

**LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA**

Lietuvos Respublikos energetikos ministerijai

AB „Energijos skirstymo operatorius“

Valstybės įmonei Turto bankui

**DĖL VALSTYBĖS TURTO PARDAVIMO**

Lietuvos Respublikos finansų ministerija teikia išvadoms gauti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl valstybės turto pardavimo“ projektą (toliau – Nutarimo projektas).

Nutarimo projekto tikslas – pritarti Nutarimo projekte nurodytų valstybei nuosavybės teise priklausančių ir šiuo metu valstybės įmonės Turto banko (toliau – Turto bankas) patikėjimo teise valdomų energetikos objektų, reikalingų AB „Energijos skirstymo operatorius“ įstatuose nustatytoms funkcijoms atlikti, pardavimui AB „Energijos skirstymo operatorius“ ir šių energetikos objektų pirkimo–pardavimo sutarčių projektams.

Bendra planuojamo parduoti turto vertė – 38 050 eurų – nustatyta pagal Nutarimo projekte nurodytas nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas.

Šiuo metu Turto bankas, prižiūrėdamas ir eksploatuodamas Nutarimo projekte nurodytus energetikos objektus, neracionaliai naudoja valstybės lėšas turtui, kuris nenaudojamas valstybės funkcijoms įgyvendinti.

Turto bankas AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024 m. gruodžio 4 d. raštu Nr. 24KR-SD-12174 „Pasiūlymas dėl energetikos objekto įsigijimo“ ir AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. kovo 9 d. raštu Nr. 25KR-SD-2412 „Pasiūlymas dėl energetikos objekto įsigijimo“ gavo AB „Energijos skirstymo operatorius“ pasiūlymus dėl Turto banko patikėjimo teise valdomų energetikos objektų įsigijimo ir sutikimo įsigyti Nutarimo projekte nurodytą turtą.

Turto bankas lėšas, gautas už parduotus Nutarimo projekto 1 punkte nurodytus energetikos objektus, atskaičius šio turto vertinimo išlaidas – 1 200 eurų, – perves į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą.

Nutarimo projekte nurodytų energetikos objektų pirkimo–pardavimo sutarčių projektai darbo tvarka suderinti su AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Teigiamos numatomo teisinio reguliavimo pasekmės – būtų įgyvendintos Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 37 straipsnio 2 dalies nuostatos. Neigiamų pasekmių nenumatoma.

Vadovaujantis Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 276 „Dėl Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos patvirtinimo“, 4 punktu, numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas.

Nutarimo projektu neperkeliami ir neįgyvendinami Europos Sąjungos teisės aktai.

Nutarimo projektas neprieštarauja Dvidešimtosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programai.

Informacija apie asmens duomenų tvarkymą skelbiama adresu <https://finmin.lrv.lt/lt/asmens-duomenu-apsauga>

Biudžetinė įstaiga

Lukiškių g. 2, 01108 Vilnius

Tel. +370 5 239 0000

El. p. [finmin@finmin.lt](mailto:finmin@finmin.lt)

<https://finmin.lrv.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių  
asmenų registre, kodas 288601650

Dėl Nutarimo projekto pranešimas Europos Komisijai, pagal Lietuvos Respublikos paslaugų įstatymo ir Pranešimų ir informacijos apie nustatomus įsisteigimo arba nustatomus ar panaikinus paslaugų teikimo laisvei taikomus reikalavimus teikimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 30 d. nutarimu Nr. 1389 „Dėl pranešimų ir informacijos apie nustatomus įsisteigimo arba nustatomus ar panaikinus paslaugų teikimo laisvei taikomus reikalavimus teikimo“, reikalavimus, netaikytinas.

Nutarimo projektas nėra notifikuotinas Europos Komisijai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimą Nr. 617 „Dėl Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisyklių patvirtinimo“.

Nutarimo projektas paskelbtas Teisės aktų informacinėje sistemoje.

Finansų ministerija laukia pastabų ir pasiūlymų (jeigu tokių būtų) dėl Nutarimo projekto Lietuvos Respublikos Vyriausybės darbo reglamente, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. rugpjūčio 11 d. nutarimu Nr. 728 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės darbo reglamento ir Ministrų, Vyriausybės įstaigų, įstaigų prie ministerijų ir kitų Vyriausybei pavaldžių ir atskaitingų viešojo administravimo subjektų norminių teisės aktų projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, (toliau – Vyriausybės darbo reglamentas) nustatyta tvarka ir terminais.

Finansų ministerija primena, kad, pagal Vyriausybės darbo reglamento 30 punktą, išvadas teikiančiam subjektui nustatytu laiku nepateikus išvadų laikoma, kad jis teisės akto projektui pritaria ir ministerijų atstovų (viceministrų, ministerijų kanclerių) pasitarime dėl šio teisės akto projekto pastabų nebeteikia, išskyrus atvejus, jeigu suderinus su suinteresuotomis institucijomis teisės akto projektas pasikeitė iš esmės ar buvo papildytas nuostatomis, kurių derinimo metu nebuvo.

Bendra planuojamo parduoti turto vertė – 38 050 eurų – nustatyta pagal Nutarimo projekte nurodytas nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas.

Nutarimo projektą parengė Finansų ministerijos Valstybės turto valdymo departamento (direktorė Aušra Vičkačkienė, tel. +370 686 87 140, el. paštas [Ausra.Vickackiene@finmin.lt](mailto:Ausra.Vickackiene@finmin.lt)) Valstybės turto valdymo politikos skyriaus (vedėja Laima Kalinauskienė, tel. +370 658 86 771, el. paštas [Laima.Kalinauskiene@finmin.lt](mailto:Laima.Kalinauskiene@finmin.lt)) vyriausioji specialistė Laimutė Raibienė (tel. +370 658 93 559, el. paštas [Laimute.Raibiene@finmin.lt](mailto:Laimute.Raibiene@finmin.lt)).

PRIDEDAMA:

1. Nutarimo projektas, 2 lapai.
2. Lydimieji dokumentai, 175 lapai.

Ministerijos kancleris

Mindaugas Šima

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ**

**NUTARIMAS  
DĖL VALSTYBĖS TURTO PARDAVIMO**

2025 m.

d. Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 7 straipsniu, 20 straipsnio 1 dalies 8 punktu ir Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 37 straipsnio 2 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Pritarti:

1. valstybei nuosavybės teise priklausančių ir šiuo metu valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomų energetikos objektų, reikalingų AB „Energijos skirstymo operatorius“ įstatuose nustatytoms funkcijoms atlikti, pardavimui AB „Energijos skirstymo operatorius“:

1.1. pastato – transformatorinės (unikalus numeris – 4197-5024-7136, bendras plotas – 26,45 kv. metro, likutinė vertė 2025 m. rugpjūčio 20 d. – 127,06 euro (vienas šimtas dvidešimt septyni eurai šeši centai), rinkos vertė pagal 2024 m. spalio 14 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB24/1008/01N – 13 500 (trylika tūkstančių penki šimtai) eurų) Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2;

1.2. žemos įtampos požeminės elektros kabelinės linijos (0,4 kV įtampos kabelinė linija KL TR-11-408-pp1312-2 su PP1312 ir 0,4 kV KL TR-11-408-pp1312-1 su PP1312, ilgis – 476 metrai, be likutinės vertės, rinkos vertė pagal 2024 m. spalio 14 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB24/1008/02N – 3 500 (trys tūkstančiai penki šimtai) eurų) Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2;

1.3. aukštos įtampos elektros kabelinio tinklo (10 kV įtampos kabelinė linija KL Lz-1136 – TR17 iki movos Nr. JM1, ilgis – 0,070 kilometro, be likutinės vertės, rinkos vertė pagal 2025 m. vasario 14 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos Nr. TB25/0120/05/1N priedą – 1 050 (vienas tūkstantis penkiasdešimt) eurų) Lazdijuose, Vytauto g. 10;

1.4. elektros pastotės (MT Lz-1136 su 10 kV/0,4 kV skirstyklos įrenginiais, be likutinės vertės, rinkos vertė pagal 2025 m. sausio 31 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB25/0120/01N – 20 000 (dvidešimt tūkstančių) eurų) Lazdijuose, Vytauto g. 10;

2. valstybei nuosavybės teise priklausančių energetikos objektų, nurodytų šio nutarimo 1 punkte, pirkimo–pardavimo sutarčių projektams (bendra pardavimo kaina – 38 050 (trisdešimt aštuoni tūkstančiai penkiasdešimt) eurų), atsižvelgiant į šio nutarimo 1 punkte nurodytas nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitas ir AB „Energijos skirstymo operatorius“ sutikimą išpirkti šio nutarimo 1 punkte nurodytus energetikos objektus.

Ministras Pirmininkas

Finansų ministras



# ENERGETIKOS OBJEKTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

202\_ m. \_\_\_\_\_ d. Nr.

Vilnius

## 1. SUTARTIES ŠALYS

**Lietuvos Respublika**, juridinio asmens kodas 111105555, (toliau – **Pardavėjas**), veikianti per turto patikėtinį valstybės įmonę Turto bankas (toliau – **Pardavėjo atstovas**), juridinio asmens kodas 112021042, registruotos buveinės adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Kęstučio g. 45, duomenys apie įstaigą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, už kurią pagal 2023 m. gruodžio 13 d. Vilniaus miesto 20-ojo notaro biuro notarės Jurgos Šamšonienės patvirtintą įgaliojimą, notarinio registro Nr. 7814, veikia Pardavimų departamento Turto pardavimų skyriaus vadovė Indrė Kajokienė, ir

**AB „Energijos skirstymo operatorius“**, juridinio asmens kodas 304151376, registruotos buveinės adresas Laisvės pr. 10, Vilnius, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, už kurią pagal 2024 m. birželio 18 d. Vilniaus miesto 37-ojo notaro biuro notarės Snieguolės Kaplerienės atstovės Inetos Škėmienės patvirtintą įgaliojimą, notarinio registro Nr. SK-4824, veikia Tinklų vystymo tarnybos Investicijų valdymo departamento vadovė Eglė Norgren (toliau – **Pirkėjas**),

Pardavėjas ir Pirkėjas toliau kartu vadinami **Šalimis**, o kiekviena atskirai – **Šalimi**,

*vadovaudamosi Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo bei Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų elektros energetikos objektų, skirtų elektros energijai perduoti ir (ar) skirstyti, išpirkimo ar eksploatavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 1-243 „Dėl Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų elektros energetikos objektų, skirtų elektros energijai perduoti ir (ar) skirstyti, išpirkimo ar eksploatavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – **Aprašas**), nuostatomis*

atsižvelgdamos į tai, kad:

- *Pardavėjo atstovas pateikė Pirkėjui prašymą įsigyti elektros energetikos objektus;*
- *Pirkėjas, dalyvaujant Pardavėjo atstovui, yra atlikęs Pardavėjo elektros energetikos objektų apžiūrą bei techninės būklės įvertinimą ir tuo pagrindu yra sudarytas defektavimo aktas (toliau – **Defektavimo aktas**);*
- *Pardavėjas sutinka parduoti elektros energetikos objektus Pirkėjui šioje Sutartyje numatytais sąlygomis, o Pirkėjas – perimti Pardavėjo elektros energetikos objektus;*

Šalys susitarė ir sudarė šią Energetikos objektų pirkimo – pardavimo sutartį (toliau – **Sutartis**):

## 2. SUTARTIES OBJEKTAS

- 2.1. Pardavėjas Sutartyje numatytais sąlygomis ir tvarka parduoda, o Pirkėjas nuosavybės teise perka šios Sutarties 2.2. punkte nurodytus elektros energetikos objektus su visais priklausiniais, kurie reikalingi tinkamam elektros energetikos objektų eksploatavimui (toliau – **Energetikos objektas**) ir įsipareigoja sumokėti už Energetikos objektą Sutarties 3.1 punkte nurodytą kainą (toliau – **Kaina**) bei atlikti kitus veiksmus, numatytus Sutartyje.
- 2.2. Šia Sutartimi Pardavėjo parduodama, o Pirkėjo perkama Energetikos objektą sudaro:
  - 2.2.1. Pastatas – transformatorinė TR 11-505 (statybinė dalis 10H1p), unikalus Nr. 4197-5024-7136, esanti Gėlos g. 2 Tuščiulių k. Nemenčinės sen., Vilniaus r. sav.
  - 2.3. Parduodamas Energetikos objektas priklauso Pardavėjui nuosavybės teise, kurios atsiradimo pagrindas: 1998-09-14 perdavimo-priėmimo aktas Nr. 22.

- 2.4. Šalys patvirtina, kad Energetikos objektas parduodamas Pirkėjui tikslu užtikrinti elektros energijos vartotojams elektros energijos persiuntimo skirstomaisiais tinklais paslaugą.

### 3. KAINA IR ATSISKAITYMO TVARKA

- 3.1. Šalių susitarimu Energetikos objektas parduodamas už 13 500,00 Eur (trylika tūkstančių penki šimtai eurų, 00 ct) Kainą be PVM (PVM netaikomas):
- 3.2. Sutartimi parduodamų Energetikos objektą sudarančių atskirų elektros energetikos objektų kainos be PVM yra:
- 3.2.1. Sutarties 2.2.1 punkte nurodyto elektros energetikos objekto kaina 13 500,00 Eur (trylika tūkstančių penki šimtai eurų, 00 ct) be PVM.
- 3.3. Šalys patvirtina viena kitai supratimą, kad Kaina yra nustatyta nepriklausomų turto vertintojų ir pateikta Turto vertinimo ataskaitoje Nr. TB24/1008/01N. Šalių patvirtinimu, Kaina yra protinga, pagrįsta, abiem Šalims priimtina, Šalių nesutarimo dėl Kainos ir jos apskaičiavimo būdo nėra.
- 3.4. Pirkėjas sumoka 3.1 punkte nurodytą Energetikos objekto Kainą į Sutarties rekvizituose nurodytą Pardavėjo atstovo sąskaitą per **40 (keturiasdešimt) kalendorinių dienų** nuo Sutarties sudarymo dienos.
- 3.5. Pardavėjas pateikia sąskaitą-faktūrą Pirkėjui ne vėliau kaip Sutarties sudarymo mėnesio paskutinę dieną.
- 3.6. Pardavėjas, pateikdamas sąskaitą-faktūrą, nurodo Sutarties datą, numerį bei aiškiai detalizuoja, koks konkrečiai Energetikos objektas parduotas.
- 3.7. Pirkėjas turi teisę sulaikyti apmokėjimą Pardavėjui, jei Pardavėjas laiku nevykdo įsipareigojimų pagal šią Sutartį ar pažeidžia bent vieną Sutartyje nustatytą Pardavėjo įsipareigojimą. Mokėjimai sustabdomi laikotarpiui iki Pardavėjas panaikins visus Sutarties vykdymo pažeidimus ir (ar) trūkumus.
- 3.8. Pardavėjas, Pirkėjui visiškai su juo atsiskaičius už perkamą Energetikos objektą šioje Sutartyje numatytais sąlygomis ir tvarka, per 5 (penkias) darbo dienas turi išduoti pažymą, pasirašytą vadovo (ar jo įgalioto asmens), paliudijančią visišką bei tinkamą Pirkėjo atsiskaitymo su Pardavėju pagal šią Sutartį faktą. Minėta Pardavėjo pažyma yra pagrindas viešam registruoti išregistruoti visas žymas/juridinius faktus, susijusius su apribojimu disponuoti Energetikos objektu ir/ar įsiskolinimu pagal šią Sutartį. Šalys susitaria, kad Pardavėjui neįvykdžius šiame Sutarties punkte nustatytos prievolės per nurodytą terminą, Pirkėjas turi teisę pateikti notarui mokėjimo pavedimus (nurodymus) ir kitus dokumentus, patvirtinančius pagal šios Sutarties punktus mokėtinos kainos sumokėjimo faktą, kurie bus pagrindas notarui išduoti liudijimą, patvirtinantį, kad Pirkėjas visiškai bei tinkamai atsiskaitė su Pardavėju pagal šią Sutartį.

### 4. ENERGETIKOS OBJEKTO NUOSAVYBĖS TEISĖS PERĖJIMO MOMENTAS

- 4.1. Parduodamas Energetikos objektas ir nuosavybės teisė į parduodamą Energetikos objektą Pirkėjui pereina šios Sutarties pasirašymo metu. **Ši Sutartis kartu laikoma ir Energetikos objekto perdavimo – priėmimo aktu**, ir atskiras perdavimo – priėmimo aktas tarp Šalių nesudaromas.
- 4.2. Sutarties sudarymo momentu Pardavėjas Pirkėjui perduoda Energetikos objekto nuosavybės teisę patvirtinančius dokumentus ir su Energetikos objekto eksploatacija bei aptarnavimu susijusius dokumentus.
- 4.3. Šalių susitarimu iki visiško bei tinkamo Pirkėjo atsiskaitymo su Pardavėju pagal šią Sutartį Pirkėjas neturi teisės Energetikos objekto perleisti, įkeisti, kitaip disponuoti Energetikos objektu arba kitokiais būdais suvaržyti ar apsunkinti savo teises į Energetikos objektą be rašytinio Pardavėjo sutikimo. Pažeidus šiuos apribojimus, taip pat tais atvejais, kai Energetikos objektas dėl Pirkėjo neteisėtų veiksmų areštuojamas, Pardavėjas turi teisę reikalauti, kad Pirkėjas likusią Energetikos objekto kainą sumokėtų nedelsdamas, o Pirkėjas privalo tai padaryti.

### 5. ENERGETIKOS OBJEKTO TECHNINĖ BŪKLĖ IR EKSPLOATAVIMAS

- 5.1. Energetikos objektas Pirkėjui parduodamas Defektavimo akte užfiksuotos techninės būklės.
- 5.2. Energetikos objektą nuo Sutarties sudarymo dienos, pagal teisės aktų reikalavimus eksploatuoja ir prižiūri Pirkėjas.

- 5.3. Šalys susitaria, kad Pirkėjas nebus laikomas atsakingu dėl to, kad Energetikos objekto būklė neatitinka teisės aktų keliamų reikalavimų ir Pardavėjas / Pardavėjo atstovas nereikš pretenzijų ir (ar) reikalavimų Pirkėjui dėl įtampos kokybės, taip pat dėl nuostolių, kurie gali atsirasti dėl elektros energijos tiekimo sutrikimo, įtampų svyravimo, elektros įrenginių sugedimo atlyginimo, iki kol Energetikos objektas nebus sutvarkytas pagal teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- 5.4. Šalių susitarimu Defektavimo akte nurodytus Energetikos objekto trūkumus Pirkėjas sutvarkys planine tvarka.

## **6. ŠALIŲ, PARDAVĖJO ATSTOVO PAREIŠKIMAI IR GARANTIJOS**

- 6.1. Šalys, Pardavėjo atstovas pareiškia ir garantuoja, kad:
- 6.1.1. yra teisėtai priimti ir galioja visi būtini sprendimai, gauti leidimai bei sutikimai, taip pat teisėtai atlikti ir galioja kiti teisiniai veiksmai, reikalingi Sutarties sudarymui ir galiojimui;
- 6.1.2. Šalių atstovai, pasirašę šią Sutartį, yra Šalių tinkamai įgalioti ją pasirašyti ir Šalių ir (ar) jų atstovų asmens duomenys, būtini tinkamam Sutarties sudarymui, nelaikomi konfidencialia informacija;
- 6.1.3. Sutarties sudarymo ir vykdymo metu turi visus Šalies ir Pardavėjo atstovo valdymo ir (ar) kitų organų, valstybės ir (ar) savivaldybės institucijų, kitų asmenų galiojančius leidimus, sprendimus, pritarimus ir patvirtinimus ir galioja kiti teisiniai veiksmai, reikalingi Sutarties sudarymui ir galiojimui;
- 6.1.4. sudarydamos Sutartį, Šalys ir Pardavėjo atstovas neviršija savo kompetencijos ir nepažeidžia (i) jokio teismo, arbitražo, valstybinės ar savivaldos institucijos sprendimo, įsakymo, potvarkio ar nurodymo, kuris yra taikomas Šalims ir Pardavėjo atstovui; (ii) jokios sutarties ar kitokio sandorio, kurio šalimi yra atitinkama Šalis ir Pardavėjo atstovas; (iii) jokio Šalims ir Pardavėjo atstovui taikomo įstatymo ar kito teisės akto nuostatų; (iv) jokio vidaus teisės akto, įskaitant Šalies ir Pardavėjo atstovo steigimo dokumentus;
- 6.1.5. nėra iškeltų ir (ar) pradėtų, nagrinėjamų ar gresiančių bylų, arbitražo, civilinių, administracinių ar baudžiamųjų procesų, tyrimų ar panašių procesinių veiksmų, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties sudarymui, galiojimui ar jos vykdymui;
- 6.1.6. Sutarties sąlygos buvo individualiai Šalių ir Pardavėjo atstovo aptartos ir kiekviena Šalis ir Pardavėjo atstovas galėjo daryti įtaką jas nustatant;
- 6.1.7. atskleidė visą jiems žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šios Sutarties sudarymui ir vykdymui, nepateikė kitai Šaliai jokios klaidinančios informacijos;
- 6.1.8. Sutartis neprieštarauja Šalių ir Pardavėjo atstovo teisėms bei teisėtiems interesams, taip pat jog Sutartyje ir Sutarties vykdymo metu pateikiami duomenys bei Sutarties vykdymui reikalingi duomenys yra teisingi;
- 6.1.9. nei vienas iš šioje Sutartyje pateiktų pareiškimų ar garantijų nepalieka neaptartų aplinkybių, kurių nutylėjimas darytų kurį nors iš pareiškimų ar garantijų iš esmės klaidinančiu ar neteisingu.
- 6.2. Pardavėjas, Pardavėjo atstovas pareiškia ir garantuoja, kad:
- 6.2.1. Energetikos objektas priklauso Pardavėjui nuosavybės teise, o Pardavėjo atstovas jį valdo patikėjimo teise, Energetikos objektas neperleistas, neperduotas neatlygintinai naudotis, jam neuždėti jokie draudimai, jis neįkeistas, neareštuotas, kitu būdu nesuvaržytas (taip pat nėra areštų ir kitų suvaržymų Pardavėjo / Pardavėjo atstovo atžvilgiu), trečiųjų asmenų teisių ir / ar pretenzijų į jį nėra, jokių sąlyginių ar kitokių susitarimų dėl Energetikos objekto disponavimo su trečiaisiais asmenimis nėra sudaryta, Energetikos objekto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo nėra apribotas ar atimtas, kitokių teisinių suvaržymų nėra nustatyta ir nėra prisiimta jokių įsipareigojimų Energetikos objekto atžvilgiu dėl galimų apsunkinimų (apribojimų) ateityje. Teisme jokių ginčų dėl šio Energetikos objekto nėra, nėra jokių viešosios teisės pažeidimų ar apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos ar suvaržyti Pirkėjo nuosavybės teisę į perkamą Energetikos objektą (jo valdymui, naudojimui, disponavimui);
- 6.2.2. Energetikos objektas yra įrengtas, įgytas bei nutiestas (pastatytas) teisėtai, elektros įrenginiai buvo įrengti ir prijungti laikantis visų įrengimo ir prijungimo metu galiojusių teisės aktų reikalavimų, tretieji asmenys, atitinkamos valstybės ir (ar) savivaldybės institucijos neturi jokių pretenzijų ir (ar) reikalavimų dėl nutiesto (pastatyto) Energetikos objekto ir jam taikomų apsaugos zonų. Jei paaiškėtų, kad šis pareiškimas neatitinka tikrovės ir dėl to žemės ar kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto savininkai, valdytojai ir (ar) naudotojai pareikštų reikalavimus dėl Energetikos objekto arba jo dalies išėlimo iš jų žemės sklypo arba nesuformuotos žemės arba kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto, ir (ar) pretenzijas dėl apsaugos zonose taikomų

specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, ir (ar) nuostolių atlyginimo, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įsipareigoja per 1 (vieną) mėnesį nuo Pirkėjo reikalavimo išsiuntimo dienos atlyginti žemės ar kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto savininkui, valdytojiui ir (ar) naudotojiui nuostolius ir (ar) atlyginti Pirkėjui visus su tuo susijusius Pirkėjo patirtus tiesioginius nuostolius, įskaitant ir nuostolius, patirtus dėl Energetikos objekto ar jo dalies iškėlimo iš žemės sklypo ar nesuformuotos žemės ar kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto;

- 6.2.3. Energetikos objektas yra nutiestas tik tuose žemės sklypuose (jų dalyse), ir (ar) į Energetikos objekto apsaugos zoną patenka tik tie žemės sklypai (jų dalys), kuriuose yra įregistruotos apsaugos zonos. Jeigu Energetikos objektas yra nutiestas žemės sklypuose (jų dalyse) ir (ar) į Energetikos objekto apsaugos zoną patenka žemės sklypai (jų dalys), kuriuose apsaugos zonos nėra įregistruotos šios Sutarties sudarymo metu, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įsipareigoja ateityje dėti visas pastangas ir bendradarbiauti su Pirkėju, atsakingomis institucijomis ir žemės savininkais, kad apsaugos zonos būtų tinkamai įregistruotos ir Pirkėjas galėtų pilna apimtimi įgyvendinti Sutarties 8.4 punkte nurodytas Pirkėjo teises, taip pat per 1 (vieną) mėnesį nuo Pirkėjo reikalavimo išsiuntimo dienos atlyginti Pirkėjui visus su Energetikos objekto apsaugos zonų įregistravimu ar neįregistravimu susijusius Pirkėjo patirtus nuostolius, įskaitant ir nuostolius, patirtus dėl Energetikos objekto ar jo dalies iškėlimo iš žemės sklypo ar nesuformuotos žemės;
- 6.2.4. šios Sutarties pasirašymo momentu nėra paslėptų parduodamo Energetikos objekto trūkumų, dėl kurių jo nebūtų galima naudoti pagal paskirtį arba jo naudingumas sumažėtų taip, kad Pirkėjas apie tuos trūkumus žinodamas arba nebūtų jo visai pirkęs, arba nebūtų už jį tiek mokėjęs. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įstatymų nustatyta tvarka atsako už minėtus trūkumus, jeigu neįrodo, kad jie atsirado po Energetikos objekto perdavimo dėl Pirkėjo ar trečiųjų asmenų kaltės arba dėl nenugalimos jėgos;
- 6.2.5. visi su parduodamu Energetikos objektu susiję mokesčiai ir mokėjimai, susidarę iki šios Sutarties sudarymo dienos, yra sumokėti. Jeigu paaiškėtų priešingai, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas visus su Energetikos objektu susijusius mokesčius ir kitus mokėjimus privalo sumokėti savo sąskaita per 7 (septynias) kalendorines dienas nuo Pirkėjo ar atitinkamų kreditorių pareikalavimo bei pateikti Pirkėjui tai patvirtinančius dokumentus;
- 6.2.6. tiek Sutarties sudarymo metu, tiek visą jos galiojimo laikotarpį Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas ir (ar) jo akcininkas (-ai) ir (ar) tiesioginis (-iai) ar netiesioginis (-iai) galutinis (-iai) naudos gavėjas (-ai) ir (ar) jų valdomas (-i) subjektas (-ai) (toliau – **Subjektai**), nėra įtraukti į bet kokį Europos Sąjungos ir (ar) Jungtinių Tautų ir (ar) Didžiosios Britanijos ir (ar) Jungtinių Amerikos Valstijų ir (ar) Lietuvos Respublikos prekybinių, ekonominių, finansinių ar kitų sankcijų sąrašą (-us) ir (ar) panašų sąrašą (toliau – **Sankcijų sąrašai**), o taip pat nei vienam iš Subjektų nėra pareikštas bet koks įtarimas, susijęs su dalyvavimu pinigų plovimu, teroristų finansavimu ar mokestiniu sukčiavimu susijusioje veikloje ir (ar) įsitraukimu į tokią veiklą. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas Sutarties vykdymo metu įsipareigoja nedelsdamas raštu, bet ne vėliau nei per 1 (vieną) darbo dieną nuo nurodytų aplinkybių atsiradimo, pranešti Pirkėjui informaciją apie Subjektų įtraukimą į Sankcijų sąrašus, taip pat apie Subjektui pareikštus įtarimus dėl aukščiau nurodytų veiklų ir (ar) įsitraukimo į tokias veiklas. Subjektų, kurių akcijomis prekiaujama vertybinių popierių biržoje, naudos gavėjui nustatyti taikomi Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme nustatyti kriterijai. Šiame punkte nustatytų reikalavimų pažeidimas ir (ar) nesilaikymas sukelia Sutartyje nurodytas pasekmes.
- 6.3. Pirkėjas pareiškia iš garantuoja, kad iki Sutarties sudarymo turėjo galimybę ir apžiūrėjo Energetikos objektą.

## 7. ŠALIŲ, PARDAVĖJO ATSTOVO ĮSIPAREIGOJIMAI

- 7.1. Šalys įsipareigoja veikti vadovaujantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, abipusės naudos principais, taip pat teikti viena kitai reikalingą informaciją ir pagalbą visais organizaciniais ir administraciniais klausimais tam, kad ši Sutartis būtų tinkamai vykdoma ir būtų įgyvendinti šioje Sutartyje numatyti tikslai.
- 7.2. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įsipareigoja:
- 7.2.1. sudaryti tinkamas sąlygas Pirkėjui atlikti Energetikos objekto sutvarkymo darbus, o esant nuo Pirkėjo nepriklausančioms kliūtims šiems darbams vykdyti, bendradarbiauti su Pirkėju ir dėti visas įmanomas pastangas šioms kliūtims pašalinti;

- 7.2.2. nereikšti pretenzijų dėl to, kad Energetikos objektas yra nutiestas ir (ar) įrengtas per Pardavėjo ir (ar) Pardavėjo atstovo nuosavybės ir (ar) patikėjimo teise valdomus, ir (ar) Pardavėjui ir (ar) Pardavėjo atstovui suteiktus neatlygintinai naudotis ar jiems išnuomotus žemės sklypus (jų dalis) ir (ar) žemės sklypuose (jų dalyse), ir (ar) kitame nekilnojamame ir (ar) kilnojamame daikte, bei nereikalauti, kad Energetikos objektas būtų iškeltas;
- 7.2.3. susipažinti ir santykiuose su Pirkėju ir Sutarties vykdymui pasitelkiamomis trečiosiomis šalimis visą Sutarties galiojimo laikotarpį laikytis AB „Ignitis grupė“ valdybos sprendimais patvirtintų Antikorupcinės politikos (toliau – **Politikos**), Etikos ir Tiekėjų etikos kodeksų (toliau – **Kodeksai**) aktualiausios redakcijos nuostatų, įtvirtinančių gerosios verslo praktikos, etikos ir elgesio normas. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas privalo užtikrinti, kad šio punkto reikalavimų laikytųsi tiek Pardavėjo, Pardavėjo atstovo, tiek ir jo Sutarties vykdymui pasitelkiamų trečiųjų šalių darbuotojai, valdymo ir priežiūros organų nariai bei kiti atstovai;
- 7.2.4. nedelsiant informuoti Pirkėją apie Sutarties galiojimo metu atsiradusias aplinkybes, dėl kurių Sutartis ar Pardavėjas, Pardavėjo atstovas gali neatitikti Kodeksų, Politikos, nacionalinio saugumo, korupcijos prevencijos, ekonominių ir kitų tarptautinių sankcijų bei viešųjų interesų apsaugai skirtų teisės aktų reikalavimų, apie turtinio pobūdžio teisinius ginčus ir procedūras (įskaitant viešosios valdžios institucijų pradėtas administracines procedūras), ar kitas aplinkybes, kurios gali daryti įtaką Sutarties sąlygų vykdymui;
- 7.2.5. tinkamai ir laiku vykdyti visus kitus įsipareigojimus, numatytus šioje Sutartyje.
- 7.3. Pirkėjas įsipareigoja:
  - 7.3.1. priimti iš Pardavėjo Energetikos objekto nuosavybės teisę patvirtinančius dokumentus ir su Energetikos objekto eksploatacija bei aptarnavimu susijusius dokumentus;
  - 7.3.2. Sutartyje numatyta tvarka sumokėti už Energetikos objektą Sutarties 3.1 punkte nurodytą Kainą;
  - 7.3.3. Defektavimo akte nurodytus Energetikos objekto trūkumus sutvarkyti planine tvarka;
  - 7.3.4. tinkamai ir laiku vykdyti visus kitus įsipareigojimus, numatytus šioje Sutartyje.

## 8. NAUDOJIMOSI ELEKTROS ENERGETIKOS OBJEKTAIS SĄLYGOS

- 8.1. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas patvirtina, kad Energetikos objekto buvimo žemės sklypuose ir (ar) nesuformuotoje valstybinėje žemėje, į kurią patenka perkamas Energetikos objektas ir (ar) Energetikos objekto apsaugos zonos (elektros tinklų apsaugos zonos), bei Pirkėjo naudojimosi Energetikos objektu, esančiu šiuose žemės sklypuose ir (ar) nesuformuotoje valstybinėje žemėje, sąlygos su žemės sklypų savininkais yra išspręstos ir ginčų dėl to nėra. Jei paaiškėtų, kad šis pareiškimas neatitinka tikrovės, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas atsako Sutarties 6.2.3 punkte nustatyta tvarka.
- 8.2. Energetikos objekto apsaugai viešame registre įregistruotos elektros tinklų apsaugos zonos.
- 8.3. Šalys susitaria, kad pagal šią Sutartį nuosavybės teisė į žemės sklypo dalį, unikalus Nr. 4172-0200-0085, adresu: Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2, kuriame yra Energetikos objektas, Pirkėjui neperduodama. Pirkėjui suteikiama teisė nekliudomi prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie Energetikos objekto, esančio Pardavėjo, Pardavėjo atstovo ir (ar) kito žemės ar kito nekilnojamojo daikto savininko ar naudotojo teritorijoje, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jo remonto, techninės priežiūros, eksploataavimo, medžių ir krūmų kirtimo, rekonstravimo ar modernizavimo darbus, taip pat įrengti naujus elektros energetikos objektus, neišplečiant esamų apsaugos zonų ribų ir Pirkėjui minimos teisės turi būti užtikrintos pilna apimtimi (**t. y. Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodyta apimtimi**). Pardavėjas, Pardavėjo atstovas pareiškia ir patvirtina, kad jam yra žinoma, jog Pirkėjas nebūtų sudaręs šios Sutarties, jei šiame Sutarties punkte nurodytos teisės nebūtų užtikrintos ir (ar) šiame Sutarties punkte nurodytų teisių įgyvendinimas Pirkėjui būtų bet kokia forma ar būdais apsunkintas ar neįmanomas.

## 9. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 9.1. Už šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą ar netinkamą vykdymą, t. y. Šaliai pažeidus Sutartį, Šalys atsako teisės aktuose ir šioje Sutartyje nustatyta tvarka. Šaliai pažeidus Sutartį, kita Šalis turi teisę naudotis bet kokiais teisėtais savo teisių gynimo būdais, kurie numatyti teisės aktuose ir šioje Sutartyje.

- 9.2. Šalis, nevykdanti arba netinkamai vykdanči šią Sutartį, įsipareigoja atlyginti kitai Šaliai dėl to patirtus tiesioginius nuostolius, išskyrus atvejus, kai ši Sutartis numato kitą nuostolių atlyginimo tvarką. Šalys susitaria, kad šia Sutartimi nuostoliai yra ribojami tik tiesioginių nuostolių atlyginimu, nebent Sutarties konkrečiose nuostatose yra nustatyta, kad yra atlyginami netiesioginiai nuostoliai. Nuostolių (žalos) dydis turi būti pagrįstas dokumentais, faktais ir (ar) kitais objektyviais argumentais, kuriuos įmanoma patikrinti.
- 9.3. Pirkėjui šioje Sutartyje nustatytais terminais nesumokėjęs Kainos už Energetikos objektą, Pardavėjas turi teisę reikalauti Pirkėjo sumokėti 0,05 proc. (penkių šimtųjų procento) % dydžio delspinigių, skaičiuojamų nuo pradelstos sumokėti sumos už kiekvieną pradelstą dieną.
- 9.4. Jei paaiškėja, kad šioje Sutartyje pateikti ir nurodyti Šalių ir (ar) Pardavėjo atstovo patvirtinimai (-as) ir (ar) pareiškimai (-as) yra melagingi (-as), neteisingi (-as) ir (ar) klaidingi (-as), tai Šalis ir (ar) Pardavėjo atstovas privalo atlyginti Šalies dėl tokių (-o) melagingų (-o) ir (ar) klaidingų (-o) patvirtinimų (-o) ir (ar) pareiškimų (-o) patirtus (tiesioginius) nuostolius.
- 9.5. Šaliai pareiškus reikalavimą atlyginti patirtus nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą.
- 9.6. Nuostolių atlyginimas ir netesybų sumokėjimas neatleidžia Šalies nuo Sutartinių įsipareigojimų tinkamo įvykdymo.
- 9.7. Sutarties pasibaigimas nepanaikina Šalių teisės reikalauti nuostolių, atsiradusių dėl Sutarties nevykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo, atlyginimo.

## **11. SUTARTIES GALIOJIMAS, KEITIMAS, NUTRAUKIMAS**

- 11.1. Sutartis įsigalioja nuo Sutarties pasirašymo dienos ir galioja iki visiško įsipareigojimų įvykdymo.
- 11.2. Sutartyje įtvirtinti konfidencialumo, nuostolių atlyginimo ir kiti Sutartyje numatyti panašaus pobūdžio įsipareigojimai lieka galioti ir po šios Sutarties galiojimo pabaigos.
- 11.3. Šios sutarties nuostatos gali būti keičiamos ir papildomos tik Šalių raštišku susitarimu, kuris tampa neatskiriama šios Sutarties dalimi, išskyrus, kai Sutartyje nustatyta kitaip.
- 11.4. Sutarties sąlygų keitimu nėra laikomi techninio pobūdžio pakeitimai (pavyzdžiui, rašymo apsirikimai ar aiškos aritmetinės klaidos, pavadinimai, sąskaitų numeriai, kiti rekvizitai ir pan.). Apie techninio pobūdžio pakeitimus Šalis iš anksto praneša raštu, atskiras kitos Šalies sutikimas neteikiamas. Siekiant išvengti bet kokių abejonių, Šalys susitaria, kad Šalims įvykdžius šiame punkte nurodytas sąlygas, atskiras susitarimas dėl Sutarties pakeitimo nebus sudaromas, o Šalies kitai Šaliai pateiktas rašytinis pranešimas dėl techninio pobūdžio Sutarties pakeitimų pridedamas prie Sutarties ir laikomas neatskiriama jos dalimi.
- 11.5. Sutartis gali būti nutraukta abipusiu rašytiniu Šalių sutarimu.
- 11.6. Pirkėjas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį prieš 10 (dešimt) darbo dienų raštu apie tai įspėjęs Pardavėją, jeigu:
- 11.6.1. Pardavėjas, įskaitant bet kurį su Pardavėju susijusį asmenį, duoda arba pasiūlo (tiesiogiai arba netiesiogiai) bet kuriam Pirkėjo ar AB „Ignitis grupė“ įmonių grupės įmonės darbuotojui bet kokią naudą daikto, piniginių atlygių, komisių, paslaugų arba kitos materialios ar nematerialios naudos forma, kaip paskatą arba apdovanojimą už bet kurio su Sutartimi susijusio veiksmo atlikimą arba susilaikymą jį atlikti, arba už palankumo arba nepalankumo parodymą arba susilaikymą juos parodyti (kyši) bet kuriam su šia Sutartimi susijusiam asmeniui. Pirkėjui nutraukus Sutartį šiuo pagrindu, Pardavėjas privalo atlyginti Pirkėjui visas patirtas išlaidas, susijusias su Sutarties vykdymo užbaigimu, bei kompensuoti visus dėl Sutarties nutraukimo patirtus nuostolius;
- 11.6.2. bet kuris Pardavėjo, Pardavėjo atstovo pareiškimas ar garantija, dokumentai ir (arba) informacija, kurią ji suteikė Pirkėjui sudarant ir (ar) prieš sudarant, ir (ar) vykdančią šią Sutartį, pasirodo esantys melagingi ir (ar) klaidingi ir tai turi esminės įtakos tinkamam įsipareigojimų pagal Sutartį vykdymui ar sprendimų priėmimui;
- 11.6.3. Pardavėjas padarė bet kokią kitą (-us) šios Sutarties pažeidimą (-us) ir neištaisė jo (-ų) per 30 (trisdešimt) darbo dienų nuo Pirkėjo rašytinio reikalavimo ištaisyti tokį pažeidimą gavimo dienos;
- 11.6.4. Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas ir (ar) Sutarties vykdymui pasitelkiamų trečiųjų asmenų darbuotojai, valdymo ir priežiūros organų nariai bei kiti atstovai nesilaikė AB „Ignitis grupė“ valdybos sprendimais patvirtintų Politikos ir Kodeksų aktualiausios redakcijos nuostatų, įtvirtinančių gerosios verslo praktikos, etikos ir elgesio normas;
- 11.6.5. kitais teisės aktuose numatytais atvejais.

- 11.7. Pirkėjas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį nedelsiant, be išankstinio įspėjimo nuo pranešime nutraukti Sutartį nurodytos datos, jeigu nustatoma, kad Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas ar jo pasitelkti Sutarties vykdymui tretieji asmenys ar šios Sutarties sudarymas neatitinka Lietuvos Respublikos nacionalinio saugumo interesų, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių objektų apsaugos įstatyme ir kituose teisės aktuose. Sutarties nutraukimas šiame punkte nustatyta tvarka atleidžia abi Sutarties Šalis nuo atsakomybės viena kitai, taip pat nuo atsakomybės prieš trečiuosius asmenis.
- 11.8. Pirkėjas turi teisę sustabdyti Sutarties vykdymą ar vienašališkai nutraukti Sutartį, apie tai raštu įspėjęs Pardavėją prieš 2 darbo dienas, Pardavėjui ir (ar) Pardavėjo atstovui pažeidus Sutarties 6.2.6 punkte numatytus įsipareigojimus informuoti ir (ar) pateikus klaidingą ir melagingą informaciją apie Subjektų įtraukimą į Sankcijų sąrašus ir (ar) pareikštus įtarimus dėl pinigų plovimo, teroristinės veiklos finansavimo ar su mokestiniu sukčiavimu susijusios veiklos. Nutraukus Sutartį ar sustabdžius jos vykdymą šiame Sutarties punkte nurodytu pagrindu, Pirkėjo prašymu Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas atlygina Pirkėjui dėl Sutarties išankstinio nutraukimo ar jos sustabdymo patirtus tiesioginius nuostolius. Šalys susitaria, Pirkėjas neturi prievolės mokėti baudų, atlyginti žalą ar išmokėti kokias nors kompensacijas, susijusias su Sutarties nutraukimu ar jos sustabdymu.
- 11.9. Jeigu kuri nors šios Sutarties nuostata yra ar tampa iš dalies ar visiškai negaliojančia, ji nedaro negaliojančiomis likusių šios Sutarties nuostatų, jei tokios nuostatos negaliojimas nedaro negaliojančia visos Sutarties. Tokiu atveju Šalys susitaria dėti visas pastangas, kad negaliojanti nuostata būtų pakeista teisiškai veiksminga norma, kuri, kiek yra įmanoma, turėtų tą patį rezultatą kaip ir pakeistoji nuostata.

## **12. NENUGALIMOS JĖGOS (FORCE MAJEURE) APLINKYBĖS**

- 12.1. Bet kuri Šalis atleidžiama nuo atsakomybės už savo sutartinių įsipareigojimų nevykdymą ar netinkamą vykdymą, jei įrodo, kad toks nevykdymas ar netinkamas vykdymas buvo nulemtas nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti Sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Nenugalima jėga (force majeure) nelaikoma tai, kad Šalis neturi reikiamų finansinių išteklių Sutarčiai tinkamai ir laiku vykdyti arba Šalies (skolininko) kontrahentai pažeidžia savo prievolės, Šalis praranda klientus ir (arba) prekių rinką ar paklausą.
- 12.2. Šalys nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėmis susitaria laikyti aplinkybes, kaip jos reglamentuotos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsnyje ir Atleidimo nuo atsakomybės, esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms, taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. liepos 15 d. nutarimu Nr. 840 „Dėl Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms taisyklių patvirtinimo“.
- 12.3. Šalis, kuri dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių negali įvykdyti savo sutartinių įsipareigojimų, privalo nedelsdama, bet ne vėliau kaip per 5 (penkis) darbo dienas nuo momento, kai sužinojo ar turėjo sužinoti apie tokių aplinkybių atsiradimą, raštu apie tai informuoti kitą Šalį, nurodyti nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, ir sutartinius įsipareigojimus, kurių ji negalės vykdyti. Tokiu atveju, jei abi Šalys pripažįsta, kad susiklosčiusios aplinkybės yra pripažintinos nenugalima jėga (force majeure), sutartinių įsipareigojimų vykdymas laikomas sustabdytu pagrįstai, kol išnyks pirmiau nurodytos aplinkybės. Jeigu šio pranešimo kita Šalis negauna per 5 (penkių) darbo dienų terminą po to, kai Sutarties nevykdanti Šalis sužinojo ar turėjo sužinoti apie nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, tai pastaroji Šalis privalo kitai Šaliai atlyginti nuostolius, susijusius su negautu ar ne Sutartyje nustatytu terminu gautu pranešimu. Šalis, laiku nepranešusi kitai Šaliai apie nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, negali jomis remtis kaip atleidimo nuo atsakomybės už Sutarties nevykdymą pagrindu. Pranešime turi būti nurodyta:
- 12.3.1. nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės, dėl kurių konkreči prievolė negali būti vykdoma Sutartyje nustatytais terminais ir (ar) tvarka;
- 12.3.2. visi galimi nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes patvirtinantys įrodymai, kuriuos turi Šalis, patyrusi nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes. Tuo atveju, jeigu Šalis, patyrusi nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, po pranešimo pateikimo kitai Šaliai dienos gauna papildomų nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes patvirtinančių įrodymų, visi tokie įrodymai kitai Šaliai turi būti pateikti per kiek įmanoma trumpesnę terminą;

- 12.3.3. nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių pradžia ir planuojama (tikėtina) pabaiga;
- 12.3.4. nenugalimos jėgos (force majeure) įtaka tos Sutarties sąlygos įvykdymui, taip pat kitų šios Sutarties sąlygų įvykdymui.
- 12.4. Esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms Šalis atleidžiama nuo savo sutartinių įsipareigojimų vykdymo visam minėtų aplinkybių buvimo laikotarpiui. Kai dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių Šalis nevykdo savo sutartinių įsipareigojimų daugiau kaip 3 (tris) mėnesius, kita Šalis turi teisę nutraukti arba sustabdyti Sutartį, raštu apie tai pranešusi Sutarties nevykdančiai Šaliai.
- 12.5. Pasibaigus nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms, Šalis, dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių negalėjusi vykdyti savo sutartinių įsipareigojimų, privalo nedelsdama, bet ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas, pranešti apie tai kitai Šaliai ir atnaujinti savo sutartinių įsipareigojimų vykdymą visa apimtimi, jeigu Šalys nesusitarė kitaip. Šalis, nepranešusi apie aukščiau nurodytų aplinkybių pasibaigimą ir (ar) neatnaujinusi savo sutartinių įsipareigojimų vykdymo šiame punkte nustatyta tvarka, privalo atlyginti kitai Šaliai dėl negauto pranešimo patirtus nuostolius.

### **13. KONFIDENCIALUMAS**

- 13.1. Šalys susitaria laikyti šią Sutartį ir visą jos pagrindu viena kitai perduodamą ar kitokiu būdu sužinotą informaciją paslapyje Sutarties galiojimo metu ir 5 (penkerius) metus nuo Sutarties galiojimo pabaigos, neatsižvelgiant į tai, ar ta informacija pateikiama, sužinoma ar gaunama žodžiu, raštu ar kitu būdu.
- 13.2. Konfidencialia informacija nelaikoma informacija, kuri privalo būti viešinama pagal teisės aktus, taip pat informacija, kuri yra viešai prieinama tretiesiems asmenims ir (arba) dėl kitų priežasčių yra visiems bendrai žinoma, išskyrus atvejus, kai ji buvo atskleista pažeidžiant šioje Sutartyje nustatytus informaciją gaunančios šalies konfidencialumo įsipareigojimus.
- 13.3. Šalys susitaria ir įsipareigoja neatskleisti konfidencialios informacijos jokiame trečiajam asmeniui be išankstinio rašytinio kitos Šalies sutikimo, taip pat nenaudoti konfidencialios informacijos asmeniniams ar trečiųjų asmenų poreikiams.
- 13.4. Šalis gali atskleisti konfidencialią informaciją be išankstinio rašytinio kitos Šalies sutikimo:
- 13.4.1. tiems savo darbuotojams ir (ar) teisėtai pasitelktiems tretiesiems asmenims, kuriems ši informacija yra reikalinga Sutarties įgyvendinimui. Tokiu atveju Šalis užtikrina, kad jos darbuotojai, Sutarties įgyvendinimui pasitelkti tretieji asmenys įsipareigotų laikytis šioje Sutartyje nustatytų konfidencialumo įsipareigojimų;
- 13.4.2. teisės, finansų ar kitos srities specialistui, patarėjui ar paskolos davėjui, kai tai reikalinga atitinkamų paslaugų teikimui pagal sudarytą sutartį. Tokiu atveju Šalis užtikrina, kad minėti asmenys įsipareigotų laikytis šioje Sutartyje nustatytų konfidencialumo įsipareigojimų;
- 13.4.3. kai tokia informacija privalo būti atskleista pagal teisės aktus, įskaitant informacijos teikimą teismui ar kitai ginčą nagrinėjančiai institucijai, siekiant apginti savo interesus.
- 13.5. Šalis, pažeidusi šioje Sutartyje numatytus įsipareigojimus – saugoti konfidencialią informaciją ir jos neatskleisti, privalo atlyginti kitai Šaliai šios Sutarties pažeidimu padarytus tiesioginius nuostolius bei imtis visų protingų veiksmų, kad per trumpiausią laikotarpį ištaisytų tokio atskleidimo pasekmes.

### **14. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

- 14.1. Šiai Sutarčiai ir jos aiškinimui taikoma Lietuvos Respublikos teisė. Visi ginčai tarp Šalių, kylantys iš šios Sutarties ar susiję su šia Sutartimi, sprendžiami geranoriškai derybų būdu. Jei Šalims nepavyksta išspręsti ginčo derybų būdu, ginčas sprendžiamas Lietuvos Respublikos teismuose teisės aktuose nustatyta tvarka.
- 14.2. Pranešimų ir kitos korespondencijos siuntimo tvarka:
- 14.2.1. visi pranešimai susiję su šia Sutartimi turi būti raštiški ir Šalių viena kitai siunčiami elektroniniu paštu, o nesant techninėms galimybėms arba Šalies prašymu – paštu;
- 14.2.2. visi pranešimai siunčiami paskutiniaisia Šalių pateiktais adresais ir yra laikomi gautais:
- 14.2.2.1. praėjus 5 (penkioms) kalendorinėms dienoms po to, kai pranešimas buvo išsiųstas paštu;
- 14.2.2.2. išsiuntimo dieną, jeigu pranešimas išsiųstas darbo dieną elektroniniu paštu;
- 14.2.2.3. kitą darbo dieną po išsiuntimo, jeigu pranešimas išsiųstas elektroniniu paštu ne darbo dieną;



- 14.2.2.4. Įteikimo dieną, jeigu pranešimas įteiktas pasirašytinai.
- 14.3. Kiekviena Šalis privalo pranešti kitai Šaliai apie Sutartyje nurodytų adresų, rekvizitų, kontaktinių asmenų pasikeitimą per 10 (dešimt) kalendorinių dienų nuo jų pasikeitimo dienos. Iki informavimo apie adreso pasikeitimą, visi šioje Sutartyje nurodytais adresais išsiųsti pranešimai ir kita korespondencija laikomi įteiktais tinkamai.
- 14.4. Sutartis gali būti sudaroma ją pasirašant kvalifikuotu elektroniniu parašu. Pasirašomas vienas Sutarties egzempliorius, Šalims viena kitai perduodamas naudojantis telekomunikacijų galiniais įrenginiais.
- 14.5. Sutarties priedai yra neatskiriama šios Sutarties dalis.

## ŠALIŲ REKVIZITAI

### PARDAVĖJAS

Lietuvos Respublika, atstovaujama  
valstybės įmonės Turto banko  
Kęstučio g. 45, LT-08124 Vilnius  
Kodas 112021042  
PVM mokėtojo kodas LT120210411  
A/s LT51 7044 0600 0044 3925  
AB SEB bankas, banko kodas 70440  
Tel. +370 5 278 0900  
El. paštas: info@turtas.lt

### PIRKĖJAS

AB „Energijos skirstymo operatorius“  
Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Laisvės pr. 10  
Kodas 304151376  
PVM mokėtojo kodas LT100009860612  
A/s LT82 7044 0600 0298 2730  
AB SEB bankas, banko kodas 70440

2025 m. d.

Aš, Vilniaus miesto 20-ojo notaro biuro notarė Jurga Šamšonienė, sutartį, kurią pasirašė valstybės įmonės Turto banko atstovė Indrė Kajokienė ir AB „Energijos skirstymo operatorius“ atstovė Eglė Norgren, tvirtinu.

Duomenys apie sandorį perduoti Nekilnojamojo turto registrui.

Notarinio registro Nr. \_\_\_\_\_  
NETSVEP identifikavimo Nr. \_\_\_\_\_  
Notaro parašas

# ENERGETIKOS OBJEKTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS

202\_ m. \_\_\_\_\_ d. Nr.

Vilnius

## 1. SUTARTIES ŠALYS

**Lietuvos Respublika**, juridinio asmens kodas 111105555, (toliau – **Pardavėjas**), veikianti per turto patikėtinį valstybės įmonę Turto bankas (toliau – **Pardavėjo atstovas**), juridinio asmens kodas 112021042, registruotos buveinės adresas Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Kęstučio g. 45, duomenys apie įstaigą kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, už kurią pagal valstybės įmonės Turto banko įstatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-300, veikia generalinis direktorius Gintaras Makšimas, ir

**AB „Energijos skirstymo operatorius“**, juridinio asmens kodas 304151376, registruotos buveinės adresas Laisvės pr. 10, Vilnius, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registre, atstovaujama Tinklų vystymo tarnybos Investicijų valdymo departamento vadovės Eglės Norgren, veikiančios pagal 2025 m. birželio 17 d. sprendimą Nr. 25ITA-65 (toliau – **Pirkėjas**),

Pardavėjas ir Pirkėjas toliau kartu vadinami **Šalimis**, o kiekviena atskirai – **Šalimi**,

*vadovaudamosi Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo bei Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų elektros energetikos objektų, skirtų elektros energijai perduoti ir (ar) skirstyti, išpirkimo ar eksploatavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2009 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 1-243 „Dėl Vartotojų (juridinių ir fizinių asmenų) lėšomis iki Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo įsigaliojimo įrengtų bendrai naudojamų elektros energetikos objektų, skirtų elektros energijai perduoti ir (ar) skirstyti, išpirkimo ar eksploatavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – **Aprašas**), nuostatomis,*

atsižvelgdamos į tai, kad:

- *Pardavėjo atstovas pateikė Pirkėjui prašymą įsigyti elektros energetikos objektus;*
- *Pirkėjas, dalyvaujant Pardavėjo atstovui, yra atlikęs Pardavėjo elektros energetikos objektų apžiūrą bei techninės būklės įvertinimą ir tuo pagrindu yra sudarytas defektavimo aktas (toliau – **Defektavimo aktas**);*
- *Pardavėjas sutinka parduoti elektros energetikos objektus Pirkėjui šioje Sutartyje numatytais sąlygomis, o Pirkėjas – perimti Pardavėjo elektros energetikos objektus;*

Šalys susitarė ir sudarė šią Energetikos objektų pirkimo – pardavimo sutartį (toliau – **Sutartis**):

## 2. SUTARTIES OBJEKTAS

- 2.1. Pardavėjas Sutartyje numatytais sąlygomis ir tvarka parduoda, o Pirkėjas nuosavybės teise perka šios Sutarties 2.2. punkte nurodytus elektros energetikos objektus su visais priklausiniais, kurie reikalingi tinkamam elektros energetikos objektų eksploatavimui (toliau – **Energetikos objektas**) ir įsipareigoja sumokėti už Energetikos objektą Sutarties 3.1 punkte nurodytą kainą (toliau – **Kaina**) bei atlikti kitus veiksmus, numatytus Sutartyje.
- 2.2. Šia Sutartimi Pardavėjas parduodama, o Pirkėjo perkamą Energetikos objektą sudaro:
  - 2.2.1. Žemos įtampos 0.4 kV požeminės elektros kabelinė linija KL TR-11-408 - pp1312-2 su PP1312 ir 0,4 kV KL TR-11-408 - pp1312-1 su PP1312, viso L – 476 m (buvęs unik. Nr. 4197-5024-7236) esančių Gėlos g. 2 Tuščiulių k. Nemenčinės sen., Vilniaus r. sav;
  - 2.2.2. Aukštos įtampos 10kV elektros kabelinė linija KL Lz-1136 – TR17 iki movos Nr. JM1, L-0,070 km (dalis obj. buvęs unikalus Nr. 5997-5001-3071) esantis Vytauto g. 10, Lazdijai;

- 2.2.3. Elektros pastotė MT Lz-1136 (buvusi MT-36) su 10 kV/0,4 kV skirstyklos įrenginiais (buvęs unikalus Nr. 4400-6195-5915), esanti Vytauto g. 10, Lazdijai;
- 2.3. Parduodamas Energetikos objektas priklauso Pardavėjui nuosavybės teise, kurios atsiradimo pagrindas:
  - 2.2.1 punkte nurodyto objekto 2014-09-24 perdavimo-priėmimo aktas Nr. 6R-119;
  - 2.2.2 punkte nurodyto objekto 1999-02-25 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 4;
  - 2.2.3 punkte nurodyto objekto 2024-09-11 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 24-A6-87;
- 2.4. Šalys patvirtina, kad Energetikos objektas parduodamas Pirkėjui tikslu užtikrinti elektros energijos vartotojams elektros energijos persiuntimo skirstomaisiais tinklais paslaugą.

### 3. KAINA IR ATSISKAITYMO TVARKA

- 3.1. Šalių susitarimu Energetikos objektai parduodamas už 24 550,00 Eur (dvidešimt keturi tūkstančiai penki šimtai penkiasdešimt eurų, 00 ct) Kainą be PVM (PVM netaikomas);
- 3.2. Sutartimi parduodamų Energetikos objektą sudarančių atskirų elektros energetikos objektų kainos be PVM yra:
  - 3.2.1. Sutarties 2.2.1 punkte nurodyto elektros energetikos objekto kaina 3 500,00 Eur (trys tūkstančiai penki šimtai eurų, 00 ct) be PVM;
  - Sutarties 2.2.2 punkte nurodyto elektros energetikos objekto kaina 1 050,00 Eur (vienas tūkstantis penkiasdešimt eurų, 00cnt) be PVM;
  - Sutarties 2.2.3 punkte nurodyto elektros energetikos objekto kaina 20 000,00 Eur (dvidešimt tūkstančių eurų, 00cnt) be PVM;
- 3.3. Šalys patvirtina viena kitai supratimą, kad Kaina yra nustatyta nepriklausomų turto vertintojų ir pateikta Turto vertinimo ataskaitoje Nr. TB24/1008/02N, TB25/0120/05/1N, TB25/0120/01N. Šalių patvirtinimu, Kaina yra protinga, pagrįsta, abiem Šalims priimtina, Šalių nesutarimo dėl Kainos ir jos apskaičiavimo būdo nėra.
- 3.4. Pirkėjas sumoka 3.1 punkte nurodytą Energetikos objekto Kainą į Sutarties rekvizituose nurodytą Pardavėjo atstovo sąskaitą per **40 (keturiasdešimt) kalendorinių dienų** nuo Sutarties sudarymo dienos.
- 3.5. Pardavėjas pateikia sąskaitą-faktūrą Pirkėjui ne vėliau kaip Sutarties sudarymo mėnesio paskutinę dieną.
- 3.6. Pardavėjas, pateikdamas sąskaitą-faktūrą, nurodo Sutarties datą, numerį bei aiškiai detalizuoja, koks konkrečiai Energetikos objektas parduotas.
- 3.7. Pirkėjas turi teisę sulaikyti apmokėjimą Pardavėjui, jei Pardavėjas laiku nevykdo įsipareigojimų pagal šią Sutartį ar pažeidžia bent vieną Sutartyje nustatytą Pardavėjo įsipareigojimą. Mokėjimai sustabdomi laikotarpiui iki Pardavėjas panaikins visus Sutarties vykdymo pažeidimus ir (ar) trūkumus.

### 4. ENERGETIKOS OBJEKTO NUOSAVYBĖS TEISĖS PERĖJIMO MOMENTAS

- 4.1. Parduodamas Energetikos objektas ir nuosavybės teisė į parduodamą Energetikos objektą Pirkėjui pereina šios Sutarties pasirašymo metu. **Ši Sutartis kartu laikoma ir Energetikos objekto perdavimo – priėmimo aktu**, ir atskiras perdavimo – priėmimo aktas tarp Šalių nesudaromas.
- 4.2. Sutarties sudarymo momentu Pardavėjas Pirkėjui perduoda Energetikos objekto nuosavybės teisę patvirtinančius dokumentus ir su Energetikos objekto eksploatacija bei aptarnavimu susijusius dokumentus.

### 5. ENERGETIKOS OBJEKTO TECHNINĖ BŪKLĖ IR EKSPLOATAVIMAS

- 5.1. Energetikos objektas Pirkėjui parduodamas Defektavimo akte užfiksuotos techninės būklės.
- 5.2. Energetikos objektą nuo Sutarties sudarymo dienos, pagal teisės aktų reikalavimus eksploatuoja ir prižiūri Pirkėjas.
- 5.3. Šalys susitaria, kad Pirkėjas nebus laikomas atsakingu dėl to, kad Energetikos objekto būklė neatitinka teisės aktų keliamų reikalavimų ir Pardavėjas / Pardavėjo atstovas nereikš pretenzijų ir (ar) reikalavimų Pirkėjui dėl įtampos kokybės, taip pat dėl nuostolių, kurie gali atsirasti dėl

elektros energijos tiekimo sutrikimo, įtampų svyravimo, elektros įrenginių sugedimo atlyginimo, iki kol Energetikos objektas nebus sutvarkytas pagal teisės aktų nustatytus reikalavimus.

- 5.4. Šalių susitarimu Defektavimo akte nurodytus Energetikos objekto trūkumus Pirkėjas sutvarkys planine tvarka.

## **6. ŠALIŲ, PARDAVĖJO ATSTOVO PAREIŠKIMAI IR GARANTIJOS**

- 6.1. Šalys, Pardavėjo atstovas pareiškia ir garantuoja, kad:
- 6.1.1. yra teisėtai priimti ir galioja visi būtini sprendimai, gauti leidimai bei sutikimai, taip pat teisėtai atlikti ir galioja kiti teisiniai veiksmai, reikalingi Sutarties sudarymui ir galiojimui;
  - 6.1.2. Šalių atstovai, pasirašę šią Sutartį, yra Šalių tinkamai įgalioti ją pasirašyti ir Šalių ir (ar) jų atstovų asmens duomenys, būtini tinkamam Sutarties sudarymui, nelaikomi konfidencialia informacija;
  - 6.1.3. Sutarties sudarymo ir vykdymo metu turi visus Šalies ir Pardavėjo atstovo valdymo ir (ar) kitų organų, valstybės ir (ar) savivaldybės institucijų, kitų asmenų galiojančius leidimus, sprendimus, pritarimus ir patvirtinimus ir galioja kiti teisiniai veiksmai, reikalingi Sutarties sudarymui ir galiojimui;
  - 6.1.4. sudarydamos Sutartį, Šalys ir Pardavėjo atstovas neviršija savo kompetencijos ir nepažeidžia (i) jokio teismo, arbitražo, valstybinės ar savivaldos institucijos sprendimo, įsakymo, potvarkio ar nurodymo, kuris yra taikomas Šalims ir Pardavėjo atstovui; (ii) jokios sutarties ar kitokio sandorio, kurio šalimi yra atitinkama Šalis ir Pardavėjo atstovas; (iii) jokio Šalims ir Pardavėjo atstovui taikomo įstatymo ar kito teisės akto nuostatų; (iv) jokio vidaus teisės akto, įskaitant Šalies ir Pardavėjo atstovo steigimo dokumentus;
  - 6.1.5. nėra iškeltų ir (ar) pradėtų, nagrinėjamų ar gresiančių bylų, arbitražo, civilinių, administracinių ar baudžiamųjų procesų, tyrimų ar panašių procesinių veiksmų, kurie gali turėti įtakos šios Sutarties sudarymui, galiojimui ar jos vykdymui;
  - 6.1.6. Sutarties sąlygos buvo individualiai Šalių ir Pardavėjo atstovo aptartos ir kiekviena Šalis ir Pardavėjo atstovas galėjo daryti įtaką jas nustatant;
  - 6.1.7. atskleidė visą jiems žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šios Sutarties sudarymui ir vykdymui, nepateikė kitai Šaliai jokios klaidinančios informacijos;
  - 6.1.8. Sutartis neprieštaruoja Šalių ir Pardavėjo atstovo teisėms bei teisėtiems interesams, taip pat jog Sutartyje ir Sutarties vykdymo metu pateikiami duomenys bei Sutarties vykdymui reikalingi duomenys yra teisingi;
  - 6.1.9. nei vienas iš šioje Sutartyje pateiktų pareiškimų ar garantijų nepalieka neaptartų aplinkybių, kurių nutylėjimas darytų kurį nors iš pareiškimų ar garantijų iš esmės klaidinančiu ar neteisingu.
- 6.2. Pardavėjas, Pardavėjo atstovas pareiškia ir garantuoja, kad:
- 6.2.1. Energetikos objektas priklauso Pardavėjui nuosavybės teise, o Pardavėjo atstovas jį valdo patikėjimo teise, Energetikos objektas neperleistas, neperduotas neatlygintinai naudotis, jam neuždėti jokie draudimai, jis neįkeistas, neareštuotas, kitu būdu nesuvaržytas (taip pat nėra areštų ir kitų suvaržymų Pardavėjo / Pardavėjo atstovo atžvilgiu), trečiųjų asmenų teisių ir / ar pretenzijų į jį nėra, jokių sąlyginių ar kitokių susitarimų dėl Energetikos objekto disponavimo su trečiaisiais asmenimis nėra sudaryta, Energetikos objekto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo nėra apribotas ar atimtas, kitokių teisinių suvaržymų nėra nustatyta ir nėra prisiimta jokių įsipareigojimų Energetikos objekto atžvilgiu dėl galimų apsunkinimų (apribojimų) ateityje. Teisme jokių ginčų dėl šio Energetikos objekto nėra, nėra jokių viešosios teisės pažeidimų ar apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos ar suvaržyti Pirkėjo nuosavybės teisę į perkamą Energetikos objektą (jo valdymui, naudojimui, disponavimui);
  - 6.2.2. Energetikos objektą sudarantys elektros energetikos objektai nėra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;
  - 6.2.3. Energetikos objektas yra įrengtas, įgytas bei nutiestas (pastatytas) teisėtai, elektros įrenginiai buvo įrengti ir prijungti laikantis visų įrengimo ir prijungimo metu galiojusių teisės aktų reikalavimų, tretieji asmenys, atitinkamos valstybės ir (ar) savivaldybės institucijos neturi jokių pretenzijų ir (ar) reikalavimų dėl nutiesto (pastatyto) Energetikos objekto ir jam taikomų apsaugos zonų. Jei paaiškėtų, kad šis pareiškimas neatitinka tikrovės ir dėl to žemės ar kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto savininkai, valdytojai ir (ar) naudotojai pareikštų reikalavimus dėl Energetikos objekto arba jo dalies išėlimo iš jų žemės sklypo arba nesuformuotos žemės arba kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto, ir (ar) pretenzijas dėl apsaugos zonose taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, ir (ar) nuostolių atlyginimo, Pardavėjas ir Pardavėjo

atstovas įsipareigoja per 1 (vieną) mėnesį nuo Pirkėjo reikalavimo išsiuntimo dienos atlyginti žemės ar kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto savininkui, valdytojui ir (ar) naudotojui nuostolius ir (ar) atlyginti Pirkėjui visus su tuo susijusius Pirkėjo patirtus tiesioginius nuostolius, įskaitant ir nuostolius, patirtus dėl Energetikos objekto ar jo dalies iškėlimo iš žemės sklypo ar nesuformuotos žemės ar kito nekilnojamojo ir (ar) kilnojamojo turto;

- 6.2.4. Energetikos objektas yra nutiestas tik tuose žemės sklypuose (jų dalyse), ir (ar) į Energetikos objekto apsaugos zoną patenka tik tie žemės sklypai (jų dalys), kuriuose yra įregistruotos apsaugos zonos. Jeigu Energetikos objektas yra nutiestas žemės sklypuose (jų dalyse) ir (ar) į Energetikos objekto apsaugos zoną patenka žemės sklypai (jų dalys), kuriuose apsaugos zonos nėra įregistruotos šios Sutarties sudarymo metu, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įsipareigoja ateityje dėti visas pastangas ir bendradarbiauti su Pirkėju, atsakingomis institucijomis ir žemės savininkais, kad apsaugos zonos būtų tinkamai įregistruotos ir Pirkėjas galėtų pilna apimtimi įgyvendinti Sutarties 8.4 punkte nurodytas Pirkėjo teises, taip pat per 1 (vieną) mėnesį nuo Pirkėjo reikalavimo išsiuntimo dienos atlyginti Pirkėjui visus su Energetikos objekto apsaugos zonų įregistravimu ar neįregistravimu susijusius Pirkėjo patirtus nuostolius, įskaitant ir nuostolius, patirtus dėl Energetikos objekto ar jo dalies iškėlimo iš žemės sklypo ar nesuformuotos žemės;
- 6.2.5. šios Sutarties pasirašymo momentu nėra paslėptų parduodamo Energetikos objekto trūkumų, dėl kurių jo nebūtų galima naudoti pagal paskirtį arba jo naudingumas sumažėtų taip, kad Pirkėjas apie tuos trūkumus žinodamas arba nebūtų jo visai pirkęs, arba nebūtų už jį tiek mokėjęs. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įstatymų nustatyta tvarka atsako už minėtus trūkumus, jeigu neįrodo, kad jie atsirado po Energetikos objekto perdavimo dėl Pirkėjo ar trečiųjų asmenų kaltės arba dėl nenugalimos jėgos;
- 6.2.6. visi su parduodamu Energetikos objektu susiję mokesčiai ir mokėjimai, susidarę iki šios Sutarties sudarymo dienos, yra sumokėti. Jeigu paaiškėtų priešingai, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas visus su Energetikos objektu susijusius mokesčius ir kitus mokėjimus privalo sumokėti savo sąskaita per 7 (septynias) kalendorines dienas nuo Pirkėjo ar atitinkamų kreditorių pareikalavimo bei pateikti Pirkėjui tai patvirtinančius dokumentus;
- 6.2.7. tiek Sutarties sudarymo metu, tiek visą jos galiojimo laikotarpį Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas ir (ar) jo akcininkas (-ai) ir (ar) tiesioginis (-iai) ar netiesioginis (-iai) galutinis (-iai) naudos gavėjas (-ai) ir (ar) jų valdomas (-i) subjektas (-ai) (toliau – **Subjektai**), nėra įtraukti į bet kokį Europos Sąjungos ir (ar) Jungtinių Tautų ir (ar) Didžiosios Britanijos ir (ar) Jungtinių Amerikos Valstijų ir (ar) Lietuvos Respublikos prekybinių, ekonominių, finansinių ar kitų sankcijų sąrašą (-us) ir (ar) panašų sąrašą (toliau – **Sankcijų sąrašai**), o taip pat nei vienam iš Subjektų nėra pareikštas bet koks įtarimas, susijęs su dalyvavimu pinigų plovimu, teroristų finansavimu ar mokestiniu sukčiavimu susijusioje veikloje ir (ar) įsitraukimu į tokią veiklą. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas Sutarties vykdymo metu įsipareigoja nedelsdamas raštu, bet ne vėliau nei per 1 (vieną) darbo dieną nuo nurodytų aplinkybių atsiradimo, pranešti Pirkėjui informaciją apie Subjektų įtraukimą į Sankcijų sąrašus, taip pat apie Subjektui pareikštus įtarimus dėl aukščiau nurodytų veiklų ir (ar) įsitraukimo į tokias veiklas. Subjektų, kurių akcijomis prekiaujama vertybinių popierių biržoje, naudos gavėjui nustatyti taikomi Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme nustatyti kriterijai. Šiame punkte nustatytų reikalavimų pažeidimas ir (ar) nesilaikymas sukelia Sutartyje nurodytas pasekmes.
- 6.3. Pirkėjas pareiškia iš garantuoja, kad iki Sutarties sudarymo turėjo galimybę ir apžiūrėjo Energetikos objektą.

## 7. ŠALIŲ, PARDAVĖJO ATSTOVO ĮSIPAREIGOJIMAI

- 7.1. Šalys įsipareigoja veikti vadovaujantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, abipusės naudos principais, taip pat teikti viena kitai reikalingą informaciją ir pagalbą visais organizaciniais ir administraciniais klausimais tam, kad ši Sutartis būtų tinkamai vykdoma ir būtų įgyvendinti šioje Sutartyje numatyti tikslai.
- 7.2. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas įsipareigoja:
- 7.2.1. sudaryti tinkamas sąlygas Pirkėjui atlikti Energetikos objekto sutvarkymo darbus, o esant nuo Pirkėjo nepriklausančioms kliūtims šiems darbams vykdyti, bendradarbiauti su Pirkėju ir dėti visas įmanomas pastangas šioms kliūtims pašalinti;
- 7.2.2. nereikšti pretenzijų dėl to, kad Energetikos objektas yra nutiestas ir (ar) įrengtas per Pardavėjo ir (ar) Pardavėjo atstovo nuosavybės ir (ar) patikėjimo teise valdomus, ir (ar) Pardavėjui ir (ar)

Pardavėjo atstovui suteiktus neatlygintinai naudotis ar jiems išnuomotus žemės sklypus (jų dalis) ir (ar) žemės sklypuose (jų dalyse), ir (ar) kitame nekilnojamame ir (ar) kilnojamame daikte, bei nereikalauti, kad Energetikos objektas būtų iškeltas;

- 7.2.3. savo lėšomis išregistruoti Energetikos objektą sudarančius elektros energetikos objektus iš Nekilnojamojo turto registro jei paaiškėtų, kad Energetikos objektą sudarantys elektros energetikos objektai yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;
- 7.2.4. susipažinti ir santykiuose su Pirkėju ir Sutarties vykdymui pasitelkiamomis trečiosiomis šalimis visą Sutarties galiojimo laikotarpį laikytis AB „Ignitis grupė“ valdybos sprendimais patvirtintų Antikorupcinės politikos (toliau – **Politikos**), Etikos ir Tiekėjų etikos kodeksų (toliau – **Kodeksai**) aktualiausios redakcijos nuostatų, įtvirtinančių gerosios verslo praktikos, etikos ir elgesio normas. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas privalo užtikrinti, kad šio punkto reikalavimų laikytųsi tiek Pardavėjo, Pardavėjo atstovo, tiek ir jo Sutarties vykdymui pasitelkiamų trečiųjų šalių darbuotojai, valdymo ir priežiūros organų nariai bei kiti atstovai;
- 7.2.5. nedelsiant informuoti Pirkėją apie Sutarties galiojimo metu atsiradusias aplinkybes, dėl kurių Sutartis ar Pardavėjas, Pardavėjo atstovas gali neatitikti Kodeksų, Politikos, nacionalinio saugumo, korupcijos prevencijos, ekonominių ir kitų tarptautinių sankcijų bei viešųjų interesų apsaugai skirtų teisės aktų reikalavimų, apie turtinio pobūdžio teisinius ginčus ir procedūras (įskaitant viešosios valdžios institucijų pradėtas administracines procedūras), ar kitas aplinkybes, kurios gali daryti įtaką Sutarties sąlygų vykdymui;
- 7.2.6. tinkamai ir laiku vykdyti visus kitus įsipareigojimus, numatytus šioje Sutartyje.
- 7.3. Pirkėjas įsipareigoja:
  - 7.3.1. priimti iš Pardavėjo Energetikos objekto nuosavybės teisę patvirtinančius dokumentus ir su Energetikos objekto eksploatacija bei aptarnavimu susijusius dokumentus;
  - 7.3.2. Sutartyje numatyta tvarka sumokėti už Energetikos objektą Sutarties 3.1 punkte nurodytą Kainą;
  - 7.3.3. Defektavimo akte nurodytus Energetikos objekto trūkumus sutvarkyti planine tvarka;
  - 7.3.4. tinkamai ir laiku vykdyti visus kitus įsipareigojimus, numatytus šioje Sutartyje.

## 8. NAUDOJIMOSI ELEKTROS ENERGETIKOS OBJEKTAIS SĄLYGOS

- 8.1. Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas patvirtina, kad Energetikos objekto buvimo žemės sklypuose ir (ar) nesuformuotoje valstybinėje žemėje, į kurią patenka perkamas Energetikos objektas ir (ar) Energetikos objekto apsaugos zonos (elektros tinklų apsaugos zonos), bei Pirkėjo naudojimosi Energetikos objektu, esančiu šiuose žemės sklypuose ir (ar) nesuformuotoje valstybinėje žemėje, sąlygos su žemės sklypų savininkais yra išspręstos ir ginčų dėl to nėra. Jei paaiškėtų, kad šis pareiškimas neatitinka tikrovės, Pardavėjas ir Pardavėjo atstovas atsako Sutarties 6.2.4 punkte nustatyta tvarka.
- 8.2. Energetikos objekto apsaugai viešame registre įregistruotos elektros tinklų apsaugos zonos.
- 8.3. Pirkėjas turi teisę nekliudomi prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie Energetikos objekto, esančio Pardavėjo, Pardavėjo atstovo ir (ar) kito žemės ar kito nekilnojamojo daikto savininko ar naudotojo teritorijoje, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jo remonto, techninės priežiūros, eksploatavimo, medžių ir krūmų kirtimo, rekonstravimo ar modernizavimo darbus, taip pat įrengti naujus elektros energetikos objektus, neišplečiant esamų apsaugos zonų ribų ir Pirkėjui minimos teisės turi būti užtikrintos pilna apimtimi (**t. y. Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodyta apimtimi**). Pardavėjas, Pardavėjo atstovas pareiškia ir patvirtina, kad jam yra žinoma, jog Pirkėjas nebūtų sudaręs šios Sutarties, jei šiame Sutarties punkte nurodytos teisės nebūtų užtikrintos ir (ar) šiame Sutarties punkte nurodytų teisių įgyvendinimas Pirkėjui būtų bet kokia forma ar būdais apsunkintas ar neįmanomas.

## 9. ŠALIŲ ATSAKOMYBĖ

- 9.1. Už šia Sutartimi prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą ar netinkamą vykdymą, t. y. Šaliai pažeidus Sutartį, Šalys atsako teisės aktuose ir šioje Sutartyje nustatyta tvarka. Šaliai pažeidus Sutartį, kita Šalis turi teisę naudotis bet kokiais teisėtais savo teisių gynimo būdais, kurie numatyti teisės aktuose ir šioje Sutartyje.
- 9.2. Šalis, nevykdanti arba netinkamai vykdanči šią Sutartį, įsipareigoja atlyginti kitai Šaliai dėl to patirtus tiesioginius nuostolius, išskyrus atvejus, kai ši Sutartis numato kitą nuostolių atlyginimo tvarką. Šalys susitaria, kad šia Sutartimi nuostoliai yra ribojami tik tiesioginių nuostolių atlyginimu,

nebent Sutarties konkrečiose nuostatose yra nustatyta, kad yra atlyginami netiesioginiai nuostoliai. Nuostolių (žalos) dydis turi būti pagrįstas dokumentais, faktais ir (ar) kitais objektyviais argumentais, kuriuos įmanoma patikrinti.

- 9.3. Pirkėjui šioje Sutartyje nustatytais terminais nesumokėjus Kainos už Energetikos objektą, Pardavėjas turi teisę reikalauti Pirkėjo sumokėti 0,05 proc. (penkių šimtųjų procento) % dydžio delspinigių, skaičiuojamų nuo pradelstos sumokėti sumos už kiekvieną pradelstą dieną.
- 9.4. Jei paaiškėja, kad šioje Sutartyje pateikti ir nurodyti Šalių ir (ar) Pardavėjo atstovo patvirtinimai (-as) ir (ar) pareiškimai (-as) yra melagingi (-as), neteisingi (-as) ir (ar) klaidingi (-as), tai Šalis ir (ar) Pardavėjo atstovas privalo atlyginti Šalies dėl tokių (-o) melagingų (-o) ir (ar) klaidingų (-o) patvirtinimų (-o) ir (ar) pareiškimų (-o) patirtus (tiesioginius) nuostolius.
- 9.5. Šaliai pareiškus reikalavimą atlyginti patirtus nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą.
- 9.6. Nuostolių atlyginimas ir netesybų sumokėjimas neatleidžia Šalies nuo Sutartinių įsipareigojimų tinkamo įvykdymo.
- 9.7. Sutarties pasibaigimas nepanaikina Šalių teisės reikalauti nuostolių, atsiradusių dėl Sutarties nevykdymo ir (ar) netinkamo vykdymo, atlyginimo.

## **11. SUTARTIES GALIOJIMAS, KEITIMAS, NUTRAUKIMAS**

- 11.1. Sutartis įsigalioja nuo Sutarties pasirašymo dienos ir galioja iki visiško įsipareigojimų įvykdymo.
- 11.2. Sutartyje įtvirtinti konfidencialumo, nuostolių atlyginimo ir kiti Sutartyje numatyti panašaus pobūdžio įsipareigojimai lieka galioti ir po šios Sutarties galiojimo pabaigos.
- 11.3. Šios sutarties nuostatos gali būti keičiamos ir papildomos tik Šalių raštišku susitarimu, kuris tampa neatskiriama šios Sutarties dalimi, išskyrus, kai Sutartyje nustatyta kitaip.
- 11.4. Sutarties sąlygų keitimu nėra laikomi techninio pobūdžio pakeitimai (pavyzdžiui, rašymo apsirikimai ar aiškos aritmetinės klaidos, pavadinimai, sąskaitų numeriai, kiti rekvizitai ir pan.). Apie techninio pobūdžio pakeitimus Šalis iš anksto praneša raštu, atskiras kitos Šalies sutikimas neteikiamas. Siekiant išvengti bet kokių abejonių, Šalys susitaria, kad Šalims įvykdžius šiame punkte nurodytas sąlygas, atskiras susitarimas dėl Sutarties pakeitimo nebus sudaromas, o Šalies kitai Šaliai pateiktas rašytinis pranešimas dėl techninio pobūdžio Sutarties pakeitimų pridedamas prie Sutarties ir laikomas neatskiriama jos dalimi.
- 11.5. Sutartis gali būti nutraukta abipusiu rašytiniu Šalių sutarimu.
- 11.6. Pirkėjas turi teisę vienašališkai nutraukti šią Sutartį prieš 10 (dešimt) darbo dienų raštu apie tai įspėjęs Pardavėją, jeigu:
  - 11.6.1. Pardavėjas, įskaitant bet kurį su Pardavėju susijusį asmenį, duoda arba pasiūlo (tiesiogiai arba netiesiogiai) bet kuriam Pirkėjo ar AB „Ignitis grupė“ įmonių grupės įmonės darbuotojui bet kokią naudą daikto, piniginio atlygio, komisinių, paslaugų arba kitos materialios ar nematerialios naudos forma, kaip paskatą arba apdovanojimą už bet kurio su Sutartimi susijusio veiksmo atlikimą arba susilaikymą jį atlikti, arba už palankumo arba nepalankumo parodymą arba susilaikymą juos parodyti (kyši) bet kuriam su šia Sutartimi susijusiam asmeniui. Pirkėjui nutraukus Sutartį šiuo pagrindu, Pardavėjas privalo atlyginti Pirkėjui visas patirtas išlaidas, susijusias su Sutarties vykdymo užbaigimu, bei kompensuoti visus dėl Sutarties nutraukimo patirtus nuostolius;
  - 11.6.2. bet kuris Pardavėjo, Pardavėjo atstovo pareiškimas ar garantija, dokumentai ir (arba) informacija, kurią ji suteikė Pirkėjui sudarant ir (ar) prieš sudarant, ir (ar) vykdant šią Sutartį, pasirodo esantys melagingi ir (ar) klaidingi ir tai turi esminės įtakos tinkamam įsipareigojimų pagal Sutartį vykdymui ar sprendimų priėmimui;
  - 11.6.3. Pardavėjas padarė bet kokią kitą (-us) šios Sutarties pažeidimą (-us) ir neištaisė jo (-ų) per 30 (trisdešimt) darbo dienų nuo Pirkėjo rašytinio reikalavimo ištaisyti tokį pažeidimą gavimo dienos;
  - 11.6.4. Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas ir (ar) Sutarties vykdymui pasitelkiamų trečiųjų asmenų darbuotojai, valdymo ir priežiūros organų nariai bei kiti atstovai nesilaikė AB „Ignitis grupė“ valdybos sprendimais patvirtintų Politikos ir Kodeksų aktualiausios redakcijos nuostatų, įtvirtinančių gerosios verslo praktikos, etikos ir elgesio normas;
  - 11.6.5. kitais teisės aktuose numatytais atvejais.
- 11.7. Pirkėjas turi teisę vienašališkai nutraukti Sutartį nedelsiant, be išankstinio įspėjimo nuo pranešime nutraukti Sutartį nurodytos datos, jeigu nustatoma, kad Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas ar jo pasitelkti Sutarties vykdymui tretieji asmenys ar šios Sutarties sudarymas neatitinka Lietuvos

Respublikos nacionalinio saugumo interesų, kaip tai apibrėžta Lietuvos Respublikos nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių objektų apsaugos įstatyme ir kituose teisės aktuose. Sutarties nutraukimas šiame punkte nustatyta tvarka atleidžia abi Sutarties Šalis nuo atsakomybės viena kitai, taip pat nuo atsakomybės prieš trečiuosius asmenis.

- 11.8. Pirkėjas turi teisę sustabdyti Sutarties vykdymą ar vienašališkai nutraukti Sutartį, apie tai raštu įspėjęs Pardavėją prieš 2 darbo dienas, Pardavėjui ir (ar) Pardavėjo atstovui pažeidus Sutarties 6.2.7 punkte numatytus įsipareigojimus informuoti ir (ar) pateikus klaidingą ir melagingą informaciją apie Subjektų įtraukimą į Sankcijų sąrašus ir (ar) pareikštus įtarimus dėl pinigų plovimo, teroristinės veiklos finansavimo ar su mokestiniu sukčiavimu susijusios veiklos. Nutraukus Sutartį ar sustabdžius jos vykdymą šiame Sutarties punkte nurodytu pagrindu, Pirkėjo prašymu Pardavėjas ir (ar) Pardavėjo atstovas atlygina Pirkėjui dėl Sutarties išankstinio nutraukimo ar jos sustabdymo patirtus tiesioginius nuostolius. Šalys susitaria, Pirkėjas neturi prievolės mokėti baudų, atlyginti žalą ar išmokėti kokias nors kompensacijas, susijusias su Sutarties nutraukimu ar jos sustabdymu.
- 11.9. Jeigu kuri nors šios Sutarties nuostata yra ar tampa iš dalies ar visiškai negaliojančia, ji nedaro negaliojančiomis likusių šios Sutarties nuostatų, jei tokios nuostatos negaliojimas nedaro negaliojančia visos Sutarties. Tokiu atveju Šalys susitaria dėti visas pastangas, kad negaliojanti nuostata būtų pakeista teisiškai veiksminga norma, kuri, kiek yra įmanoma, turėtų tą patį rezultatą kaip ir pakeistoji nuostata.

## **12. NENUGALIMOS JĖGOS (FORCE MAJEURE) APLINKYBĖS**

- 12.1. Bet kuri Šalis atleidžiama nuo atsakomybės už savo sutartinių įsipareigojimų nevykdymą ar netinkamą vykdymą, jei įrodo, kad toks nevykdymas ar netinkamas vykdymas buvo nulemtas nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti Sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Nenugalima jėga (force majeure) nelaikoma tai, kad Šalis neturi reikiamų finansinių išteklių. Sutartčiai tinkamai ir laiku vykdyti arba Šalies (skolininko) kontrahentai pažeidžia savo prievoles, Šalis praranda klientus ir (arba) prekių rinką ar paklausą.
- 12.2. Šalys nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėmis susitaria laikyti aplinkybes, kaip jos reglamentuotos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.212 straipsnyje ir Atleidimo nuo atsakomybės, esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms, taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. liepos 15 d. nutarimu Nr. 840 „Dėl Atleidimo nuo atsakomybės esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms taisyklių patvirtinimo“.
- 12.3. Šalis, kuri dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių negali įvykdyti savo sutartinių įsipareigojimų, privalo nedelsdama, bet ne vėliau kaip per 5 (penkis) darbo dienas nuo momento, kai sužinojo ar turėjo sužinoti apie tokių aplinkybių atsiradimą, raštu apie tai informuoti kitą Šalį, nurodyti nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, ir sutartinius įsipareigojimus, kurių ji negalės vykdyti. Tokiu atveju, jei abi Šalys pripažįsta, kad susiklosčiusios aplinkybės yra pripažintinos nenugalima jėga (force majeure), sutartinių įsipareigojimų vykdymas laikomas sustabdytu pagrįstai, kol išnyks pirmiau nurodytos aplinkybės. Jeigu šio pranešimo kita Šalis negauna per 5 (penkių) darbo dienų terminą po to, kai Sutarties nevykdanti Šalis sužinojo ar turėjo sužinoti apie nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, tai pastaroji Šalis privalo kitai Šaliai atlyginti nuostolius, susijusius su negautu ar ne Sutartyje nustatytu terminu gautu pranešimu. Šalis, laiku nepranešusi kitai Šaliai apie nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, negali jomis remtis kaip atleidimo nuo atsakomybės už Sutarties nevykdymą pagrindu. Pranešime turi būti nurodyta:
- 12.3.1. nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybės, dėl kurių konkreči prievolė negali būti vykdoma Sutartyje nustatytais terminais ir (ar) tvarka;
- 12.3.2. visi galimi nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes patvirtinantys įrodymai, kuriuos turi Šalis, patyrusi nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes. Tuo atveju, jeigu Šalis, patyrusi nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes, po pranešimo pateikimo kitai Šaliai dienos gauna papildomų nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybes patvirtinančių įrodymų, visi tokie įrodymai kitai Šaliai turi būti pateikti per kiek įmanoma trumpesnį terminą;
- 12.3.3. nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių pradžia ir planuojama (tikėtina) pabaiga;
- 12.3.4. nenugalimos jėgos (force majeure) įtaka tos Sutarties sąlygos įvykdymui, taip pat kitų šios Sutarties sąlygų įvykdymui.



- 12.4. Esant nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms Šalis atleidžiama nuo savo sutartinių įsipareigojimų vykdymo visam minėtų aplinkybių buvimo laikotarpiui. Kai dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių Šalis nevykdo savo sutartinių įsipareigojimų daugiau kaip 3 (tris) mėnesius, kita Šalis turi teisę nutraukti arba sustabdyti Sutartį, raštu apie tai pranešusi Sutarties nevykdančiai Šaliai.
- 12.5. Pasibaigus nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybėms, Šalis, dėl nenugalimos jėgos (force majeure) aplinkybių negalėjusi vykdyti savo sutartinių įsipareigojimų, privalo nedelsdama, bet ne vėliau kaip per 3 (tris) darbo dienas, pranešti apie tai kitai Šaliai ir atnaujinti savo sutartinių įsipareigojimų vykdymą visa apimtimi, jeigu Šalys nesusitarė kitaip. Šalis, nepranešusi apie aukščiau nurodytų aplinkybių pasibaigimą ir (ar) neatnaujinusi savo sutartinių įsipareigojimų vykdymo šiame punkte nustatyta tvarka, privalo atlyginti kitai Šaliai dėl negauto pranešimo patirtus nuostolius.

### **13. KONFIDENCIALUMAS**

- 13.1. Šalys susitaria laikyti šią Sutartį ir visą jos pagrindą viena kitai perduodamą ar kitokiu būdu sužinotą informaciją paslapyje Sutarties galiojimo metu ir 5 (penkerius) metus nuo Sutarties galiojimo pabaigos, neatsižvelgiant į tai, ar ta informacija pateikiama, sužinoma ar gaunama žodžiu, raštu ar kitu būdu.
- 13.2. Konfidencialia informacija nelaikoma informacija, kuri privalo būti viešinama pagal teisės aktus, taip pat informacija, kuri yra viešai prieinama tretiesiems asmenims ir (arba) dėl kitų priežasčių yra visiems bendrai žinoma, išskyrus atvejus, kai ji buvo atskleista pažeidžiant šioje Sutartyje nustatytus informaciją gaunančios šalies konfidencialumo įsipareigojimus.
- 13.3. Šalys susitaria ir įsipareigoja neatskleisti konfidencialios informacijos jokiai trečiajam asmeniui be išankstinio rašytinio kitos Šalies sutikimo, taip pat nenaudoti konfidencialios informacijos asmeniniams ar trečiųjų asmenų poreikiams.
- 13.4. Šalis gali atskleisti konfidencialią informaciją be išankstino rašytinio kitos Šalies sutikimo:
- 13.4.1. tiems savo darbuotojams ir (ar) teisėtai pasitelktiems tretiesiems asmenims, kuriems ši informacija yra reikalinga Sutarties įgyvendinimui. Tokiu atveju Šalis užtikrina, kad jos darbuotojai, Sutarties įgyvendinimui pasitelkti tretieji asmenys įsipareigotų laikytis šioje Sutartyje nustatytų konfidencialumo įsipareigojimų;
- 13.4.2. teisės, finansų ar kitos srities specialistui, patarėjui ar paskolos davėjui, kai tai reikalinga atitinkamų paslaugų teikimui pagal sudarytą sutartį. Tokiu atveju Šalis užtikrina, kad minėti asmenys įsipareigotų laikytis šioje Sutartyje nustatytų konfidencialumo įsipareigojimų;
- 13.4.3. kai tokia informacija privalo būti atskleista pagal teisės aktus, įskaitant informacijos teikimą teismui ar kitai ginčą nagrinėjančiai institucijai, siekiant apginti savo interesus.
- 13.5. Šalis, pažeidusi šioje Sutartyje numatytus įsipareigojimus – saugoti konfidencialią informaciją ir jos neatskleisti, privalo atlyginti kitai Šaliai šios Sutarties pažeidimu padarytus tiesioginius nuostolius bei imtis visų protingų veiksmų, kad per trumpiausią laikotarpį ištaisytų tokio atskleidimo pasekmes.

### **14. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

- 14.1. Šiai Sutarčiai ir jos aiškinimui taikoma Lietuvos Respublikos teisė. Visi ginčai tarp Šalių, kylantys iš šios Sutarties ar susiję su šia Sutartimi, sprendžiami geranoriškai derybų būdu. Jei Šalims nepavyksta išspręsti ginčo derybų būdu, ginčas sprendžiamas Lietuvos Respublikos teismuose teisės aktuose nustatyta tvarka.
- 14.2. Pranešimų ir kitos korespondencijos siuntimo tvarka:
- 14.2.1. visi pranešimai susiję su šia Sutartimi turi būti raštiški ir Šalių viena kitai siunčiami elektroniniu paštu, o nesant techninėms galimybėms arba Šalies prašymu – paštu;
- 14.2.2. visi pranešimai siunčiami paskutiniaisia Šalių pateiktais adresais ir yra laikomi gautais:
- 14.2.2.1. praėjus 5 (penkioms) kalendorinėms dienoms po to, kai pranešimas buvo išsiųstas paštu;
- 14.2.2.2. išsiuntimo dieną, jeigu pranešimas išsiųstas darbo dieną elektroniniu paštu;
- 14.2.2.3. kitą darbo dieną po išsiuntimo, jeigu pranešimas išsiųstas elektroniniu paštu ne darbo dieną;
- 14.2.2.4. įteikimo dieną, jeigu pranešimas įteiktas pasirašytinai.
- 14.3. Kiekviena Šalis privalo pranešti kitai Šaliai apie Sutartyje nurodytų adresų, rekvizitų, kontaktinių asmenų pasikeitimą per 10 (dešimt) kalendorinių dienų nuo jų pasikeitimo dienos. Iki informavimo

apie adreso pasikeitimą, visi šioje Sutartyje nurodytais adresais išsiųsti pranešimai ir kita korespondencija laikomi įteiktais tinkamai.

- 14.4. Sutartis gali būti sudaroma ją pasirašant kvalifikuotu elektroniniu parašu. Pasirašomas vienas Sutarties egzempliorius, Šalims viena kitai perduodamas naudojantis telekomunikacijų galiniais įrenginiais.
- 14.5. Sutarties priedai yra neatskiriama šios Sutarties dalis.

## **ŠALIŲ REKVIZITAI**

### **PARDAVĖJAS**

Lietuvos Respublika, atstovaujama  
valstybės įmonės Turto banko  
Kęstučio g. 45, LT-08124 Vilnius  
Kodas 112021042  
PVM mokėtojo kodas LT120210411  
A/s LT51 7044 0600 0044 3925  
AB SEB bankas, banko kodas 70440  
Tel. +370 5 278 0900  
El. paštas: info@turtas.lt

Generalinis direktorius  
Gintaras Makšimas

### **PIRKĖJAS**

AB „Energijos skirstymo operatorius“  
Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Laisvės pr. 10  
Kodas 304151376  
PVM mokėtojo kodas LT100009860612  
A/s LT82 7044 0600 0298 2730  
AB SEB bankas, banko kodas 70440

Investicijų valdymo departamento vadovė  
Eglė Norgren

VĮ „Turto bankas“  
info@turtas.lt

Nr. 40411 -

## PASIŪLYMAS DĖL ENERGETIKOS OBJEKTO ĮSIGIJIMO

AB „Energijos skirstymo operatorius“ (toliau - Bendrovė) išnagrinėjo Jūsų 2021 m. balandžio 19 d. prašymą Nr. (15.15 Mr) SK4-4889 dėl transformatorinės Lz-1136 (buvusi MT-36) unikalus N. 4400-6195-5915 kartu su joje sumontuotais 0,4 kV ir 10 kV skirstyklų įrenginiais, elektros kabelinių tinklų unik. 5997-5001-3071 iš Lz-1136 L-0,220 km, esančių Vytauto g. 10, Lazdijai (toliau – Objekto), įsigijimo.

Informuojame, kad 2025 m. vasario 19 d. Bendrovės energetikos objektų išpirkimo komisija (toliau – Komisija) priėmė sprendimą:

- 1) Valstybės įmonei Turto bankas patikėjimo teise priklausančią MT Lz-1136 (buvusi MT-36) su 10 kV/0,4 kV skirstyklos įrenginiais (unikalus Nr. 4400-6195-5915) ir esamą 10 kV KL Lz-1136 – TR17 iki movos Nr. JM1, L-0,070 km (dalis obj. unikalus Nr. 5997-5001-3071) išpirkti už 21 050,00 EUR sumą t.y. už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę;
- 2) Atsisakyti išpirkti 0,4 kV KL iš Lz-1136/1 – SP-62/1, Lz-1136/2 -SP-62/2 viso L- 0,080 km ir 10 kV KL iš Lz-1136 L-0,070 km;
- 3) Iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo savininkas turi pateikti trūkstamus dokumentus:
  - Lietuvos Respublikos Vyriausybės (ar kitos jos įgaliotos valstybės valdymo institucijos) sprendimą (pritarimą) dėl Energetikos objekto pardavimo bei sutarties projekto;.
  - Dokumentus, patvirtinančius, kad visiems žemės sklypams, kuriuose yra parduodamas bendrai naudojamas elektros energetikos objektas, nustatytos ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (elektros linijų apsaugos zonos, duomenys apie įregistruotas teritorijas). Kai nėra nustatytos ir teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamas žemės sklypų savininkų sutikimas dėl objekto eksploatavimo ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo;
- 4) Remiantis Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 2 p., Energetikos objektas unikalus Nr. 4400-6195-5915 laikomas kilnojamuoju daiktu. Šiuo metu Energetikos objektas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, savininkas iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo turi išregistruoti Energetikos objektą iš NTR duomenų bazės.

Dėl papildomos informacijos prašome kreiptis į Investicijų planavimo ir analizės komandos vyresniąją inžinierę Emiliją Raupele, tel. +370 680 29 683, arba elektroniniu paštu: emilija.raupele@eso.lt.

Investicijų valdymo departamento vadovas

Eglė Norgren

Emilija Raupele, tel. +370 680 29 683, el. p. emilija.raupele@eso.lt

VĮ „Turto bankas“  
info@turtas.lt

Nr. 40411 -

## PASIŪLYMAS DĖL ENERGETIKOS OBJEKTO ĮSIGIJIMO

Informuojame, kad 2024 m. gruodžio 3 d. AB „Energijos skirstymo operatorius“ (toliau - Bendrovė) energetikos objektų išpirkimo komisijoje (toliau – Komisija) priėmė sprendimą dėl Pastato - Transformatorinės TR 11-505 statybinės dalies unik. Nr. 4197-5024-7136, Elektros tinklo – 0,4 kV KL TR-11-408 - pp1312-2 su PP1312 ir 0,4 kV KL TR-11-408 - pp1312-1 su PP1312, viso L – 476 m (unik. Nr. 4197-5024-7236) esančių Gėlos g. 2 Tuščiaulių k. Nemenčinės sen., Vilniaus r. sav. (toliau – Objekto), įsigijimo:

- 1) Išpirkti Objektą už **17 000,00 EUR** sumą t.y. už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę;
- 2) Iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo savininkas turi pateikti trūkstamus dokumentus:
  - Lietuvos Respublikos Vyriausybės (ar kitos jos įgaliotos valstybės valdymo institucijos) sprendimą (pritarimą) dėl Energetikos objekto pardavimo bei sutarties projekto;
  - Dokumentus, patvirtinančius, kad visiems žemės sklypams, kuriuose yra parduodamas bendrai naudojamas elektros energetikos objektas, nustatytos ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (elektros linijų apsaugos zonos, duomenys apie įregistruotas teritorijas). Kai nėra nustatytos ir teisės aktų nustatyta tvarka įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pateikiamas žemės sklypų savininkų sutikimas dėl objekto eksploatavimo ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo;
- 3) Remiantis Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 str. 2 p., 0,4 kV kabelių linijos laikomas kilnojamuoju daiktu. Šiuo metu 0,4 kV KL objektas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, savininkas iki pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo turi išregistruoti 0,4 kV KL objektą iš NTR duomenų bazės.

Dėl papildomos informacijos prašome kreiptis į Investicijų planavimo ir analizės komandos vyresniąją inžinierę Emiliją Raupele, tel. +370 680 29 683, arba elektroniniu paštu: [emilija.raupele@eso.lt](mailto:emilija.raupele@eso.lt).

Investicijų valdymo departamento vadovas

Eglė Norgren

Emilija Raupele, tel. +370 680 29 683, el. p. [emilija.raupele@eso.lt](mailto:emilija.raupele@eso.lt)

**2025-02-14**  
**Vilnius**

**NEKILNOJAMOJO TURTO**  
**VERTINIMO ATASKAITA**  
*TB25/0120/05/1N*

**Elektros kabeliniai tinklai**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Turto adresas / buvimo vieta:** Lazdijai, Vytauto g. 10

**2025**

Turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051  
Skelbti, dauginti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo ir vertintojo sutikimą.

Turto vertinimo ataskaitą su priedais sudaro 30 lapų

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS .....	3
1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS .....	3
1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ .....	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS .....	3
1.4. TURTO VERTINTOJAS .....	3
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS .....	3
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI .....	3
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS .....	4
1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI .....	4
1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA .....	6
2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS .....	8
2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS .....	8
2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS .....	9
2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI .....	9
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	11
3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	11
3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA .....	12
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU .....	18
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	22
ATASKAITOS PRIEDAI .....	23
TURTO APŽIŪROS AKTAS .....	24
VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS .....	25
VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI .....	27

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

Individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita paruošta 2023 m. balandžio 5 d. Paslaugų sutarties Nr. 23-S1-213 pagrindu. Šią sutartį pasirašė UAB „Jungtinis verslas“ ir užsakovas Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre), gavus užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę.

### 1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ

*Vertinimo objektas* – žr. lentelę Nr. 1.1.

**1.1 lentelė.** Vertinimo objektas

Turto pavadinimas	Bendras ilgis, m	Buvimo vieta/ adresas
Elektros kabeliniai tinklai (aukštos įtampos kabelis ir žemos įtampos kabelis)	220	Lazdijai, Vytauto g. 10

*Pastaba: Elektros kabeliniai tinklai yra išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro, todėl duomenys vertinimui paimti iš užsakovo pateiktų dokumentų (žiūr. ataskaitos prieduose)*

*Turto savininkas* – Nėra duomenų.

*Turto patikėtinis* – Nėra duomenų.

### 1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuotas remiantis užsakovo prašymu nustatyti turto rinkos vertę, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

*Vertinimo atvejis* – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas). Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr. 75-3780) 4-o straipsnio 3-iaame punkte.

*Vertinimo tikslas* – nuosavybės teisės perleidimo (objektai bus parduodami aukciono būdu vadovaujantis LR Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintu Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašu).

### 1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT25-TVCAP-00000328-5), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted].

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Lazdijuose, Vytauto g. 10, apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2025-01-20. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas apžiūros aktas. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovas.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data – 2025 m. sausio 20 d.
- Ataskaitos surašymo data – 2025 m. vasario 14 d.

### 1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- Elektros kabelių techniniu pasu (žr. ataskaitos priedus);
- Situacijos planu ((žr. ataskaitos priedus);
- 2023 m Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos išvada (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;
- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;

- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais rinkos duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;
- VĮ Registrų centro duomenų bazė.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-04-27, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3708);
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), 2022, Londonas IVSC;
- Europos vertinimo standartai, 2025 (dešimtas leidimas), TEGOVA;
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008. – 186p.;
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Monografija, Vilnius, VU leidykla, 2015.

### 1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Turto vertės pagrindimas apima bendrosios bei specifinės informacijos, susijusios su vertinimu surinkimą, tikslinimą bei analizę. Turto vertinimas buvo atliktas etapais:

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo tikslas.
- Nustatytas vertės nustatymo pagrindas.
- Nustatyta vertės nustatymo data.
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: sukurti pateikti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos, kurios pateikiamos ataskaitos prieduose), atlikta objekto apžiūra, įvertinta jo būklė, nustatytos jo fizinės charakteristikos, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas apžiūros aktas.
- Atlikta aplinkinės vietovės apžiūra, apžiūrėti greta esantys objektai.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą.
- Atlikta turto kaštų analizė, apimanti ir turto pagerinimų įtaką turto rinkos vertei.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunktūrą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos žemiau ataskaitos skyriuose: „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamojo turto detalus aprašymas ir individualūs požymiai“.

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojami informacija, kuri jam buvo pateikta ir (arba) vertintojams bei viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami ankstesniame ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai. Metodologiniai dokumentai“.

Remdamasis aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojas atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

### 1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

Parduodamo viešo aukciono būdu turto individualus turto vertinimas yra numatytas Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bei reglamentuotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-10-28 nutarimo Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ 19 punkte „<...> aukciono organizatorius inicijuoja aukcioną, turėdamas individualų nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų turto vertinimą, atliktą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą <...>“. Minėtų taisyklių 22.2 punkte nurodoma, kad „<...> pradinė bendra nekilnojamojo turto ir žemės sklypo arba pradinė kito nekilnojamojo daikto pardavimo kaina, kuri pirmajame aukcione turi būti nustatoma pagal individualų vertinimą, nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka <...>“. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m.



balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika vertinant turtą nuosavybės teisės perleidimo tikslais taip pat numato individualų vertinimą.

Turto vertinimas atliekamas TVVPI 21 straipsnyje nustatyta tvarka, remiantis LR finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ VI skyriaus „Vertinimas nuosavybės teisės perleidimo tikslu“ nurodymais bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų tarybos TVS struktūriniais pagrindais, bendraisiais ir turto standartais, Europos vertinimo standartais (2025) 1-uoju EVS „Rinkos vertė“.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodyta, kad vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:<sup>1</sup>

- rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

*Vertės pagrindai* apibūdina pagrindines prielaidas ir reikalavimus, kuriais bus grindžiama nustatoma vertė. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sutarimo (užduoties) sąlygas ir numatomą panaudojimą, nes vertės pagrindas gali turėti įtakos vertintojo pasirinktiems metodams, pradiniais duomenimis ir prielaidoms bei galutinei nustatytai vertei.<sup>2</sup>

TVS nustatyti vertės pagrindai pateikti 102-ajame TVS 20.02 p. Kitus, ne TVS apibrėžtus vertės pagrindus, nustato atskirų teisinių sistemų įstatymai, vietinis reguliavimas, galiojantys standartai arba vertės pagrindai yra pripažinti ir priimti tarptautiniu susitarimu.<sup>3</sup>

TVS nustatyti vertės pagrindai (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A10 A60 skirsnius):<sup>4</sup>

- (a) Rinkos vertė
- (b) Nuomos rinkos vertė
- (c) Teisingoji vertė
- (d) Investicinė vertė arba vertingumas
- (e) Sinergijos vertė
- (f) Likvidacinė vertė

Vertinimo užsakovui yra aktuali vertinamo turto rinkos vertė, kuri ataskaitoje suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme: *„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“*.

Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A90 skirsnį). Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimui gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.<sup>5</sup>

*Dabartinis (esamas) naudojimas* yra turto, įsipareigojimo arba turto ir (arba) įsipareigojimų grupės naudojimo būdas vertės nustatymo dieną. Dabartinis naudojimas gali būti (bet nebūtinai) ir geriausias naudojimas.<sup>6</sup>

Turto vertei nustatyti, gali būti naudojami šie turto vertinimo metodai, aprobuoti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakyme „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

- **lyginamasis metodas**, kurio esmė „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“.
- **išlaidų (kaštų) metodas**, kurio esmė yra „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“.

<sup>1</sup> LR finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 26 punktas.

<sup>2</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 102-asis TVS, 10.01 punktas.

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 102-asis TVS, 20.01 punktas.

<sup>4</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 102-asis TVS, 20.02 punktas.

<sup>5</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedas, A10.04 punktas.

<sup>6</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedas, A100.01 punktas.

- **pajamų metodas**, kurio esmė – „turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.
- **aukščiau nurodytų metodų deriniai**.

Renkantis turto ir (arba) įsipareigojimo vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms vertinimo aplinkybėms.<sup>7</sup> Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Metodų taikymo būdai bei metodo parinkimo motyvai išdėstyti 3 ataskaitos skyriuje „Turto vertės nustatymas“.

## 1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.6 poskyryje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta VĮ RC Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė (dokumentų kopijos pateiktos ataskaitos prieduose).

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais.

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

Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nėra.

Specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės:

Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių nėra.

Šioje ataskaitoje kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių, šioje ataskaitoje esančios nuomonės, analizės duomenys ir išvados pateikiamos su šiomis ribojančiomis sąlygomis:

- turto vertinimo ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimus, nuosavybės teisės klausimus;
- vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamojo objekto vertės, išaiškęs kitokioms, vertintojui vertinimo atlikimo metu nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;
- vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas sąlygas, turinčias įtakos turtui, tokias kaip toksines atliekas ir teršalus, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta, daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali;
- vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie vertintojui žinomi natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi objekto vertei;
- vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos ataskaitoje pažymėtos sąlygos; vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinamame objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu; vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų;
- šioje vertinimo ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas;
- vertintojas, identifikuodamas turtą, konstatuodamas šioje ataskaitoje aprašomo turto egzistavimo faktą, būklę, rėmėsi užsakovo pateiktais duomenimis; vertintojas neatsako už duomenų, kurių buvo jau neįmanoma patikrinti tikslumą ir tikrumą;
- šioje ataskaitoje pateikiamos nuotraukos ir priedai tėra skirti pagelbėti užsakovui ir tretiesiems asmenims suvokti vertinamąjį turtą, jo apimtį;
- vertintojas vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisėmis ir prievolės patvirtinančiais faktais, laikantis prielaidos, kad šie duomenys teisingai atspindi vertinamo turto nuosavybės teises ir prievolės vertinimo dieną;

<sup>7</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 103-asis TVS, 10.04 punktas.

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, jog nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą, objektas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisės buvo neapribotos;

- atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas neturi galimybės savarankiškai gauti duomenų apie vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusį ar esamą naudojimą, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl prielaida remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą vertės pokytį, jeigu vėliau paaiškėtų, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša galėtų atsirasti.

- vertintojas pažymi, kad vertinant turtą naudotasi Užsakovo pateikta informacija. Tačiau parengta ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios audito procedūros ar turto inventORIZACIJA. Vertintojas rėmėsi savo sukaupta informacija ir duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką.

Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų ir ekonominių sąlygų analize. Ataskaita remiasi turto rinkos konjunkture vertinimo dieną.

Ši ataskaita parengta ataskaitos 1.3 skirsnyje nurodytu atveju ir tikslu. UAB „Jungtinis verslas“ ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems atvejams ir tikslams nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems.

Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po šios ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta ateityje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu autoriaus parašu ir patvirtinta įmonės antspaudu arba pasirašyta sertifikuotu elektroniniu parašu.

Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.

Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr.86-4139) 24 straipsnyje.

## 2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS

### 2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS

**Turto buvimo vieta / adresas:** Lazdijai, Vytauto g. 10.

**Lazdijų rajono savivaldybė** priklauso Alytaus apskrčiai.



2.1 pav. Lazdijų rajono savivaldybė<sup>8</sup>

**Lazdijų rajono savivaldybė** įsikūrusi Alytaus apskrities pietvakarinėje dalyje, Lenkijos ir Baltarusijos pasienyje. Rajonas garsėja gražia, pramonės nepaliesta gamta, ežerais ir miškais, istorijos, kultūros ir etnografijos paminklais, nuoširdžiu gyventojų – dzūkų – svetingumu. Teritorijos rytiniu pakraščiu teka Nemunas ir jo intakai Baltoji Ančia, Seira. Yra apie 200 ežerų, iš kurių didžiausi Dusia, Metelys, Seirijis, 5 tvenkiniai (Veisiejų, Baltosios Ančios ir kt.). Priemolio ir priesmėlio dirvožemiuose gerai dera grikliai ir kitos žemės ūkio kultūros. Rajono miškingumas viršija Lietuvos vidurkį, vyrauja pušynai (didžiausias miškas – Kapčiamiesčio giria). Miškai sudaro net 34,9 %, žemės ūkio naudmenos – 45,2 %, vandenys – 8,2 %, keliai – 2,5 %, užstatyta teritorija – 2,1 %, kita žemė – 7,1 %.

Lazdijų rajono savivaldybė – teritorija su išvystyta infrastruktūra, subalansuota kaimo ir miesto plėtra, saugia bei harmoninga aplinka.

Yra 2 miestai – Lazdijai (administracinis rajono centras) ir Veisiejai, ir 6 miesteliai – Kapčiamiestis, Krosna, Rudamina, Seirijai, Šeštokai, Šventežeris. Lazdijų vardas kildinamas iš upės Lazdijos pavadinimo.<sup>9</sup>

**Lazdijai** – miestas pietų Lietuvoje, Alytaus apskrityje, 52 km į pietvakarius nuo Alytaus, 7 km nuo sienos su Lenkija. Lazdijų rajono savivaldybės ir apylinkių seniūnijos centras, Lazdijų miesto seniūnija. Stovi Lazdijų Šv. Onos bažnyčia (pastatyta 1895 m.), Lazdijų sentikių cerkvė, Lietuvos nepriklausomybės dvidešimtmečio paminklas, veikia Lazdijų viešoji biblioteka, paštas (LT-67001).<sup>10</sup>

#### Vietovės, gretimybių, aplinkos charakteristika

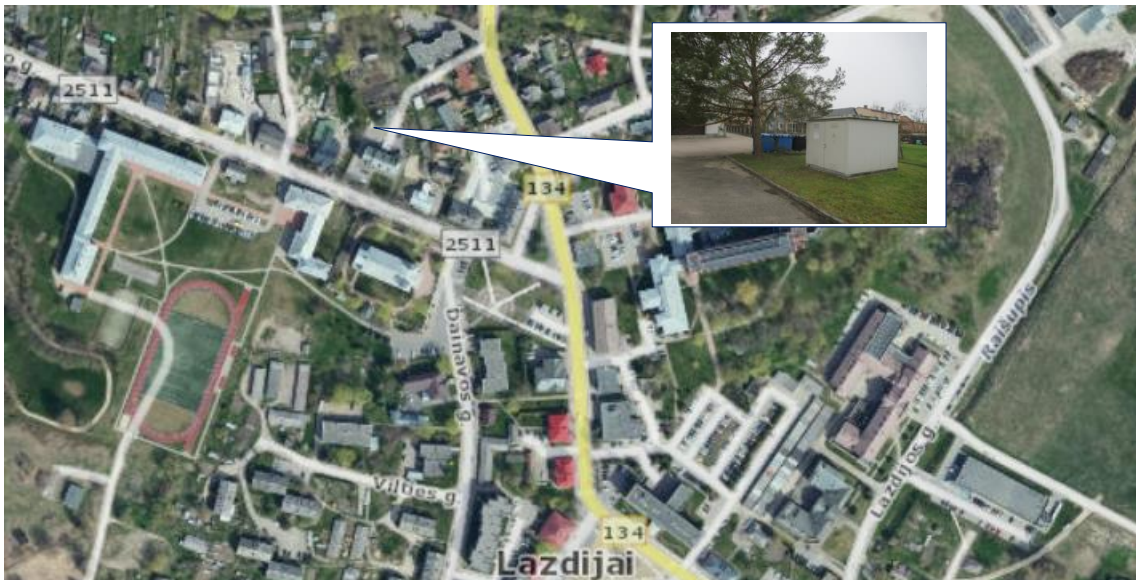


2.4 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: www.maps.lt)

<sup>8</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus\\_apskritis/lazdiju\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus_apskritis/lazdiju_rajono_savivaldybe.html)

<sup>9</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus\\_apskritis/lazdiju\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus_apskritis/lazdiju_rajono_savivaldybe.html)

<sup>10</sup> Prieiga internetu: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Lazdijai>



2.5 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: <https://old.maps.lt/map/>, ortofoto)

Vertinamas turtas yra Lazdijuose, centrinėje miesto dalyje, kurioje gausu komercinės ir visuomeninės paskirties objektų. Teritorija, kurioje yra vertinamas turtas, apribota Vytauto g., Kalnų g., Dzūkų g. ir Kauno g.. Elektros kabeliniai tinklai yra kvartalo viduje, netoli Vytauto ir Kauno gatvių sankirtos. Aplinkiniuose kvartaluose įsikūrę Lazdijų rajono savivaldybė, Lazdijų rajono komisariatas, Lazdijų ligoninė. Aplinkinėje miesto dalyje yra vaikų darželiai, kiti komercinės, administracinės, maitinimo ir paslaugų paskirties objektai, gyvenamieji daugiabučiai ir individualūs namai.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas patogus asfaltuotomis gatvėmis.

**Užterštumo galimybė:** Vertintojas neatliko jokių specialių tyrimų, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad užterštumo lygis neviršija leistinų normų.

## 2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS

Vertintojas naudojo VI Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų duomenimis (žr. priedus).

Vertinamo turto savininkas, turto valdymo teisė bei kiti juridiniai duomenys yra nurodyti žemiau esančioje lentelėje.

2.1 lentelė. Nekilnojamo turto juridinė charakteristika

Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Savininkas	Turto valdymo teisė
Elektros kabeliniai tinklai (aukštos įtampos kabelis ir žemos įtampos kabelis)	Lazdijai, Vytauto g. 10	Nėra duomenų	Nėra duomenų

*Pastaba. Elektros kabeliniai tinklai šiuo metu nėra registruoti Nekilnojamojo turto registre, todėl visi duomenys paimti iš elektros kabelių techninio paso (žr. ataskaitos priedus).*

## 2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

*Gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

*Vidutinė* – pastebimas dalinis apdailos nusidėvėjimas.

*Patenkinama* – turtas, turintis išorinių trūkumų, pastebimas didelis apdailos nusidėvėjimas.

*Prasta* – turtas, turintis išorinių trūkumų, trukdančių jį pilnavertiškai eksploatuoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį.

*Avarinė* – turtas, esantis fiziškai pažeistame (griūvančiame) pastate, kurį toliau naudoti yra nesaugu.





**2.6 pav.** Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: <https://regia.lt/map/>)

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu elektros kabelinių tinklų techniniu pasu bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos žemiau esančioje lentelėje.

**2.2 lentelė.** Elektros kabelinių tinklų aprašymas

<b>Pavadinimas</b>	Elektros kabeliniai tinklai
<b>Buvimo vieta/adresas</b>	Lazdijai, Vytauto g. 10
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Elektros tinklų
<b>Statybos pradžios metai</b>	1998
<b>Baigtumo procentas</b>	100 %
<b>Bendras ilgis</b>	220,0 m
<b>Kabelinių tinklų sudėtinės dalys</b>	
<b>Aukštos įtampos kabelis</b>	2AABLŪY 3x120
<b>Bendras ilgis</b>	140,0 m
<b>Žemos įtampos kabelis</b>	2AABLŪY 3x25+1x16
<b>Bendras ilgis</b>	80,0 m
<b>Pastabos</b>	Apžiūros metu elektros tinklai buvo eksploatuojami, būklė - vidutinė

*Pastaba. Detalesnė informacija apie turimą pateikta vertinamo turto elektros kabelių techniniame pase (žr. ataskaitos priedus).*

Pažymėtina, kad turto vertintojas detaliai neanalizavo elektros kabelinių tinklų konstrukcinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus tik išorinę vietos apžiūrą.

## TURTO PLÈTROS GALIMYBÈS IR (ARBA) ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

**Turto geriausias naudojimas** reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.<sup>11</sup>

Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kuomet esamas turto panaudojimas yra neefektyvus. Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į turto planinius sprendinius, turto dislokaciją bei visuminę vietovės perspektyvą, perspektyvinis turto panaudojimas pagal bendrojo plano prioritetus, teritorijų planavimo dokumentams neprieštaraujančiai veiklai yra geriausias jo panaudojimas.

<sup>11</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2025, 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedas, A10.04 punktas.

### 3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Vertintojas nustato rinkos vertę, kuri Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nusakoma taip: „<...> 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“.

Turto vertės nustatymo principai:

Turto vertė yra nustatoma „<...> vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais <...>.

Turto arba verslo vertė nustatoma <...> laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

Turto vertė yra nustatoma <...> taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.“<sup>12</sup>

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.<sup>13</sup>

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:<sup>14</sup>

- pirkimo – pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Nekilnojamojo turto objektų ir jų priklausinių rinkos vertės yra neatsiejamai susijusios tarpusavyje. Vertintojas, remdamasis Tarptautinių vertinimo standartų 300-uoju TVS „Mašinos ir įrengimai“, prie priklausinių, kurie įvertinti kartu su vertinamuoju turtu, priskyrė:

1. Elektros instaliaciją su šviestuvais;
2. Vandentiekio ir kanalizacijos sistemas su įvadais bei santechnine armatūra;
3. Patalpų šildymo, šaldymo ar vėdinimo sistemos;
4. Dujotiekio sistemą.

Tai yra patalpų rinkos vertėje „telpa“ ir 1-4 punktuose išvardintų sistemų vertė.

Lemiamas veiksnys, pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas.

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai:<sup>15</sup>

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų (diskontuotų pinigų srautų, kapitalizavimo ir kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai) metodas;
- aukščiau nurodytų metodų deriniai.

Vadovaujantis TVS, atliekant vertinimą privaloma pasirinkti tinkamus požiūrius. Siekiant nustatyti vertės pagrindą atitinkančią vertę, galima taikyti vieną arba daugiau vertinimo požiūrių. 105-ajame TVS aprašyti ir apibūdinti trys pagrindiniai vertinimo požiūriai. Jie grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos prognozavimo ir pakeičiamumo principais.<sup>16</sup>

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 1 punktas.

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 2 punktas.

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 3 punktas.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

<sup>16</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 105-asis TVS, 10.1 punktas.

Vertintojui nebūtina taikyti daugiau nei vieną turto vertinimo metodą, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas pasirinkto metodo tinkamumu ir patikimumu atsižvelgiant į vertinimo duomenis ir užduoties aplinkybes. Vis dėlto vertintojai turėtų apsvarstyti ir kelių požiūrių ar metodų taikymo galimybę vertei nustatyti, ypač tuomet, kai nėra pakankamai faktinių ar prieinamų pradinį duomenų, kurių pakaktų pateikti patikimą išvadą apie vienu metodu nustatytą vertę.<sup>17</sup>

Įvertinęs ataskaitos bendroje dalyje apžvelgtus metodikos reikalavimus, vertinimo tikslą ir atvejį bei vertinamo turto individualius požymius, apibendrinęs surinktą informaciją, vadovaudamasis metodikos 55 punktu (turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais: jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje) vertintojas nutarė, kad vertinamojo turto rinkos vertė bus skaičiuojama išlaidų (kaštų) metodu.

#### Metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės:

*Lyginamojo metodo* esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu. Lyginant įvertinami vertinamo ir panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamasis, skirtumai ir daromos laiko, vietos bei kitų sąlygų pataisos. Metodika reglamentuoja minimalų, privalomą panašaus turto sandorių skaičių. Dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir panašaus turto sandorių duomenų gausa, taip pat šių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Šiuo atveju vertinamas turtas yra transformatorinės pastotė, o toks turtas dažniausiai parduodamas kompleksuose su kitais pastatais ir statiniais. Pardavimo sandorių, kad atitiktų vertinimą turtą pagal paskirtį, panaudojimą nėra. Taip pat nėra ir panašių pasiūlos duomenų. Turto ir verslo vertinimo metodikos 63 p. reglamentuoja: „Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.”

Įvertinus Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus ir vertinamojo objekto ypatumus, lyginamasis metodas netaikomas.

*Pajamų metodu* gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinimo objektas nėra duodantis pajamas jį nuomojant, be to nėra pakankamai panašių objektų nuomos sandorių bei pasiūlos objektų, todėl šis metodas nėra taikomas.

*Išlaidų (kaštų) metodu* taikomas, kadangi nėra pakankamai duomenų, reikalingų paskaičiuoti vertinamo turto vertę lyginamuoju ir pajamų metodais.

Vertinimo metodas parinkti atsižvelgiant į užsakovui aktualią vertę, geriausiai nusakančią turto rinkos vertę. Metodo parinkimą taip pat lemia turto naudojimas ir naudojimo galimybės, turimos informacijos kiekis.

## **3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA**

Vertinamo turto rinkos apžvalga atlikta remiantis Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko, VĮ Registrų Centras teikiamais duomenimis ir kitais viešai prieinamais informacijos šaltiniais.

### **3.2.1 EKONOMINIAI IR SOCIALINIAI RODIKLIAI, FINANSAVIMO SĄLYGOS**

#### **3.2.1.1 Ekonominiai rodikliai**

##### Bendrasis vidaus produktas

2023 m. BVP dinamika buvo permaininga – po stipraus neigiamo pokyčio pirmąjį ketvirtį Lietuvos ekonomika sugebėjo atsitiesti ir fiksuoti teigiamą rezultatą antrąjį ketvirtį. Antroji metų pusė buvo be didesnių pokyčių.

2023 m. šalies BVP sudarė 72,1 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginti su 2022 m., realusis BVP pokytis buvo neigiamas ir sudarė –0,3 proc. Didžiausią (–1,2 proc.) neigiamą įtaką BVP pokyčiui turėjo pramonės įmonių veiklos rezultatai. Tačiau teigiami statybos ir paslaugų įmonių veiklų rezultatai prislopino BVP kritimą, prie BVP metinio pokyčio prisidėdami atitinkamai 0,6 ir 0,3 proc. punkto.

2023 m. ypač sumažėjo pramonės įmonių sukurta bendroji pridėtinė vertė (–5,6 proc.), žemės ūkio, miškininkystės ir žuvininkystės įmonėse fiksuotas 2,4 proc. kritimas. Tačiau statybos įmonių sukurta pridėtinė vertė augo 9,6 proc., o visame paslaugų sektoriuje stebėtas nuosaikūs 0,5 proc. augimas.

##### Pramonės produkcija

<sup>17</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 105-asis TVS, 10.4 punktas.



2023 m. visos pramonės produkcijos vertė sudarė 35 mlrd. EUR to meto kainomis ir, palyginti su 2022 m., sumažėjo 5,2 proc. palyginamosiomis kainomis.

Per metus labiausiai sumažėjo medienos ir medienos gaminių, išskyrus baldus, – 23,6 proc., chemikalų ir chemijos produktų – 15,5 proc., baldų – 14,9 proc., gamybos produkcija.

2023 m. labiausiai augo pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų – 26,1 proc., elektros įrangos – 24,7 proc., variklinių transporto priemonių, priekabų ir puspriekabių – 19,1 proc., gamybos produkcija.

### Infliacija

Po dvejų metų, kai vartojimo prekių ir paslaugų kainos didėjo dviženkliais skaičiais, 2023 m. Lietuvoje metinė (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) infliacija sudarė 1,2 proc. Per 2023 m. vartojimo prekių kainos sumažėjo 1 proc., bet paslaugų kainos padidėjo – 6,7 proc.

2023 m. bendrą metinį kainų pokytį daugiausia lėmė su sveikatos priežiūra susijusių prekių ir paslaugų – 9,4 proc., viešbučių, kavinių ir restoranų teikiamų paslaugų – 7,7 proc. kainų padidėjimas ir būsto, vandens, elektros ir kito kuro grupės prekių ir paslaugų kainų sumažėjimas (10 proc.). 2023 m. užfiksuotas beveik visų energetinių prekių kainų mažėjimas – elektros energijos kainos sumažėjo 27,7 proc., kietojo kuro – 23,5 proc., šilumos energijos – 19,9 proc., suskystintų dujų maistui gaminti – 17,3 proc., skystojo kuro – 12,2 proc., dyzelinių degalų – 11,1 proc., suskystintų automobilių dujų – 11 proc., benzino – 4,8 proc. Tik gamtinių dujų kainos pakilo 14,2 proc.

2023 m. gruodžio mėn., palyginti su 2022 m. gruodžio mėn., valstybės ir savivaldybių institucijų administruojamos kainos sumažėjo 2,8 proc., o rinkos kainos padidėjo 1,9 proc.

### Eksportas ir importas

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. prekių eksportas sudarė 39,7 mlrd. EUR, importas – 45,4 mlrd. EUR. Palyginti su 2022 m., eksportas sumažėjo 10,5 proc., importas – 13,6 proc. Tarptautinės prekybos prekėmis deficitas sudarė 5,7 mlrd. EUR.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia eksportavo į Latviją, Lenkiją, Vokietiją. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, eksportuotų prekių į ES valstybes vertė sumažėjo 14 proc. ir sudarė 60,3 proc. bendro Lietuvos eksporto.

2023 m. sausį–lapkritį iš Lietuvos daugiausia eksportuota mineralinių produktų (14,6 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (13 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (10,7 proc.).

2023 m. sausį–lapkritį lietuviškos kilmės prekių eksportas siekė 22,5 mlrd. EUR ir sudarė 61,8 proc. viso Lietuvos eksporto. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, lietuviškos kilmės prekių eksportas sumažėjo 10,8 proc., be mineralinių produktų – 11,7 proc.

Didžiausią lietuviškos kilmės prekių eksporto dalį sudarė naftos produktai, kurių eksportas sumažėjo 8 proc., baldų eksportas sumenko 11,5 proc., o paruoštų maisto produktų ir gėrimų eksportas padidėjo 19,6 proc.

Lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota į ES (65,5 proc. viso lietuviškos kilmės prekių eksporto). Pagrindinės lietuviškos kilmės eksporto partnerės – Lenkija, Vokietija, Latvija, Nyderlandai, Jungtinės Valstijos.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia importavo mineralinių produktų (20,8 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (17 proc.), antžeminio, oro, vandens transporto priemonių (11,8 proc.).

Daugiausia į Lietuvą importuota prekių iš Vokietijos, Lenkijos, Latvijos. Importuotų prekių iš ES valstybių vertė sumažėjo 4,9 proc. ir sudarė 69,6 proc. bendro Lietuvos importo.

### Statyba

Išankstiniais duomenimis, statybos įmonės šalyje 2023 m. atliko darbų už 5,5 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginamosiomis kainomis tai yra 13,1 proc. daugiau nei 2022 m. Labiausiai augo inžinerinių statinių statybos darbų apimtis, jų atlikta 28,5 proc. daugiau, o pastatų statybos darbų – 1,4 proc.

2023 m. inžinerinių statinių statybos darbų dalis sudarė 46,7 proc. visų šalyje atliktų darbų, negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalys sudarė atitinkamai 33,8 ir 19,5 proc.

Užsienyje atlikta statybos darbų už 651,6 mln. EUR, tai 5,4 proc. daugiau nei 2022 m.

Per metus (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) statybos sąnaudų elementų kainos padidėjo 2,9 proc. Tai lėmė vidutinio valandinio bruto darbo užmokesčio (19,1 proc.), mašinų ir mechanizmų darbo valandos kainos (5,9 proc.), pridėtinių išlaidų (0,3 proc.) padidėjimas bei statybinių medžiagų ir gaminių kainų (2,9 proc.) sumažėjimas.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Prieiga internetu: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

### 3.2.1.2 Socialiniai rodikliai

#### Darbo rinka

2023 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje šalyje buvo 28,1 tūkst. laisvų darbo vietų samdomiesiems darbuotojams – tai beveik tiek pat, kiek ir 2023 m. antrąjį ketvirtį. Laisvų darbo vietų lygis šalyje beveik nepakito ir sudarė 2 proc.

Daugiausia laisvų darbo vietų 2023 m. trečiąjį ketvirtį buvo transporto ir saugojimo įmonėse – 19,8 proc. visų laisvų darbo vietų, pramonės – 16,5 proc., viešojo valdymo ir gynybos; privalomojo socialinio draudimo įmonėse – 14,2 proc.

2023 m. šalyje buvo 1 mln. 441,1 tūkst. užimtų gyventojų, 105,5 tūkst. bedarbių ir 904,3 tūkst. ekonomiškai neaktyvių 15 metų ir vyresnių gyventojų. Palyginti su 2022 m., užimtų gyventojų skaičius padidėjo 20,3 tūkst., arba 1,4 proc., bedarbių – 16,2 tūkst., arba 18,1 proc., o ekonomiškai neaktyvių gyventojų skaičius padidėjo 12,1 tūkst., arba 1,4 proc.

2023 m. nedarbo lygis šalyje buvo 6,8 proc., arba 0,9 procentinio punkto, didesnis nei 2022 m.

Ilgalaikio nedarbo lygis 2023 m., palyginti su 2022 m., išliko toks pat ir buvo lygus 2,3 proc.

2023 m. 5,6 proc. visų užimtų gyventojų nurodė, kad paprastai dirbo namuose, bent retkarčiais namuose dirbo 7 proc. Palyginti su 2022 m., paprastai dirbančių namuose užimtųjų dalis sumažėjo 6,7 proc.

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. vidutinis mėnesinis bruto (iki mokesčių) darbo užmokestis, įskaitant individualiąsias įmones, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,6 proc., arba 225 EUR, ir sudarė 2 014 EUR.

Darbo užmokesčio pokyčiams įtakos turėjo nuo 2023 m. sausio 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga, padidintas valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų ir biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos bazinis dydis ir kitos priežastys.

Vidutinis mėnesinis neto (atskaičius mokesčius) darbo užmokestis 2023 m. sudarė 1 249,1 EUR ir per metus padidėjo 11,4 proc. (128 EUR).

Dėl 2023 m. vis dar aukštos infliacijos realusis darbo užmokestis per metus padidėjo 2,1 proc.

2023 m. bruto darbo užmokestis sparčiau didėjo viešajame sektoriuje. Per metus jis padidėjo 13 proc. ir sudarė 2 116,4 EUR, o privačiajame sektoriuje padidėjo 12 proc. ir sudarė 1 973,8 EUR.

2023 m. bruto darbo užmokestis šalies ūkyje didėjo visų ekonominės veiklos rūšių įmonėse ir įstaigose. Didžiausią bruto darbo užmokestį gavo informacijos ir ryšių (apie 3 684 EUR), finansinės ir draudimo įmonių darbuotojai (apie 3 349,3 EUR). Mažiausiai uždirbo apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (apie 1 354,6 EUR), nekilnojamojo turto operacijų (apie 1 587,2 EUR), kito aptarnavimo veiklos (apie 1 604 EUR) įmonių darbuotojai.

2023 m. minimalioji mėnesinė alga Lietuvoje augo 15 proc., Estijoje – 10,9 proc., Latvijoje 24 proc.

Minimalioji mėnesinė alga 2023 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvoje sudarė 41,9 proc., Estijoje ir Latvijoje – 40 proc. vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio.

Išankstiniais vertinimais, 2023 m. spalį ketvirtadalis visų šalies ūkio darbuotojų uždirbo 762 EUR ir mažiau, kiti 25 proc. darbuotojų gavo nuo 762 iki 1 005 EUR, kitas ketvirtadalis darbuotojų uždirbo nuo 1 005 iki 1 410 EUR ir likęs ketvirtadalis – daugiau nei 1 410 EUR, atskaičius mokesčius.

Neto darbo užmokesčio mediana 2023 m. spalį sudarė 1 005 EUR ir buvo 102 EUR didesnė nei 2022 m. spalį.

Didesnį nei 6 000 EUR bruto darbo užmokestį gavo apie 20 tūkst. darbuotojų (6 tūkst. darbuotojų daugiau nei 2022 m. spalį).

2023 m. šalies ūkyje vidutinis darbuotojų, mokėjusių mokesčius Sodrai, skaičius sudarė apie 1 mln. 359 tūkst. ir, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,5 tūkst. Daugiau nei du trečdaliai (73,6 proc., arba 1 mln. 374 tūkst.) darbuotojų dirbo privačiajame sektoriuje. Viešajame sektoriuje (įskaitant valstybės ir savivaldybių įmonių darbuotojus) dirbo mažiau nei trečdalis (26,4 proc., arba 358,6 tūkst.) darbuotojų.

#### Demografinė situacija

2024 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 mln. 886,5 tūkst. nuolatinių gyventojų – 29 tūkst. (1 proc.) daugiau negu prieš metus.

2023 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokyčiui įtakos vis dar turėjo karo pabėgėlių iš Ukrainos ir didelis atvykusiųjų iš Baltarusijos, Kazachstano, Kirgizstano, Uzbekistano, Tadžikistano skaičius, lėmęs teigiamą neto tarptautinę migraciją (44,9 tūkst. daugiau žmonių atvyko į Lietuvą, negu išvyko iš jos). Natūrali gyventojų kaita, kaip ir ankstesniais metais, išliko neigiama – 2023 m. 15,7 tūkst. daugiau žmonių mirė negu gimė. 2023 m. gimė 20 tūkst. kūdikių, tai 2 tūkst. (9,3 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. mirė 35,7 tūkst. žmonių, tai 7,2 tūkst. (16,7 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. iš Lietuvos emigravo 22 tūkst. nuolatinių šalies gyventojų: 12 tūkst. užsieniečių ir 10 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių. Palyginti su 2022 m., emigravusiųjų skaičius padidėjo 6,7 tūkst. (44 proc.).

Nuolatinių šalies gyventojų emigracijos kryptys išliko tos pačios: Ukraina, Jungtinė Karalystė, Baltarusija, Norvegija ir Vokietija. Užsienio piliečiai daugiausia vyko į Ukrainą (8 tūkst.) ir Baltarusiją (beveik 2 tūkst.), Lietuvos Respublikos piliečiai – į Jungtinę Karalystę, Norvegiją ir Vokietiją.

2023 m. į Lietuvą imigravo 66,9 tūkst. žmonių – 20,4 tūkst. (23,4 proc.) mažiau negu 2022 m., tai 45 tūkst. gyventojų daugiau, negu iš jos išvyko.

2023 m. 75 proc. visų imigravusių gyventojų sudarė užsienio piliečiai, 25 proc. – Lietuvos Respublikos piliečiai. Didžioji dalis užsienio piliečių į Lietuvą atvyko iš Ukrainos, Baltarusijos. Daugiausia Lietuvos Respublikos piliečių grįžo iš Jungtinės Karalystės, Norvegijos ir Vokietijos.

2023 m. Lietuvos Respublikos piliečių neto tarptautinė migracija buvo teigiama, t. y. į Lietuvą grįžo 6 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių daugiau, negu jų išvyko (2022 m. – 7,6 tūkst. daugiau).<sup>19</sup>

### 3.2.1.3 Finansavimo sąlygos

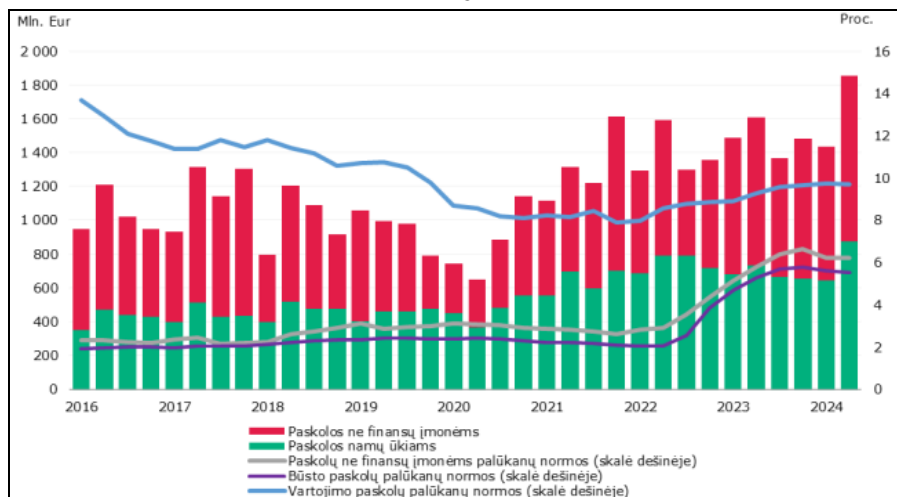
Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai įsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių įsipareigojimų metinis augimas per pusmetį paspartėjo nuo 3 iki 13 proc., tačiau finansiniam turtui padidėjus dar daugiau (labiausiai dėl indėlių ir biržinių akcijų augimo), grynasis gyventojų finansinis turtas per metus išaugo 4 proc. ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 58 mlrd. Eur. Ne finansų įmonių finansinių įsipareigojimų metinis augimas sudarė 3 proc., sparčiau auga ilgalaikiai įsipareigojimai, ypač aktyvėja finansavimasis ilgalaikėmis paskolomis iš bankų ir kitų ne finansų įmonių. Įmonių finansiniam turtui per metus paaugus 6 proc. (labiausiai dėl indėlių ir kitoms įmonėms suteiktų ilgalaikių paskolų augimo), grynasis finansinis turtas per metus padidėjo beveik penktadaliu ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 17 mlrd. Eur.

Pinigų finansų įstaigų Lietuvos rezidentų kredito portfelio metinis augimas tebėra spartus – sparčiau auga įmonių kredito portfelis, neslopsta vartojimo paskolų portfelio augimas, stebima ir būsto paskolų atsigavimo ženklų.

Mažėjant namų ūkių naujų paskolų palūkanų normoms, spartėja ir naujo skolinimo bei viso paskolų portfelio augimo tempas. Namų ūkių paskolų portfelis 2024 m. antrojo ketvirčio pabaigoje augo 7 proc. per Lietuvos ekonomikos apžvalgą / 2024 m. rugsėjis 33 metus (žr. 14 pav.) ir, palyginti su euro zona, kur augimas sudarė 0,3 proc., ir toliau yra spartus, tiek dėl neslopstančio vartojimo kreditavimo, tiek ir dėl labiau atsigaujančios būsto paskolų paklausos. Sumažėjus EURIBOR (nuo 2023 m. rudens EURIBOR sumažėjo 0,5 proc. p.) ir būsto paskolų maržoms (maržų mediana 2024 m. birželio mėn. sudarė 1,5 % ir buvo 0,9 proc. p. mažesnė nei prieš 4 m.), 2024 m. antrąjį ketvirtį stebimas būsto kreditavimo atsigavimas ir didžiausias aktyvumas per pastaruosius dvejus metus – naujų būsto paskolų buvo suteikta 14 proc. daugiau nei prieš metus, panašiu tempu augo ir tokių paskolų vertė (žr. 15 pav.). Neslopsta ir vartojimo kreditavimas – Lietuvos rezidentų vartojimo paskolų portfelis penktadaliu viršija prieš metus buvusį lygį. Nepaisant neslopstančio kreditavimo, namų ūkių paskolų portfelio ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos tebėra stabiliai neigiamas (–2 proc. p.), o būsto paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 17 %), tad perteklinio skolinimosi nestebima. Lietuvos banko vykdomos bankų apklausos rezultatai rodo, kad namų ūkių kredito standartai 2024 m. antrąjį ketvirtį švelnėjo, kartu šiek tiek švelnėjo ir būsto paskolų sąlygos, o tai taip pat prisidėjo prie būsto kreditavimo atsigavimo. Tolesnį skolinimo gyventojams raidą teigiamai veiks sumažėjusi infliacija ir augančios realiosios gyventojų pajamos bei numatomas tolesnis palūkanų normų mažėjimas. Bankai stebi labiau atsigaujančią įmonių bei paskolų naujam būstui paklausą, naujų vartojimo paskolų paklausa ir toliau yra didelė.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Prieiga internetu: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

<sup>20</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvos-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17



3.1 pav. Ketvirtiniai PFĮ paskolų srautai Lietuvos ne finansų įmonėms ir namų ūkiams

Mažėjančių palūkanų normų aplinkoje didėjo įmonių skolinimasis ilgesniam laikotarpiui. Ne finansų įmonėms suteiktų paskolų portfelis 2024 m. antrąjį ketvirtį augo 8,5 proc. metiniu tempu (žr. 14 pav.), o euro zonoje – vos 0,2 proc. Suteiktų naujų paskolų skaičiaus metinis augimas 2024 m. birželio mėn. jau buvo teigiamas, o naujų paskolų vertė per 2024 m. antrąjį ketvirtį dešimtadaliu viršija prieš metus buvusį lygį (žr. 15 pav.). Šią tendenciją patvirtina ir bankų apklausos rezultatai, kurie rodo, kad įmonių paskolų paklausa nebemažėja jau du ketvirčius iš eilės. Pažymėtina, kad įmonių (rezidentų) paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 15 %). 2024 m. antrojo ketvirčio bankų apklausos rezultatai rodo, kad skolinimo įmonėms standartai po 2022–2023 m. fiksuoto griežtinimo per paskutinį pusmetį reikšmingai nekito. Bankai prasčiausiai vertina transporto įmonių finansinę būklę, kartu Lietuvos ekonomikos apžvalga / 2024 m. rugsėjis 34 mažėja ir konkurencija skolinant šioms įmonėms, taip pat labiausiai buvo ribojamas skolinimas NT bei viešbučių ir restoranų įmonėms. Tačiau finansinių sunkumų patiriančių įmonių dalis reikšmingai nedidėja.

Bankų paskolų namų ūkiams ir ne finansų įmonėms portfelyje neveiksmių paskolų lygis ir įmonių bankrotų skaičius ir toliau buvo žemas. Nedaug prastėja tik vartojimo paskolų kokybė ir fiksuotas riboto dydžio paskolų kokybės suprastėjimas apdirbamosios gamybos sektoriuje bei padidėjęs bankrotų skaičius transporto sektoriuje. Statybos bei viešbučių ir restoranų ekonominių veiklų, palyginti su kitais sektoriais, neveiksmių paskolų dalis vis dar tebebuvo didžiausia, tačiau per metus sumažėjo daugiau nei 4 proc. punktais ir sudarė atitinkamai 3,4 ir 4,3 proc. Pastaruoju metu įmonių segmente įsigaliojo atsargus optimizmas, tai rodo ir pagerėję įmonių lūkesčių indeksai, palyginti su buvusiais prieš metus.<sup>21</sup>

### 3.2.2 ELEKTROS SISTEMOS GAMYBOS, VARTOJIMO IR IMPORTO BEI EKSPORTO RODIKLIAI LIETUVOJE

2023 m. itin reikšmingai išaugo elektros energijos gamyba vėjo ir saulės elektrinėse. Kaip skelbia Lietuvos elektros perdavimo sistemos operatorė „Litgrid“, praėjusiais metais elektros gamyba Lietuvoje augo trečdaliu ir buvo didžiausia nuo 2010 metų, o atsinaujinančių energijos išteklių elektrinės pagamino rekordiškai daug elektros energijos – ji sudarė 70 procentų visos šalies gamybos. Elektros energijos suvartojimas per metus sumažėjo 1,2 procento.

2023 m. buvo istoriniai metai žaliajai energetikai šalyje. Pirmą kartą atsinaujinančios energijos išteklių elektrinėse pagamintos elektros energijos dalis sudarė daugiau nei du trečdalius visos šalyje pagamintos elektros.

2021-aisiais atsinaujinančių energijos išteklių elektrinėse buvo pagaminta 48 procentai šalies elektros energijos, 2022-aisiais ši dalis pasiekė 60 procentų, o 2023-aisiais sudarė 70 procentų.

Vėjo elektrinių gamyba per metus išaugo nuo 1,513 TWh iki 2,524 TWh, saulės – nuo 0,273 TWh iki 0,633 TWh, o hidroelektrinių nuo 0,457 TWh iki 0,589 TWh.

Šiluminių elektrinių pagaminamos energijos kiekis, palyginti su 2022 m., paaugo 12,9 procento (nuo 1,161 TWh iki 1,311 TWh).

Iš viso atsinaujinančių išteklių pagaminta energija per metus sudarė 3,972 TWh.

Visa Lietuvos elektros gamyba 2023 metais siekė 5,664 TWh, 33,3 procentais daugiau nei 2022 metais.

<sup>21</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvas-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17.

Lietuvoje elektros energijos pagaminta daugiausiai nuo 2010-ųjų – pirmųjų metų po Ignalinos atominės elektrinės uždarymo. Vertinant, kiek suvartojamos elektros energijos Lietuva pasigamina pati, pernai vietos gamybos dalis nuo bendro suvartojimo siekė 48 proc. – tai taip pat didžiausias rodiklis nuo 2010 metų. Palyginimui, užpernai gamyba užtikrino 35 proc. bendro suvartojimo.

Elektros suvartota 1,2 procento mažiau.

Per 2023 metus Lietuvoje suvartota 11,056 TWh elektros energijos. Tai yra 1,2 procento mažiau nei užpernai, kai šis skaičius siekė 11,192 TWh.

Palyginti su 2022 metais, pramonės sektoriuje elektros energijos vartojimas didėjo 1,3 procento – nuo 3,999 TWh iki 4,053 TWh. Žemės ūkyje elektros energijos suvartojimas liko stabilus – 0,248 TWh. Transporto sektoriuje elektros vartojimas mažėjo 5,9 procento – nuo 0,096 iki 0,091 TWh, paslaugų srityje mažėjo 3,7 procento – nuo 3,558 TWh iki 3,427 TWh.

Palyginti su 2022 m., gyventojai per metus elektros energijos sunaudojo 4,6 procento mažiau – nuo 3,289 TWh iki 3,138 TWh.

Per 2023 metus į Lietuvą importuota 9,794 TWh elektros energijos, 12,7 procento mažiau nei 2022 m., eksportuota – 2,865 TWh arba 8 procentais daugiau nei 2022 metais.

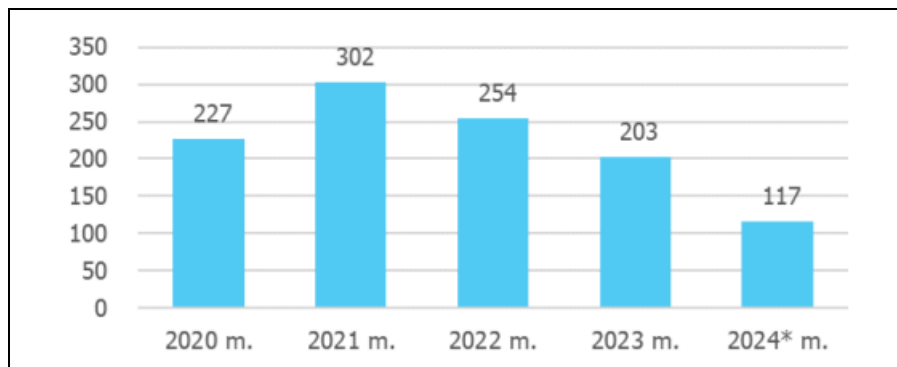
Importas iš Estijos augo 39,3 procento (0,331 TWh), importas iš Švedijos mažėjo 1,2 procento (4,967 TWh), iš Lenkija – augo 5,1 procento (1,161 TWh). Importas iš Latvijos mažėjo 19,3 procento (3,290 TWh).

Igyvendinus Būtinųjų priemonių, skirtų apsaugoti nuo trečiųjų šalių nesaugių branduolinių elektrinių keliamų grėsmių, įstatymo nuostatas, tiesioginių komercinių sandorių su Baltarusija nei pernai, nei užpernai Lietuva nevykdė. Nuo 2022 m. pirmojo pusmečio taip pat nevyksta elektros energijos prekyba su Rusija.

Didžiausią elektros eksporto dalį 2023 m. sudarė eksportas į Lenkiją – 1,694 TWh arba 10,5 procento mažiau nei 2022 metais. Labiausiai augo eksportas į Latviją – 192,3 procento iki 0,370 TWh.<sup>22</sup>

### 3.2.3 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONJUNKTŪRA

Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys

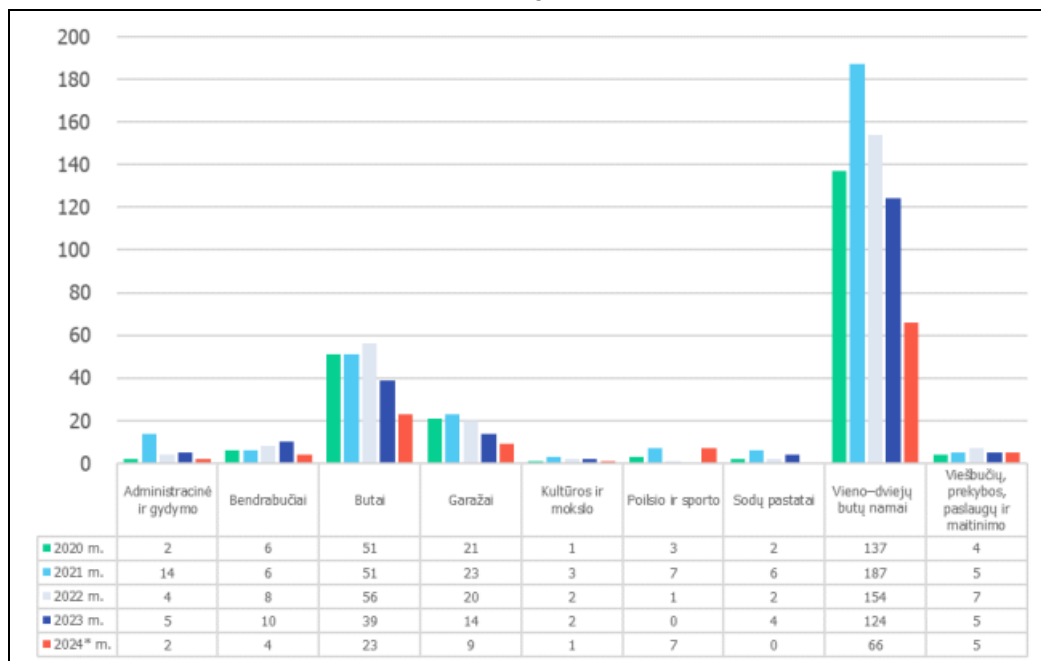


3.2 pav. 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius <sup>23</sup>

Lazdijų rajono savivaldybėje 2023 metais buvo parduoti 203 pastatai ir patalpos, t. y. 20,08 proc. mažiau negu 2022 metais. Lazdijų rajono savivaldybėje per analizuojamą 2020–2024\* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 302 objektai. Lyginant 2021 m. su 2020 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 33,04 proc., tačiau 2022 m. buvo perleista 15,89 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2024 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

<sup>22</sup> Internetinė prieiga: <https://enmin.lrv.lt/lt/naujienos/daugiau-nei-du-trecdaliai-lietuvoje-pagamintos-elektros-energijos-is-atsinaujinanciu-istekliu/>

<sup>23</sup> Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio paskirties pastatų (VĮ Registrų centras, Vilnius, 2021. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys)



**3.3 pav.** 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirčių grupes

Lazdijų rajono savivaldybėje iš viso 2020–2024\* m. laikotarpiu parduoti 1 103 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, butai ir garažai. Lazdijų rajono savivaldybėje 2023 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus bendrabučių, administracinės ir gydymo bei sodo pastatų paskirčių grupėse. 2023 m. daugiausia buvo parduota vieno–dviejų butų namų – 124, tai yra 19,5 proc. mažiau nei 2022 m., kai buvo perleisti 154 namai. Lazdijų rajono savivaldybėje 2023 metais perleista 4 sodų pastatai (dvigubai daugiau nei 2022 m.), 39 butai (30,4 proc. mažiau nei 2022 m.), 14 garažų (30,0 proc. mažiau nei 2022 m.), 10 bendrabučių grupės objektų (25,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 5 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės objektai (28,6 proc. mažiau nei 2022 m.), 5 administracinės ir gydymo paskirčių grupės objektai (25,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 2 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (tiek pat kaip ir 2022 m.), poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų 2023 m. parduota nebuvo.<sup>24</sup>

### 3.2.3.1 VĮ Registrų centro NT rinkos aktyvumo apžvalga

Šių metų pradžia šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje buvo aktyvesnė nei įprastai pirmąjį metų mėnesį ir išlaikė panašų tempą kaip ir praėjusių metų pabaigoje, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

Pirmąjį šių metų mėnesį visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 9,3 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų - 43,3 proc. daugiau nei 2024 metų sausį, kai buvo įregistruota 6,5 tūkst. NT objektų pardavimų.

Šiomet visoje šalyje įregistruota 2,5 tūkst. butų pardavimų - 40,3 proc. daugiau nei 2024 metų sausį, kai buvo įregistruota 1,8 tūkst. butų sandorių, bet 2,5 proc. mažiau nei praėjusių metų gruodį (2,6 tūkst.).

Per sausio mėnesį Lietuvoje įregistruota ir 0,8 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 36,5 proc. daugiau nei 2024 metų sausį, kai buvo įregistruota 0,6 tūkst. namų pardavimų, bet 5,6 proc. mažiau nei pernai gruodį (0,9 tūkst.).

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 4,6 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 47,7 proc. daugiau nei 2024 metų sausį, kai buvo įregistruota 3,1 tūkst. žemės sklypų sandorių ir 0,8 proc. mažiau nei praėjusių metų gruodį (4,7 tūkst. žemės sklypų).<sup>25</sup>

## 3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

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.

<sup>24</sup> Prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=27&ver=59>

<sup>25</sup> Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=63018>

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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- 1) vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- 2) 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.

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamų objektų vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV, (1)$$

AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK - vertinamo objekto atstatymo kaštų vertė;

NV - vertinamo objekto nuvertėjimo vertė.

Vertinamas objektas, kurio vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, konkrečiai ištiriamas, suskaidomas į elementus, kuriems sukurti, pagaminti, įrengti ar pastatyti (sumontuoti) yra nustatyta rinkos kaštų duomenų bazė, t.y. apimties (matavimo) vienetai bei šiems vienetais nustatytos tiesioginės išlaidos (medžiagos, darbo jėga, mechanizmai ir kita), pridėtinės išlaidos (projektavimo bei valdymo, sandėliavimo ir kitos išlaidos), taip pat vidutinis šios produkcijos kūrėjo, gamintojo, statytojo (montuotojo) pelnas.

Nekilnojamas turtas nuvertėja trimis aspektais, todėl, skaičiuojant vertinamo objekto nuvertėjimo vertę, nustatoma:

1) fizinis nuvertėjimas, kuris rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį ir (arba) per funkcijų atlikimo skaičių (naudojimo intensyvumą).

2) funkcinis nuvertėjimas - vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių, socialinių ar kitų veiksnių.

3) ekonominis nuvertėjimas, kurį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia vertinamo objekto esantys kiti objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ir pan.

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

- 1) suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- 2) gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- 3) rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Visa vertinamo objekto nuvertėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = FN + TN + EN, (2)$$

NV - nuvertėjimo vertė;

FN - fizinio nuvertėjimo vertė;

TN - funkcinio nuvertėjimo vertė;

EN - ekonominio nuvertėjimo vertė.

### **Žemos įtampos elektros kabelinės linijos vertės skaičiavimas:**

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos dviem būdais:

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

Turto vertintojas pasirinko vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį sukūrimo sąnaudų nustatymui.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės: šio modelio esmė yra apskaičiuoti sukūrimo sąnaudas, kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos

kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą <...> iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo metu rinkai aktualius standartus, dizainą ir kokybę. Taikydamas šį būdą, vertintojas laikėsi kiekybinio tyrimo metodo.

Vertinamo turto – elektros kabelinių tinklų statybos kaina nustatoma remiantis „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (Statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2025) duomenimis.

#### Sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas

Vertinamų elektros kabelinių tinklų parametrai yra:

- bendras suminis tinklų ilgis 220,0 m (pagal elektros tinklų techninio paso duomenis);
- statybos metai 1998 m;
- kabelio bendras ilgis 220,0 m susideda iš dviejų atskirų dalių (ilgių):

1. Aukštos įtampos elektros kabelių linija.

L=70 m (dvigubas kabelis, bendras ilgis L=140 m);

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal kadastrinių matavimų bylos duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal kadastrinių matavimų bylos duomenis).

2. Žemos įtampos elektros kabelių linija .

L=40 m (dvigubas kabelis, bendras ilgis L=80 m);

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal kadastrinių matavimų bylos duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal kadastrinių matavimų bylos duomenis).

Atliekamas sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas.

**3.1 lentelė.** Sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas

Objektas	Kainyno lentelės Nr.	Įkainis, 1 km statybos kaina, tūkst. Eur	Bendras ilgis, m	Vertinamo objekto sukūrimo sąnaudos, Eur
1	2	3	4	6
Aukštos įtampos elektros kabelių linija	NTK 2025-4.4.5	61,50	140	$61,50 \cdot 70 + (61,50 - 2,2) \cdot 70 = 8456$
Žemos įtampos elektros kabelių linija	NTK 2025-4.4.8	15,74	80	$15,74 \cdot 40 + (15,74 - 2,2) \cdot 40 = 1171,2$
Iš viso:		$8456 + 1171,2 = 9627,2$		

#### Nuvertėjimo nustatymas

##### **Fizinis turto nuvertėjimas**

Vertinamų elektros kabelinių tinklų vidutinė naudojimo trukmė – 24 metai, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 4,0 (pagal UAB „SISTELA“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvų 4.4 lentelės 4.4.5 eilutę).

Vertinamų elektros kabelinių tinklų fizinis nuvertėjimas – 4,00 proc. \* 27 m. = 108 proc.

Šiuo atveju elektros kabelinių tinklų nusidėvėjimas skaičiavime priimamas 75 proc., nes Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimo „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ 27.2.1 punktu, didesnis negu 75 procentų fizinis nusidėvėjimas inžineriniams statiniams prilyginamas 75 procentų nusidėvėjimui, didesnis negu 70 procentų fizinis nusidėvėjimas kitam nekilnojamajam turtui prilyginamas 70 procentų nusidėvėjimui.

##### **Funkcinis turto nuvertėjimas**

Kadangi vertinamas turtas yra naudotinas pagal paskirtį be papildomų patobulinimų, todėl laikytina, kad nepašalinamas ir pašalinamas funkcinis nuvertėjimas lygus 0.

##### **Ekonominis turto nuvertėjimas**

Vertinamas turtas nėra veikiamas išorinių veiksnių, todėl laikytina, kad ekonominio nuvertėjimo vertinamas turtas neturi.

Atliktų skaičiavimų rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

**3.2 lentelė.** Elektros kabelinių tinklų atkuriamosios vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Nr.	Pavadinimas			Vertė, Eur
1	Aukštos įtampos elektros kabelių linijos sukūrimo sąnaudos			8456
	Fizinis nuvertėjimas	Pašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	0	6342



	Nepašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.		75	-
	Funkcinis nuvertėjimas	Pašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	
		Nepašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	
	Ekonominis nuvertėjimas			-
	Bendra aukštos įtampos elektros kabelinių tinklų nuvertėjimo vertė			6342
	Aukštos įtampos elektros kabelinių tinklų atkuriamoji vertė			2114
	Suapvalinta aukštos įtampos elektros kabelinių tinklų vertė, Eur			2100
2	Žemos įtampos elektros kabelių linijos sukūrimo sąnaudos			1171,2
	Fizinis nuvertėjimas	Pašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	0	878,4
		Nepašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	75	
	Funkcinis nuvertėjimas	Pašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	-
		Nepašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	
	Ekonominis nuvertėjimas			-
	Bendra žemos įtampos elektros kabelinių tinklų nuvertėjimo vertė			878,4
	Žemos įtampos elektros kabelinių tinklų atkuriamoji vertė			292,8
Suapvalinta žemos įtampos elektros kabelinių tinklų vertė, Eur			300	
Bendra elektros kabelinių tinklų vertė			2400	

Išvada dėl turto rinkos vertės:

Įvertinus kokybinius ir kiekybinius vertinamo turto ypatumus, vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė taikant išlaidų (kaštų) metodą, yra:

**2400 (Du tūkstančiai keturi šimtai) Eur.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2025-02-14  
Vilnius

**Vertinimo užsakovas:**

Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

**Vertinimo objektas:**

**4.1 lentelė.** Vertinimo objektas

Turto pavadinimas	Bendras ilgis, m	Buvimo vieta/ adresas
Elektros kabeliniai tinklai (aukštos įtampos kabelis ir žemos įtampos kabelis)	220	Lazdijai, Vytauto g. 10

*Pastaba: Elektros kabeliniai tinklai nėra registruoti Nekilnojamojo turto registre*

**Turto savininkas:**

Nėra duomenų.

**Turto patikėtinis:**

Nėra duomenų.

**Vertinimo atvejis:**

Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).

**Vertinimo tikslas:**

Nuosavybės teisės perleidimo. *Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.*

**Turto apžiūros ir vertės  
nustatymo data:**

2025-01-20.

**Ataskaitos surašymo data:**

2025-02-14.

**Turto vertintojas:** Turta vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT25-TVCAP-00000328-5), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted].

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės:**

**Vertinimo metodas (-ai):** Išlaidų (kaštų) metodas.

**Vertinamo objekto rinkos vertė:**

**2400 (Du tūkstančiai keturi šimtai) Eur, iš jų:**

- aukštos įtampos elektros kabeliniai tinklai – 2100 Eur;
- žemos įtampos elektros kabeliniai tinklai – 300 Eur.

*Pastaba. Pridėtinės vertės mokestis įtrauktas į ataskaitoje nurodytą vertę. Tais atvejais, kai turtas pagal savo tipą neapmokestinamas pridėtinės vertės mokesčiu, vertėje šis mokestis neatsispindi.*

## **ATASKAITOS PRIEDAI**

## TURTO APŽIŪROS AKTAS

JUNGTINIS VERSLAS

UAB „Jungtinis verslas“, Kalvarijų g. 170, Vilnius. Tel./faks. 8 5 232 85 38, e-paštas info@jungtinisverslas.lt

Elektros kabeliniai tinklai  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025-01-20  
(data)

Nr. TB25/0120/05N

Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vytauto g. 10, Lazdijai

2. Apžiūros data: 2025-01-20

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10:25

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

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:  
šv. ataskaitos tekstinėje dalyje.

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

Taip



Ne

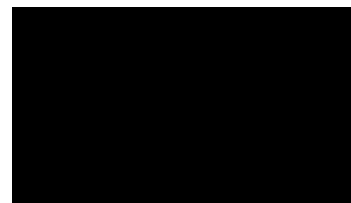


7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys  
(pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai  
duomenys)

7.1. VĮ Turto bankas, a. k. 112021042, buveinės adresas: Kęstučio g. 45, Vilnius (įmonės  
duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre) atstovas

7.2

  
(parašas)  
  
(parašas)



## VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Lazdijai, Vytauto g. 10  
Elektros kabelinių tinklų aukštos įtampos linija



Elektros kabelinių tinklų žemos įtampos linija





**VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI****ELEKTROS KABELIŲ  
TECHNINIS PAŠAS**LAEDIZAI

MIESTAS

VYTAUTO - 10

GATVĖ

KVARTALAS

REGISTRACIJOS NR.

199 9 m. 06 mėn. 08 d.



1999. 06. 08.

Turto vertinimo ataskaita Nr. TB25/0120/05/1N  
Nekilnojamasis turtas





**VALSTYBINĖS ENERGETIKOS REGULIAVIMO TARYBA****IŠVADA**

Dėl VĮ „Turto bankas“ 0,4 kV KL Lz-1136/1 ir 0,4 kV KL Lz-1136/2-SP62/2 (L-0,080 km) Vytauto g. 10, Lazdijai (toliau – Kabelių linijos) bendrai naudojamo elektros energetikos objekto tinkamumo tolesnei eksploatacijai

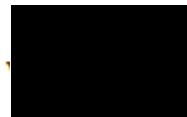
2023 m. \_\_\_\_\_ d. Nr. \_\_\_\_\_  
Marijampolė

Nagrinėtas prašymas su šiais pridedamais dokumentais: Kabelių linijų projektas pagal esamą būklę, Kabelių linijų izoliacijos varžų matavimo protokolai (pagal Elektros įrenginių matavimo ir bandymo normų apimčių reikalavimus), faktinės Kabelių linijų elektros grandinių schemos (pagal Elektrinių ir elektros tinklų eksploatavimo taisyklių reikalavimus), Kabelių linijų geodezinė nuotrauka, VĮ „Registrų centras“ nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašas ir Kabelių linijų techninis pasas.

Atlikta Kabelių linijų apžiūra vietoje – elektros įrenginiuose trūkumų, dėl kurių tolesnė eksploatacija negalima nerasta.

Nustatyta, kad VĮ „Turto bankas“ Kabelių linijų techninė būklė perduoti energetikos įmonei tolesnei eksploatacijai tinkama.

Techninės priežiūros departamento Kauno teritorinio skyriaus  
vyriausiasis specialistas



2025-06-11  
Vilnius

**TURTO VERTINIMO ATASKAITOS  
TB25/0120/05/1N  
PRIEDAS  
ATASKAITOS TIKSLINIMAS**

**2025**

Vadovaujantis Turto ir verslo vertinimo metodikos V punktu, vertinimo užsakovo prašymu tikslinama turto vertinimo ataskaita Nr. TB25/0120/05/1N

Turto vertinimo ataskaitos skyriuje:

#### 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Keičiama iš:

Vertinamo objekto rinkos vertė:

**2400 (Du tūkstančiai keturi šimtai) Eur, iš jų:**

- aukštos įtampos elektros kabeliniai tinklai – 2100 Eur;
- žemos įtampos elektros kabeliniai tinklai – 300 Eur.

Keičiama į:

Vertinamo objekto rinkos vertė:

**2400 (Du tūkstančiai keturi šimtai) Eur, iš jų:**

- aukštos įtampos elektros kabeliniai tinklai – 2100 Eur, iš jų:
  - kabelis Nr.1 – 1050 Eur,
  - kabelis Nr.2 – 1050 Eur;
- žemos įtampos elektros kabeliniai tinklai – 300 Eur.

Taisomas Turto vertinimo ataskaitos 22 puslapis

**2025-01-31**  
**Vilnius**

**NEKILNOJAMOJO TURTO**  
**VERTINIMO ATASKAITA**  
*TB25/0120/01N*

**Elektros pastotė**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Turto adresas / buvimo vieta:** Lazdijai, Vytauto g. 10

**2025**

Turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051  
Skelbti, dauginti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo ir vertintojo sutikimą.

Turto vertinimo ataskaitą su priedais sudaro 34 lapai

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS .....	3
1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS .....	3
1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ .....	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS .....	3
1.4. TURTO VERTINTOJAS .....	3
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS .....	3
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI .....	3
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS .....	4
1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI .....	4
1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA .....	6
2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS .....	8
2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS .....	8
2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS .....	9
2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMAI .....	9
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	11
3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	11
3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA .....	12
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU .....	19
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	22
ATASKAITOS PRIEDAI .....	23
TURTO APŽIŪROS AKTAS .....	24
VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS .....	25
VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI .....	26

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

Individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita paruošta 2023 m. balandžio 5 d. Paslaugų sutarties Nr. 23-S1-213 pagrindu. Šią sutartį pasirašė UAB „Jungtinis verslas“ ir užsakovas Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre), gavus užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę.

### 1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ

*Vertinimo objektas* – žr. lentelę Nr. 1.1.

#### 1.1 lentelė. Vertinimo objektas

Turto pavadinimas	Turto adresas	Unikalus numeris	Bendras plotas
Elektros pastotė 2H1/g	Lazdijai, Vytauto g. 10	4400-6195-5915	6,11 kv. m

*Pastaba. Elektros pastotė nėra registruota Nekilnojamojo turto registre, todėl visi duomenys paimti iš Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylos (žr. ataskaitos priedus).*

*Turto savininkas* – Nėra duomenų.

*Turto patikėtinis* – Nėra duomenų.

### 1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuotas remiantis užsakovo prašymu nustatyti turto rinkos vertę, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

*Vertinimo atvejis* – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas). Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr. 75-3780) 4-o straipsnio 3-iame punkte.

*Vertinimo tikslas* – nuosavybės teisės perleidimo (objektai bus parduodami aukciono būdu vadovaujantis LR Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintu Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašu).

### 1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT25-TVCAP-00000321-1), turto vertintojas [redaguota] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redaguota].

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Lazdijuose, Vytauto g. 10, apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2025-01-20. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas apžiūros aktas. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovas.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data – 2025 m. sausio 20 d.
- Ataskaitos surašymo data – 2025 m. sausio 31 d.

### 1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- Transformatorinės kadastriniai duomenys (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;
- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;
- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais rinkos duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;

- VĮ Registrų centro duomenų bazė.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-04-27, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3708);
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), 2022, Londonas IVSC;
- Europos vertinimo standartai, 2025 (dešimtas leidimas), TEGOVA;
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008. – 186p.;
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Monografija, Vilnius, VU leidykla, 2015.

## 1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Turto vertės pagrindimas apima bendrosios bei specifinės informacijos, susijusios su vertinimu surinkimą, tikslinimą bei analizę. Turto vertinimas buvo atliktas etapais:

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo tikslas.
- Nustatytas vertės nustatymo pagrindas.
- Nustatyta vertės nustatymo data.
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: sukurti pateikti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos, kurios pateikiamos ataskaitos prieduose), atlikta objekto apžiūra, įvertinta jo būklė, nustatytos jo fizinės charakteristikos, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas apžiūros aktas.
- Atlikta aplinkinės vietovės apžiūra, apžiūrėti greta esantys objektai.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą.
- Atlikta turto kaštų analizė, apimanti ir turto pagerinimų įtaką turto rinkos vertei.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunktūrą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos žemiau ataskaitos skyriuose: „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamojo turto detalus aprašymas ir individualūs požymiai“.

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojosi informacija, kuri jam buvo pateikta ir (arba) vertintojams bei viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami ankstesniame ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai. Metodologiniai dokumentai“.

Remdamasis aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojas atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

## 1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

Parduodamo viešo aukciono būdu turto individualus turto vertinimas yra numatytas Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bei reglamentuotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-10-28 nutarimo Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ 19 punkte „<...> aukciono organizatorius inicijuoja aukcioną, turėdamas individualų nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų turto vertinimą, atliktą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą <...>“. Minėtų taisyklių 22.2 punkte nurodoma, kad „<...> pradinė bendra nekilnojamojo turto ir žemės sklypo arba pradinė kito nekilnojamojo daikto pardavimo kaina, kuri pirmajame aukcione turi būti nustatoma pagal individualų vertinimą, nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka <...>“. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika vertinant turtą nuosavybės teisės perleidimo tikslais taip pat numato individualų vertinimą.



Turto vertinimas atliekamas TVVPI 21 straipsnyje nustatyta tvarka, remiantis LR finansų ministro įsakymo „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ VI skyriaus „Vertinimas nuosavybės teisės perleidimo tikslu“ nurodymais bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų komiteto TVS struktūriniais pagrindais, Bendraisiais standartais, Europos vertinimo standartais (2020) EVS 1 „Rinkos vertė“.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodyta, kad vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:<sup>1</sup>

- rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

*Vertės pagrindai* (kartais vadinami vertės standartais) apibūdina pagrindines prielaidas, kuriomis bus grindžiama nustatoma vertė. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sutarties sąlygas ir tikslą, kadangi vertės pagrindas gali turėti įtakos vertintojo pasirinktiems metodams, pradiniais duomenimis ir prielaidoms bei galutinei išvadai apie vertę.<sup>2</sup>

Be TVS nustatytų vertės pagrindų, pateiktų toliau, TVS taip pat pateikia nebaigtinį sąrašą kitų ne TVS apibrėžtų vertės pagrindų, kuriuos nustato atskiros jurisdikcijos įstatymai arba yra pripažinti ir priimti tarptautiniu susitarimu.<sup>3</sup>

TVS nustatyti *vertės pagrindai*:<sup>4</sup>

1. Rinkos vertė.
2. Nuomos rinkos vertė.
3. Teisingoji vertė.
4. Investicinė vertė arba vertingumas.
5. Sinergijos vertė.
6. Likvidacinė vertė.

Vertinimo užsakovui yra aktuali vertinamo turto rinkos vertė, kuri ataskaitoje suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme: *„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“*.

Rinkos vertė yra pagrindinė sąvoka nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto (būstas, komercinis NT, žemė ir t.t.), o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, NT vystymosi tendencijų, bendros finansinės aplinkos, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių.

Turto *rinkos vertė* rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimui gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.<sup>5</sup>

*Dabartinis naudojimas / esamas naudojimas* yra dabartinis būdas, kaip turtas, įsipareigojimas, turto ir / ar įsipareigojimų grupė yra panaudojama. Dabartinis naudojimas gali būti, bet nebūtinai, taip pat ir didžiausias ir geriausias panaudojimas.<sup>6</sup>

Turto vertei nustatyti gali būti naudojami šie turto vertinimo metodai, aprobuoti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakyme „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

- **lyginamasis metodas**, kurio esmė „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“.
- **išlaidų (kaštų) metodas**, kurio esmė yra „prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne

<sup>1</sup> LR finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 26 punktas.

<sup>2</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 104-asis TVS, 10.1 punktas.

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 104-asis TVS, 20.1 punktas.

<sup>4</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 104-asis TVS, 20.1 punktas.

<sup>5</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 104-asis TVS, 30.4 punktas.

<sup>6</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 104-asis TVS, 150.1 punktas.

didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina“.

- **pajamų metodas**, kurio esmė – „turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.
- **aukščiau nurodytų metodų deriniai**.

Renkantis turto vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms aplinkybėms.<sup>7</sup> Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Metodų taikymo būdai bei metodo parinkimo motyvai išdėstyti 3 ataskaitos skyriuje „Turto vertės nustatymas“.

## 1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.6 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta VĮ RC Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (dokumentų kopijos pateiktos ataskaitos prieduose).

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais.

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

Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nėra.

Specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės:

Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių nėra.

Šioje ataskaitoje kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių, šioje ataskaitoje esančios nuomonės, analizės duomenys ir išvados pateikiamos su šiomis ribojančiomis sąlygomis:

- turto vertinimo ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimus, nuosavybės teisės klausimus;
- vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamojo objekto vertės, išaiškęs kitokioms, vertintojui vertinimo atlikimo metu nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;
- vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas sąlygas, turinčias įtakos turtui, tokias kaip toksinės atliekos ir teršalus, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta, daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali;
- vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie vertintojui žinomi natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi objekto vertei;
- vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos ataskaitoje pažymėtos sąlygos; vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinamame objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu; šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų;
- šioje vertinimo ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas;
- vertintojas, identifikuodamas turtą, konstatuodamas šioje ataskaitoje aprašomo turto egzistavimo faktą, būklę, rėmėsi užsakovo pateiktais duomenimis; vertintojas neatsako už duomenų, kurių buvo jau neįmanoma patikrinti tikslumą ir tikrumą;
- šioje ataskaitoje pateikiamos nuotraukos ir priedai tėra skirti pagelbėti užsakovui ir tretiesiems asmenims suvokti vertinamąjį turtą, jo apimtį;
- vertintojas vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino;

<sup>7</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 105-asis TVS, 10.3 punktas.

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, jog nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą, objektas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisės buvo neapribotos;

- atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas neturi galimybės savarankiškai gauti duomenų apie vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusį ar esamą naudojimą, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl prielaida remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą vertės pokytį, jeigu vėliau paaiškėtų, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša galėtų atsirasti.

- vertintojas pažymi, kad vertinant turtą naudotasi Užsakovo pateikta informacija. Tačiau parengta ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios finansinio audito procedūros ar turto inventorizacija. Vertintojas rėmėsi savo sukaupta informacija ir duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką.

Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų ir ekonominių sąlygų analize. Ataskaita remiasi turto rinkos konjunktūra vertinimo dieną.

Ši ataskaita parengta ataskaitos 1.3 skirsnyje nurodytu atveju ir tikslu. UAB „Jungtinis verslas“ ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems atvejams ir tikslams nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems.

Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po šios ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta ateityje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu autoriaus parašu ir patvirtinta įmonės antspaudu arba pasirašyta sertifikuotu elektroniniu parašu.

Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.

Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr.86-4139) 24 straipsnyje.

## 2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS

### 2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS

**Turto buvimo vieta / adresas:** Lazdijai, Vytauto g. 10.

**Lazdijų rajono savivaldybė** priklauso Alytaus apskrčiai.



2.1 pav. Lazdijų rajono savivaldybė<sup>8</sup>

**Lazdijų rajono savivaldybė** įsikūrusi Alytaus apskrities pietvakarinėje dalyje, Lenkijos ir Baltarusijos pasienyje. Rajonas garsėja gražia, pramonės nepaliesta gamta, ežerais ir miškais, istorijos, kultūros ir etnografijos paminklais, nuoširdžiu gyventojų – dzūkų – svetingumu. Teritorijos rytiniu pakraščiu teka Nemunas ir jo intakai Baltoji Ančia, Seira. Yra apie 200 ežerų, iš kurių didžiausi Dusia, Metelys, Seirijis, 5 tvenkiniai (Veisiejų, Baltosios Ančios ir kt.). Priemolio ir priesmėlio dirvožemiuose gerai dera grikliai ir kitos žemės ūkio kultūros. Rajono miškingumas viršija Lietuvos vidurkį, vyrauja pušynai (didžiausias miškas – Kapčiamiesčio giria). Miškai sudaro net 34,9 %, žemės ūkio naudos – 45,2 %, vandenys – 8,2 %, keliai – 2,5 %, užstatyta teritorija – 2,1 %, kita žemė – 7,1 %.

Lazdijų rajono savivaldybė – teritorija su išvystyta infrastruktūra, subalansuota kaimo ir miesto plėtra, saugia bei harmoninga aplinka.

Yra 2 miestai – Lazdijai (administracinis rajono centras) ir Veisiejai, ir 6 miesteliai – Kapčiamiestis, Krosna, Rudamina, Seirijai, Šeštokai, Šventežeris. Lazdijų vardas kildinamas iš upės Lazdijos pavadinimo.<sup>9</sup>

**Lazdijai** – miestas pietų Lietuvoje, Alytaus apskrityje, 52 km į pietvakarius nuo Alytaus, 7 km nuo sienos su Lenkija. Lazdijų rajono savivaldybės ir apylinkių seniūnijos centras, Lazdijų miesto seniūnija. Stovi Lazdijų Šv. Onos bažnyčia (pastatyta 1895 m.), Lazdijų sentikių cerkvė, Lietuvos nepriklausomybės dvidešimtmečio paminklas, veikia Lazdijų viešoji biblioteka, paštas (LT-67001).<sup>10</sup>

Vietovės, gretimybių, aplinkos charakteristika

Vietovės, gretimybių, aplinkos charakteristika

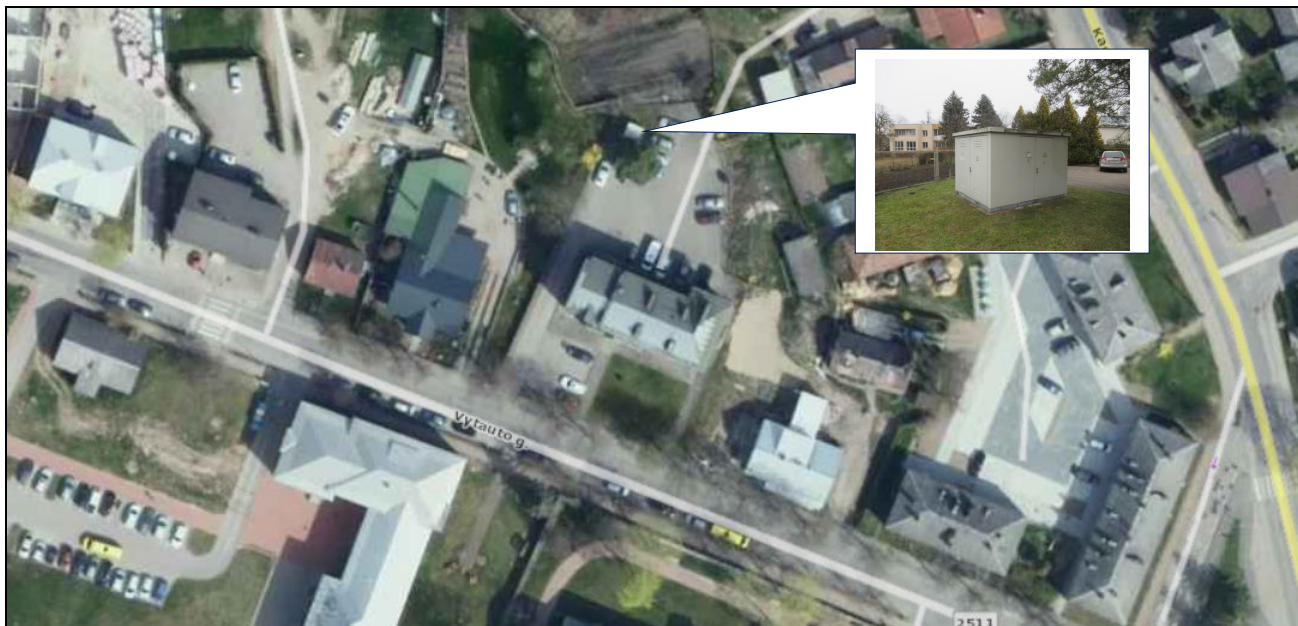


2.4 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: www.maps.lt)

<sup>8</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus\\_apskritis/lazdiju\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus_apskritis/lazdiju_rajono_savivaldybe.html)

<sup>9</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus\\_apskritis/lazdiju\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/alytaus_apskritis/lazdiju_rajono_savivaldybe.html)

<sup>10</sup> Prieiga internetu: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Lazdijai>



**2.5 pav.** Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: <https://old.maps.lt/map/>, ortofoto)

Vertinamas turtas yra Lazdijuose, centrinėje miesto dalyje, kurioje gausu komercinės ir visuomeninės paskirties objektų. Teritorija, kurioje yra vertinamas turtas, apribota Vytauto g., Kalnų g., Dzūkų g. ir Kauno g.. Elektros pastotės pastatas stovi kvartalo viduje, netoli Vytauto ir Kauno gatvių sankirtos. Aplinkiniuose kvartaluose įsikūrę Lazdijų rajono savivaldybė, Lazdijų rajono komisariatas, Lazdijų ligoninė. Aplinkinėje miesto dalyje yra vaikų darželiai, kiti komercinės, administracinės, maitinimo ir paslaugų paskirties objektai, gyvenamieji daugiabučiai ir individualūs namai.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas patogus asfaltuotomis gatvėmis.

**Užterštumo galimybė:** Vertintojas neatliko jokių specialių tyrimų, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad užterštumo lygis neviršija leistinų normų.

## 2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS

Vertintojas naudojo VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų duomenimis (žr. priedus).

Vertinamo turto savininkas, turto valdymo teisė bei kiti juridiniai duomenys yra nurodyti žemiau esančioje lentelėje.

**2.1 lentelė.** Nekilnojamo turto juridinė charakteristika

Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Unikalus numeris	Savininkas	Turto valdymo teisė
Elektros pastotė 2H1/g	Lazdijai, Vytauto g. 10	4400-6195-5915	Nėra duomenų	Nėra duomenų

*Pastaba. Elektros pastotė nėra registruota Nekilnojamojo turto registre, todėl visi duomenys paimti iš Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylos (žr. ataskaitos priedus).*

## 2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

*Gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

*Vidutinė* – pastebimas dalinis apdailos nusidėvėjimas.

*Patenkinama* – turtas, turintis išorinių trūkumų, pastebimas didelis apdailos nusidėvėjimas.

*Prasta* – turtas, turintis išorinių trūkumų, trukdančių jį pilnavertiškai eksploatuoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį.

*Avarinė* – turtas, esantis fiziškai pažeistame (griūvančiame) pastate, kurį toliau naudoti yra nesaugu.





**2.6 pav.** Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: <https://regia.lt/map/>)

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos tolesnėse lentelėse.

**2.2 lentelė.** Transformatorinės aprašymas

<b>Pastato tipas</b>	Pastatas – Elektros pastotė
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žymėjimas plane</b>	2H1/g
<b>Statybos pradžios metai</b>	2007
<b>Baigtumo procentas</b>	100 %
<b>Bendras plotas</b>	6.12 kv. m
<b>Tūris</b>	12 kub. m
<b>Užstatytas plotas</b>	7.00 kv. m
<b>Pamatai</b>	Betonas
<b>Sienos</b>	Metalas su karkasu
<b>Stogo konstrukcija, danga</b>	Stogas plokščiasis, stogo danga metalas
<b>Grindys</b>	Betono monolitas
<b>Durys</b>	Metalinės
<b>Būklė</b>	Vidutinė

*Pastaba. Detalesnė informacija apie turtą pateikta vertinamo turto kadastrinių matavimų byloje ir fotonuotraukose (žr. ataskaitos priedus).*

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

### **TURTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR (ARBA) ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS**

**Turto geriausias naudojimas** reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.<sup>11</sup>

Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kuomet esamas turto naudojimas yra neefektyvus. Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į turto planinius sprendinius, turto dislokaciją bei visuminę vietovės perspektyvą, esamas naudojimas atitinka geriausią jo panaudojimą.

<sup>11</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 104-asis TVS, 30.4 punktas.

### 3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Vertintojas nustato rinkos vertę, kuri Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nusakoma taip: „<...> 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“.

##### Turto vertės nustatymo principai:

Turto vertė yra nustatoma „<...> vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais <...>.

Turto arba verslo vertė nustatoma <...> laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

Turto vertė yra nustatoma <...> taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.“<sup>12</sup>

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.<sup>13</sup>

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:<sup>14</sup>

- pirkimo – pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Nekilnojamojo turto objektų ir jų priklausinių rinkos vertės yra neatsiejamai susijusios tarpusavyje. Vertintojas, remdamasis Tarptautinių vertinimo standartų 300-uoju TVS „Mašinos ir įrengimai“, prie priklausinių, kurie įvertinti kartu su vertinamuoju turtu, priskyrė:

1. Elektros instaliaciją su šviestuvais;
2. Vandentiekio ir kanalizacijos sistemas su įvadais bei santechnine armatūra;
3. Patalpų šildymo, šaldymo ar vėdinimo sistemos;
4. Dujotiekio sistemą.

Tai yra patalpų rinkos vertėje „telpa“ ir 1-4 punktuose išvardintų sistemų vertė.

Lemiamas veiksnys, pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas.

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai:<sup>15</sup>

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų (diskontuotų pinigų srautų, kapitalizavimo ir kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai) metodas;
- aukščiau nurodytų metodų deriniai.

Vadovaujantis TVS, atliekant vertinimą privaloma pasirinkti tinkamus požiūrius. Siekiant nustatyti vertės pagrindą atitinkančią vertę, galima taikyti vieną arba daugiau vertinimo požiūrių. 105-ajame TVS aprašyti ir apibūdinti trys pagrindiniai vertinimo požiūriai. Jie grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos prognozavimo ir pakeičiamumo principais.<sup>16</sup>

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 1 punktas.

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 2 punktas.

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 3 punktas.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

<sup>16</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 105-asis TVS, 10.1 punktas.

Vertintojui nebūtina taikyti daugiau nei vieną turto vertinimo metodą, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas pasirinkto metodo tinkamumu ir patikimumu atsižvelgiant į vertinimo duomenis ir užduoties aplinkybes. Vis dėlto vertintojai turėtų apsvarstyti ir kelių požiūrių ar metodų taikymo galimybę vertei nustatyti, ypač tuomet, kai nėra pakankamai faktinių ar prieinamų pradinių duomenų, kurių pakaktų pateikti patikimą išvadą apie vienu metodu nustatytą vertę.<sup>17</sup>

Įvertinęs ataskaitos bendroje dalyje apžvelgtus metodikos reikalavimus, vertinimo tikslą ir atvejį bei vertinamo turto individualius požymius, apibendrinęs surinktą informaciją, vadovaudamasis metodikos 55 punktu (turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais: jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje) vertintojas nutarė, kad vertinamojo turto rinkos vertė bus skaičiuojama išlaidų (kaštų) metodu.

#### Metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės:

*Lyginamojo metodo* esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu. Lyginant įvertinami vertinamo ir panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamasis, skirtumai ir daromos laiko, vietos bei kitų sąlygų pataisos. Metodika reglamentuoja minimalų, privalomą panašaus turto sandorių skaičių. Dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir panašaus turto sandorių duomenų gausa, taip pat šių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Šiuo atveju vertinamas turtas yra transformatorinės pastotė, o toks turtas dažniausiai parduodamas kompleksuose su kitais pastatais ir statiniais. Pardavimo sandorių, kad atitiktų vertinimą turtą pagal paskirtį, panaudojimą nėra. Taip pat nėra ir panašių pasiūlos duomenų. Turto ir verslo vertinimo metodikos 63 p. reglamentuoja: „Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.“

Įvertinus Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus ir vertinamojo objekto ypatumus, lyginamasis metodas netaikomas.

*Pajamų metodu* gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinimo objektas nėra duodantis pajamas jį nuomojant, be to nėra pakankamai panašių objektų nuomos sandorių bei pasiūlos objektų, todėl šis metodas nėra taikomas.

*Išlaidų (kaštų) metodu* taikomas, kadangi nėra pakankamai duomenų, reikalingų paskaičiuoti vertinamo turto vertę lyginamuoju ir pajamų metodais.

Vertinimo metodas parinkti atsižvelgiant į užsakovui aktualią vertę, geriausiai nusakančią turto rinkos vertę. Metodo parinkimą taip pat lemia turto naudojimas ir naudojimo galimybės, turimos informacijos kiekis.

### **3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA**

Vertinamo turto rinkos apžvalga atlikta remiantis Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko, VĮ Registrų Centras teikiamais duomenimis ir kitais viešai prieinamais informacijos šaltiniais.

#### **3.2.1 EKONOMINIAI IR SOCIALINIAI RODIKLIAI, FINANSAVIMO SĄLYGOS**

##### **3.2.1.1 Ekonominiai rodikliai**

##### Bendrasis vidaus produktas

2023 m. BVP dinamika buvo permaininga – po stipraus neigiamo pokyčio pirmąjį ketvirtį Lietuvos ekonomika sugebėjo atsitiesti ir fiksuoti teigiamą rezultatą antrąjį ketvirtį. Antroji metų pusė buvo be didesnių pokyčių.

2023 m. šalies BVP sudarė 72,1 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginti su 2022 m., realusis BVP pokytis buvo neigiamas ir sudarė –0,3 proc. Didžiausią (–1,2 proc.) neigiamą įtaką BVP pokyčiui turėjo pramonės įmonių veiklos rezultatai. Tačiau teigiami statybos ir paslaugų įmonių veiklų rezultatai prislopino BVP kritimą, prie BVP metinio pokyčio prisidėdami atitinkamai 0,6 ir 0,3 proc. punkto.

2023 m. ypač sumažėjo pramonės įmonių sukurta bendroji pridėtinė vertė (–5,6 proc.), žemės ūkio, miškininkystės ir žuvininkystės įmonėse fiksuotas 2,4 proc. kritimas. Tačiau statybos įmonių sukurta pridėtinė vertė augo 9,6 proc., o visame paslaugų sektoriuje stebėtas nuosaikus 0,5 proc. augimas.

##### Pramonės produkcija

<sup>17</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC, 2022, 105-asis TVS, 10.4 punktas.



2023 m. visos pramonės produkcijos vertė sudarė 35 mlrd. EUR to meto kainomis ir, palyginti su 2022 m., sumažėjo 5,2 proc. palyginamosiomis kainomis.

Per metus labiausiai sumažėjo medienos ir medienos gaminių, išskyrus baldus, – 23,6 proc., chemikalų ir chemijos produktų – 15,5 proc., baldų – 14,9 proc., gamybos produkcija.

2023 m. labiausiai augo pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų – 26,1 proc., elektros įrangos – 24,7 proc., variklinių transporto priemonių, priekabų ir puspriekabių – 19,1 proc., gamybos produkcija.

### Infliacija

Po dvejų metų, kai vartojimo prekių ir paslaugų kainos didėjo dviženkliais skaičiais, 2023 m. Lietuvoje metinė (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) infliacija sudarė 1,2 proc. Per 2023 m. vartojimo prekių kainos sumažėjo 1 proc., bet paslaugų kainos padidėjo – 6,7 proc.

2023 m. bendrą metinį kainų pokytį daugiausia lėmė su sveikatos priežiūra susijusių prekių ir paslaugų – 9,4 proc., viešbučių, kavinių ir restoranų teikiamų paslaugų – 7,7 proc. kainų padidėjimas ir būsto, vandens, elektros ir kito kuro grupės prekių ir paslaugų kainų sumažėjimas (10 proc.). 2023 m. užfiksuotas beveik visų energetinių prekių kainų mažėjimas – elektros energijos kainos sumažėjo 27,7 proc., kietojo kuro – 23,5 proc., šilumos energijos – 19,9 proc., suskystintų dujų maistui gaminti – 17,3 proc., skystojo kuro – 12,2 proc., dyzelinių degalų – 11,1 proc., suskystintų automobilių dujų – 11 proc., benzino – 4,8 proc. Tik gamtinių dujų kainos pakilo 14,2 proc.

2023 m. gruodžio mėn., palyginti su 2022 m. gruodžio mėn., valstybės ir savivaldybių institucijų administruojamos kainos sumažėjo 2,8 proc., o rinkos kainos padidėjo 1,9 proc.

### Eksportas ir importas

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. prekių eksportas sudarė 39,7 mlrd. EUR, importas – 45,4 mlrd. EUR. Palyginti su 2022 m., eksportas sumažėjo 10,5 proc., importas – 13,6 proc. Tarptautinės prekybos prekėmis deficitas sudarė 5,7 mlrd. EUR.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia eksportavo į Latviją, Lenkiją, Vokietiją. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, eksportuotų prekių į ES valstybes vertė sumažėjo 14 proc. ir sudarė 60,3 proc. bendro Lietuvos eksporto.

2023 m. sausį–lapkritį iš Lietuvos daugiausia eksportuota mineralinių produktų (14,6 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (13 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (10,7 proc.).

2023 m. sausį–lapkritį lietuviškos kilmės prekių eksportas siekė 22,5 mlrd. EUR ir sudarė 61,8 proc. viso Lietuvos eksporto. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, lietuviškos kilmės prekių eksportas sumažėjo 10,8 proc., be mineralinių produktų – 11,7 proc.

Didžiausią lietuviškos kilmės prekių eksporto dalį sudarė naftos produktai, kurių eksportas sumažėjo 8 proc., baldų eksportas sumenko 11,5 proc., o paruoštų maisto produktų ir gėrimų eksportas padidėjo 19,6 proc.

Lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota į ES (65,5 proc. viso lietuviškos kilmės prekių eksporto). Pagrindinės lietuviškos kilmės eksporto partnerės – Lenkija, Vokietija, Latvija, Nyderlandai, Jungtinės Valstijos.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia importavo mineralinių produktų (20,8 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (17 proc.), antžeminio, oro, vandens transporto priemonių (11,8 proc.).

Daugiausia į Lietuvą importuota prekių iš Vokietijos, Lenkijos, Latvijos. Importuotų prekių iš ES valstybių vertė sumažėjo 4,9 proc. ir sudarė 69,6 proc. bendro Lietuvos importo.

### Statyba

Išankstiniais duomenimis, statybos įmonės šalyje 2023 m. atliko darbų už 5,5 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginamosiomis kainomis tai yra 13,1 proc. daugiau nei 2022 m. Labiausiai augo inžinerinių statinių statybos darbų apimtis, jų atlikta 28,5 proc. daugiau, o pastatų statybos darbų – 1,4 proc.

2023 m. inžinerinių statinių statybos darbų dalis sudarė 46,7 proc. visų šalyje atliktų darbų, negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalys sudarė atitinkamai 33,8 ir 19,5 proc.

Užsienyje atlikta statybos darbų už 651,6 mln. EUR, tai 5,4 proc. daugiau nei 2022 m.

Per metus (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) statybos sąnaudų elementų kainos padidėjo 2,9 proc. Tai lėmė vidutinio valandinio bruto darbo užmokesčio (19,1 proc.), mašinų ir mechanizmų darbo valandos kainos (5,9 proc.), pridėtinių išlaidų (0,3 proc.) padidėjimas bei statybinių medžiagų ir gaminių kainų (2,9 proc.) sumažėjimas.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Prieiga internetu: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

### 3.2.1.2 Socialiniai rodikliai

#### Darbo rinka

2023 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje šalyje buvo 28,1 tūkst. laisvų darbo vietų sandomiesiems darbuotojams – tai beveik tiek pat, kiek ir 2023 m. antrąjį ketvirtį. Laisvų darbo vietų lygis šalyje beveik nepakito ir sudarė 2 proc.

Daugiausia laisvų darbo vietų 2023 m. trečiąjį ketvirtį buvo transporto ir saugojimo įmonėse – 19,8 proc. visų laisvų darbo vietų, pramonės – 16,5 proc., viešojo valdymo ir gynybos; privalomojo socialinio draudimo įmonėse – 14,2 proc.

2023 m. šalyje buvo 1 mln. 441,1 tūkst. užimtų gyventojų, 105,5 tūkst. bedarbių ir 904,3 tūkst. ekonomiškai neaktyvių 15 metų ir vyresnių gyventojų. Palyginti su 2022 m., užimtų gyventojų skaičius padidėjo 20,3 tūkst., arba 1,4 proc., bedarbių – 16,2 tūkst., arba 18,1 proc., o ekonomiškai neaktyvių gyventojų skaičius padidėjo 12,1 tūkst., arba 1,4 proc.

2023 m. nedarbo lygis šalyje buvo 6,8 proc., arba 0,9 procentinio punkto, didesnis nei 2022 m.

Ilgalaikio nedarbo lygis 2023 m., palyginti su 2022 m., išliko toks pat ir buvo lygus 2,3 proc.

2023 m. 5,6 proc. visų užimtų gyventojų nurodė, kad paprastai dirbo namuose, bent retkarčiais namuose dirbo 7 proc. Palyginti su 2022 m., paprastai dirbančių namuose užimtųjų dalis sumažėjo 6,7 proc.

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. vidutinis mėnesinis bruto (iki mokesčių) darbo užmokestis, įskaitant individualiąsias įmones, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,6 proc., arba 225 EUR, ir sudarė 2 014 EUR.

Darbo užmokesčio pokyčiams įtakos turėjo nuo 2023 m. sausio 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga, padidintas valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų ir biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos bazinis dydis ir kitos priežastys.

Vidutinis mėnesinis neto (atskaičius mokesčius) darbo užmokestis 2023 m. sudarė 1 249,1 EUR ir per metus padidėjo 11,4 proc. (128 EUR).

Dėl 2023 m. vis dar aukštos infliacijos realusis darbo užmokestis per metus padidėjo 2,1 proc.

2023 m. bruto darbo užmokestis sparčiau didėjo viešajame sektoriuje. Per metus jis padidėjo 13 proc. ir sudarė 2 116,4 EUR, o privačiajame sektoriuje padidėjo 12 proc. ir sudarė 1 973,8 EUR.

2023 m. bruto darbo užmokestis šalies ūkyje didėjo visų ekonominės veiklos rūšių įmonėse ir įstaigose. Didžiausią bruto darbo užmokestį gavo informacijos ir ryšių (apie 3 684 EUR), finansinės ir draudimo įmonių darbuotojai (apie 3 349,3 EUR). Mažiausiai uždirbo apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (apie 1 354,6 EUR), nekilnojamojo turto operacijų (apie 1 587,2 EUR), kito aptarnavimo veiklos (apie 1 604 EUR) įmonių darbuotojai.

2023 m. minimalioji mėnesinė alga Lietuvoje augo 15 proc., Estijoje – 10,9 proc., Latvijoje 24 proc.

Minimalioji mėnesinė alga 2023 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvoje sudarė 41,9 proc., Estijoje ir Latvijoje – 40 proc. vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio.

Išankstiniais vertinimais, 2023 m. spalį ketvirtadalis visų šalies ūkio darbuotojų uždirbo 762 EUR ir mažiau, kiti 25 proc. darbuotojų gavo nuo 762 iki 1 005 EUR, kitas ketvirtadalis darbuotojų uždirbo nuo 1 005 iki 1 410 EUR ir likęs ketvirtadalis – daugiau nei 1 410 EUR, atskaičius mokesčius.

Neto darbo užmokesčio mediana 2023 m. spalį sudarė 1 005 EUR ir buvo 102 EUR didesnė nei 2022 m. spalį.

Didesnį nei 6 000 EUR bruto darbo užmokestį gavo apie 20 tūkst. darbuotojų (6 tūkst. darbuotojų daugiau nei 2022 m. spalį).

2023 m. šalies ūkyje vidutinis darbuotojų, mokėjusių mokesčius Sodrai, skaičius sudarė apie 1 mln. 359 tūkst. ir, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,5 tūkst. Daugiau nei du trečdaliai (73,6 proc., arba 1 mln. 374 tūkst.) darbuotojų dirbo privačiajame sektoriuje. Viešajame sektoriuje (įskaitant valstybės ir savivaldybių įmonių darbuotojus) dirbo mažiau nei trečdalis (26,4 proc., arba 358,6 tūkst.) darbuotojų.

#### Demografinė situacija

2024 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 mln. 886,5 tūkst. nuolatinių gyventojų – 29 tūkst. (1 proc.) daugiau negu prieš metus.

2023 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokyčiui įtakos vis dar turėjo karo pabėgėlių iš Ukrainos ir didelis atvykusiųjų iš Baltarusijos, Kazachstano, Kirgizstano, Uzbekistano, Tadžikistano skaičius, lėmęs teigiamą neto tarptautinę migraciją (44,9 tūkst. daugiau žmonių atvyko į Lietuvą, negu išvyko iš jos). Natūrali gyventojų kaita, kaip ir ankstesniais metais, išliko neigiama – 2023 m. 15,7 tūkst. daugiau žmonių mirė negu gimė. 2023 m. gimė 20 tūkst. kūdikių, tai 2 tūkst. (9,3 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. mirė 35,7 tūkst. žmonių, tai 7,2 tūkst. (16,7 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. iš Lietuvos emigravo 22 tūkst. nuolatinių šalies gyventojų: 12 tūkst. užsieniečių ir 10 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių. Palyginti su 2022 m., emigravusiųjų skaičius padidėjo 6,7 tūkst. (44 proc.).

Nuolatinių šalies gyventojų emigracijos kryptys išliko tos pačios: Ukraina, Jungtinė Karalystė, Baltarusija, Norvegija ir Vokietija. Užsienio piliečiai daugiausia vyko į Ukrainą (8 tūkst.) ir Baltarusiją (beveik 2 tūkst.), Lietuvos Respublikos piliečiai – į Jungtinę Karalystę, Norvegiją ir Vokietiją.

2023 m. į Lietuvą imigravo 66,9 tūkst. žmonių – 20,4 tūkst. (23,4 proc.) mažiau negu 2022 m., tai 45 tūkst. gyventojų daugiau, negu iš jos išvyko.

2023 m. 75 proc. visų imigravusių gyventojų sudarė užsienio piliečiai, 25 proc. – Lietuvos Respublikos piliečiai. Didžioji dalis užsienio piliečių į Lietuvą atvyko iš Ukrainos, Baltarusijos. Daugiausia Lietuvos Respublikos piliečių grįžo iš Jungtinės Karalystės, Norvegijos ir Vokietijos.

2023 m. Lietuvos Respublikos piliečių neto tarptautinė migracija buvo teigiama, t. y. į Lietuvą grįžo 6 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių daugiau, negu jų išvyko (2022 m. – 7,6 tūkst. daugiau).<sup>19</sup>

### 3.2.1.3 Finansavimo sąlygos

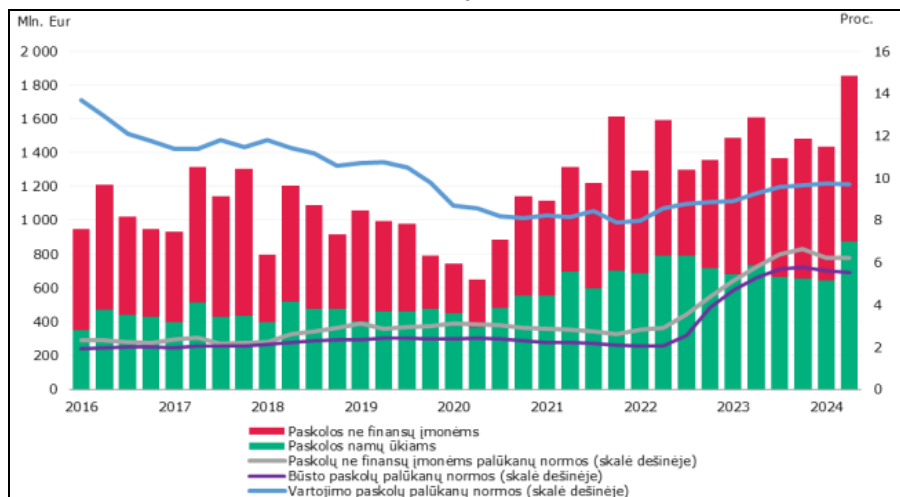
Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai įsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių įsipareigojimų metinis augimas per pusmetį paspartėjo nuo 3 iki 13 proc., tačiau finansiniam turtui padidėjus dar daugiau (labiausiai dėl indėlių ir biržinių akcijų augimo), grynasis gyventojų finansinis turtas per metus išaugo 4 proc. ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 58 mlrd. Eur. Ne finansų įmonių finansinių įsipareigojimų metinis augimas sudarė 3 proc., sparčiau auga ilgalaikiai įsipareigojimai, ypač aktyvėja finansavimas ilgalaikėmis paskolomis iš bankų ir kitų ne finansų įmonių. Įmonių finansiniam turtui per metus paaugus 6 proc. (labiausiai dėl indėlių ir kitoms įmonėms suteiktų ilgalaikių paskolų augimo), grynasis finansinis turtas per metus padidėjo beveik penktadaliu ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 17 mlrd. Eur.

Pinigų finansų įstaigų Lietuvos rezidentų kredito portfelio metinis augimas tebėra spartus – sparčiau auga įmonių kredito portfelis, neslopsta vartojimo paskolų portfelio augimas, stebima ir būsto paskolų atsigavimo ženkly.

Mažėjant namų ūkių naujų paskolų palūkanų normoms, spartėja ir naujo skolinimo bei viso paskolų portfelio augimo tempas. Namų ūkių paskolų portfelis 2024 m. antrojo ketvirčio pabaigoje augo 7 proc. per Lietuvos ekonomikos apžvalgą / 2024 m. rugsėjis 33 metus (žr. 14 pav.) ir, palyginti su euro zona, kur augimas sudarė 0,3 proc., ir toliau yra spartus, tiek dėl neslopstančio vartojimo kreditavimo, tiek ir dėl labiau atsigaunančios būsto paskolų paklausos. Sumažėjus EURIBOR (nuo 2023 m. rudens EURIBOR sumažėjo 0,5 proc. p.) ir būsto paskolų maržoms (maržų mediana 2024 m. birželio mėn. sudarė 1,5 % ir buvo 0,9 proc. p. mažesnė nei prieš 4 m.), 2024 m. antrąjį ketvirtį stebimas būsto kreditavimo atsigavimas ir didžiausias aktyvumas per pastaruosius dvejus metus – naujų būsto paskolų buvo suteikta 14 proc. daugiau nei prieš metus, panašiu tempu augo ir tokių paskolų vertė (žr. 15 pav.). Neslopsta ir vartojimo kreditavimas – Lietuvos rezidentų vartojimo paskolų portfelis penktadaliu viršija prieš metus buvusį lygį. Nepaisant neslopstančio kreditavimo, namų ūkių paskolų portfelio ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos tebėra stabiliai neigiamas (–2 proc. p.), o būsto paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 17 %), tad perteklinio skolinimosi nestebima. Lietuvos banko vykdomos bankų apklausos rezultatai rodo, kad namų ūkių kredito standartai 2024 m. antrąjį ketvirtį švelnėjo, kartu šiek tiek švelnėjo ir būsto paskolų sąlygos, o tai taip pat prisidėjo prie būsto kreditavimo atsigavimo. Tolesnį skolinimo gyventojams raidą teigiamai veiks sumažėjusi infliacija ir augančios realiosios gyventojų pajamos bei numatomas tolesnis palūkanų normų mažėjimas. Bankai stebi labiau atsigaunančią įmonių bei paskolų naujam būstui paklausą, naujų vartojimo paskolų paklausa ir toliau yra didelė.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Prieiga internetu: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

<sup>20</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvos-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17



3.1 pav. Ketvirtiniai PFĮ paskolų srautai Lietuvos ne finansų įmonėms ir namų ūkiams

Mažėjančių palūkanų normų aplinkoje didėjo įmonių skolinimasis ilgesniam laikotarpiui. Ne finansų įmonėms suteiktų paskolų portfelis 2024 m. antrąjį ketvirtį augo 8,5 proc. metiniu tempu (žr. 14 pav.), o euro zonoje – vos 0,2 proc. Suteiktų naujų paskolų skaičiaus metinis augimas 2024 m. birželio mėn. jau buvo teigiamas, o naujų paskolų vertė per 2024 m. antrąjį ketvirtį dešimtadaliu viršija prieš metus buvusį lygį (žr. 15 pav.). Šią tendenciją patvirtina ir bankų apklausos rezultatai, kurie rodo, kad įmonių paskolų paklausa nebemažėja jau du ketvirčius iš eilės. Pažymėtina, kad įmonių (rezidentų) paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 15 %). 2024 m. antrojo ketvirčio bankų apklausos rezultatai rodo, kad skolinimo įmonėms standartai po 2022–2023 m. fiksuoto griežtinimo per paskutinį pusmetį reikšmingai nekito. Bankai prasčiausiai vertina transporto įmonių finansinę būklę, kartu Lietuvos ekonomikos apžvalga / 2024 m. rugsėjis 34 mažėja ir konkurencija skolinant šioms įmonėms, taip pat labiausiai buvo ribojamas skolinimas NT bei viešbučių ir restoranų įmonėms. Tačiau finansinių sunkumų patiriančių įmonių dalis reikšmingai nedidėja.

Bankų paskolų namų ūkiams ir ne finansų įmonėms portfelyje neveiksmių paskolų lygis ir įmonių bankrotų skaičius ir toliau buvo žemas. Nedaug prastėja tik vartojimo paskolų kokybė ir fiksuotas riboto dydžio paskolų kokybės suprastėjimas apdirbamosios gamybos sektoriuje bei padidėjęs bankrotų skaičius transporto sektoriuje. Statybos bei viešbučių ir restoranų ekonominių veiklų, palyginti su kitais sektoriais, neveiksmių paskolų dalis vis dar tebebuvo didžiausia, tačiau per metus sumažėjo daugiau nei 4 proc. punktais ir sudarė atitinkamai 3,4 ir 4,3 proc. Pastaruoju metu įmonių segmente įsigaliojo atsargus optimizmas, tai rodo ir pagerėję įmonių lūkesčių indeksai, palyginti su buvusiais prieš metus.<sup>21</sup>

### 3.2.2 ELEKTROS SISTEMOS GAMYBOS, VARTOJIMO IR IMPORTO BEI EKSPORTO RODIKLIAI LIETUVOJE

2023 m. itin reikšmingai išaugo elektros energijos gamyba vėjo ir saulės elektrinėse. Kaip skelbia Lietuvos elektros perdavimo sistemos operatorė „Litgrid“, praėjusiais metais elektros gamyba Lietuvoje augo trečdaliu ir buvo didžiausia nuo 2010 metų, o atsinaujinančių energijos išteklių elektrinės pagamino rekordiškai daug elektros energijos – ji sudarė 70 procentų visos šalies gamybos. Elektros energijos suvartojimas per metus sumažėjo 1,2 procento.

2023 m. buvo istoriniai metai žaliajai energetikai šalyje. Pirmą kartą atsinaujinančios energijos išteklių elektrinėse pagamintos elektros energijos dalis sudarė daugiau nei du trečdalius visos šalyje pagamintos elektros.

2021-aisiais atsinaujinančių energijos išteklių elektrinėse buvo pagaminta 48 procentai šalies elektros energijos, 2022-aisiais ši dalis pasiekė 60 procentų, o 2023-aisiais sudarė 70 procentų.

Vėjo elektrinių gamyba per metus išaugo nuo 1,513 TWh iki 2,524 TWh, saulės – nuo 0,273 TWh iki 0,633 TWh, o hidroelektrinių nuo 0,457 TWh iki 0,589 TWh.

Šiluminių elektrinių pagaminamos energijos kiekis, palyginti su 2022 m., paaugo 12,9 procento (nuo 1,161 TWh iki 1,311 TWh).

Iš viso atsinaujinančių išteklių pagaminta energija per metus sudarė 3,972 TWh.

Visa Lietuvos elektros gamyba 2023 metais siekė 5,664 TWh, 33,3 procentais daugiau nei 2022 metais.

<sup>21</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvas-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17.

Lietuvoje elektros energijos pagaminta daugiausiai nuo 2010-ųjų – pirmųjų metų po Ignalinos atominės elektrinės uždarymo. Vertinant, kiek suvartojamos elektros energijos Lietuva pasigamina pati, pernai vietos gamybos dalis nuo bendro suvartojimo siekė 48 proc. – tai taip pat didžiausias rodiklis nuo 2010 metų. Palyginimui, užpernai gamyba užtikrino 35 proc. bendro suvartojimo.

Elektros suvartota 1,2 procento mažiau.

Per 2023 metus Lietuvoje suvartota 11,056 TWh elektros energijos. Tai yra 1,2 procento mažiau nei užpernai, kai šis skaičius siekė 11,192 TWh.

Palyginti su 2022 metais, pramonės sektoriuje elektros energijos vartojimas didėjo 1,3 procento – nuo 3,999 TWh iki 4,053 TWh. Žemės ūkyje elektros energijos suvartojimas liko stabilus – 0,248 TWh. Transporto sektoriuje elektros vartojimas mažėjo 5,9 procento – nuo 0,096 iki 0,091 TWh, paslaugų srityje mažėjo 3,7 procento – nuo 3,558 TWh iki 3,427 TWh.

Palyginti su 2022 m., gyventojai per metus elektros energijos sunaudojo 4,6 procento mažiau – nuo 3,289 TWh iki 3,138 TWh.

Per 2023 metus į Lietuvą importuota 9,794 TWh elektros energijos, 12,7 procento mažiau nei 2022 m., eksportuota – 2,865 TWh arba 8 procentais daugiau nei 2022 metais.

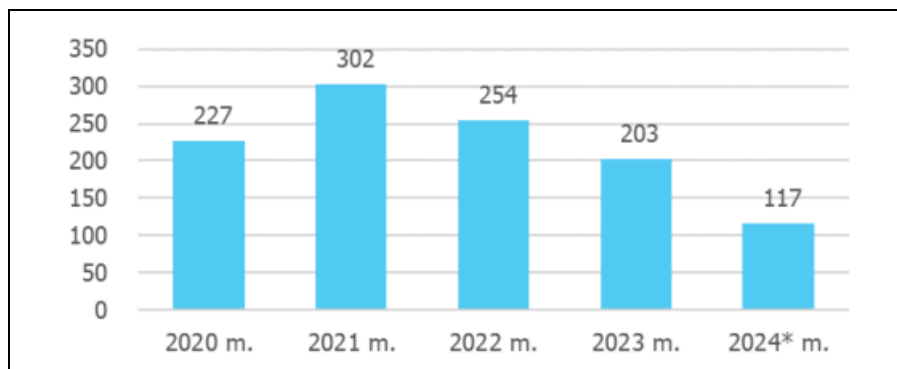
Importas iš Estijos augo 39,3 procento (0,331 TWh), importas iš Švedijos mažėjo 1,2 procento (4,967 TWh), iš Lenkija – augo 5,1 procento (1,161 TWh). Importas iš Latvijos mažėjo 19,3 procento (3,290 TWh).

Igyvendinus Būtinųjų priemonių, skirtų apsaugoti nuo trečiųjų šalių nesaugių branduolinių elektrinių keliamų grėsmių, įstatymo nuostatas, tiesioginių komercinių sandorių su Baltarusija nei pernai, nei užpernai Lietuva nevykdė. Nuo 2022 m. pirmojo pusmečio taip pat nevyksta elektros energijos prekyba su Rusija.

Didžiausią elektros eksporto dalį 2023 m. sudarė eksportas į Lenkiją – 1,694 TWh arba 10,5 procento mažiau nei 2022 metais. Labiausiai augo eksportas į Latviją – 192,3 procento iki 0,370 TWh.<sup>22</sup>

### 3.2.3 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONJUNKTŪRA

Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys

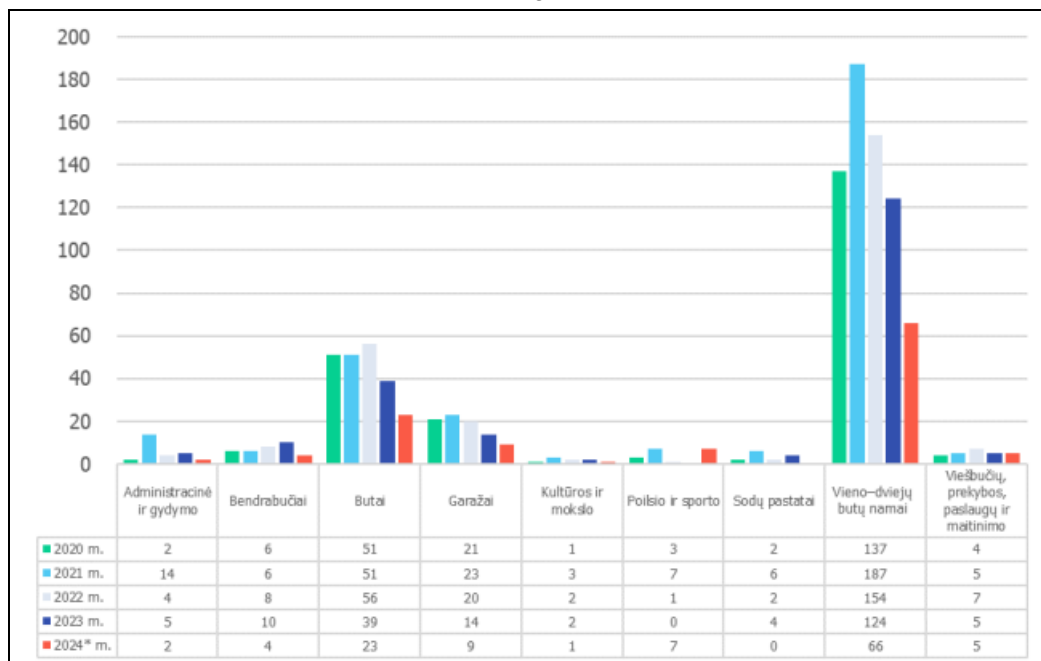


**3.2 pav.** 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius <sup>23</sup>

Lazdijų rajono savivaldybėje 2023 metais buvo parduoti 203 pastatai ir patalpos, t. y. 20,08 proc. mažiau negu 2022 metais. Lazdijų rajono savivaldybėje per analizuojamą 2020–2024\* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 302 objektai. Lyginant 2021 m. su 2020 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 33,04 proc., tačiau 2022 m. buvo perleista 15,89 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2024 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

<sup>22</sup> Internetinė prieiga: <https://enmin.lrv.lt/lt/naujienos/daugiau-nei-du-trecdaliai-lietuvoje-pagamintos-elektros-energijos-is-atsinaujinanciu-istekliu/>

<sup>23</sup> Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio paskirties pastatų (VĮ Registrų centras, Vilnius, 2021. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys)



**3.3 pav.** 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirčių grupes

Lazdijų rajono savivaldybėje iš viso 2020–2024\* m. laikotarpiu parduoti 1 103 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, butai ir garažai. Lazdijų rajono savivaldybėje 2023 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus bendrabučių, administracinės ir gydymo bei sodo pastatų paskirčių grupėse. 2023 m. daugiausia buvo parduota vieno–dviejų butų namų – 124, tai yra 19,5 proc. mažiau nei 2022 m., kai buvo perleisti 154 namai. Lazdijų rajono savivaldybėje 2023 metais perleista 4 sodų pastatai (dvigubai daugiau nei 2022 m.), 39 butai (30,4 proc. mažiau nei 2022 m.), 14 garažų (30,0 proc. mažiau nei 2022 m.), 10 bendrabučių grupės objektų (25,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 5 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės objektai (28,6 proc. mažiau nei 2022 m.), 5 administracinės ir gydymo paskirčių grupės objektai (25,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 2 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (tiek pat kaip ir 2022 m.), poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų 2023 m. parduota nebuvo.<sup>24</sup>

### 3.2.3.1 VĮ Registrų centro NT rinkos aktyvumo apžvalga

Pusanro tūkstančio sandorių, arba vos vienas procentas - būtent tiek šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje skyrė praėjusius metus nuo 2023-ųjų. Nors paskutinis praėjusių metų mėnuo nebuvo toks rezultatyvus kaip keli pastarieji mėnesiai iki tol, tačiau to pakako, kad, nors ir nežymiai, būtų viršytas ankstesnių metų rezultatas, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

Praėjusiais metais visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 114,5 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų - 1,3 proc. daugiau nei 2023 metais, kai buvo įregistruota beveik 113 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per praėjusių metų gruodžio mėnesį įregistruota 9,6 tūkst. NT savininkų pasikeitimų - 4,7 proc. mažiau nei 2023 metų gruodį (10 tūkst. NT objektų) ir 13,8 proc. mažiau nei šių metų pernai lapkritį (11,1 tūkst. NT objektų).

2024-aisiais visoje šalyje įregistruota 30,3 tūkst. butų pardavimų - 0,3 proc. mažiau nei 2023 metais, kai buvo įregistruota 30,4 tūkst. butų sandorių. Vien tik per gruodžio mėnesį šeiminkus pakeitė beveik 2,6 tūkst. butų - 0,4 proc. daugiau nei 2023 metų gruodį (2,6 tūkst. butų), bet 10,8 proc. mažiau nei praėjusių metų lapkritį (2,9 tūkst. butų).

Vilniuje pernai įregistruota 10,2 tūkst. butų pardavimų, arba 3,5 proc. mažiau nei 2023 metais, Kaune - 4,5 tūkst. (5 proc. daugiau), Klaipėdoje - 2,7 tūkst. (0,6 proc. daugiau).

2024 metais Lietuvoje įregistruota iš viso 11,1 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 3,6 proc. daugiau nei 2023 metais, kai buvo įregistruota 10,7 tūkst. namų pardavimų. Vien tik per gruodžio mėnesį pasikeitė beveik 0,9 tūkst. namų šeiminkai - 3,3 proc. mažiau nei 2023 metų gruodį (0,9 tūkst. namų) ir 20,8 proc. mažiau nei praėjusių metų lapkritį (beveik 1,1 tūkst. namų).

Pernai visoje šalyje taip pat įregistruota 55,4 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 2,2 proc. daugiau nei 2023 metais, kai buvo įregistruota 54,2 tūkst. žemės sklypų sandorių. Tik per praėjusių metų

<sup>24</sup> Prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=27&ver=59>

gruodžio mėnesį įregistruota 4,7 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 4,6 proc. mažiau nei 2023 metų gruodį (4,9 tūkst. žemės sklypų) ir 15,5 proc. mažiau nei praėjusių metų lapkritį (5,5 tūkst. žemės sklypų).<sup>25</sup>

### 3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- 1) vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- 2) 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.

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamų objektų vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV, (1)$$

AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;  
AK - vertinamo objekto atstatymo kaštų vertė;  
NV - vertinamo objekto nuvertėjimo vertė.

Vertinamas objektas, kurio vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, konkrečiai ištiriamas, suskaidomas į elementus, kuriems sukurti, pagaminti, įrengti ar pastatyti (sumontuoti) yra nustatyta rinkos kaštų duomenų bazė, t.y. apimties (matavimo) vienetai bei šiems vienetais nustatytos tiesioginės išlaidos (medžiagos, darbo jėga, mechanizmai ir kita), pridėtinės išlaidos (projektavimo bei valdymo, sandėliavimo ir kitos išlaidos), taip pat vidutinis šios produkcijos kūrėjo, gamintojo, statytojo (montuotojo) pelnas.

Nekilnojamasis turtas nuvertėja trimis aspektais, todėl, skaičiuojant vertinamo objekto nuvertėjimo vertę, nustatoma:

- 1) fizinis nuvertėjimas, kuris rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį ir (arba) per funkcijų atlikimo skaičių (naudojimo intensyvumą).
- 2) funkcinis nuvertėjimas - vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skonui, dėl demografinių, socialinių ar kitų veiksnių.
- 3) ekonominis nuvertėjimas, kurį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia vertinamo objekto esantys kiti objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ir pan.

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

- 1) suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- 2) gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- 3) rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Visa vertinamo objekto nuvertėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = FN + TN + EN, (2)$$

NV - nuvertėjimo vertė;  
FN - fizinio nuvertėjimo vertė;  
TN - funkcinio nuvertėjimo vertė;  
EN - ekonominio nuvertėjimo vertė.

<sup>25</sup> Internetinė prieiga: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=62668>

**Transformatorinės sukūrimo sąnaudų skaičiavimas:**

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos dviem būdais:

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

Turto vertintojas pasirenko vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį sukūrimo sąnaudų nustatymui.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės: šio modelio esmė yra apskaičiuoti sukūrimo sąnaudas, kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą <...> iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo metu rinkai aktualius standartus, dizainą ir kokybę. Taikydamas šį būdą, vertintojas laikėsi kiekybinio tyrimo metodo.

Vertintojas sukūrimo sąnaudas apskaičiuoja remiantis formule:

$$AK = SK \times V, \quad (5)$$

kur:  $SK$  – objekto 1 m<sup>3</sup> statybos kaina,  $V$  – pastato statybinis tūris.

Pastato / statinio 1 m<sup>3</sup> statybos kaina nustatoma remiantis „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (Statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2025) duomenimis.

**Elektros pastotės sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas**

Vertinama elektros pastotė – metalo su karkaso. Jos parametrai yra: tūris 12 kub. m, vidutinės būklės, statybos metai – 2007 metai.

Atliekamas sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas.

**3.1 lentelė. Sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas**

Objektas	Kainyno lentelės Nr.	Įkainis, Eur/m <sup>3</sup>	Tūris, m <sup>3</sup>	Vertinamo objekto sukūrimo sąnaudos, Eur
1	2	3	4	5 = 3*4
Elektros pastotė 2H1/g	NTK 2025-2.4.4.12	2619,89	12	2619,89* 12 = 31438,68

**Nuvertėjimo nustatymas****Fizinis turto nuvertėjimas**

Vertinamos transformatorinės vidutinė naudojimo trukmė – 50 metų, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 2,00 (pagal UAB „SISTELA“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvų 2.2 lentelės 2.2.16 eilutę).

Vertinamos transformatorinės fizinis nuvertėjimas – 2,00 proc. \* 18 m. = 36 proc.

**Funkcinis turto nuvertėjimas**

Kadangi vertinamas turtas yra naudotinas pagal paskirtį be papildomų patobulinimų, todėl laikytina, kad nepašalinamas ir pašalinamas funkcinis nuvertėjimas lygus 0.

**Ekonominis turto nuvertėjimas**

Vertinamas turtas nėra veikiamas išorinių veiksnių, todėl laikytina, kad ekonominio nuvertėjimo vertinamas turtas neturi.

Atliktų skaičiavimų rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

**3.2 lentelė. Transformatorinės atkuriamosios vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu**

Nr.	Pavadinimas	Vertė, Eur
1.	Pastato sukūrimo sąnaudos	31438,68
2.	Fizinis nuvertėjimas	
	Pašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	0
	Nepašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	36
3.	Funkcinis nuvertėjimas	
	Pašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0
	Nepašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0
4.	Ekonominis nuvertėjimas	-
5.	Pastato nuvertėjimo vertė	11317,92
6.	Pastato atkuriamoji vertė	20120,76
7.	<b>Suapvalinta pastato vertė, Eur</b>	<b>20 000</b>

**Išvada dėl turto rinkos vertės:**



Įvertinus kokybinius ir kiekybinius vertinamo turto ypatumus, vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė taikant išlaidų (kaštų) metodą, yra:

**20000 (Dvidešimt tūkstančių) Eur.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2025-01-30  
Vilnius

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

**Vertinimo objektas:** 4.1 lentelė. Vertinimo objektas

Turto pavadinimas	Adresas/ buvimo vieta	Bendras plotas
Elektros pastotė 2H1/g	Lazdijai, Vytauto g. 10	6,11 kv. m

*Pastaba: Elektros pastotė nėra registruota Nekilnojamojo turto registre*

**Turto savininkas:** Nėra duomenų.

**Turto patikėtinis:** Nėra duomenų.

**Vertinimo atvejis:** Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).

**Vertinimo tikslas:** Nuosavybės teisės perleidimo. *Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.*

**Turto apžiūros ir vertės nustatymo data:** 2025-01-20.

**Ataskaitos surašymo data:** 2025-01-31.

**Turto vertintojas:** Turta vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT25-TVCAP-00000321-1), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted]

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto vertės:**

**Vertinimo metodas (-ai):** Išlaidų (kaštų) metodas.

**Vertinamo objekto rinkos vertė:**

**20000 (Dvidešimt tūkstančių) Eur**

*Pastaba. Pridėtinės vertės mokestis įtrauktas į ataskaitoje nurodytą vertę. Tais atvejais, kai turtas pagal savo tipą neapmokestinamas pridėtinės vertės mokesčiu, vertėje šis mokestis neatsispindi.*

## **ATASKAITOS PRIEDAI**

## TURTO APŽIŪROS AKTAS

JUNGTTINIS VERSLAS



UAB „Jungtinis verslas“, Kalvarijų g. 170, Vilnius. Tel./faks. 8 5 232 85 38, e-paštas info@jungtinisverslas.lt

Transformatorinė 2Hlg (modulinė, neįregistruota)  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025-01-20

(data)

Nr. TB25/0120/01N

Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vytauto g. 10, Lazdijai2. Apžiūros data: 2025-01-203. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10:20

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

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:  
*žr. ataskaitos tekstinėje dalyje.*

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

Taip



Ne



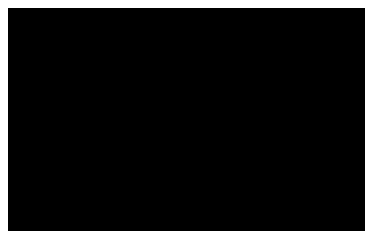
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys  
(pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai  
duomenys)

7.1. VĮ Turto bankas, a. k. 112021042, buveinės adresas: Kęstučio g. 45, Vilnius (įmonės  
duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre) atstovas

7.2

(parašas)

(parašas)



**VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS**

Lazdijai, Vytauto g. 10



**VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI****UAB "Inreal GEO"****NEKILNOJAMOJO DAIKTO  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**Tomas: **1**Nekilnojamojo turto objektas: **Statinys (statiniai)**Registro Nr.: **59/10995 (Žemės sklypas su statiniais)**Adresas: **Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Vytauto g. 10**Lapų skaičius: **8****SUDERINTA**

Valstybės įmonė Registrų centras

Elektroniniu parašu pasirašė: [redacted]

Pareigos: Vyresnioji kadastro specialistė

Laiko žyma: 2023-09-05 10:06:31

Tomo Nr. 1  
Registro 59/10995

### BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	PASTATO FOTONUOTRAUKOS 1F FORMA		2023-08-22	1	1	
2	Statinio planas "STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS"		2023-08-22	1	2	
3	Statinio planas "PIRMAS AUKŠTAS"		2023-08-22	1	3	
4	PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS 1A FORMA		2023-08-22	2	4-5	
5	PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS 2A FORMA		2023-08-22	1	6	
6	PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA 3 FORMA		2023-08-22	1	7	

Vidaus apyrašo lapų 7

Matininkas



1F FORMA

UAB "Inceal GEO" kodas: 302604810, adresas: Vilnius, Žalgirio g. 94  
 Matininkas(-ė) [redacted] mėjimo Nr. 2M-M-2579, el. pašto adresas (-ai):  
 T 3 30 6 14 935 72

## PASTATO FOTONUOTRAUKOS

Adresas Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Vytauto g. 10  
 Paskirtis Kita  
 Pavadinimas Elektros pastotė  
 Žymėjimas plane 2H1/g  
 Kadastro duomenų nustatymo data 2023-08-22 Unikalus numeris 4400-6195-5915



Matininkas

DAINIUS STANKEVIČIUS

2023-09-05 10:09:29

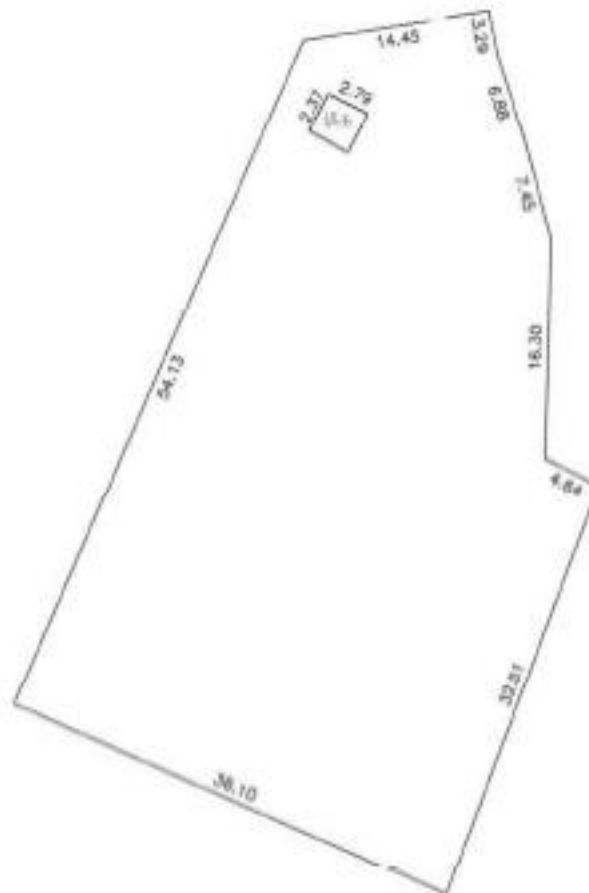


Lapas 1 iš 1



## STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

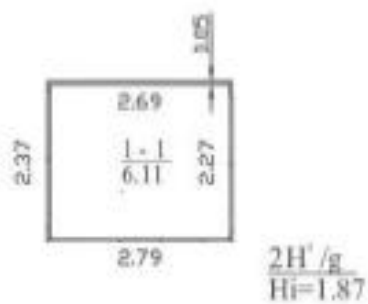
M1:500



Žemės sklypo kadastro Nr.		5923-0001-022
Žemės sklypo ribų dydžių šaltinis		Pagal 1997.03 žemės sklypo planą
UAB "Inreal GEO", kodas: 302804810, adresas: Vilnius, Žalgirio g. 94 et. pašto adresas (-ai): dainius.atarkevicius@inreal.lt, tel.: + 370 674 935 72		
Matavimo kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-2579	Matavėjas	
Adresas, kurioje yra sav. turto matavimas		
Kadastru duomenų nustatymo data		2023-08-22
Ploto parengimo data		2023-08-22



## PIRMAS AUKŠTAS



UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810, adresas: Vilnius, Žalgirio g. 94 el. pašto adresas (-ai): dalisius.stankovicius@inreal.lt, tel.: +370 674 935 32		
Matavimo kvalifikacijos patvirtinimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-2579	Matuoklis	
Adresas: Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Vytauto g. 10		
Pastatų šemėjinis planas		2H1/g
Savivaldybės nuostatai		2023-08-22
Planas parengtas		2023-08-22
Mastelis		1:100



UAB "Inreal GEO" kodas: 302604810, adresas: Vilnius, Žalgirio g. 94  
 Matininkas(-ė) [redacted] žymėjimo Nr. 2M-M-2579, el. pašto adresas (-ai): [redacted]  
 L: + 370 674 935 72

### PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

#### Pastato kadastro duomenys

Adresas	Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Vytauto g. 10		
Paskirtis	Kita		
Pavadinimas	Elektros pastotė		
Žymėjimas plane	2H1/g		
Kadastro duomenų nustatymo data	2023-08-22	Žemės sklypo kadastro Nr.	5923/0001.222
Statybos būklė		Unikalus numeris	4400-6195-5915

Statinio kategorija:	I grupės nesudėtingasis	Stogo konstrukcija:	Plokščiasis
Statybos pradžios metai:	2007	Stogo danga:	Metalas
Statybos pabaigos metai:	2007	Išorės apdaila:	Nėra
Rekonstravimo pradžios metai:		Perivaros:	Nėra
Rekonstravimo pabaigos metai:		Grindys:	Monolitinės
Kap. remonto pradžios metai:		Langai:	Nėra
Kap. remonto pabaigos metai:		Durys:	Metalinės
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	Nėra
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	Nėra
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotekų šalinimas:	Nėra
Baigtumo procentas: %	100	Dujos:	Nėra
Aukštų skaičius:	1	Karštas vanduo:	Nėra
Turia: kub. m	12	Elektra:	Nėra
Bendras plotas: kv. m	6,11	Viryklė:	Nėra
Užstatytas plotas: kv. m	7	Vonios kambarys:	Nėra
Plotas bruto: kv. m	7	Vėdinimas ir kondicionavimas:	Nėra
Pamatai:	Betonas	Koordinatė X:	6011170
Sienos:	Metalas su karkasu	Koordinatė Y:	468275
Perdanga:	Metalas		

2023-09-05 10:09:38



\* 1 1 5 7 5 7 8 6 3 7 \*

Lapas 1 iš 2

## Pastato sudėtinės dalies kadastro duomenys

Žymėjimas	2H1/g		
Pavadinimas	Elektros pastotė		
Statybos pradžios metai:	2007	Bendras plotas: kv. m	6,11
Statybos pabaigos metai:	2007	Pamatai:	Betonas
Rekonstravimo pradžios metai:		Sienos:	Metalas su karkasu
Rekonstravimo pabaigos metai:		Perdanga:	Metalas
Kap. remonto pradžios metai:		Stogo konstrukcija:	Plokščiasis
Kap. remonto pabaigos metai:		Stogo danga:	Metalas
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Korės apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Portvaras:	Nėra
Papr. remonto pradžios metai:		Grindys:	Monolitinės
Papr. remonto pabaigos metai:		Langai:	Nėra
Baigtumo procentas: %	100	Durys:	Metalinės
Aukštų skaičius:	1	Vidaus apdaila:	Nėra
Tūris: kub. m	12		

Matininkas



" 1 1 5 7 5 7 8 6 3 7 "

2023-09-05 10:09:38

Lapas 2 iš 2

2A FORMA

Matininkas(-) UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810, adresas: Vilnius, Žalgirio g. 94  
DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2579, el. pašto adresas (-ai): dainius.stankevicius@inreal.lt, tel.: +370 674 935 72

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERTČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Vytauto g. 10  
Unikalus numeris 4000-6195-5915  
Vertės nustatymo data 2023-08-22

Žymėjimas	Pavadinimas	Kuometinis vertės mazinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Išskaičiuojamo pagrindas	Vidutinė vieneto stnybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kusta (stnybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkūrimoji vertė, Eur	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2H1/g	Elektros pastotė	4	kub. m	12		2544,07	30500	64	11000	1	11000
2H1/g	Elektros pastotė	4	kub. m	12	NTK 2023-4.4.12.1	2544,07		64			

Matininkas

2023-09-05 10:09:45



\* 1 1 5 7 5 7 6 3 8 \*

Lapas 1 iš 1

3 FORMA

UAB "Inreal GEO", kodas: 302604810, adresas: Vilnius, Žalgirio g. 94  
Matavimas(-ė) DAINIUS STANKEVIČIUS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2 579, el. pašto adresas (-ai): dainius.stankevicius@inreal.lt, tel.: + 370 674 935 72

PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Lazdijų r. sav. Lazdijų m. Vytauto g. 10  
Paskirtis Kilsa  
Pavadinimas Elektros pastotė  
Žymėjimas plane 2H1/g  
Kadastro duomenų nustatymo data 2023-08-22 Unikalus numeris 4400-6195-5915

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m²	Gyvenamosios paskirties patalpa								Negyvenamosios paskirties patalpa			
	1 simbolis	2 simbolis			Iš to skaičiaus						Pagalbinis nenaudojantis plotas m²	Risių (pastatų) plotas m²	Gorakų plotas m²	Pagalbinis plotas m²	Naudingasis plotas m²	
					Gyvenamasis plotas m²	Verslo plotas m²	Pagalbinis naudojantis plotas m²									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	1	1	Elektrų pastotė	6,11								6,11				
Iš viso pirmame aukšte ( 1 patalpos )				6,11								6,11				
Iš viso ( 1 patalpos )				6,11								6,11				

Matavimas

2023-09-05 10:09:52



1157409108  
Lapas 1 iš 1

2024-10-14  
Vilnius

**NEKILNOJAMOJO TURTO  
VERTINIMO ATASKAITA**  
*TB24/1008/02N*

**Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Turto adresas / buvimo vieta:** Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen.,  
Tuščiaulių k., Gėlos g. 2

**2024**

Turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051  
Skelbti, dauginti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo ir vertintojo sutikimą.

Turto vertinimo ataskaitą su priedais sudaro 42 lapai

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS .....	3
1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS .....	3
1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ.....	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS .....	3
1.4. TURTO VERTINTOJAS .....	3
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS .....	3
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI .....	3
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS .....	4
1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI.....	4
1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA.....	6
2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS .....	8
2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS .....	8
2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS .....	9
2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMAI .....	10
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	11
3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	11
3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA .....	12
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU .....	17
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	22
ATASKAITOS PRIEDAI .....	23
VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS .....	24
VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI.....	25



## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

Individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita paruošta 2023 m. balandžio 5 d. Paslaugų sutarties Nr. 23-S1-213 pagrindu. Šią sutartį pasirašė UAB „Jungtinis verslas“ ir užsakovas Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre), gavus užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę.

### 1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ

*Vertinimo objektas* – žr. lentelę Nr. 1.1.

#### 1.1 lentelė. Vertinimo objektas

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, indeksas	Unikalus Nr.	Ilgis
1	Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija	4197-5024-7236	476,0 m

*Turto adresas* – Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tušciaulių k., Gėlos g. 2.

*Turto savininkas* – LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555.

*Turto patikėtinis* – Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

### 1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuotas remiantis užsakovo prašymu nustatyti turto rinkos vertę, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

*Vertinimo atvejis* – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas). Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr. 75-3780) 4-o straipsnio 3-iaame punkte.

*Vertinimo tikslas* – nuosavybės teisės perleidimo (objektai bus parduodami aukciono būdu vadovaujantis LR Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintu Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašu).

### 1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT24-TVCAP-00000209-3), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted]

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tušciaulių k., Gėlos g. 2, apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2024-10-08. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas apžiūros aktas. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovas.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data – 2024 m. spalio 8 d.;
- Ataskaitos surašymo data – 2024 m. spalio 14 d.

### 1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (žr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų byla (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;

- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;
- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais rinkos duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;
- VĮ Registrų centro duomenų bazė.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-04-27, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3708);
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC;
- Europos vertinimo standartai, 2020 (devintas leidimas), TEGOVA;
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008. – 186p.;
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Monografija, Vilnius, VU leidykla, 2015.

## 1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Turto vertės pagrindimas apima bendrosios bei specifinės informacijos, susijusios su vertinimu surinkimą, tikslinimą bei analizę. Turto vertinimas buvo atliktas etapais:

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo tikslas.
- Nustatytas vertės nustatymo pagrindas.
- Nustatyta vertės nustatymo data.
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: sukurti pateikti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos, kurios pateikiamos ataskaitos prieduose), atlikta objekto apžiūra, įvertinta jo būklė, nustatytos jo fizinės charakteristikos, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas apžiūros aktas.
- Atlikta aplinkinės vietovės apžiūra, apžiūrėti greta esantys objektai.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą.
- Atlikta turto kaštų analizė, apimanti ir turto pagerinimų įtaką turto rinkos vertei.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunkturą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos žemiau ataskaitos skyriuose: „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamojo turto detalus aprašymas ir individualūs požymiai“.

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojosi informacija, kuri jam buvo pateikta ir (arba) vertintojams bei viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami ankstesniame ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai. Metodologiniai dokumentai“.

Remdamasis aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojas atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

## 1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

Parduodamo viešo aukciono būdu turto individualus turto vertinimas yra numatytas Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bei reglamentuotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-10-28 nutarimo Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ 19 punkte „<...> aukciono organizatorius inicijuoja aukcioną, turėdamas individualų nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų turto vertinimą, atliktą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą <...>“. Minėtų taisyklių 22.2 punkte nurodoma, kad „<...> pradinė bendra nekilnojamojo turto ir žemės sklypo arba pradinė kito nekilnojamojo daikto pardavimo kaina, kuri pirmajame aukcione turi būti nustatoma pagal individualų vertinimą, nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir

verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka <...>“. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika vertinant turtą nuosavybės teisės perleidimo tikslais taip pat numato individualų vertinimą.

Turto vertinimas atliekamas TVVPI 21 straipsnyje nustatyta tvarka, remiantis LR finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ VI skyriaus „Vertinimas nuosavybės teisės perleidimo tikslu“ nurodymais bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų komiteto TVS struktūriniais pagrindais, Bendraisiais standartais, Europos vertinimo standartais (2020) EVS 1 „Rinkos vertė“.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodyta, kad vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:<sup>1</sup>

- rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

*Vertės pagrindai* (kartais vadinami vertės standartais) apibūdina pagrindines prielaidas, kuriomis bus grindžiama nustatoma vertė. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sąlygas ir tikslą, kadangi vertės pagrindas gali turėti įtakos vertintojo pasirinktiems metodams, pradiniais duomenimis ir prielaidoms bei galutinei išvadai apie vertę.<sup>2</sup>

Be TVS nustatytų vertės pagrindų, pateiktų toliau, TVS taip pat pateikia nebaigtinį sąrašą kitų ne TVS apibrėžtų vertės pagrindų, kuriuos nustato atskiros jurisdikcijos įstatymai arba yra pripažinti ir priimti tarptautiniu susitarimu.<sup>3</sup>

TVS nustatyti *vertės pagrindai*:<sup>4</sup>

1. Rinkos vertė;
2. Nuomos rinkos vertė;
3. Teisingoji vertė;
4. Investicinė vertė arba vertingumas;
5. Sinergijos vertė;
6. Likvidacinė vertė.

Vertinimo užsakovui yra aktuali vertinamo turto rinkos vertė, kuri ataskaitoje suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme: „**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“.

*Rinkos vertė* yra pagrindinė sąvoka nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto, o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, besikeičiančios informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių.<sup>5</sup>

Turto *rinkos vertė* rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.<sup>6</sup>

*Geriausias turto naudojimas* (Highest and best use) – tuo pat metu fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę.<sup>7</sup>

Turto vertei nustatyti, gali būti naudojami šie turto vertinimo metodai, aprobuoti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakyme „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

- **lyginamasis metodas**, kurio esmė „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“.

<sup>1</sup> LR finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 26 punktas.

<sup>2</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>4</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>5</sup> Europos vertinimo standartai 2020, Devintas leidimas, TEGOVA.

<sup>6</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>7</sup> Europos vertinimo standartai 2020, Devintas leidimas, TEGOVA.

- **išlaidų (kaštų) metodas**, kurio esmė yra „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“.

- **pajamų metodas**, kurio esmė – „turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.

- **aukščiau nurodytų metodų deriniai.**

Renkantis turto vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms aplinkybėms.<sup>8</sup> Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Metodų taikymo būdai bei metodo parinkimo motyvai išdėstyti 3 ataskaitos skyriuje „Turto vertės nustatymas“.

## 1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.6 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta VĮ RC Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (dokumentų kopijos pateiktos ataskaitos prieduose).

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais.

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

Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nėra.

Specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės:

Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių nėra.

Šioje ataskaitoje kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių, šioje ataskaitoje esančios nuomonės, analizės duomenys ir išvados pateikiamos su šiomis ribojančiomis sąlygomis:

- turto vertinimo ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimus, nuosavybės teisės klausimus;

- vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamojo objekto vertės, išaiškęs kitokioms, vertintojui vertinimo atlikimo metu nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;

- vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas sąlygas, turinčias įtakos turtui, tokias kaip toksinės atliekos ir teršalus, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta, daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali;

- vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie vertintojui žinomi natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi objekto vertei;

- vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos ataskaitoje pažymėtos sąlygos; vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinamame objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu; šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų;

- šioje vertinimo ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas;

- vertintojas, identifikuodamas turtą, konstatuodamas šioje ataskaitoje aprašomo turto egzistavimo faktą, būklę, rėmėsi užsakovo pateiktais duomenimis; vertintojas neatsako už duomenų, kurių buvo jau neįmanoma patikrinti tikslumą ir tikrumą;

- šioje ataskaitoje pateikiamos nuotraukos ir priedai tėra skirti pagelbėti užsakovui ir tretiesiems asmenims suvokti vertinamąjį turtą, jo apimtį;

<sup>8</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

- vertintojas vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino;

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, jog nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą, objektas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisės buvo neapribotos;

- atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas neturi galimybės savarankiškai gauti duomenų apie vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusį ar esamą naudojimą, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl prielaida remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą vertės pokytį, jeigu vėliau paaiškėtų, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša galėtų atsirasti.

- vertintojas pažymi, kad vertinant turtą naudotasi Užsakovo pateikta informacija. Tačiau parengta ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios finansinio audito procedūros ar turto inventorizacija. Vertintojas rėmėsi savo sukaupta informacija ir duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką.

Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų ir ekonominių sąlygų analize. Ataskaita remiasi turto rinkos konjunktūra vertinimo dieną.

Ši ataskaita parengta ataskaitos 1.3 skirsnyje nurodytu atveju ir tikslu. UAB „Jungtinis verslas“ ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems atvejams ir tikslams nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems.

Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po šios ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta ateityje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu autoriaus parašu ir patvirtinta įmonės antspaudu arba pasirašyta sertifikuotu elektroniniu parašu.

Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.

Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr.86-4139) 24 straipsnyje.

## 2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS

### 2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS

**Turto buvimo vieta / adresas:** Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2.

**Vilniaus rajono savivaldybė** priklauso Vilniaus apskrčiai.



2.1 pav. Vilniaus rajono savivaldybė<sup>9</sup>

**Vilniaus rajono savivaldybė** yra šalies pietrytinėje dalyje, prie sienos su Baltarusija. [...] Teka Neris su intakais Vilnia, Voke. Yra 113 nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), 9 tvenkiniai, pelkės (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, Didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria. Žemės ūkio naudmenos užima 46 % savivaldybės teritorijos, miškai – 39,6 %, keliai – 2,3 %, užstatyta teritorija – 3,2 %, vandenys – 2,4 %, kita žemė – 6,5 %.

Savivaldybės teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė, ir 4 miesteliai – Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajono, kaip ir apskrities, centras yra šalies sostinė Vilnius, turinti atskiros savivaldybės statusą [...].

Vilniaus rajone, be žemės ūkio, plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, paslaugų sfera. Netoliese Vilniaus kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja strateginė rajono padėtis. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas. Šio krašto gyventojai pasižymi svetingumu, nuoširdumu, savitumu – turintys ypatingas daugiakultūrines tradicijas, kurias rūpestingai puoselėja.<sup>10</sup>

**Nemenčinės seniūnija** yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Bezdonių, Buivydžių, Sužionių, Paberžės, Riešės ir Nemenčinės miesto seniūnijomis. Seniūnijoje yra 108 kaimai. Didžiausios gyvenvietės tai: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Tuščiauliai, Eitminiškės ir Raudondvaris. Seniūnijos plotas yra 15 251 ha. 2022 m. sausio 1 d. seniūnijoje deklaravo savo gyvenamąją vietą 3 871 gyventojas.<sup>11</sup>

**Tuščiauliai** – kaimas Vilniaus rajono savivaldybėje, 4 km į šiaurės rytus nuo Nemenčinės. Seniūnaitijos centras. Kaimas stovi Neries dešiniajame krante, miškų apsuptyje. Kelias į Nemenčinę. Būdingos nausėdijos, vasarnamiai. Dalis kaimo faktiškai yra atskira gyvenvietė – Gėla. Ties Tuščiauliais Neryje yra 320 m ilgio rėva. Gali būti, kad tai K. Tiškevičiaus minima Tunčių/Šokių (Tańcy) rėva arba Filuto rėva.<sup>12</sup>

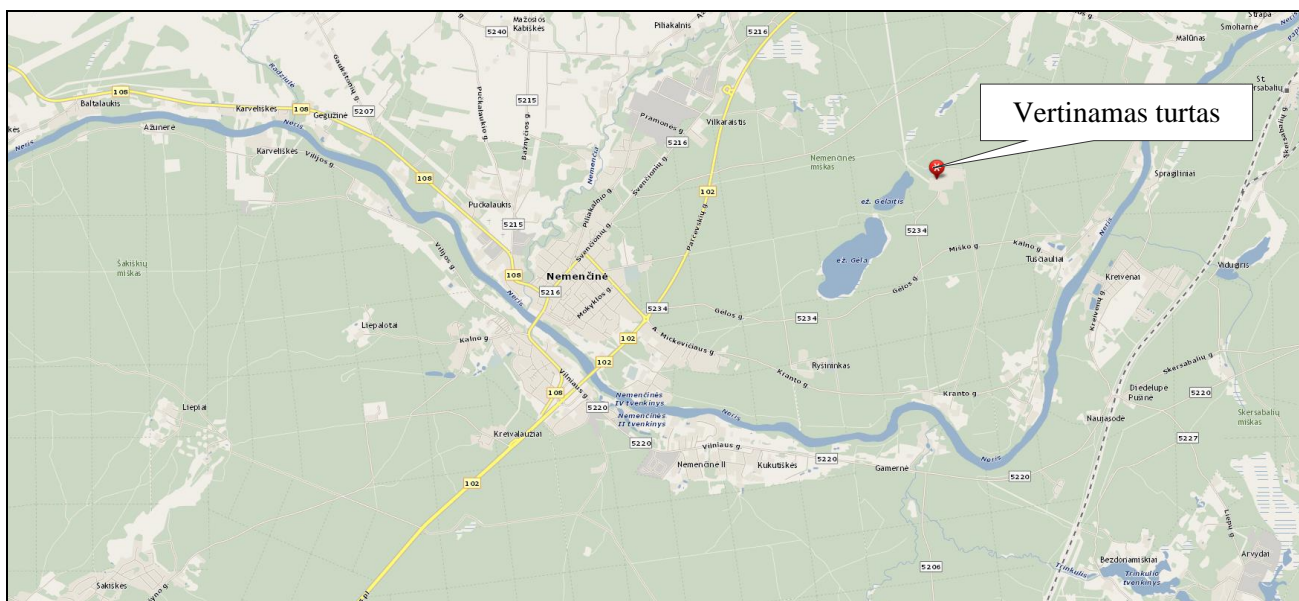
<sup>9</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus\\_apskritis/vilniaus\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus_apskritis/vilniaus_rajono_savivaldybe.html)

<sup>10</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus\\_apskritis/vilniaus\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus_apskritis/vilniaus_rajono_savivaldybe.html)

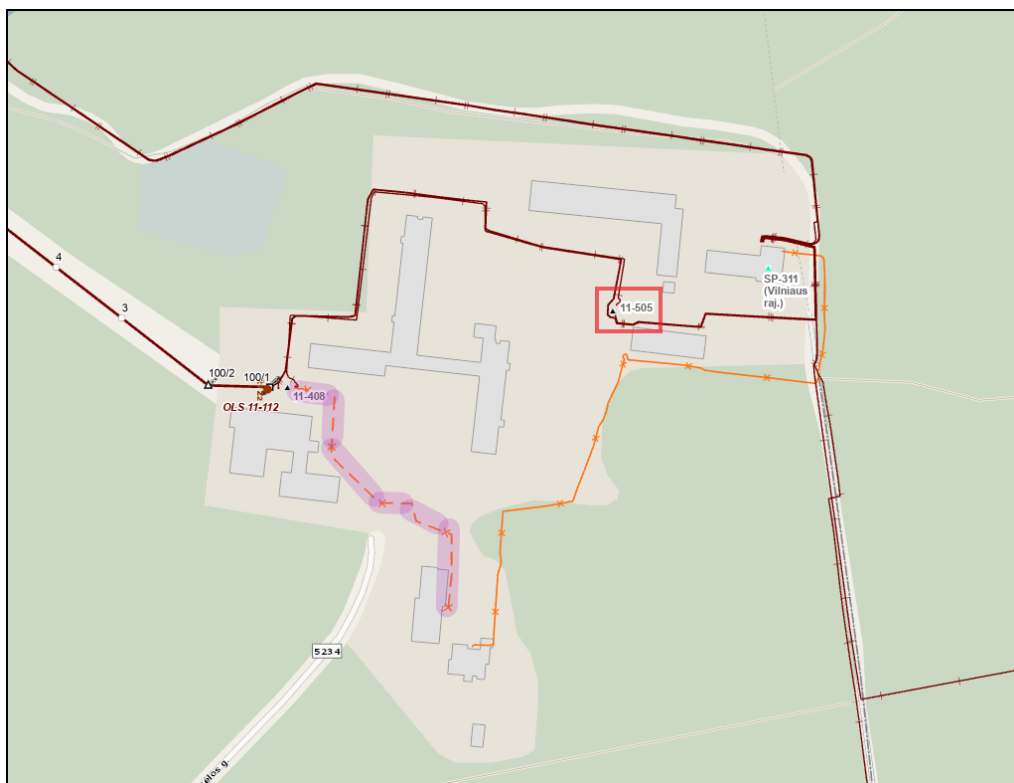
<sup>11</sup> Prieiga internetu: <https://www.vrsa.lt/savivaldybes-administracija/seniunijos/3/nemencines-12>

<sup>12</sup> Prieiga internetu: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Tu%C5%A1%C4%8Diauliai>

## Vietovės, gretimybių, aplinkos charakteristika



2.2 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: [www.maps.lt](http://www.maps.lt))



2.3 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: [www.maps.lt](http://www.maps.lt))

Vertinamas turtas yra Vilniaus rajono šiaurės rytinėje dalyje, Nemenčinės seniūnijoje, Tuščiaulių kaime. Vertinamas turtas yra Gėlos globos namų teritorijoje. Kompleksą supa Nemenčinės miškas. Iš vakarinės pusės šalia yra Gėlaičio ežeras.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas prie vertinamo turto asfaltuotais keliais. Atstumas iki Nemenčinės miesto centro apie 4,5 km, iki Vilniaus miesto centro – apie 26,5 km.

**Užterštumo galimybė:** Vertintojas neatliko jokių specialių tyrimų, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad užterštumo lygis neviršija leistinų normų.

## 2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS

Vertintojas naudojosi VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenimis (žr. priedus).

Vertinamo turto savininkas, turto valdymo teisė bei kiti juridiniai duomenys yra nurodyti žemiau esančioje lentelėje.

**2.1 lentelė.** Nekilnojamo turto juridinė charakteristika

Eil. Nr.	Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Unikalus numeris	Savininkas	Turto valdymo teisė
1	Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2	4197-5024-7236	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042

*Pastaba. Detalesnė vertinamo turto juridinė informacija pateikiama VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (žr. ataskaitos priedus).*

### 2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

*Gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

*Vidutinė* – pastebimas dalinis apdailos nusidėvėjimas.

*Patenkinama* – turtas, turintis išorinių trūkumų, pastebimas didelis apdailos nusidėvėjimas.

*Prasta* – turtas, turintis išorinių trūkumų, trukdančių jį pilnavertiškai eksploatuoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį.

*Avarinė* – turtas, esantis fiziškai pažeistame (griūvančiame) pastate, kurį toliau naudoti yra nesaugu.

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos tolesnėse lentelėse.

**2.2 lentelė.** Kabelinės linijos aprašymas

Vertinamas turtas	Inžineriniai tinklai - Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija, ilgis 476,0 m
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Elektros tinklų
Statybos metai	1973
Baigtumo procentas	100 %
Ilgis	476 m

*Pastaba. Detalesnė informacija apie turtą pateikta vertinamo turto fotonuotraukose (žr. ataskaitos priedus).*

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

### TURTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR (ARBA) ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

**Turto geriausias naudojimas** reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.<sup>13</sup>

Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kuomet esamas turto naudojimas yra neefektyvus. Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į turto planinius sprendinius, turto dislokaciją bei visuminę vietovės perspektyvą, esamas naudojimas atitinka geriausią jo panaudojimą.

<sup>13</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.



### 3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Vertintojas nustato rinkos vertę, kuri Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nusakoma taip: „<...> 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“.

##### Turto vertės nustatymo principai:

Turto vertė yra nustatoma „<...> vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais <...>.

Turto arba verslo vertė nustatoma <...> laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

Turto vertė yra nustatoma <...> taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.“<sup>14</sup>

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.<sup>15</sup>

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:<sup>16</sup>

- pirkimo – pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Lemiamas veiksnys, pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas.

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai:<sup>17</sup>

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų (diskontuotų pinigų srautų, kapitalizavimo ir kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai) metodas;
- aukščiau nurodytų metodų deriniai.

Vadovaujantis TVS, būtina atsižvelgti į svarbius ir atitinkamus vertinimo būdus. 105-ajame TVS aprašyti ir apibrėžti metodai yra pagrindiniai, kurie naudojami vertinant. Jie visi paremti ekonominiais kainų pusiausvyros principais, išmokų numatymo ar pakeitimų principais.<sup>18</sup>

Vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgdamas į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada.<sup>19</sup>

Įvertinęs ataskaitos bendroje dalyje apžvelgtus metodikos reikalavimus, vertinimo tikslą ir atvejį bei vertinamo turto individualius požymius, apibendrinęs surinktą informaciją, vadovaudamasis metodikos 55 punktu (turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais: jeigu du turto vertinimo metodai

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 1 punktas.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 2 punktas.

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 3 punktas.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

<sup>18</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>19</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje) vertintojas nutarė, kad vertinamojo turto rinkos vertė bus skaičiuojama *išlaidų (kaštų)* metodu.

#### Metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės:

*Lyginamojo metodo* esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu. Lyginant įvertinami vertinamo ir panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamasis, skirtumai ir daromos laiko, vietos bei kitų sąlygų pataisos. Metodika reglamentuoja minimalų, privalomą panašaus turto sandorių skaičių. Dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir panašaus turto sandorių duomenų gausa, taip pat šių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Šiuo atveju vertinamas turtas kabelinė linija, o toks turtas dažniausiai parduodamas kompleksuose su kitais pastatais ir statiniais. Pardavimo sandorių, kad atitiktų vertinimą turtą pagal paskirtį, panaudojimą nėra. Taip pat nėra ir panašių pasiūlos duomenų. Turto ir verslo vertinimo metodikos 63 p. reglamentuoja: „Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.”

Įvertinus Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus ir vertinamojo objekto ypatumus, lyginamasis metodas netaikomas.

*Pajamų metodu* gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi VĮ „Registrų Centras“ duomenų bazėje užfiksuotų sandorių bei pasiūloje esančių objektų, kurie atitiktų vertinamą turtą pagal jo paskirtį ir būklę nėra, todėl šiuo atveju šis metodas netaikomas.

*Išlaidų (kaštų) metodas* taikomas, kadangi vertinamas turtas yra specialios paskirties turtas, be to, kitais dviem metodais nėra galimybės nustatyti rinkos vertės.

Vertinimo metodas parinktas atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir vertės nustatymo pagrindą (rinkos vertė). Metodų parinkimą taip pat lemia turto naudojimas ir naudojimo galimybės, turimos informacijos kiekis.

### **3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA**

Vertinamo turto rinkos apžvalga atlikta remiantis Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko, VĮ Registrų Centras teikiamais duomenimis ir kitais viešai prieinamais informacijos šaltiniais.

#### **3.2.1 EKONOMINIAI IR SOCIALINIAI RODIKLIAI, FINANSAVIMO SĄLYGOS**

##### **3.2.1.1 Bendrasis vidaus produktas, infliacija, pramonės produkcija, statyba**

##### Bendrasis vidaus produktas

2023 m. BVP dinamika buvo permaininga – po stipraus neigiamo pokyčio pirmąjį ketvirtį Lietuvos ekonomika sugebėjo atsitiesti ir fiksuoti teigiamą rezultatą antrąjį ketvirtį. Antroji metų pusė buvo be didesnių pokyčių.

2023 m. šalies BVP sudarė 72,1 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginti su 2022 m., realusis BVP pokytis buvo neigiamas ir sudarė –0,3 proc. Didžiausią (–1,2 proc.) neigiamą įtaką BVP pokyčiui turėjo pramonės įmonių veiklos rezultatai. Tačiau teigiami statybos ir paslaugų įmonių veiklų rezultatai prislopino BVP kritimą, prie BVP metinio pokyčio prisidėdami atitinkamai 0,6 ir 0,3 proc. punkto.

2023 m. ypač sumažėjo pramonės įmonių sukurta bendroji pridėtinė vertė (–5,6 proc.), žemės ūkio, miškininkystės ir žuvininkystės įmonėse fiksuotas 2,4 proc. kritimas. Tačiau statybos įmonių sukurta pridėtinė vertė augo 9,6 proc., o visame paslaugų sektoriuje stebėtas nuosaikūs 0,5 proc. augimas.

##### Pramonės produkcija

2023 m. visos pramonės produkcijos vertė sudarė 35 mlrd. EUR to meto kainomis ir, palyginti su 2022 m., sumažėjo 5,2 proc. palyginamosiomis kainomis.

Per metus labiausiai sumažėjo medienos ir medienos gaminių, išskyrus baldus, – 23,6 proc., chemikalų ir chemijos produktų – 15,5 proc., baldų – 14,9 proc., gamybos produkcija.

2023 m. labiausiai augo pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų – 26,1 proc., elektros įrangos – 24,7 proc., variklinių transporto priemonių, priekabų ir puspriekabių – 19,1 proc., gamybos produkcija.

##### Infliacija

Po dvejų metų, kai vartojimo prekių ir paslaugų kainos didėjo dviženkliais skaičiais, 2023 m. Lietuvoje metinė (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) infliacija sudarė 1,2 proc. Per 2023 m. vartojimo prekių kainos sumažėjo 1 proc., bet paslaugų kainos padidėjo – 6,7 proc.

2023 m. bendrą metinį kainų pokytį daugiausia lėmė su sveikatos priežiūra susijusių prekių ir paslaugų – 9,4 proc., viešbučių, kavinių ir restoranų teikiamų paslaugų – 7,7 proc. kainų padidėjimas ir būsto, vandens, elektros ir kito kuro grupės prekių ir paslaugų kainų sumažėjimas (10 proc.). 2023 m. užfiksuotas beveik visų energetinių prekių kainų mažėjimas – elektros energijos kainos sumažėjo 27,7 proc., kietojo kuro – 23,5 proc., šilumos energijos – 19,9 proc., suskystintų dujų maistui gaminti – 17,3 proc., skystojo kuro – 12,2 proc., dyzelinių degalų – 11,1 proc., suskystintų automobilių dujų – 11 proc., benzino – 4,8 proc. Tik gamtinių dujų kainos pakilo 14,2 proc.

2023 m. gruodžio mėn., palyginti su 2022 m. gruodžio mėn., valstybės ir savivaldybių institucijų administruojamos kainos sumažėjo 2,8 proc., o rinkos kainos padidėjo 1,9 proc.

#### Eksportas ir importas

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. prekių eksportas sudarė 39,7 mlrd. EUR, importas – 45,4 mlrd. EUR. Palyginti su 2022 m., eksportas sumažėjo 10,5 proc., importas – 13,6 proc. Tarptautinės prekybos prekėmis deficitas sudarė 5,7 mlrd. EUR.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia eksportavo į Latviją, Lenkiją, Vokietiją. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, eksportuotų prekių į ES valstybes vertė sumažėjo 14 proc. ir sudarė 60,3 proc. bendro Lietuvos eksporto.

2023 m. sausį–lapkritį iš Lietuvos daugiausia eksportuota mineralinių produktų (14,6 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (13 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (10,7 proc.).

2023 m. sausį–lapkritį lietuviškos kilmės prekių eksportas siekė 22,5 mlrd. EUR ir sudarė 61,8 proc. viso Lietuvos eksporto. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, lietuviškos kilmės prekių eksportas sumažėjo 10,8 proc., be mineralinių produktų – 11,7 proc.

Didžiausią lietuviškos kilmės prekių eksporto dalį sudarė naftos produktai, kurių eksportas sumažėjo 8 proc., baldų eksportas sumenko 11,5 proc., o paruoštų maisto produktų ir gėrimų eksportas padidėjo 19,6 proc.

Lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota į ES (65,5 proc. viso lietuviškos kilmės prekių eksporto). Pagrindinės lietuviškos kilmės eksporto partnerės – Lenkija, Vokietija, Latvija, Nyderlandai, Jungtinės Valstijos.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia importavo mineralinių produktų (20,8 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (17 proc.), antžeminio, oro, vandens transporto priemonių (11,8 proc.).

Daugiausia į Lietuvą importuota prekių iš Vokietijos, Lenkijos, Latvijos. Importuotų prekių iš ES valstybių vertė sumažėjo 4,9 proc. ir sudarė 69,6 proc. bendro Lietuvos importo.

#### Statyba

Išankstiniais duomenimis, statybos įmonės šalyje 2023 m. atliko darbų už 5,5 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginamosiomis kainomis tai yra 13,1 proc. daugiau nei 2022 m. Labiausiai augo inžinerinių statinių statybos darbų apimtį, jų atlikta 28,5 proc. daugiau, o pastatų statybos darbų – 1,4 proc.

2023 m. inžinerinių statinių statybos darbų dalis sudarė 46,7 proc. visų šalyje atliktų darbų, negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalys sudarė atitinkamai 33,8 ir 19,5 proc.

Užsienyje atlikta statybos darbų už 651,6 mln. EUR, tai 5,4 proc. daugiau nei 2022 m.

Per metus (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) statybos sąnaudų elementų kainos padidėjo 2,9 proc. Tai lėmė vidutinio valandinio bruto darbo užmokesčio (19,1 proc.), mašinų ir mechanizmų darbo valandos kainos (5,9 proc.), pridėtinių išlaidų (0,3 proc.) padidėjimas bei statybinių medžiagų ir gaminių kainų (2,9 proc.) sumažėjimas.<sup>20</sup>

### **3.2.1.2 Socialiniai rodikliai**

#### Darbo rinka

2023 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje šalyje buvo 28,1 tūkst. laisvų darbo vietų samdomiesiems darbuotojams – tai beveik tiek pat, kiek ir 2023 m. antrąjį ketvirtį. Laisvų darbo vietų lygis šalyje beveik nepakito ir sudarė 2 proc.

Daugiausia laisvų darbo vietų 2023 m. trečiąjį ketvirtį buvo transporto ir saugojimo įmonėse – 19,8 proc. visų laisvų darbo vietų, pramonės – 16,5 proc., viešojo valdymo ir gynybos; privalomojo socialinio draudimo įmonėse – 14,2 proc.

2023 m. šalyje buvo 1 mln. 441,1 tūkst. užimtų gyventojų, 105,5 tūkst. bedarbių ir 904,3 tūkst. ekonomiškai neaktyvių 15 metų ir vyresnių gyventojų. Palyginti su 2022 m., užimtų gyventojų skaičius

<sup>20</sup> Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

padidėjo 20,3 tūkst., arba 1,4 proc., bedarbių – 16,2 tūkst., arba 18,1 proc., o ekonomiškai neaktyvių gyventojų skaičius padidėjo 12,1 tūkst., arba 1,4 proc.

2023 m. nedarbo lygis šalyje buvo 6,8 proc., arba 0,9 procentinio punkto, didesnis nei 2022 m.

Ilgalaikio nedarbo lygis 2023 m., palyginti su 2022 m., išliko toks pat ir buvo lygus 2,3 proc.

2023 m. 5,6 proc. visų užimtų gyventojų nurodė, kad paprastai dirbo namuose, bent retkarčiais namuose dirbo 7 proc. Palyginti su 2022 m., paprastai dirbančių namuose užimtųjų dalis sumažėjo 6,7 proc.

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. vidutinis mėnesinis bruto (iki mokesčių) darbo užmokestis, įskaitant individualiąsias įmones, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,6 proc., arba 225 EUR, ir sudarė 2 014 EUR.

Darbo užmokesčio pokyčiams įtakos turėjo nuo 2023 m. sausio 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga, padidintas valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų ir biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos bazinis dydis ir kitos priežastys.

Vidutinis mėnesinis neto (atskaičius mokesčius) darbo užmokestis 2023 m. sudarė 1 249,1 EUR ir per metus padidėjo 11,4 proc. (128 EUR).

Dėl 2023 m. vis dar aukštos infliacijos realusis darbo užmokestis per metus padidėjo 2,1 proc.

2023 m. bruto darbo užmokestis sparčiau didėjo viešajame sektoriuje. Per metus jis padidėjo 13 proc. ir sudarė 2 116,4 EUR, o privačiajame sektoriuje padidėjo 12 proc. ir sudarė 1 973,8 EUR.

2023 m. bruto darbo užmokestis šalies ūkyje didėjo visų ekonominės veiklos rūšių įmonėse ir įstaigose. Didžiausią bruto darbo užmokestį gavo informacijos ir ryšių (apie 3 684 EUR), finansinės ir draudimo įmonių darbuotojai (apie 3 349,3 EUR). Mažiausiai uždirbo apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (apie 1 354,6 EUR), nekilnojamojo turto operacijų (apie 1 587,2 EUR), kito aptarnavimo veiklos (apie 1 604 EUR) įmonių darbuotojai.

2023 m. minimalioji mėnesinė alga Lietuvoje augo 15 proc., Estijoje – 10,9 proc., Latvijoje 24 proc.

Minimalioji mėnesinė alga 2023 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvoje sudarė 41,9 proc., Estijoje ir Latvijoje – 40 proc. vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio.

Išankstiniais vertinimais, 2023 m. spalį ketvirtadalis visų šalies ūkio darbuotojų uždirbo 762 EUR ir mažiau, kiti 25 proc. darbuotojų gavo nuo 762 iki 1 005 EUR, kitas ketvirtadalis darbuotojų uždirbo nuo 1 005 iki 1 410 EUR ir likęs ketvirtadalis – daugiau nei 1 410 EUR, atskaičius mokesčius.

Neto darbo užmokesčio mediana 2023 m. spalį sudarė 1 005 EUR ir buvo 102 EUR didesnė nei 2022 m. spalį.

Didesnį nei 6 000 EUR bruto darbo užmokestį gavo apie 20 tūkst. darbuotojų (6 tūkst. darbuotojų daugiau nei 2022 m. spalį).

2023 m. šalies ūkyje vidutinis darbuotojų, mokėjusių mokesčius Sodrai, skaičius sudarė apie 1 mln. 359 tūkst. ir, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,5 tūkst. Daugiau nei du trečdaliai (73,6 proc., arba 1 mln. 374 tūkst.) darbuotojų dirbo privačiajame sektoriuje. Viešajame sektoriuje (įskaitant valstybės ir savivaldybių įmonių darbuotojus) dirbo mažiau nei trečdalis (26,4 proc., arba 358,6 tūkst.) darbuotojų.

### Demografinė situacija

2024 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 mln. 886,5 tūkst. nuolatinių gyventojų – 29 tūkst. (1 proc.) daugiau negu prieš metus.

2023 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokyčiui įtakos vis dar turėjo karo pabėgėlių iš Ukrainos ir didelis atvykusiųjų iš Baltarusijos, Kazachstano, Kirgizstano, Uzbekistano, Tadžikistano skaičius, lėmęs teigiamą neto tarptautinę migraciją (44,9 tūkst. daugiau žmonių atvyko į Lietuvą, negu išvyko iš jos). Natūrali gyventojų kaita, kaip ir ankstesniais metais, išliko neigiama – 2023 m. 15,7 tūkst. daugiau žmonių mirė negu gimė. 2023 m. gimė 20 tūkst. kūdikių, tai 2 tūkst. (9,3 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. mirė 35,7 tūkst. žmonių, tai 7,2 tūkst. (16,7 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. iš Lietuvos emigravo 22 tūkst. nuolatinių šalies gyventojų: 12 tūkst. užsieniečių ir 10 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių. Palyginti su 2022 m., emigravusiųjų skaičius padidėjo 6,7 tūkst. (44 proc.).

Nuolatinių šalies gyventojų emigracijos kryptys išliko tos pačios: Ukraina, Jungtinė Karalystė, Baltarusija, Norvegija ir Vokietija. Užsienio piliečiai daugiausia vyko į Ukrainą (8 tūkst.) ir Baltarusiją (beveik 2 tūkst.), Lietuvos Respublikos piliečiai – į Jungtinę Karalystę, Norvegiją ir Vokietiją.

2023 m. į Lietuvą imigravo 66,9 tūkst. žmonių – 20,4 tūkst. (23,4 proc.) mažiau negu 2022 m., tai 45 tūkst. gyventojų daugiau, negu iš jos išvyko.

2023 m. 75 proc. visų imigravusių gyventojų sudarė užsienio piliečiai, 25 proc. – Lietuvos Respublikos piliečiai. Didžioji dalis užsienio piliečių į Lietuvą atvyko iš Ukrainos, Baltarusijos. Daugiausia Lietuvos Respublikos piliečių grįžo iš Jungtinės Karalystės, Norvegijos ir Vokietijos.

2023 m. Lietuvos Respublikos piliečių neto tarptautinė migracija buvo teigiama, t. y. į Lietuvą grįžo 6 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių daugiau, negu jų išvyko (2022 m. – 7,6 tūkst. daugiau).<sup>21</sup>

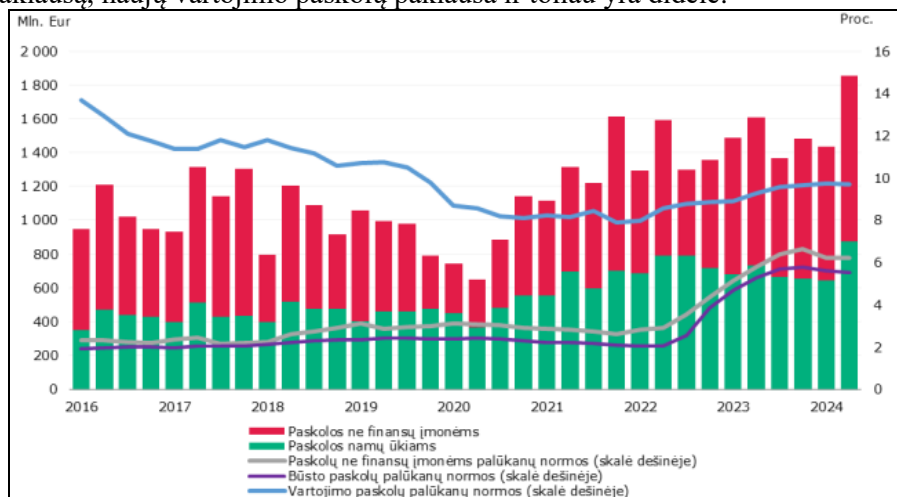
<sup>21</sup> Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

### 3.2.1.3 Finansavimo sąlygos

Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai išsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių išsipareigojimų metinis augimas per pusmetį paspartėjo nuo 3 iki 13 proc., tačiau finansiniam turtui padidėjus dar daugiau (labiausiai dėl indėlių ir biržinių akcijų augimo), grynasis gyventojų finansinis turtas per metus išaugo 4 proc. ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 58 mlrd. Eur. Ne finansų įmonių finansinių išsipareigojimų metinis augimas sudarė 3 proc., sparčiau auga ilgalaikiai išsipareigojimai, ypač aktyvėja finansavimasis ilgalaikėmis paskolomis iš bankų ir kitų ne finansų įmonių. Įmonių finansiniam turtui per metus paaugus 6 proc. (labiausiai dėl indėlių ir kitoms įmonėms suteiktų ilgalaikių paskolų augimo), grynasis finansinis turtas per metus padidėjo beveik penktadaliu ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 17 mlrd. Eur.

Pinigų finansų įstaigų Lietuvos rezidentų kredito portfelio metinis augimas tebėra spartus – sparčiau auga įmonių kredito portfelis, neslopsta vartojimo paskolų portfelio augimas, stebima ir būsto paskolų atsigavimo ženkly.

Mažėjant namų ūkių naujų paskolų palūkanų normoms, spartėja ir naujo skolinimo bei viso paskolų portfelio augimo tempas. Namų ūkių paskolų portfelis 2024 m. antrojo ketvirčio pabaigoje augo 7 proc. per Lietuvos ekonomikos apžvalgą / 2024 m. rugsėjis 33 metus (žr. 14 pav.) ir, palyginti su euro zona, kur augimas sudarė 0,3 proc., ir toliau yra spartus, tiek dėl neslopstančio vartojimo kreditavimo, tiek ir dėl labiau atsigaunančios būsto paskolų paklausos. Sumažėjus EURIBOR (nuo 2023 m. rudens EURIBOR sumažėjo 0,5 proc. p.) ir būsto paskolų maržoms (maržų mediana 2024 m. birželio mėn. sudarė 1,5 % ir buvo 0,9 proc. p. mažesnė nei prieš 4 m.), 2024 m. antrąjį ketvirtį stebimas būsto kreditavimo atsigavimas ir didžiausias aktyvumas per pastaruosius dvejus metus – naujų būsto paskolų buvo suteikta 14 proc. daugiau nei prieš metus, panašiu tempu augo ir tokių paskolų vertė (žr. 15 pav.). Neslopsta ir vartojimo kreditavimas – Lietuvos rezidentų vartojimo paskolų portfelis penktadaliu viršija prieš metus buvusį lygį. Nepaisant neslopstančio kreditavimo, namų ūkių paskolų portfelio ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos tebėra stabiliai neigiamas (–2 proc. p.), o būsto paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 17 %), tad perteklinio skolinimosi nestebima. Lietuvos banko vykdomos bankų apklausos rezultatai rodo, kad namų ūkių kredito standartai 2024 m. antrąjį ketvirtį švelnėjo, kartu šiek tiek švelnėjo ir būsto paskolų sąlygos, o tai taip pat prisidėjo prie būsto kreditavimo atsigavimo. Tolesnį skolinimo gyventojams raidą teigiamai veiks sumažėjusi infliacija ir augančios realiosios gyventojų pajamos bei numatomas tolesnis palūkanų normų mažėjimas. Bankai stebi labiau atsigaunančią įmonių bei paskolų naujam būstui paklausą, naujų vartojimo paskolų paklausa ir toliau yra didelė.<sup>22</sup>



3.1 pav. Ketvirtiniai PFĮ paskolų srutai Lietuvos ne finansų įmonėms ir namų ūkiams

Mažėjančių palūkanų normų aplinkoje didėjo įmonių skolinimasis ilgesniam laikotarpiui. Ne finansų įmonėms suteiktų paskolų portfelis 2024 m. antrąjį ketvirtį augo 8,5 proc. metiniu tempu (žr. 14 pav.), o euro zonoje – vos 0,2 proc. Suteiktų naujų paskolų skaičiaus metinis augimas 2024 m. birželio mėn. jau buvo teigiamas, o naujų paskolų vertė per 2024 m. antrąjį ketvirtį dešimtadaliu viršija prieš metus buvusį lygį (žr. 15 pav.). Šią tendenciją patvirtina ir bankų apklausos rezultatai, kurie rodo, kad įmonių paskolų paklausa nebemažėja jau du ketvirčius iš eilės. Pažymėtina, kad įmonių (rezidentų) paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 15 %). 2024 m. antrojo ketvirčio bankų apklausos rezultatai rodo, kad skolinimo įmonėms standartai po 2022–2023 m. fiksuoto griežtinimo per

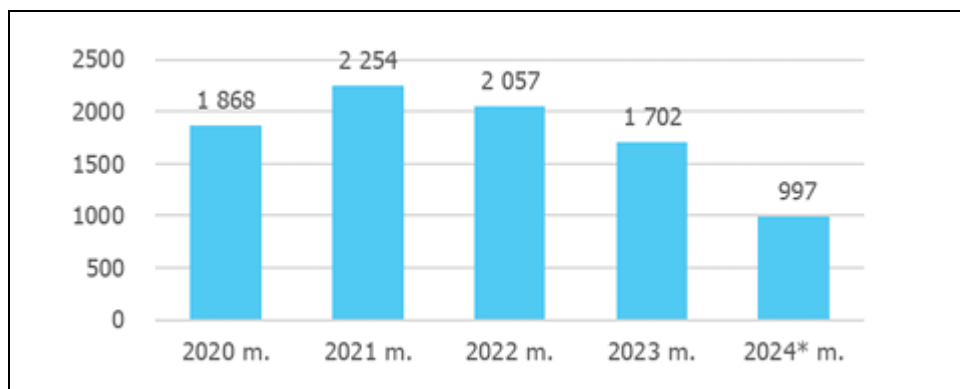
<sup>22</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvas-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17

paskutinį pusmetį reikšmingai nekito. Bankai prasčiausiai vertina transporto įmonių finansinę būklę, kartu Lietuvos ekonomikos apžvalga / 2024 m. rugsėjis 34 mažėja ir konkurencija skolinant šioms įmonėms, taip pat labiausiai buvo ribojamas skolinimas NT bei viešbučių ir restoranų įmonėms. Tačiau finansinių sunkumų patiriančių įmonių dalis reikšmingai nedidėja.

Bankų paskolų namų ūkiams ir ne finansų įmonėms portfelyje neveiksnių paskolų lygis ir įmonių bankrotų skaičius ir toliau buvo žemas. Nedaug prastėja tik vartojimo paskolų kokybė ir fiksuotas riboto dydžio paskolų kokybės suprastėjimas apdirbamosios gamybos sektoriuje bei padidėjęs bankrotų skaičius transporto sektoriuje. Statybos bei viešbučių ir restoranų ekonominių veiklų, palyginti su kitais sektoriais, neveiksnių paskolų dalis vis dar tebebuvo didžiausia, tačiau per metus sumažėjo daugiau nei 4 proc. punktais ir sudarė atitinkamai 3,4 ir 4,3 proc. Pastaruoju metu įmonių segmente įsigaliojo atsargus optimizmas, tai rodo ir pagerėję įmonių lūkesčių indeksai, palyginti su buvusiais prieš metus.<sup>23</sup>

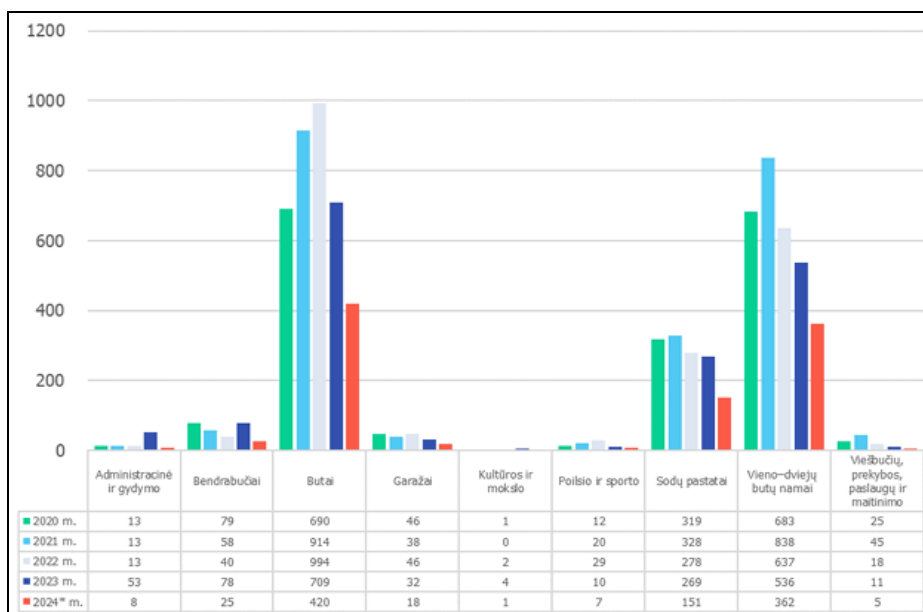
### 3.2.2 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONJUNKTŪRA

#### Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



3.2 pav. 2020–2024\* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius

Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 metais buvo parduoti 1 702 pastatai ir patalpos, t. y. 17,26 proc. mažiau nei 2022 m. Vilniaus rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2020–2024\* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 2 254 objektai. Lyginant 2021 m. su 2020 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 20,66 proc., tačiau 2022 m. buvo perleista 8,74 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2024 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



3.3 pav. 2020–2024\* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes

<sup>23</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvos-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17.

Vilniaus rajono savivaldybėje per 2020–2024\* m. iš viso buvo parduoti 8 878 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai. Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinės ir gydymo, bendrabučių, kultūros ir mokslo, paskirčių grupėse. 2023 m. daugiausia buvo parduota butų – 709, tai yra 28,7 proc. mažiau nei 2022 m., kai buvo perleisti 994 butai. Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 metais perleisti 536 vieno–dviejų butų namai (15,9 proc. mažiau nei 2022 m.), 269 sodų pastatai (3,2 proc. mažiau nei 2022 m.), 32 garažai (30,4 proc. mažiau nei 2022 m.), 78 bendrabučių grupės objektai (95,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 11 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės objektų (38,9 proc. mažiau nei 2022 m.), 53 administracinės ir gydymo paskirčių grupės objektai (307,7 proc. daugiau nei 2022 m.), 4 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (100,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 10 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų (65,5 proc. mažiau nei 2022 m.).<sup>24</sup>

### 3.2.2.1 Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo duomenys

Vasarą prasidėjusios optimistiškesnės nuotaikos šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje persikėlė ir į rudenį. Keleto pastarųjų mėnesių tendencijos indikuoja apie tai, kad rinka pradėjo lipti iš duobės, kurios dugną matėme šių metų pradžioje, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

Per tris šių metų ketvirčius visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 81,9 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 3,5 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 84,9 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per rugsėjo mėnesį įregistruota 10,3 tūkst. NT savininkų pasikeitimų – 7,8 proc. daugiau nei praėjusių metų rugsėjį (9,6 tūkst. NT objektų), bet 0,7 proc. mažiau nei šių metų rugpjūtį (10,4 tūkst. NT objektų).

Šiais metais visoje šalyje įregistruota 21,6 tūkst. butų pardavimų – 5,8 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 22,9 tūkst. butų sandorių. Vien tik per rugsėjo mėnesį šeiminkus pakeitė beveik 2,7 tūkst. butų – 5,5 proc. daugiau nei pernai rugsėjį (2,5 tūkst. butų), bet 3,4 proc. mažiau nei šių metų rugpjūtį (2,7 tūkst. butų).

Vilniuje šiemet per tris ketvirčius įregistruota 7,1 tūkst. butų pardavimų, arba 9,4 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, Kaune – 3,2 tūkst. (3,5 proc. mažiau), Klaipėdoje – beveik 2 tūkst. (5,8 proc. mažiau).

Šiais metais Lietuvoje įregistruota iš viso beveik 8 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 1,2 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 8 tūkst. namų pardavimų. Vien tik per rugsėjo mėnesį pasikeitė beveik 1 tūkst. namų šeiminkai – 3,2 proc. daugiau nei pernai rugsėjį (beveik 1 tūkst. namų), bet 9,2 proc. mažiau nei šių metų rugpjūtį (beveik 1,1 tūkst. namų).

Šiemet per devynis mėnesius visoje šalyje taip pat įregistruota 39,4 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 3,3 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 40,7 tūkst. žemės sklypų sandorių. Tik per rugsėjo mėnesį įregistruota 5,1 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 11,3 proc. daugiau nei pernai rugsėjį (4,6 tūkst. žemės sklypų) ir 3,3 proc. daugiau nei šių metų rugpjūtį (4,9 tūkst. žemės sklypų).<sup>25</sup>

## 3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- 1) vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- 2) 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

<sup>24</sup> VĮ Registro centro pateikiami Nekilnojamojo turto masinio vertinimo duomenys

<sup>25</sup> Prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=62118>

konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamų objektų vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK - vertinamo objekto atstatymo kaštų vertė;

NV - vertinamo objekto nuvertėjimo vertė.

Vertinamas objektas, kurio vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, konkrečiai ištiriamas, suskaidomas į elementus, kuriems sukurti, pagaminti, įrengti ar pastatyti (sumontuoti) yra nustatyta rinkos kaštų duomenų bazė, t.y. apimties (matavimo) vienetai bei šiems vienetais nustatytos tiesioginės išlaidos (medžiagos, darbo jėga, mechanizmai ir kita), pridėtinės išlaidos (projektavimo bei valdymo, sandėliavimo ir kitos išlaidos), taip pat vidutinis šios produkcijos kūrėjo, gamintojo, statytojo (montuotojo) pelnas.

Nekilnojamasis turtas nuvertėja trimis aspektais, todėl, skaičiuojant vertinamo objekto nuvertėjimo vertę, nustatoma:

1) fizinis nuvertėjimas, kuris rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį ir (arba) per funkcijų atlikimo skaičių (naudojimo intensyvumą).

2) funkcinis nuvertėjimas - vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių, socialinių ar kitų veiksnių.

3) ekonominis nuvertėjimas, kurį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia vertinamo objekto esantys kiti objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ir pan.

Visa vertinamo objekto nuvertėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = FN + TN + EN,$$

NV - nuvertėjimo vertė;

FN - fizinio nuvertėjimo vertė;

TN - funkcinio nuvertėjimo vertė;

EN - ekonominio nuvertėjimo vertė.

Vertinamo turto nuvertėjimas nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. suskaidymo skaičiavimo modeliu;
2. gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
3. rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Turto vertintojas pasirenko suskaidymo skaičiavimo modelį.

Vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

suskaidymo skaičiavimo modelio esmė – apskaičiuoti tris skirtingas nusidėvėjimo rūšis. Nustatant nekilnojamojo turto vertę išlaidų (kaštų) metodo metodu, šiuo modeliu, išskiriamos trys nuvertėjimo rūšys:

1. fizinis nuvertėjimas;
2. funkcinis nuvertėjimas;
3. ekonominis nuvertėjimas.

**Fizinis turto nuvertėjimas** yra turto naudingumo sumažėjimas dėl turto ar jo dalių nusidėvėjimo dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.<sup>26</sup>

Fizinis nekilnojamojo turto nuvertėjimas „rodo vertinamojo objekto savybių fizinius pakitimus per tam tikrą laikotarpį. Nuvertėjimo laipsnis išreiškiamas procentais“.<sup>27</sup>

Kai kurios turto fizinio nuvertėjimo priežastys gali būti pašalinamos, t. y. turtas gali būti suremontuotas, pagerintas, tinkamai prižiūrimas. <..> Kai kuris turto fizinis nuvertėjimas yra nepašalinamas, t. y. būklės nusidėvėjimas negali būti pataisomas apskritai arba ekonomiškai efektyviai. Nepašalinamo fizinio nuvertėjimo dydis gali būti apskaičiuojamas atsižvelgiant į turto amžių, tikėtiną visą ir likusį naudingo tarnavimo laiką, tokiu atveju pataisa dėl fizinio nuvertėjimo yra proporcinga viso tikėtino turto naudojimo amžiui.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 40 p.

<sup>27</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 217p.

<sup>28</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 41-12 p.



**Funkcinis turto nuvertėjimas** yra „vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai <...> ar kitiems veiksniams“<sup>29</sup>.

Funkcinis turto nuvertėjimas yra turto naudingumo sumažėjimas dėl nepakankamo turto veiksmingumo palyginti su jį pakeičiančiu turtu.

Skiriamos dvi funkcinio turto nuvertėjimo formos:

- perteklinės kapitalo išlaidos, kurios gali susidaryti dėl dizaino pakeitimo, gamybos medžiagų, technologijų ar gaminimo būdų, lemiančių mažesnes modernaus panašaus naudingumo turto kapitalo išlaidas nei vertinamo turto;
- perteklinės veiklos išlaidos, kurios gali susidaryti dėl dizaino patobulinimo ar perteklinio našumo, lemiančio mažesnes modernaus panašaus naudingumo turto eksploatavimo išlaidas nei vertinamo turto.

Todėl funkcinį turto nuvertėjimą gali lemti:<sup>30</sup>

- turto konstrukcija ar ypatumai, jau nesantys patys tinkamiausi teikti paslaugas, kurioms jis iš pradžių buvo skirtas, nes turtas gali būti netinkamas arba perteklinio sudėtingumo ir dėl to viršyti rinkos poreikius;
- pakeista turtui naudota technologija;
- abu pirmiau nurodyti veiksniai.

**Ekonominį turto nuvertėjimą** „sukelia veiksniai, turintys įtakos vertinamajam objektui iš išorės. Ekonominis nuvertėjimas visada laikomas nepašalinamu“<sup>31</sup>.

Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių yra turto vertės sumažėjimą lemiantis jo naudingumo sumažėjimas dėl išorinių ekonominių ar jo buvimo vietos veiksnių. Jei turto ar turto gaminamų produktų pasiūlos ar paklausos pokyčius lemia išoriniai veiksniai, toks nuvertėjimas paprastai vadinamas ekonominiu turto nuvertėjimu. Teisės į nekilnojamąjį turtą gali taip pat nuvertėti, jei pablogėja vietovės sąlygos, pvz., dėl vietos infrastruktūros pokyčių, aplinkos sąlygų ar demografinių pokyčių. Toks turto nuvertėjimas gali atsispindėti tik žemės vertėje, bet kartais jis turės įtakos ir turto pagerinimo vertei. Toks turto nuvertėjimas gali būti tiek laikinas (pvz., trumpalaikė perteklinė pasiūla), tiek nuolatinis.<sup>32</sup>

Ekonominio turto nuvertėjimo pataisos apskaičiuojamos nustatčius fizinį turto nusidėvėjimą ir funkcinį nuvertėjimą, nes ekonominis turto nuvertėjimas nepriklauso nuo turto.<sup>33</sup>

#### Turto sukūrimo sąnaudų nustatymas

Turto vertintojas pasirinko vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį sukūrimo sąnaudų nustatymui.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės: šio modelio esmė yra apskaičiuoti sukūrimo sąnaudas, kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą <...> iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo metu rinkai aktualius standartus, dizainą ir kokybę. Taikydamas šį būdą, vertintojas laikėsi kiekybinio tyrimo metodo.

Vertintojas sukūrimo sąnaudas apskaičiuoja remiantis formule:

$$AK = SK \times V,$$

kur: *SK* – objekto statybos kaina, *V* – objekto mato vienetas.

Statinio statybos kaina nustatoma remiantis „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (Statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2024) duomenimis.

Vertinamas turtas:

#### **3.1 lentelė. Kabelinė linija**

<b>Vertinamas turtas</b>	Inžineriniai tinklai - Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija, ilgis 476,0 m
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Elektros tinklų
<b>Statybos metai</b>	1973
<b>Baigtumo procentas</b>	100 %

<sup>29</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 217, 218 p.

<sup>30</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 48-50 p.

<sup>31</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 218,219 p.

<sup>32</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 59 p.

<sup>33</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 61 p.

<b>Ilgis</b>	476 m
--------------	-------

Atliekamas sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas:

**3.2 lentelė. Liepto sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas**

Objektas	Kainyno lentelės Nr.	Įkainis, m	Ilgis, m	Vertinamo objekto sukūrimo sąnaudos, Eur
1	2	3	4	5 = 3*4
Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija, ilgis 476,0 m	NTK 2024-3.4.16	29.16	476	29.16 * 476 = 13880.16

Nuvertėjimo nustatymas

**Fizinis turto nuvertėjimas**

Kadangi transformatorinės faktinis amžius yra didesnis nei vidutinis turto amžius, yra skaičiuojamas fizinis nuvertėjimas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimo „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ 27.2.1 punktu, didesnis negu 75 procentų fizinis nusidėvėjimas inžineriniams statiniams prilyginamas 75 procentų nusidėvėjimui.

**Funkcinis turto nuvertėjimas**

Kadangi vertinamas turtas gali būti naudotinas pagal paskirtį be papildomų patobulinimų, todėl laikytina, kad nepašalinamas ir pašalinamas funkcinis nuvertėjimas lygus 0.

**Ekonominis turto nuvertėjimas**

Vertinamas turtas nėra veikiamas išorinių veiksnių, todėl laikytina, kad ekonominio nuvertėjimo vertinamas turtas neturi.

Atliktų skaičiavimų rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

**3.4 lentelė.** Atkuriamosios turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Eil. Nr.	Pavadinimas	Statybos metai	Amžius	Vidutinis statinio tarnavimo trukmė, metais	Tarnavimo trukmės normatyvo lentelės Nr.	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Fizinis nuvertėjimas			Funkcinis nuvertėjimas		Ekonominis nuvertėjimas			Vertė, Eur
							Fizinis nuvertėjimas, proc.	Fizinis nuvertėjimas, Eur	Vertė, atėmus fizinį nuvertėjimą, Eur	Funkcinis nuvertėjimas, Eur	Vertė, atėmus funkcinį nuvertėjimą, Eur	Ekonominis nuvertėjimas, proc.	Ekonominis nuvertėjimas, Eur	Vertė, atėmus ekonominį nuvertėjimą, Eur	
1	2	3	4	5	6	7	8=4/5	9=7*8/100	10=7-9	11	12=10-11	13	14=12*12/100	15=12-14	16
1	Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija, ilgis 476,0 m	1973	51	25	4.4.5	13880.16	75	10410.1	3470.04	0	3470.04	0	0.00	3470.04	<b>3500</b>

**Išvada dėl turto rinkos vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu:**

Vertinamo turto rinkos vertė nustatyta, taikant *išlaidų (kaštų)* metodą, 2024-10-08 yra: **3 500 (trys tūkstančiai penki šimtai) eurų.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2024-10-14  
Vilnius**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.**Vertinimo objektas:**

4.1 lentelė. Vertinimo objektas

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, indeksas	Unikalus Nr.	Ilgis
1	Žemos įtampos požeminė elektros kabelinė linija	4197-5024-7236	476,0 m

**Vertinamo objekto buvimo vieta:** Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2.**Turto savininkas:** LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (*turto valdymo teisė – nuosavybės teisė*).**Turto patikėtinis:** Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.**Vertinimo atvejis:** Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).**Vertinimo tikslas:** Nuosavybės teisės perleidimo. *Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.***Turto apžiūros ir vertės nustatymo data:** 2024-10-08.**Ataskaitos surašymo data:** 2024-10-14.**Turto vertintojas:** Turta vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT24-TVCAP-00000209-3), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted]**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:****Vertinimo metodas (-ai):** Išlaidų (kaštų) metodas.**Vertinamo objekto rinkos vertė:****3 500 (trys tūkstančiai penki šimtai) eurų.**

*Pastaba. Pridėtinės vertės mokestis įtrauktas į ataskaitoje nurodytą vertę. Tais atvejais, kai turtas pagal savo tipą neapmokestinamas pridėtinės vertės mokesčiu, vertėje šis mokestis neatsispindi.*

## **ATASKAITOS PRIEDAI**

## VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2



# VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-10-14 14:55:20

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

Registro Nr.: **10/75681**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **1994-02-15**  
Adresas: **Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2**

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

##### Pastatas - Gyvenamasis namas

Adresas: **Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 1**  
Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7114**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)**  
Žymėjimas plane: **13A5/p**  
Statybos pradžios metai: **1974**  
Statybos pabaigos metai: **1974**  
Papr. remonto pradžios metai: **2005**  
Papr. remonto pabaigos metai: **2022**  
Statinio kategorija: **Ypatingasis**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Plytos**  
Stogo danga: **Ruberoidas**  
Aukštų skaičius: **5**  
Bendras plotas: **2321.37 kv. m**  
Naudingas plotas: **2113.54 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **1383.51 kv. m**  
Rūsių (pusrūsių) plotas: **207.83 kv. m**  
Tūris: **7586 kub. m**  
Užstatytas plotas: **603.00 kv. m**  
Patalpų, suformuotų kaip atskiri  
nekilnojamieji daiktai, skaičius: **73**  
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **73**  
Kambarių skaičius: **88**  
Koordinatė X: **6080879**  
Koordinatė Y: **597629**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2022-12-02**

2.2.

##### Pastatas - Dirbtuvės

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7074**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**  
Žymėjimas plane: **7P1p**  
Statybos pabaigos metai: **1975**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
Sienos: **Plytos**  
Stogo danga: **Ruberoidas**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **750.24 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **428.02 kv. m**  
Tūris: **2991 kub. m**  
Užstatytas plotas: **831.00 kv. m**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **200000 Eur**

- Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**  
 Atkuriamoji vertė: **114000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **37700 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.3. **Pastatas - Katilinė**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7088**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **8H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1968**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **617.18 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **398.14 kv. m**  
 Tūris: **3424 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **653.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **579000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**  
 Atkuriamoji vertė: **307000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **307000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.4. **Pastatas - Skalbykla**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7090**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **9H1p**  
 Statybos pradžios metai: **1975**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **276.89 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **185.32 kv. m**  
 Tūris: **1424 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **366.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **238000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**  
 Atkuriamoji vertė: **136000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **136000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**



- 2.5. **Pastatas - Slaugos namai**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7014**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**  
 Žymėjimas plane: **1D2/p**  
 Statybos pradžios metai: **1968**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Rekonstravimo pradžios metai: **2012**  
 Rekonstravimo pabaigos metai: **2015**  
 Statinio kategorija: **Ypatingasis**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**  
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
 Dujos: **Nėra**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **2**  
 Bendras plotas: **1107.87 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **478.93 kv. m**  
 Tūris: **4668 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **513.00 kv. m**  
 Koordinatė X: **6081013**  
 Koordinatė Y: **597580**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **742000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **22 %**  
 Atkuriamoji vertė: **579000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2015-01-26**  
 Vidutinė rinkos vertė: **115000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-08-24**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-01-26**  
 Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **D**  
 Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **212.07 kWh/m2/m.**
- 2.6. **Pastatas - Transformatorinė**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7136**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **10H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1974**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Metalas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **26.45 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **26.45 kv. m**  
 Tūris: **121 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **31.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **18159 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**  
 Atkuriamoji vertė: **10339 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Vidutinė rinkos vertė: **10339 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-11**
- 2.7. **Pastatas - Kontrolinis punktas**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7103**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žymėjimas plane: **12H1p**

Statybos pabaigos metai: **1975**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **29.64 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.92 kv. m**

Tūris: **156 kub. m**

Užstatytas plotas: **60.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **32300 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**

Atkuriamoji vertė: **18400 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**

Vidutinė rinkos vertė: **18400 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

## 2.8. **Pastatas - Ligoninė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7025**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**

Žymėjimas plane: **2D5pb**

Statybos pabaigos metai: **1975**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **5**

Bendras plotas: **4343.31 kv. m**

Pagrindinis plotas: **2750.67 kv. m**

Tūris: **18817 kub. m**

Užstatytas plotas: **1045.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1390152 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **17 %**

Atkuriamoji vertė: **1153826 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **311000 Eur**

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

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

## 2.9. **Pastatas - Katilinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7125**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žymėjimas plane: **22H1b**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Sienos: **Gelžbetonio plokštės**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **636.14 kv. m**

Pagrindinis plotas: **499.70 kv. m**

Tūris: **3923 kub. m**

- Užstatytas plotas: **610.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **659000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **40 %**  
 Atkuriamoji vertė: **395000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **395000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-11**
- 2.10. **Pastatas - Administracinis**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7036**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**  
 Žymėjimas plane: **3B1pb**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **559.34 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **336.34 kv. m**  
 Tūris: **2237 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **447.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **227050 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **17 %**  
 Atkuriamoji vertė: **188451 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **53900 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-09-24**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.11. **Pastatas - Ligoninė**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7047**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**  
 Žymėjimas plane: **4D5pb**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **5**  
 Bendras plotas: **3706.09 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **2276.95 kv. m**  
 Tūris: **15911 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **963.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1175430 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **17 %**  
 Atkuriamoji vertė: **975607 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **270000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.12. **Pastatas - Klubas**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7069**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kultūros**

Žymėjimas plane: **6C2pb**  
 Statybos pabaigos metai: **1972**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **2**  
 Bendras plotas: **443.36 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **384.74 kv. m**  
 Tūris: **2737 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **413.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **248247 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **19 %**  
 Atkuriamoji vertė: **201080 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **57345 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-13**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-08-26**

**2.13. Pastatas - Hidroforinė**

Unikalus daikto numeris: **4400-1594-5850**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **27H1/p**  
 Statybos pradžios metai: **1988**  
 Statybos pabaigos metai: **1988**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **129.76 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **66.68 kv. m**  
 Tūris: **592 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **146.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **45445 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**  
 Atkuriamoji vertė: **40901 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **4090 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

**2.14. Pastatas - Slaugos namai**

Aprašymas / pastabos: **Su terasa, plane pažymėta Tr5**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7058**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**  
 Žymėjimas plane: **5D1pb**  
 Statybos pradžios metai: **1975**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Kap. remonto pradžios metai: **2019**  
 Kap. remonto pabaigos metai: **2020**  
 Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
 Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Bitumas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **1391.06 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **825.86 kv. m**  
 Tūris: **5931 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **1202.00 kv. m**  
 Koordinatė X: **6080966**  
 Koordinatė Y: **597546**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1222000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **21 %**  
 Atkuriamoji vertė: **965000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2020-01-02**  
 Vidutinė rinkos vertė: **124000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-02**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2020-01-02**

**2.15. Pastatas - Transformatorinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7147**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **11H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1968**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **175 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **25.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **26269 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **50 %**  
 Atkuriamoji vertė: **13120 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1706 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

**2.16. Pastatas - Žaidimo aikštelė ir vandens rezervuarai -2 vnt.**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7158**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **1411p**  
 Statybos pabaigos metai: **1976**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **91 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **41.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **20300 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **41 %**  
 Atkuriamoji vertė: **7060 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1200 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

**2.17. Pastatas - Kolektorinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7225**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**

Žymėjimas plane: **23H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1984**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **120 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **29.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **11300 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**  
 Atkuriamoji vertė: **3380 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **575 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-17**

2.18. **Pastatas - Siurblinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7176**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **24H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1984**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **65 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **22.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6180 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**  
 Atkuriamoji vertė: **1850 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **315 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-17**

2.19. **Pastatas - Vandens perpumpavimo stotis**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7203**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **21H1pb**  
 Statybos pradžios metai: **1968**  
 Statybos pabaigos metai: **1968**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Nėra**  
 Vandentiekis: **Nėra**  
 Nuotekų šalinimas: **Nėra**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **277 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **30.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **24184 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **34 %**  
 Atkuriamoji vertė: **15961 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1596 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

2.20. **Inžineriniai tinklai - Žemos įtampos požeminė elektros**

kalbeline linija, ilgis 476,0 m  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7236**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Elektros tinklų**  
 Statybos pabaigos metai: **1973**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **7588 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**  
 Atkuriamoji vertė: **1897 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1897 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1978-11-15**

### 3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

### 4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Viešoji įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7036, aprašytas p. 2.10.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2020-10-01 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9769**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-10-02**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Viešoji įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7058, aprašytas p. 2.14.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-05-18 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1-3327**  
**2020-02-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties**  
**pakeitimą Nr. ACCE-100-200211-00155**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-02-25**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Viešoji įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7025, aprašytas p. 2.8.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7047, aprašytas p. 2.11.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7074, aprašytas p. 2.2.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7088, aprašytas p. 2.3.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7090, aprašytas p. 2.4.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7103, aprašytas p. 2.7.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7125, aprašytas p. 2.9.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7158, aprašytas p. 2.16.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7176, aprašytas p. 2.18.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7225, aprašytas p. 2.17.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-05-18 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1-3327**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-05-29**
- 4.4. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **[redacted]**  
**[redacted]**  
**[redacted]**  
**[redacted] - priėmimo aktas**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2010-05-10**
- 4.5. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS", a.k. 120545849**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7203, aprašytas p. 2.19.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2005-03-10 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T3-35**  
**2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-09-08**
- 4.6. **Nuosavybės teisė**

Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS", a.k. 120545849**

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1594-5850, aprašytas p. 2.13.**

Įregistravimo pagrindas: **2005-03-10 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T3-35  
2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**

Įrašas galioja: **Nuo 2008-06-16**

4.7.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7136, aprašytas p. 2.6.**

**pastatas Nr. 4197-5024-7147, aprašytas p. 2.15.**

**inžineriniai tinklai Nr. 4197-5024-7236, aprašyti p. 2.20.**

Įregistravimo pagrindas: **1997-01-07 Raštas Nr. 41-01-62**

**1998-09-14 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 22**

**2002-01-24 Statinio, kuriam statyti nereikalingas leidimas,  
pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. 43**

**2003-04-01 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (51)-7.2-23**

**2003-04-01 Perdavimo - priėmimo aktas**

Įrašas galioja: **Nuo 1997-01-08**

## 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

## 6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-08-28 Sutartinė hipoteka Nr. 8241**

**2020-08-31 IDK Nr. 20120200050739**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.2.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-08-28 Sutartinė hipoteka Nr. 8246**

**2020-08-31 IDK Nr. 20120200050676**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.3.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-04-10 IDK Nr. 20120190096464**

**2019-04-10 Sutartinė hipoteka Nr. 3539**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.4.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-06-04 Sutartinė hipoteka Nr. 2-4967**

**2018-06-05 IDK Nr. 20120180053511**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.5.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-07-30 IDK Nr. 20120180066849**

**2018-07-30 Sutartinė hipoteka Nr. 2-7060**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.6.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7136, aprašytas p. 2.6.**

**inžineriniai tinklai Nr. 4197-5024-7236, aprašyti p. 2.20.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-09-24 Lietuvos Respublikos Vyriausybės  
nutarimas Nr. 984**

**2014-09-30 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 6R-119**

Įrašas galioja: **Nuo 2014-10-17**

6.7.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **RESPUBLIKINĖ VAIKŲ LIGONINĖ, a.k. 9134084**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7147, aprašytas p. 2.15.**



Įregistravimo pagrindas: **1997-01-07 Raštas Nr. 41-01-62**  
 Įrašas galioja: **Nuo 1997-01-08**

## 7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Nustatytas bendrojo naudojimo objektų administravimas  
 Turto administratorius: **Uždaroji akcinė bendrovė "Nemenčinės komunalininkas", a.k. 186442084**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7114, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2014-08-01 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A27(1)-1883**  
**2019-07-22 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A27(1)-1859**  
**2024-07-18 Savivaldybės mero potvarkis Nr. M22-1082**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-07-31**  
 Terminas: **Iki 2029-08-01**
- 7.2. Sudaryta panaudos sutartis  
 Panaudos gavėjas: **Viešojo įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7069, aprašytas p. 2.12.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2014-02-17 Panaudos sutartis Nr. 01-14**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-02-24**  
 Terminas: **Iki 2024-02-17**

## 8. Žymos:

- 8.1. Sudaryta preliminarioji sutartis  
 UAB "Projekto administratorius", a.k. 304839892  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7047, aprašytas p. 2.11.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7074, aprašytas p. 2.2.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7088, aprašytas p. 2.3.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7090, aprašytas p. 2.4.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7125, aprašytas p. 2.9.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7158, aprašytas p. 2.16.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7176, aprašytas p. 2.18.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7225, aprašytas p. 2.17.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-11-29 Preliminarioji sutartis**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-12-03**
- 8.2. Nekilnojamasis daiktas įstatymu pripažintas kilnojamuoju daiktu  
 Daiktas: **inžineriniai tinklai Nr. 4197-5024-7236, aprašyti p. 2.20.**  
 Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2010-04-27**

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

## 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7114, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2022-12-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
 Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys patikslinti 2022-12-02, patikslinus buto Nr. 17 (unikalus Nr. 4400-5997-8571:9801) kadastro duomenis.**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-10-14**
- 10.2. Kapitalinis remontas (daikto registravimas)  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7058, aprašytas p. 2.14.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2020-01-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2020-02-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-200211-00155**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-02-24**

- 10.3. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
 [redacted]  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7058, aprašytas p. 2.14.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2008-11-14 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-756**  
**2020-01-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-02-24**
- 10.4. **Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-05-15 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. GD-0424-01531/0**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-05-15**  
 Terminas: **Nuo 2018-05-14 iki 2028-05-14**
- 10.5. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**UAB "STATIKADA", a.k. 302641755**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2015-01-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1265**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2015-09-16**
- 10.6. **Rekonstrukcija (daikto registravimas)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2015-01-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2015-09-09 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150909-00424**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2015-09-16**
- 10.7. **Suformuotas statant (daikto registravimas)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7203, aprašytas p. 2.19.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-09-05**
- 10.8. **Suformuotas statant (daikto registravimas)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7090, aprašytas p. 2.4.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-06-06**

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

**12. Registro pastabos ir nuorodos:**

Dėl nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį fakto nustatymo dėl daiktinių teisių į daiktą. Vilniaus regiono apylinkės teismo 2023-01-30 nutartimi civilinėje byloje Nr. e2YT-173-1151/2022 patikslinta 2022-09-23 nutarties civilinėje byloje Nr. e2YT-5829-341/2022 rezoliucinė dalis nurodant, kad iškelta civilinė byla dėl namo (unikalus Nr. 4197-5024-7114), esančio Vilniaus r. sav., Tuščiaulių k., Gėlos g. 1, 5,58 kv. m bendrojo naudojimo patalpos-koridoriaus, esančio prie buto (unikalus Nr. 4197-5024-7114:0037), esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 1-36, teisinio statuso arba daiktinių teisių į jį (nekilnojamąjį daiktą) iškelimo. 2023-08-01 gautas 2023-07-31 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-173-1151/2023 neįsiteisėjęs. Netenkinti pareiškėjos [redacted] pareiškime (2022-05-23 dok. reg. Nr. CBP4402/2022), kuris buvo tikslintas (2023-01-30 dok. reg. Nr. 6813), pareikštų reikalavimų.

**13. Kita informacija:**

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,  
 kadastrinis Nr.: **4172/0200:85**  
 Archyvinės bylos Nr.: **41/21741**

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

## Kabelinė linija

(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2024-10-08

(data)

Nr.

TB24/1008/02N

1. Apžiūros vieta: Gėlos g. 2, Tuščiaulių k., Vilniaus r.

2. Apžiūros data: 2024-10-08

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 13:30

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

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:  
*žr. ataskaitos tekstinėje dalyje.*

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

Taip



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. VĮ Turto bankas, a. k. 112021042, buveinės adresas: Kęstučio g. 45, Vilnius (įmonės  
duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre) atstovas

7.2

(parašas)

(parašas)





VILNIAUS RAJ. savivaldybė TILŠČIAIŲ kaimas			VILNIAUS miestas (rajonas) gt. Nr.		
ORIGINALAS			sudarytas pagal 2001.10.12 kadastro matavimų duomenis		
STATINIŲ ĮSĖSTYMO PLANAS			M1: 500		
pareigūnas: [signature] TECH. [signature] GR. VED. [signature]			data: 2001.10.12 2001.10.12		

## Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

Adresas

Gatvė, Nr.	
Kaimas (miestelis)	TUŠČIAULIŲ
Miestas	
Savivaldybė	VILNIAUS RAJ.

Duomenys užfiksuoti	1978 11 15		
Pažymėjimas plane	1,2 RUDA SPALVA		
Paskirtis	ELEKTROS TINKLAI		
Pavadinimas	2.17. POŽ. EL. KAB. LINIJOS		
Statybos metai	1973		
Baigtumas %	100		

### Statinių sudėtinės dalys

Matmenys	Pavadinimas	2.17. POŽ. EL. KAB. LINIJOS		
	Pažymėjimas plane	1,2 RUDA SPALVA		
	Statybos metai	1973		
	Medžiaga			
	Markė, tipas	AAB-1; 3x95		
Matmenys	Ilgis	476.00		
	Plotis (diametras)			
	Plotas			
	Aukštis (gylis)			
	Tūris			
Matmenys	Pavadinimas			
	Pažymėjimas plane			
	Statybos metai			
	Medžiaga			
	Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis			
	Plotis (diametras)			
	Plotas			
	Aukštis (gylis)			
	Tūris			
Matmenys	Pavadinimas			
	Pažymėjimas plane			
	Statybos metai			
	Medžiaga			
	Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis			
	Plotis (diametras)			
	Plotas			
	Aukštis (gylis)			
	Tūris			
Matmenys	Pavadinimas			
	Pažymėjimas plane			
	Statybos metai			
	Medžiaga			
	Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis			
	Plotis (diametras)			
	Plotas			
	Aukštis (gylis)			
	Tūris			



Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Paskirtis			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Baigtumas %			

*Statinių sudėtinės dalys*

Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		

Užpildė

2001 10 12

(parašas)

Tikrino

2001 10 12

(parašas)

## Kitų statinių ir jų dalių įkainojimas (perkainojimas)

Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I) Perkainojimas (P)	Pažymėjimas plane	Pavadinimas	Ilgis m	Aukštis (gylis) m	Plotas m <sup>2</sup>	Tūris m <sup>3</sup>	Kiekis vnt.	Kiti ( )	Kainynas ir lentelė	Bendras statybos kainų indeksas	Vieneto kaina po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Victovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2001 10 12	P	1	Ž.I.T. POŽEMINĖS KAB. LINIJOS PO ASF. DANGA	78.00						5/192 223	618.33	106.72	8324	75	2081	1.00	2081
			- " PO ŠALIG. DANGA	39.00						- " - "	- " - "	70.24	2739	75	685	- " - "	685
			- " TRASOJE BE DANG.	113.00						5/192	- " - "	46.62	5268	75	1317	- " - "	1317
			- " (PAJUNGIMAI)	8.00						- " - "	- " - "	27.97	224	75	56	- " - "	56
		2	- " PO ASF. DANGA	78.00						5/192 223	- " - "	64.03	4994	75	1248	- " - "	1248
			- " PO ŠALIG. DANGA	39.00						- " - "	- " - "	42.14	1643	75	411	- " - "	411
			- " TRASOJE BE DANG.	113.00						5/192	- " - "	27.97	3161	75	790	- " - "	790
			- " (PAJUNGIMAI)	8.00						- " - "	- " - "	27.97	224	75	56	- " - "	56
			Ž.I.T. POŽEMINĖS ELEKTROS KABELINĖS LINIJOS IŠ VISO:	476.00 m									26577		6644		6644

[illegible]



**2024-10-14**  
**Vilnius**

**NEKILNOJAMOJO TURTO**  
**VERTINIMO ATASKAITA**  
*TB24/1008/01N*

**Transformatorinė**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Turto adresas / buvimo vieta:** Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen.,  
Tuščiaulių k., Gėlos g. 2

**2024**

Turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051  
Skelbti, dauginti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo ir vertintojo sutikimą.

Turto vertinimo ataskaitą su priedais sudaro 44 lapai

## TURINYS

1. BENDROJI DALIS .....	3
1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS .....	3
1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ.....	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS .....	3
1.4. TURTO VERTINTOJAS .....	3
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS .....	3
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI .....	3
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS .....	4
1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI.....	4
1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA.....	6
2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS .....	8
2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS .....	8
2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS .....	9
2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMAI .....	10
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	11
3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	11
3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA .....	12
3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU .....	17
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....	22
ATASKAITOS PRIEDAI .....	23
VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS .....	24
VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI.....	25

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

Individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita paruošta 2023 m. balandžio 5 d. Paslaugų sutarties Nr. 23-S1-213 pagrindu. Šią sutartį pasirašė UAB „Jungtinis verslas“ ir užsakovas Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042, buveinės adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kęstučio g. 45 (įmonės duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centras Juridinių asmenų registre), gavus užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę.

### 1.2. VERTINIMO OBJEKTAS, SAVININKAS, TURTO VALDYMO TEISĖ

*Vertinimo objektas* – žr. lentelę Nr. 1.1.

**1.1 lentelė.** Vertinimo objektas

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, indeksas	Unikalus Nr.	Bendras / užstatytas plotas
1	Transformatorinė, 10H1p	4197-5024-7136	26.45 kv. m

*Turto adresas* – Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tušciaulių k., Gėlos g. 2.

*Turto savininkas* – LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555.

*Turto patikėtinis* – Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

### 1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuotas remiantis užsakovo prašymu nustatyti turto rinkos vertę, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

*Vertinimo atvejis* – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas). Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr. 75-3780) 4-o straipsnio 3-iaame punkte.

*Vertinimo tikslas* – nuosavybės teisės perleidimo (objektai bus parduodami aukciono būdu vadovaujantis LR Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtintu Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašu).

### 1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT24-TVCAP-00000209-3), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted].

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tušciaulių k., Gėlos g. 2, apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2024-10-08. Apžiūros metu buvo fiksuojamos vertinamo turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas apžiūros aktas. Apžiūrint turtą dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovas.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūrėjimo ir vertės nustatymo data – 2024 m. spalio 8 d.;
- Ataskaitos surašymo data – 2024 m. spalio 14 d.

### 1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI. METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (žr. ataskaitos priedus);
- Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų byla (žr. ataskaitos priedus);
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;

- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;
- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais rinkos duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas;
- VĮ Registrų centro duomenų bazė.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-04-27, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3708);
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas IVSC;
- Europos vertinimo standartai, 2020 (devintas leidimas), TEGOVA;
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008. – 186p.;
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos. Monografija, Vilnius, VU leidykla, 2015.

## 1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Turto vertės pagrindimas apima bendrosios bei specifinės informacijos, susijusios su vertinimu surinkimą, tikslinimą bei analizę. Turto vertinimas buvo atliktas etapais:

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo tikslas.
- Nustatytas vertės nustatymo pagrindas.
- Nustatyta vertės nustatymo data.
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: sukurti pateikti egzistavimą patvirtinantys dokumentai (jų kopijos, kurios pateikiamos ataskaitos prieduose), atlikta objekto apžiūra, įvertinta jo būklė, nustatytos jo fizinės charakteristikos, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas apžiūros aktas.
- Atlikta aplinkinės vietovės apžiūra, apžiūrėti greta esantys objektai.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą.
- Atlikta turto kaštų analizė, apimanti ir turto pagerinimų įtaką turto rinkos vertei.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunkturą ir ekonomines sąlygas.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojo atliktos išvados yra pateikiamos žemiau ataskaitos skyriuose: „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamojo turto detalus aprašymas ir individualūs požymiai“.

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojosi informacija, kuri jam buvo pateikta ir (arba) vertintojams bei viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami ankstesniame ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai. Metodologiniai dokumentai“.

Remdamasis aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojas atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

## 1.8. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

Parduodamo viešo aukciono būdu turto individualus turto vertinimas yra numatytas Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme bei reglamentuotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-10-28 nutarimo Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ 19 punkte „<...> aukciono organizatorius inicijuoja aukcioną, turėdamas individualų nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų turto vertinimą, atliktą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą <...>“. Minėtų taisyklių 22.2 punkte nurodoma, kad „<...> pradinė bendra nekilnojamojo turto ir žemės sklypo arba pradinė kito nekilnojamojo daikto pardavimo kaina, kuri pirmajame aukcione turi būti nustatoma pagal individualų vertinimą, nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir

*verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka* <...>“. Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika vertinant turtą nuosavybės teisės perleidimo tikslais taip pat numato individualų vertinimą.

Turto vertinimas atliekamas TVVPI 21 straipsnyje nustatyta tvarka, remiantis LR finansų ministro įsakymo „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ VI skyriaus „Vertinimas nuosavybės teisės perleidimo tikslu“ nurodymais bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų komiteto TVS struktūriniais pagrindais, Bendraisiais standartais, Europos vertinimo standartais (2020) EVS 1 „Rinkos vertė“.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodyta, kad vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:<sup>1</sup>

- rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

*Vertės pagrindai* (kartais vadinami vertės standartais) apibūdina pagrindines prielaidas, kuriomis bus grindžiama nustatoma vertė. Labai svarbu, kad vertės pagrindas (ar pagrindai) atitiktų vertinimo sąlygas ir tikslą, kadangi vertės pagrindas gali turėti įtakos vertintojo pasirinktiems metodams, pradiniais duomenimis ir prielaidoms bei galutinei išvadai apie vertę.<sup>2</sup>

Be TVS nustatytų vertės pagrindų, pateiktų toliau, TVS taip pat pateikia nebaigtinį sąrašą kitų ne TVS apibrėžtų vertės pagrindų, kuriuos nustato atskiros jurisdikcijos įstatymai arba yra pripažinti ir priimti tarptautiniu susitarimu.<sup>3</sup>

TVS nustatyti *vertės pagrindai*:<sup>4</sup>

1. Rinkos vertė;
2. Nuomos rinkos vertė;
3. Teisingoji vertė;
4. Investicinė vertė arba vertingumas;
5. Sinergijos vertė;
6. Likvidacinė vertė.

Vertinimo užsakovui yra aktuali vertinamo turto rinkos vertė, kuri ataskaitoje suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme: *„turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginę komercinę 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“*.

*Rinkos vertė* yra pagrindinė sąvoka nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto, o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, besikeičiančios informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių.<sup>5</sup>

*Turto rinkos vertė* rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.<sup>6</sup>

*Geriausias turto naudojimas* (Highest and best use) – tuo pat metu fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę.<sup>7</sup>

Turto vertei nustatyti, gali būti naudojami šie turto vertinimo metodai, aprobuoti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakyme „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“:

- **lyginamasis metodas**, kurio esmė „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“.

<sup>1</sup> LR finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 26 punktas.

<sup>2</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>4</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>5</sup> Europos vertinimo standartai 2020, Devintas leidimas, TEGOVA.

<sup>6</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>7</sup> Europos vertinimo standartai 2020, Devintas leidimas, TEGOVA.

- **išlaidų (kaštų) metodas**, kurio esmė yra „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“.

- **pajamų metodas**, kurio esmė – „turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.

- **aukščiau nurodytų metodų deriniai.**

Renkantis turto vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms aplinkybėms.<sup>8</sup> Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Metodų taikymo būdai bei metodo parinkimo motyvai išdėstyti 3 ataskaitos skyriuje „Turto vertės nustatymas“.

## 1.9. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.6 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta VĮ RC Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (dokumentų kopijos pateiktos ataskaitos prieduose).

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais.

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

Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nėra.

Specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės:

Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių nėra.

Šioje ataskaitoje kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių, šioje ataskaitoje esančios nuomonės, analizės duomenys ir išvados pateikiamos su šiomis ribojančiomis sąlygomis:

- turto vertinimo ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimus, nuosavybės teisės klausimus;

- vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamojo objekto vertės, išaiškęs kitokioms, vertintojui vertinimo atlikimo metu nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;

- vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas sąlygas, turinčias įtakos turtui, tokias kaip toksinės atliekos ir teršalus, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta, daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali;

- vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie vertintojui žinomi natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi objekto vertei;

- vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, ir joms galėjo turėti įtakos tik nenumatyti faktoriai ar kitos ataskaitoje pažymėtos sąlygos; vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinamame objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu; šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų;

- šioje vertinimo ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas;

- vertintojas, identifikuodamas turtą, konstatuodamas šioje ataskaitoje aprašomo turto egzistavimo faktą, būklę, rėmėsi užsakovo pateiktais duomenimis; vertintojas neatsako už duomenų, kurių buvo jau neįmanoma patikrinti tikslumą ir tikrumą;

- šioje ataskaitoje pateikiamos nuotraukos ir priedai tėra skirti pagelbėti užsakovui ir tretiesiems asmenims suvokti vertinamąjį turtą, jo apimtį;

<sup>8</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

- vertintojas vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino;

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, jog nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą, objektas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisės buvo neapribotos;

- atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas neturi galimybės savarankiškai gauti duomenų apie vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusį ar esamą naudojimą, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl prielaida remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą vertės pokytį, jeigu vėliau paaiškėtų, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša galėtų atsirasti.

- vertintojas pažymi, kad vertinant turtą naudotasi Užsakovo pateikta informacija. Tačiau parengta ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios finansinio audito procedūros ar turto inventorizacija. Vertintojas rėmėsi savo sukaupta informacija ir duomenimis apie nekilnojamojo turto rinką.

Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų ir ekonominių sąlygų analize. Ataskaita remiasi turto rinkos konjunktūra vertinimo dieną.

Ši ataskaita parengta ataskaitos 1.3 skirsnyje nurodytu atveju ir tikslu. UAB „Jungtinis verslas“ ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems atvejams ir tikslams nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems.

Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsitikusių po šios ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta ateityje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu autoriaus parašu ir patvirtinta įmonės antspaudu arba pasirašyta sertifikuotu elektroniniu parašu.

Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.

Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr.86-4139) 24 straipsnyje.

## 2. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS

### 2.1. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA, APLINKOS CHARAKTERISTIKOS

**Turto buvimo vieta / adresas:** Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2.

**Vilniaus rajono savivaldybė** priklauso Vilniaus apskrčiai.



2.1 pav. Vilniaus rajono savivaldybė<sup>9</sup>

**Vilniaus rajono savivaldybė** yra šalies pietrytinėje dalyje, prie sienos su Baltarusija. [...] Teka Neris su intakais Vilnia, Voke. Yra 113 nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), 9 tvenkiniai, pelkės (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, Didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria. Žemės ūkio naudos užima 46 % savivaldybės teritorijos, miškai – 39,6 %, keliai – 2,3 %, užstatyta teritorija – 3,2 %, vandens – 2,4 %, kita žemė – 6,5 %.

Savivaldybės teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė, ir 4 miesteliai – Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajono, kaip ir apskrities, centras yra šalies sostinė Vilnius, turinti atskiros savivaldybės statusą [...].

Vilniaus rajone, be žemės ūkio, plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, paslaugų sfera. Netoliese Vilniaus kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja strateginę rajono padėtį. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas. Šio krašto gyventojai pasižymi svetingumu, nuoširdumu, savitumu – turintys ypatingas daugiakultūrinės tradicijas, kurias rūpestingai puoselėja.<sup>10</sup>

**Nemenčinės seniūnija** yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Bezdonių, Buivydžių, Sužionių, Paberžės, Riešės ir Nemenčinės miesto seniūnijomis. Seniūnijoje yra 108 kaimai. Didžiausios gyvenvietės tai: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Tuščiauliai, Eitminiškės ir Raudondvaris. Seniūnijos plotas yra 15 251 ha. 2022 m. sausio 1 d. seniūnijoje deklaravo savo gyvenamąją vietą 3 871 gyventojas.<sup>11</sup>

**Tuščiauliai** – kaimas Vilniaus rajono savivaldybėje, 4 km į šiaurės rytus nuo Nemenčinės. Seniūnaitijos centras. Kaimas stovi Neries dešiniajame krante, miškų apsuptyje. Kelias į Nemenčinę. Būdingos nausėdijos, vasarnamiai. Dalis kaimo faktiškai yra atskira gyvenvietė – Gėla. Ties Tuščiauliais Neryje yra 320 m ilgio rėva. Gali būti, kad tai K. Tiškevičiaus minima Tunčių/Šokių (Tańcy) rėva arba Filuto rėva.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus\\_apskritis/vilniaus\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus_apskritis/vilniaus_rajono_savivaldybe.html)

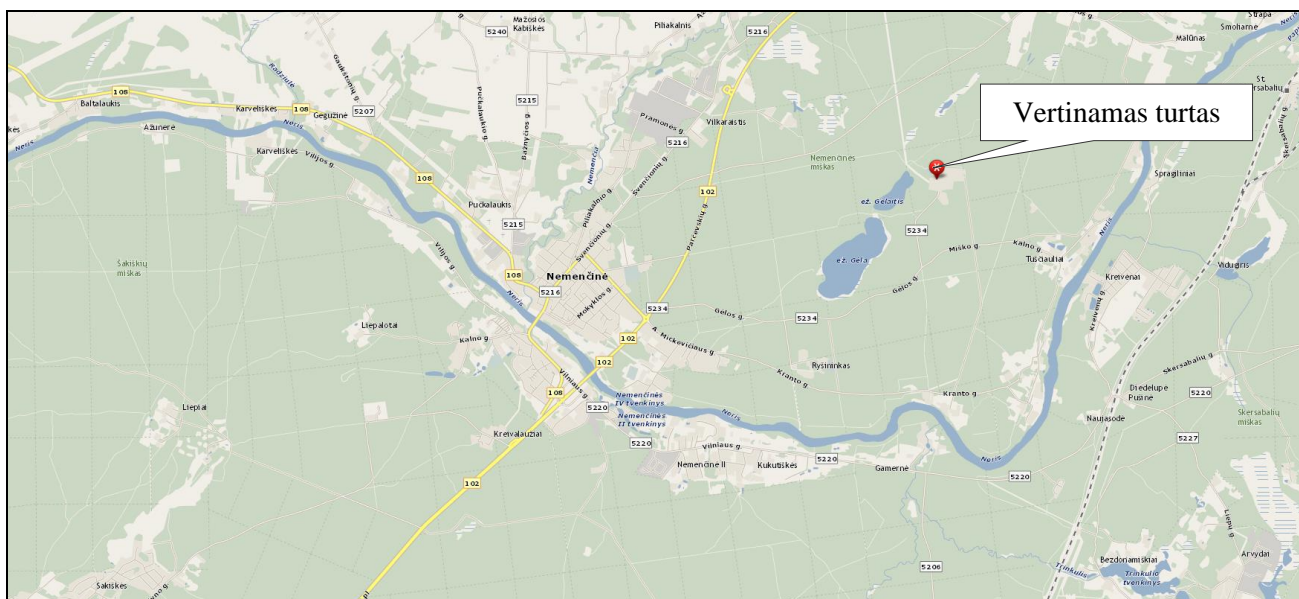
<sup>10</sup> Prieiga internetu: [http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus\\_apskritis/vilniaus\\_rajono\\_savivaldybe.html](http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus_apskritis/vilniaus_rajono_savivaldybe.html)

<sup>11</sup> Prieiga internetu: <https://www.vrsa.lt/savivaldybes-administracija/seniunijos/3/nemencines-12>

<sup>12</sup> Prieiga internetu: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Tu%C5%A1%C4%8Diauliai>



## Vietovės, gretimybių, aplinkos charakteristika



2.2 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: [www.maps.lt](http://www.maps.lt))



2.3 pav. Vertinamo turto dislokacija (šaltinis: [www.maps.lt](http://www.maps.lt), ortofoto)

Vertinamas turtas yra Vilniaus rajono šiaurės rytinėje dalyje, Nemenčinės seniūnijoje, Tuščiaulių kaime. Vertinamas turtas yra Gėlos globos namų teritorijoje. Kompleksą supa Nemenčinės miškas. Iš vakarinės pusės šalia yra Gėlaičio ežeras.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas prie vertinamo turto asfaltuotais keliais. Atstumas iki Nemenčinės miesto centro apie 4,5 km, iki Vilniaus miesto centro – apie 26,5 km.

**Užterštumo galimybė:** Vertintojas neatliko jokių specialių tyrimų, vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad užterštumo lygis neviršija leistinų normų.

## 2.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS

Vertintojas naudojosi VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenimis (žr. priedus).

Vertinamo turto savininkas, turto valdymo teisė bei kiti juridiniai duomenys yra nurodyti žemiau esančioje lentelėje.

**2.1 lentelė.** Nekilnojamo turto juridinė charakteristika

Eil. Nr.	Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Unikalus numeris	Savininkas	Turto valdymo teisė
1	Transformatorinė, 10H1p	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2	4197-5024-7136	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042

*Pastaba. Detalesnė vertinamo turto juridinė informacija pateikiama VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė (žr. ataskaitos priedus).*

### 2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŲ POŽYMAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

*Gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

*Vidutinė* – pastebimas dalinis apdailos nusidėvėjimas.

*Patenkinama* – turtas, turintis išorinių trūkumų, pastebimas didelis apdailos nusidėvėjimas.

*Prasta* – turtas, turintis išorinių trūkumų, trukdančių jį pilnavertiškai eksploatuoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį.

*Avarinė* – turtas, esantis fiziškai pažeistame (griūvančiame) pastate, kurį toliau naudoti yra nesaugu.

Vertinamo turto techninės charakteristikos, individualūs požymiai, vadovaujantis nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu bei vertinamo turto apžiūra, pateikiamos tolesnėse lentelėse.

**2.2 lentelė.** Transformatorinė aprašymas

<b>Vertinamas turtas</b>	Pastatas - Transformatorinė
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žymėjimas plane</b>	10H1p
<b>Statybos metai</b>	1974
<b>Baigtumo procentas</b>	100 %
<b>Bendras plotas</b>	26.45 kv. m
<b>Tūris</b>	121 kub. m
<b>Plotas</b>	31.00 kv. m
<b>Betonas</b>	Betono
<b>Sienos</b>	Plytų mūro
<b>Stogo konstrukcija, danga</b>	Šlaitinė, skarda
<b>Būklė</b>	Vidutinė

*Pastaba. Detalesnė informacija apie turtą pateikta vertinamo turto fotonuotraukose (žr. ataskaitos priedus).*

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

### TURTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR (ARBA) ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

**Turto geriausias naudojimas** reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.<sup>13</sup>

Alternatyvus turto panaudojimas paprastai nagrinėjamas tais atvejais, kuomet esamas turto naudojimas yra neefektyvus. Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į turto planinius sprendinius, turto dislokaciją bei visuminę vietovės perspektyvą, esamas naudojimas atitinka geriausią jo panaudojimą.

<sup>13</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

### 3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Vertintojas nustato rinkos vertę, kuri Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nusakoma taip: „<...> 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“.

##### Turto vertės nustatymo principai:

Turto vertė yra nustatoma „<...> vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais <...>.

Turto arba verslo vertė nustatoma <...> laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

Turto vertė yra nustatoma <...> taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.“<sup>14</sup>

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.<sup>15</sup>

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:<sup>16</sup>

- pirkimo – pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Lemiamas veiksnys, pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas.

Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai:<sup>17</sup>

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų (diskontuotų pinigų srautų, kapitalizavimo ir kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai) metodas;
- aukščiau nurodytų metodų deriniai.

Vadovaujantis TVS, būtina atsižvelgti į svarbius ir atitinkamus vertinimo būdus. 105-ajame TVS aprašyti ir apibrėžti metodai yra pagrindiniai, kurie naudojami vertinant. Jie visi paremti ekonominiais kainų pusiausvyros principais, išmokų numatymo ar pakeitimų principais.<sup>18</sup>

Vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgdamas į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada.<sup>19</sup>

Įvertinęs ataskaitos bendroje dalyje apžvelgtus metodikos reikalavimus, vertinimo tikslą ir atvejį bei vertinamo turto individualius požymius, apibendrinęs surinktą informaciją, vadovaudamasis metodikos 55 punktu (turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais: jeigu du turto vertinimo metodai

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 1 punktas.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 2 punktas.

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPI), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 5 straipsnio 3 punktas.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtinta Turto ir verslo vertinimo metodika (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

<sup>18</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

<sup>19</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC.

netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje) vertintojas nutarė, kad vertinamojo turto rinkos vertė bus skaičiuojama *išlaidų (kaštų)* metodu.

#### Metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės:

*Lyginamojo metodo* esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu. Lyginant įvertinami vertinamo ir panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamasis, skirtumai ir daromos laiko, vietos bei kitų sąlygų pataisos. Metodika reglamentuoja minimalų, privalomą panašaus turto sandorių skaičių. Dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir panašaus turto sandorių duomenų gausa, taip pat šių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Šiuo atveju vertinamas turtas yra veikianti transformatorinė pastotė, o toks turtas dažniausiai parduodamas kompleksuose su kitais pastatais ir statiniais. Pardavimo sandorių, kad atitiktų vertinimą turtą pagal paskirtį, panaudojimą nėra. Taip pat nėra ir panašių pasiūlos duomenų. Turto ir verslo vertinimo metodikos 63 p. reglamentuoja: „Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.”

Įvertinus Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus ir vertinamojo objekto ypatumus, lyginamasis metodas netaikomas.

*Pajamų metodu* gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi VĮ „Registrų Centras“ duomenų bazėje užfiksuotų sandorių bei pasiūloje esančių objektų, kurie atitiktų vertinamą turtą pagal jo paskirtį ir būklę nėra, todėl šiuo atveju šis metodas netaikomas.

*Išlaidų (kaštų) metodas* taikomas, kadangi vertinamas turtas yra specialios paskirties turtas, be to, kitais dviem metodais nėra galimybės nustatyti rinkos vertės.

Vertinimo metodas parinktas atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir vertės nustatymo pagrindą (rinkos vertė). Metodų parinkimą taip pat lemia turto naudojimas ir naudojimo galimybės, turimos informacijos kiekis.

## **3.2. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA**

Vertinamo turto rinkos apžvalga atlikta remiantis Lietuvos statistikos departamento, Lietuvos banko, VĮ Registrų Centras teikiamais duomenimis ir kitais viešai prieinamais informacijos šaltiniais.

### **3.2.1 EKONOMINIAI IR SOCIALINIAI RODIKLIAI, FINANSAVIMO SĄLYGOS**

#### **3.2.1.1 Bendrasis vidaus produktas, infliacija, pramonės produkcija, statyba**

##### Bendrasis vidaus produktas

2023 m. BVP dinamika buvo permaininga – po stipraus neigiamo pokyčio pirmąjį ketvirtį Lietuvos ekonomika sugebėjo atsitiesti ir fiksuoti teigiamą rezultatą antrąjį ketvirtį. Antroji metų pusė buvo be didesnių pokyčių.

2023 m. šalies BVP sudarė 72,1 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginti su 2022 m., realusis BVP pokytis buvo neigiamas ir sudarė –0,3 proc. Didžiausią (–1,2 proc.) neigiamą įtaką BVP pokyčiui turėjo pramonės įmonių veiklos rezultatai. Tačiau teigiami statybos ir paslaugų įmonių veiklų rezultatai prislopino BVP kritimą, prie BVP metinio pokyčio prisidėdami atitinkamai 0,6 ir 0,3 proc. punkto.

2023 m. ypač sumažėjo pramonės įmonių sukurta bendroji pridėtinė vertė (–5,6 proc.), žemės ūkio, miškininkystės ir žuvininkystės įmonėse fiksuotas 2,4 proc. kritimas. Tačiau statybos įmonių sukurta pridėtinė vertė augo 9,6 proc., o visame paslaugų sektoriuje stebėtas nuosaikūs 0,5 proc. augimas.

##### Pramonės produkcija

2023 m. visos pramonės produkcijos vertė sudarė 35 mlrd. EUR to meto kainomis ir, palyginti su 2022 m., sumažėjo 5,2 proc. palyginamosiomis kainomis.

Per metus labiausiai sumažėjo medienos ir medienos gaminių, išskyrus baldus, – 23,6 proc., chemikalų ir chemijos produktų – 15,5 proc., baldų – 14,9 proc., gamybos produkcija.

2023 m. labiausiai augo pagrindinių vaistų pramonės gaminių ir farmacinių preparatų – 26,1 proc., elektros įrangos – 24,7 proc., variklinių transporto priemonių, priekabų ir puspriekabių – 19,1 proc., gamybos produkcija.

##### Infliacija

Po dvejų metų, kai vartojimo prekių ir paslaugų kainos didėjo dviženkliais skaičiais, 2023 m. Lietuvoje metinė (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) infliacija sudarė 1,2 proc. Per 2023 m. vartojimo prekių kainos sumažėjo 1 proc., bet paslaugų kainos padidėjo – 6,7 proc.

2023 m. bendrą metinį kainų pokytį daugiausia lėmė su sveikatos priežiūra susijusių prekių ir paslaugų – 9,4 proc., viešbučių, kavinių ir restoranų teikiamų paslaugų – 7,7 proc. kainų padidėjimas ir būsto, vandens, elektros ir kito kuro grupės prekių ir paslaugų kainų sumažėjimas (10 proc.). 2023 m. užfiksuotas beveik visų energetinių prekių kainų mažėjimas – elektros energijos kainos sumažėjo 27,7 proc., kietojo kuro – 23,5 proc., šilumos energijos – 19,9 proc., suskystintų dujų maistui gaminti – 17,3 proc., skystojo kuro – 12,2 proc., dyzelinių degalų – 11,1 proc., suskystintų automobilių dujų – 11 proc., benzino – 4,8 proc. Tik gamtinių dujų kainos pakilo 14,2 proc.

2023 m. gruodžio mėn., palyginti su 2022 m. gruodžio mėn., valstybės ir savivaldybių institucijų administruojamos kainos sumažėjo 2,8 proc., o rinkos kainos padidėjo 1,9 proc.

#### Eksportas ir importas

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. prekių eksportas sudarė 39,7 mlrd. EUR, importas – 45,4 mlrd. EUR. Palyginti su 2022 m., eksportas sumažėjo 10,5 proc., importas – 13,6 proc. Tarptautinės prekybos prekėmis deficitas sudarė 5,7 mlrd. EUR.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia eksportavo į Latviją, Lenkiją, Vokietiją. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, eksportuotų prekių į ES valstybes vertė sumažėjo 14 proc. ir sudarė 60,3 proc. bendro Lietuvos eksporto.

2023 m. sausį–lapkritį iš Lietuvos daugiausia eksportuota mineralinių produktų (14,6 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (13 proc.), chemijos pramonės ir jai giminingų pramonės šakų produkcijos (10,7 proc.).

2023 m. sausį–lapkritį lietuviškos kilmės prekių eksportas siekė 22,5 mlrd. EUR ir sudarė 61,8 proc. viso Lietuvos eksporto. Palyginti su 2022 m. tuo pačiu laikotarpiu, lietuviškos kilmės prekių eksportas sumažėjo 10,8 proc., be mineralinių produktų – 11,7 proc.

Didžiausią lietuviškos kilmės prekių eksporto dalį sudarė naftos produktai, kurių eksportas sumažėjo 8 proc., baldų eksportas sumenko 11,5 proc., o paruoštų maisto produktų ir gėrimų eksportas padidėjo 19,6 proc.

Lietuviškos kilmės prekių daugiausia eksportuota į ES (65,5 proc. viso lietuviškos kilmės prekių eksporto). Pagrindinės lietuviškos kilmės eksporto partnerės – Lenkija, Vokietija, Latvija, Nyderlandai, Jungtinės Valstijos.

2023 m. sausį–lapkritį Lietuva daugiausia importavo mineralinių produktų (20,8 proc.), mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos (17 proc.), antžeminio, oro, vandens transporto priemonių (11,8 proc.).

Daugiausia į Lietuvą importuota prekių iš Vokietijos, Lenkijos, Latvijos. Importuotų prekių iš ES valstybių vertė sumažėjo 4,9 proc. ir sudarė 69,6 proc. bendro Lietuvos importo.

#### Statyba

Išankstiniais duomenimis, statybos įmonės šalyje 2023 m. atliko darbų už 5,5 mlrd. EUR to meto kainomis. Palyginamosiomis kainomis tai yra 13,1 proc. daugiau nei 2022 m. Labiausiai augo inžinerinių statinių statybos darbų apimtis, jų atlikta 28,5 proc. daugiau, o pastatų statybos darbų – 1,4 proc.

2023 m. inžinerinių statinių statybos darbų dalis sudarė 46,7 proc. visų šalyje atliktų darbų, negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų dalys sudarė atitinkamai 33,8 ir 19,5 proc.

Užsienyje atlikta statybos darbų už 651,6 mln. EUR, tai 5,4 proc. daugiau nei 2022 m.

Per metus (2023 m. gruodį, palyginti su 2022 m. gruodžiu) statybos sąnaudų elementų kainos padidėjo 2,9 proc. Tai lėmė vidutinio valandinio bruto darbo užmokesčio (19,1 proc.), mašinų ir mechanizmų darbo valandos kainos (5,9 proc.), pridėtinių išlaidų (0,3 proc.) padidėjimas bei statybinių medžiagų ir gaminių kainų (2,9 proc.) sumažėjimas.<sup>20</sup>

### **3.2.1.2 Socialiniai rodikliai**

#### Darbo rinka

2023 m. trečiojo ketvirčio pabaigoje šalyje buvo 28,1 tūkst. laisvų darbo vietų samdomiesiems darbuotojams – tai beveik tiek pat, kiek ir 2023 m. antrąjį ketvirtį. Laisvų darbo vietų lygis šalyje beveik nepakito ir sudarė 2 proc.

Daugiausia laisvų darbo vietų 2023 m. trečiąjį ketvirtį buvo transporto ir saugojimo įmonėse – 19,8 proc. visų laisvų darbo vietų, pramonės – 16,5 proc., viešojo valdymo ir gynybos; privalomojo socialinio draudimo įmonėse – 14,2 proc.

2023 m. šalyje buvo 1 mln. 441,1 tūkst. užimtų gyventojų, 105,5 tūkst. bedarbių ir 904,3 tūkst. ekonomiškai neaktyvių 15 metų ir vyresnių gyventojų. Palyginti su 2022 m., užimtų gyventojų skaičius

<sup>20</sup> Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

padidėjo 20,3 tūkst., arba 1,4 proc., bedarbių – 16,2 tūkst., arba 18,1 proc., o ekonomiškai neaktyvių gyventojų skaičius padidėjo 12,1 tūkst., arba 1,4 proc.

2023 m. nedarbo lygis šalyje buvo 6,8 proc., arba 0,9 procentinio punkto, didesnis nei 2022 m.

Ilgalaikio nedarbo lygis 2023 m., palyginti su 2022 m., išliko toks pat ir buvo lygus 2,3 proc.

2023 m. 5,6 proc. visų užimtų gyventojų nurodė, kad paprastai dirbo namuose, bent retkarčiais namuose dirbo 7 proc. Palyginti su 2022 m., paprastai dirbančių namuose užimtųjų dalis sumažėjo 6,7 proc.

Išankstiniais duomenimis, 2023 m. vidutinis mėnesinis bruto (iki mokesčių) darbo užmokestis, įskaitant individualiąsias įmones, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,6 proc., arba 225 EUR, ir sudarė 2 014 EUR.

Darbo užmokesčio pokyčiams įtakos turėjo nuo 2023 m. sausio 1 d. padidinta minimalioji mėnesinė alga, padidintas valstybės politikų, teisėjų, valstybės pareigūnų, valstybės tarnautojų ir biudžetinių įstaigų darbuotojų pareiginės algos bazinis dydis ir kitos priežastys.

Vidutinis mėnesinis neto (atskaičius mokesčius) darbo užmokestis 2023 m. sudarė 1 249,1 EUR ir per metus padidėjo 11,4 proc. (128 EUR).

Dėl 2023 m. vis dar aukštos infliacijos realusis darbo užmokestis per metus padidėjo 2,1 proc.

2023 m. bruto darbo užmokestis sparčiau didėjo viešajame sektoriuje. Per metus jis padidėjo 13 proc. ir sudarė 2 116,4 EUR, o privačiajame sektoriuje padidėjo 12 proc. ir sudarė 1 973,8 EUR.

2023 m. bruto darbo užmokestis šalies ūkyje didėjo visų ekonominės veiklos rūšių įmonėse ir įstaigose. Didžiausią bruto darbo užmokestį gavo informacijos ir ryšių (apie 3 684 EUR), finansinės ir draudimo įmonių darbuotojai (apie 3 349,3 EUR). Mažiausiai uždirbo apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (apie 1 354,6 EUR), nekilnojamojo turto operacijų (apie 1 587,2 EUR), kito aptarnavimo veiklos (apie 1 604 EUR) įmonių darbuotojai.

2023 m. minimalioji mėnesinė alga Lietuvoje augo 15 proc., Estijoje – 10,9 proc., Latvijoje 24 proc.

Minimalioji mėnesinė alga 2023 m. trečiąjį ketvirtį Lietuvoje sudarė 41,9 proc., Estijoje ir Latvijoje – 40 proc. vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio.

Išankstiniais vertinimais, 2023 m. spalį ketvirtadalis visų šalies ūkio darbuotojų uždirbo 762 EUR ir mažiau, kiti 25 proc. darbuotojų gavo nuo 762 iki 1 005 EUR, kitas ketvirtadalis darbuotojų uždirbo nuo 1 005 iki 1 410 EUR ir likęs ketvirtadalis – daugiau nei 1 410 EUR, atskaičius mokesčius.

Neto darbo užmokesčio mediana 2023 m. spalį sudarė 1 005 EUR ir buvo 102 EUR didesnė nei 2022 m. spalį.

Didesnį nei 6 000 EUR bruto darbo užmokestį gavo apie 20 tūkst. darbuotojų (6 tūkst. darbuotojų daugiau nei 2022 m. spalį).

2023 m. šalies ūkyje vidutinis darbuotojų, mokėjusių mokesčius Sodrai, skaičius sudarė apie 1 mln. 359 tūkst. ir, palyginti su 2022 m., padidėjo 12,5 tūkst. Daugiau nei du trečdaliai (73,6 proc., arba 1 mln. 374 tūkst.) darbuotojų dirbo privačiajame sektoriuje. Viešajame sektoriuje (įskaitant valstybės ir savivaldybių įmonių darbuotojus) dirbo mažiau nei trečdalis (26,4 proc., arba 358,6 tūkst.) darbuotojų.

### Demografinė situacija

2024 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 mln. 886,5 tūkst. nuolatinių gyventojų – 29 tūkst. (1 proc.) daugiau negu prieš metus.

2023 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokyčiui įtakos vis dar turėjo karo pabėgėlių iš Ukrainos ir didelis atvykusiųjų iš Baltarusijos, Kazachstano, Kirgizstano, Uzbekistano, Tadžikistano skaičius, lėmęs teigiamą neto tarptautinę migraciją (44,9 tūkst. daugiau žmonių atvyko į Lietuvą, negu išvyko iš jos). Natūrali gyventojų kaita, kaip ir ankstesniais metais, išliko neigiama – 2023 m. 15,7 tūkst. daugiau žmonių mirė negu gimė. 2023 m. gimė 20 tūkst. kūdikių, tai 2 tūkst. (9,3 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. mirė 35,7 tūkst. žmonių, tai 7,2 tūkst. (16,7 proc.) mažiau negu 2022 m.

2023 m. iš Lietuvos emigravo 22 tūkst. nuolatinių šalies gyventojų: 12 tūkst. užsieniečių ir 10 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių. Palyginti su 2022 m., emigravusiųjų skaičius padidėjo 6,7 tūkst. (44 proc.).

Nuolatinių šalies gyventojų emigracijos kryptys išliko tos pačios: Ukraina, Jungtinė Karalystė, Baltarusija, Norvegija ir Vokietija. Užsienio piliečiai daugiausia vyko į Ukrainą (8 tūkst.) ir Baltarusiją (beveik 2 tūkst.), Lietuvos Respublikos piliečiai – į Jungtinę Karalystę, Norvegiją ir Vokietiją.

2023 m. į Lietuvą imigravo 66,9 tūkst. žmonių – 20,4 tūkst. (23,4 proc.) mažiau negu 2022 m., tai 45 tūkst. gyventojų daugiau, negu iš jos išvyko.

2023 m. 75 proc. visų imigravusių gyventojų sudarė užsienio piliečiai, 25 proc. – Lietuvos Respublikos piliečiai. Didžioji dalis užsienio piliečių į Lietuvą atvyko iš Ukrainos, Baltarusijos. Daugiausia Lietuvos Respublikos piliečių grįžo iš Jungtinės Karalystės, Norvegijos ir Vokietijos.

2023 m. Lietuvos Respublikos piliečių neto tarptautinė migracija buvo teigiama, t. y. į Lietuvą grįžo 6 tūkst. Lietuvos Respublikos piliečių daugiau, negu jų išvyko (2022 m. – 7,6 tūkst. daugiau).<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Internetinė prieiga: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=11883394>, peržiūrėta 2024-03-28.

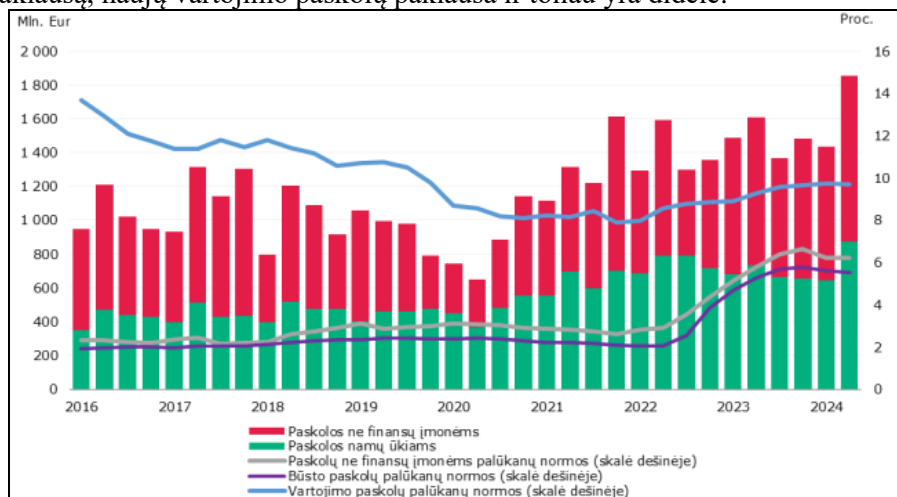


### 3.2.1.3 Finansavimo sąlygos

Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai išsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių išsipareigojimų metinis augimas per pusmetį paspartėjo nuo 3 iki 13 proc., tačiau finansiniam turtui padidėjus dar daugiau (labiausiai dėl indėlių ir biržinių akcijų augimo), grynasis gyventojų finansinis turtas per metus išaugo 4 proc. ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 58 mlrd. Eur. Ne finansų įmonių finansinių išsipareigojimų metinis augimas sudarė 3 proc., sparčiau auga ilgalaikiai išsipareigojimai, ypač aktyvėja finansavimasis ilgalaikėmis paskolomis iš bankų ir kitų ne finansų įmonių. Įmonių finansiniam turtui per metus paaugus 6 proc. (labiausiai dėl indėlių ir kitoms įmonėms suteiktų ilgalaikių paskolų augimo), grynasis finansinis turtas per metus padidėjo beveik penktadaliu ir 2024 m. pirmąjį ketvirtį sudarė 17 mlrd. Eur.

Pinigų finansų įstaigų Lietuvos rezidentų kredito portfelio metinis augimas tebėra spartus – sparčiau auga įmonių kredito portfelis, neslopsta vartojimo paskolų portfelio augimas, stebima ir būsto paskolų atsigavimo ženkly.

Mažėjant namų ūkių naujų paskolų palūkanų normoms, spartėja ir naujo skolinimo bei viso paskolų portfelio augimo tempas. Namų ūkių paskolų portfelis 2024 m. antrojo ketvirčio pabaigoje augo 7 proc. per Lietuvos ekonomikos apžvalgą / 2024 m. rugsėjis 33 metus (žr. 14 pav.) ir, palyginti su euro zona, kur augimas sudarė 0,3 proc., ir toliau yra spartus, tiek dėl neslopstančio vartojimo kreditavimo, tiek ir dėl labiau atsigaunančios būsto paskolų paklausos. Sumažėjus EURIBOR (nuo 2023 m. rudens EURIBOR sumažėjo 0,5 proc. p.) ir būsto paskolų maržoms (maržų mediana 2024 m. birželio mėn. sudarė 1,5 % ir buvo 0,9 proc. p. mažesnė nei prieš 4 m.), 2024 m. antrąjį ketvirtį stebimas būsto kreditavimo atsigavimas ir didžiausias aktyvumas per pastaruosius dvejus metus – naujų būsto paskolų buvo suteikta 14 proc. daugiau nei prieš metus, panašiu tempu augo ir tokių paskolų vertė (žr. 15 pav.). Neslopsta ir vartojimo kreditavimas – Lietuvos rezidentų vartojimo paskolų portfelis penktadaliu viršija prieš metus buvusį lygį. Nepaisant neslopstančio kreditavimo, namų ūkių paskolų portfelio ir BVP santykio atotrūkis nuo ilgalaikės tendencijos tebėra stabiliai neigiamas (–2 proc. p.), o būsto paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 17 %), tad perteklinio skolinimosi nestebima. Lietuvos banko vykdomos bankų apklausos rezultatai rodo, kad namų ūkių kredito standartai 2024 m. antrąjį ketvirtį švelnėjo, kartu šiek tiek švelnėjo ir būsto paskolų sąlygos, o tai taip pat prisidėjo prie būsto kreditavimo atsigavimo. Tolesnį skolinimo gyventojams raidą teigiamai veiks sumažėjusi infliacija ir augančios realiosios gyventojų pajamos bei numatomas tolesnis palūkanų normų mažėjimas. Bankai stebi labiau atsigaunančią įmonių bei paskolų naujam būstui paklausą, naujų vartojimo paskolų paklausa ir toliau yra didelė.<sup>22</sup>



3.1 pav. Ketvirtiniai PFĮ paskolų srutai Lietuvos ne finansų įmonėms ir namų ūkiams

Mažėjančių palūkanų normų aplinkoje didėjo įmonių skolinimasis ilgesniam laikotarpiui. Ne finansų įmonėms suteiktų paskolų portfelis 2024 m. antrąjį ketvirtį augo 8,5 proc. metiniu tempu (žr. 14 pav.), o euro zonoje – vos 0,2 proc. Suteiktų naujų paskolų skaičiaus metinis augimas 2024 m. birželio mėn. jau buvo teigiamas, o naujų paskolų vertė per 2024 m. antrąjį ketvirtį dešimtadaliu viršija prieš metus buvusį lygį (žr. 15 pav.). Šią tendenciją patvirtina ir bankų apklausos rezultatai, kurie rodo, kad įmonių paskolų paklausa nebemažėja jau du ketvirčius iš eilės. Pažymėtina, kad įmonių (rezidentų) paskolų ir BVP santykis ir toliau yra vienas mažiausių euro zonoje (2024 m. pirmojo ketvirčio pabaigoje – 15 %). 2024 m. antrojo ketvirčio bankų apklausos rezultatai rodo, kad skolinimo įmonėms standartai po 2022–2023 m. fiksuoto griežtinimo per

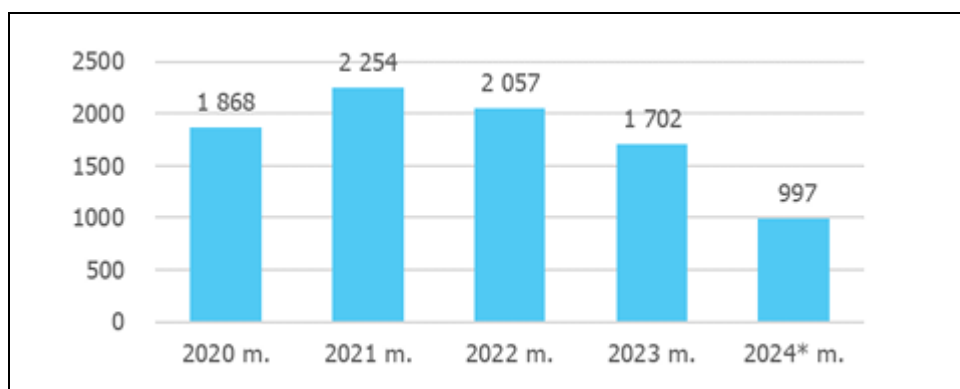
<sup>22</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvas-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17

paskutinį pusmetį reikšmingai nekito. Bankai prasčiausiai vertina transporto įmonių finansinę būklę, kartu Lietuvos ekonomikos apžvalga / 2024 m. rugsėjis 34 mažėja ir konkurencija skolinant šioms įmonėms, taip pat labiausiai buvo ribojamas skolinimas NT bei viešbučių ir restoranų įmonėms. Tačiau finansinių sunkumų patiriančių įmonių dalis reikšmingai nedidėja.

Bankų paskolų namų ūkiams ir ne finansų įmonėms portfelyje neveiksnių paskolų lygis ir įmonių bankrotų skaičius ir toliau buvo žemas. Nedaug prastėja tik vartojimo paskolų kokybė ir fiksuotas riboto dydžio paskolų kokybės suprastėjimas apdirbamosios gamybos sektoriuje bei padidėjęs bankrotų skaičius transporto sektoriuje. Statybos bei viešbučių ir restoranų ekonominių veiklų, palyginti su kitais sektoriais, neveiksnių paskolų dalis vis dar tebebuvo didžiausia, tačiau per metus sumažėjo daugiau nei 4 proc. punktais ir sudarė atitinkamai 3,4 ir 4,3 proc. Pastaruoju metu įmonių segmente įsigaliojo atsargus optimizmas, tai rodo ir pagerėję įmonių lūkesčių indeksai, palyginti su buvusiais prieš metus.<sup>23</sup>

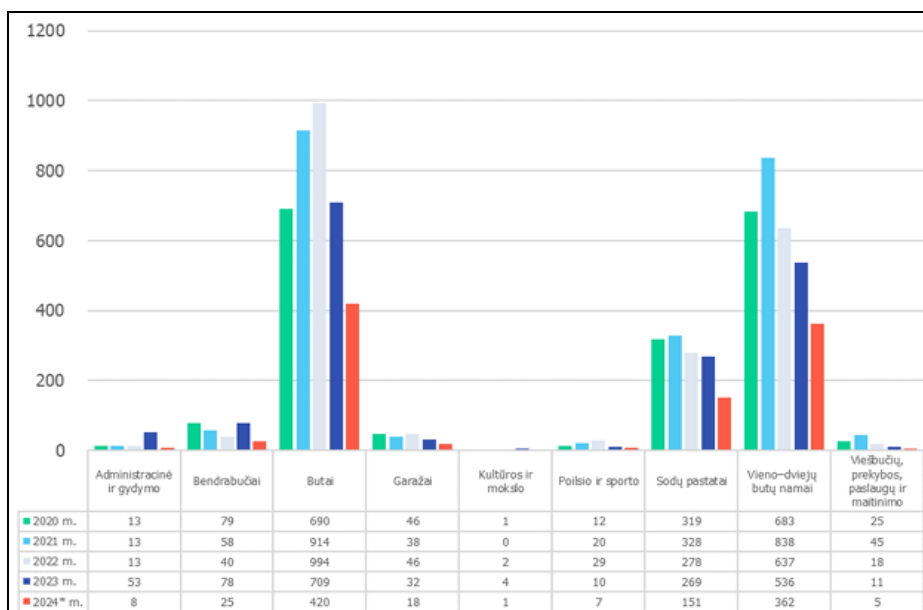
### 3.2.2 NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KONJUNKTŪRA

#### Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



3.2 pav. 2020–2024\* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius

Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 metais buvo parduoti 1 702 pastatai ir patalpos, t. y. 17,26 proc. mažiau nei 2022 m. Vilniaus rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2020–2024\* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 2 254 objektai. Lyginant 2021 m. su 2020 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 20,66 proc., tačiau 2022 m. buvo perleista 8,74 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2024 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



3.3 pav. 2020–2024\* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes

<sup>23</sup> Prieiga internetu: <https://www.lb.lt/lt/eap-lietuvos-ekonomikos-apzvalga#ex-1-1>, peržiūrėta 2024-09-17.



Vilniaus rajono savivaldybėje per 2020–2024\* m. iš viso buvo parduoti 8 878 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai. Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinės ir gydymo, bendrabučių, kultūros ir mokslo, paskirčių grupėse. 2023 m. daugiausia buvo parduota butų – 709, tai yra 28,7 proc. mažiau nei 2022 m., kai buvo perleisti 994 butai. Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 metais perleisti 536 vieno–dviejų butų namai (15,9 proc. mažiau nei 2022 m.), 269 sodų pastatai (3,2 proc. mažiau nei 2022 m.), 32 garažai (30,4 proc. mažiau nei 2022 m.), 78 bendrabučių grupės objektai (95,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 11 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės objektų (38,9 proc. mažiau nei 2022 m.), 53 administracinės ir gydymo paskirčių grupės objektai (307,7 proc. daugiau nei 2022 m.), 4 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (100,0 proc. daugiau nei 2022 m.), 10 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų (65,5 proc. mažiau nei 2022 m.).<sup>24</sup>

### 3.2.2.1 Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo duomenys

Vasarą prasidėjusios optimistiškesnės nuotaikos šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje persikėlė ir į rudenį. Keleto pastarųjų mėnesių tendencijos indikuoja apie tai, kad rinka pradėjo lipti iš duobės, kurios dugną matėme šių metų pradžioje, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

Per tris šių metų ketvirčius visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 81,9 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų - 3,5 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 84,9 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per rugsėjo mėnesį įregistruota 10,3 tūkst. NT savininkų pasikeitimų - 7,8 proc. daugiau nei praėjusių metų rugsėjį (9,6 tūkst. NT objektų), bet 0,7 proc. mažiau nei šių metų rugpjūtį (10,4 tūkst. NT objektų).

Šiais metais visoje šalyje įregistruota 21,6 tūkst. butų pardavimų - 5,8 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 22,9 tūkst. butų sandorių. Vien tik per rugsėjo mėnesį šeiminkus pakeitė beveik 2,7 tūkst. butų - 5,5 proc. daugiau nei pernai rugsėjį (2,5 tūkst. butų), bet 3,4 proc. mažiau nei šių metų rugpjūtį (2,7 tūkst. butų).

Vilniuje šiemet per tris ketvirčius įregistruota 7,1 tūkst. butų pardavimų, arba 9,4 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, Kaune - 3,2 tūkst. (3,5 proc. mažiau), Klaipėdoje - beveik 2 tūkst. (5,8 proc. mažiau).

Šiais metais Lietuvoje įregistruota iš viso beveik 8 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 1,2 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 8 tūkst. namų pardavimų. Vien tik per rugsėjo mėnesį pasikeitė beveik 1 tūkst. namų šeiminkai - 3,2 proc. daugiau nei pernai rugsėjį (beveik 1 tūkst. namų), bet 9,2 proc. mažiau nei šių metų rugpjūtį (beveik 1,1 tūkst. namų).

Šiemet per devynis mėnesius visoje šalyje taip pat įregistruota 39,4 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 3,3 proc. mažiau nei 2023 metų sausį-rugsėjį, kai buvo įregistruota 40,7 tūkst. žemės sklypų sandorių. Tik per rugsėjo mėnesį įregistruota 5,1 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 11,3 proc. daugiau nei pernai rugsėjį (4,6 tūkst. žemės sklypų) ir 3,3 proc. daugiau nei šių metų rugpjūtį (4,9 tūkst. žemės sklypų).<sup>25</sup>

## 3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

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:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- 1) vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- 2) 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

<sup>24</sup> VĮ Registro centro pateikiami Nekilnojamojo turto masinio vertinimo duomenys

<sup>25</sup> Prieiga internetu: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=62118>

konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamų objektų vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV - vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK - vertinamo objekto atstatymo kaštų vertė;

NV - vertinamo objekto nuvertėjimo vertė.

Vertinamas objektas, kurio vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu, konkrečiai ištiriamas, suskaidomas į elementus, kuriems sukurti, pagaminti, įrengti ar pastatyti (sumontuoti) yra nustatyta rinkos kaštų duomenų bazė, t.y. apimties (matavimo) vienetai bei šiems vienetais nustatytos tiesioginės išlaidos (medžiagos, darbo jėga, mechanizmai ir kita), pridėtinės išlaidos (projektavimo bei valdymo, sandėliavimo ir kitos išlaidos), taip pat vidutinis šios produkcijos kūrėjo, gamintojo, statytojo (montuotojo) pelnas.

Nekilnojamas turtas nuvertėja trimis aspektais, todėl, skaičiuojant vertinamo objekto nuvertėjimo vertę, nustatoma:

1) fizinis nuvertėjimas, kuris rodo fizinius vertinamo objekto savybių pakitimus per tam tikrą laikotarpį ir (arba) per funkcijų atlikimo skaičių (naudojimo intensyvumą).

2) funkcinis nuvertėjimas - vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai, madai ar skoniui, dėl demografinių, socialinių ar kitų veiksnių.

3) ekonominis nuvertėjimas, kurį sukelia veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia vertinamo objekto esantys kiti objektai, keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ir pan.

Visa vertinamo objekto nuvertėjimo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$NV = FN + TN + EN,$$

NV - nuvertėjimo vertė;

FN - fizinio nuvertėjimo vertė;

TN - funkcinio nuvertėjimo vertė;

EN - ekonominio nuvertėjimo vertė.

Vertinamo turto nuvertėjimas nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. suskaidymo skaičiavimo modeliu;
2. gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
3. rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Turto vertintojas pasirenko suskaidymo skaičiavimo modelį.

Vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės:

suskaidymo skaičiavimo modelio esmė – apskaičiuoti tris skirtingas nusidėvėjimo rūšis. Nustatant nekilnojamojo turto vertę išlaidų (kaštų) metodo metodu, šiuo modeliu, išskiriamos trys nuvertėjimo rūšys:

1. fizinis nuvertėjimas;
2. funkcinis nuvertėjimas;
3. ekonominis nuvertėjimas.

**Fizinis turto nuvertėjimas** yra turto naudingumo sumažėjimas dėl turto ar jo dalių nusidėvėjimo dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.<sup>26</sup>

Fizinis nekilnojamojo turto nuvertėjimas „rodo vertinamojo objekto savybių fizinius pakitimus per tam tikrą laikotarpį. Nuvertėjimo laipsnis išreiškiamas procentais“.<sup>27</sup>

Kai kurios turto fizinio nuvertėjimo priežastys gali būti pašalinamos, t. y. turtas gali būti suremontuotas, pagerintas, tinkamai prižiūrimas. <..> Kai kuris turto fizinis nuvertėjimas yra nepašalinamas, t. y. būklės nusidėvėjimas negali būti pataisomas apskritai arba ekonomiškai efektyviai. Nepašalinamo fizinio nuvertėjimo dydis gali būti apskaičiuojamas atsižvelgiant į turto amžių, tikėtiną visą ir likusį naudingo tarnavimo laiką, tokiu atveju pataisa dėl fizinio nuvertėjimo yra proporcinga viso tikėtino turto naudojimo amžiui.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 40 p.

<sup>27</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 217p.

<sup>28</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 41-12 p.

**Funkcinis turto nuvertėjimas** yra „vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas per tam tikrą laikotarpį, rinkoje pasikeitus technologijai <...> ar kitiems veiksniams“<sup>29</sup>.

Funkcinis turto nuvertėjimas yra turto naudingumo sumažėjimas dėl nepakankamo turto veiksmingumo palyginti su jį pakeičiančiu turtu.

Skiriamos dvi funkcinio turto nuvertėjimo formos:

- perteklinės kapitalo išlaidos, kurios gali susidaryti dėl dizaino pakeitimo, gamybos medžiagų, technologijų ar gaminimo būdų, lemiančių mažesnes modernaus panašaus naudingumo turto kapitalo išlaidas nei vertinamo turto;
- perteklinės veiklos išlaidos, kurios gali susidaryti dėl dizaino patobulinimo ar perteklinio našumo, lemiančio mažesnes modernaus panašaus naudingumo turto eksploatavimo išlaidas nei vertinamo turto.

Todėl funkcinį turto nuvertėjimą gali lemti:<sup>30</sup>

- turto konstrukcija ar ypatumai, jau nesantys patys tinkamiausi teikti paslaugas, kurioms jis iš pradžių buvo skirtas, nes turtas gali būti netinkamas arba perteklinio sudėtingumo ir dėl to viršyti rinkos poreikius;
- pakeista turtui naudota technologija;
- abu pirmiau nurodyti veiksniai.

**Ekonominį turto nuvertėjimą** „sukelia veiksniai, turintys įtakos vertinamajam objektui iš išorės. Ekonominis nuvertėjimas visada laikomas nepašalinamu“<sup>31</sup>.

Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių yra turto vertės sumažėjimą lemiantis jo naudingumo sumažėjimas dėl išorinių ekonominių ar jo buvimo vietos veiksnių. Jei turto ar turto gaminamų produktų pasiūlos ar paklausos pokyčius lemia išoriniai veiksniai, toks nuvertėjimas paprastai vadinamas ekonominiu turto nuvertėjimu. Teisės į nekilnojamąjį turtą gali taip pat nuvertėti, jei pablogėja vietovės sąlygos, pvz., dėl vietos infrastruktūros pokyčių, aplinkos sąlygų ar demografinių pokyčių. Toks turto nuvertėjimas gali atsispindėti tik žemės vertėje, bet kartais jis turės įtakos ir turto pagerinimo vertei. Toks turto nuvertėjimas gali būti tiek laikinas (pvz., trumpalaikė perteklinė pasiūla), tiek nuolatinis.<sup>32</sup>

Ekonominio turto nuvertėjimo pataisos apskaičiuojamos nustatčius fizinį turto nusidėvėjimą ir funkcinį nuvertėjimą, nes ekonominis turto nuvertėjimas nepriklauso nuo turto.<sup>33</sup>

#### Turto sukūrimo sąnaudų nustatymas

Turto vertintojas pasirenko vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį sukūrimo sąnaudų nustatymui.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybės: šio modelio esmė yra apskaičiuoti sukūrimo sąnaudas, kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą <...> iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo metu rinkai aktualius standartus, dizainą ir kokybę. Taikydamas šį būdą, vertintojas laikėsi kiekybinio tyrimo metodo.

Vertintojas sukūrimo sąnaudas apskaičiuoja remiantis formule:

$$AK = SK \times V,$$

kur: *SK* – objekto statybos kaina, *V* – objekto mato vienetas.

Statinio statybos kaina nustatoma remiantis „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (Statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2024) duomenimis.

Vertinamas turtas:

**3.1 lentelė.** Transformatorinė

<b>Vertinamas turtas</b>	Pastatas - Transformatorinė
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žymėjimas plane</b>	10H1p
<b>Statybos metai</b>	1974

<sup>29</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 217, 218 p.

<sup>30</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 48-50 p.

<sup>31</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. 218,219 p.

<sup>32</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 59 p.

<sup>33</sup> 2-asis techninis informacinis dokumentas. Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014. 61 p.

<b>Baigtumo procentas</b>	100 %
<b>Bendras plotas</b>	26.45 kv. m
<b>Tūris</b>	121 kub. m
<b>Plotas</b>	31.00 kv. m
<b>Betonas</b>	Betono
<b>Sienos</b>	Plytų mūro
<b>Stogo konstrukcija, danga</b>	Šlaitinė, skarda
<b>Būklė</b>	Vidutinė

Atliekamas sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas:

**3.2 lentelė.** Liepto sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas

Objektas	Kainyno lentelės Nr.	Įkainis, m <sup>3</sup>	Tūris, m <sup>3</sup>	Vertinamo objekto sukūrimo sąnaudos, Eur
1	2	3	4	5 = 3*4
Transformatorinė, 10H1p	NTK 2024-2.4.14	272.20	121	272.2 * 121 = 32936.2

Nuvertėjimo nustatymas

**Fizinis turto nuvertėjimas**

Kadangi transformatorinė yra 1974 metų statybos, yra skaičiuojamas fizinis nuvertėjimas. Fizinis nuvertėjimas skaičiuojamas remiantis UAB „Sistela“ parengtais „Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais“.

**3.3 lentelė.** Fizinio nusidėvėjimo apskaičiavimas

Pavadinimas	Amžius, m	Vidutinė tarnavimo trukmė, m	Fizinis nusidėvėjimas, proc.
1	2	3	4
Transformatorinė, 10H1p	50	85	59

**Funkcinis turto nuvertėjimas**

Kadangi vertinamas turtas gali būti naudotinas pagal paskirtį be papildomų patobulinimų, todėl laikytina, kad nepašalinamas ir pašalinamas funkcinis nuvertėjimas lygus 0.

**Ekonominis turto nuvertėjimas**

Vertinamas turtas nėra veikiamas išorinių veiksnių, todėl laikytina, kad ekonominio nuvertėjimo vertinamas turtas neturi.

Atliktų skaičiavimų rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

**3.4 lentelė. Atkuriamosios turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu**

Eil. Nr.	Pavadinimas	Statybos metai	Amžius	Vidutinis statinio tarnavimo trukmė, metais	Tarnavimo trukmės normatyvo lentelės Nr.	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Fizinis nuvertėjimas			Funkcinis nuvertėjimas		Ekonominis nuvertėjimas			Vertė, Eur
							Fizinis nuvertėjimas, proc.	Fizinis nuvertėjimas, Eur	Vertė, atėmus fizinį nuvertėjimą, Eur	Funkcinis nuvertėjimas, Eur	Vertė, atėmus funkcinį nuvertėjimą, Eur	Ekonominis nuvertėjimas, proc.	Ekonominis nuvertėjimas, Eur	Vertė, atėmus ekonominį nuvertėjimą, Eur	
1	2	3	4	5	6	7	8=4/5	9=7*8/100	10=7-9	11	12=10-11	13	14=12*12/100	15=12-14	16
1	Transformatorinė, 10H1p	1974	50	85	2.2.1	32936.20	59	19432.4	13503.84	0	13503.84	0	0.00	13503.84	<b>13500</b>

**Išvada dėl turto rinkos vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu:**

Vertinamo turto rinkos vertė nustatyta, taikant *išlaidų (kaštų)* metodą, 2024-10-08 yra: **13 500 (trylika tūkstančių penki šimtai) eurų.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2024-10-14  
Vilnius

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

**Vertinimo objektas:** 4.1 lentelė. Vertinimo objektas

Eil. Nr.	Turto pavadinimas, indeksas	Unikalus Nr.	Bendras / užstatytas plotas
1	Transformatorinė, 10H1p	4197-5024-7136	26.45 kv. m

**Vertinamo objekto buvimo vieta:** Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2.

**Turto savininkas:** LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 (*turto valdymo teisė – nuosavybės teisė*).

**Turto patikėtinis:** Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042.

**Vertinimo atvejis:** Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas).

**Vertinimo tikslas:** Nuosavybės teisės perleidimo. *Išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.*

**Turto apžiūros ir vertės nustatymo data:** 2024-10-08.

**Ataskaitos surašymo data:** 2024-10-14.

**Turto vertintojas:** Turta vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Jungtinis verslas“ (įmonės kodas 300096943, juridinių asmenų registras – VĮ Registrų centras Vilniaus filialas, buveinės adresas: Kalvarijų g. 170, Vilnius, įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000051, įrašymo data – 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas/polisas Nr. LT24-TVCAP-00000209-3), turto vertintojas [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted].

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

**Vertinimo metodas (-ai):** Išlaidų (kaštų) metodas.

**Vertinamo objekto rinkos vertė:**

**13 500 (trylika tūkstančių penki šimtai) eurų.**

*Pastaba. Pridėtinės vertės mokestis įtrauktas į ataskaitoje nurodytą vertę. Tais atvejais, kai turtas pagal savo tipą neapmokestinamas pridėtinės vertės mokesčiu, vertėje šis mokestis neatsispindi.*

## **ATASKAITOS PRIEDAI**

## VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2





# VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-10-14 14:55:20

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

Registro Nr.: **10/75681**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **1994-02-15**  
Adresas: **Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2**

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

##### Pastatas - Gyvenamasis namas

Adresas: **Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 1**  
Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7114**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)**  
Žymėjimas plane: **13A5/p**  
Statybos pradžios metai: **1974**  
Statybos pabaigos metai: **1974**  
Papr. remonto pradžios metai: **2005**  
Papr. remonto pabaigos metai: **2022**  
Statinio kategorija: **Ypatingasis**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Plytos**  
Stogo danga: **Ruberoidas**  
Aukštų skaičius: **5**  
Bendras plotas: **2321.37 kv. m**  
Naudingas plotas: **2113.54 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **1383.51 kv. m**  
Rūsių (pusrūsių) plotas: **207.83 kv. m**  
Tūris: **7586 kub. m**  
Užstatytas plotas: **603.00 kv. m**  
Patalpų, suformuotų kaip atskiri  
nekilnojamieji daiktai, skaičius: **73**  
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **73**  
Kambarių skaičius: **88**  
Koordinatė X: **6080879**  
Koordinatė Y: **597629**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2022-12-02**

2.2.

##### Pastatas - Dirbtuvės

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7074**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gamybos, pramonės**  
Žymėjimas plane: **7P1p**  
Statybos pabaigos metai: **1975**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
Sienos: **Plytos**  
Stogo danga: **Ruberoidas**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **750.24 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **428.02 kv. m**  
Tūris: **2991 kub. m**  
Užstatytas plotas: **831.00 kv. m**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **200000 Eur**

- Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**  
 Atkuriamoji vertė: **114000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **37700 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.3. **Pastatas - Katilinė**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7088**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **8H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1968**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **617.18 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **398.14 kv. m**  
 Tūris: **3424 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **653.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **579000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **47 %**  
 Atkuriamoji vertė: **307000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **307000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.4. **Pastatas - Skalbykla**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7090**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **9H1p**  
 Statybos pradžios metai: **1975**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **276.89 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **185.32 kv. m**  
 Tūris: **1424 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **366.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **238000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**  
 Atkuriamoji vertė: **136000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **136000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

- 2.5. **Pastatas - Slaugos namai**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7014**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**  
 Žymėjimas plane: **1D2/p**  
 Statybos pradžios metai: **1968**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Rekonstravimo pradžios metai: **2012**  
 Rekonstravimo pabaigos metai: **2015**  
 Statinio kategorija: **Ypatingasis**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**  
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
 Dujos: **Nėra**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **2**  
 Bendras plotas: **1107.87 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **478.93 kv. m**  
 Tūris: **4668 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **513.00 kv. m**  
 Koordinatė X: **6081013**  
 Koordinatė Y: **597580**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **742000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **22 %**  
 Atkuriamoji vertė: **579000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2015-01-26**  
 Vidutinė rinkos vertė: **115000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-08-24**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2015-01-26**  
 Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **D**  
 Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **212.07 kWh/m2/m.**
- 2.6. **Pastatas - Transformatorinė**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7136**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **10H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1974**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Metalas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **26.45 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **26.45 kv. m**  
 Tūris: **121 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **31.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **18159 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**  
 Atkuriamoji vertė: **10339 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Vidutinė rinkos vertė: **10339 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-11**
- 2.7. **Pastatas - Kontrolinis punktas**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7103**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žymėjimas plane: **12H1p**

Statybos pabaigos metai: **1975**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **29.64 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.92 kv. m**

Tūris: **156 kub. m**

Užstatytas plotas: **60.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **32300 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **43 %**

Atkuriamoji vertė: **18400 Eur**

Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir

atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**

Vidutinė rinkos vertė: **18400 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

## 2.8. Pastatas - Ligoninė

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7025**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**

Žymėjimas plane: **2D5pb**

Statybos pabaigos metai: **1975**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **5**

Bendras plotas: **4343.31 kv. m**

Pagrindinis plotas: **2750.67 kv. m**

Tūris: **18817 kub. m**

Užstatytas plotas: **1045.00 kv. m**

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1390152 Eur**

Fizinio nusidėvėjimo procentas: **17 %**

Atkuriamoji vertė: **1153826 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **311000 Eur**

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

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

## 2.9. Pastatas - Katilinė

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7125**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žymėjimas plane: **22H1b**

Statybos pabaigos metai: **1984**

Baigtumo procentas: **100 %**

Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**

Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**

Sienos: **Gelžbetonio plokštės**

Stogo danga: **Ruberoidas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **636.14 kv. m**

Pagrindinis plotas: **499.70 kv. m**

Tūris: **3923 kub. m**

- Užstatytas plotas: **610.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **659000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **40 %**  
 Atkuriamoji vertė: **395000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **395000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-11**
- 2.10. **Pastatas - Administracinis**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7036**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**  
 Žymėjimas plane: **3B1pb**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **559.34 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **336.34 kv. m**  
 Tūris: **2237 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **447.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **227050 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **17 %**  
 Atkuriamoji vertė: **188451 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **53900 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-09-24**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.11. **Pastatas - Ligoninė**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7047**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**  
 Žymėjimas plane: **4D5pb**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **5**  
 Bendras plotas: **3706.09 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **2276.95 kv. m**  
 Tūris: **15911 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **963.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1175430 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **17 %**  
 Atkuriamoji vertė: **975607 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **270000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**
- 2.12. **Pastatas - Klubas**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7069**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kultūros**

Žymėjimas plane: **6C2pb**  
 Statybos pabaigos metai: **1972**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **2**  
 Bendras plotas: **443.36 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **384.74 kv. m**  
 Tūris: **2737 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **413.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **248247 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **19 %**  
 Atkuriamoji vertė: **201080 Eur**  
 Vidutinė rinkos vertė: **57345 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2011-06-13**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-08-26**

**2.13. Pastatas - Hidroforinė**

Unikalus daikto numeris: **4400-1594-5850**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žymėjimas plane: **27H1/p**  
 Statybos pradžios metai: **1988**  
 Statybos pabaigos metai: **1988**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**  
 Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Ruberoidas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **129.76 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **66.68 kv. m**  
 Tūris: **592 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **146.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **45445 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**  
 Atkuriamoji vertė: **40901 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **4090 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

**2.14. Pastatas - Slaugos namai**

Aprašymas / pastabos: **Su terasa, plane pažymėta Tr5**  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7058**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gydymo**  
 Žymėjimas plane: **5D1pb**  
 Statybos pradžios metai: **1975**  
 Statybos pabaigos metai: **1975**  
 Kap. remonto pradžios metai: **2019**  
 Kap. remonto pabaigos metai: **2020**  
 Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
 Dujos: **Nėra**

Sienos: **Plytos**  
 Stogo danga: **Bitumas**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Bendras plotas: **1391.06 kv. m**  
 Pagrindinis plotas: **825.86 kv. m**  
 Tūris: **5931 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **1202.00 kv. m**  
 Koordinatė X: **6080966**  
 Koordinatė Y: **597546**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1222000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **21 %**  
 Atkuriamoji vertė: **965000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2020-01-02**  
 Vidutinė rinkos vertė: **124000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2020-01-02**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2020-01-02**

**2.15. Pastatas - Transformatorinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7147**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **11H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1968**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **175 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **25.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **26269 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **50 %**  
 Atkuriamoji vertė: **13120 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1706 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

**2.16. Pastatas - Žaidimo aikštelė ir vandens rezervuarai -2 vnt.**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7158**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **1411p**  
 Statybos pabaigos metai: **1976**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **91 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **41.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **20300 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **41 %**  
 Atkuriamoji vertė: **7060 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1200 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

**2.17. Pastatas - Kolektorinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7225**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**

Žymėjimas plane: **23H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1984**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **120 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **29.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **11300 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**  
 Atkuriamoji vertė: **3380 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **575 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-17**

2.18. **Pastatas - Siurblinė**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7176**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **24H1p**  
 Statybos pabaigos metai: **1984**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **65 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **22.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6180 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**  
 Atkuriamoji vertė: **1850 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **315 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2018-05-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2001-10-17**

2.19. **Pastatas - Vandens perpumpavimo stotis**

Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7203**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**  
 Žymėjimas plane: **21H1pb**  
 Statybos pradžios metai: **1968**  
 Statybos pabaigos metai: **1968**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Šildymas: **Nėra**  
 Vandentiekis: **Nėra**  
 Nuotekų šalinimas: **Nėra**  
 Sienos: **Plytos**  
 Aukštų skaičius: **1**  
 Tūris: **277 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **30.00 kv. m**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **24184 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **34 %**  
 Atkuriamoji vertė: **15961 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1596 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **1996-12-14**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1996-12-14**

2.20. **Inžineriniai tinklai - Žemos įtampos požeminė elektros**



kalbeline linija, ilgis 476,0 m  
 Unikalus daikto numeris: **4197-5024-7236**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Elektros tinklų**  
 Statybos pabaigos metai: **1973**  
 Baigtumo procentas: **100 %**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **7588 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**  
 Atkuriamoji vertė: **1897 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
 atkuriamosios vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Vidutinė rinkos vertė: **1897 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-04-28**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **1978-11-15**

### 3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

### 4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Viešoji įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7036, aprašytas p. 2.10.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2020-10-01 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9769**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-10-02**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Viešoji įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7058, aprašytas p. 2.14.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-05-18 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1-3327**  
**2020-02-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties**  
**pakeitimą Nr. ACCE-100-200211-00155**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-02-25**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Viešoji įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7025, aprašytas p. 2.8.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7047, aprašytas p. 2.11.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7074, aprašytas p. 2.2.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7088, aprašytas p. 2.3.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7090, aprašytas p. 2.4.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7103, aprašytas p. 2.7.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7125, aprašytas p. 2.9.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7158, aprašytas p. 2.16.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7176, aprašytas p. 2.18.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7225, aprašytas p. 2.17.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-05-18 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1-3327**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-05-29**
- 4.4. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted] **priėmimo aktas**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2010-05-10**
- 4.5. **Nuosavybės teisė**  
 Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS", a.k. 120545849**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7203, aprašytas p. 2.19.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2005-03-10 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T3-35**  
**2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-09-08**
- 4.6. **Nuosavybės teisė**

Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS", a.k. 120545849**

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-1594-5850, aprašytas p. 2.13.**

Įregistravimo pagrindas: **2005-03-10 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T3-35  
2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**

Įrašas galioja: **Nuo 2008-06-16**

4.7.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7136, aprašytas p. 2.6.**

**pastatas Nr. 4197-5024-7147, aprašytas p. 2.15.**

**inžineriniai tinklai Nr. 4197-5024-7236, aprašyti p. 2.20.**

Įregistravimo pagrindas: **1997-01-07 Raštas Nr. 41-01-62**

**1998-09-14 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 22**

**2002-01-24 Statinio, kuriam statyti nereikalingas leidimas,**

**pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. 43**

**2003-04-01 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. (51)-7.2-23**

**2003-04-01 Perdavimo - priėmimo aktas**

Įrašas galioja: **Nuo 1997-01-08**

## 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

## 6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-08-28 Sutartinė hipoteka Nr. 8241**

**2020-08-31 IDK Nr. 20120200050739**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.2.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2020-08-28 Sutartinė hipoteka Nr. 8246**

**2020-08-31 IDK Nr. 20120200050676**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.3.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-04-10 IDK Nr. 20120190096464**

**2019-04-10 Sutartinė hipoteka Nr. 3539**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.4.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-06-04 Sutartinė hipoteka Nr. 2-4967**

**2018-06-05 IDK Nr. 20120180053511**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.5.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-07-30 IDK Nr. 20120180066849**

**2018-07-30 Sutartinė hipoteka Nr. 2-7060**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-01-01**

6.6.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7136, aprašytas p. 2.6.**

**inžineriniai tinklai Nr. 4197-5024-7236, aprašyti p. 2.20.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-09-24 Lietuvos Respublikos Vyriausybės  
nutarimas Nr. 984**

**2014-09-30 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 6R-119**

Įrašas galioja: **Nuo 2014-10-17**

6.7.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **RESPUBLIKINĖ VAIKŲ LIGONINĖ, a.k. 9134084**

Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7147, aprašytas p. 2.15.**

Įregistravimo pagrindas: **1997-01-07 Raštas Nr. 41-01-62**  
 Įrašas galioja: **Nuo 1997-01-08**

## 7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Nustatytas bendrojo naudojimo objektų administravimas  
 Turto administratorius: **Uždaroji akcinė bendrovė "Nemenčinės komunalininkas", a.k. 186442084**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7114, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2014-08-01 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A27(1)-1883**  
**2019-07-22 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A27(1)-1859**  
**2024-07-18 Savivaldybės mero potvarkis Nr. M22-1082**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-07-31**  
 Terminas: **Iki 2029-08-01**
- 7.2. Sudaryta panaudos sutartis  
 Panaudos gavėjas: **Viešojo įstaiga Gėlos globos namai, a.k. 303236012**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7069, aprašytas p. 2.12.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2014-02-17 Panaudos sutartis Nr. 01-14**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2014-02-24**  
 Terminas: **Iki 2024-02-17**

## 8. Žymos:

- 8.1. Sudaryta preliminarioji sutartis  
 UAB "Projekto administratorius", a.k. 304839892  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7047, aprašytas p. 2.11.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7074, aprašytas p. 2.2.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7088, aprašytas p. 2.3.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7090, aprašytas p. 2.4.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7125, aprašytas p. 2.9.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7158, aprašytas p. 2.16.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7176, aprašytas p. 2.18.**  
**pastatas Nr. 4197-5024-7225, aprašytas p. 2.17.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-11-29 Preliminarioji sutartis**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-12-03**
- 8.2. Nekilnojamasis daiktas įstatymu pripažintas kilnojamuoju daiktu  
 Daiktas: **inžineriniai tinklai Nr. 4197-5024-7236, aprašyti p. 2.20.**  
 Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2010-04-27**

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

## 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7114, aprašytas p. 2.1.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2022-12-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
 Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys patikslinti 2022-12-02, patikslinus buto Nr. 17 (unikalus Nr. 4400-5997-8571:9801) kadastro duomenis.**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2024-10-14**
- 10.2. Kapitalinis remontas (daikto registravimas)  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7058, aprašytas p. 2.14.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2020-01-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2020-02-11 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. ACCE-100-200211-00155**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-02-24**

- 10.3. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
 [redacted]  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7058, aprašytas p. 2.14.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2008-11-14 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-756**  
**2020-01-02 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2020-02-24**
- 10.4. **Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2018-05-15 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. GD-0424-01531/0**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2018-05-15**  
 Terminas: **Nuo 2018-05-14 iki 2028-05-14**
- 10.5. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**UAB "STATIKADA", a.k. 302641755**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2015-01-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1265**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2015-09-16**
- 10.6. **Rekonstrukcija (daikto registravimas)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7014, aprašytas p. 2.5.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2015-01-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2015-09-09 Statybos užbaigimo aktas Nr. SUA-00-150909-00424**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2015-09-16**
- 10.7. **Suformuotas statant (daikto registravimas)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7203, aprašytas p. 2.19.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-09-05**
- 10.8. **Suformuotas statant (daikto registravimas)**  
 Daiktas: **pastatas Nr. 4197-5024-7090, aprašytas p. 2.4.**  
 Įregistravimo pagrindas: **2008-04-10 Senų statinių patikrinimo aktas Nr. 1187**  
 Įrašas galioja: **Nuo 2008-06-06**

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

**12. Registro pastabos ir nuorodos:**

Dėl nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį fakto nustatymo dėl daiktinių teisių į daiktą. Vilniaus regiono apylinkės teismo 2023-01-30 nutartimi civilinėje byloje Nr. e2YT-173-1151/2022 patikslinta 2022-09-23 nutarties civilinėje byloje Nr. e2YT-5829-341/2022 rezoliucinė dalis nurodant, kad iškelta civilinė byla dėl namo (unikalus Nr. 4197-5024-7114), esančio Vilniaus r. sav., Tuščiaulių k., Gėlos g. 1, 5,58 kv. m bendrojo naudojimo patalpos-koridoriaus, esančio prie buto (unikalus Nr. 4197-5024-7114:0037), esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 1-36, teisinio statuso arba daiktinių teisių į jį (nekilnojamąjį daiktą) iškelimo. 2023-08-01 gautas 2023-07-31 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-173-1151/2023 neįsiteisėjęs. Netenkinti pareiškėjos [redacted] pareiškime (2022-05-23 dok. reg. Nr. CBP4402/2022), kuris buvo tikslintas (2023-01-30 dok. reg. Nr. 6813), pareikštų reikalavimų.

**13. Kita informacija:**

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai,  
 kadastrinis Nr.: **4172/0200:85**  
 Archyvinės bylos Nr.: **41/21741**

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

## Transformatorinė

(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2024-10-08

(data)

Nr.

TB24/1008/01N

1. Apžiūros vieta: Gėlos g. 2, Tuščiaulių k., Vilniaus r.

2. Apžiūros data: 2024-10-08

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 13:30

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

žr. ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

žr. ataskaitos tekstinėje dalyje.

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

Taip



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. VĮ Turto bankas, a. k. 112021042, buveinės adresas: Kęstučio g. 45, Vilnius (įmonės  
duomenys kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre) atstovas

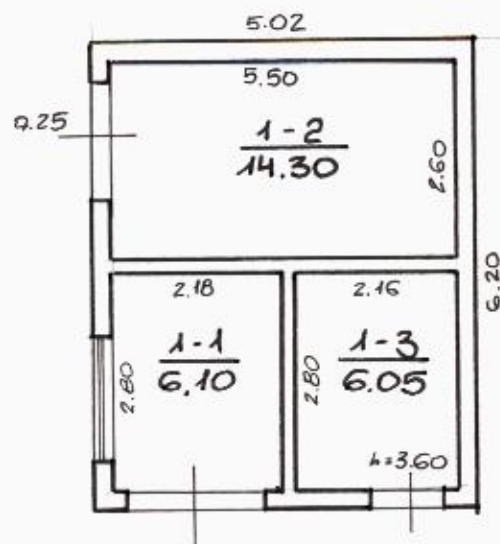
7.2

(parašas)

(parašas)







$$\frac{10 H^1/P}{H=3.90}$$

TECHNINKE  
GRUPES  
VEDEJA

**[REDACTED]**

VILMAUS

TUŠCIAUKS

ORIGINALAS

1001 10 11

1001 10 11

1001 10 11

1001 10 11



## Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	
	Kaimas (miestelis)	TUSCIAULIŲ K.
	Miestas	
	Savivaldybė	VILNIAUS RAJ.

## Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kodas	Pagrindinis pastatas	Rūsų (pusrūsų)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	2001 10 11		
Pažymėjimas plane	X	10 H1/P		
Paskirtis		KITA	X	X
Pavadinimas	X	TRANSFORMATORINĖ	X	X
Statybos metai	X	1974		
Rekonstrukcijos metai	X			
Baigtumas %	X	100		
Aukštų skaičius	X	1	X	X
Tūris m <sup>3</sup>	X	121		
Bendras plotas m <sup>2</sup>	X	26,45		
Pamatai		BETONAS	X	X
Sienos		PLYTŲ MŪRAS		
Perdangos		CELIBETONIS		
Stogo konstrukcija		ŠLAITINIS	X	X
Stogo danga		METALINĖ	X	X
Išorės apdaila				
Pertvaros		PLYTŲ MŪRAS		
Grindys		BETONAS		
Langai		METALINIAI		
Durys		METALINĖS		
Vidaus apdaila				
Šildymas				
Vandentiekis				
Kanalizacija				
Dujos				
Karštas vanduo				
Elektra		YRA		
Viryklė				

Viso pastato	
Bendras plotas m <sup>2</sup>	26,45
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m <sup>2</sup>	31
Tūris m <sup>3</sup>	121
Stogo plotas m <sup>2</sup>	47



# Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas		
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m <sup>3</sup>			
Bendras plotas m <sup>2</sup>			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Kadastro duomenys			
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m <sup>3</sup>			
Bendras plotas m <sup>2</sup>			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Užpildė TECHNIKA  
(parašas, p.)

2001.10.17

Tikrino GRUPĖS  
(parašas, p.)

manauskienė  
2001.10.17

3 forma

Bylos Nr. 41-97349

Pagrindinio pastato  $\frac{10H^1/p}{\text{pažymėjimas plane}}$  vidaus plotų eksplikacija

[illegible]





## Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

**Adresas** Vilniaus r. sav. Tuščiaulių k.

**Unikalus Nr.** 4197-5024-7136

Vertės nustatymo data	Į(P)	Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Lt	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2010-04-28		10H1p	Transformatorinė	1.2	kub.m	121		518	62700	43	35700	1.0	35700
	P	10H1p	Transformatorinė	1.2	kub.m	121	NTK2010-2.4.14	518		43			

Parengė

A.V.



\* 1 0 1 5 6 6 2 9 1 2 \*



Lietuvos Respublikos finansų ministerijai  
El. p. finmin@finmin.lt

2025-08-	Nr.
-	Nr. -

## DĖL ENERGETIKOS OBJEKTŲ PARDAVIMO ENERGIJOS SKIRSTYMO OPERATORIUI

Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Turto bankas) 2024 gruodžio 4 d. raštu Nr. 24KR-SD-12174 ir 2025 m. kovo 9 d. raštu Nr. 25KR-SD-2412 gavo AB Energijos skirstymo operatoriaus siūlymus (toliau – ESO) dėl Turto banko patikėjimo teise valdomų energetikos objektų įsigijimo.

Atsižvelgiant į aukščiau minėtus ESO pateiktus siūlymus Turto bankas parengė Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projektą ir energetikos objektų pirkimo pardavimo-sutarčių projektus.

Nutarimo projektu ir energetikos objektų pirkimo–pardavimo sutarčių projektais siekiama gauti Lietuvos Respublikos Vyriausybės pritarimą parduoti ESO įstatuose nustatytoms funkcijoms vykdyti valstybei nuosavybės teise priklausančius ir šiuo metu Turto banko patikėjimo teise valdomus energetikos objektus:

1.1. pastatą – transformatorinę pastotę (TR 11-505 statybinė dalis 10H1p, unikalus Nr. 4197-5024-7136, likutinė vertė 2025 m. rugpjūčio 20 d. – 127,06 euro (vienas šimtas dvidešimt septynių eurai šeši centai), rinkos vertė pagal 2024 m. spalio 14 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB24/1008/01N– 13 500 (trylika tūkstančių penki šimtai) eurų) Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2;

1.2. Elektros tinklus (0,4 kV įtampos kabelinė linija KL TR-11-408 - pp1312-2 su PP1312 ir 0,4 kV KL TR-11-408 - pp1312-1 su PP1312, ilgis – 476 m, likutinė vertė 2025 m. rugpjūčio 20 d. – 0,00 eurų, rinkos vertė pagal 2024 m. spalio 14 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB24/1008/02N – 3 500 (trys tūkstančiai penki šimtai) eurų) Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Tuščiaulių k., Gėlos g. 2;

1.3. Elektros tinklus (10 kV įtampos kabelinė linija KL Lz-1136 – TR17 iki movos Nr. JM1, ilgis - 0,070 km, likutinė vertė 2025 m. rugpjūčio 20 d. – 0,00 eurų, rinkos vertė pagal 2025 m. birželio 11 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB25/0120/05/1N priedą – 1 050 (vienas tūkstantis penkiasdešimt) eurų) Lazdijuose, Vytauto g. 10;

1.4. Modulinę transformatorinę (MT Lz-1136 su 10 kV/0,4 kV skirstyklos įrenginiais, likutinė vertė 2025 m. rugpjūčio 20 d. – 0,00 eurų, rinkos vertė pagal 2025 m. sausio 31 d. nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. TB25/0120/01N – 20 000 (dvidešimt tūkstančių) eurų) Lazdijuose, Vytauto g. 10.

Bendra numatyto parduoti turto vertė – 38 050 (trisdešimt aštuoni tūkstančiai penkiasdešimt) Eur.

Turto banko įstatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymo Nr. 1K-300 „Dėl valstybės įmonės Turto banko įstatų patvirtinimo“, elektros energijos perdavimo ir (ar) skirstymo funkcija nenumatyta, todėl siūlomi parduoti energetikos objektai Turto banko veiklai nereikalingi.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 37 straipsnio 2 dalimi, valstybei nuosavybės teise priklausančys energetikos objektai, skirti energijai perduoti ir (ar) skirstyti, Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka parduodami energetikos įmonėms, turinčioms teisę verstis atitinkama energetikos veikla. Atsižvelgiant į nustatytą teisinį reglamentavimą, darytina išvada, kad Turto bankas privalo minėtus energetikos objektus parduoti energetikos įmonei. Numatomus parduoti energetikos objektus šiuo metu eksploatuoja ir prižiūri ESO, todėl Turto bankas kreipėsi į ESO siūlydama juos išpirkti.

ESO 2024 gruodžio 4 d. raštu Nr. 24KR-SD-12174 ir 2025 m. kovo 9 d. raštu Nr. 25KR-SD-2412 informavo Turto banką, kad sutinka išpirkti minėtus energetikos objektus. Parduodamų energetikos objektų vertės nustatymą organizavo Turto bankas.

Pritarus nutarimo projektui, energetikos objektų pirkimo–pardavimo sutarčių projektams ir Turto bankui pardavus energetikos objektus ESO, būtų įgyvendintos Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 37 straipsnio 2 dalies nuostatos.

Prašome Finansų ministerijos pagal kompetenciją paskelbti Projektą Seimo teisės aktų informacinės sistemos Projektų registravimo posistemėje suderinimui su suinteresuotomis institucijomis, o suderinus, teikti jį Vyriausybei.

PRIDEDAMA:

1. Nutarimo projektas, 6 lapai;
2. Pirkimo-pardavimo sutarčių projektai, 18 lapų;
3. AB Energijos skirstymo operatoriaus siūlymai išpirkti turtą, 2;
4. Parduodamo turto vertinimo ataskaitos, 152 lapai;

Generalinis direktorius

Gintaras Makšimas

Audrius Navickas, + 370 682 04066, [Audrius.Navickas@turtas.lt](mailto:Audrius.Navickas@turtas.lt)

# DETALŪS METADUOMENYS

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Lietuvos Respublikos finansų ministerija 288601650, Lukiškių g. 2, 01512 Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL VALSTYBĖS TURTO PARDAVIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2025-10-03 Nr. 6K-25/4897
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Šima, Ministerijos kancleris
<b>Sertifikatas išduotas</b>	MINDAUGAS ŠIMA, Lietuvos Respublikos finansų ministerija LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-10-03 12:31:40 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-X-L
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2025-10-03 12:31:45 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2025-01-09 09:28:47 – 2029-01-08 09:28:47
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "DBSIS, Informatikos ir ryšių departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, į.k.188774822 LT", sertifikatas galioja nuo 2025-05-16 11:31:08 iki 2028-05-15 11:31:08
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	6
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	DBSIS, versija 3.5.85.4
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-11-06 08:47:44)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2025-11-06 08:47:45 DBSIS