

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

**NEKILNOJAMOJO TURTO**  
**VERTINIMO ATASKAITA**  
*G25/0120/04N*  
**0,4 kV elektros kabelinė linija**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Transformatorinės adresas / buvimo vieta:** Lazdijai, Vilniaus g. 1B

**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 29 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 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 .....	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. Elektros kabelinė linija

Turto pavadinimas	Bendras ilgis, m	Unikalus numeris	Buvimo vieta/ adresas
0,4 kV elektros kabelinė linija	1070	5999-5001-4033	Lazdijai, Vilniaus g. 1B

*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. 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].

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Lazdijuose, Vilniaus g. 1B, 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:

- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (žr. ataskaitos priedus);
- 0,4 kV įtampas elektros kabelinės linijos schemomis (žr. ataskaitos priedus);
- Elektros kabelinių linijų techniniu pasu;
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis;
- Vertinimo užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais gautais objekto apžiūros metu;

- UAB „Jungtinis verslas“ surinktais rinkos duomenimis apie nekilnojamojo turto ir kilnojamojo turto rinką 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 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 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“.

<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.

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

- 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, atsiradusių 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, Vilniaus g. 1B.

**Lazdijų rajono savivaldybė** priklauso Alytaus apskričiai.



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 Lazdijos g., Vilniaus g., Kauno g. ir Gėlyno g. Transformatorinės pastatas stovi kvartalo viduje, automobilių aikštelės pakraštyje. Aplinkiniuose kvartalo pastatuose įsikūrę Lazdijų rajono savivaldybė, Lazdijų rajono komisariatas, Lazdijų ligoninė. Aplinkinėje miesto yra vaikų darželiai, kiti komercinės, administracinės, maitinimo ir paslaugų paskirties objektai, gyvenamieji daugiabučiai ir individualūs namai.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas patogus asfaltuotomis gatvėmis. Šalia vertinamo turto yra automobilių stovėjimo aikštelė.

**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. Elektros kabelinės linijos juridinė charakteristika

Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Unikalus numeris	Savininkas	Turto valdymo teisė
0,4 kV elektros kabelinė linija	Lazdijai, Vilniaus g. 1B	5999-5001-4033	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	<u>Turto patikėjimo teisė</u> Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042

*Pastaba. Detalesnę informaciją žiūrėti Nekilnojamojo turto registro išraše ir kabelinių tinklų schemose (žr. ataskaitos priedus).*

## 2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŲ POŽYMAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

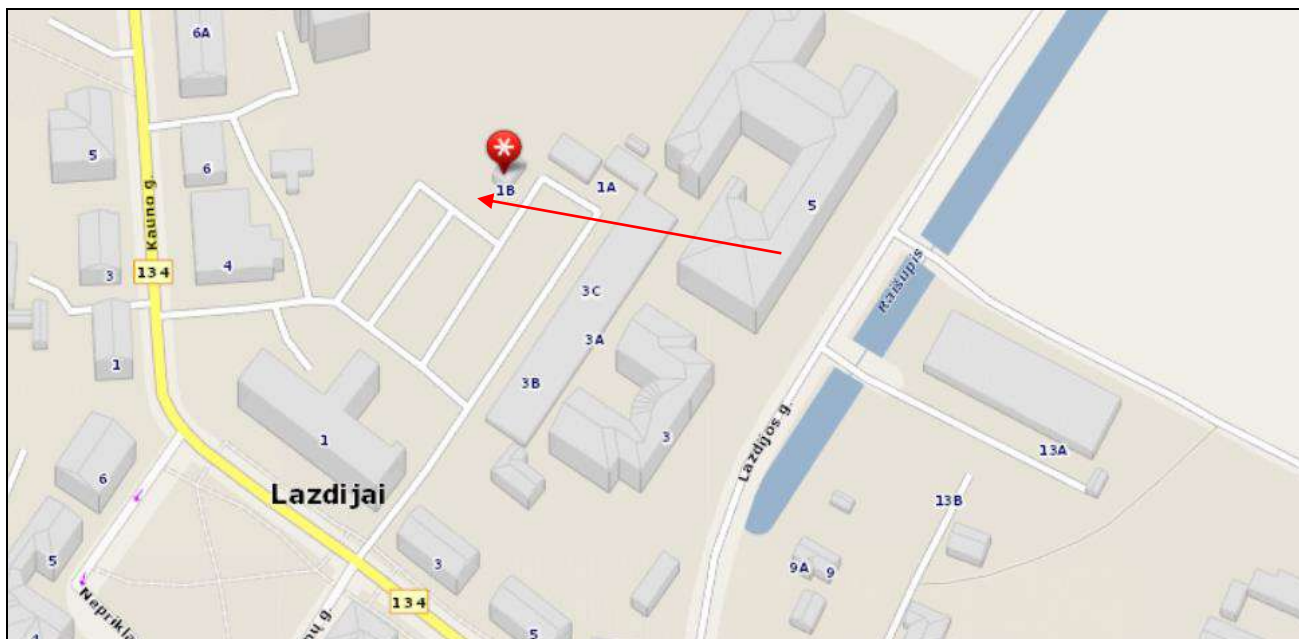
*Gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

*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.



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. Elektros kabelinės linijos aprašymas

Pavadinimas	0,4 kV elektros kabelinė linija
Buvimo vieta/adresas	Lazdijai, Vilniaus g. 1B
Inžinerinio statinio grupė	Inžineriniai tinklai
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis)	Elektros tinklų
Statybos pradžios metai	1995
Baigtumo procentas	100 %
Bendras ilgis	1070,0 m
Kabelinės linijos sudėtinės dalys	
Žemos įtampos kabelis	AAB 3x95
Bendras ilgis	110,0 m
Žemos įtampos kabelis	AAB 3x70+25
Bendras ilgis	220,0 m
Žemos įtampos kabelis	AAB 3x70+1x25
Bendras ilgis	400,0 m
Žemos įtampos kabelis	AAB 3x120+1x50
Bendras ilgis	110,0 m
Žemos įtampos kabelis	AAB 3x95+35
Bendras ilgis	230,0 m

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

Pažymėtina, kad turto vertintojas detalai neanalizavo elektros kabelinių tinklų konstrukcinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus tik išorinę vietos 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. 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 požūrius. Siekiant nustatyti vertės pagrindą atitinkančią vertę, galima taikyti vieną arba daugiau vertinimo požūrių. 105-ajame TVS

<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.

aprašyti ir apibūdinti trys pagrindiniai vertinimo požįūriai. Jie grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos prognozavimo ir pakeičiamumo principais.<sup>16</sup>

Vertintojui nebūтина 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 požįūrių 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 požįymius, 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 turą 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 prisidedami 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.

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

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

### 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 automobilinių 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>

### 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 neigiamą – 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.

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



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

Nuolatinį 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

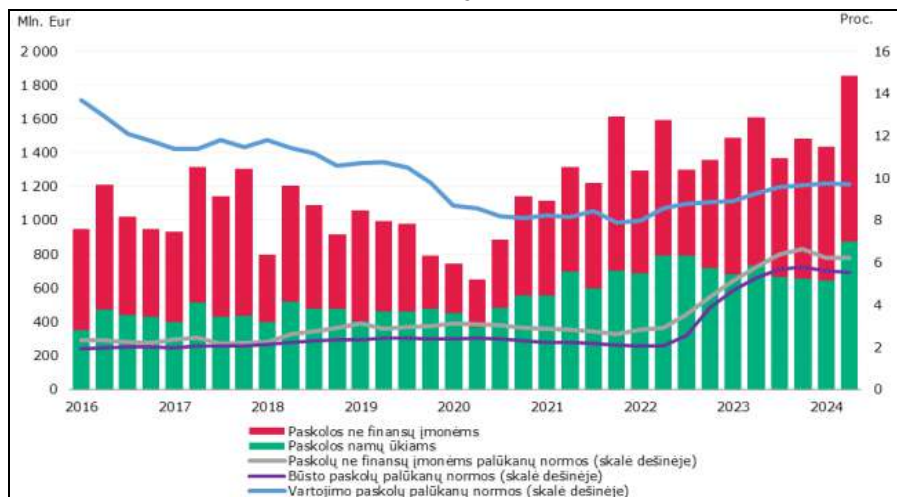
Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai įsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių įsipareigojimų metinis augimas per 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 apžvalga / 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 atsigauančios 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. Tolesnė skolinimo gyventojams raida teigiamai veiks sumažėjusi infliacija ir augančios realiosios gyventojų pajamos bei numatomas tolesnis palūkanų normų mažėjimas. Bankai stebi labiau atsigauančią 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 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 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.

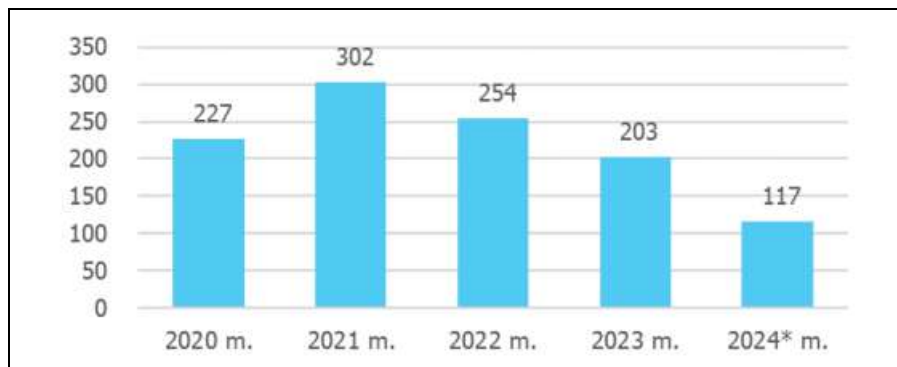
Importas iš Estijos augo 39,3 procento (0,331 TWh), importas iš Švedijos mažėjo 1,2 procento (4,967 TWh), iš Lenkija – augo 5,1 procento (1,161 TWh). Importas iš Latvijos mažėjo 19,3 procento (3,290 TWh).

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

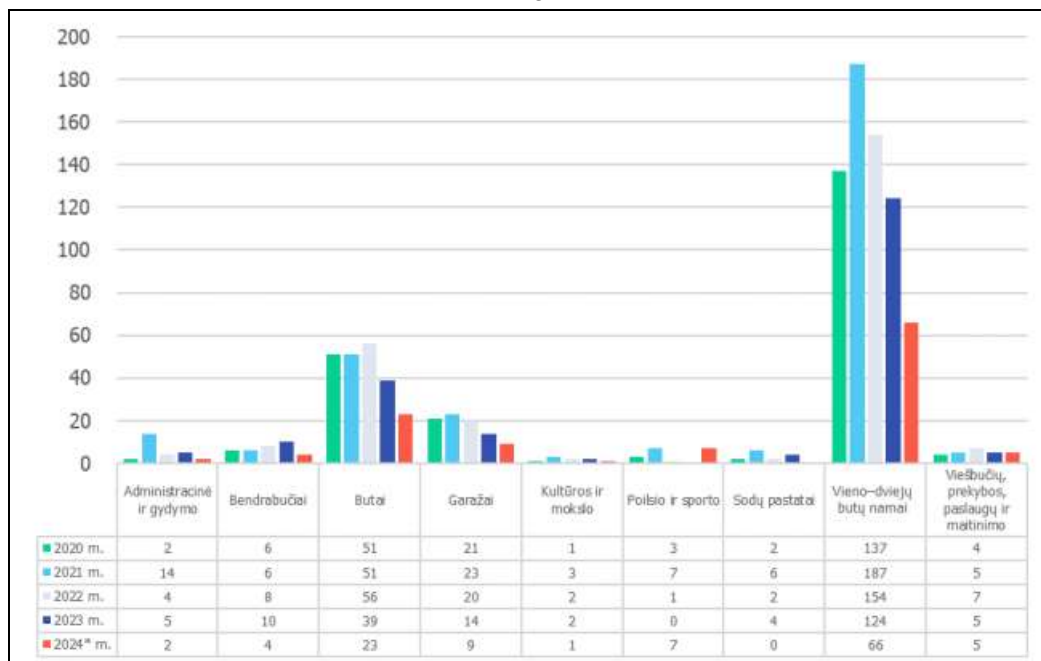


**3.2 pav.** 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius <sup>23</sup>

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

Pusantro tūkstančio sandorių, arba vos vienas procentas - būtent tiek šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje skyrė praėjusius metus nuo 2023-ųjų. Nors paskutinytis 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 gruodžio

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

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 vienetams 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 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>

### 0,4 kV elektros kabelinės linijos vertės skaičiavimas:

#### Elektros kabelinės linijos sukūrimo kaštų skaičiavimas

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos dviem būdais:

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

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.

Vertinamo turto – žemos įtampos - 0,4 kV elektros kabelinės linijos - statybos kaina nustatoma remiantis „Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (Statybinės vertės) kainynas“ (NTK 2025) duomenimis.

#### Sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas

0,4 kV elektros kabelinės linijos parametrai yra:

- bendras suminis kabelio ilgis 1070 m (pagal NTR duomenis);
- statybos metai 1995 m;
- kabelio bendras ilgis 1070 m susideda iš penkių atskirų atkarpų (ilgių):

1. 0,4 kV elektros kabelinė linija AAB 3x95.

L=110 m;

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal techninius duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal techninius duomenis).

2. 0,4 kV elektros kabelinė linija AAB 3x70+25.

L=220 m ;

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal techninius duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal techninius duomenis).

3. 0,4 kV elektros kabelinė linija AAB 3x70+1x25.

L=400 m;

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal techninius duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal techninius duomenis).

4. 0,4 kV elektros kabelinė linija AAB 3x120+1x50.

L=110 m ;

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal techninius duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal techninius duomenis).

5. 0,4 kV elektros kabelinė linija AAB 3x95+35.

L=110 m ;

kabelio gyslų skaičius 3 (pagal techninius duomenis);

kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal techninius duomenis).

Atliekamas sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas.

#### **3.1 lentelė. 0,4 kV elektros kabelinės linijos 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
0,4 kV kabelinė linija AAB 3x95	NTK 2025-4.4.1	30,68	110	30,68*110 = 3374,8
0,4 kV kabelinė linija AAB 3x70+25	NTK 2025-4.4.2	27,85	220	27,85*220 = 6127
0,4 kV kabelinė linija AAB 3x70+1x25	NTK 2025-4.4.2	27,85	400	27,85*400 = 11140
0,4 kV kabelinė linija linija AAB	NTK 2025-4.4.2	30,85	100	30,85*100 = 3085

3x120+1x50				
0,4 kV kabelinė linija AAB 3x95 +35	NTK 2025-4.4.1	34,56	230	34,56*230 = 7948,8
Iš viso:	3374,8+6127+11140+3085 + 7948,8 = 31675,6			

### Fizinis turto nuvertėjimas

Vertinamos 0,4 kV elektros kabelinės linijos vidutinė naudojimo trukmė – 25 metai, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 4,0 (pagal UAB „SISTELA“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvų 4.4 lentelės 4.4.5 eilutę)..

Vertinamos 0,4 kV elektros kabelinės linijos fizinis nuvertėjimas – 4,0 proc. \* 30 m. = 120 proc.

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.** 0,4 kV elektros kabelinės linijos atkuriamosios vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Nr.	Pavadinimas			Vertė, Eur
1.	0,4 kV elektros kabelinės linijos sukūrimo sąnaudos			31675,6
2.	Fizinis nuvertėjimas	Pašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	0	23756,7
		Nepašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	75	
3.	Funkcinis nuvertėjimas	Pašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	-
		Nepašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	
4.	Ekonominis nuvertėjimas			-
5.	0,4 kV elektros kabelinės linijos nuvertėjimo vertė			23756,7
6.	0,4 kV elektros kabelinės linijos atkuriamoji vertė			7918,9
7.	<b>Suapvalinta 0,4 kV elektros kabelinės linijos vertė, Eur</b>			<b>7900</b>

Išvada dėl turto rinkos vertės:

Išvertinus kokybines ir kiekybines vertinamo turto charakteristikas bei atlikus skaičiavimus, vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė apskaičiuota taikant išlaidų (kaštų) metodą yra:

**7900 (Septyni tūkstančiai devyni šimtai) Eur.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2025-01-31  
Vilnius

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

**Vertinimo objektas:**

**4.1 lentelė.** 0,4 kV Elektros kabelinė linija

Turto pavadinimas	Bendras ilgis, m	Unikalus numeris	Buvimo vieta/ adresas
0,4kV elektros kabelinė linija	1070	5999-2006-4033	Lazdijai, Vilniaus g. 1B

**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:**

2025-01-20.

**Ataskaitos surašymo data:**

2025-01-31.

**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 [redacted] (nekilnojamojo turto vertintojo pažymėjimo Nr. A000530, išdavimo data 2008-12-16). Vertinimo ataskaitą patvirtino UAB „Jungtinis verslas“ įgaliotas asmuo [redacted].

**Išvada dėl vertinamo turto vertės:**

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

**Vertinamo turto rinkos vertė:**

**7900 (Septyni tūkstančiai devyni šimtai) Eur.**

## **ATASKAITOS PRIEDAI**

# TURTO APŽIŪROS AKTAS

ĮUNGTTINIS  VERSLAS

UAB „Įungttinis verslas“, Kofervilų g. 170, Vilnius. Tel./faks. 8 5 232 82 38, e-paštas info@jungttinisverslas.lt

0.4kV kabelinė linija (L=1070 m)

(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025-01-20

(data)

Nr. TB25/0120/04N

Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus g. 1B Lazdijai

2. Apžiūros data: 2025-01-20

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10:50

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)

  
(vertintojo vardas, pavardė)  
  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)



**VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS**

Lazdijai, Vilniaus g. 1B



## VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI



### VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2025-01-29 14:42:08

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

Registro Nr.: **60/89635**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **2000-09-27**  
Adresas: **Lazdijai, Vilniaus g. 1B**

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

##### 2.1. **Pastatas - Transformatorinė**

Unikalus daikto numeris: **5999-2006-4011**  
Paskirties grupė: **Pagalbinių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kitų pagalbinių**  
Žymėjimas plane: **1H1p**  
Statybos pabaigos metai: **1992**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Sienos: **Plytų mūras**  
Stogo danga: **Ruloninė danga**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **47.13 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **47.13 kv. m**  
Tūris: **225 kub. m**  
Užstatytas plotas: **56.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6010987.27**  
Koordinatė Y: **468521.72**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **17020 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**  
Atkuriamoji vertė: **15318 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **6127 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-09-27**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-09-27**

##### 2.2. **Inžineriniai tinklai - 10 kV elektros kabelinė linija**

Aprašymas / pastabos: **(L=290 m)**  
Unikalus daikto numeris: **5999-5001-4021**  
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Elektros tinklų**  
Statybos pabaigos metai: **1995**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1483 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **1483 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **1483 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-03-24**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-03-24**

##### 2.3. **Inžineriniai tinklai - 0,4 kV elektros kabelinė linija**

Aprašymas / pastabos: **(L=1070 m)**  
Unikalus daikto numeris: **5999-2006-4033**  
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Elektros tinklų**  
Statybos pabaigos metai: **1995**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10896 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **10896 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **10896 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-03-24**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-03-24**

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

**4. Nuosavybė:**

4.1.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **inžineriniai tinklai Nr. 5999-5001-4021, aprašyti p. 2.2.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-2006-4033, aprašyti p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2001-02-02 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 28**

**2002-06-28 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 233**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-23**

4.2.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 5999-2006-4011, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2001-02-02 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 29**

**2001-06-21 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 173**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-23**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:** įrašų nėra

**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**

Daiktas: **pastatas Nr. 5999-2006-4011, aprašytas p. 2.1.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-5001-4021, aprašyti p. 2.2.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-2006-4033, aprašyti p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-04-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės**

**nutarimas Nr. 276**

**2024-08-29 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 24-A6-74**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-09-04**

**7. Juridiniai faktai:** įrašų nėra

**8. Žymos:** įrašų nėra

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

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

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

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

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

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

LIETUVOS RESPUBLIKA  
Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro  
Valstybės įmonė Alytaus filialas

*ELEKTROS KABELINIŲ LINIJŲ*  
*TECHNINIS PASAS*

LAZDIAI VILNIAUS G. V. A. R. I. b

KOPIJA TIKRA

*sykysal*

ELEKTROS KABELINIŲ LINIJŲ TECHNINIS APRASYMAS IR KAINAVIMAS

Eil.Nr	PAVADINIMAS	Techninė charakt.	Mato vnt.	Kiekis(m)	Vertė	Susid.	Likutinė vertė lt.	Rinkos v.
1	10 KV ELEKTROS KABELINĖ LINIJA	AAB-3*120	m	290.00	5120	0	5120	5120
2	0.4 KV ELEKTROS KABELINĖ LINIJA	AAB 3*70*25	m	1070.00	37623	0	37623	37623
	VISO:				42743		42743	42743

Sudarė

2003.03.24



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

**NEKILNOJAMOJO TURTO**  
**VERTINIMO ATASKAITA**  
*TB25/0120/03N*

**10 kV elektros kabelinė linija**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Turto adresas / buvimo vieta:** Lazdijai, Vilniaus g. 1B

**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 29 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 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 .....	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	Bendras ilgis, m	Unikalus Nr.	Buvimo vieta/ adresas
10 kV elektros kabelinė linija	290,0	5999-5001-4021	Lazdijai, Vilniaus g. 1B

*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. 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].

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Vertinamas turtas, esantis Lazdijuose, Vilniaus g. 1B, 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:

- VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro išrašu (žr. ataskaitos priedus);
- Aukštos įtampos elektros kabelio schema (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 bazę.



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, 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 struktūrinius 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 – grynųjų 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, Vilniaus g. 1B.

**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



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 Lazdijos g., Vilniaus g., Kauno g. ir Gėlyno g. Transformatorinės pastatas stovi kvartalo viduje, automobilių aikštelės pakraštyje. Aplinkiniuose kvartalo pastatuose įsikūrę Lazdijų rajono savivaldybė, Lazdijų rajono komisariatas, Lazdijų ligoninė. Aplinkinėje miesto yra vaikų darželiai, kiti komercinės, administracinės, maitinimo ir paslaugų paskirties objektai, gyvenamieji daugiabučiai ir individualūs namai.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas patogus asfaltuotomis gatvėmis. Šalia vertinamo turto yra automobilių stovėjimo aikštelė.

**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. Elektros kabelinės linijos juridinė charakteristika

Vertinamas turtas, pažymėjimas plane	Turto buvimo vieta / Adresas	Unikalus numeris	Savininkas	Turto valdymo teisė
10 kV elektros kabelinė linija	Lazdijai, Vilniaus g. 1B	5999-5001-4021	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555	<u>Turto patikėjimo teisė</u> Patikėtinis: Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042

*Pastaba. Detalesnę informaciją žiūrėti Nekilnojamojo turto registro išraše ir kabelinių tinklų schemose (žr. ataskaitos priedus).*

## 2.3. VERTINAMO TURTO DETALUS APRAŠYMAS IR INDIVIDUALŲ POŽYMAI

Apžiūros metu fiksuojant vertinamo turto kokybines charakteristikas apibrėžiamos būklės sąvokos:

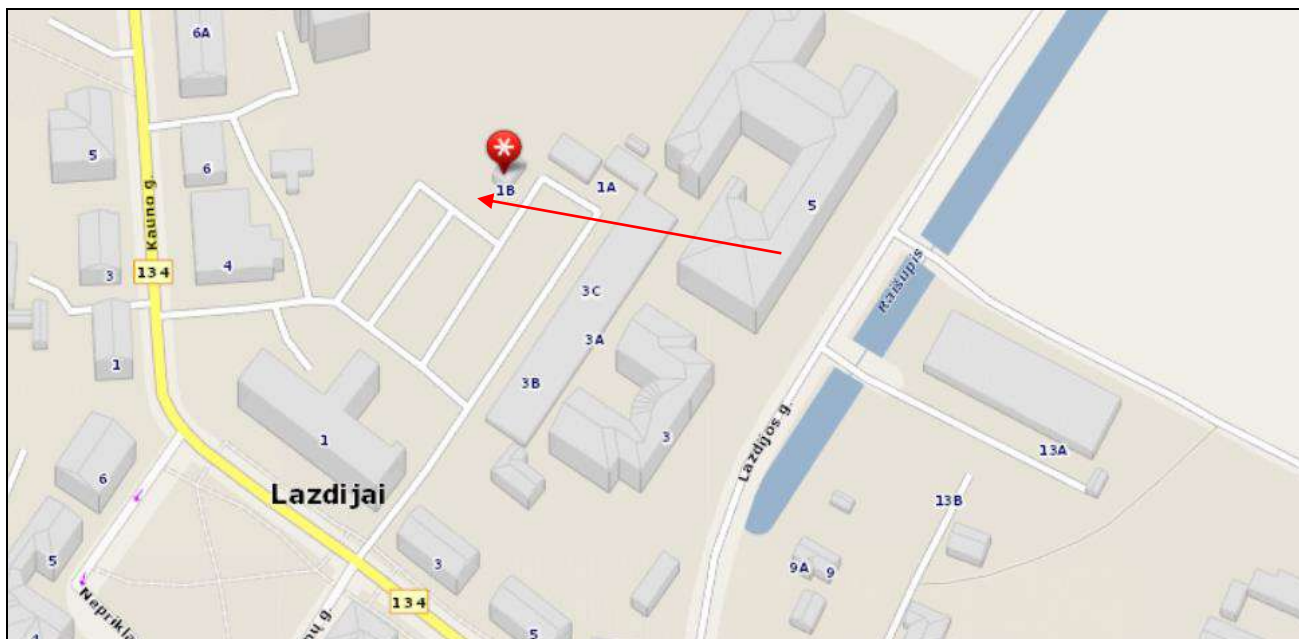
*Gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių.

*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.



**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. Elektros kabelinės linijos aprašymas

<b>Pavadinimas</b>	10 kV elektros kabelinė linija
<b>Buvimo vieta/adresas</b>	Lazdijai, Vilniaus g. 1B
<b>Inžinerinio statinio grupė</b>	Inžineriniai tinklai
<b>Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis)</b>	Elektros tinklų
<b>Statybos pradžios metai</b>	1995
<b>Baigtumo procentas</b>	100 %
<b>Bendras ilgis</b>	290,0 m
<b>Kabelinės linijos sudėtinės dalys</b>	
<b>Aukštos įtampos kabelis</b>	AAB 3x95
<b>Bendras ilgis</b>	70,0 m
<b>Aukštos įtampos kabelis</b>	AAB 3x120
<b>Bendras ilgis</b>	220,0 m

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

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

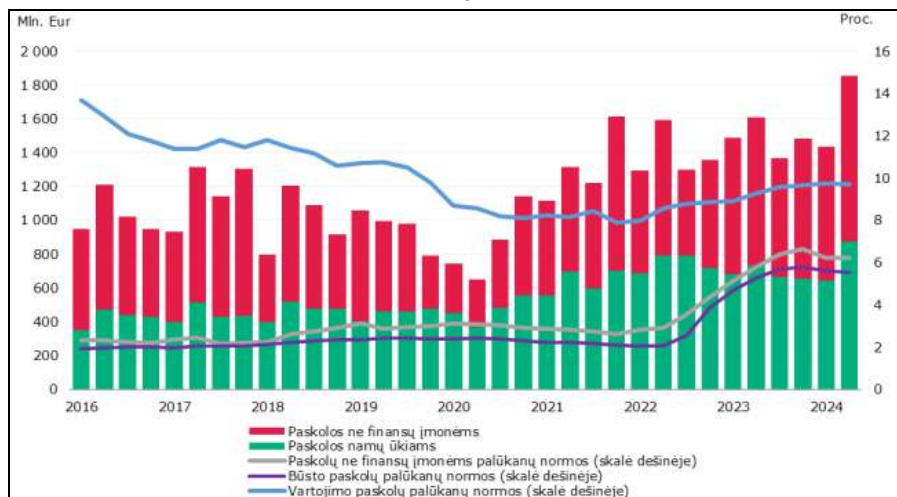
Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai įsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių įsipareigojimų metinis augimas per 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 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 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.

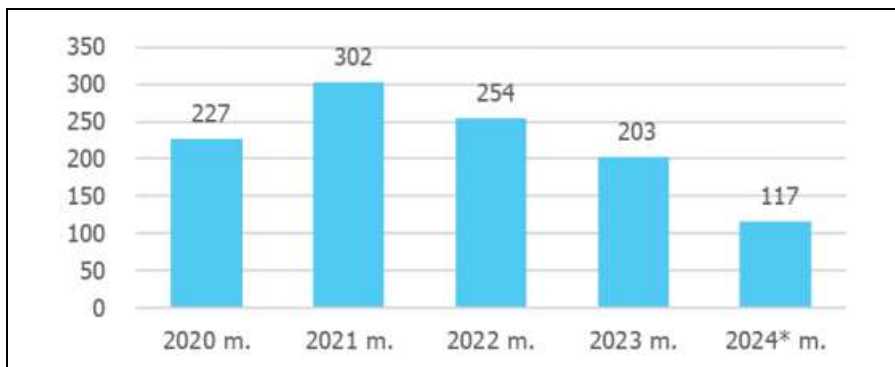
Importas iš Estijos augo 39,3 procento (0,331 TWh), importas iš Švedijos mažėjo 1,2 procento (4,967 TWh), iš Lenkija – augo 5,1 procento (1,161 TWh). Importas iš Latvijos mažėjo 19,3 procento (3,290 TWh).

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

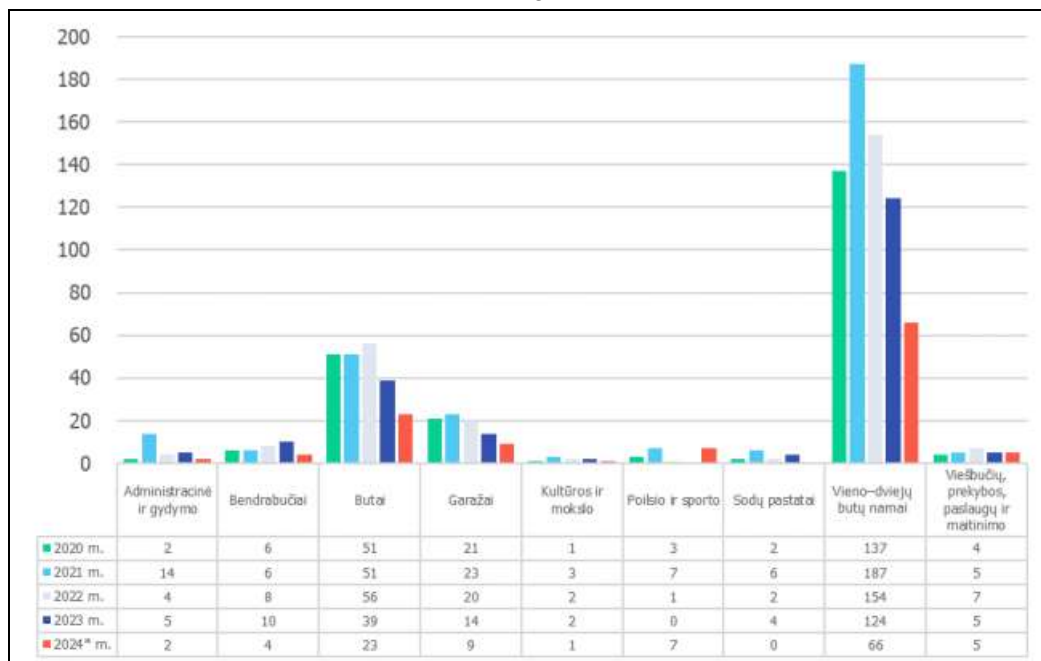


**3.2 pav.** 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius <sup>23</sup>

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

Pusantro 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 sandorių 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.

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 nemalonus 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>



### 10 kV elektros kabelinės linijos vertės 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.

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

#### Sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas

Vertinamos aukštos įtampos – 10 kV elektros kabelinės linijos parametrai yra:

- bendras suminis tinklų ilgis 290,0 m (pagal NTR duomenis);
  - statybos metai 1995 m;
  - kabelio bendras ilgis 290,0 m susideda iš dviejų atskirų dalių (ilgių):
1. Aukštos įtampos 10 kV elektros kabelinė linija AAB 3x95.  
L=70 m;  
kabelio gyslų skaičius 3 (pagal kadastrinių matavimų bylos duomenis);  
kabelio gyslos metalas aliuminis (pagal kadastrinių matavimų bylos duomenis).
  2. Aukštos įtampos 10 kV elektros kabelinė linija AAB 3x120.  
L=220 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. 10 kV elektros kabelinės linijos 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
10 kV elektros kabelinė linija AAB 3x95	NTK 2025-4.4.7	64,55	70	$64,55 \cdot 70 = 4518,5$
10 kV elektros kabelinė linija AAB 3x120	NTK 2025-4.4.7	65,07	220	$65,07 \cdot 220 = 14315,4$
Iš viso:		$4518,5 + 14315,4 = 18\,833,9$		

#### Nuvertėjimo nustatymas

##### **Fizinis turto nuvertėjimas**

Vertinamos 10 kV elektros kabelinės linijos vidutinė naudojimo trukmė – 25 metai, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 4,0 (pagal UAB „SISTELA“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvų 4.4 lentelės 4.4.5 eilutę).

Vertinamos 10 kV elektros kabelinės linijos fizinis nuvertėjimas – 4,00 proc. \* 30 m. = 120 proc.

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.** 10 kV elektros kabelinės linijos atkuriamosios vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Nr.	Pavadinimas			Vertė, Eur
1.	10 kV elektros kabelinės linijos sukūrimo sąnaudos			18 833,9
2.	Fizinis nuvertėjimas	Pašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	0	14125,43
		Nepašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	75	
3.	Funkcinis nuvertėjimas	Pašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	-
		Nepašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0	
4.	Ekonominis nuvertėjimas			-
5.	10 kV elektros kabelinės linijos nuvertėjimo vertė			14125,43
6.	10 kV elektros kabelinės linijos atkuriamoji vertė			4708,48
7.	<b>Suapvalinta 10 kV elektros kabelinės linijos vertė, Eur</b>			<b>4700</b>

Išvada dėl turto rinkos vertės:

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

**4700 (Keturi tūkstančiai septyni šimtai) Eur.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2025-01-31  
Vilnius

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

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

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Bendras ilgis
10 kV elektros kabelinė linija	5999-5001-4021	290 m

**Vertinamo objekto buvimo vieta:** Lazdijai, Vilniaus g.1B

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

**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:** 2025-01-20.

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

**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 [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:**

**4700 (Keturi tūkstančiai septyni šimtai) 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 83 38, e-pastas info@jungtinisverslas.lt

10kV elektros kabelinė linija (L=290 m)  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025-01-20  
(data)

Nr. TB25/0120/03N

Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus g. 1B, Lazdijai

2. Apžiūros data: 2025-01-20

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10:45

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),  
jeigu ji nemurodoma 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

  
(įrašyti)  
(parašas)

  
(vertinėjo vardas, pavardė)  
  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens  
vardas, pavardė)

**VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS**

Lazdijai, Vilniaus g. 1B



## VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI



### VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2025-01-29 14:42:08

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

Registro Nr.: **60/89635**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **2000-09-27**  
Adresas: **Lazdijai, Vilniaus g. 1B**

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

##### 2.1. **Pastatas - Transformatorinė**

Unikalus daikto numeris: **5999-2006-4011**  
Paskirties grupė: **Pagalbinių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kitų pagalbinių**  
Žymėjimas plane: **1H1p**  
Statybos pabaigos metai: **1992**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Sienos: **Plytų mūras**  
Stogo danga: **Ruloninė danga**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **47.13 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **47.13 kv. m**  
Tūris: **225 kub. m**  
Užstatytas plotas: **56.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6010987.27**  
Koordinatė Y: **468521.72**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **17020 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**  
Atkuriamoji vertė: **15318 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **6127 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-09-27**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-09-27**

##### 2.2. **Inžineriniai tinklai - 10 kV elektros kabelinė linija**

Aprašymas / pastabos: **(L=290 m)**  
Unikalus daikto numeris: **5999-5001-4021**  
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Elektros tinklų**  
Statybos pabaigos metai: **1995**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1483 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **1483 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **1483 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-03-24**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-03-24**

##### 2.3. **Inžineriniai tinklai - 0,4 kV elektros kabelinė linija**

Aprašymas / pastabos: **(L=1070 m)**  
Unikalus daikto numeris: **5999-2006-4033**  
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Elektros tinklų**  
Statybos pabaigos metai: **1995**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10896 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **10896 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **10896 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-03-24**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-03-24**

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

**4. Nuosavybė:**

4.1.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **inžineriniai tinklai Nr. 5999-5001-4021, aprašyti p. 2.2.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-2006-4033, aprašyti p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2001-02-02 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 28**

**2002-06-28 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 233**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-23**

4.2.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 5999-2006-4011, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2001-02-02 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 29**

**2001-06-21 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 173**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-23**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:** įrašų nėra

**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**

Daiktas: **pastatas Nr. 5999-2006-4011, aprašytas p. 2.1.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-5001-4021, aprašyti p. 2.2.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-2006-4033, aprašyti p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-04-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės**

**nutarimas Nr. 276**

**2024-08-29 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 24-A6-74**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-09-04**

**7. Juridiniai faktai:** įrašų nėra

**8. Žymos:** įrašų nėra

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

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

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

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

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

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



LIETUVOS RESPUBLIKA  
Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro  
Valstybės įmonė Alytaus filialas

*ELEKTROS KABELINIŲ LINIJŲ*  
*TECHNINIS PASAS*

LAZDIAI VILNIAUS G. V. A. R. I. b

KOPIJA TIKRA

*syhigas*

ELEKTROS KABELINIŲ LINIJŲ TECHNINIS APRASYMAS IR KAINAVIMAS

Eil.Nr	PAVADINIMAS	Techninė charakt.	Mato vnt.	Kiekis(m)	Vertė	Susid.	Likutinė vertė lt.	Rinkos v.
1	10 KV ELEKTROS KABELINĖ LINIJA	AAB-3*120	m	290.00	5120	0	5120	5120
2	0.4 KV ELEKTROS KABELINĖ LINIJA	AAB 3*70*25	m	1070.00	37623	0	37623	37623
	VISO:				42743		42743	42743

Sudarė:

2003.03.24



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

**NEKILNOJAMOJO TURTO**  
**VERTINIMO ATASKAITA**  
*TB25/0120/02N*

**Transformatorinė**

**Vertinimo užsakovas:** Valstybės įmonė Turto bankas

**Turto adresas / buvimo vieta:** Lazdijai, Vilniaus g. 1B

**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 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 .....	19
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	Turto adresas	Unikalūs Nr.	Bendras plotas
Transformatorinė IH1p	Lazdijai, Vilniaus g. 1B	5999-2006-4011	47,13 kv. m

*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-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 [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, Vilniaus g. 1B, 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:

- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu (žr. ataskaitos priedus);
- Transformatorinės kadastrinių matavimų bylos duomenimis (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“:

- **Iyginamasis 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 – grynųjų 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 nustatamai 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, Vilniaus g. 1B.

**Lazdijų rajono savivaldybė** priklauso Alytaus apskričiai.



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 Lazdijos g., Vilniaus g., Kauno g. ir Gėlyno g. Transformatorinės pastatas stovi kvartalo viduje, automobilių aikštelės pakraštyje. Aplinkiniuose kvartalo pastatuose įsikūrę Lazdijų rajono savivaldybė, Lazdijų rajono komisariatas, Lazdijų ligoninė. Aplinkinėje miesto yra vaikų darželiai, kiti komercinės, administracinės, maitinimo ir paslaugų paskirties objektai, gyvenamieji daugiabučiai ir individualūs namai.

**Susisiekimo charakteristika:** Privažiavimas patogus asfaltuotomis gatvėmis. Šalia vertinamo turto yra automobilių stovėjimo aikštelė.

**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 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
Transformatorinė 1H1p	Lazdijai, Vilniaus g. 1B	2999-7005-5010	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.

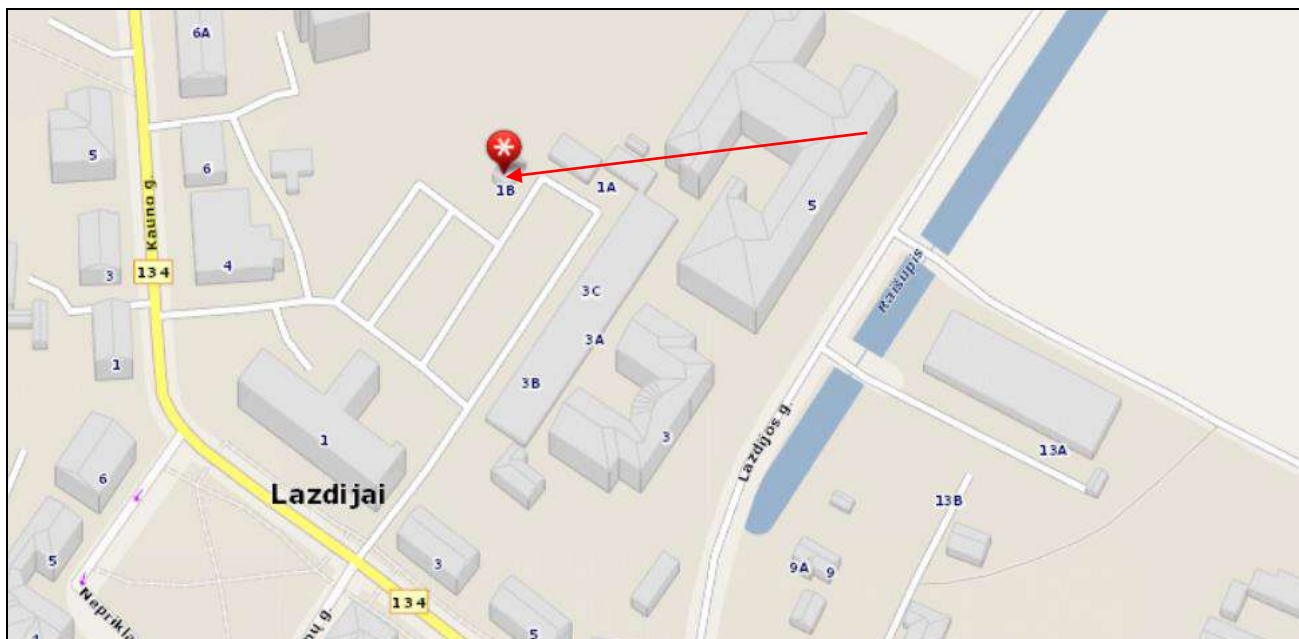
*Vidutinė* – pastebimas dalinis apdailos nusidėvėjimas.

*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.





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

Pastato tipas	Pastatas – Transformatorinė
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kitų pagalbinių
Žymėjimas plane	1H1p
Statybos pradžios metai	1992
Baigtumo procentas	100 %
Bendras plotas	47.13 kv. m
Pagrindinis plotas	47.13 kv. m
Tūris	225 kub. m
Užstatytas plotas	56.00 kv. m
Pamatai	Betono
Sienos	Plytų mūras
Stogo konstrukcija, danga	Stogas sutaptintas, stogo danga ruloninė
Durys	Metalinės
Būklė	Vidutinė

*Pastaba. Detalesnė informacija apie turtą pateikta vertinamo turto kadastrinių matavimų byloje ir 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>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 (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 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 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

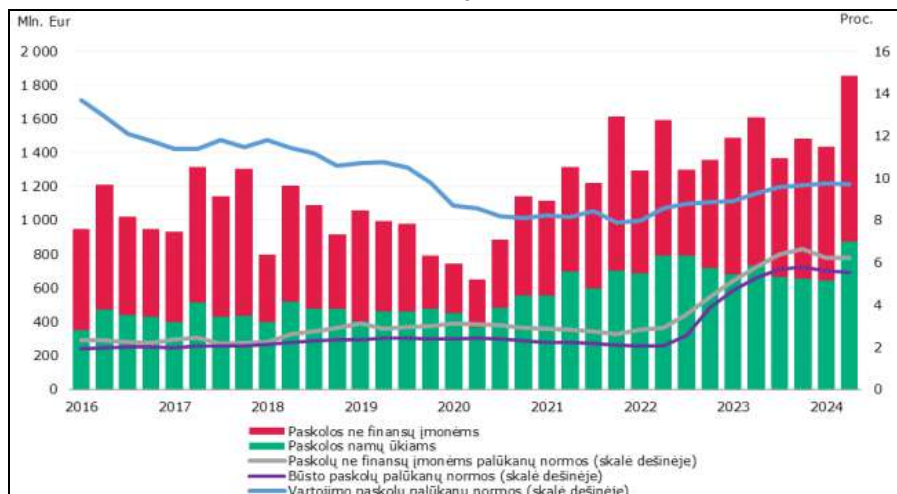
Atpigus skolinimuisi ir gerėjant lūkesčiams, sparčiau auga namų ūkių finansiniai įsipareigojimai, tačiau ekonomika finansuojama tvariai, perteklinio skolinimosi nestebima. Namų ūkių ir įmonių grynasis finansinis turtas nuosekliai didėja. Lietuvos namų ūkių finansinių įsipareigojimų metinis augimas per 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 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 sratai 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.

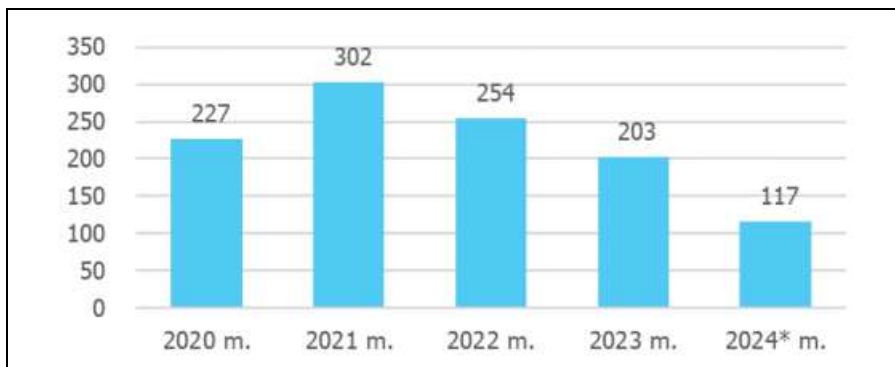
Importas iš Estijos augo 39,3 procento (0,331 TWh), importas iš Švedijos mažėjo 1,2 procento (4,967 TWh), iš Lenkija – augo 5,1 procento (1,161 TWh). Importas iš Latvijos mažėjo 19,3 procento (3,290 TWh).

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

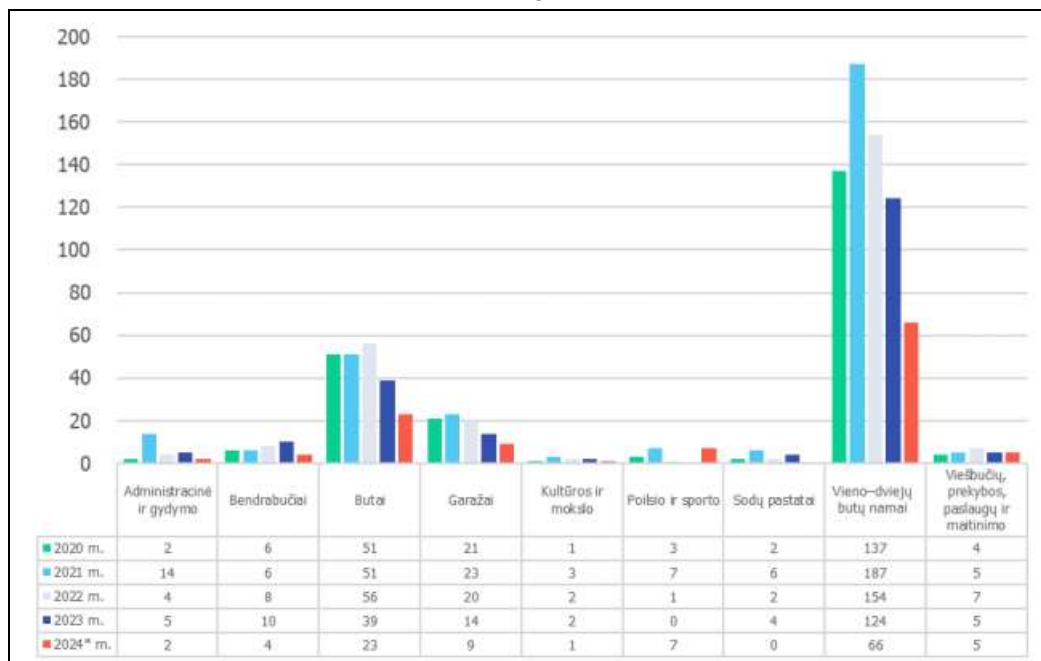


**3.2 pav.** 2020–2024\* m. Lazdijų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius <sup>23</sup>

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

Pusantro 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 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 nemalonus 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.

**Transformatorinės sukūrimo sąnaudų apskaičiavimas**

Vertinama transformatorinė – plytų mūro pastatas. Jos parametrai yra: tūris 225 kub. m, vidutinės būklės, statybos metai – 1992 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
Transformatorinė 1H1p	NTK 2025-4.4.12	237,28	225	237,28* 225 = 53388,0

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

Vertinamos transformatorinės vidutinė naudojimo trukmė – 85 metai, kasmetinis vertės mažinimo procentas – 1,20 (pagal UAB „SISTELA“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvų 2.2 lentelės 2.2.1 eilutę).

Vertinamos transformatorinės fizinis nuvertėjimas – 1,20 proc. \* 33 m. = 40 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	53388,0
2.	Fizinis nuvertėjimas	21355,2
	Pašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	0
	Nepašalinamas fizinis nuvertėjimas, proc.	40
3.	Funkcinis nuvertėjimas	-
	Pašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0
	Nepašalinamas funkcinis nuvertėjimas, proc.	0
4.	Ekonominis nuvertėjimas	-
5.	Pastato nuvertėjimo vertė	21355,2
6.	Pastato atkuriamoji vertė	32032,8
7.	<b>Suapvalinta pastato vertė, Eur</b>	<b>32 000</b>

Išvada dėl turto rinkos vertės:

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

**32 000 (Trisdešimt du tūkstančiai) Eur.**

## 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

2025-01-31  
Vilnius

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

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

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Bendras plotas
Transformatorinė 1H1p	5999-2006-4011	47.13 kv. m

**Vertinamo objekto buvimo vieta:** Lazdijai, Vilniaus g.1B

**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:** 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:**

**32000 (Trisdešimt du tūkstančiai) 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



UAB „Jungtinis verslas“, Kalvarijų g. 170, Vilnius. Tel./faks. +370 232 83 58, e-pastas info@jungtinisverslas.lt

Transformatorinė IHIp  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025-01-20

(data)

Nr. TB25/0120/02N

Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilniaus g. 1B, Lazdijai

2. Apžiūros data: 2025-01-20

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10:40

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

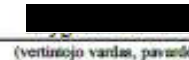


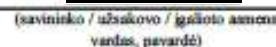
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)

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)

  
(vertinėjo vardas, pavardė)

  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

**VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS**

Lazdijai, Vilniaus g. 1B







# VERTINAMO TURTO JURIDINIAI DOKUMENTAI



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2025-01-29 14:42:08

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **60/89635**  
Registro tipas: **Statiniai**  
Sudarymo data: **2000-09-27**  
Adresas: **Lazdijai, Vilniaus g. 1B**

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

#### Pastatas - Transformatorinė

Unikalus daikto numeris: **5999-2006-4011**  
Paskirties grupė: **Pagalbinių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kitų pagalbinių**  
Žymėjimas plane: **1H1p**  
Statybos pabaigos metai: **1992**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Sienos: **Plytų mūras**  
Stogo danga: **Ruloninė danga**  
Aukštų skaičius: **1**  
Bendras plotas: **47.13 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **47.13 kv. m**  
Tūris: **225 kub. m**  
Užstatytas plotas: **56.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6010987.27**  
Koordinatė Y: **468521.72**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **17020 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**  
Atkuriamoji vertė: **15318 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **6127 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-09-27**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-09-27**

2.2.

#### Inžineriniai tinklai - 10 kV elektros kabelinė linija

Aprašymas / pastabos: **(L=290 m)**  
Unikalus daikto numeris: **5999-5001-4021**  
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Elektros tinklų**  
Statybos pabaigos metai: **1995**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1483 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **1483 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **1483 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-03-24**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-03-24**

2.3.

#### Inžineriniai tinklai - 0,4 kV elektros kabelinė linija

Aprašymas / pastabos: **(L=1070 m)**  
Unikalus daikto numeris: **5999-2006-4033**  
Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Elektros tinklų**  
Statybos pabaigos metai: **1995**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10896 Eur**  
Atkuriamoji vertė: **10896 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **10896 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2003-03-24**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2003-03-24**

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

**4. Nuosavybė:**

4.1.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **inžineriniai tinklai Nr. 5999-5001-4021, aprašyti p. 2.2.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-2006-4033, aprašyti p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2001-02-02 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 28**

**2002-06-28 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 233**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-23**

4.2.

**Nuosavybės teisė**

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 5999-2006-4011, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2001-02-02 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 29**

**2001-06-21 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 173**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-23**

**5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:** įrašų nėra

**6. Kitos daiktinės teisės:**

6.1.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: **Valstybės įmonė Turto bankas, a.k. 112021042**

Daiktas: **pastatas Nr. 5999-2006-4011, aprašytas p. 2.1.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-5001-4021, aprašyti p. 2.2.**

**inžineriniai tinklai Nr. 5999-2006-4033, aprašyti p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-04-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės**

**nutarimas Nr. 276**

**2024-08-29 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 24-A6-74**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-09-04**

**7. Juridiniai faktai:** įrašų nėra

**8. Žymos:** įrašų nėra

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

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

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

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

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

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