



## TURTO VERTINIMO ATASKAITA

NR. 21-N04-03

Vertinimo užsakovas:	Krašto Apsaugos Ministerijos Bendrųjų Reikalų Departamentas, į.k. 302526105;
Vertinamas turtas:	Pastatas - Transformatorinė ir 2 vnt. 0,4 kV kabelinės linijos TR1556;
Turto buvimo vieta:	Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 5 ir 9A;
Vertės nustatymo data:	2021 m. balandžio 13 d.;
Ataskaitos surašymo data:	2021 m. balandžio 26 d.;
Turto vertintojas	Julius Puidokas.

## TURTO VERTINIMO ATASKAITOS NR. 21-N04-03 SANTRAUKA

<b>Vertinimo užsakovas</b>	Krašto Apsaugos Ministerijos Bendrųjų Reikalų Departamentas, į.k. 302526105. Kontaktinis tel.: +370 5 273 5598, el. paštas Arvydas.Tuskenis@kam.lt, buv. adresas Totorių g. 25, Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
<b>Vertinimo atvejis</b>	Kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-iaje punkte.
<b>Vertinimo tikslas</b>	Turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas, nuosavybės teisės perdavimo tikslu
<b>Turto apžiūrėjimo data</b>	2021 m. balandžio 13 d.
<b>Vertės nustatymo data</b>	2021 m. balandžio 13 d.
<b>Ataskaitos surašymo data</b>	2021 m. balandžio 26 d.
<b>Vertinamas turtas</b>	Pastatas - Transformatorinė ir 2 vnt. 0,4 kV kabelinės linijos TR1556.
<b>Vertinamo turto adresas</b>	Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 5 ir 9A.
<b>Zona</b>	57.58.
<b>Vertinamo turto savininkas</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555.
<b>Turto patikėjimo teisė suteikta</b>	Krašto apsaugos ministerijos bendrųjų reikalų departamentas, a.k. 302526105.
<b>Vertinamo turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės / patikėjimo teisė.

### PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Paskirtis	Unikalus nr.	Plotas / ilgis	Rinkos vertė
Pastatas - Transformatorinė	Kita	1099-7019-1018	59.82 kv. m	40 700 eur
Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7928-1	-	-	Ilgis – 80 m.	700 eur
Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7828-2	-	-	Ilgis – 80 m.	700 eur

**VERTINIMO METODAI:** Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudotas išlaidų (kaštų) metodas. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais, atliktais išlaidų (kaštų) metodu.

### IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS:

Vertinamo turto **rinkos vertė**, vertės nustatymo dieną (2021 m. balandžio 13 d.) yra  
**42 100 EUR (keturiasdešimt du tūkstančiai vienas šimtas eurų).**

#### Vertintojas: Julius Puidokas

Nekilnojamojo turto vertintojo eksperto kvalifikacijos  
pažymėjimas Nr. 000329, suteiktas 2020 09 11  
Kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos  
pažymėjimas Nr. 000319, suteiktas 2020 07 15

#### UAB „Giantus vertinimas“ įgaliotas atstovas: Laura Limbaitė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų  
sąrašą pažymėjimo numeris Nr. L4-000200, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

## TURINYS

1.	BENDROJI DALIS .....	3
1.1.	Bendrosios sąvokos .....	3
1.2.	Turto vertintojo identifikavimas ir statusas .....	4
1.3.	Turto vertinimo atvejis ir tikslas bei vertės nustatymo pagrindas .....	4
1.4.	Darbo apimtį aprašymas .....	4
1.5.	Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai .....	4
1.6.	Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai .....	5
2.	VERTINIMO PRIELAIIDOS ir YPATYBĖS .....	6
2.1.	Turto vertinimo prielaidos, sąlygos ir specialios prielaidos .....	6
2.2.	Tyrimų apimtį .....	7
2.3.	Tyrimų apimtį ribojimai .....	7
3.	VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA .....	8
4.	VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS .....	9
	Vertinamo turto vieta .....	9
4.1.	Savivaldybės aprašymas, kurioje yra vertinamas turtas .....	9
4.1.1.	Verčių zonos aprašymas, kurioje yra Vertinamas turtas .....	10
4.1.2.	Vertinamo turto buvimo Vietos aprašymas .....	11
4.2.	Turto aprašymas .....	14
5.	RINKOS KONJUNKTŪRA .....	20
7.	TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	26
7.1.	Turto vertės nustatymo principai ir metodai .....	26
7.2.	Vertinimo metodų parinkimas .....	26
7.3.	Turto rinkos vertės nustatymas .....	28
7.3.1.	Vertinamo turto vertės nustatymas IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) metodu .....	28
8.	IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS .....	31

## PRIEDAI

- ▶ Nekilnojamojo turto registro duomenys
- ▶ Kadastrinių matavimų bylos kopija
- ▶ Turto apžiūros aktas

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. BENDROSIO SĄVOKOS

Vertinimo ataskaitoje naudojamos pagrindinės bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (VIII –asis leidimas, 2016), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2020):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Priverstinio pardavimo vertė** – suma, kurią įmonė tikisi gauti už turtą jo naudingo tarnavimo laiko pabaigoje, įvertinus būsimas likvidavimo ir perleidimo išlaidas.

**Ekspertinis vertinimas** – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.

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

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

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

**Būstas (gyvenamosios patalpos)** – vienbutis gyvenamasis namas, jo dalis, butas ar kitos gyvenamosios patalpos, tinkamos asmeniui arba šeimai gyventi;

**Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai)** – skirti gyventi vienai šeimai. Šiam pastatų pogrupiui priskiriami atskiri vieno buto namai ar keli sublokuoti vieno buto namai, kurių kiekvienas butas turi atskirą stogą ir įėjimą iš lauko. Vieno buto namą gali sudaryti šie aukštai: rūšio, cokolinis (pusrūšis), antžeminiai bei mansardinis.

**Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai)** – skirti gyventi dviem šeimoms. Šiam pastatų pogrupiui priskiriami atskiri namai, ar keli sublokuoti namai, išskyrus vieno buto namus.

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

## 1.2. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS

**Vertintojai pareiškia**, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Giantus vertinimas“, į.k. 300573191, vardu. Buveinės adresas: Saltoniškių g. 12-2, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. L4-000200, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 065563 galiojimo terminas nuo 2020-07-16 – 2021-07-15, draudimo bendrovė AAS „BTA Baltic insurance company“ filialas Lietuvoje. Vertinamą turtą 2021 m. balandžio 13 d. apžiūrėjo atestuotas vertintojas nekilnojamojo turto ekspertas bei kilnojamojo turto vertintojas Julius Puidokas (Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000329, suteiktas 2020 09 11; Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000319, suteiktas 2020 07 15). Turto vertinimą atliko ir ataskaitą surašė atestuotas turto vertintojas ekspertas Julius Puidokas 2021 m. balandžio 26 d., Vilniuje. **Vertintojai pareiškia**, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą. **Vertintojai pareiškia**, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu. **Vertintojai pareiškia**, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

## 1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS BEI VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas užsakovui: Turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas, nuosavybės teisės perleidimo tikslu

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

Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas.

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

Atsižvelgiant į vertinimo tikslus, turto vertinimo ataskaitoje yra nustatomos šios vertės: Rinkos vertė.

Rinkos vertė šioje vertinimo ataskaitoje yra suprantama kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2003, Nr. 38-1673), t. y., turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.

## 1.4. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo suderinta darbo apimtis kuri pateikta šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

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

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

Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir ištaisyti klaidas. Turto ir verslo vertinimo metodikoje numatyta tvarka.

## 1.5. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI

Vertinant turtą ir surašant šią ataskaitą buvo naudojami šie teisiniai, metodologiniai ir informacijos šaltiniai:

- ▶ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas (2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497);
- ▶ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;

- ▶ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-160 "Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
- ▶ Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti Tarptautiniai turto vertinimo standartai (IVS 2020);
- ▶ Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos turto vertinimo standartai (EVS 2020);
- ▶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2017-12-20. Nr. 1101;
- ▶ Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo Nr. I-1374 pakeitimo įstatymas (2018 m. birželio 30 d. Nr. XIII-1426) ir Europos Parlamento ir tarybos reglamentas (ES) 2016/679, 2016 m. balandžio 27 d.;
- ▶ Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- ▶ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- ▶ Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (2000-2020) medžiaga;
- ▶ Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau išvardintiems dokumentams;
- ▶ Valstybės įmonės Registrų centras medžiaga (nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (-ai), kadastro žemėlapiai, NT sandorių kainų paieška, masinio vertinimo dokumentai, žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai) ir kitos duomenų bazės ([www.ntsandoriai.lt](http://www.ntsandoriai.lt));
- ▶ Interaktyvūs žemėlapiai ([www.maps.lt](http://www.maps.lt), [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), [www.regia.lt](http://www.regia.lt) ir kt.) bei kiti informaciniai portalai ([www.kurgyvenu.lt](http://www.kurgyvenu.lt), [www.vilnius21.lt](http://www.vilnius21.lt), [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt) ir kt.);
- ▶ Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą (kadastrinių matavimų bylos kopija (-os) bei kita su vertinamu turtu susijusi informacija);
- ▶ Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas;
- ▶ UAB „Giantus vertinimas“ duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai.

## 1.6. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI

- ▶ Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- ▶ Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Giantus vertinimas“ sutikimo.
- ▶ Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Giantus vertinimas“, 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 „Giantus vertinimas“ 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 kioje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.
- ▶ Vertintojų nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.

## 2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS

### 2.1. TURTO VERTINIMO PRIELAIIDOS, SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS

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 yra prieinamas atviroje rinkoje;
- ▶ Turtas nėra įkeistas (nėra įregistruota hipoteka).
- ▶ 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.
- ▶ Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- ▶ 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 koki pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu neatsižvelgiama;
- ▶ Užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusiu ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti;
- ▶ Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 5-ame skyriuje;
- ▶ Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- ▶ Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- ▶ Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių;
- ▶ Vertinamas kilnojamas turtas su prielaida, kad turtas negali būti perkeltas į kitą vietą nei buvo apžiūros metu;
- ▶ Pasaulio sveikatos organizacija (PSO) 2020-03-11 dieną paskelbė pasaulinę naujojo koronaviruso (COVID-19) pandemiją, kuri paveikė ir ateityje gali toliau paveikti pasaulio finansų rinkas. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nuo 2020-03-16 dienos nutarė paskelbti karantiną visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje, o tai irgi paveikė ir ateityje galimai paveiks ekonominę situaciją Lietuvos Respublikoje. Dėl šios priežasties vertintojai pažymi, kad vertinimo dieną yra susidūrę su precedento neturinčiomis aplinkybėmis, tad šioje vertinimo ataskaitoje gali kilti vertės neapibrėžtumas. Remiantis išdėstytomis aplinkybėmis, rekomenduojame šios ataskaitos užsakovams ir vartotojams žvelgti į šioje vertinimo ataskaitoje nustatytą vertę su didesniu atsargumu nei įprasta. Kadangi vertinimo neapibrėžtumą (t.y. vertės tikslumą) vertinimo dienai nusakyti nėra įmanoma, o taip pat atsižvelgiant į nenusipėjimą „COVID-19“ poveikį nekilnojamojo turto rinkai ateityje, esant poreikiui rekomenduojame atlikti šio turto naują įvertinimą, kai ekonominė ir rinkos situacija taps labiau apibrėžta. Vertinimo neapibrėžtumas – tai, koku mastu vertinimo datai nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netikslė. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai. (EVS 2020).

**Specialiosios sąlygos, prielaidos bei aplinkybės kaip apibrėžia TVS:**

- ▶ Nėra.

**Prielaidų taikymo/ netaikymo motyvai:**

- Atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose. Kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksmų yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- Vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

**2.2. TYRIMŲ APIMTIS**

Visi tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Papildomi tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtį aprašyme. Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms, nurodytiems paslaugų sutartyje ir/arba techninėje užduotyje netaikomi jokie apribojimai. Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turimą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialiosios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

**2.3. TYRIMŲ APIMTIES RIBOJIMAI**

- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą dėl vertinamo turto apžiūros ir jo asmens duomenų naudojimo atliekant vertinimą;
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- 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 apžiūros dieną;
- Atsižvelgiant į galiojančius Turto ir verslo metodikos reikalavimus, vertintojas, nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu, surenka ir turto vertės skaičiavimuose naudoja tik per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- Vertintojas neapžiūrėjo Lyginamųjų objektų sandorio sudarymo dieną ir detalai neanalizavo Lyginamajame metode naudojamų lyginamųjų objektų. Lyginamųjų objektų fizinė būklė nustatyta darant prielaidas pagal VĮ „Registrų centras“ informaciją ir vertintojo turimus duomenis apie galimą turto būklę sandorio sudarymo dieną. Vertintojas neatsižvelgė į detalias lyginamųjų objektų charakteristikas, taip pat ir įvairius teritorijų planavimo dokumentus, apribojimus, nuomos sutartis bei aplinkybes, kurioms esant buvo sudaromas sandoris, ir pan.;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus (2020);
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus (2020).



### 3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertintojas remiasi šia užsakovo pateikiama technine, projektine ir kita dokumentacija, aktualia turto vertinimui: nekilnojamojo turto Registrų centro išrašu, kadastrine byla, žodine informacija, suteikta apžiūros metu vertinamame objekte.

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

Žemiau, 3.1 lentelėje yra pateikiami vertinamo objekto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys:

3.1 lentelė. Vertinamo turto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys			
1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:			
	Registro Nr.: 10/287072		
	Registro tipas: Statiniai		
	Sudarymo data: 1998-01-14		
	Adresas: Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 9A		
2. Nekilnojamieji daiktai:			
2.1.	Pastatas - Transformatorinė		
	Unikalus daikto numeris: 1099-7019-1018		
	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita		
	Žymėjimas plane: 1H1p		
	Statybos pabaigos metai: 1997		
	Baigtumo procentas: 100 %		
	Šildymas: Nėra		
	Vandentiekis: Nėra		
	Nuotekų šalinimas: Nėra		
	Dujos: Nėra		
	Sienos: Plytos		
	Stogo danga: Ruberoidas		
	Aukštų skaičius: 1		
	Bendras plotas: 59.82 kv. m		
	Pagrindinis plotas: 59.82 kv. m		
	Tūris: 336 kub. m		
	Užstatytas plotas: 76.29 kv. m		
	Koordinatė X: 6069749		
	Koordinatė Y: 581287.2		
	Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 31509 Eur		
	Atkuriamoji vertė: 31509 Eur		
	Vidutinė rinkos vertė: 28358 Eur		
	Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1998-01-14		
	Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-01-14		
3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra			
4. Nuosavybė:			
4.1.	Nuosavybės teisė		
Savininkas:	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555		
Daiktas:	pastatas Nr. 1099-7019-1018, aprašytas p. 2.1.		
Įregistravimo pagrindas:	2000-05-15 Statybos inspektorius pažyma Nr. 101-871		
Įrašas galioja:	Nuo 2000-07-17		
5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra			
6. Kitos daiktinės teisės :			
6.1.	Turto patikėjimo teisė		
	Patikėtinis: Krašto apsaugos ministerijos bendrųjų reikalų departamentas, a.k. 302526105		
	Daiktas: pastatas Nr. 1099-7019-1018, aprašytas p. 2.1.		
	Įregistravimo pagrindas: 2010-03-04	Steigėjo	įsakymas Nr. V-200
	2010-03-04 Reorganizavimo sąlygos		
	Įrašas galioja: Nuo 2010-09-23		
7. Juridiniai faktai: įrašų nėra			
8. Žymos: įrašų nėra			

9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra
10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra
11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra
12. Kita informacija: įrašų nėra
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

## 4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### VERTINAMO TURTO VIETA

#### 4.1. SAVIVALDYBĖS APRAŠYMAS, KURIOJE YRA VERTINAMAS TURTAS

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių. Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, didžiausias ir vienas iš seniausių Lietuvos miestų, įkurtas dviejų upių – Vilnelės ir Neries santakoje. Atstumas nuo Vilniaus m. iki Kauno m. – apie 101 km, iki Klaipėdos m. – apie 310 km, iki Šiaulių m. – apie 214 km, iki Panevėžio m. – apie 136 km. Vilnius yra Europos šiaurės rytuose, Lietuvos Respublikos pietrytinėje dalyje (54°41" šiaurės platumos ir 25°17" rytų ilgumos). Vilniaus miesto savivaldybė pietuose, rytuose, šiaurėje ribojasi su Vilniaus rajono, vakaruose – su Trakų rajono savivaldybe. Vilnius su šalies ir apskrities transporto tinklu sujungtas devyniais magistraliniais ir krašto keliais, iš kurių penki – tarptautiniai. 2016-ųjų m. pabaigoje buvo atidarytas Vilniaus pietinis ir vakarinis aplinkkelis, kuris žymiai pagerino tiek vietinio tiek ir tranzitinio transporto eismą Vilniaus mieste.

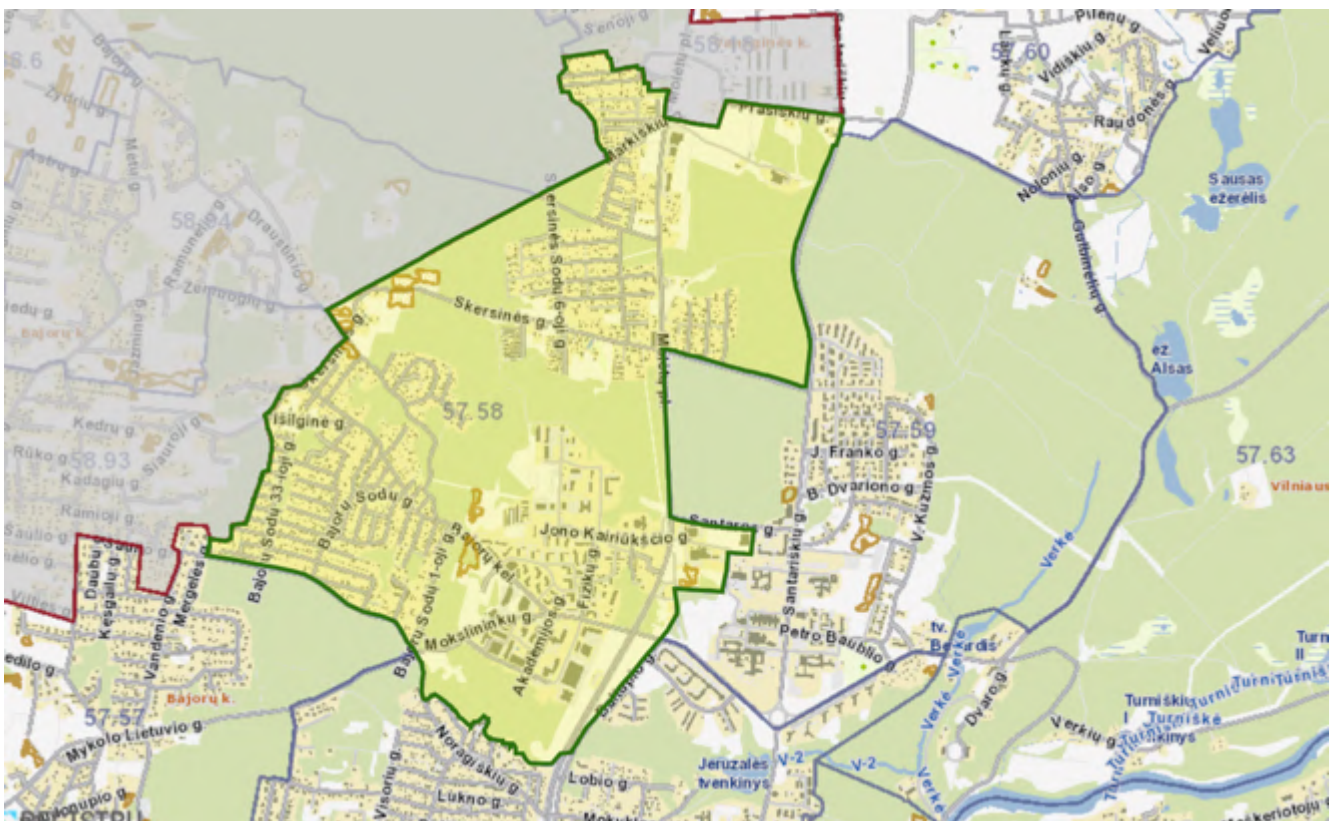


Nuo 2000 m. kovo 19 d. prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos buvo prijungta Grigiškių seniūnija, anksčiau priklausiusi Trakų rajono savivaldybei, tokiu būdu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos plotas nuo 394 kv. km padidėjo iki 401 kv. km, tai yra apie 4,12 proc. Vilniaus apskrities teritorijos. Vilniaus miesto savivaldybės teritorija suskirstyta į 21 seniūniją: Antakalnio, Fabijoniškių, Grigiškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujamiesčio, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Rasų, Senamiesčio, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkipėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno. Vilniaus miesto savivaldybės teritorija apima Pavilnių ir Verkių regioninius parkus, Sereikiškių ir Vingio parką, Bernardinų sodą bei Markučių parką. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje yra 2 miestai: Vilniaus miestas (plotas 401 kv. km) ir Grigiškių m. (plotas 7,1 kv. km). Vilnius yra svarbiausias Lietuvos miestas. Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Čia dirba Prezidentas, Seimas, Vyriausybė, Aukščiausiasis Teismas, įsikūrusios diplomatinės tarnybos, švietimo, kultūros, mokslo, gydymo įstaigos, bankai. Tai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerą įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione. Vilniaus miestas yra didžiausias turistų traukos centras ne tik apskrities, bet ir visos Lietuvos mastu. Miestui būdinga unikali gamtinė aplinka ir išskirtinės kultūros paveldo vertybės, įskaitant ir Vilniaus senamiestį. Vilniuje apsilanko apie 90 proc. visų į Lietuvą atvykstančių turistų. Vilniaus mieste gausiai susitelkusios viešosios įstaigos, veikiančios kultūros, sveikatos apsaugos bei mokslo tyrimų srityse. Tai – svarbiausias šalies aukštojo mokslo centras, išsiskiriantis aktyviu kultūriniu gyvenimu. Sostinėje sutelktas didelis aukštųjų technologijų

įmonių sektoriaus potencialas: čia veikia daug biotechnologijų, lazerių technologijų įmonių, daugiausia yra ir IT įmonių, kuriančių programinę įrangą, veikia stipriausi šalies universitetai, sutelkta aukštos kvalifikacijos specialistų bazė. Pagal rengiamą Vilniaus miesto bendrąjį planą pirmenybė bus teikiama vidinei miesto plėtrai. Pastarųjų metų naujos statybos koncentruojamos daugiausia ten, kur galima efektyviau panaudoti esamą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą tankinant ir rekonstruojant esamą užstatymą. Administraciniai ir komerciniai objektai daugiausiai statomi miesto centrinėje dalyje. Čia didžiausia perspektyva yra dešiniajame Neries krante. Gyvenamosios paskirties pastatų intensyvi vidinė plėtra vyksta Užupyje, Naujamiestyje, kur prasidėjęs buvusių pramonės ir komunalinių įmonių konversijos procesas pritaikant teritorijas komercinių ir gyvenamųjų pastatų statybai.

#### 4.1.1. VERČIŲ ZONOS APRAŠYMAS, KURIOJE YRA VERTINAMAS TURTAS

Vieta: vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekama taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei. Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas. Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje aplikacijoje suformuojamos verčių zonas. Zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas. Vilniaus m. savivaldybėje atlikta 1 m<sup>2</sup> statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal patvirtintą tvarką. Vilniaus miesto savivaldybėje sudarytos 87 verčių zonas. Vertinamas nekilnojamas turtas yra Vilniaus miesto 57.58 verčių zonoje. Zona pažymėta gelsva spalva, zonos ribos – tamsiai žalia spalva. 57

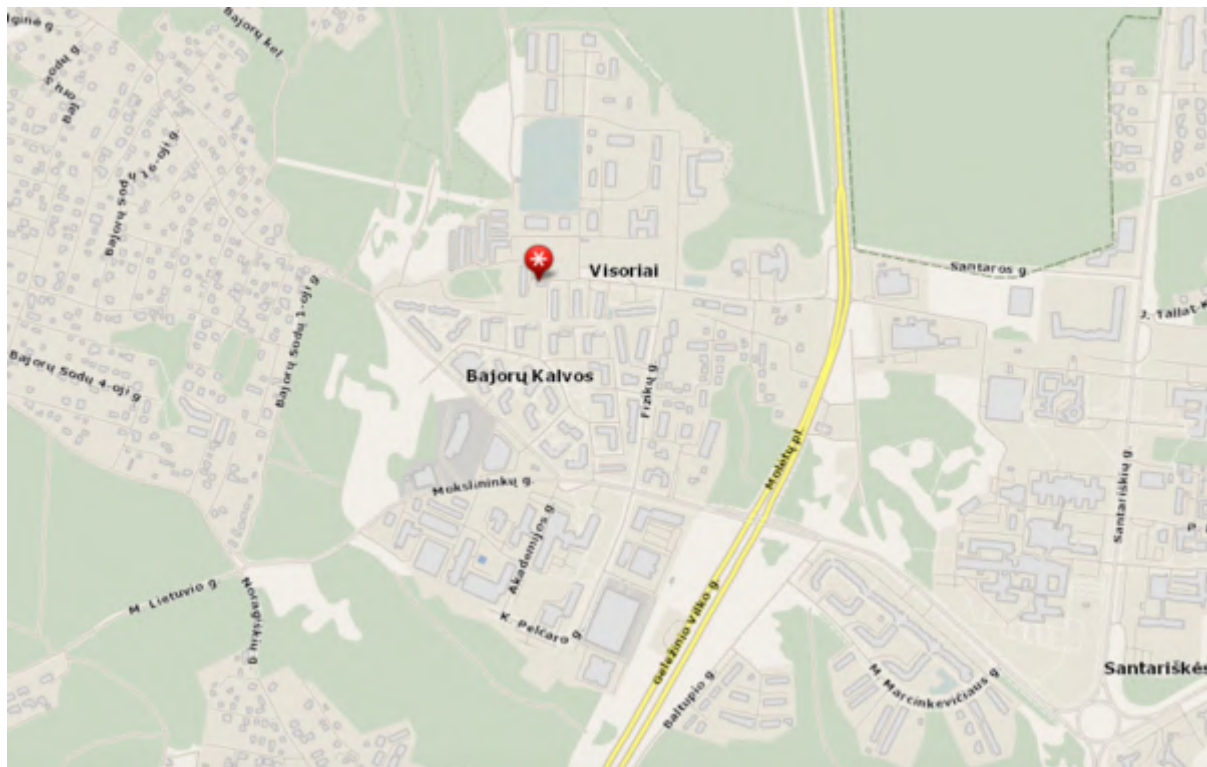


Vertinamo turto zonos žemėlapis<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Šaltinis: <http://www.regia.lt/> (žiūrėta 2021 m. balandžio 13 d..)

57.58 verčių zona – teritorija apimanti didelius Bajorų Sodų ir Skersinės sodų bendrijų masyvus, esančius Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje: Bajorų, Skersinės ir Vanaginės gyvenvietėse, Visorių mišką. Šioje verčių zonoje infrastruktūra plėtojama palaipsniui: ne visos sodų bendrijų gatvės asfaltuotos, vietinės komunikacijos, vyrauja sodų bendrijų pastatai. Bajorų kel. ir Fizikų gatvėse pastatytas didelis daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas, kuris plečiamas ir toliau. Teritorija žymi tuo, kad pietinėje dalyje Mokslininkų, Akademijos gatvėse pastatytas mokslo ir technologijų parkas (Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos institutas, įsikūrę UAB „ALTECHNA“, BOD Group, UAB „Viltechmeda“, UAB „Baltic Amadeus“ ir kt. įmonės), yra įvairios paskirties paslaugų ir administracinių pastatų. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės už greta esančių 57.57 ir 57.56 verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

#### 4.1.2. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS APRAŠYMAS



Palydovo nuotrauka<sup>2</sup>

Vertinamas turtas yra Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 5 ir 9A.

Visoriai – šiaurinė Vilniaus miesto dalis, esanti į vakarus nuo Santariškių.[3] Ribojasi su Santariškėmis ir Jeruzalė rytuose (skiria Geležinio Vilko gatvė), Fabijoniškėmis pietuose, Bajorais vakaruose ir Skersine šiaurėje. Apylinkės miškingos, bet dėl naujų statybų miškingumas sparčiai mažėja. Visorius sudaro dvi dalys – šiaurinė, kurioje būdingi daugiausia naujos statybos daugiabučiai, yra 2002 m. įkurtas Visorių informacinių technologijų parkas, prekybos centras „Iki“, ir pietinė, kurioje plyti Visorių sodai. Visorius aptarnauja 34 autobusas (Visorių, Jono Kairiūkščio, Geležinio Vilko, Akademijos st.) 50, 57 ir 69 autobusas (Chemijos instituto st.).

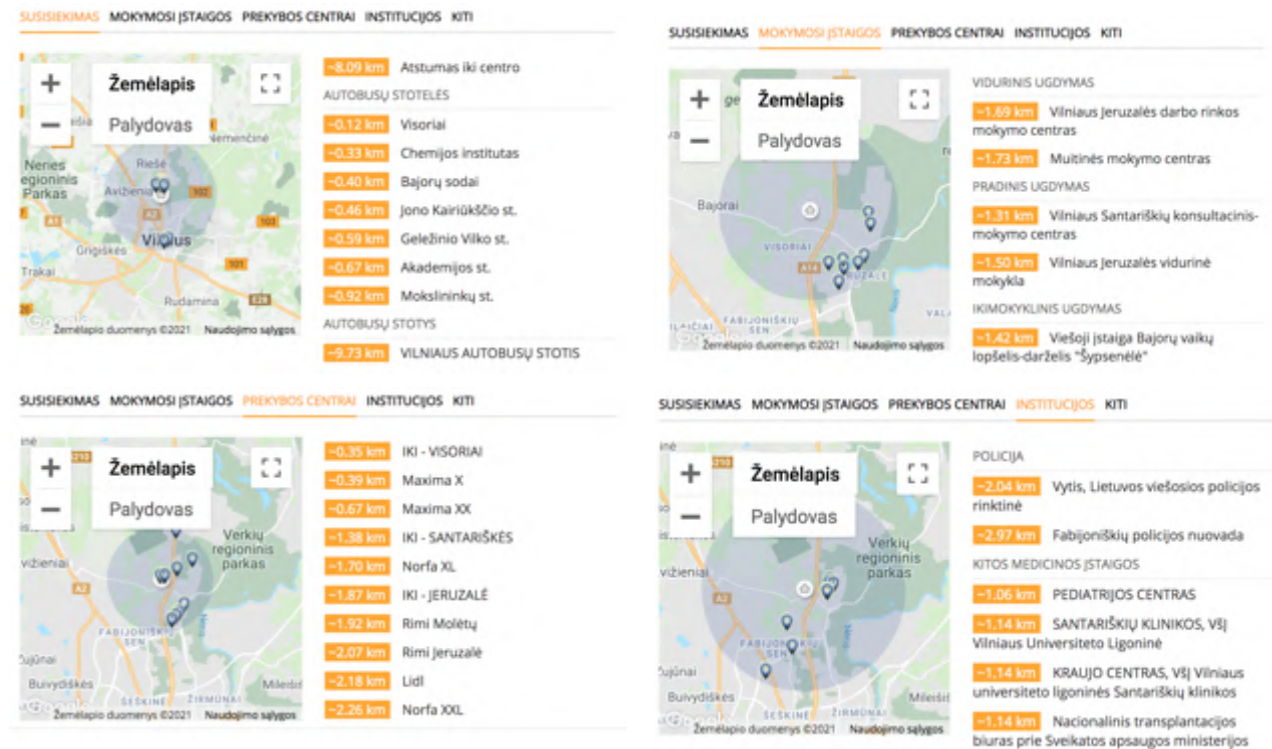
Bajorai – šiaurės vakarinė Vilniaus miesto dalis, esanti miesto pakraštyje, į šiaurę nuo Fabijoniškių. Pietinė Bajorų kaimo dalis. Tai kolektyvinių sodų ir individualių namų masyvas, besiribojantis rytuose su Visoriais, pietuose – su Fabijoniškėmis ir Pavilionimis, rytuose pereina į Bukiškį, o šiaurėje persipina su Bajorų kaimu, bei Vanaginės miško atskirtas nuo Vanaginės bei Skersinės. Bajorus supa miškai, tačiau dėl sparčiai augančių Visorių ir Fabijoniškių rajonų jie naikinami.

Privažiavimas prie vertinamo turto yra asfaltuotu keliu, šalia yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, aplinkui stovi daugiabučiai gyvenamieji namai. Geras susisiekimas privačiu transportu su kitais Vilniaus miesto rajonais bei miesto centru. Vieta yra gera.

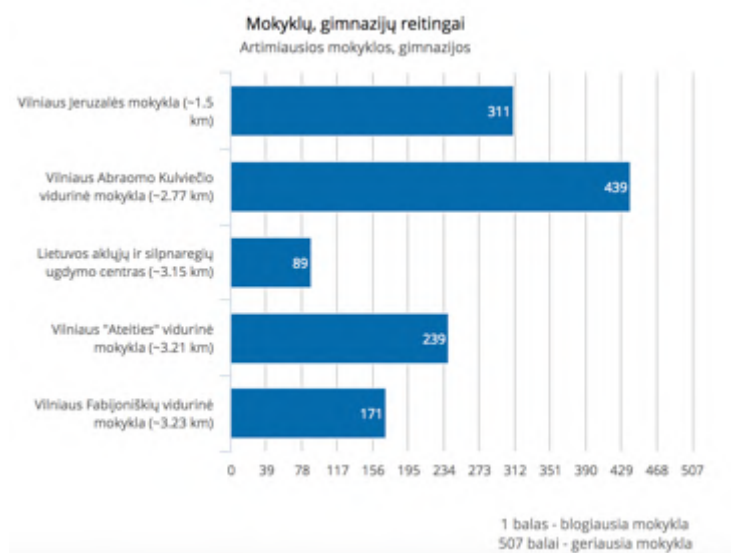
<sup>2</sup> Prieiga internete: <http://www.maps.lt> (žiūrėta 2021 m. balandžio 13 d..)



Atstumai: atstumas nuo vertinamo turto vietovės iki įvairių vietų pateikiamas žemiau:



Mokyklų, gimnazijų reitingas sudarytas remiantis 2012 metų šešių (Lietuvių k., matematika, užsienio kalba, istorija, biologija, fizika) valstybinių brandos egzaminų rezultatais. Taip pat, abiturientų įstojusiųjų pirmuoju pageidavimu į Lietuvos ir užsienio aukštąsias mokyklas. Kuo egzaminų rezultatai ir įstojimo į aukštąsias mokyklas santykis geresnis, tuo reitingas aukštesnis.



Užterštumo galimybė: atliekant šį vertinimą, atsižvelgiant į apžiūros metu Vertintojo stebėtus turto ir aplinkos išorinius požymius, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Oro užterštumo lygis vertinamo turto vietovėje yra labai žemas ir žemas.

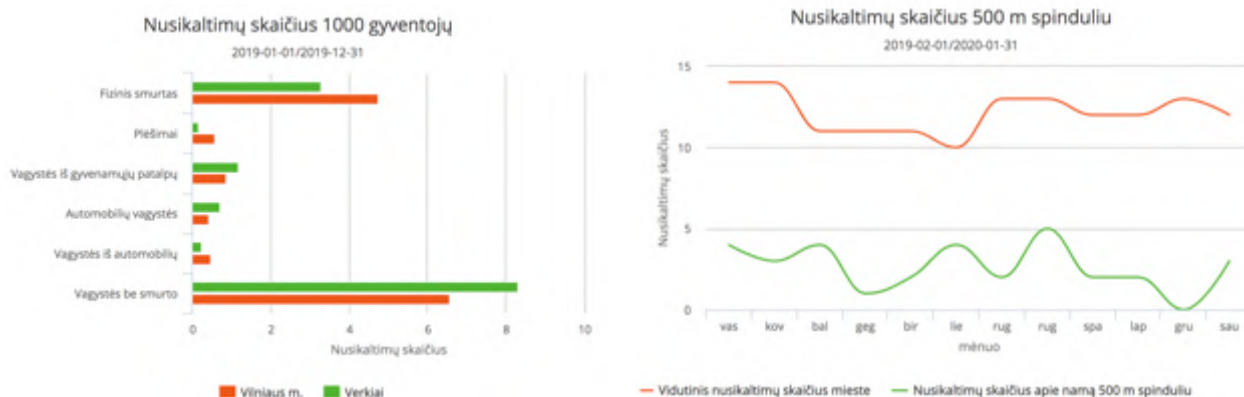
Oro tarša (Aplinkos apsaugos agentūra)

Azoto dioksidas 14.39 ug/m <sup>3</sup>	Labai žema
Kietosios dalelės 19.12 ug/m <sup>3</sup>	Žema

Triukšmo informacija (Vilniaus miesto savivaldybė)

Autotransporto nakties triukšmo lygio sklaida (35-39dB)	Saugus
---	--------

Saugumas. Remiantis informatikos ir ryšių departamento prie LR VRM duomenimis, nusikaltimų skaičius 500 m spinduliu yra pateikiamas žemiau:

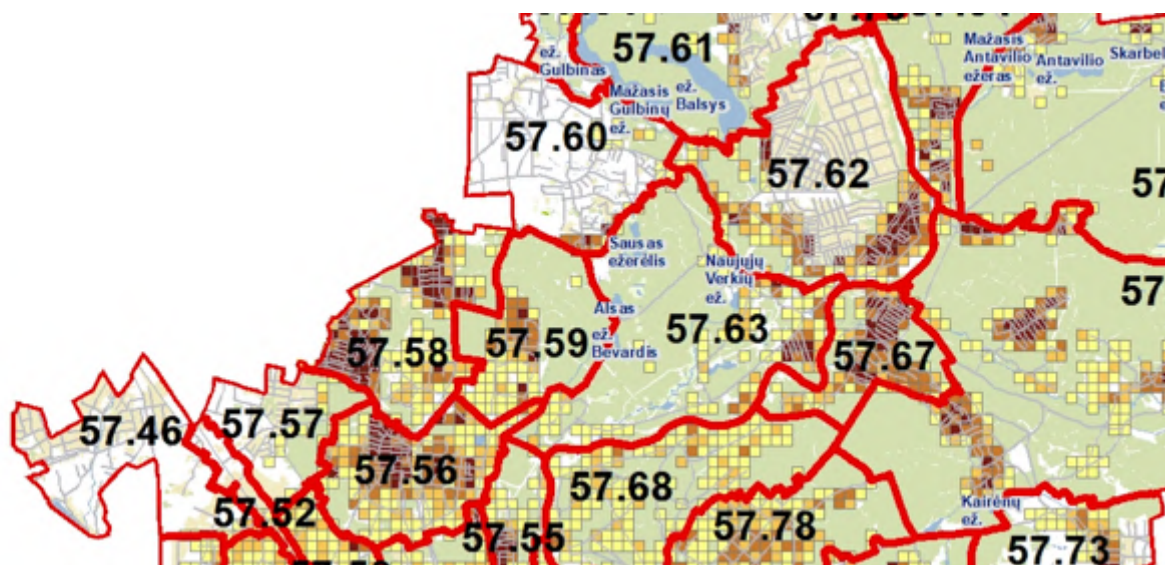


Šaltinis: [www.kurgyvenu.lt](http://www.kurgyvenu.lt)

Vilniaus miesto savivaldybės  
teritorijos nekilnojamojo turto  
masinio vertinimo ataskaitos Nr.  
4 priedas

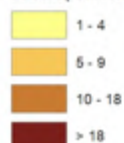
## Vilniaus miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:106.000



### Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienetu



Verčių zonos riba


25.4 Verčių zonos Nr.

Vertintojo nuomone vieta yra gera.

## 4.2. TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo nekilnojamojo turto aprašymas pateikiamas 4.1 - 4.4 lentelėse.

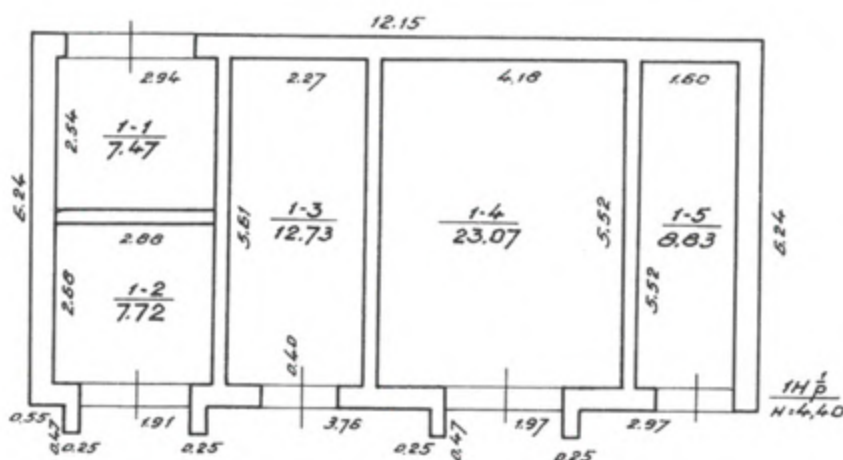
#### 4.1 lentelė. Vertinamo nekilnojamojo turto individualūs požymiai

Adresas ir vieta	Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 9A
	
Turto tipas	Pastatas - Transformatorinė
Unikalus numeris	1099-7019-1018
Pastato statybos metai	1997
Žymėjimas plane	1H1p
Aukštų sk.	1
Bendras objekto plotas	59.82 kv. m
Pagrindinis plotas	59.82 kv. m
Tūris	336 kub. m.
Baigtumas	100 proc.
Kita informacija	Transformatorinė TR-1556 su 1x630 kVA galios transformatoriumi

### Turto charakteristika

<b>Pamatai:</b>	Betono	<b>Išorinės sienos:</b>	Plytos
<b>Vidinės pertvaros:</b>	Plytos	<b>Perdengimai:</b>	Gelžbetoninis
<b>Stogas:</b>	Šlaitinis	<b>Langai:</b>	Nėra
<b>Durys:</b>	Metalinės	<b>Iėjimo durys:</b>	Metalinės
<b>Terasa:</b>	Nėra	<b>Išorinė apdaila:</b>	Nėra
<b>Kitos nepažymėtos detalės:</b>	Nėra	<b>Išvada dėl vertinamo objekto būklės</b>	Registruotas baigtumas 100 proc

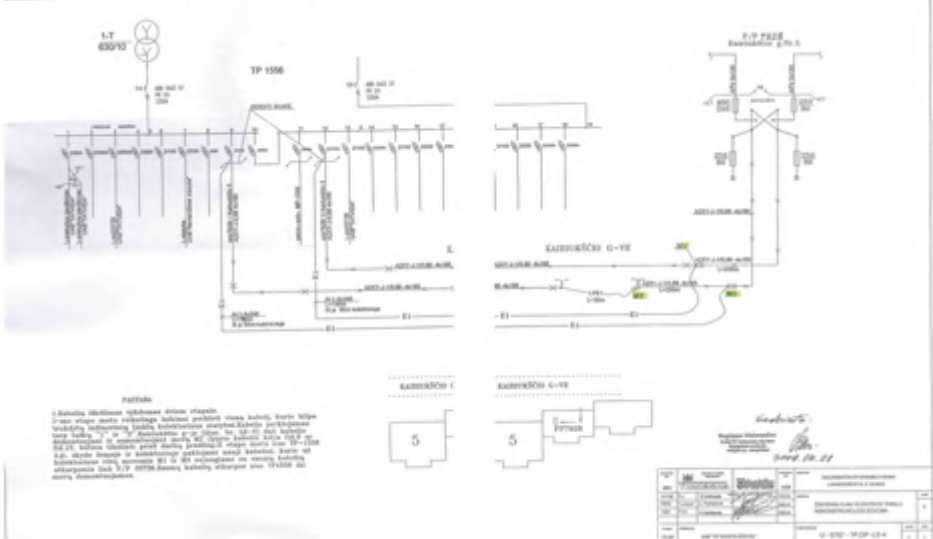
## Objekto planas



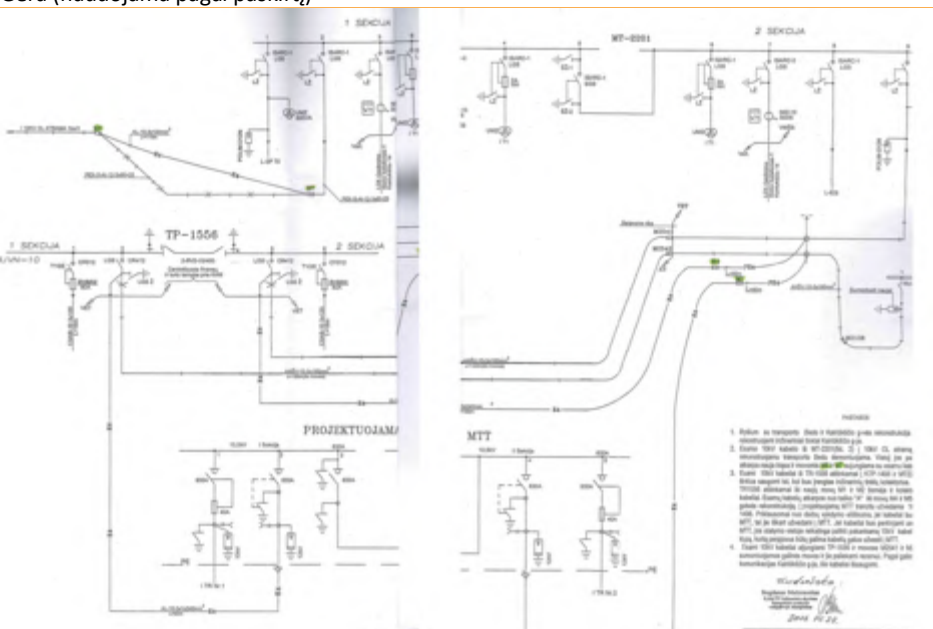
## Komunikacijos ir inžinerinė įranga

<b>Šildymas</b>	Nėra	<b>Dujos</b>	Nėra
<b>Vandentiekis</b>	Nėra	<b>Nuotekų šalinimas</b>	Nėra
<b>Kita inžinerinė įranga</b>	Nėra	<b>Elektra</b>	Yra

#### 4.2 lentelė. Kilnojamojo turto aprašymas

Adresas	Jono Kairiūkščio g. 5 Vilnius
Turto tipas / turtas	Kilnojamasis daiktas: inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7928-1
Turto tipas	0.4 – 10 kw elektros tinklai
Ilgis	80 m.
Kita informacija	Montavimo metai – 1998 m., Kabelio markė A2XY-J, skerspjuvis 185, ilgis 80, KL ilgis 0.27, kabelio tpsas 4x185. Medžiaga – aliuminis.
Būklė	Gera (naudojama pagal paskirtį)
Schema	

#### 4.3 lentelė. Kilnojamojo turto aprašymas

Adresas	Jono Kairiūkščio g. 5 Vilnius
Turto tipas / turtas	Kilnojamasis daiktas: inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7828-2
Turto tipas	0.4 – 10 kw elektros tinklai
Ilgis	80 m.
Kita informacija	Montavimo metai – 1998 m., Kabelio markė A2XY-J, skerspjuvis 185, ilgis 80, KL ilgis 0.27, kabelio tpsas 4x185. Medžiaga – aliuminis.
Būklė	Gera (naudojama pagal paskirtį)
Schema	



4.4 lentelė. Vertinamo turto nuotraukos



Vertinamo objekto išorės fragmentas



Vertinamo objekto išorės fragmentas



Vertinamo objekto išorės fragmentas



Vertinamo objekto išorės fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas





Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Vertinamo pastato transformatorinės vidaus fragmentas



Kabelinės linijos vietovės fragmentas



Kabelinės linijos vietovės fragmentas



Kabelinės linijos vietovės fragmentas



Kabelinės linijos vietovės fragmentas



Kabelinės linijos vietovės fragmentas



Kabelinės linijos vietovės fragmentas



**Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus būsto rinkoje dėl šių priežasčių:**

- Turtas yra ramioje vietoje;
- Aplinkinėje vietovėje gerai išvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūra;
- Patogus susisiekimas su miesto centru ir aplinkiniais rajonais individualiu transportu.

**Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:**

- Nėra.

**Vertintojo nuomonė apie tai, ar vertinamas turtas sudaro išbaigtą visumą**

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

**Vertintojo nuomonė apie maksimalų ir geriausią turto panaudojimą**

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

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

Vertinamas turtas – Pastatas - Transformatorinė ir 2 vnt. 0,4 kV kabelinės linijos TR1556, kurio adresas yra Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 5 ir 9A. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja panašios statybos gyvenamieji namai. Buto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias jo panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

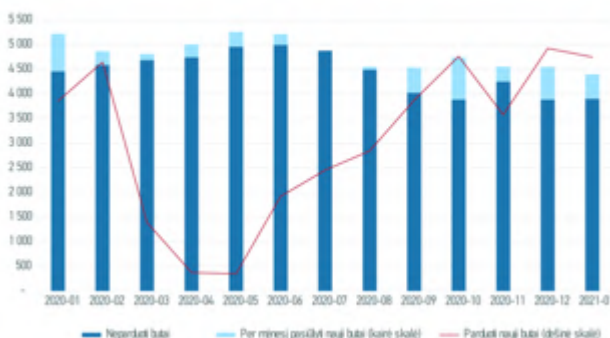


## 5. RINKOS KONJUNKTŪRA

### NT rinkos apžvalga.

2020 metų nekilnojamojo turto (NT) rinka buvo ypač dinamiška. Išskirtinį optimizmą metų pradžioje labai greitai pakeitė neapibrėžtumas dėl ateities. Bandydami suprasti ir prisitaikyti prie pandemijos gyventojai trumpam pristabdė savo planus, o karantinas privertė tą padaryti verslus. Antroje metų pusėje, paskelbus apie vakcinų sukūrimą, rinka pamažu sugrįžo į ankstesnes vėžes. 2020 metai prasidėjo Vilniaus pirminės būsto rinkos naujos pasiūlos ir pardavimų rekordais, kuriuos jau kovo mėnesį pakeitė rinkos įšalės dėl COVID-19 pandemijos. Pavasarį sostinės naujų būstų rinkoje vyko tik simboliniai pardavimai – kovo mėnesį fiksavome vos 190 susitarimų. Tai – tris kartus mažiau nei vasarį (634) ar 2019-ųjų kovą (654). Kita vertus, itin aktyvi metų pradžia sudarė galimybes ketvirtį užbaigti sėkmingai – susitarta dėl 1350 butų ir apartamentų pardavimo. Antrąjį ketvirtį buvo susitarta dėl 361 būsto. Tai – beveik keturis kartus prastesnis rezultatas nei 2019 metų atitinkamu laikotarpiu (1389) ir vienas prasčiausių istoriškai. Vis dėlto rinkos dalyviai sugebėjo išlaukti karantino laikotarpį žemo starto pozicijoje, ir jau birželio mėnesį susitarimų skaičiai pradėjo sparčiai augti. Trečiąjį ketvirtį sudaryti 1252 susitarimai – vos 11 proc. mažiau nei per tą patį laikotarpį 2019 metais (1405) ir net 14 proc. daugiau nei 2017–2019 metų vidurkis. Ketvirtasis ketvirtis rinkos atsigavimą užtvirtino – susitarta dėl 1810 būstų pardavimo, t.y. net 42 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu 2019 metais (1277) ir 64 proc. daugiau nei 2017–2019 metų vidurkis. Nors bendras metinis naujo būsto rinkos rezultatas (4773) nusileido 2019-iesiems (5540) 14 proc., tačiau jis buvo 8 proc. geresnis nei 2017–2019 laikotarpio vidurkis. 2020 metų pradžioje pasiūloje buvo beveik 5000 naujų būstų. Atsižvelgiant į tai, kad 2019 metų pradžioje jų buvo apie 5300, skaičius neatrodė grėsmingas, ypač įvertinus faktą, kad 2020-ųjų pardavimai viršijo 5500. Sumažėjus rinkos aktyvumui dėl karantino, didžiausias naujo būsto kiekis buvo fiksuotas gegužės mėnesį – 5261. Tai – 10 proc. daugiau nei 2019 metais analogišku laikotarpiu (4762).

**NAUJO BŪSTO PASIŪLOS IR PAKLAUSOS PULSAS VILNIUJE 2021-01**

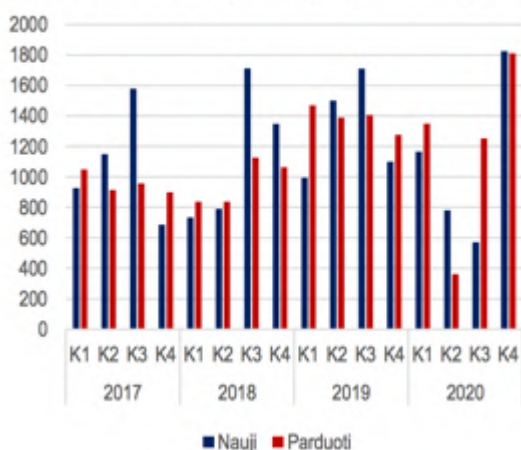


**VILNIAUS NT PULSAS. 2021 SAUSIS**

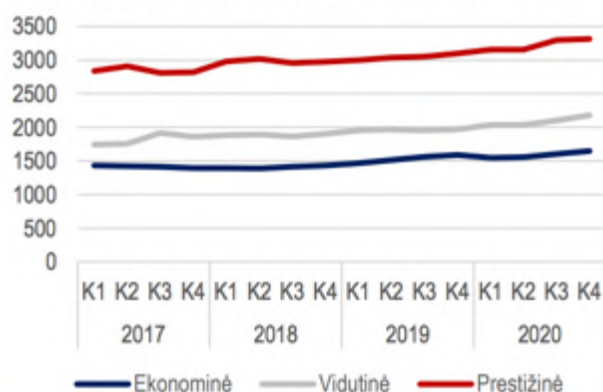
	Per 2021 sausį	Lyginant su 2020 sausiu	Lyginant su 2020
Parduota (suminis)	648	+23% (526)	-4% (672)
Parduota (be grąžinimų)	661	553	675
Grąžinta	13	7	3
Nauja pasiūla	500	-34% (762)	-25% (665)
Naujų butų pasiūla	4403	-16% (5223)	-3% (4551)
Kainos (EUR)			
Ekonominis segmentas	1674	+7%	
Vidutinis segmentas	2304	+13%	
Prestižinis segmentas	3340	+7%	
Likvidumo indeksas	0,90	0,93	0,95

**KAUNO NT PULSAS. 2021 SAUSIS**

**Naujos butų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)**



**Vidutinės butų kainos pagal klases Vilniuje (EUR/ kv. m)**

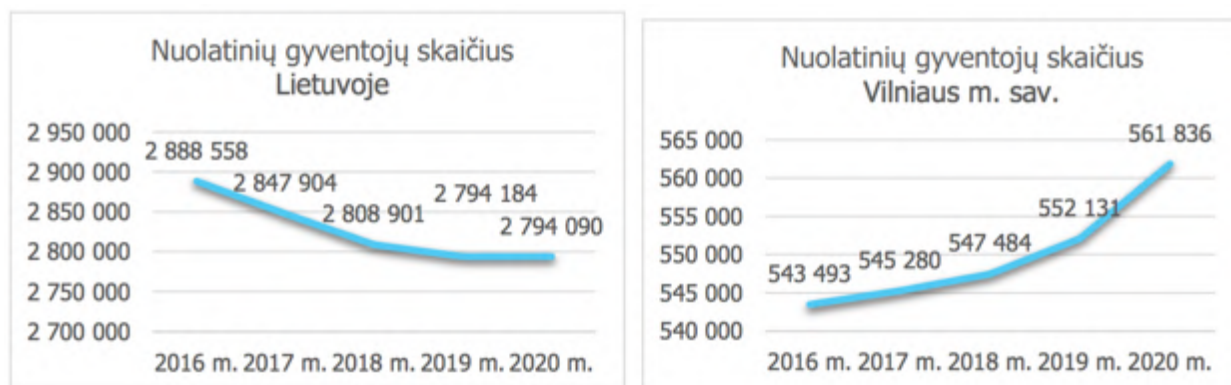


Šaltinis: INREAL

(Šaltinis: [https://www.inreal.lt/file/1/8/4/4/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020-2021\\_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT\\_2021-02-09.pdf](https://www.inreal.lt/file/1/8/4/4/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2020-2021_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2021-02-09.pdf) ir <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/nt-rinkos-pulsas-2021-sausis>).

## Nekilnojamojo turto ir jo rinkos nagrinėjamoje teritorijoje apibūdinimas

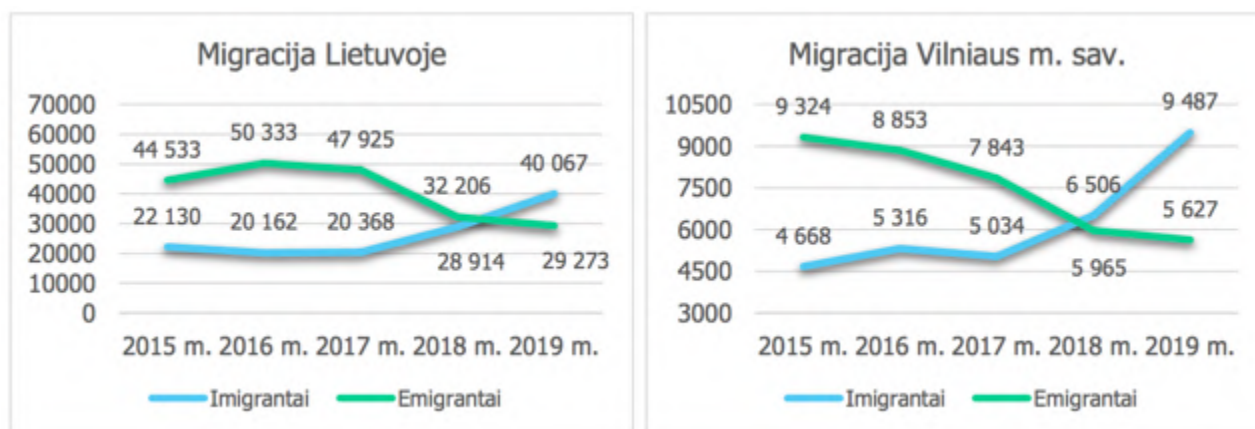
**Gyventojų skaičius.** Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje

2020 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 561 836 gyventojai, iš jų: Vilniaus mieste – 561 642 (99,97 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 194 (0,035 proc.) gyventojai. Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų tankis – 1 401,1 žm./km<sup>2</sup>. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 18 343 gyventojais, t. y. 3,26 proc.

**Gyventojų migracija.** Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



Tarptautinė gyventojų migracija

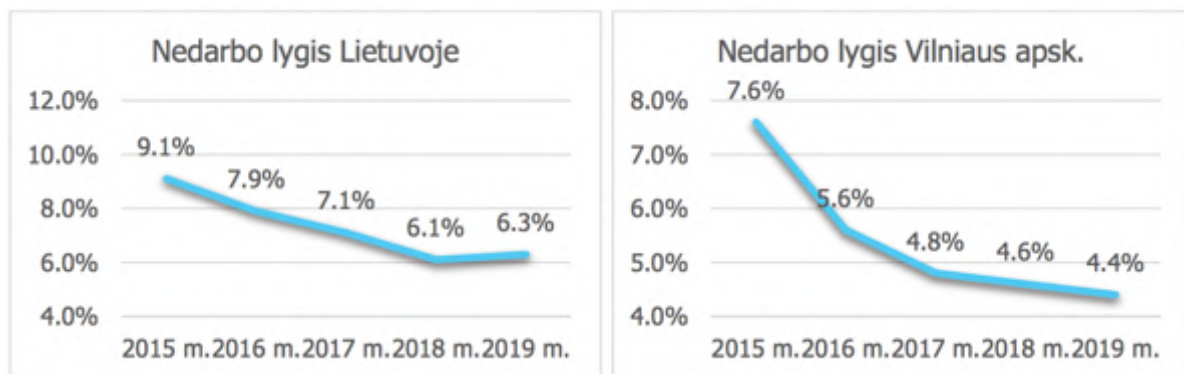
Vilniaus miesto savivaldybėje emigracijos rodiklis 2019 m. buvo 5 627, t. y. 5,67 proc. mažiau žmonių emigravo negu 2018 m., o imigracijos rodiklis – 9 487, t. y. 45,82 proc. daugiau žmonių imigravo nei ankstesniais metais.

**Įmonės.** Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių

įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

Statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 36 666 įmonė, iš kurių Vilniaus miesto savivaldybėje – 31 560, t. y. 86,07 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2019 m. Vilniaus miesto savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 885 įmonėmis, t.y. 1,03 proc. Didžioji dalis (84,65 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kuriose dirba 1 000 ir daugiau darbuotojų, yra 29 (0,09 proc.). Daugiausia Vilniaus miesto savivaldybėje veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto bei profesinės, mokslinės ir techninės veiklos rūšies įmonių.

**Nedarbo lygis.** Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniais punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m., nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto. Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m., vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.



Nedarbo lygis

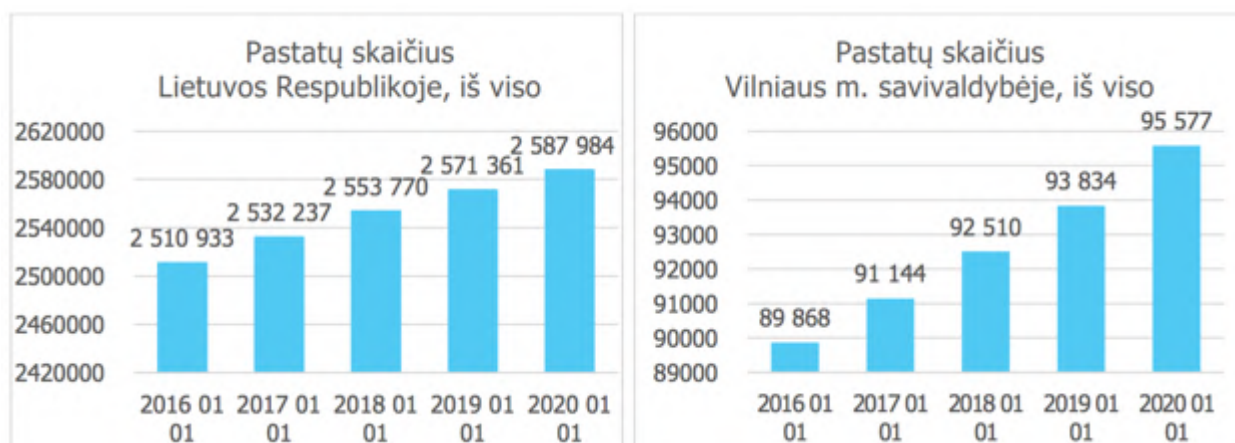
Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2019 m. sumažėjo iki 4,4 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2019 m. Vilniaus apskrityje buvo 39 tūkst. bedarbių, iš jų – Vilniaus miesto savivaldybėje 25,4 tūkst. 2019 m. Vilniaus apskrityje buvo 442,6 tūkst. užimtųjų, iš jų: 1,9 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 77,38 proc. – paslaugų sferoje; 7,28 proc. – statyboje ir 13,44 proc. – pramonėje.

**Investicijos.** Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2019 m. pagal savivaldybes. 2018 m. duomenimis Vilniaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 20 586 Eur vienam gyventojui, tai yra 1,84 proc. daugiau nei 2017 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 17 215 Eur. Vilniaus miesto savivaldybei 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui buvo didesnės nei šalies (6 095 Eur) ir Vilniaus apskrities (14 755 Eur) vidurkiai. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. pabaigoje sudarė 11 366,15 mln. Eur. Švietimas, judumas, sveikata ir sveikatingumas, aplinka ir miesto plėtra bei socialinė apsauga tebėra prioritetingos Vilniaus miesto savivaldybės 2020 m. sritys. Šiemet didžioji lėšų dalis bus skirta švietimui – 366381,8 milijono eurų. Aplinkai ir miesto plėtrai bus skirta 100903,9 milijono eurų, o judumui – 109875,1 milijono eurų. Socialinei apsaugai bus išleista 70127,5 milijono eurų, o sveikatai ir sveikatingumui – truputį daugiau nei 38 milijonų. Švietimui ir ugdymui numatytą finansavimą planuojama skirti mokykloms (klasėms arba grupėms), skirtoms šalies (regiono) mokiniams, turintiems specialiųjų ugdymosi poreikių įrangai ir mokytojų, dirbančių pagal neformaliojo vaikų švietimo programas savivaldybių mokyklose, darbo apmokėjimui 2020 metais. Socialinės apsaugos ir sveikatos srityje lėšas numatyta skirti socialinei paramai mokiniams, socialinėms išmokoms ir kompensacijoms išmokėti, būsto nuomos mokesčio daliai kompensuoti. Sveikatos ir sveikatingumo srityje lėšas planuojama panaudoti sveikos gyvensenos plėtojimui ir mokinių sveikatos įgūdžių ugdymo įstaigose stiprinimui, sveikos gyvensenos įgūdžių bendruomenėse stiprinimui bei stebėjimui.



**Statybos leidimai.** Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>22</sup>, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems. 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 1 703 naujus pastatus, iš jų 1 587 gyvenamuosius ir 116 negyvenamųjų.

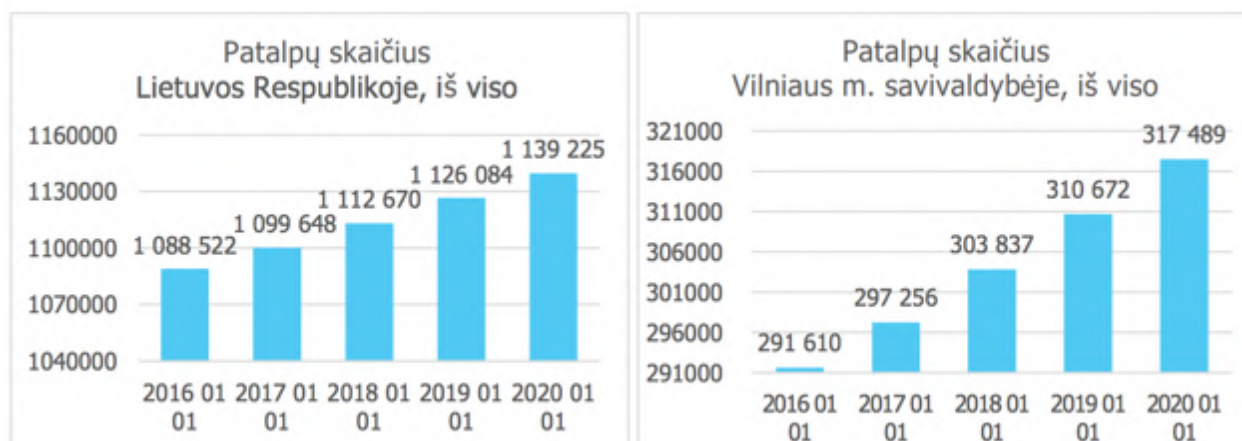
**Statinių statistiniai duomenys.** Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika

Registrų centro duomenimis, 2020-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 95 577 pastatai, tai yra 1 743 pastatais (1,86 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. ir 5 709 pastatais (6,35 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2017 metų pradžioje – 1 276 pastatais daugiau nei prieš metus, 2018 m. – 1 366 pastatais, 2019 m. – 1 324 pastatais. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1276 pastatai fiksuojamas 2017 metų pradžioje, didžiausias – 1743 pastatai (1,86 proc.) – 2020 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

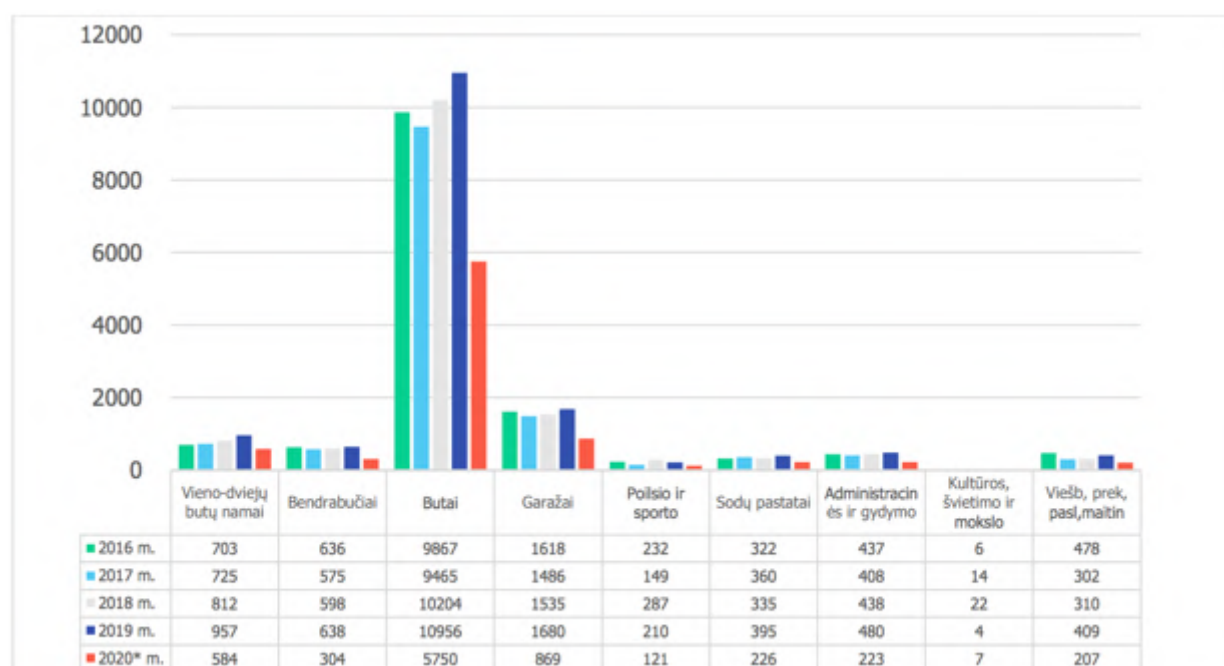


Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika



Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotos 317 489 patalpos, tai yra 6 817 patalpų (2,19 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2017 metų pradžioje – 5 646 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2018 m. – 6 581, 2019 m. – 6 835.

**Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys.** Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020\* m. laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (15 729), mažiausiai – 2017 m. (13 484). 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



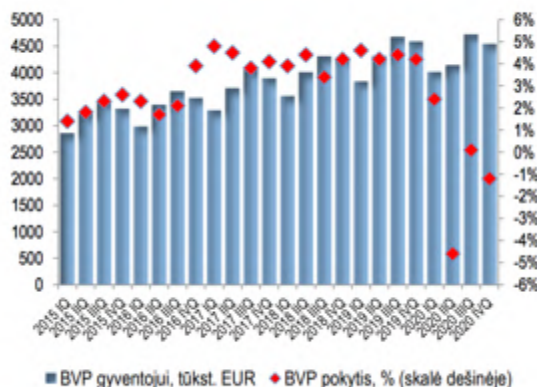
2016–2020\* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirčių grupę

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2019 m. – 10 956, tai sudarė 62,86 proc. visų 2019 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2016 m. parduoti 9 867 butai, 2017 m. – 9 465, 2018 m. – 10 204. Garažų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduota 1 680 objektų, 2016 m. – 1 618, 2017 m. – 1 486, 2018 m. – 1 535. Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduoti 957 namai, 2016 m. parduoti 703 vieno ir dviejų butų namai, 2017 m. – 725, 2018 m. – 812. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2019 m. – perleisti 638 objektai, 2016 m. – 636, 2017 m. – 575, 2018 m. – 598. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2016 m. – 478, 2017 m. parduota 302 objektų, 2018 m. – 310, 2019 m. – 409. Kitų paskirčių grupių: sodų pastatų, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 6 proc. visų 2019 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

**Trumpa Lietuvos ekonomikos apžvalga.** Lietuvos ekonomika pandemijos sąlygomis patyrė pakankamai nedidelių nuostolių. Šalies BVP pernai susitraukė 1,3 proc., tačiau toks nuosmukis buvo vienas mažiausių visoje ES. Nors metų pabaigoje gerokai pablogėjo epidemiologinė padėtis, šalies ūkis paskutinį praėjusių metų ketvirtį apskritai nepatyrė nuostolių ir išaugo 1,1 proc., netgi palyginus su stipriai ekspansiniu trečiuoju ketvirčiu. Metinis rezultatas buvo reikšmingai geresnis nei metų viduryje prognozuotas galimas šalies ūkio metinis susitraukimas net dešimtadaliu. Nuosmukį galima laikyti segmentinio pobūdžio, nes sunkumus patyrė atskiri ūkio sektoriai. Prie didesnio atsparumo reikšmingai prisidėjo greitas atsigavimas po pirmosios pandemijos bangos, gera namų ūkių finansinė padėtis, efektyvi valstybės parama ir ekspansinis fiskalinės politikos pobūdis. Po pirmosios bangos atsigavo vidaus vartojimas, eksportas pasižymėjo subalansuota raida, o nekilnojamojo turto (NT) rinka išvengė krizės. Ekonomikos skatinimo ir kovos su pandemija priemonių plane numatyta per 6 mlrd. Eur. Tai lėmė beveik 10 proc. nuo BVP centrinės valdžios biudžeto deficitą (2021 m. prognozė – 7 proc.).

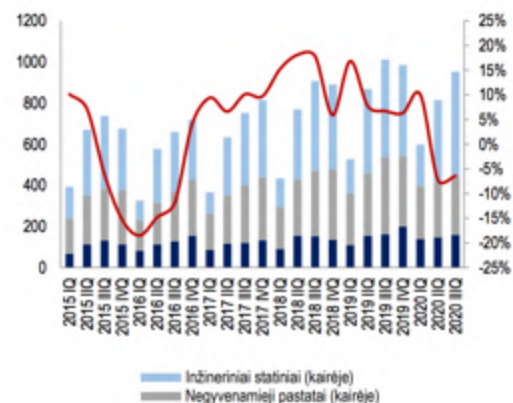
Euro zonos šalių biudžetų deficitai pernai išaugo beveik 10 kartų iki 8,9 proc. nuo BVP (2019 m. pabaigoje – 0,8 proc.). Prognozuojama, kad šių priemonių įtaka Lietuvos ekonomikos augimui gali siekti iki 2,3 proc. 2020 metais ir 2,6 proc. 2021 metais. Giežti karantino ribojimai šalyje lėtins 2021 metų startą, tačiau įsibėgėjant vakcinacijai, antroje metų pusėje situacija turėtų keistis. Šiomet prognozuojamas 3,1 proc. BVP augimas. Pandemijos poveikis šalies ūkio sektoriams buvo nevienalytis, bet pagrindiniai jų demonstravo gerus rezultatus. Labiausiai buvo paveikti tie verslai, kuriems būdingas socialinis kontaktas – apgyvendinimo ir maitinimo veikla, kultūrinė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla, aviacijos sektorius. Metų pabaigoje buvo apskritai apribota šių sektorių veikla, įvedus griežtas karantino priemones. Visgi, reikšminga valdžios fiskalinė parama ir didelė namų ūkių finansinė „pagalvė“ leido išlaikyti galvą virš vandens. Lietuvos banko duomenimis, Lietuvos gyventojų indėliai bankuose pakilo iki rekordinių aukštumų. Teigiamos vartojimo tendencijos antroje praėjusių metų pusėje sustiprino vidaus rinkoje veikiančią verslą. Labiausiai pardavimai didėjo chemijos ir vaistų, baldų, maisto ir tabako produktų segmentuose. Teigiamai nustebino vežėjai – įvairių krovinių vežimo apyvarta pernai išaugo 2,3 proc., lyginant su 2019 metais. Ekonomikos aktyvumą taip pat pastebimai paspartino geras grūdų derlius. Pernai buvo nuimta 16 proc. daugiau derliaus nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Tokio masto grūdų derliaus prieaugis per 0,5 proc. padidino metinę šalies ekonomikos plėtrą. Tiesa, Lietuvos užsienio prekyba pandemijos sąlygomis susitraukė pakankamai reikšmingai. Virusą proveržis likusioje Europoje buvo gero stipresnis nei mūsų šalyje. Antroji recesija euro zonoje vis labiau atrodo neišvengiama, žvelgiant į 2021-uosius. Dėl šalių vyriausybės įvestų ribojimų sumenko pasaulio ekonomikos aktyvumas, o tai neigiamai paveikė Lietuvos užsienio prekybos apimtis. Per 11 praėjusių metų mėnesių Lietuvos eksportas smuko 5 proc., importas – 10,2 proc. Lietuviškos kilmės eksporto (neįskaitant mineralinių produktų) nuosmukis sudarė 7 proc. Visgi, nuo dar didesnių nuostolių išgelbėjo plati eksporto diversifikacija. ES rinkų atšalimą dalinai kompensavo apimčių padidėjimas Rusijoje, JAV, Švedijoje, taip pat – tolimuosiuose Rytuose ir Afrikoje, kur buvo eksportuojami žemės ūkio produktai (daugiausia javai). Iš sektorių, labiausiai praėjusiais metais nukentėjo medienos ir jos gaminių, mašinų ir įrenginių, žemės ūkio ir maisto produktų eksportas.

**Lietuvos BVP**



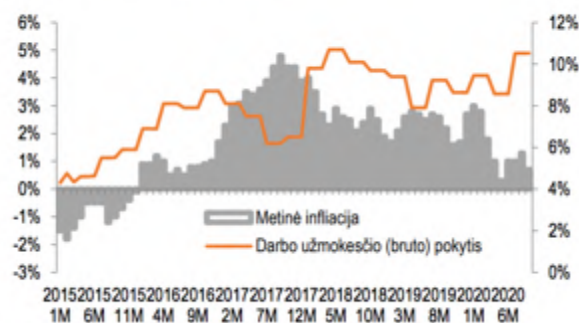
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

**Statybų aktyvumas Lietuvoje**



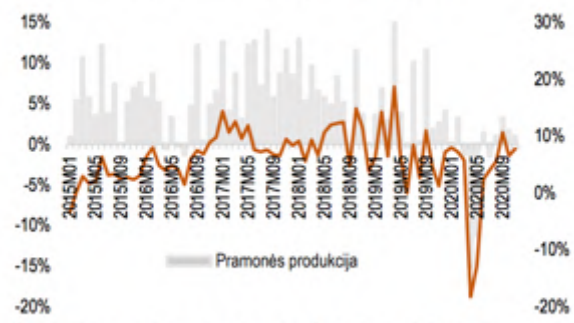
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

**Inflacija ir darbo užmokeskis**



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

**Ekonomikos aktyvumo rodikliai (metinis pokytis)**



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

## 7. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

### 7.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

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

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

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

1. pirkimo–pardavimo sandorius;
2. turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
3. pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
4. kitus TVS ir EVS nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Remiantis galiojančia Turto ir verslo vertinimo metodika, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

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

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

### 7.2. VERTINIMO METODŲ PARINKIMAS

Turto vertinimas atliekamas, nustatant vertę, ne mažiau kaip dviem metodais. Vertinimo metodų ar jų derinių parinkimas grindžiamas metodų taikymo ar netaikymo aplinkybėmis, taip pat atsižvelgiant į vertinimo atvejį. Pagrindiniai vertinimo metodai, kurie paremti ekonominiais kainų pusiausvyros, išmokų numatymo ar pakeitimo principais, yra:

- ▼ **Lyginamasis metodas;**
- ▼ **Išlaidų (kaštų) metodas;**
- ▼ **Pajamų metodas.**

**Lyginamojo metodo** esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Pagrindinis metodo principas analogiškų objektų faktinių sandorių kainų palyginimas, nustatant artimiausių pagal savybes objektų vidutinę kainą ir ją pritaikant vertinamam objektui. Kartu įvedamos pataisos dėl vertinamo objekto individualių savybių.

**Lyginamojo metodo taikymo/netaikymo pagrindimas.**

Kadangi vertinamas turtas – tai rinkoje retai atskirai parduodamas elektros tinklų paskirties nekilnojamas turtas (Inžineriniai tinklai - Žemos įtampos elektros kabelinė linija bei transformatoriai), kurį vertintojas galėtų palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, šio metodo taikymas būtų neobjektyvus ir negali būti naudojamas rinkos vertės nustatymui. Atsižvelgiant, į tai, kad per 36 mėnesius iki vertinimo datos, VĮ Registrų centras duomenų bazėje, nebuvo užfiksuota pakankamai įvykusių analogiško ir/ar panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių, lyginamasis metodas netaikomas, nes yra neobjektyvus nustatant vertinamo turto vertę.

**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/netaikymo pagrindimas.**

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. Lyginamuoju ir pajamų metodais vertinamo turto vertę nustatyti nėra galimybės, be to, vertinamas turtas yra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę yra tinkamas.

**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 grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

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

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

#### **Pajamų metodo taikymo/netaikymo pagrindimas.**

Vertinamas turtas – kitos objektas, nėra tipinis pajamas nešantis turtas ir investiciniais tikslais yra įsigyjamas labai retai. Atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą, bei potencialių turto pirkėjų ratą (galutiniai vartotojai įsigyjantys turtą savo poreikiams tenkinti, t. y. kaip gyvenamąjį būstą), pajamų metodu atlikti skaičiavimai netiksliai atspindės vertinamo turto vertę atviroje rinkoje.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone, išlaidų (kaštų) metodo taikymas, netaikant lyginamojo ir pajamų metodų, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

### 7.3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

#### 7.3.1. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – atkuriamosios turto vertės nustatymas remiantis 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. Pagal LR ir Tarptautinius vertinimo standartus **išlaidų (kaštų) metodu** atliekant turto vertinimą, buvo atsižvelgta į: turto naudojimo paskirtį ir jo perspektyvą, likvidumą rinkoje; turto atstatymo kaštus; turto būklę.

**Išlaidų (kaštų) metodu** turto vertė nustatoma dviem etapais:

- nustatomos vertinamo turto sukūrimo sąnaudos;
- nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Pirmame etape skaičiuojamos sukūrimo sąnaudos, kurių reiktų vertinimo metu galiojančiomis rinkos kainomis sukurti tiksliai vertinamo objekto kopiją, kad atitiktų medžiagos, darbų kokybę, standartai ir pan. Antrame etape skaičiuojama vertinamo objekto nuvertėjimas: fizinis nusidėvėjimas (ekonominis atgyvenimas – amžius, būklė, fizinio nusidėvėjimo lygis); funkcinis nusidėvėjimas (funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pakitus technologijoms, dėl ekonominių, politinių ir kitų veiksnių, plotas, tinkamumas esamam naudojimui, galima naudojimo ateityje sąnaudų suma, lyginant su kitu moderniu turtu ir pan.); ekonominis (išorinis) nusidėvėjimas (nusidėvėjimas dėl veiksnių ar sprendimų, esančių už vertinamo objekto ribų – strateginių įmonės ar kitų žinybų sprendimų, dėl kurių naudojamas turtas pasidaro nereikalingas ar sumažėja jo teikiama nauda/pajamos ir pan.).

Visa vertinamo objekto nuvertėjimas apskaičiuojamas pagal formulę :

$$NV = FN + TN + EN, \text{ kur:}$$

NV – nusidėvėjimo vertė;

FN – fizinio nusidėvėjimo vertė (nustatyta, atsižvelgiant į turto efektyvų amžių, faktinį komponentų fizinį nusidėvėjimą, vidutinės statybos vertes, faktines išlaidas, vertintojo turima informacija apie statybų kaštus;

TN – funkcinio nusidėvėjimo vertė (nustatyta, atsižvelgiant į kaštus, reikalingus vertinamo turto funkciniai būklei pagerinti, kad jis atitiktų eksploatavimo saugos bei kokybės, funkcionalumo ir kt. reikalavimus, galimo naudojimo paskirtį ir kt.);

EN – ekonominio nusidėvėjimo vertė (nustatyta atsižvelgiant į gamybinį potencialą).

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamo objekto vertė yra:

$$AV = AK - NV, \text{ kur:}$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK – vertinamo objekto sukūrimo sąnaudų vertė;

NV – vertinamo objekto nuvertėjimo vertė.

Atkuriamosios vertės skaičiavimo schema:

Fizinio nusidėvėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$\text{Fizinio nusidėvėjimo vertė} = (\text{Analogo statybinė vertė}) * (\text{Fizinio nusidėvėjimo koeficientas})$$

Funkcinio nusidėvėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$\text{Funkcinio nusidėvėjimo vertė} = (\text{Analogo statybinė vertė} - \text{Fizinio nusidėvėjimo vertė}) * (\text{Funkcinio nusidėvėjimo koeficientas})$$

Ekonominio nusidėvėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$\text{Ekonominio nusidėvėjimo vertė} = (\text{Analogo statybinė vertė} - \text{Fizinio nusidėvėjimo vertė} - \text{Funkcinio nusidėvėjimo vertė}) * (\text{Ekonominio nusidėvėjimo koeficientas})$$



## Kilnojamojo turto – inžinerinių tinklų – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinių linijų rinkos vertės skaičiavimai

Fiziniam nusidėvėjimui ir atkūrimo kaštams nustatyti vertintojai naudojo 2021 m. Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno (SISTELA) ir Statinių vidutinės trukmės normatyvus (SITELA) duomenis bei kadastrinių matavimų bylą. Remiantis Sistelos kainynu, 0,38 kV įtampos elektros kabelių tranšėjoje statybos kaina yra pateikta NTK 2021-4.4.1 lentelėje. Kabelių linijų tranšėjoje vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: žemės darbai (0,8 m gylio), apsauginiai vamzdžiai, smėlio paklotas, kabeliai, signalinės juostos, taip pat 10 kV įtampos kabelių linijų apsauginės juostos. Kabelių linijų kolektoriuje vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: kabelių tiesimas įrengtomis konstrukcijomis. Vertinamo turto kabelio parametrai: 4x185 aliumininis kabelis. Atkūrimo kaštai yra 34,88 eur/m. Vertinamo turto ilgis yra po 80 m.

### 0,38 kV įtampos elektros kabeliai tranšėjoje

1 km statybos kaina, tūkst. EUR

NTK 2021-4.4.3 lentelė

Kabelio gyslų skaičius, vnt. ir gyslos skerspjūvio plotas, mm <sup>2</sup>	4x16	4x25	4x35	4x50	4x70	4x95	4x120	4x150	4x185	4x240
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Varinis kabelis	16,38	22,36	25,43	28,41	41,42	59,06	75,95	84,92	90,80	114,90
Aliumininis kabelis	12,69	15,79	18,15	18,99	21,75	24,55	27,04	29,05	34,88	41,01

Fizinis nusidėvėjimas nustatomas remiantis vertinamo turto charakteristikomis bei UAB Sistela parengtais statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN I). Atsižvelgiant į vertinamo turto statymo metus (1998 m.) bei vidutinę statinio gyvavimo trukmę (4.4 skyrius, elektros tinklai 18 psl, kur yra nustatyta vidutinė statinio naudojimo trukmė ir nusidėvėjimas, nuorašas pateikiamas prieduose) yra nustatomas fizinis nusidėvėjimas. Nutiestų žemėje 0,4 – 10 kV elektros kabelių linijų vidutinė naudojimo trukmė yra 25 metai, o kasmetinis vertės mažinimo procentas yra 4,0, tad vertinamo turto fizinis nusidėvėjimas yra 23 metai. Atsižvelgus į tai, jog turtas yra naudojamas, priimamas maksimalus 75 proc. nusidėvėjimas. Fizinis nusidėvėjimas yra lygus 75 proc. Vertinamas turtas yra tinkamas naudoti pagal tikslinę paskirtį, vertinamo metu buvo naudojamas pagal paskirtį, todėl funkcinis ir ekonominis nusidėvėjimas priimamas lygus – 0 proc.

#### 7.1. lentelė. Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu

Turtas	Statybos metai	Kasmetinis vertės mažėjimo koeficientas	Ilgis, m	Kainynas ir lentelė	Atkūrimo kaštai, Eur/m	Objekto atkūrimo kaštai, Eur	Fizinis nusidėvėjimas (FN)	Atkūrimo kaštai, atėmus FN	Funkcinis nusidėvėjimas (TN)	Ekonominis nusidėvėjimas (EN)	Atkūrimo kaštai, atėmus FN, TN, EN	Rinkos vertė, EUR
Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7928-1	1998	4	80	NTK 2021-4.4.3	34,88	2 790	75,0%	698	0 proc.	0 proc.	697,60	700
Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7828-2	1998	4	80	NTK 2021-4.4.3	34,88	2 790	75,0%	698	0 proc.	0 proc.	697,60	700
												1 400

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

Vertintojų nuomone, vertinamo turto (Inžinerinių tinklų - Žemos įtampos elektros kabelinės linijos) rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, yra priimama **1 400 eur (vienas tūkstantis keturi šimtai eurų)**.





**Nekilnojamojo turto – pastato – transformatorinės, rinkos vertės skaičiavimai**

Fiziniam nusidėvėjimui ir atkūrimo kaštams nustatyti vertintojai naudojo 2021 m. Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyno (SISTELA) ir Statinių vidutinės trukmės normatyvus (SITELA) duomenis bei kadastrinių matavimų bylą. Remiantis Sistelos kainynu, transformatorinės pastotės pastatų statybos kaina yra pateikta NTK 2021-4.4.12 lentelėje. Vertinamo turto parametrai: 4x185 sienų medžiaga – plytos, tūris yra 336 kub.m, atkūrimo kaštai yra 170,49 eur/kub.m.

**Transformatorinės pastotės**

**1 m3 transformatorinės pastotės statybos kaina, EUR**

**NTK 2021-4.4.12 lentelė**

Mūrinės (plokščių)		Metalinės (konteinerinės)		Stulpinės
tūris, m3				gelžbetonio atramų tūris, m3
iki 50	daugiau 50	iki 20	daugiau 20	iki 2
1	2	3	4	5
236,12	170,49	1680,74	1408,34	1589,50

Fizinis nusidėvėjimas nustatomas remiantis vertinamo turto charakteristikomis bei UAB Sistela parengtais statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN I). Atsižvelgiant į vertinamo turto statymo metus (1997 m.) bei vidutinę statinio gyvavimo trukmę (2.2 skyrius, negyvenamieji pastatai, 8 psl, kur yra nustatyta vidutinė statinio naudojimo trukmė ir nusidėvėjimas, nuorašas pateikiamas prieduose) yra nustatomas fizinis nusidėvėjimas. Plytų mūro pastatų vidutinė naudojimo trukmė yra 85 metai, o kasmetinis vertės mažinimo procentas yra 1.2, tad vertinamo turto fizinis nusidėvėjimas yra 24 metai,  $24 \cdot 1,2 = 28,8 \sim 29$  proc. Vertinamas turtas yra tinkamas naudoti pagal tikslinę paskirtį, vertinamo metu buvo naudojamas pagal paskirtį, todėl funkcinis ir ekonominis nusidėvėjimas priimamas lygus – 0 proc.

**7.2. lentelė.** Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu

Turtas	Statybos metai	Kasmetinis vertės mažėjimo koeficientas	Tūris, kub. m	Kainynas ir lentelė	Atkūrimo kaštai, Eur/kub.m	Objekto atkūrimo kaštai, Eur	Fizinis nusidėvėjimas (FN)	Atkūrimo kaštai, atėmus FN	Funkcinis nusidėvėjimas (TN)	Ekonominis nusidėvėjimas (EN)	Atkūrimo kaštai, atėmus FN, TN, EN	Rinkos vertė, EUR
Pastatas - Transformatorinė	1997	1,2	336	NTK 2021-4.4.12	170,49	57 285	29,0%	40 672	0 proc.	0 proc.	40 672,09	<b>40 700</b>
												<b>40 700</b>

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

Vertintojų nuomone, vertinamo turto (transformatorinės pastato) rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, yra priimama **40 700 eur (keturiasdešimt tūkstančių septyni šimtai eurų).**

**X X X**

**Išvada dėl galutinės vertės, nustatytos naudojant išlaidų (kaštų) metodą:**

Vertintojų nuomone, viso vertinamo turto rinkos vertė, nustatyta išlaidų (kaštų) metodu, yra priimama **1 400 + 40 700 = 42 100 eur (keturiasdešimt du tūkstančiai vienas šimtas eurų).**

## 8. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

- Remiantis tarp UAB „Giantus vertinimas“ ir Užsakovo sudaryta Vertinimo paslaugų sutartimi Nr. 21-N04-03, visos autorinės teisės priklauso UAB „Giantus vertinimas“. Ši ataskaita yra Užsakovo nuosavybė (konfidencialus dokumentas), parengta užsakovui, kurios tikslas ir atvejis yra: **Turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas, nuosavybės teisės perleidimo tikslu** Visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją, negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte, pareiškime ar kitu būdu viešinama be UAB „Giantus vertinimas“ raštiško patvirtinimo.
- Tiek UAB „Giantus vertinimas“, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais jos autorių parašais ar elektroniniu parašu.
- Ataskaita surašyta: 2021 m. balandžio 26 d.

### IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS:

Vertinamo turto **rinkos vertė**, vertės nustatymo dieną (2021 m. balandžio 13 d. ) yra  
**42 100 EUR (keturiasdešimt du tūkstančiai vienas šimtas eurų), t.y.**

PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS				
Turto pavadinimas	Paskirtis	Unikalus nr.	Plotas / ilgis	Rinkos vertė
Pastatas - Transformatorinė	Kita	1099-7019-1018	59.82 kv. m	40 700 eur
Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7928-1	-	-	Ilgis – 80 m.	700 eur
Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556-pp7828-2	-	-	Ilgis – 80 m.	700 eur

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.

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

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.

#### Vertintojas: Julius Puidokas

Nekilnojamojo turto vertintojo eksperto kvalifikacijos

pažymėjimas Nr. 000329, suteiktas 2020 09 11

Kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos

pažymėjimas Nr. 000319, suteiktas 2020 07 15

#### UAB „Giantus vertinimas“ įgaliotas atstovas: Laura Limbaitė

Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų

sąrašą pažymėjimo numeris Nr. L4-000200, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



## PRIEDAI

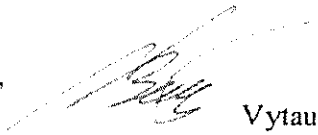


LIETUVOS RESPUBLIKOS KRAŠTO APSAUGOS MINISTERIJOS BENDRŲJŲ  
REIKALŲ DEPARTAMENTAS


PAŽYMA APIE ILGALAIKIO MATERIALIOJO TURTO, ESANČIO VILNIUJE, JONO  
KAIRIŪKŠČIO G., BUHALTERINES VERTES

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Išsigijimo savikaina, Eur	Nusidėvėji mas.Eur	Likutinė vertė 2020 m. birželio 1 d.
1.	Nekilnojamas daiktas – pastatas-transformatorinė TR-1556 (59,82 kv.m.) su 1x630 kVA galios transformatoriumi	1099-7019-1018	28 357,85	22 227,21	6 130,64
2.	Kilnojamas daiktas – inžineriniai tinklai – žemos įtampos (0.4 kV) kabelinė linija TR1556- pp7928-1 (L-80 m) ir TR-1556-pp7828-2 (L-80 m) (viso L-160 m)	—	4 430,48	4 044,74	385,74
Bendra vertė			32 788,33	26 271,95	6 516,38

Krašto apsaugos ministerijos  
bendrųjų reikalų departamento direktoriaus pavaduotojas,  
atliekantis direktoriaus funkcijas

  
Vytautas Basys

Centralizuotos finansų ir turto tarnybos prie  
Krašto apsaugos ministerijos direktoriaus pavaduotoja

  
Virginija Jašmontienė

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS**

2021-04-26 07:18:26

**1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:**Registro Nr.: **10/287072**Registro tipas: **Statiniai**Sudarymo data: **1998-01-14**Adresas: **Vilnius, Jono Kairiūkščio g. 9A****2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1.

**Pastatas - Transformatorinė**Unikalus daikto numeris: **1099-7019-1018**Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**Žymėjimas plane: **1H1p**Statybos pabaigos metai: **1997**Baigtumo procentas: **100 %**Šildymas: **Nėra**Vandentiekis: **Nėra**Nuotekų šalinimas: **Nėra**Dujos: **Nėra**Sienos: **Plytos**Stogo danga: **Ruberoidas**Aukštų skaičius: **1**Bendras plotas: **59.82 kv. m**Pagrindinis plotas: **59.82 kv. m**Tūris: **336 kub. m**Užstatytas plotas: **76.29 kv. m**Koordinatė X: **6069749**Koordinatė Y: **581287.2**Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **31509 Eur**Atkuriamoji vertė: **31509 Eur**Vidutinė rinkos vertė: **28358 Eur**Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1998-01-14**Kadastro duomenų nustatymo data: **1998-01-14****3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra****4. Nuosavybė:**

4.1.

**Nuosavybės teisė**Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**Daiktas: **pastatas Nr. 1099-7019-1018, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2000-05-15 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 101-871**Įrašas galioja: **Nuo 2000-07-17****5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra****6. Kitos daiktinės teisės :**

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**Patikėtinis: **Krašto apsaugos ministerijos bendrųjų reikalų departamentas, a.k. 302526105**Daiktas: **pastatas Nr. 1099-7019-1018, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2010-03-04 Steigėjo įsakymas Nr. V-200****2010-03-04 Reorganizavimo sąlygos**Įrašas galioja: **Nuo 2010-09-23****7. Juridiniai faktai: įrašų nėra**

**8. Žymos:** įrašų nėra

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

**10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:** įrašų nėra

**11. Registro pastabos ir nuorodos:** įrašų nėra

**12. Kita informacija:** įrašų nėra

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



**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

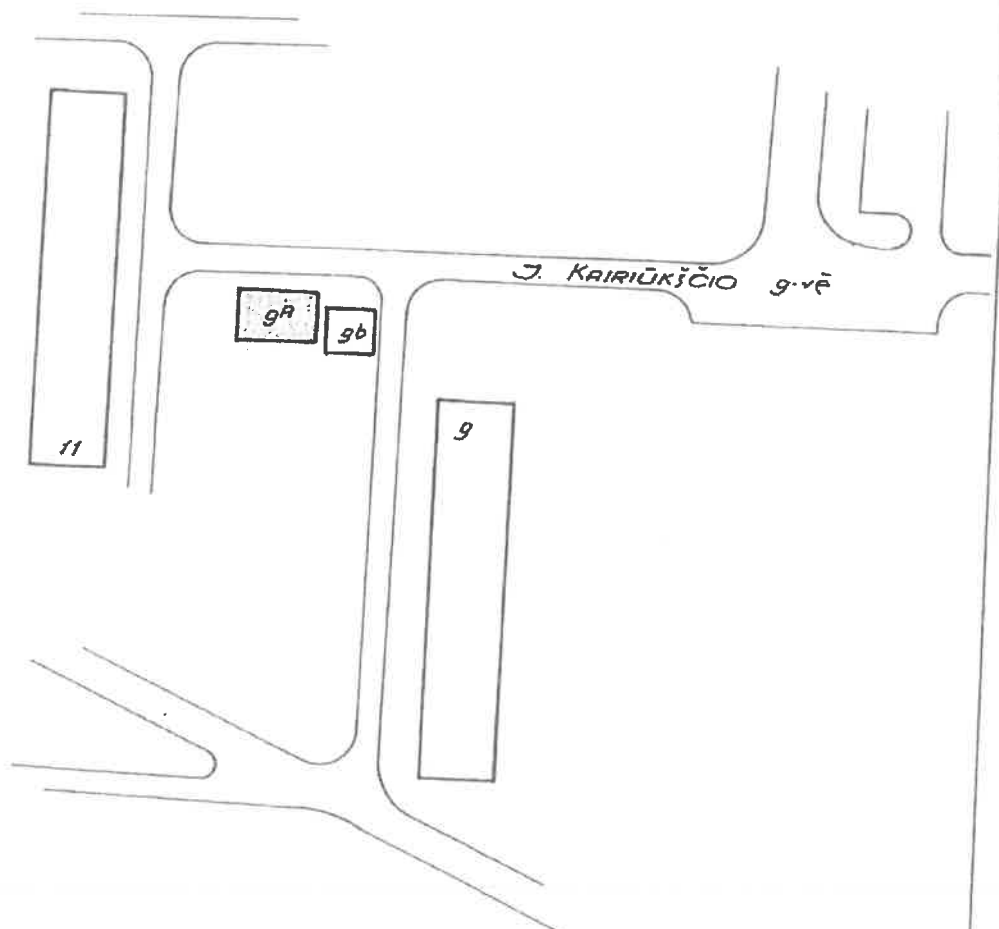
**NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ  
BYLA**

**REGISTRO NR. 10/287072**

**INVENTORINIS NR. 13/21321**

**JONO KAIRIŪKŠČIO G. 9A  
VILNIUS**

# SCHEMA



VILNIAUS REGISTRŲ CENTRAS  
 VILNIAUS FILIALAS  
 Nekilnojamojo turto kadastro ir registro byloje  
 Nr. \_\_\_\_\_ Tomas Nr. \_\_\_\_\_ esančio  
 dokumento originalo  
**KOPIJA TIKRA**  
 20 17. 01 - 04 Registravimo Nr. 2624  
 (rašymai v. paveržė parašas)

ŽEMES IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
 KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
 VILNIAUS FILIALAS  
 J. KAIRIŪKŠČIO G-VĖ Nr. 9<sup>a</sup> bt.

MIESTAS	KV	SKL	RAIDĖ	SUCARĖ:
VILNIUS			14 <sup>5</sup>	Darius Galmanovienė
M1:				Elena Urkonovienė
10 82m 01 m 14				GAMYBINĖ GRUPĖ Nr. 1



## Forma N. 1)

J. KAIRIŪKŠČIO g-vė, pr., a, alsk, Nt GA

VERNIJ, Semūn: k1 \_\_\_\_\_ kaime

Miestas, rajonis	Kvartalas	Sklypas
VILNIUS		

[illegible][illegible][illegible]



Namų valdos įkainojimo suvestinė

[illegible]

## Pagalbiniai pastatai

[illegible]

### Kiemo statiniai

[illegible]

1998 m. 01 mėn. 14 d. Sudarytojas [Signature] Tikrinantis [Signature]



## Pastato ir jo dalių kainojimas

1998 m

31

mén. sed

mén. 14d. Sudarç.

**Tikrinotė:**



Pastato raidė VP

Inventoriaus numeras		
Miesto Raionas	Kvartalas	Sklypas
Vilnius		

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Forma Nr. 1

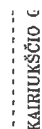
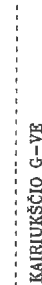
7 KARIŪNŠČIO

gavę, pr. patal. skersį Nr. 9A

Data	Aukšto Nr.	Būto Nr.	Kambarių Nr.	Patalpų pavadinim.		Bendrasis plotas	Gyvenama						TRANSFORMAT.					
							tame skaidiulyje						tame skaidiulyje					
							Gyvena- myų kambarių plotas	Naudin- gas negyve- nam. plotas	Tam- burų technik. pat. pl.	Negyv. fūsia- rūsio- pusru- siai	Verslo		Pagalb. plotas	Pagalb. plotas	Pagalb. plotas	Pagalb. plotas	Pagalb. plotas	Pagalb. plotas
2007.14.	1		1	TRANSFOR- MATINIS	PATALPA	747								747				
			2			772								772				
			3			1273								1273				
			4			2307								2307				
			5			5803								5803				
						5902								5902				

07.10.07  
 REGISTRACIJOS  
 CENTRAS  
 VILNIAUS RAJONAS  
 VILNIAUS MIESTAS  
 2007.10.07



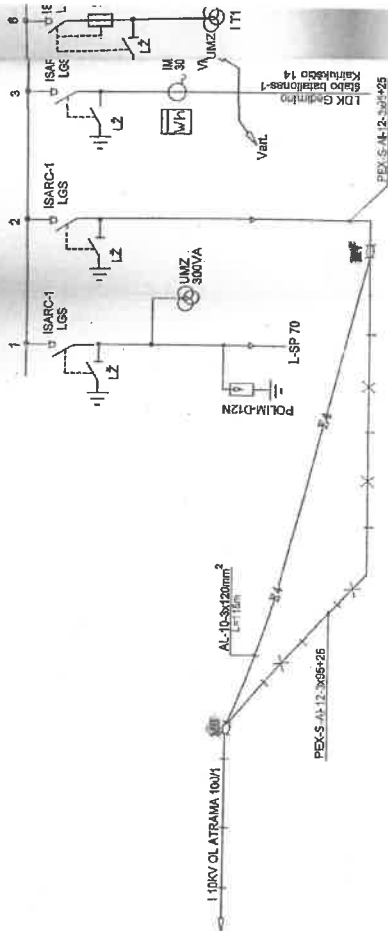
[illegible]

**Bogdanas Mažerauskas**  
KAM D1' infirminio skyriaus  
Energetinio poskyrio  
vedėjas-vyr. mokytojas

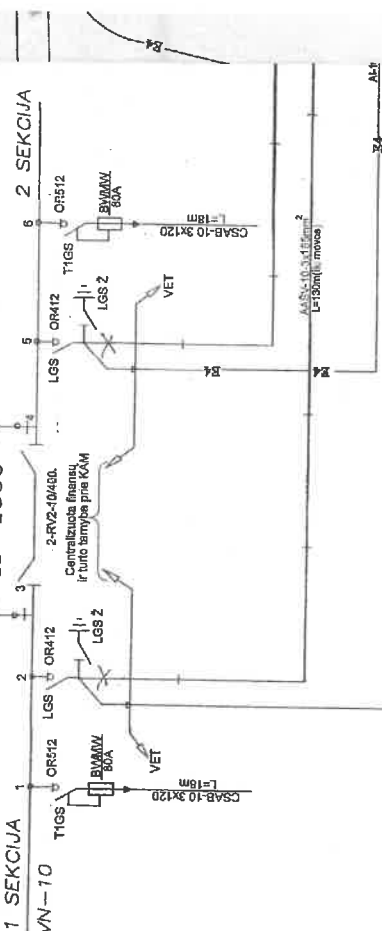
2008.04.28

[illegible]

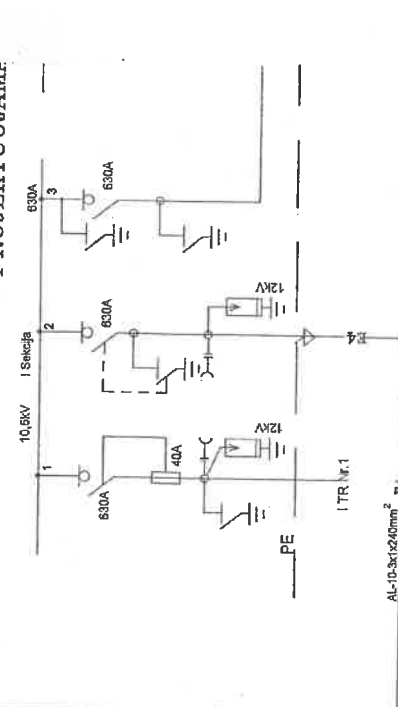
# 1 SEKCIJA



# 2 SEKCIJA

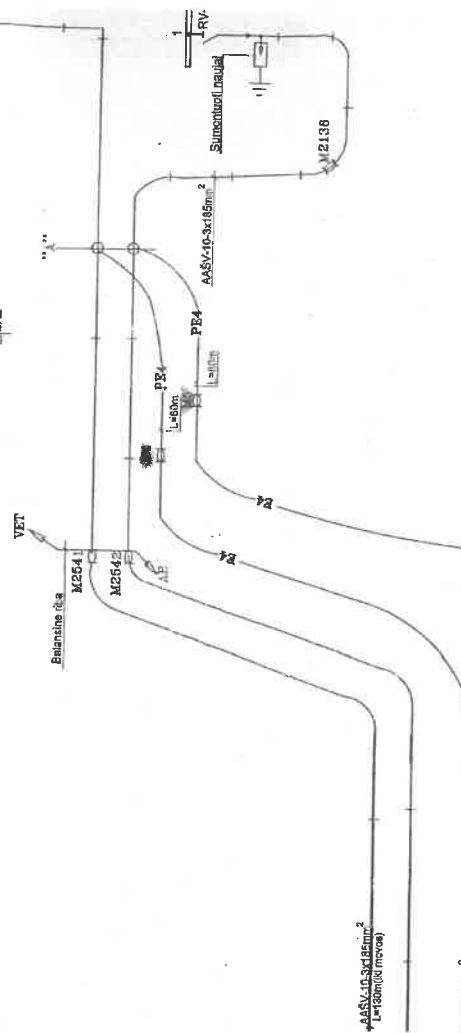
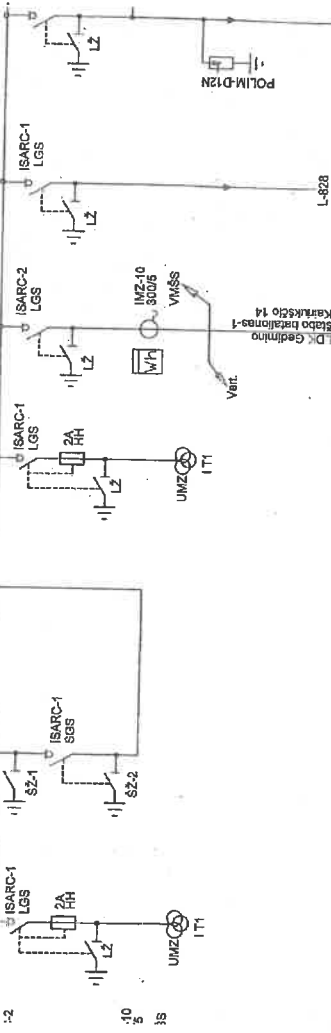


# PROJEKTUOJAMA

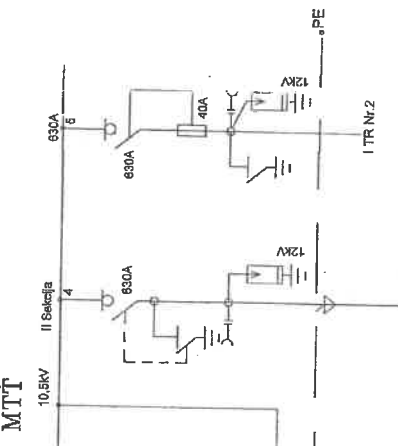


# 2 SEKCIJA

## MT-2201



# MT



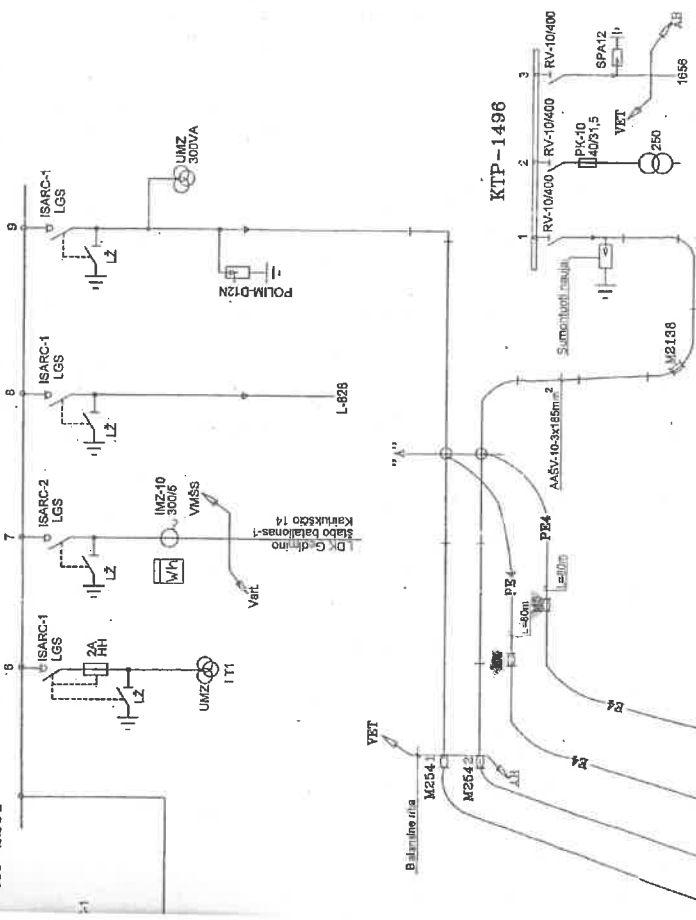
PASTABOS

1. Rėlum su transporto žiedo ir kairiškio g-vės rekonstrukcija
2. rekonstruojami inžineriniai tinklai kairiškio g. gje.
3. Esamo 10KV kabelio iš MT-2201 (vid. 2) 10KV OL atrama rekonstruojama transporto žiedo demontuojama. Vietoj jos pa atkampa nauja trasa ir movomis M4 ir M5 sujunginama su esamu kab
4. Esami 10KV kabeliai iš TR-1556 atitinkami (KTP-1495 ir MT22 TP1550 atitinkami iki naujų movų M1 ir M2 žemėje ir kolekti
5. Esami 10KV kabeliai iš TR-1556 atitinkami (KTP-1495 ir MT22 TP1550 atitinkami iki naujų movų M1 ir M2 žemėje ir kolekti
6. Priklausomai nuo darbų vykdymo eiliškumo, jei kabeliai bu
7. MTT, tai jie išsart užvedami į MTT. Jei kabeliai bus perkeltami an
8. MTT, kung perėjovus būtų galima kabelių galus užvesti į MTT.
9. Esami 10KV kabeliai atjungiami TP-1556 ir movose M2541 ir M2
10. sumontuojamos gėlinės movos ir jie paleidami rezervui. Pagal galin
11. komunikacijos kairiškio gje, šie kabeliai išsaugomi.

*Sudevinta*  
Bogdanas Matuszewska  
KAM OT mairandis skyriaus  
inžinierius projektavimas  
2024. 04. 28.



## MT-2201



1. Rēķumu su transporto ziedo ir Karuizbēto g-veš rekonstrukcija bei givj. namu statyba rekonstruksim iznērtnīkai tātāt KTR2201(2) g-je.
2. Esamo 10kV kabeļu šīs MT-2201(fid. 2) 1. 10kV OL atīrām 100V1 atkāpa līes rekonstruksimu transporto ziedo demontājam. Vīedz šīs pērkājēma naujo kabeļu atkāpa nauja tīga ir mōvoms ~~10kV~~ 10kV uzplūdamā su esamū kabeļu.
3. Esamī 10kV kabeļu šīs TR-1558 atīrāmā 1. KTP-1498 ir MT2201, rekonstrukojāt nēz. šīs līnīkus saugmūt tāt, kol bus jēnāgas iznērtnīkū tāt kōrēktus. Pastīdāte kolektōnū, šīs TR-1558 atīrāmā tāt naujū mōvū, MT 1 M2 zemēje ir kolektōnūja pakojāmū naujū kabeļu. Esamū kabeļu atkāpos nū šāsō "A" dā mōvū M4 ir M5 pakojāmū jēfīrtināt gavīes rekonstrukcijā, i pērkājējamā MT2 tranzītu uzvīdāma 10kV KL TR-1558-KTP-1498. Pīrkāusomā nū dāzū vīkijōmū eilīssomū, ī kabeļu bus pērkājāmī pasīdāz MT, tāt īsātāt uzvīdāmī nū MTT. Jē kabeļu bus pērkājāmī atīstānū, nū bus jēnāz MTT, šīs statyomū vīdājēja rēkājējā palīdēt pātākāmā 10kV kabeļu (TR-1556-KTP-1498) kīpā, kūrā pērkjovus būnū galīmā kabeļu gāz uzvīdēt MTMT.
4. Esamī 10kV kabeļu atīrāmū MT-1558 ir mōvoms M2541 ir M2542. Art k abeļū galū sumontājāmū galīmās mōvās īr pālekāmī rezervu. Pagal galīmābē, kļōjant īznērtnēs komunikācijas Karuizbēto g-je, šīs pērkājāmī īsāsuomī.

*Sudazinta:*  
Bogdanas Mačerauskas  
KAM OT infirmisio skyrimas  
Energizmo požiūris  
ved. 194-195. 1950-1951

2nd. 04.28.

2nd. 04.28.











# **NEKILNOJAMOJO TURTO ATKŪRIMO KAŠTŲ (STATYBINĖS VERTĖS)**

## **K A I N Y N A S**

**NTK 2021**

**Gyvenamieji pastatai  
Negyvenamieji pastatai  
Susisiekimo komunikacijų statiniai  
Inžinerinių tinklų statiniai  
Hidrotechnikos statiniai  
Kiti inžineriniai statiniai**

## ELEKTROS TINKLAI

### Techninė dalis

1. Lauko elektros tinklai – antžeminės ir požeminės 0,38 kV ir 10 kV įtampos skirstomosios linijos ir transformatorinės pastotys.
2. Kabelių linijų tranšėjoje vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: žemės darbai (0,8 m gylis), apsauginiai vamzdžiai, smėlio paklotas, kabeliai, signalinės juostos, taip pat 10 kV įtampos kabelių linijų apsauginės juostos.
3. Kabelių linijų kolektoriuje vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: kabelių tiesimas įrengtomis konstrukcijomis.
4. 0,38 kV ir 10 kV įtampos elektros perdavimo oro linijų vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: atramos, atramų įžeminimas, laidai ir armatūra, taip pat 10 kV įtampos elektros perdavimo oro linijų skyrikliai.
5. Mūrinių transformatorių 1 m3 vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: bendrieji statybos darbai, vidaus elektros apšvietimas, transformatorių bei spintų montavimas.
6. Metalinių (konteinerinių) transformatorių 1 m3 vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: pamatų įrengimas, transformatorinės ir transformatorių montavimas.
7. 4.4.1 - 4.4.3, 4.4.7 lentelėse apskaičiuota vieno kabelio, pakloto tranšėjoje, statybos kaina. Kiekvieno kito kabelio, pakloto toje pačioje tranšėjoje, statybos kaina apskaičiuojama lentelėse nurodytų kabelių statybos kainą mažinant 2,20 tūkst. EUR kiekvienam kitam kabeliui.
8. 35-110 kV įtampos perdavimo oro linijų, įrengtų ant gelžbetoninių atramų, vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: gelžbetoninės tarpinės ir metalinės kampinės atramos, atramų įžeminimas, linijinė armatūra, laidai ir trosai (linijose su apsauga nuo perkūnijos).
9. 110 kV įtampos perdavimo oro linijų, įrengtų ant metalinių atramų, vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: metalinės atramos, atramų įžeminimas, linijinė armatūra, laidai ir trosai (linijose su apsauga nuo perkūnijos).
10. 330 kV įtampos perdavimo oro linijų, įrengtų ant gelžbetoninių atramų, vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: gelžbetoninės portalinės atramos, atramų įžeminimas, linijinė armatūra, laidai ir apsaugos nuo perkūnijos trosai.
11. 330 kV įtampos perdavimo oro linijų, įrengtų ant metalinių atramų, vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinta: metalinės atramos, atramų įžeminimas, linijinė armatūra, laidai ir apsaugos nuo perkūnijos trosai.
12. 35-330 kV įtampos perdavimo oro linijų vidutinėje (sustambintoje) statybos kainoje įvertinti persikirtimai su kliūtimis: elektros oro linijomis, keliais, geležinkeliais, upėmis ir kt.



## 0,38 kV įtampos elektros kabeliai tranšejoje

1 km statybos kaina, tūkst. EUR

NTK 2021-4.4.1 lentelė

Kabelio gyslų skaičius, vnt. ir gyslos skerspjūvio plotas, mm <sup>2</sup>	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11	
	1	2	3x16	3x25	3x35	3x50	3x70	3x95	3x120	3x150	3x185	3x240										
Varinis kabelis			15,91	19,71	22,71	24,62	33,25	40,21	54,98	60,64	63,53	80,52										
Aliuminis kabelis			11,64	14,33	15,40	15,77	17,64	20,54	21,21	22,90	26,31	32,58										

1 km statybos kaina, tūkst. EUR

NTK 2021-4.4.2 lentelė

Kabelio gyslų skaičius, vnt. ir gyslos skerspjūvio plotas, mm <sup>2</sup>	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11	
	1	2	3x16+	3x25+	3x35+	3x50	3x70+	3x95+	3x120+	3x150+	3x185+	3x240+										
Varinis kabelis			17,66	21,67	25,22	27,27	38,52	46,78	63,82	68,57	68,15	94,78										
Aliuminis kabelis			12,44	14,50	16,00	16,83	19,13	23,14	23,01	21,94	30,07	36,05										

1 km statybos kaina, tūkst. EUR

NTK 2021-4.4.3 lentelė

Kabelio gyslų skaičius, vnt. ir gyslos skerspjūvio plotas, mm <sup>2</sup>	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11	
	1	2	4x16	4x25	4x35	4x50	4x70	4x95	4x120	4x150	4x185	4x240										
Varinis kabelis			16,38	22,36	25,43	28,41	41,42	59,06	75,95	84,92	90,80	114,90										
Aliuminis kabelis			12,69	15,79	18,15	18,99	21,75	24,55	27,04	29,05	34,88	41,01										

## 10 kV įtampos elektros perdavimo oro linijos

1 km 3 laidų linijos statybos kaina, tūkst. EUR

NTK 2021-4.4.11 lentelė

Laidų skaičius linijoje, vnt. ir laido skerspjūvio plotas, mm <sup>2</sup>	3x35	3x50	3x70	3x95	3x120	3x150
1	2	3	4	5	6	7
Neizoliuotas aliuminis laidas	21,44	21,66	21,97	22,59	23,05	24,03
Izoliuotas aliuminis laidas	24,52	26,71	29,12	32,10	34,25	38,19
Statybos kainos pataisos koeficientas	Jei tinklai statomi neužstatytoje teritorijoje K=0,96					

## Transformatorinės pastotės

1 m3 transformatorinės pastotės statybos kaina, EUR

NTK 2021-4.4.12 lentelė

Mūrinės (plokščios)	tūris, m <sup>3</sup>	Metalinės (konteinerinės)	Stulpinės
iki 50	daugiau 50	iki 20	gelžbetonio atramų tūris, m <sup>3</sup>
1	2	3	iki 2
			5
236,12	170,49	1680,74	1408,34
			1589,50

Pastaba: Transformatorinių pastotelių statybos kainose įvertinti tik statybos darbai.



Uždaroji akcinė bendrovė  
**SISTELA**

**STATINIŲ VIDUTINĖS NAUDOJIMO TRUKMĖS  
NORMATYVAI**  
**(SVN)**  
**(I)**

Vilnius, 2008

## 2.2. NEGYVENAMIEJI (KITI) PASTATAI

Sandėliavimo, gamybos ir pramonės, pagalbinio ūkio, kitos (ūkio, fermų, sodų, šiltnamų ir garažų paskirties pastatai

Eil. Nr.	Statybos produkto, iš kurio statinys pastatytas, pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis v mažinim procenta
2.2.1	Plytos	85	1,20
2.2.2	Blokeliai	65	1,50
2.2.3	Gelžbetonio blokai	85	1,20
2.2.4	Gelžbetonio plokštės	85	1,20
2.2.5	Šlakbetonis	70	1,40
2.2.6	Monolitinis betonas	100	1,00
2.2.7	Monolitinis gelžbetonis	100	1,00
2.2.8	Rąstai	50	2,00
2.2.9	Medis su karkasu	35	2,90
2.2.10	Mediniai skydai su karkasu	40	2,50
2.2.11	Akmuo	100	1,00
2.2.12	Akmenbetonis	100	1,00
2.2.13	Asbestcementis su karkasu, beasbestis su karkasu	35	2,90
2.2.14	Plastikas su karkasu	25	4,00
2.2.15	Stiklas su karkasu	33	3,00
2.2.16	Metalas su karkasu	50	2,00
2.2.17	Molis	35	2,90

## 4.4. ELEKTROS TINKLAI

Eil. Nr.	Statinio pavadinimas	Vidutinė statinio naudojimo trukmė, metais	Kasmetinis mašinų ir įrenginių nusidėvėjimo procentas
4.4.1	0,4 - 10 kV elektros perdavimo oro linijos ant gelžbetoninių atramų	25	
4.4.2	0,4 - 10 kV elektros perdavimo oro linijos ant medinių atramų	15	
4.4.3	35 - 330 kV elektros perdavimo oro linijos ant metalinių ir gelžbetoninių atramų	40	
4.4.4	0,4 - 10 kV elektros kabelių linijos, nutiestos patalpose	35	
4.4.5	0,4 - 10 kV elektros kabelių linijos, nutiestos žemėje	25	
4.4.6	0,4 - 10 kV elektros kabelių linijos, nutiestos po vandeniu	20	
4.4.7	35 kV elektros kabelių linijos, nutiestos patalpose ir žemėje	27	
4.4.8	35 kV elektros kabelių linijos, nutiestos po vandeniu	20	
4.4.9	110 kV elektros kabelių linijos, nutiestos žemėje, patalpose ir po vandeniu	40	
4.4.10	Transformatorių pastochių ir skirstyklų statiniai (kabelių kanalai, apšvietimo ir žaibosaugos bokštai, aptvarai, tvoros, portalinės atramos)	20	
4.4.11	Transformatorių pastochių ir skirstyklų pamatai po įrenginiais	40	
4.4.12	Alyvos ir naftos surinkimo įrenginiai, rezervuarai	20	



# TURTO APŽIŪROS AKTAS

Turto ir verslo vertinimo metodikos priedas  
(Apžiūros akto forma)

## APŽIŪROS AKTAS

Transformatorius su žemės laidiniais laidais

(vertinamo objekto pavadinimas)

2021 04 13

(data)

Nr.

21-2021-03

Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta

Jono Kavaliausko g. 5, 9A, Vilnius

2. Apžiūros data

2021 04 13

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas

12 val. 00 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste

Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu

Gerai

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE



7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)

7.1.

Marius Kavaliauskas

7.2.

Užsakovas

7.3.

8620 810 31

(parašas)

(vertintojo vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)