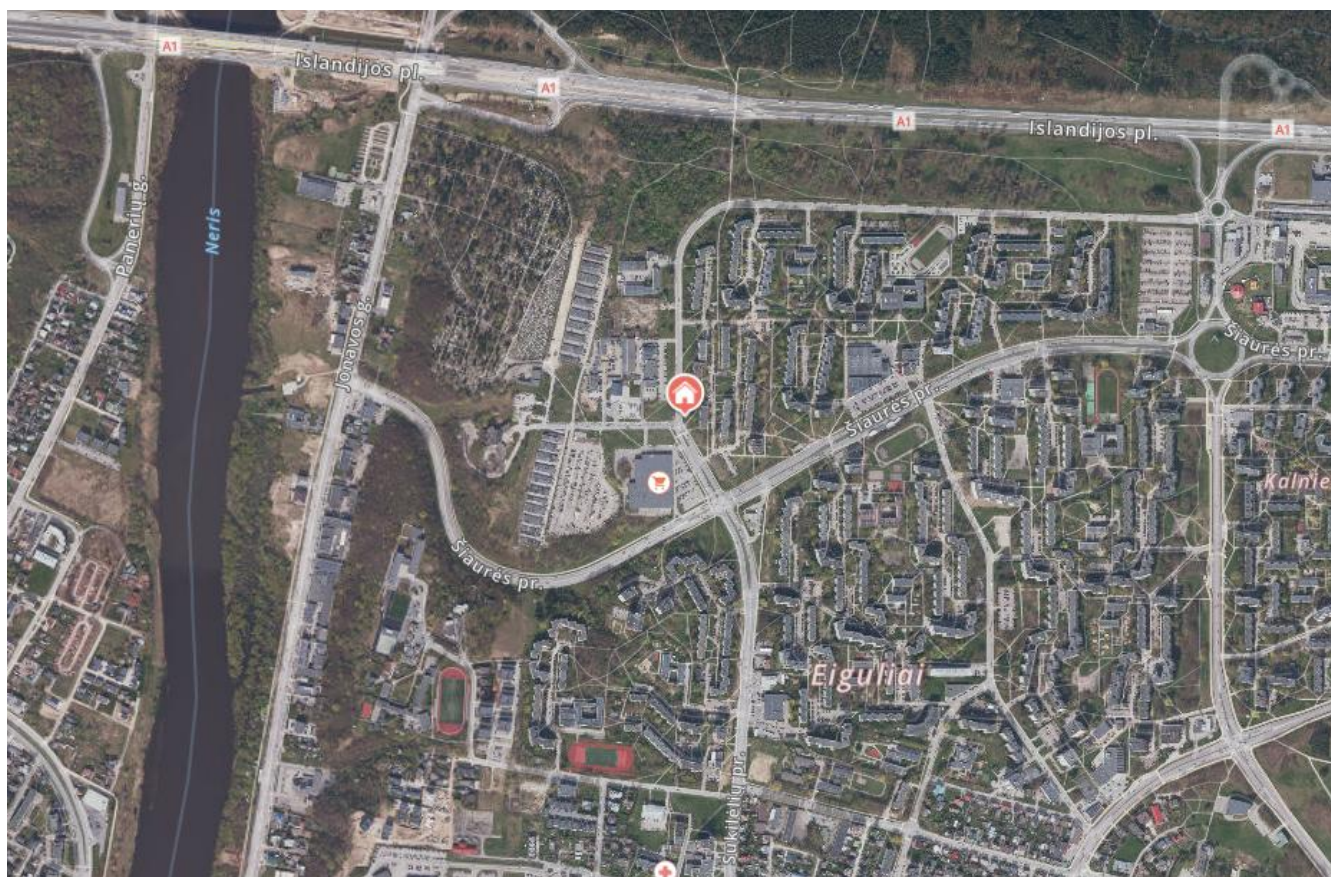
Vertinamo turto buvimo vieta, išplanavimas, konstruktyvas, sumontuota inžinerinė įranga, paskirtis bei panaudojimas sąlygoja vertintojo nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2025

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vietovė ir gretimybės¹

Vertinamas turtas yra Kauno mieste, Eigulių mikrorajone, Ašigalio gatvėje. Teritorijai būdingas mišrus užstatymas, vyrauja gyvenamieji pastatai, aplinkoje išvystyta prekybos ir paslaugų infrastruktūra. Netoliese yra maisto prekių parduotuvių, ugdymo įstaigų ir sveikatos priežiūros paslaugų teikimo vietų. Susisiekimas su kitomis miesto dalimis užtikrinamas gatvių tinklu ir viešuoju transportu.

Privažiavimas prie vertinamo turto yra geras. Teritorijos lokacija ir susisiekimo infrastruktūra yra palanki prekybos veiklai, įskaitant darbuotojų, klientų bei prekių ir žaliavų transporto judėjimą. Atsižvelgiant į susiformavusią verslo aplinką, gerą transportinį pasiekiamumą ir Kauno miesto ekonominę reikšmę, vietovė vertinama kaip tinkama prekybos paskirties nekilnojamajam turtui. Iki miesto centro ~ 4 km.



Vertinamas turtas yra Kauno mieste, 15.8 verčių zonoje.

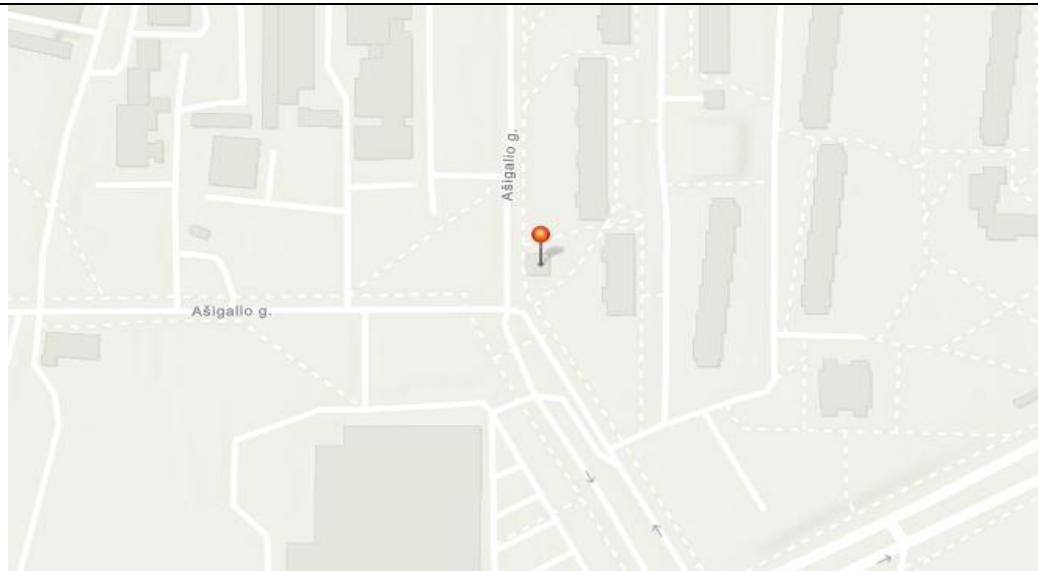
15.8 verčių zona – Eiguliai – Tarp Islandijos plento, Savanorių prospekto ir Jonavos gatvės įsikūręs miegamasis mikrorajonas. Vyrauja tarybiniais metais statyti stambiaplokščiai daugiabučiai gyvenamieji namai. Verčių zonoje nemažai komercinės bei visuomeninės paskirties objektų, Kalniečių parkas, Čechėnijos nepriklausomybės aikštė.

¹ Šaltinis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt>, [žiūrėta: 2026-06-25];

SUSISIEKIMAS	MOKYMOSI ĮSTAIGOS	PREKYBOS CENTRAI
AUTOBUSŲ STOTELĖS -1.22 km Šiaurinio aplinkelio tiltas -1.28 km Pikulio g. -2.44 km Šilainių poliklinika -2.46 km K. Petrausko g. -2.48 km Kalniečių poliklinika -2.69 km Mosėdžio g. -2.74 km Švyturio g. AUTOBUSŲ STOTYS -4.59 km KAUNO AUTOBUSŲ STOTIS GELEŽINKELIO STOTYS -5.04 km Kauno keleivinė geležinkelio stotis	VIDURINIS UGDYMAS -1.86 km Kauno technikos kolegija PRADINIS UGDYMAS -0.40 km Kauno Kazio Griniaus vidurinė mokykla -0.59 km Kauno vaikų socializacijos centras -0.62 km Kauno Eigulių pagrindinė mokykla -0.72 km Kauno jaunųjų turistų centras IKIMOKYKLINIS UGDYMAS -0.37 km Kauno lopšelis-darželis "Naminukas" -0.49 km Kauno lopšelis-darželis "Spindulys" -0.52 km Kauno lopšelis-darželis "Gandriukas" -0.61 km Kauno lopšelis-darželis "Žemyna"	-0.12 km Norfa XXL -0.35 km Maxima XX -0.58 km IKI - TOPOLIS -0.62 km IKI - EIGULIAI -0.74 km Maxima X -1.06 km Norfa XL -1.38 km IKI - GARLIAVA -1.43 km IKI - KALNIEČIAI -1.48 km IKI - ŽIBUTĖ -1.85 km IKI - TVIRTOVĖS
INSTITUCIJOS	KITI	
POLICIJA -2.58 km Žaliakalnio policijos nuovada -3.17 km Vilijampolės policijos nuovada KITOS MEDICINOS ĮSTAIGOS -0.44 km ŠIAURĖS ŠEIMOS KLINIKA, UAB MEDGINTRAS -0.50 km Gintauto Kazanavičiaus IĮ -0.50 km VIA MEDICA, UAB -0.67 km REAMEDA, IĮ reabilitacijos klinika -0.67 km EIGULIŲ ŠEIMOS SVEIKATOS CENTRAS, UAB LIGONINĖS, POLIKLINIKOS IR AMBULATORIJOS -1.37 km AKIŲ LIGŲ POLIKLINIKA -1.37 km Vaikų regos apsaugos skyrius, VAIKŲ AKIŲ POLIKLINIKA -4.68 km KAUNO KLINIKINĖ LIGONINĖ, VŠĮ	LANKYTINOS VIETOVĖS -3.02 km Milikonių teriologinis draustinis SPORTO KLUBAI -0.44 km ŠIAURĖS SPORTO CENTRAS, VŠĮ sporto klubas -0.45 km SETAS, Kauno sporto klubas -0.67 km KETVIRTAS TAKELIS, Kauno plaukimo klubas -0.73 km RAUDONA - JUODA, VŠĮ STALO TENISAS teniso klubas -0.73 km FC HEGELMANN LITAUEN, VŠĮ	

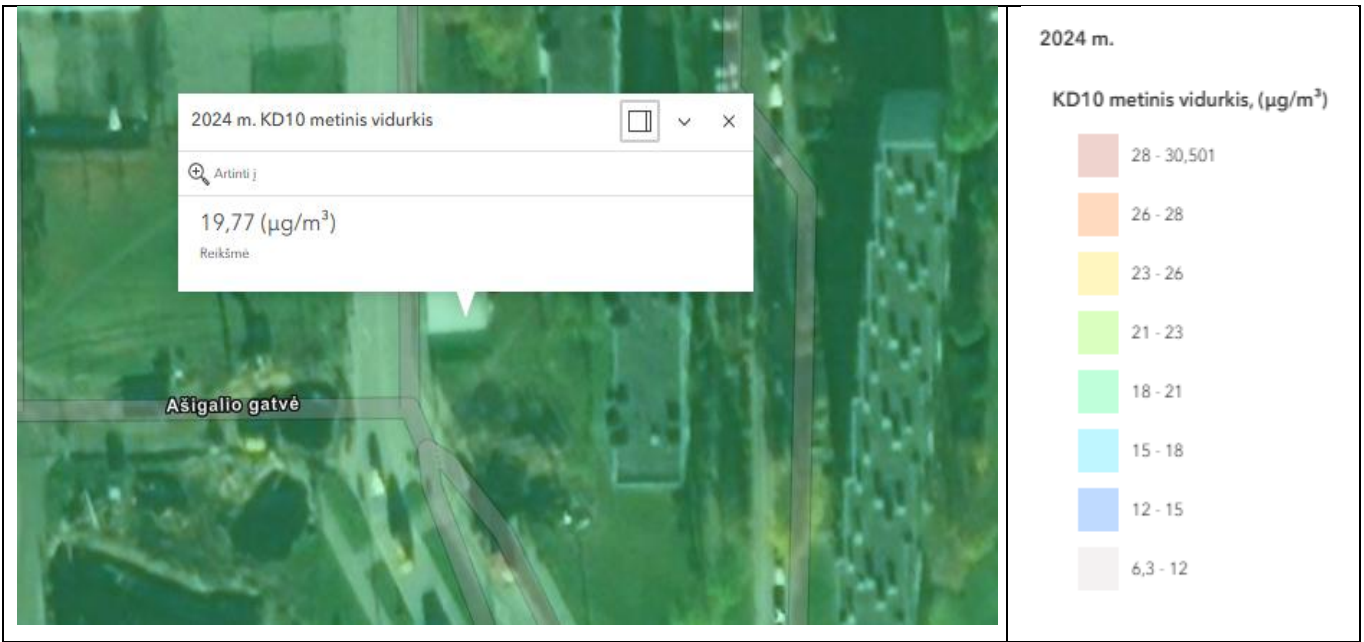
Šaltinis: <https://kurgyvenu.lt>

Potvynio grėsmė

Potvynio grėsmės žemėlapis ištrauka Šaltinis: https://potvyniai.aplinka.lt/map	
--	--

Turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10 % tikimybė)		Ne	
Turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1 % tikimybė)		Ne	
POTVYNIŲ GRĖSMĖS/RIZIKOS ŽEMĖLAPIAI			
Sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai Didelės tikimybės (10%) potvynis 0.118 iki 157.761 Vidutinės tikimybės (1%) potvynis 0.136 iki 157.973	Užliejamos priekrantės teritorijos Didelės tikimybės (10%) potvynis 1.131 iki 1.557 Vidutinės tikimybės (1%) potvynis 1.33 iki 2.138	Sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai Rizika gyventojams 1% tikimybė < 471 < 236 < 1	Užliejamos priekrantės teritorijos Rizika gyventojams Didelė/maža > 5,2 < 3,13 < 1

Oro taršos sklaida



Šaltinis: <https://experience.arcgis.com/experience/>

Valdomas žemės sklypas, un.nr. 4400-0637-9857 yra 0,0159 ha ploto. Valdoma dalis: 1/1 arba 0,0159 ha. Adresas: Kaunas, Ašigalio g. 57A. Registro numeris: 44/432432. Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0054:16 Kauno m. k.v.

Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypo forma – netaisyklinga, daugiakampis, reljefas – lygus.

Sklypas užstatytas prekybos paskirties pastatu 4E2g. Sklype yra visos miesto komunikacijos: elektra, miesto vandentiekis, nuotekų šalinimas.

Sklypo savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, į.k. 111105555. Sklypas valdomas nuomos teise. Nuomininkas: UAB „Emolus“, į.k. 133651941.

Žemės sklypo ribų planas:



Vertinamas pastatas – prekybos pastatas, un.nr. 4400-5380-7517. Adresas: Kaunas, Ašigalio g. 57A. Registro numeris: 20/39991. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: prekybos. Bendras plotas: 176,89 kv.m, pagrindinis plotas: 154,53 kv.m, užstatytas plotas: 97,00 kv.m, tūris: 464 kub.m.

VĮ „Registų centras“ duomenimis įregistruotas baigtumas– 100 %. Turto apžiūros dieną pastatas buvo pilnai įrengtas ir eksploatuojamas.

Pastatas – prekybos pastatas, plane pažymėtas indeksu - 4E2g. Statybos metai: 1997. Rekonstravimo metai: 2017–2019. Kap. remonto metai: 2020. Pastato pagrindinės konstrukcijos: **pamatai** – gelžbetonis, **sienos** – metalas su karkasu, **pertvaros** – medienos plokštės, **perdanga** – medis, **stogas** – šlaitinis, **danga** – metalas. Pastato fasado išorės apdaila – dažytos metalinės fasado plokštės (šviesiai pilkos ir grafito spalvos). Prie pagrindinio įėjimo įrengtas metalinės konstrukcijos stogelis virš terasos. **Langai** – plastikinio rėmo su stiklo paketu. **Durys** – plastikinio rėmo su stiklo paketu.

Vertinamas pastatas yra dviejų aukštų (antrasis aukštas įrengtas pastogėje, dalies patalpų aukštis 1,90–2,35 m; pirmo aukšto patalpų aukštis – 2,50 m). Pirmame aukšte yra 8 patalpos (iš viso 89,02 kv.m bendro ploto): prekybos salė (25,10 kv.m), kirpykla (22,75 kv.m), kabinetai (25,25, 5,12 ir 4,28 kv.m), sanitarinis mazgas (3,90 kv.m), pagalbinė patalpa ir koridorius (po 1,31 kv.m). Antrame aukšte yra 9 patalpos (iš viso 87,87 kv.m bendro ploto): prekybinė salė (29,06 kv.m), kabinetai (10,89, 10,12, 10,77 ir 11,19 kv.m), koridorius (11,39 kv.m), tualetas (1,30 kv.m) ir dvi kabinos (1,49 ir 1,66 kv.m). Į antrą aukštą veda vidiniai mediniai laiptai. Turto apžiūros dieną patalpos naudojamos grožio ir sveikatingumo paslaugų veiklai: pirmame aukšte įrengta klientų priėmimo ir laukimo zona su išėjimu į terasą, kirpykla, kosmetologijos ir procedūrų kabinetai, soliariumas, sanitarinis mazgas; antrame aukšte – masažo ir kosmetologijos kabinetai, procedūrų salė su kūno formavimo įranga, personalo poilsio patalpa su virtuvele, tualetas.

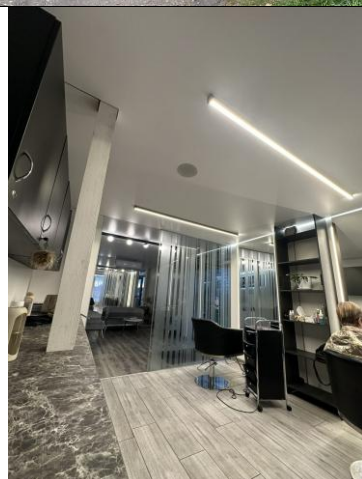
Patalpų vidaus apdaila – nauja, šiuolaikiška, atlikta po pastato rekonstrukcijos ir kapitalinio remonto (2017–2020 m.). Sienos – dažytos, dalyje patalpų – dekoratyvinės sienų dangos, medinės dekoratyvinės lamelės, veidrodžiai. Lubos – dažytos, su įleidžiamu LED apšvietimu; antrame aukšte – plokščių (dailylenčių) lubos su matomomis perdangos sijomis. Grindys – laminuota (vinilinė) grindų danga, procedūrų salėje antrame aukšte – kiliminė danga. Vidaus durys – medinės, su stiklo intarpais. Laiptai – mediniai, atviri, su mediniais turėklais. Sanitariniuose mazguose įrengti klozetai, praustuvai, baldai; personalo patalpoje – virtuvės baldai. Patalpos tvarkingos, apdaila be matomų pažeidimų.

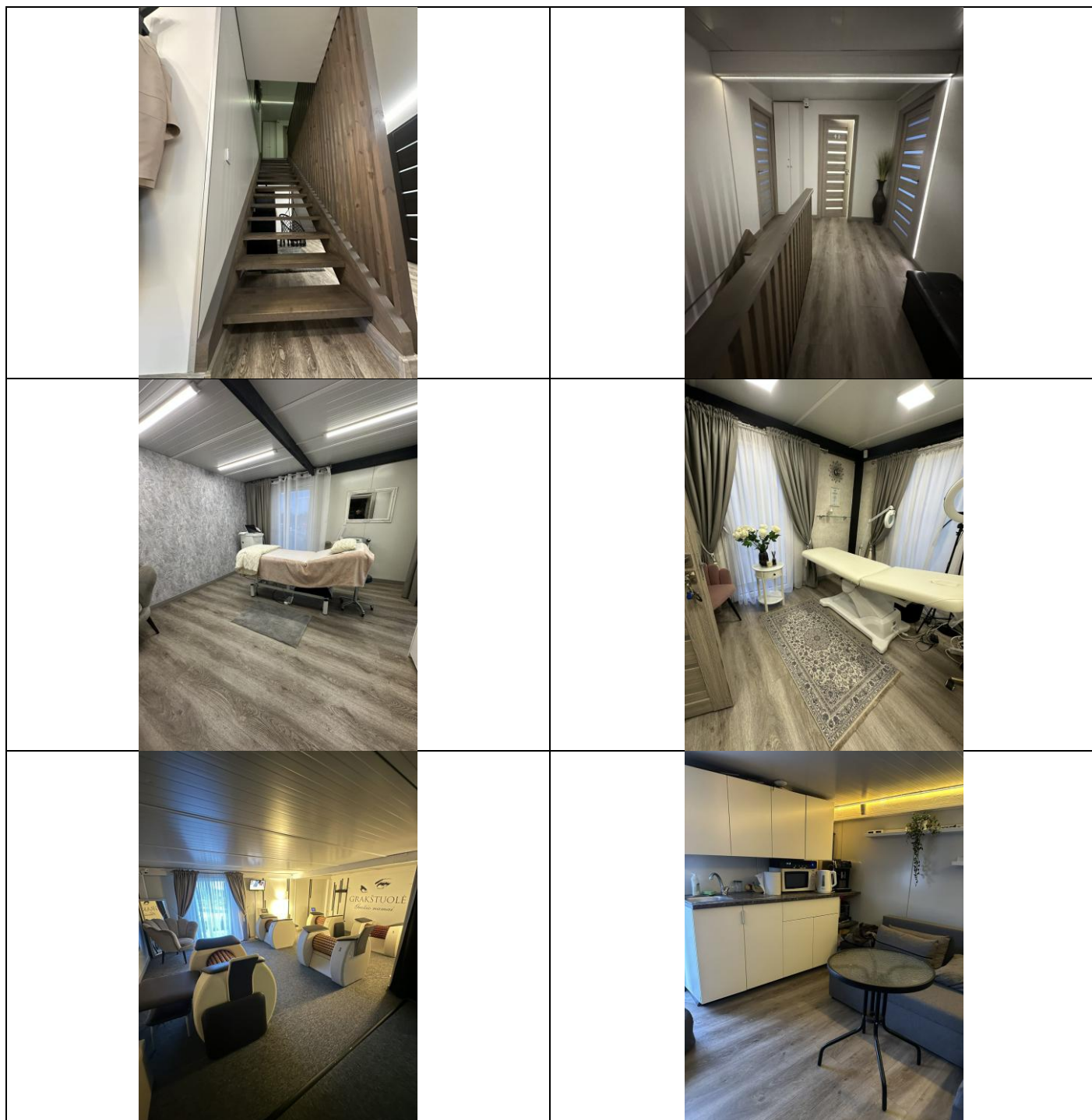
Komunikacijos ir inžinerinė įranga: **elektra** – miesto tinklų; **vandentiekis ir kanalizacija** – miesto tinklų. Šildymas ir vėsinimas – oro–oro šilumos siurbiai (split tipo įrenginiai); NTR nurodyta individuali centrinio šildymo sistema. Vėdinimas – natūralus ir per oro kondicionavimo įrenginius. Ant pastato stogo sumontuota 15 kW galios fotovoltinė (saulės) elektrinė. Pastate įrengta vaizdo stebėjimo kamerų sistema.

Esamos pastato konstruktyvinių elementų, išorės bei vidaus apdailos būklė – gera. Esamos inžinerinės įrangos būklė – gera.

VERTINAMO TURTO FOTO FIKSACIJA:







Vertinamas pastatas – ūkinis pastatas, un.nr. 1999-7007-5035. Adresas: Kaunas, Ašigalio g. 57A. Registro numeris: 20/39991. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio. Statybos metai: 1997. Užstatytas plotas: 16,17 kv.m, tūris: 48 kub.m. Sienų konstrukcija: metalas su karkasu. Turto apžiūros metu nustatyta, kad ūkinis pastatas yra nugriautas (2017 m. išduotas statybą leidžiantis dokumentas griovimui), tačiau iš Nekilnojamojo turto registro neišregistruotas.

Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai, (kiemo aikštelė, vartai), un.nr. 1999-7007-5046. Adresas: Kaunas, Ašigalio g. 57A. Registro numeris: 20/39991. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kitos paskirties. Kiemo statinius sudaro prie pastato įrengta kietos dangos aikštelė ir takai. Jų būklė – patenkinama.

Išvada dėl maksimalaus ir geriausio vertinamo turto panaudojimo:

Vertintojo nuomone, vertinamo turto pritaikymas komercinei paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Kadangi vertinamas pastatas pritaikytas ir naudojamas komercinei veiklai (prekybos paskirčiai), toks panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausių vertinamo turto panaudojimą.

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Užsakovas turto vertintojui nepateikė duomenų ir įrodymų, kad vertinamas turtas turi konkrečių plėtros galimybių. Kadangi vertinamo turto esamas panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą, alternatyvūs turto panaudojimo būdai nebūtų efektyviausias (pelningiausias) vertinamo turto panaudojimas.

Vertinamo nekilnojamojo turto teigiamos įtakos turto vertei ir likvidumui turintys veiksniai:

- Vertinamas turtas išsidėstęs patrauklioje komerciniu požiūriu Eigulių seniūnijos vietoje.
- Geras matomumas ir tiesioginis privažiavimas nuo Sukilėlių pr.
- Objektas patogiai pasiekiamas tiek privačiu, tiek visuomeniniu transportu.
- Gerai išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra turto aplinkoje.
- Ant pastato stogo įrengta 15 kW galios fotovoltinė elektrinė, mažinanti elektros energijos sąnaudas.

Vertinamo nekilnojamojo turto neigiamos įtakos turto vertei ir likvidumui turintys veiksniai:

- Nėra automobilių stovėjimo vietų.
- Valstybinės žemės sklypas apima tik pastato užstatytą plotą (0,0159 ha), todėl sklypo plėtros galimybių nėra.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Žemės sklypo individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Kadastrinis Nr. (adresas)	Unikalus numeris	Registro numeris	Paskirtis/ Naudojimo būdas	Bendras plotas	Valdoma sklypo dalis
1901/0054:16 Kauno m. k.v. (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	4400-0637-9857	44/432432	Kita/ komercinės paskirties objektų teritorijos	0,0159 ha	1/1
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus				
Savininkas (-ai)	LIETUVOS RESPUBLIKA, j.k. 111105555				
Įregistravimo pagrindas	2005-07-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 02-01-7252				
Turto valdymo teisė	Nuomos teisė				
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė; Kauno miesto savivaldybė, j.k. 111106319				
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra				
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis. Nuomininkas: UAB „Emolus“, j.k. 133651941. Terminas: 2019-06-26 iki 2048-06-26.				
Žymos	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0,0016 ha nuo 2023-01-01. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0016 ha nuo 2023-01-01. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,001 ha nuo 2023-01-01.				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas).				
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 12 kv.m nuo 2023-01-05. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 77 kv.m nuo 2025-11-20.				
Pastatų ir statinių individualūs požymiai ir kiti duomenys					
Vertinamas daiktas (adresas)	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos/ rekonstrukcijos/ kap. remonto metai	Bendras plotas, kv.m	
Pastatas – prekybos pastatas (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	4400-5380-7517	20/39991	1997 /2017-2019/2020	176,89	
	Paskirtis	Pažymėtas plane	Baigtumas	Vertinama dalis	
	Prekybos	4E2g	100%	1/1 dalis	
Pastatas - ūkinis pastatas (faktiškai nugriautas, iš NTR neįregistruotas) (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	
	1999-7007-5035	20/39991	1997	16,17 (užstatytas)	

	Paskirtis	Pažymėtas plane	Baigtumas	Vertinama dalis
	<i>Pagalbinio ūkio</i>	<i>211g</i>	<i>100%</i>	<i>1/1</i>
Kiti inžineriniai statiniai - Kiešo statiniai (kiešo aikštelė, vartai) (Kaunas, Ašigalio g. 57A)	Unikalus numeris	Registro numeris	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m
	1999-7007-5046	20/39991	-	-
	Paskirtis	Pažymėtas plane	Baigtumas	Vertinama dalis
	<i>Kitos paskirties</i>	<i>-</i>	<i>100%</i>	<i>1/1 dalis</i>
Savininkas (-ai)	UAB „Emolus“, j.k. 133651941			
Įregistravimo pagrindas	2019-05-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1961 2020-01-22 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-200122-00089 2020-05-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 1			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Juridiniai faktai	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kapitalinis remontas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) EDMUNDAS KOSCELOVSKIS; Suformuotas sujungimo būdu (daikto registravimas); Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma) – ūkinio pastato 1999-7007-5035 griovimui.			

Kita informacija:

		Konstrukciniai elementai		Būklė*
Pamatai:	Gelžbetonis			Gera
Sienos:	Metalas su karkasu (metalinės plokštės)			Gera
Pertvaros:	Medienos plokštės			Gera
Perdangos:	Medinės			Gera
Stogas:	Šlaitinis, dengtas metalo danga; ant stogo įrengta 15 kW fotovoltinė elektrinė			Gera
Langai:	Plastikiniai rėmai su stiklo paketais			Gera
Durys:	Lauko – plastikinio rėmo su stiklo paketu; vidaus – medinės su stiklo intarpais			Gera
Išorinė apdaila:	Dažytos metalinės fasado plokštės			Gera
Patalpų eksplikacija:	Žr. ataskaitos priedus			
Energinio naudingumo klasė:	N/d			
PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOS				
Vidaus apdaila/ būklė:	Paslaugų (prekybos) patalpos:	Koridoriai, laiptai, pagalbinės patalpos	San. mazgai	Būklė*:
• Sienų apdaila:	Dažyta; dalyje patalpų – dekoratyvinės dangos, medinės lamelės, veidrodžiai	Dažyta	Dažyta	Gera
• Lubos:	Dažyta, su įleidžiamu LED apšvietimu; II a. – dailylentės su matomomis sijomis	Dažyta, LED apšvietimas	Dažyta	Gera
• Grindų medžiaga:	Laminuota (vinilinė) danga; II a. procedūrų salėje – kiliminė danga	Laminuota (vinilinė) danga; laiptai mediniai	Laminuota (vinilinė) danga	Gera
Komunikacijos:	Komunikacijos			Būklė*
	• Šildymas:		Oro–oro šilumos siurbiai (split tipo įrenginiai)	Gera
	• Kanalizacija:		miesto tinklų	Gera
	• Vandentiekis:		miesto tinklų	Gera
	• Elektra:		miesto tinklų	Gera
	• Saulės elektrinė:		Fotovoltinė elektrinė ant stogo, 15 kW	Gera
	• Vaizdo stebėjimas:		Vaizdo stebėjimo kamerų sistema	Gera

	• Dujos:	Nėra	-
Išvada dėl vertinamo turto būklės*:	Gera, patalpos įrengtos, baigtumas 100 proc.		

** -Turto būklės tipų apibrėžimas ir paaiškinimas. Toliau aprašyti turto būklės tipai yra skirti sąlygiškai apibendrinti objekto konstrukcinių, apdailos ir inžinerinės įrangos elementų fizines ir funkcines savybes, siekiant palyginti objektus tarpusavyje ir kuo objektyviau atspindėti rinkos dalyvių požiūrį į objekto būklę. Objekto būklės tipai nustatyti remiantis objektų apžiūros metu surinkta informacija, ilgamete vertintojo darbo patirtimi ir rinkos stebėjimų duomenimis. Galimi turto būklės tipai:

Išskirtinai gera / ekskliuzyvinė - turtas yra naujas, naujos statybos ar suremontuotas, pasitelkiant interjero dizainerių paslaugas, pritaikant nestandartinius funkcinius sprendinius (pvz., išmaniąsias technologijas) ir panaudojant išskirtinai aukštos kokybės konstrukcines ir apdailos medžiagas bei inžinerinę įrangą;

Labai gera – turtas yra naujas, naujos statybos ar suremontuotas, panaudojant aukštos kokybės konstrukcines ir apdailos medžiagas bei inžinerinę įrangą;

Gera – turto konstrukciniai ir apdailos elementai bei inžinerinė įranga neturi vizualiai matomų nusidėvėjimo požymių bei atitinka vertinimo metu konkretaus turto tipui keliamus kokybinius reikalavimus;

Vidutinė – turto konstrukciniai, apdailos elementai arba inžinerinė įranga turi vizualiai matomų nusidėvėjimo požymių, tačiau jie neturi įtakos turto funkcionalumui;

Patenkinama – turto konstrukciniai, apdailos elementai bei inžinerinė įranga turi matomų fizinių pažeidimų, nefunkcionuoja arba yra labai nusidėvėję ir dėl šių priežasčių turto panaudojimas ribotas, tačiau įmanomas.

Bloga/reikalingas remontas – turto konstrukciniai, apdailos elementai bei inžinerinė įranga turi matomų masinių fizinių pažeidimų, yra išardyti arba labai nusidėvėję ir dėl šių priežasčių turto panaudojimas nėra galimas.

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

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

Vertinant turtą taikomi:¹

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

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Turto vertinimas atliekamas 2-ajame EVS „Vertinimo metodika“ nustatytais vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Norint nustatyti vertę pagal atitinkamą vertinimo pagrindą, gali būti vadovaujama vienu ar daugiau vertinimo metodų. Visi metodai grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais. Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

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

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas

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

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centro užfiksuoti duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Kauno mieste įvykčius analogiško turto pirkimo – pardavimo sandorius.

Sandorių	Sandorių	Zonos n	Adresas	Įsigijimo	Vieneto	Paskirst	Plotas	Įsigytas	Objekto	Paskirtis	Statybo	Statybo	Baigtum	Sienos
2026-06	Patal	15.2	Kaunas A. Mickevičiaus g. 4	200000	2748	0	72.77	72.77	Kirpykla	Paslaugų	1907	1907	100	Plytos
2026-06	Patal	15.35	Kaunas Savanorių pr. 1-R1	120000	966	0	124.22	124.22	Grožio salc	Paslaugų	1915	1915	100	Plytos
2026-05	Past	15.29	Kaunas R. Kalantos g. 82	500000	0	0	232.23	232.23	Parduotuv	Prekybos	0	1939	100	Plytos
2026-05	Past	15.29	Kaunas R. Kalantos g. 82	500000	0	0	140.79	140.79	Kirpykla	Paslaugų	0	1939	100	Plytos
2026-05	Past	15.29	Kaunas R. Kalantos g. 82	500000	0	0	0	0	Kiemo stat	Kitos paski	0	1960	100	
2026-05	Past	15.29	Kaunas R. Kalantos g. 82	500000	0	0	0	0	Ūkinis past	Pagalbinio	0	1960	100	Plytos
2025-10	Patal	15.2	Kaunas E. Ožėškienės g. 29-	394000	2038	0	193.3	193.3	Grožio salc	Paslaugų	1923	1923	100	Plytos
2024-10	Patal	15.2	Kaunas E. Ožėškienės g. 5	105500	981	0	107.55	107.55	Skalbinių p	Paslaugų	1910	1910	100	Plytos
2024-08	Past	15.11	Kaunas Kiškių g. 22	130000	0	0	136.72	136.72	Fortas	Specialiųjų	0	1900	100	Plytos
2024-08	Past	15.11	Kaunas Kiškių g. 22	130000	0	0	113.84	113.84	Šunų reabi	Paslaugų	1972	1972	100	Plytos
2024-06	NV	15.5	Kaunas Savanorių pr. 284A	206000	0	195300	108.62	108.62	Grožio salc	Paslaugų	1989	2008	100	Plytos
2024-06	NV	15.5	Kaunas Savanorių pr. 284A	206000	0	10700	0.297	0.007	Žemės skly	Kita (žemė:	0	0	0	
2024-05	Patal	15.1	Kaunas Laisvės al. 83A-2	196000	2806	0	69.86	69.86	Grožio salc	Paslaugų	1932	1932	100	Plytos
2024-03	Patal	15.5	Kaunas Savanorių pr. 278-1	71000	888	0	79.91	79.91	Grožio salc	Paslaugų	1995	1995	100	Monoli
2024-02	Patal	15.3	Kaunas Šv. Gertrūdės g. 64	88000	1289	0	68.28	68.28	Kirpykla	Paslaugų	1900	1900	100	Plytos
2024-02	NV	15.29	Kaunas Betonuotojų g. 4-21	70000	0	0	204.16	154	Paslaugų p	Paslaugų	1955	1955	100	Plytos
2024-02	NV	15.29	Kaunas Betonuotojų g. 4	70000	0	0	0.5564	0.0057	Žemės skly	Kita (žemė:	0	0	0	
2023-11	NV	15.3	Kaunas Nemuno g. 27-12	185000	0	183000	50.54	50.54	Paslaugų p	Paslaugų	1900	2023	100	Plytos
2023-11	NV	15.3	Kaunas Nemuno g. 27	185000	0	1000	0.0534	0.0044	Žemės skly	Kita (žemė:	0	0	0	
2023-11	NV	15.3	Kaunas Nemuno g. 27	185000	0	1000	0	0	Kiemo aikš	Kitos paski	2023	2023	80	

¹ Reglamento (ES) Nr. 575/2013, iš dalies pakeisto Reglamentu (ES) 2024/1623, 229 straipsnis ir EVTT 2

Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje neįvyko pakankamai panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

Išlaidų (kaštų) metodas

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

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

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

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

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

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma pajamų metodu, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, kad pagal EVTT 2 nuostatas dėl vertinimo hipotekinio skolinimo tikslais išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertė netinkama vertinant turtą įkeitimo (hipotekos registravimo) atveju, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant pajamų metodą.

Pajamų metodas

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

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

Taikant **diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą**, turto vertė apskaičiuojama kaip gryųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir

geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

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

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Atliekant nekilnojamojo turto vertinimą, atsižvelgiant į tai, kad rinkoje analogiškos paskirties patalpos/pastatai ir teritorijos dažniausiai yra nuomojami, o vertinamas turtas taip pat gali generuoti pajamas iš turto nuomos, bei į tai, kad vertintojas turi sukaupęs patikimų duomenų apie prekybos paskirties pastatų/ patalpų nuomos kainas, patalpų užimtumą, valdymo išlaidas, pajamų metodas šiuo vertinimo atveju taikomas.

Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės

Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, nes atsižvelgiant į ekonomikos ir rinkos vystymosi tendencijas 5 metų laikotarpyje yra prognozuojamas pajamų kitimas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹

Vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);

turto arba verslo plėtos galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

Vertinamo turto dabartinis panaudojimas bei apribojimai, lemiantys maksimalų ir geriausią turto panaudojimą;

Vertinamo turto dabartinė būklė ir fizinis susidėvėjimas (konstruktyvų, apdailos, inžinerinės įrangos), termoizoliacinės savybės;

Pagerinimai, kai vertinami pagerinimai, turintys įtakos bendrai turto vertei, o ne pati pagerinimų kaina;

Vertinamo turto dislokacija;

Objekto tikėtinos teikiamos pajamos ir veiklos išlaidos;

Pasiūla ir paklausa, kurios tiesiogiai lemia rinkos kainų svyravimus.

5.4. Turto vertinimas pajamų metodu, skaičiavimai ir rezultatai

Taikytos formulės ir skaičiavimo seka

Rinkos vertės apskaičiavimui pajamų metodu, vertintojai pasirenko diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Diskontavimas – tai procesas, kurio metu kiekvieno ateities periodo pinigų srautas sumažinamas nustatytu procentu (diskonto norma), siekiant atspindėti neapibrėžtumą, susijusį su prognozuojamais ateities pinigų srautais. Šis vertinimo būdas teigia, kad vienas euras šiandien yra vertingesnis už vieną eurą rytoj ar po metų, nes jį saugiai investavus, galima uždirbti

¹ Reglamento (ES) Nr. 575/2013, iš dalies pakeisto Reglamentu (ES) 2024/1623, 229 straipsnis ir EVTT 2

papildomos grąžos ir laikotarpio pabaigoje turėti daugiau nei vieną eurą. Šis būdas paprastai naudojamas darant prielaidas, kad turtas egzistuos neribotą laikotarpį skaičių bei kai įmanoma tiksliai prognozuoti piniginius srautus.

Siekiant įvertinti turtą šiuo būdu, būtini šie žingsniai:

1. Parengti pinigų srautų prognozes;
2. Nustatyti diskonto normą, kiekvienam periodui;
3. Apskaičiuoti prognozuojamų piniginių srautų dabartinę vertę (diskontuoti);
4. Nustatyti kapitalizacijos normą vertinamo objekto rinkos vertės nustatymui, prognozuojamo periodo pabaigoje;
5. Apskaičiuoti vertinamo objekto rinkos vertę, prognozuojamo periodo pabaigoje;
6. Apskaičiuoti vertinamo objekto pardavimo vertės dabartinę vertę (diskontuoti);
7. Apskaičiuoti bendrą dabartinę turto vertę.

Piniginių srautų dabartinė vertė apskaičiuojama diskontuojant periodo piniginius srautus, t.y., nekilnojamojo turto generuojamas pinigų srautas per visą prognozuojamą laikotarpį dalijamas iš diskonto normos:

$$DCF = \frac{FCF_1}{(1+r)} + \frac{FCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{FCF_n}{(1+r)^n}$$

DCF – diskontuoti pinigų srautai (dabartinė vertė – PV);

FCF – laisvieji periodo pinigų srautai;

r – diskonto norma;

n – periodų skaičius.

Grynosios pajamos skaičiuojamos pagal formulę:

$$GP_n = BP - VI$$

GP_n - metinės grynosios pajamos;

BP – bendrosios pajamos;

VI – veiklos išlaidos.

Skaičiuojant objekto vertę diskontuotų pinigų srautų būdu, diskonto norma apima projekto finansavimo šaltinių kaštus, įvertinant jų dalį bendrajame kapitale. Ši norma vadinama svertiniu kapitalo kaštų vidurkiu (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{(E + D)} + k_d \times \frac{D}{(E + D)};$$

WACC – svertinis kapitalo kaštų vidurkis;

k_e – nuosavo kapitalo kaštai;

k_d – skolinto kapitalo kaštai;

E - nuosavas kapitalas;

D – skolintas kapitalas.

Skaičiuojant turto vertę vertintojas priima diskonto normą kaip vidutinius svertinius kapitalo kaštus.

Vertinamo objekto rinkos vertė periodo pabaigoje apskaičiuojama, pagal šią formulę:

$$OV_n = \frac{GP_n}{KN},$$

OV_n - objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

GP_n - metinės grynosios pajamos;

KN - kapitalizavimo norma.

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RDV = \frac{OV_n}{(1+r)^n}$$

RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;

OV_n – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas

Dabartinė kapitalo grąžos rinkos vertė apskaičiuojama sudėjus dabartinę piniginių srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Nustatant vertinamo objekto vertę, remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos iš objekto nuomos, eksploatuojant vertinamą turtą pagal esamą jo naudojimo paskirtį arba atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias panaudojimas yra teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas);
- Pajamos nustatomos remiantis vertintojo disponuojama esama ir istorine informacija apie prekybos paskirties pastatų/ patalpų rinką bei vertintojo nuomone, apie labiausiai tikėtiną rinkos tendencijų vystymosi scenarijų ateityje;
- Tipinėse, dažniausiai patalpų nuomos rinkoje sudaromose patalpų/pastatų nuomos sutartyse, nuomos kainos indeksacija susiejama su metiniu infliacijos pokyčiu. Nuomos sutartyje nustatoma pradinė nuomos kaina, kuri skaičiuojama vienerius metus. Periodo pabaigoje, t.y po 1-ųjų metų patalpų nuomos yra fiksuojamas Lietuvos banko, LR Finansų ministerijos ar kitų šaltinių skelbiamas faktinis praėjusių metų infliacijos dydis, kuriuo indeksuojama ateinančių metų (periodo) patalpų nuomos kaina. Remiantis Lietuvos banko ir Finansų ministerijos SVKI prognozių vidurkiu, buvo nustatyta atitinkamo periodo nuomos kainų augimo norma. Finansų ministerijos ir LB prognozės yra pateikiamos 2026-2029 metams (žr. 5.4.1 lentelę).

Infliacijos pokyčio prognozės

5.4.1 lentelė

Šaltinis	2026p	2027p	2028p	2029p
<i>Lietuvos bankas (2026-06-17 prognozės), % (proc.)</i>	5,10%	3,10%	2,60%	<i>n. d.</i>
<i>Lietuvos Respublikos finansų ministerija (2026 m. kovo 24 d. prognozės), % (proc.)</i>	3,70%	2,40%	2,40%	2,40%
Vidurkis	4,40%	2,75%	2,50%	2,40%

p – prognozė

- Nustatydami savininko išlaidas, vertintojai rėmėsi prielaida, kad rinkos dalyviai ir turto savininkas vadovausis analogiškos paskirties patalpų/pastatų rinkoje priimtiniomis ir daugiausiai paplitusiomis sąlygomis, kurios aprašytos Veiklos išlaidų nustatymo skiltyje;
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė 5+1 (normalizuoto srauto) metų – laikotarpis, kurio metu prognozuojamas grynųjų pinigų srautų kitimas. Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai. Pirmojo diskontavimo periodo pradžia: turto vertės nustatymo data.
- Periodo pabaigoje (5-aisiais metais) vertinamas objektas parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos kainą.

Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų būtinumo pasirinkimo aplinkybės

Pajamų bazė yra grynosios pajamos. Prognozuojamos (patalpų nuomos kainos) pajamos nustatomos atsižvelgiant į vertinamo turto dislokacijos vietą, jame esančią įrangą, būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį, analogiškų patalpų pasiūlą ir paklausą rinkoje ir t.t. Pajamos ir išlaidos nurodytos be PVM.

Pajamos

Atliekant vertinimą buvo nagrinėti duomenys apie panašaus turto nuomos pasiūlą rinkoje.

Atlikus analogiško/panašaus turto nuomos pasiūlos analizę, daroma išvada, kad panašios būklės prekybos ir paslaugų paskirties pastatų / patalpų, esančių Kauno m. 15.8 ir gretimose verčių zonose, pasiūla yra ribota.

VĮ Registrų centro duomenų bazėje užfiksuoti panašaus turto nuomos sandoriai 5.4.2 lentelė

Sandorio data	Sand. obj.	Zonos nr	Adresas	Vieneto kaina €/m ² , a	Plotas	Įsigytas plotas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Baigtumas	Sienos
2026-09	NV	15.8	Kaunas Islandijos pl.	9.99	1041.45	1041.45	Paslaugų patalpos	Paslaugų	2017	2017	100	Metalas su karkasu
2026-09	NV	15.8	Kaunas Islandijos pl.	0	3.5604	0.2015	Žemės sklypas	Kita (žemės)	0	0	0	
2026-09	NV	15.8	Kaunas Islandijos pl.	0	0	0	Privažiavimas	Kitos paskirties	2017	2017	100	
2026-09	NV	15.8	Kaunas Islandijos pl.	0	0	0	Aikštelė	Kitos paskirties	2017	2017	100	
2026-08	Patal	15.8	Kaunas Islandijos pl.	6.95	1040.97	1040.97	Paslaugų patalpos	Paslaugų	2017	2017	100	Metalas su karkasu
2026-05	Patal	15.8	Kaunas P. Lukšio g.	12	122.56	50	Parduotuvė	Prekybos	1978	2009	100	Plytos
2025-12	Past	15.8	Kaunas Islandijos pl.	4.31	1184.71	58	Administracinis pastatas	Administracinių	0	1987	100	Plytos
2025-12	Past	15.8	Kaunas Ukmergės g.	10	42.87	5	Prekybos paviljonas	Prekybos	0	2002	100	Metalas su karkasu
2025-12	Past	15.8	Kaunas, Ašigalio g.	11.55	216.51	216.51	Parduotuvė	Prekybos		1996	100	Plytos

Atlikus analogiško/panašaus turto nuomos sandorių (užfiksuotų VĮ Registrų centro duomenų bazėje) analizę, daroma išvada, kad panašių prekybos, paslaugų ir administracinės paskirties pastatų/patalpų, esančių Kauno m. 15.8 verčių zonoje, nuomos kainos rinkoje svyruoja nuo **4,31 iki 12,00 Eur/kv.m.** Tokį didelį 1 kv.m nuomos kainų skirtumą dažniausiai lemia turto buvimo vieta, patalpų plotas, būklė ir matomumas, nuomos terminai ir sąlygos.

Užsakovo atstovų pateiktais duomenimis, turto vertės nustatymo dienai pastatas nebuvo nuomojamas, naudojamas grožio paslaugų veiklai.

Turto vertės apskaičiavimui vertintojas pasirinko tris palyginamuosius sandorius (Kaunas, P. Lukšio g. – 12,00 Eur/kv.m; Kaunas, Ukmergės g. – 10,00 Eur/kv.m; Kaunas, Ašigalio g. – 11,55 Eur/kv.m) (pažymėti geltona spalva), iš kurių turto vertės apskaičiavimui skaičiuojamas pasirinktų kainų aritmetinis vidurkis – 11,18 Eur/kv.m.

Prognozuojamos pajamos iš patalpų nuomos 5.4.3 lentelė

Patalpos, pagal paskirtį (n)	Unikalus numeris	Bendras (naudingas) plotas, kv.m	1 kv.m nuomos kaina, Eur (Pn)	Mėnesio nuomos pajamos, Eur	Metinės pajamos, Eur (Rn)
Pastatas – prekybos pastatas	4400-5380-7517	176,89	11,18	1 977,63	23 732
Iš viso:			Bendrosios pajamos, Eur (R):		23 732

Nuomos kainos augimo normos nustatymas

5.4.4 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5	Normalizuotas srautas
Nuomos augimo proc. (A)*	0,00%	4,4%	2,75%	2,5%	2,4%	2,0%
Augimo normos nustatymas	Pradinė rinkos nuomos kaina (turto vertės nustatymo dieną) indeksacija netaikoma: augimo normos dydis – 0 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2026 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis – 4,4%	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2027 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis – 2,75%	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2028 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis – 2,50 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis praėjusių metų (2029 m.) infliacijos dydžiu: augimo normos dydis – 2,40 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis ECB siektinu infliacijos dydžiu 2,00%

*žr. lentelę Nr. 5.4.1

Veiklos išlaidos

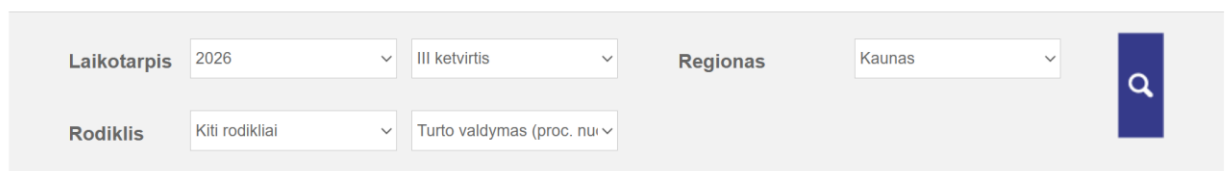
Išlaidoms, tenkančioms patalpų savininkams, kurių neapmoka nuomininkai, priskiriamos sąnaudos, kurias paprastai rinkoje prisiima valdytojas. Visas eksploatacines išlaidas ir komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms, nuomininkai visiškai kompensuoja turto savininkui. Turto savininko išlaidas sudaro:

- **Nekilnojamojo turto mokestis** - tenka turto savininkui. Mokestis apskaičiuotas taikant Kauno miesto savivaldybės tarybos 2025-11-11 sprendimu Nr. T-868 nustatytą 0,5 proc. tarifą ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu nustatytą papildomą 0,2 proc. tarifą (Valstybės gynybos fondui), iš viso 0,7 proc. nuo statinių mokestinės vertės (229 613 EUR: prekybos pastato mokestinė vertė, nustatyta masinio vertinimo būdu 2026-01-01, – 229 000 EUR; ūkinio pastato – 420 EUR; kiemo statinių – 193 EUR) ir sudaro 1 607 EUR per metus.

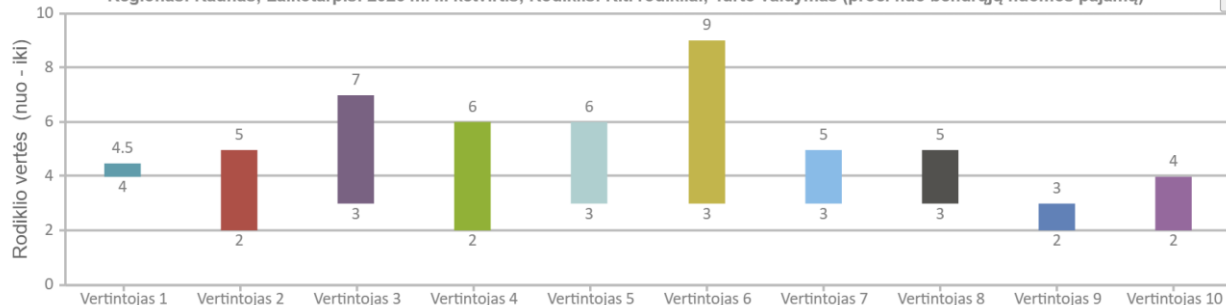
- **Žemės nuomos mokestis** – tenka turto savininkui (valstybinės žemės sklypo nuomininkui). Mokestis apskaičiuotas taikant 0,8 proc. tarifą nuo žemės sklypo mokestinės vertės (9 731 EUR) ir sudaro 78 EUR per metus.

- **Draudimo mokestis** – tenka turto savininkui ir sudaro 550 EUR per metus.

- Remiantis www.ntapklaus.lt duomenimis, vidutinės **turto valdymo išlaidos** sudaro 4,0 proc. (mediana) nuo bendrųjų nuomos pajamų.

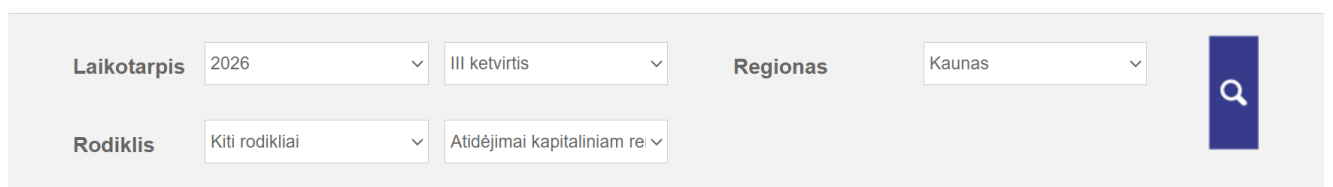


Regionas: Kaunas; Laikotarpis: 2026 m. III ketvirtis; Rodiklis: Kiti rodikliai; Turto valdymas (proc. nuo bendrųjų nuomos pajamų)

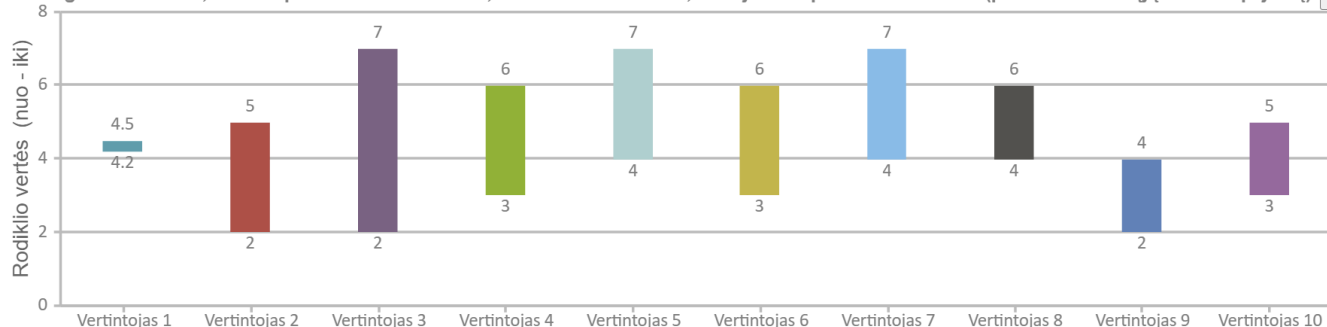


Grafiko verčių: Min reikšmė: 2; Max reikšmė: 9; Vidurkis: 4.08; Mediana: 4; Rodiklio patikimumas: $\alpha=0.97$;

- Remiantis www.ntapklaus.lt duomenimis, **atidėjimai kapitaliniam remontui** sudaro 4,5 proc. (mediana) nuo bendrųjų nuomos pajamų.



Regionas: Kaunas; Laikotarpis: 2026 m. III ketvirtis; Rodiklis: Kiti rodikliai; Atidėjimai kapitaliniam remontui (proc. nuo bendrųjų nuomos pajamų)



Grafiko verčių: Min reikšmė: 2; Max reikšmė: 7; Vidurkis: 4.44; Mediana: 4.5; Rodiklio patikimumas: $\alpha=0.98$;

Prognozuojant ateities periodų išlaidas prognozuojamas išlaidų didėjimas konservatyviu kasmetiniu nuomos augimu, kurį atspindi prognozuojamas suderinto vartotojų kainų indekso pokytis (vidutinis metinis). Visus kitus (tarp jų ir komunalinius) mokesčius dengia patalpų nuomininkai.

Diskonto normos apskaičiavimas

Diskonto norma nustatoma vadovaujantis Europos vertinimo standartais (EVS), kaip vidutiniai svartiniai kapitalo kaštai (WACC), kuriuos sudaro du komponentai:

- skolinto kapitalo kaina (kaštai) (SKK) x skolinto kapitalo dalis visame kapitale (SKD);
- nuosavo kapitalo kaina (kaštai) (NKK) x nuosavo kapitalo dalis visame kapitale (NKD);

Diskonto normos (d) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

$$d = SKK \times SKD + NKK \times NKD$$

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC dydį esant šioms sąlygoms:

- Remiantis rinkos duomenimis (analitikų bankų vadybininkų ir investuotojų apklausos ir Finansų ir kreditų valdymo asociacijos apklausų duomenimis), 40 proc. reikiamo finansų poreikio sudarys nuosavos lėšos, 60 proc. – skolintas kapitalas;

Laikotarpis

2026

III ketvirtis

Regionas

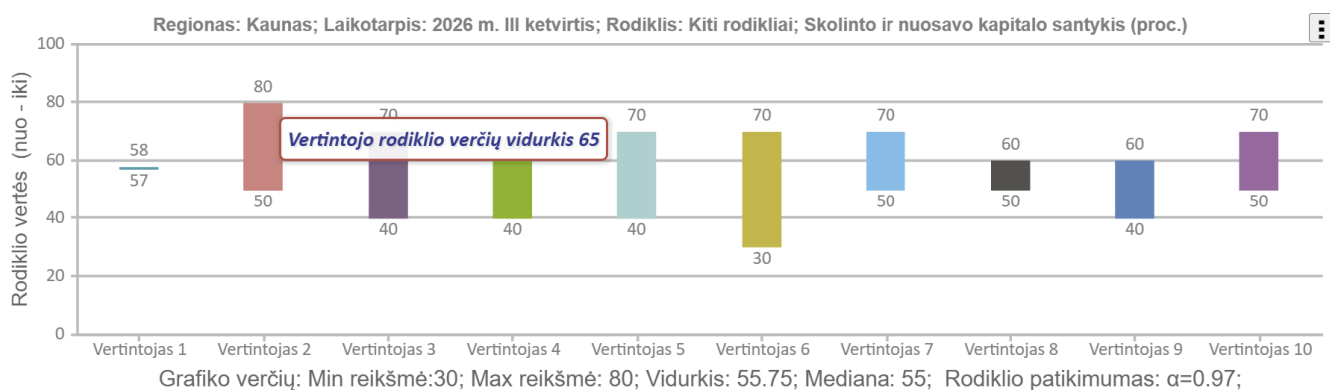
Kaunas

Rodiklis

Kiti rodikliai

Skolinto ir nuosavo kapit

Q



- Siekiant nustatyti tinkamą nuosavo kapitalo pelningumą, atlikome vystytojų ir investuotojų apklausą (Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos narius ir Investuotojų asociaciją), kuri parodė, kad panašiuose projektuose vystytojų pelningumas priklausomai nuo rizikingumo svyruoja 10-30 proc. ribose. Apklausos rezultatų duomenimis, šiuo vertinimo atveju, reikalaujamo pelningumo vidurkis yra 16,00 proc.

Laikotarpis

2026

III ketvirtis

Regionas

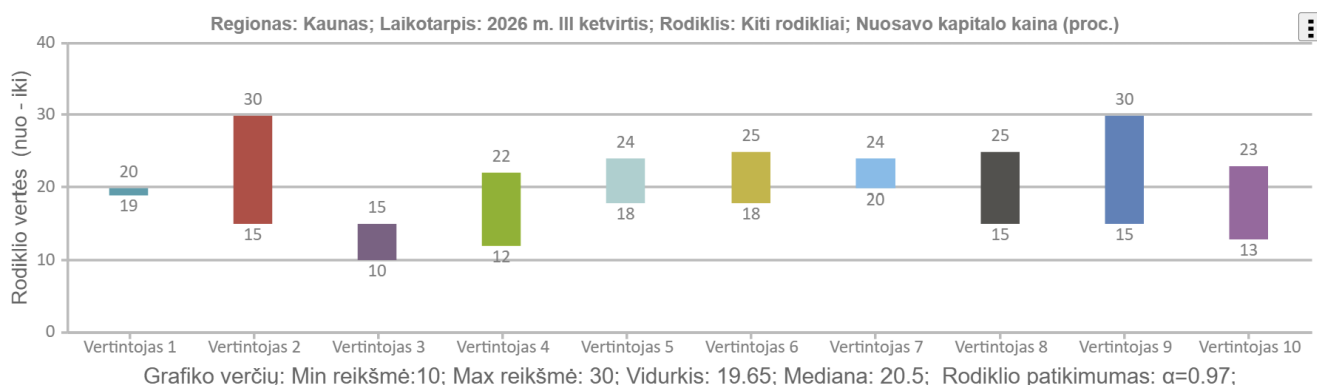
Kaunas

Rodiklis

Kiti rodikliai

Nuosavo kapitalo kaina (I

Q



- 60 proc. projekto išlaidų finansuoja bankas, skolino kapitalo kaštų paskutinių (skelbiamų) dvylikos mėnesių aritmetinis vidurkis, remiantis Lietuvos banko duomenimis yra **4,72 proc.**

Lietuvos pinigų finansų įstaigų euro zonos ne finansų bendrovių (įmonių) ir namų ūkių (gyventojų) naujiems paskolų susitarimams eurais taikomos vidutinės metinės palūkanų normos. Duomenys pateikiami procentais per metus.

5.4.5 lentelė

	Paskolos įmonėms			Paskolos gyventojams			
	iš viso	iki 1 mln. eurų	nuo 1 mln. eurų	iš viso	vartojimui	būstui įsigyti	kitiems tikslams
2025 - 09	4,48	4,6	4,46	5,3	8,54	3,66	6,09
2025 - 10	4,47	4,71	4,44	5,2	8,38	3,65	5,54
2025 - 11	4,86	4,87	4,86	5,44	8,33	3,68	8,3
2025 - 12	4,49	4,76	4,47	5,57	8,4	3,69	9,68
2026 - 01	4,63	4,53	4,66	5,54	8,54	3,67	8,04
2026 - 02	4,37	4,29	4,41	5,7	8,65	3,67	8,04
2026 - 03	4,58	4,65	4,56	5,91	8,76	3,79	8,71
2026 - 04	4,81	4,57	4,87	5,75	8,26	3,88	6,63
2026 - 05	5,02	4,73	5,12	5,67	8	3,96	6,53
2026 - 06	4,89	4,84	4,9	5,88	8,32	4,04	6,21
2026 - 07	4,82	5,04	4,79	5,93	8,36	4,09	6,67
2026 - 08	5,01	4,85	5,05	6,05	8,49	4,16	6,92
12 mėnesių vidurkis				4,72			

Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/paskolu-palukanu-normos>, žiūrėta 2026-10-12

Diskonto normos skaičiavimas

5.4.6 lentelė

Diskonto norma (D)	Nuosavas kapitalas		Skolintas kapitalas	
	Dalis (Da)	Reikalaujamas pelningumas (Dc)	Dalis (Dc)	Pelningumas (Dd)
6,40 % + 2,83 % = 9,23%	40 proc.	16,00%	60 proc.	4,72 %
	40 % x 16,00 % = 6,40 %		60 % x 4,72 % = 2,83 %	

Objekto kapitalizacijos normos apskaičiavimas periodo pabaigoje

5.4.7 lentelė

Diskonto norma (D)	9,23%
Paskutinio (normalizuoto) periodo nuomos augimo proc. (A)	2,00%
Kap. norma, % (K) = (D) – (A)	7,23%

Negautos pajamos

Negautų pajamų dydis nustatomas remiantis analitikų pateiktais duomenimis: arčiau miesto centrinės dalies esančio analogiško turto nuomojamų patalpų ir teritorijų neužimtumas sudaro – 5-8,33 procento. Šiuo vertinimo atveju vertintojo nuomone negautos pajamos sudarytų 8,33 % (vieno mėnesio nuomos pajamų dydis per metus).

Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto pobūdį, rinkoje vyraujančias nuomos sąlygas ir kitus veiksnius, rinkos vertei apskaičiuoti naudojome 5 metų + 1 papildomų metų (normalizuoto) pinigų srautų laikotarpį galutiniam pinigų srautui apskaičiuoti.

Skaičiavimams naudojamas 6-ųjų paskutinių prognozuojamų metų pinigų srautas (normalizuotas pinigų srautas), kai vertinamas turtas ir jo generuojamas srautas pasieks sąlygiškai pastovius prognozuojamų metų pinigų srautus.

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.4.8 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5	6 (Normalizuotas srautas)
Nuomos augimo proc. (A)	0,00%	4,40%	2,75%	2,50%	2,40%	2,00%
Bendrosios pajamos R	23 732 EUR	24 776 EUR	25 457 EUR	26 094 EUR	26 720 EUR	27 254 EUR
Draudimas (B)	-550 EUR	-574 EUR	-590 EUR	-605 EUR	-619 EUR	-632 EUR
NT mokestis C	-1 607 EUR	-1 678 EUR	-1 724 EUR	-1 767 EUR	-1 810 EUR	-1 846 EUR
Žemės mokestis arba Žemės nuomos mokestis (Dž)	-78 EUR	-81 EUR	-84 EUR	-86 EUR	-88 EUR	-89 EUR
Turto valdymo išlaidos, % (e)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR (E)	-949 EUR	-991 EUR	-1 018 EUR	-1 044 EUR	-1 069 EUR	-1 090 EUR
Atidėjimai kap. remontui, % (f)	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5	6 (Normalizuotas srautas)
Atidėjimai kap. remontui, EUR (F)	-1 068 EUR	-1 115 EUR	-1 146 EUR	-1 174 EUR	-1 202 EUR	-1 226 EUR
Negautos pajamos, proc (g)	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR (G)	-1 977 EUR	-2 064 EUR	-2 121 EUR	-2 174 EUR	-2 226 EUR	-2 270 EUR
Grynosios pajamos (H)	17 502 EUR	18 273 EUR	18 775 EUR	19 244 EUR	19 706 EUR	20 100 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.4.9 lentelė

Grynosios pajamos (šeštaisiais metais/normalizuotas srautas), EUR (H6)	20 100
Kap. norma, % (K)	7,232
Objekto vertė 5-aisiais metais, EUR (I)	277 936

Diskonto koeficientų apskaičiavimas

5.4.10 lentelė

Periodas	1	2	3	4	5
Diskonto koeficiento apskaičiavimo formulė	$1/(1+0,09232)^1$	$1/(1+0,09232)^2$	$1/(1+0,09232)^3$	$1/(1+0,09232)^4$	$1/(1+0,09232)^5$
Diskonto koeficientas m periode (Dm)	0,9155	0,8381	0,7673	0,7024	0,6431

Objekto vertės apskaičiavimas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu

5.4.11 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR (H)	17 502	18 273	18 775	19 244	19 706
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5-aisiais metais), EUR (I)					277 936
Grynosios ir išėjimo pajamos 5-aisiais metais, EUR (J)	17 502	18 273	18 775	19 244	297 643
Diskonto koef. m periode. (Dm)	0,9155	0,8381	0,7673	0,7024	0,6431
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR (L)	16 023	15 314	14 406	13 518	191 402
Objekto vertė, EUR (V)	IŠ VISO				250 663

Pastaba: skaičiavimų seka pateikiama ataskaitos prieduose.

Vertinamo turto rinkos vertė, apskaičiuota diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu, yra 251 000 **EUR be PVM (du šimtai penkiasdešimt vienas tūkstantis eurų)**.

JAUTRUMO ANALIZĖ

Bazinė objekto vertė, EUR: **250 663** Diskonto norma: 9,23% Kap. norma (D-A): 7,23%

5.4.12 lentelė

Objekto vertė (EUR), keičiant diskonto normą (žingsnis 0,25 %) ir galutinį nuomos augimą (kap. norma = D - A)

Diskonto norma (D) \ Augimas (A)	1,50%	1,75%	2,00%	2,25%	2,50%
8,73%	254872	261853	269351	277429	286154
8,98%	246301	252756	259672	267102	275106
9,23%	238285	244267	250663	257516	264878
9,48%	230772	236328	242255	248592	255383
9,73%	223715	228886	234392	240265	246545

5.4.13 lentelė

Objekto vertė (EUR), keičiant visų nuomojamų objektų nuomos kainą (žingsnis 0,5 Eur/kv.m/mėn.) ir negautų pajamų (neužimtumo) normą (žingsnis 1 %)

Negautos pajamos (g) \ Nuomos kainos pokytis, Eur/kv.m/mėn.	-1,0	-0,5	0,0	+0,5	+1,0
6,33%	231568	244514	257460	270406	283352
7,33%	228473	241267	254061	266855	279649
8,33%	225379	238021	250663	263304	275946
9,33%	222284	234774	247264	259754	272244
10,33%	219189	231527	243865	256203	268541

Vertinimo rezultatų suvestinė lentelė

5.4.14 lentelė

Objektas /Pavadinimas	Lyginamasis metodas, EUR *	Pajamų metodas, EUR be PVM	Išlaidų (kaštų) metodas, EUR
Pastatas – prekybos pastatas su priklausiniais ir valstybinio žemės sklypo nuomos teise, Kaunas, Ašigalio g. 57A	Netaikytas	251 000	Netaikytas

Pastaba:

Ataskaitoje nustatyta turto vertė neapima (jei nėra pažymėta kitaip) pridėtinės vertės mokesčio (PVM).

Remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) 1-ojo standarto „Rinkos vertė“ reikalavimu: „rinkos vertė yra vertinamo turto vertė prieš jo apmokestinimą“, jei vertinamas turtas sudarant vertinamo turto pirkimo – pardavimo sandorį turto savininkas būtų/yra mokesčio mokėtojas ir toks mokestis būtų taikomas pagal Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymą (2002 m. kovo 5 d. Nr. IX-751), vertės nustatymo dieną galiojantis mokesčio tarifas (21%) turėtų būti pridedamas prie nustatytos vertės.

Vertintojo nuomone, šiuo vertinimo atveju **pajamų metodu apskaičiuota** nekilnojamojo turto vertė objektyviai parodo vertinamo objekto vertę rinkoje.

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

Sąlyginis verčių išskyrimas

5.4.15 lentelė

Objektas, pavadinimas	Unikalus numeris	VĮ Registrų centro nustatyta vidutinė rinkos / mokesstinė vertė, EUR	Proc. bendroje vertėje.	Pajamų metodu apskaičiuota objekto vertė, EUR	Sąlygiškai išskirta rinkos vertė, EUR
Skaičiavimų seka --->		A	B	C	D = C x B
Valstybinės žemės sklypo nuomos teisė	4400-0637-9857	9 731	4,07%	251 000	10 200
Pastatas – prekybos pastatas	4400-5380-7517	229 000	95,67%		240 200
Pastatas – ūkinis pastatas	1999-7007-5035	420	0,18%		400
Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai	1999-7007-5046	193	0,08%		200
Iš viso:		239 344	100,00%		251 000

5.5. Apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais koreguotos turto vertės apskaičiavimas

Teisinis pagrindas ir taikymo sritis

Šiame skyriuje pateikiamas vertinamo nekilnojamojo turto vertės nustatymas vadovaujantis apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais, kaip jie apibrėžti 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms (Kapitalo reikalavimų reglamento, toliau – KRR), iš dalies pakeisto Reglamentu (ES) 2024/1623, 229 straipsnyje. Praktinio taikymo gairės pateiktos 2025 m. „Europos vertinimo standartų“ III skyriaus EVTT 2 dokumente „Vertinimas hipotekinio skolinimo tikslais. Apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“.

KRR yra tiesiogiai taikomas ES teisės aktas, neturintis būti perkeltas į nacionalinę teisę, turintis viršenybę nacionalinės teisės atžvilgiu. Po peržiūros Reglamentu (ES) 2024/1623 vertinimas remiantis apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais tapo pirmuoju suderintu ES turto vertinimo pagrindu hipotekiniam skolinimui.

KRR 229 straipsnio 1 dalies a, b ir d punktuose minima turto „vertė“ aiškiai skiriama nuo „rinkos vertės“ (d punktas). Tai nėra tapačios sąvokos, tačiau EVS II skyriuje „Vertinimo metodika“ aprašyta vertinimo metodika taikytina nustatant abiejų rūšių vertę (EVTT 2, 3.7 p.).

Apdairiai konservatyvių kriterijų sudėtis

KRR 229 straipsnio 1 dalies b punkte nustatyti du privalomi kriterijai, kuriais koreguojama turto vertė:

- **(i)** vertė neapima lūkesčių dėl kainų padidėjimo;
- **(ii)** vertė koreguojama atsižvelgiant į tai, kad dabartinė rinkos vertė gali būti gerokai didesnė už vertę,

kuri būtų tvari per visą paskolos laikotarpį.

KRR 229 straipsnio 1 dalies d punktas papildomai nustato, kad turto vertė negali viršyti turto rinkos vertės, jei tokią vertę galima nustatyti. Atsižvelgiant į tai, vertintojas privalo nustatyti tiek apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotą turto „vertę“, tiek turto „rinkos vertę“ (EVTT 2, 3.19 p.).

(i) Kainų padidėjimo lūkesčių eliminavimas

Lyginamasis požiūris

Vertintojas neįtraukia jokių lūkesčių dėl būsimo pardavimo kainų augimo po vertinimo datos. Vis dėlto, atliekant vertinimą lyginamuoju požiūriu, leidžiama atsižvelgti į kainų augimą, pastebimą tarp palyginamų objektų užfiksuotų pardavimo sandorių datų ir vertinimo datos. Tokios kainų augimo tendencijos neprognozuojamos vėlesniam nei vertinimo data laikotarpiui (EVTT 2, 3.8.1 p.).

Pajamų požiūris – tiesioginė kapitalizacija

Vertintojas užtikrina, kad išvesta kapitalizavimo norma (pajamingumas su visa rizika, angl. all risks yield) yra pagrįsta vyraujančiomis rinkos sąlygomis ir nėra pernelyg optimistinė dėl didesnių rinkos kainų ateityje lūkesčių (EVTT 2, 3.10 p.). Pajamų lygis paprastai imamas toks, koks pasiekiamas vertinimo dieną.

Pajamų požiūris – diskontuoti pinigų srautai (DPS / DCF)

Vertintojas užtikrina, kad prognozuojami pinigų srautai, diskonto norma ir galutinis (terminalinis) pajamingumas būtų pagrįsti vyraujančiomis rinkos sąlygomis ir nėra pernelyg optimistiniai dėl didesnių rinkos kainų ateityje lūkesčių (EVTT 2, 3.11 p.).

Nuomos pajamų indeksavimas

Tam tikras indeksavimo lygio prognozavimas likusiam nuomos sutarties terminui yra būtinas, tačiau būsimas indeksavimas taikomas tokiu lygiu, kuris būtų mažesnis iš šių dviejų dydžių (EVTT 2, 3.12.1 p.):

- a) atitinkamo centrinio banko (ECB) infliacijos tikslinis lygis;
- b) dabartinis atitinkamo indekso lygis (jei jis mažesnis už centrinio banko infliacijos tikslinį lygį).

Pasibaigus nuomos sutarties terminui, prognozuojant būsimą nuomos mokesčio didėjimą gali reikėti atsisakyti prielaidos apie turto pardavimo kainos didėjimą rinkoje; prielaidų derinys vertinamas holistiškai (EVTT 2, 3.12.3 p.).

Liekamasis (vystymo) metodas – plėtotėjo pelnas

Jeigu tikimasi, kad užbaigto projekto pardavimo kainos ateityje bus didesnės, rinkos dalyviai vertinimo dieną gali sutikti su mažesniu plėtotėjo pelno lygiu. Tokiu atveju, siekdamas neįtraukti lūkesčių dėl kainų augimo, vertintojas svarsto, ar yra pagrindas vertinime numatytą plėtotėjo pelno lygį padidinti virš to lygio, kuris paprastai stebimas rinkoje vertinimo dieną (EVTT 2, 3.13.1 p.).

(ii) Vertės tvarumas per visą paskolos laikotarpį

Vertės tvarumo koregavimas per visą paskolos laikotarpį yra privalomas, jeigu negalima atmesti rizikos, kad dabartinė rinkos vertė gali būti gerokai didesnė už vertę, tvarią per visą paskolos laikotarpį, buvimo tikimybės. Reikšmingumas („gerokai“) negali būti apibrėžtas tiksliai procentiniu dydžiu – jis aiškinamas atsižvelgiant į konkrečias rinkos aplinkybes, turto rūšis ir vietas.

Rinkos cikliškumas

Atliekant vertinimą lyginamuoju požiūriu, rizikos įvertinimas grindžiamas rinkos analize atsižvelgiant į cikliškumą. Jeigu turto rinkos vertė nustatyta tuo metu, kai rinka buvo ciklo viršūnėje, tikėtina, kad egzistuoja rizika, jog ši vertė bus reikšmingai didesnė už vertę, galinčią būti išlaikyta per visą paskolos laikotarpį. Priešingai, jei rinkos vertė nustatyta ciklo žemiausiame taške, tokia rizika nedidelė (EVTT 2, 3.16 p.).

Kiti veiksniai

Be ciklo stadijos analizės, vertinant aprašytą riziką atsižvelgiama į visus kitus žinomus veiksnus (EVT 2, 3.17–3.18 p.):

- tam tikros rūšies turto perteklinė pasiūla rinkoje, galinti lemti kainų mažėjimą ateityje;
- energinio naudingumo reguliavimo poveikis: teisės aktuose nustatyta pareiga iki konkrečios datos ar įvykio renovuoti pastatą, kad būtų pasiektas aukštesnis energinio naudingumo lygis (žr. 6-ąją EVS „Vertinimas ir energinis naudingumas“);
- gyventojų skaičiaus mažėjimas tam tikroje vietovėje, galintis lemti menkesnę paklausą ir vertės sumažėjimą;
- neigiami kaimynystės / aplinkos pokyčiai (pvz., kaimynystėje statoma didelį poveikį daranti pramonės gamykla);
- kiti vietos rinkai būdingi veiksniai.

Skaičiavimo formulė

Apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais koreguota turto vertė AV nustatoma trimis etapais:

- **1 etapas.** Nustatoma turto rinkos vertė pagal 2-ąją EVS.
- **2 etapas.** Nustatoma vertė AV_{1KR} , atitinkanti KRR 229 str. 1 d. b p. i papunktį – be lūkesčių dėl kainų augimo (eliminavus arba moduliavus prognozuotą kainų augimą, nuomos indeksavimą, kapitalizavimo / diskonto normas, plėtototojo pelną – pagal taikomą požiūrį).
- **3 etapas.** AV_{1KR} koreguojama dėl netvarumo per paskolos laikotarpį pagal ii papunktį, taikant procentinį koregavimą $\delta = \delta_1 + \delta_2 + \delta_3 + \delta_4 + \delta_5$ (cikliškumo, perteklinės pasiūlos, energinio naudingumo reguliavimo, demografijos ir kaimynystės veiksniai).

Formulė: $AV = AV_{1KR} \times (1 - K_{2KR})$

AV – apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė, EUR;

AV_{1KR} – 1-ąją kriterijų atitinkantis turto vertės dydis, EUR;

K_{2KR} – NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas (toliau – koregavimo koeficientas).

Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotos turto vertės apskaičiavimas

Išnagrinėjus Lietuvos NT rinką, papildomi koregavimai šiems veiksniais atspindėti netaikomi dėl toliau pateiktų priežasčių:

Pasiūlos perviršio rizika. Lietuvos didžiuosiuose miestuose plėtotojai veikia apdairiai, todėl pasiūloje esantis objektų kiekis išlieka ribotas ir nesudaro sąlygų pertekliui atsirasti. Regionuose komercinis NT dažniausiai statomas savoms reikmėms, o naujų daugiabučių projektai yra pavieniai. Individualių namų statyboje vyrauja statyba asmeniniam naudojimui, o ne kvartalų plėtra pardavimui. Šiuo metu pagrindo prognozuoti būsimą pasiūlos perviršį nėra.

Renovavimo išlaidų rizika. Galiojantis ir numatomas teisinis reguliavimas (įskaitant Direktyvą (ES) 2024/1275) nenumato priverstinio mechanizmo, kuris besąlygiškai įpareigotų savininkus atlikti esamų pastatų renovaciją artimiausiu metu. Nors naujiems pastatams nuo 2030 m. bus taikomi „visai netaršaus pastato“ (angl. *zero-emission buildings*, ZEB) standartai, esamiems pastatams Direktyva leidžia taikyti lanksčius, kaštų atžvilgiu optimalius reikalavimus, todėl staigus vertės nuosmukio dėl renovacijos kaštų prielaidai pagrindo nėra.

Gyventojų skaičiaus mažėjimo rizika. Statistikos duomenys patvirtina, kad NT vertės Lietuvoje tiesiogiai nekoreliuoja su demografiniais pokyčiais konkrečiose savivaldybėse. Nuo 2020 m. VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys rodo, kad vidutinės rinkos vertės nemažėjo nė vienoje savivaldybėje, net ir ten, kur gyventojų skaičius sumažėjo 5–9 proc.

Kitų neigiamų aplinkos veiksnių rizika. Veiksniai, keičiantys turto aplinką (pvz., taršios gamyklos statyba kaimynystėje), jau yra įvertinami nustatant pradinę rinkos vertę. Vertintojai, atlikdami analizę, remiasi geriausio naudojimo principu ir savivaldybių bendraisiais planais, todėl galimi aplinkos pokyčiai jau atsispindi sandorių kainose.

Koregavimo koeficientui K_{2KR} nustatyti taikomas Lietuvos banko periodiškai skelbiamas rodiklis – „Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana“. Šis rodiklis skelbiamas Lietuvos banko interneto svetainėje, leidinyje „Finansinio ciklo Lietuvoje ketvirtinis vertinimas“ (nuoroda: <https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-2>).

Rinkos vertės apskaičiavimas apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais koreguotos turto vertės nustatymui, taikant mažesnę nuomos pajamų indeksavimą, pagrįstą ECB infliacijos tiksliniu lygiu

Grynųjų pinigų srautų prognozės ir joms sudaryti taikytos prielaidos

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Visos pajamų ir veiklos išlaidų prielaidos yra aprašytos šios ataskaitos 5.4 punkte, išskyrus nuomos pajamų indeksavimą, kuris visais laikotarpiais nustatomas tuo pačiu ECB siektinu infliacijos dydžiu – 2,00 %.

Nuomos kainos augimo normos nustatymas

5.5.1 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5	Normalizuotas srautas
Nuomos augimo proc. (A)*	0,00%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Augimo normos nustatymas	Pradinė rinkos nuomos kaina (turto vertės nustatymo dieną) indeksacija netaikoma: augimo normos dydis – 0 %	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis ECB siektinu infliacijos dydžiu 2,00%	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis ECB siektinu infliacijos dydžiu 2,00%	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis ECB siektinu infliacijos dydžiu 2,00%	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis ECB siektinu infliacijos dydžiu 2,00%	Ateinančio periodo (metų) nuomos kainos didėjimas nustatomas remiantis ECB siektinu infliacijos dydžiu 2,00%

Grynųjų pajamų apskaičiavimas

5.5.2 lentelė

PERIODAS (m)	1	2	3	4	5	6 (Normalizuotas srautas)
Nuomos augimo procentas	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bendrosios pajamos	23 732 EUR	24 206 EUR	24 690 EUR	25 184 EUR	25 688 EUR	26 202 EUR
Draudimas	-550 EUR	-561 EUR	-572 EUR	-584 EUR	-595 EUR	-607 EUR
NT mokestis	-1 607 EUR	-1 639 EUR	-1 672 EUR	-1 706 EUR	-1 740 EUR	-1 775 EUR
Žemės nuomos mokestis	-78 EUR	-79 EUR	-81 EUR	-83 EUR	-84 EUR	-86 EUR
Turto valdymo išlaidos, %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Turto valdymo išlaidos, EUR	-949 EUR	-968 EUR	-988 EUR	-1 007 EUR	-1 028 EUR	-1 048 EUR
Atidėjimai kap. remontui, %	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Atidėjimai kap. remontui, EUR	-1 068 EUR	-1 089 EUR	-1 111 EUR	-1 133 EUR	-1 156 EUR	-1 179 EUR
Negautos pajamos, proc.	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Negautos pajamos, EUR	-1 977 EUR	-2 016 EUR	-2 057 EUR	-2 098 EUR	-2 140 EUR	-2 183 EUR
Grynosios pajamos	17 502 EUR	17 852 EUR	18 209 EUR	18 574 EUR	18 945 EUR	19 324 EUR

Objekto pardavimo kainos periodo pabaigoje apskaičiavimas

5.5.3 lentelė

Grynosios pajamos (normalizuotas 6-ojo periodo srautas), EUR	19 324
Kapitalizacijos norma, %	7,232
Objekto vertė prognozuojamo periodo pabaigoje, EUR	267 202

Diskonto koeficientų apskaičiavimas

5.5.4 lentelė

Periodas	1	2	3	4	5
Diskonto koeficiento skaičiavimo formulė	$=1/(1+0,09232)^1$	$=1/(1+0,09232)^2$	$=1/(1+0,09232)^3$	$=1/(1+0,09232)^4$	$=1/(1+0,09232)^5$
Diskonto koeficientas m periode	0,9155	0,8381	0,7673	0,7024	0,6431

Vertinamo objekto rinkos vertės apskaičiavimas diskontuotų pinigų srautų būdu

5.5.5 lentelė

Periodas (metais)	1	2	3	4	5
Grynosios pajamos, EUR	17 502	17 852	18 209	18 574	18 945
Išėjimo pajamos (objekto vertė 5-aisiais metais), EUR					267 202
Grynosios ir išėjimo pajamos 5-aisiais metais, EUR	17 502	17 852	18 209	18 574	286 147
Diskonto koeficientas m periode	0,9155	0,8381	0,7673	0,7024	0,6431
Diskontuotų pinigų srautų dabartinė vertė, EUR	16 023	14 962	13 972	13 047	184 010
Objekto vertė, EUR be PVM	242 013				

Vertinamo turto vertė, apskaičiuota apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais koreguotos turto vertės nustatymui, pajamų metodu diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu, yra **242 000 EUR (du šimtai keturiasdešimt du tūkstančiai eurų)**.

Finansinio ciklo ketvirtiniai vertinimai

5.5.6 lentelė

	Sudėtiniai rodikliai		Galimas nekilnojamojo turto kainų pervertinimas			
	Finansinio ciklo indeksas (naujos PFĮ paskolos, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.)	Finansinio ciklo indeksas (platus kreditas, būsto kainos, skolos našta, palūkanų normų marža, einamoji sąsk.)	Būsto kainų pervertinimo rodiklių mediana	Nominalusis būsto kainų 1 m. augimas	Realusis būsto kainų 1 m. augimas (atskaičius SVKI)	Būsto kainų ir pajamų santykio 1 m. skirtumas
Data	Indeksas, [0;1]	Indeksas, [0;1]	Proc.	Proc.	Proc.	Proc. p.
2025 06	0.14	0.17	5.4	7.8	4.5	0.9
2025 09	0.16	0.20	8.2	12.7	8.7	1.9
2025 12	0.18	0.20	8.6	10.8	7.4	2.0
2026 03			8.3	14.9	10.0	2.6

Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotos turto vertės apskaičiavimas

5.5.7 lentelė

Pastatas – prekybos pastatas su priklausiniais ir valstybinio žemės sklypo nuomos teise, Kaunas, Ašigalio g. 57A	
Rinkos vertė, EUR	251 000
1-ąjį kriterijų atitinkantis turto vertės dydis, EUR	242 000
NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas	1 – 0,083 = 0,917
Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė, EUR	221 914
Apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė (suapvalinta iki tūkstančių), EUR	222 000

Pastaba: 1-ąjį kriterijų atitinkantis turto vertės dydis apskaičiuotas 242 013 EUR ir suapvalintas iki tūkstančių – 242 000 EUR; apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota vertė apskaičiuota $242\,000 \times 0,917 = 221\,914$ EUR ir suapvalinta iki tūkstančių – 222 000 EUR.

Išvada

Vadovaujantis KRR 229 straipsnio 1 dalies b ir d punktais bei EVTT 2 nuostatomis, vertinamo nekilnojamojo turto vertė, nustatyta apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais, vertinimo dieną sudaro 222 000 EUR (du šimtai dvidešimt du tūkstančiai eurų).

Ši vertė neapima lūkesčių dėl kainų padidėjimo, yra pakoreguota atsižvelgiant į tai, kad esama rinkos vertė gali būti didesnė už vertę, tvarią per visą paskolos laikotarpį, ir neviršija nustatytos rinkos vertės 251 000 EUR.

Sąlyginis verčių išskyrimas

5.5.8 lentelė

Objektas, pavadinimas	Unikalus numeris	VĮ Registrų centro nustatyta vidutinė rinkos / mokestinė vertė, EUR	Proc. bendroje vertėje.	Apskaičiuota objekto vertė, EUR	Sąlygiškai išskirta vertė, nustatyta apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais, EUR
Skaičiavimų seka --->		A	B	C	= B x C
Valstybinės žemės sklypo nuomos teisė	4400-0637-9857	9 731	4,07%	222 000	9 000
Pastatas – prekybos pastatas	4400-5380-7517	229 000	95,67%		212 400
Pastatas – ūkinis pastatas	1999-7007-5035	420	0,18%		400
Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai	1999-7007-5046	193	0,08%		200
Iš viso:		239 344	100,00%		222 000

Pastaba:

Valstybinio žemės sklypo nuomos teisės vertė įskaičiuota į bendrą turto vertę; sąlyginis vertės išskyrimas atliktas proporcingai VĮ Registrų centro nustatytoms vertėms (prekybos pastatui – mokestinei vertei, nustatytai masinio vertinimo būdu 2026-01-01).

Apskaičiuota turto vertė neapima (jei nėra pažymėta kitaip) pridėtinės vertės mokesčio (PVM). Remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) 1-ojo standarto „Rinkos vertė“ reikalavimu: „rinkos vertė yra vertinamo turto vertė prieš jo

apmokestinimą“. Jei vertinamas turtas sudarant vertinamo turto pirkimo – pardavimo sandorį turto savininkas būtų/yra mokesčio mokėtojas ir toks mokestis būtų taikomas pagal Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymą (2002 m. kovo 5 d. Nr. IX-751), vertės nustatymo dieną galiojantis mokesčio tarifas (21%) turėtų būti **pridedamas prie nustatytos vertės**.

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės: Vertinamo nekilnojamojo turto, prekybos pastato su priklausiniais, esančio nuomos teise valdomame valstybiniame žemės sklype, adresu Kaunas, Ašigalio g. 57A, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2026-10-12) yra 251 000 Eur (du šimtai penkiasdešimt vienas tūkstantis eurų) . Sąlyginis verčių išskyrimas:				
Vertinamas turtas	Adresas Kaune	Unikalus numeris	Valdymo forma	Vertė, Eur
Valstybinės žemės sklypo (0,0159 ha) nuomos teisė	Ašigalio g. 57A	4400-0637-9857	Nuomos teisė	10 200
Pastatas - prekybos pastatas 4E2g	Ašigalio g. 57A	4400-5380-7517	Nuosavybės teisė	240 200
Pastatas - ūkinis pastatas 2I1g	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5035	Nuosavybės teisė	400
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, vartai)	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5046	Nuosavybės teisė	200
Iš viso:				251 000

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės, nustatytos apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais: Vertinamo nekilnojamojo turto, prekybos pastato su priklausiniais, esančio nuomos teise valdomame valstybiniame žemės sklype, adresu Kaunas, Ašigalio g. 57A, vertė, nustatyta apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais , turto vertės nustatymo dieną (2026-10-12) yra 222 000 Eur (du šimtai dvidešimt du tūkstančiai eurų) . Verčių paskirstymas:			
Vertinamas turtas	Adresas Kaune	Unikalus numeris	Vertė, nustatyta apdairiai konservatyviais vertinimo kriterijais, EUR
Valstybinės žemės sklypo (0,0159 ha) nuomos teisė	Ašigalio g. 57A	4400-0637-9857	9 000
Pastatas - prekybos pastatas 4E2g	Ašigalio g. 57A	4400-5380-7517	212 400
Pastatas - ūkinis pastatas 2I1g	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5035	400
Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, vartai)	Ašigalio g. 57A	1999-7007-5046	200
Iš viso:			222 000

Ataskaitoje nustatyta turto vertė neapima (jei nėra pažymėta kitaip) pridėtinės vertės mokesčio (PVM). Remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) 1-ojo standarto „Rinkos vertė“ reikalavimu: „rinkos vertė yra vertinamo turto vertė prieš jo apmokestinimą“, jei vertinamas turtas sudarant vertinamo turto pirkimo – pardavimo sandorį turto savininkas būtų/yra mokesčio mokėtojas ir toks mokestis būtų taikomas pagal Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymą (2002 m. kovo 5 d. Nr. IX-751), vertės nustatymo dieną galiojantis mokesčio tarifas (21%) turėtų būti pridedamas prie nustatytos vertės.

Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas, sudarantis užbaigtą visumą.

Vertintojas pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turтинiais vienetais. Todėl vertintojas pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

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

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

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

Turto vertintojas: Tomas Brazionis (pasirašyta el. parašu)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000371, išduotas 2007 m. vasario mėn. 28 d.

UAB „AIREDA“ įgaliota atstovė: Jurgita Jokšaitė Beržanskienė (pasirašyta el. parašu)

Įmonės įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000087, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

ATASKAITOS PRIEDAI



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Studentų g. 39, 08106 Vilnius, www.registrucentras.lt,
el. pristatymo dėžutės adresas 124110246.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-10-09 10:28:09

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/432432**
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: **2005-07-14**
Adresas: **Kaunas, Ašigalio g. 57A**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-0637-9857**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: **1901/0054:16 Kauno m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.0159 ha**
Užstatyta teritorija: **0.0159 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **9731 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-07-02**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2005-06-29**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2005-07-12 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 02-01-7252**
Įrašas galioja: **Nuo 2005-07-16**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Kauno miesto savivaldybė, a.k. 111106319**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2024-01-10 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 32**
2024-01-25 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 60-20-1/3MŽP-9-
(15.2.33 E.)
Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-31**

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1. **Sudaryta nuomos sutartis**
Nuomininkas: **UAB "Emolus", a.k. 133651941**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2010-05-31 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N19-178**
2019-06-26 Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 8SŽN-314-(14.8.49.)
Plotas: **0.0159 ha**
Įrašas galioja: **Nuo 2019-07-01**
Terminas: **Nuo 2019-06-26 iki 2048-06-26**

8. Žymos:

8.1. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0016 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

8.2.

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.0016 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

8.3.

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0.001 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0637-9857, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2010-05-27 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 02-01-5066
Įrašas galioja: Nuo 2010-07-12

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

11.1.

Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100258953
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-17 įsakymas dėl Kauno elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-22

Įregistravimo data: 2022-02-09

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 12 kv. m, nuo 2023-01-05

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas)

11.2.

Teritorijos pavadinimas: skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100752256

Įregistravimo pagrindas: 2025-11-17 Prašymas

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2025-10-28 Ministro įsakymas V-110

Įregistravimo data: 2025-11-20

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 77 kv. m, nuo 2025-11-20

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Studentų g. 39, 08106 Vilnius, www.registrucentras.lt,
el. pristatymo dėžutės adresas 124110246.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-10-09 10:25:45

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **20/39991**

Registro tipas: **Statiniai**

Sudarymo data: **1998-02-03**

Adresas: **Kaunas, Ašigalio g. 57A**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Prekybos pastatas

Unikalus daikto numeris: **4400-5380-7517**

Paskirties grupė: **Komercinių**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Prekybos**

Žymėjimas plane: **4E2g**

Statusas: **Suformuotas sujungus daiktus**

Daikto istorinė kilmė: **Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 1999-7007-5024**

Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 1999-7007-5013

Statybos pradžios metai: **1997**

Statybos pabaigos metai: **1997**

Rekonstravimo pradžios metai: **2017**

Rekonstravimo pabaigos metai: **2019**

Kap. remonto pradžios metai: **2020**

Kap. remonto pabaigos metai: **2020**

Statinio kategorija: **Neypatingasis**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Metalas su karkasu**

Stogo danga: **Metalas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **176.89 kv. m**

Pagrindinis plotas: **154.53 kv. m**

Tūris: **464 kub. m**

Užstatytas plotas: **97.00 kv. m**

Koordinatė X: **6088255**

Koordinatė Y: **495318**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **94700 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **2 %**

Atkuriamoji vertė: **92800 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2020-05-05**

Vidutinė rinkos vertė: **122000 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-05-05**

Kadastru duomenų nustatymo data: **2020-05-05**

2.2.

Pastatas - Ūkinis pastatas

Unikalus daikto numeris: **1999-7007-5035**

Paskirties grupė: **Pagalbinių**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**

Žymėjimas plane: **211g**

Statybos pabaigos metai: **1997**

Baigtumo procentas: **100 %**

Sienos: **Metalas su karkasu**

Aukštų skaičius: **1**

Tūris: **48 kub. m**

Užstatytas plotas: **16.17 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **4420 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **44 %**
Atkuriamoji vertė: **2470 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2019-05-16**
Vidutinė rinkos vertė: **420 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2019-05-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2005-10-07**

- 2.3. Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso**
Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė, vartai)**
Unikalus daikto numeris: **1999-7007-5046**
Inžinerinio statinio grupė: **Kiti inžineriniai statiniai**
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Kitos paskirties**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3940 Eur**
Atkuriamoji vertė: **1140 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2019-05-16**
Vidutinė rinkos vertė: **193 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2019-05-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2005-10-07**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: **UAB "Emolus", a.k. 133651941**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5380-7517, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2019-05-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1961**
2020-01-22 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-200122-00089
2020-05-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. 1
Įrašas galioja: **Nuo 2020-05-12**
- 4.2. Nuosavybės teisė
Savininkas: **UAB "Emolus", a.k. 133651941**
Daiktas: **pastatas Nr. 1999-7007-5035, aprašytas p. 2.2.**
kiti statiniai Nr. 1999-7007-5046, aprašyti p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: **2019-05-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1961**
Įrašas galioja: **Nuo 2019-05-30**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Kapitalinis remontas (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5380-7517, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2020-05-05 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2020-05-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. 1
Įrašas galioja: **Nuo 2020-05-12**
- 10.2. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5380-7517, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2009-01-22 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-839**
2020-05-05 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: **Nuo 2020-05-12**

10.3.

Suformuotas sujungimo būdu (daikto registravimas)
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5380-7517, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2019-12-30 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
2020-01-22 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties
pakeitimą Nr. ACCE-100-200122-00089
Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-27**

10.4.

Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)
Daiktas: **pastatas Nr. 1999-7007-5035, aprašytas p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: **2017-12-14 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas**
Nr. LRS-21-171214-00283
Aprašymas: **Griovimas**
Įrašas galioja: **Nuo 2017-12-14**

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,
kadastrinis Nr.: **1901/0054:16**
Archyvinės bylos Nr.: **19/24924**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

Tomas Brazionis

EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS

NEKILNOJAMOJO DAIKTO KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA

Tomas: 1

Nekilnojamojo turto objektas: Žemės sklypas su statiniais

Registro Nr.: 20/39991 (Statiniai)

Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A

Lapų skaičius: 10



Edmundo Koscelkovskio individuali veikla



+370 616 83486



kadastriniai@gmail.com

Tomo Nr. 1
Registro 20/39991

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	Statinio planas "STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS"		2020-05-05	1	1	
2	Statinio nuotraukos 1F FORMA		2020-05-05	1	2	
3	Statinio planas "PIRMAS AUKŠTAS"		2020-05-05	1	3	
4	Statinio planas "ANTRAS AUKŠTAS"		2020-05-05	1	4	
5	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys 1A FORMA		2020-05-05	2	5-6	
6	Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas) 2A FORMA		2020-05-05	1	7	
7	Pagrindinio pastato vidaus plotų eksplikacija 3 FORMA		2020-05-05	2	8-9	

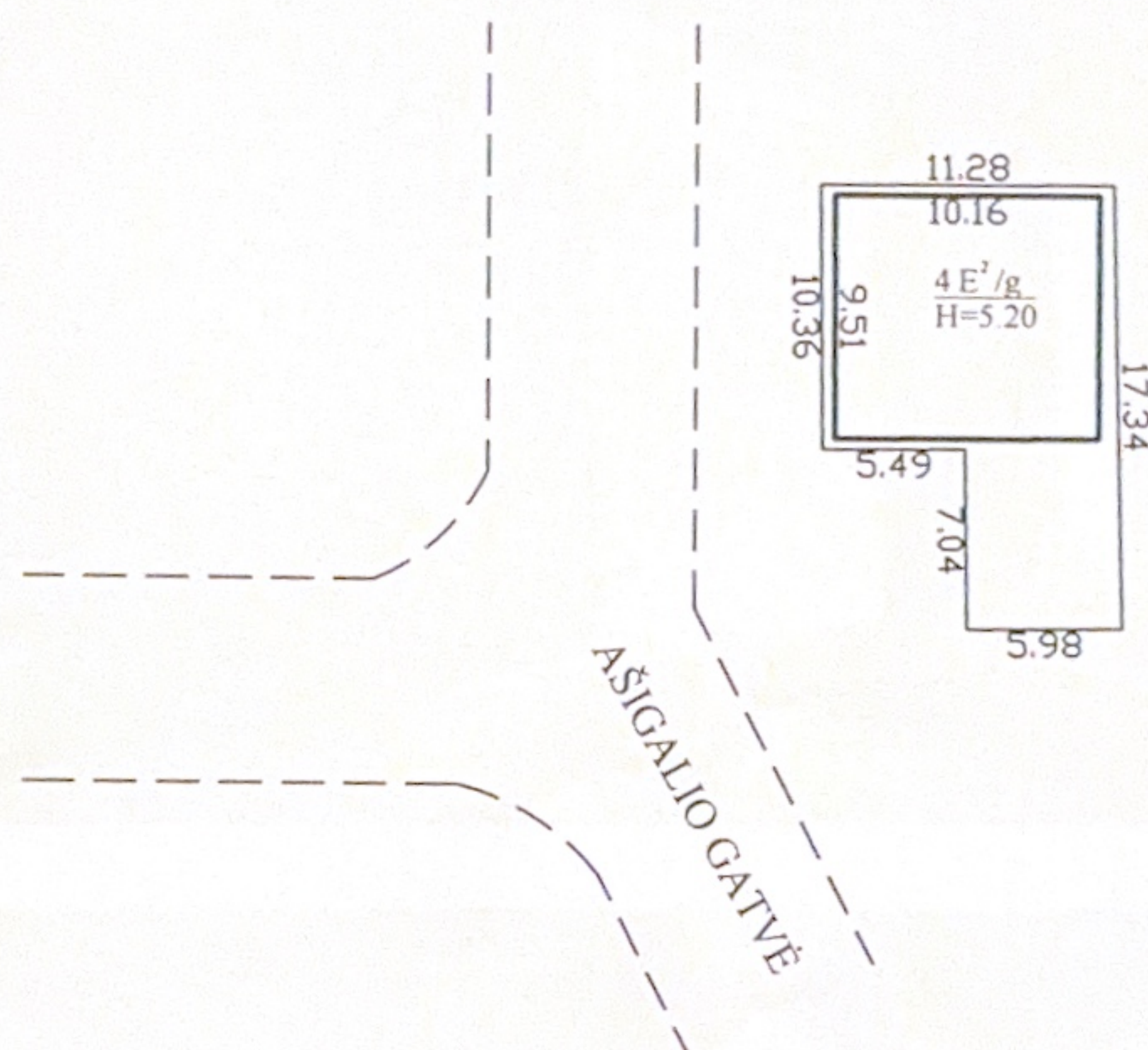
Vidaus apyrašo lapų 9

Matininkas (tel. 861683486) Edmundas Koscelkovskis



STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



Žemės sklypo kadastro Nr.		1901/0054:16
Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis		2005-06-29 žemės sklypo planas
EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370 616 834 86		
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-839	Matininkas (Tel. 861683486)	EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS
Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A		
Kadastro duomenų nustatymo data		2020-05-05
Plano parengimo data		2020-05-05

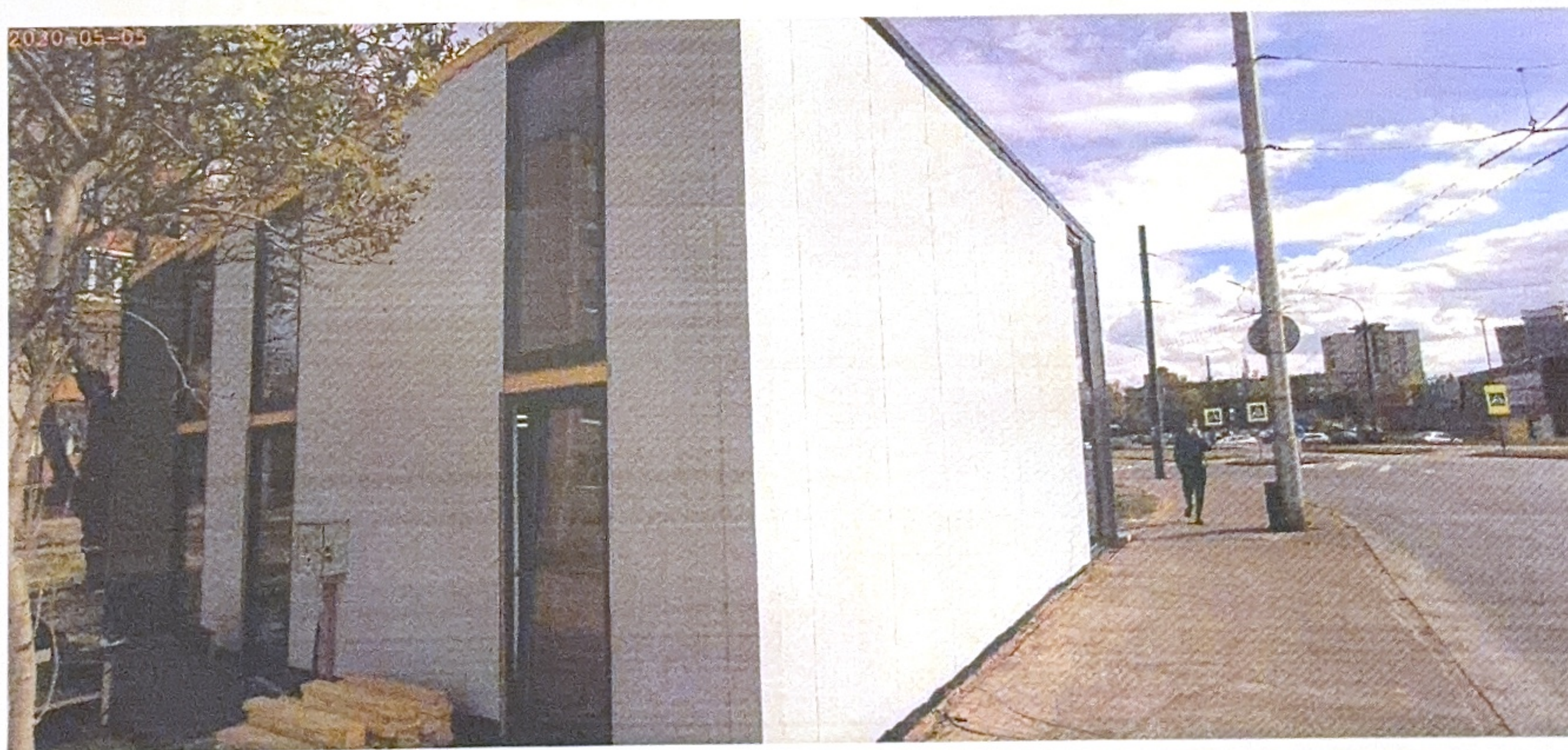


1114052126

Matininkas(-ė) EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-839, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370 616 834 86

PASTATO FOTONUOTRAUKOS

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A
Paskirtis Prekybos
Pavadinimas Prekybos pastatas
Žymėjimas plane 4E2g
Kadastro duomenų nustatymo data 2020-05-05 Unikalus numeris 4400-5380-7517



Matininkas (Tel. 861683486)

EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS

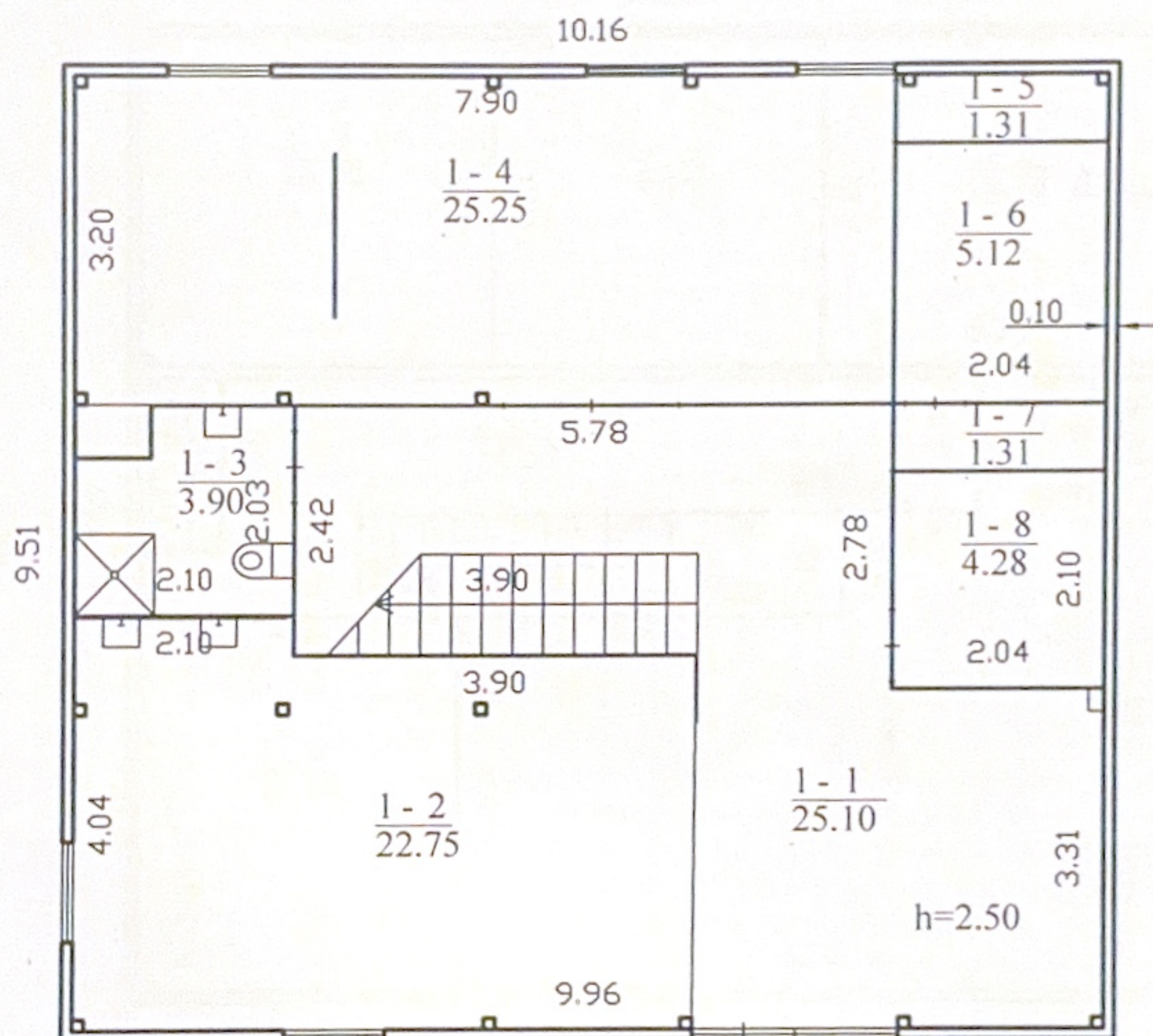


* 1 1 1 4 0 5 0 4 9 7 *

2020-05-11 11:16:49

Lapas 1 iš 1

PIRMAS AUKŠTAS



$\frac{4 E^2}{g}$
Hi=4,80

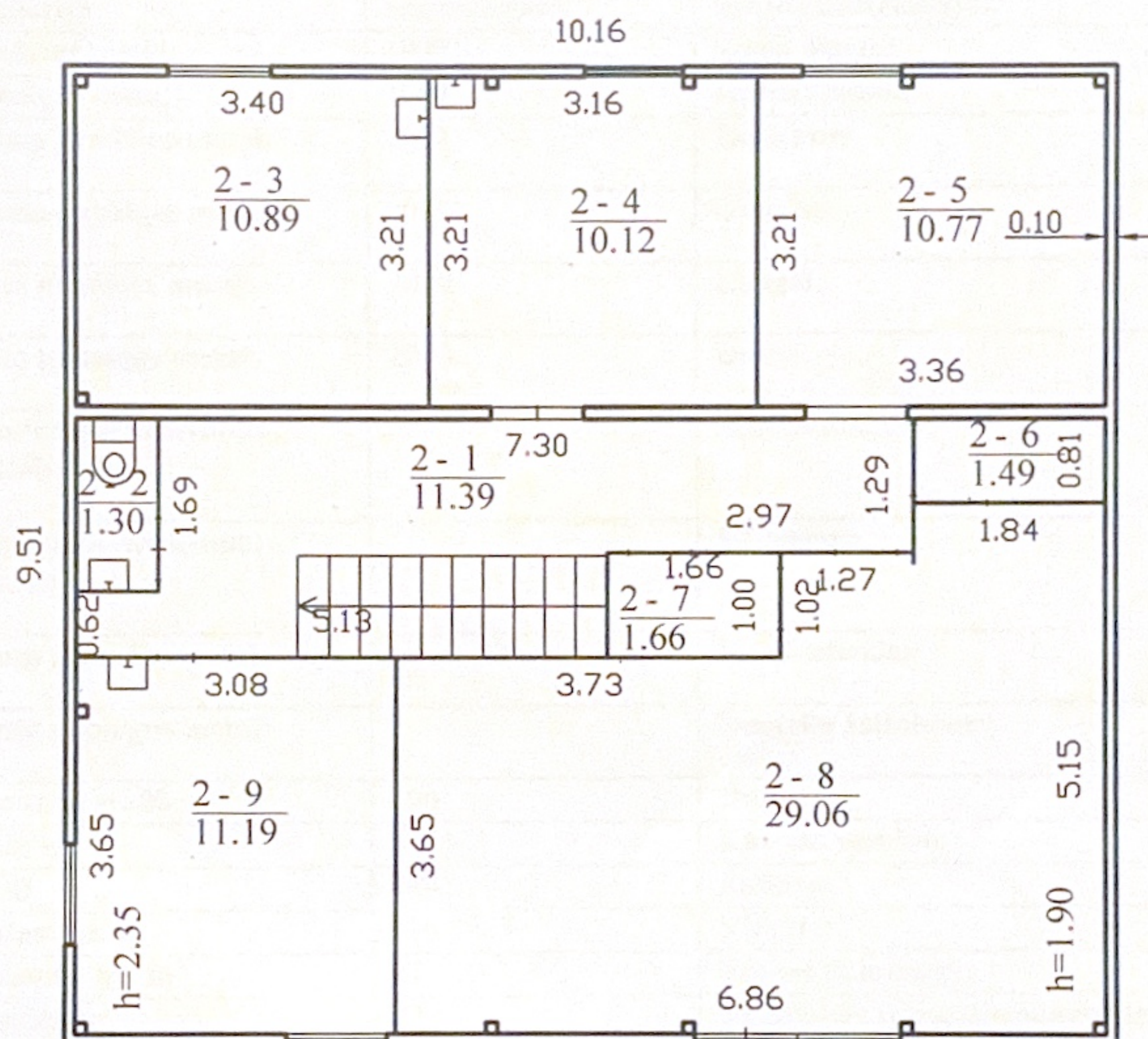
EDMUNDAS KOSCELOVSKIS individualios veiklos pažymos ar verslo
liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370
616 834 86

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-839	Matininkas (Tel. 861683486)	EDMUNDAS KOSCELOVSKIS
Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A		
Pastato žymėjimas plane		4E2g
Kadastro duomenų nustatymo data		2020-05-05
Plano parengimo data		2020-05-05
Mastelis		1:100



1114067590

ANTRAS AUKŠTAS



EDMUNDAS KOSCELOVSKIS individualios veiklos pažymos ar verslo
liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370
616 834 86

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-839	Matininkas (Tel. 861683486)	EDMUNDAS KOSCELOVSKIS
Adresas: Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A		
Pastato žymėjimas plane		4E2g
Kadastro duomenų nustatymo data		2020-05-05
Plano parengimo data		2020-05-05
Mastelis		1:100



1114067590

Matininkas(-ė) EDMUNDAS KOSCELOVSKIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-839, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370 616 834 86

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

Pastato kadastro duomenys

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A
 Paskirtis Prekybos
 Pavadinimas Prekybos pastatas
 Žymėjimas plane 4E2g
 Kadastro duomenų nustatymo data 2020-05-05 Žemės sklypo kadastro Nr. 1901/0054:16
 Statybos būklė Unikalus numeris 4400-5380-7517
 Pastaba Gautas sujungus pastatus 3E1g (unikalus Nr. 1999-7007-5024) ir 1E1g (unikalus Nr. 1999-7007-5013).

Statinio kategorija:	Neypatingasis	Stogo konstrukcija:	Šlaitinis
Statybos pradžios metai:	1997	Stogo danga:	Metalas
Statybos pabaigos metai:	1997	Išorės apdaila:	Dažai
Rekonstravimo pradžios metai:	2017	Pertvaros:	Medienos plokštės
Rekonstravimo pabaigos metai:	2019	Grindys:	Medžio drožlių plokštės
Kap. remonto pradžios metai:	2020	Langai:	Plastikiniai
Kap. remonto pabaigos metai:	2020	Durys:	Plastikinės
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	Dažai
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	Individ. centr. šild. sist.
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas
Baigtumo procentas: %	100	Dujos:	Nėra
Aukštų skaičius:	1	Karštas vanduo:	Yra
Tūris: kub. m	464	Elektra:	Yra
Bendras plotas: kv. m	176,89	Viryklė:	Nėra
Užstatytas plotas: kv. m	97	Vonios kambarys:	Yra
Plotas bruto: kv. m	97	Vėdinimas ir kondicionavimas:	Vėdinimas
Pamatai:	Gelžbetonis	Koordinatė X:	6088255
Sienos:	Metalas su karkasu	Koordinatė Y:	495318
Perdanga:	Medis		



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

Pastato sudėtinės dalies kadastro duomenys

Žymėjimas	4E2g		
Pavadinimas	Prekybos pastatas		
Statybos pradžios metai:	1997	Bendras plotas: kv. m	176,89
Statybos pabaigos metai:	1997	Pamatai:	Gelžbetonis
Rekonstravimo pradžios metai:	2017	Sienos:	Metalas su karkasu
Rekonstravimo pabaigos metai:	2019	Perdanga:	Medis
Kap. remonto pradžios metai:	2020	Stogo konstrukcija:	Šlaitinis
Kap. remonto pabaigos metai:	2020	Stogo danga:	Metalas
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Išorės apdaila:	Dažai
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Pertvaros:	Medienos plokštės
Papr. remonto pradžios metai:		Grindys:	Medžio drožlių plokštės
Papr. remonto pabaigos metai:		Langai:	Plastikiniai
Baigtumo procentas: %	100	Durys:	Plastikinės
Aukštų skaičius:	1	Vidaus apdaila:	Dažai
Tūris: kub. m	464		

Matininkas (Tel. 861683486)

EDMUNDAS KOSCELOVSKIS



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

2020-05-11 11:04:21

Lapas 2 iš 2

Matininkas(-ė) EDMUNDAS KOSCELOVSKIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-839, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370 616 834 86

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A
Unikalus numeris 4400-5380-7517
Vertės nustatymo data 2020-05-05

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Įkainojimo pagrindas	Vidutinė vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4E2g	Prekybos pastatas	1.7	kub. m	464	Modelis: 17253	204	94700	2	92800		122000
4E2g	Prekybos pastatas	1.7	kub. m	464	NTK2020-2.1.9	204.27		2			

Matininkas (Tel. 861683486)

EDMUNDAS KOSCELOVSKIS



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

Matininkas(-ė) EDMUNDAS KOSCELOVSKIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-839, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 347253, el. pašto adresas (-ai): kadastriniai@gmail.com, tel.: + 370 616 834 86

PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Kauno m. sav. Kauno m. Ašigalio g. 57A

Paskirtis Prekybos

Pavadinimas Prekybos pastatas

Žymėjimas plane 4E2g

Kadastro duomenų nustatymo data 2020-05-05 Unikalus numeris 4400-5380-7517

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų							Negyvenamosios paskirties patalpų		
	1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Iš to skaičiaus			Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rūšių (pusrūšių) plotas m ²	Garažų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Naudingasis plotas m ²
						Gyvenamasis plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	1	1	Prekybos salė	25,10								25,10		
1	1	2	Kirpykla	22,75								22,75		
1	1	3	Sanitarinis mazgas	3,90									3,90	
1	1	4	Kabinetas	25,25								25,25		
1	1	5	Pagalbinė patalpa	1,31									1,31	
1	1	6	Kabinetas	5,12								5,12		
1	1	7	Koridorius	1,31									1,31	



* 1 1 1 4 0 6 7 3 9 8 *

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	1	8	Kabinetas	4,28								4,28		
Iš viso pirmame aukšte (8 patalpos)				89,02								82,50	6,52	
2	2	1	Koridorius	11,39									11,39	
2	2	2	Tualetas	1,30									1,30	
2	2	3	Kabinetas	10,89								10,89		
2	2	4	Kabinetas	10,12								10,12		
2	2	5	Kabinetas	10,77								10,77		
2	2	6	Kabina	1,49									1,49	
2	2	7	Kabina	1,66									1,66	
2	2	8	Prekybinė salė	29,06								29,06		
2	2	9	Kabinetas	11,19								11,19		
Iš viso antrame aukšte (9 patalpos)				87,87								72,03	15,84	
Iš viso (17 patalpos)				176,89								154,53	22,36	

Matininkas (Tel. 861683486)

EDMUNDAS KOSCELKOVSKIS



* 1 1 1 4 0 6 7 3 9 8 *

2020-05-11 14:42:24

Lapas 2 iš 2

ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS TURTUI VERTINTI

Vertinamo turto adresas: Kaunas, Ašigalio g. 57A

Pastatas u. nr.: 4400-5380-7517 (prekybos pastatas 4E2g, prekybos paskirties, bendras plotas 176,89 m², 2 aukštai (antras – pastogėje), statyba 1997 m., rekonstruota 2017–2019 m., kap. remontas 2020 m.; su priklausiniais: ūkiniu pastatu u. nr. 1999-7007-5035 ir kiemo statiniais u. nr. 1999-7007-5046; valstybinės žemės sklypas u. nr. 4400-0637-9857 (0,0159 ha) valdomas nuomos teise)

Klausimyno pildymo data: 2026-10-14

Kriterijus	Atsakymas	Duomenų šaltinis
I. Pastato tvarumo sertifikavimo sistemos		
BREEAM – 1. Ar pastatas sertifikuotas pagal BREEAM?	Ne	BREEAM Projects
2. Jei taip: įvertinimo lygis / pastato statusas	–	
LEED – 3. Ar pastatas sertifikuotas pagal LEED?	Ne	LEED Project Directory USGBC
4. Jei taip: įvertinimo lygis / pastato statusas	–	
II. Energinio naudingumo sertifikatas (ENS) ir informacija apie energijos naudojimą ir gamybą		
1. Ar pastate yra išmanioji BMS (pastato valdymo sistema)?	Ne (apžiūros metu pastato valdymo sistema neužfiksuota, duomenų nepateikta)	Kliento patvirtinimas / vietos apžiūra
2. Energinio naudingumo sertifikato (ENS) klasė	Duomenų nėra ☒ (NT registre energinio naudingumo klasė nenurodyta)	VĮ Registrų centras
3. ENS galiojimo / išdavimo data (naujausia)	Duomenų nėra ☒ (ENS nepateiktas)	ENS kopija / RC, SSVA duomenų bazės
4. Norminės pirminės energijos sąnaudos	Duomenų nėra ☒ (kWh/(m ² ·metai))	Tik ENS kopija
5. Skaičiuojamosios pirminės energijos sąnaudos	Duomenų nėra ☒ (kWh/(m ² ·metai))	Tik ENS kopija
6. Skaičiuojamosios neatsinaujinančios pirminės energijos sąnaudos	Duomenų nėra ☒ (kWh/(m ² ·metai))	Tik ENS kopija
7. Šilumos šaltinis	Centrinis šildymas ☐ Dujinis katilas ☐ Kieto kuro katilas ☐ Šilumos siurblys ☒ – oro–oro šilumos siurbliai (split tipo įrenginiai), naudojami šildymui ir vėsinimui (vietos apžiūra; NT registre nurodyta individuali centrinio šildymo sistema) Kita ☐	VĮ Registrų centras / vietos apžiūra
8. Šildomas plotas	176,89 m ² (pastato bendras plotas; šaltinis – VĮ Registrų centras)	RC duomenys
III. Atsinaujinančios elektros energijos naudojimas ir gamyba		
1. Ar objekte įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?	Taip – fotovoltinė (saulės) elektrinė	Vietos apžiūra / kliento informacija
2. Jei taip, kur įrengtas šaltinis?	Ant pastato stogo	Vietos apžiūra / kliento informacija
3. Jei taip, instaliuota galia	15 kW	Vietos apžiūra / kliento informacija
4. Ar energija naudojama tiesiogiai pastato vidaus tinkle?	Duomenų nėra ☒ (patikslinti su klientu)	Vietos apžiūra / kliento informacija
IV. Garso tarša (pildoma tik gyvenamiesiems pastatams ar jų dalims)		
Netaikoma – vertinamas negyvenamasis (prekybos paskirties) pastatas	Autotransportas – Duomenų nėra ☒ Geležinkeliai – Duomenų nėra ☒ Oro uostai – Duomenų nėra ☒ Pramoninis – Duomenų nėra ☒ Visi šaltiniai – Duomenų nėra ☒	Savivaldybių strateginiai triukšmo žemėlapiai
V. Tarša, užteršimo rizika ir kita		
1. Ar netoliese (iki 1 km spinduliu) yra pavojingų objektų?	Duomenų nėra ☒ (būtina patikrinti PAGD pavojingųjų objektų sąrašą)	PAGD pavojingųjų objektų sąrašas

Kriterijus	Atsakymas	Duomenų šaltinis
2. Jei taip, nurodykite juos	–	
3. Oro taršos metinis vidurkis KD10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	19,77 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) – 2024 m.	Miestų oro taršos sklaida
VI. Kiti aplinkos veiksniai		
1. Ar pastatas patenka į saugomą teritoriją? Jei taip – nurodyti tipą	Nepatenka į saugomas teritorijas pagal Saugomų teritorijų įstatymą. Kultūros vertybių teritorijų ar jų apsaugos zonų NT registro duomenimis nenustatyta	Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba / NT registras, Kultūros vertybių registras
2. Ar sklypui nustatytas žemės naudojimo apribojimas pagal SŽNS įstatymo V ir VI skyrius?	Ne (pagal SŽNS V ir VI skyrius apribojimų nėra). Pastaba: sklypui taikomos SŽNS III skyriaus apsaugos zonos – vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros, elektros tinklų ir elektroninių ryšių tinklų.	Išrašas iš Nekilnojamojo turto registro
3. Ar pastato teritorija patenka į Natura 2000?	Ne	natura2000.eea.europa.eu
VII. Potvynių grėsmė ir apsaugos priemonės		
1. Ar objektas yra sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės zonoje?	Ne	potvyniai.aplinka.lt (turtas nepatenka į 1/10 ir 1/100 metų tikimybės zonas)
2. Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?	Ne	Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis
3. Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės įdiegtos?	Poliai ☐ Dambos, pylimai ☐ Kita ☐ Nėra ☒ (objektas potvynių zonoje nėra)	Vietos apžiūra
4. Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą?	Rekuperacija ☐ Oro kondicionierius ☒ (oro–oro šilumos siurbliai visose pagrindinėse patalpose) Kita ☐	Vietos apžiūra
5. Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje?	Ne	lba.lt/lt/tvarumas
VIII. Patogumo funkcijos ir prieinamumas		
1. Ar prie pastato/pastatė yra vieša ar savininkui priklausanti automobilių stovėjimo aikštelė?	Ne – nuosavos automobilių stovėjimo aikštelės nėra; automobiliai statomi gretimose gatvėse ir viešose aikštelėse	Vietos apžiūra
2. Jeigu nėra elektromobilių įkrovimo vietos prie pastato/pastatė esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje, ar yra vieša įkrovimo vieta iki 300 m spinduliu?	Duomenų nėra ☒ (patikslinti pagal įkrovimo vietų žemėlapi)	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa arba žemėlapis
3. Ar yra vieta dviračiams ir motoroleriams prirakinti vertiname objekte ar šalia jo?	Nėra	Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa
4. Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės	~0,2 (km) – artimiausia viešojo transporto stotelė prie Ašigalio g. (patikslinti)	Vietos apžiūra / interaktyvūs žemėlapiai
5. Atstumas iki autobusų / geležinkelio tarpmiestinės stoties	~4,0 (km) – Kauno autobusų stotis; ~5 km – Kauno geležinkelio stotis	Interaktyvūs žemėlapiai
6. Prieinamumas asmenims su negalia	Asmenų su negalia stovėjimo vieta ☐ Taktiliniai takai ☐ Nuožulnus patekimas ☐ Liftas ☐ (į I aukštą patenkama nuo terasos lygio, II aukštas pasiekiamas tik laiptais; objektas asmenims su negalia	Vietos apžiūra

Kriterijus	Atsakymas	Duomenų šaltinis
	nepritaikytas)	