



**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

25 YEARS OF  
REAL ESTATE  
EXPERIENCE **1P**



## NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA NR. A-21-10-15-I96

Vertinamo turto adresas: Vilnius, Linkmenų g. 28-1.

Vertinimo užsakovas: Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.

Vertės nustatymo data: 2021 m. spalio 15 d.

Vertinimo tikslas: Vertinimas atliekamas kitais tikslais, t. y. numatomo investuoti į planuojamą steigti VšĮ turto rinkos vertės nustatymas.

Vertės nustatymo pagrindas: Turto arba verslo rinkos vertė.

Turto vertinimo ataskaita sudaryta iš 49 lapų pagrindinio teksto ir papildomų priedų.

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**VERTINIMO ATASKAITOS NR. A-21-10-15-I96 SANTRAUKA**

<b>Vertinamas nekilnojamasis turtas</b>	400.08 kv. m ploto patalpų dalis (faktiškai IV aukštas, patalpos pažymėtos plane indeksais nuo 1-64 iki 1-87) iš 2073.21 kv. m bendro ploto negyvenamosios patalpos – administracinės patalpos, kurios unikalus Nr. 1096-4008-6020:0002, esančios pastate, statybos metai 1978, unikalus Nr. 1096-4008-6020, 2B5b, paskirtis administracinė.
<b>Vertinamo nekilnojamojo turto adresas</b>	Vilnius, Linkmenų g. 28-1.
<b>Turto savininkas</b>	Lietuvos respublika. Turto patikėjimo teisė: Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.
<b>Vertinimo užsakovas</b>	Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.
<b>Vertinimo tikslas</b>	Vertinimas atliekamas kitais tikslais, t. y. numatomo investuoti į planuojamą steigti VŠĮ turto rinkos vertės nustatymas.
<b>Vertinimo atvejis</b>	Privalomas vertinimas pagal Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymą.
<b>Numatomas naudojimas</b>	Šią ataskaitą yra numatyta naudoti siekiant pertvarkyti veikiančią įmonę į kitą juridinį statusą turinčią įmonę.
<b>Numatomas naudotojas</b>	Lietuvos Respublikoje veikiančios įstaigos, kurios yra susijusios su įmonės pertvarkymo veikla bei turto vertinimo Užsakovas.
<b>Vertinimo pagrindas</b>	Turto arba verslo rinkos vertė.
<b>Nekilnojamojo turto vertintojas</b>	Turtą apžiūrėjo, įvertino ir ataskaitą paruošė UAB „Centro kubas – Nekilnojamas turtas“ nekilnojamojo turto vertintojas Ignas Meškauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000613, išduotas Vilniuje 2011 m. spalio mėn. 06 d. Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto direktoriaus 2011 m. spalio mėn. 06 d. įsakymu Nr. B1-43).
<b>Turto apžiūros data</b>	2021 m. spalio 15 d.
<b>Vertės nustatymo data</b>	2021 m. spalio 15 d.
<b>Surašymo data</b>	2021 m. spalio 19 d.
<b>Vertinimo metodas</b>	Turto rinkos vertė buvo nustatyta taikant pajamų metodą.

**IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS**

Nustatyta vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė 2021 m. spalio 15 d. yra  
**284 000 Eur (du šimtai ir aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų).**



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Papildoma informacija:**

- **ketinamas įsigyti paprastųjų vardinių akcijų skaičius už šį turtinį įnašą yra 284000 (du šimtai ir aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai), kai vienos akcijos nominali vertė yra 1 eur (vienas euras). Nominalios vertės perviršiaus nėra.**

Kilus klausimams dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į nekilnojamojo turto vertinimą atlikusį nekilnojamojo turto vertintoją.

Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

**Vertintojas****Ignas Meškauskas**

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos

Pažymėjimas Nr. A000613, išduotas 2011 10 06 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

**UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“**

Įmonės įgaliotas asmuo Augustas Jagusinskis

(pasirašyta elektroniniu parašu)



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119  
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

## Turinys

1.	Įvadas .....	5
1.1.	Vertinamas nekilnojamasis turtas.....	5
1.2.	Vertinimo tikslas.....	5
1.3.	Vertinimo atvejis .....	5
1.4.	Vertinimo užsakovas.....	5
1.5.	Numatomas naudojimas .....	6
1.6.	Numatomas naudotojas .....	6
1.7.	Vertinimo pagrindas .....	6
1.8.	Numatomo panaudojimo prielaida.....	7
1.9.	Vertės nustatymo ir ataskaitos surašymo datos .....	7
1.10.	Turto vertintojas .....	7
1.11.	Tyrimo apimtis ir informacijos šaltiniai .....	7
1.12.	Vertintojo etika ir principai .....	10
1.13.	Ataskaitos viešumas .....	10
1.14.	Bendrosios bei specialiosios vertinimo prielaidos, kitos sąlygos .....	11
2.	Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga .....	13
2.1.	Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos .....	13
2.2.	Makroekonominiai rodikliai.....	16
2.3.	Nekilnojamojo turto ir jo rinkos Vilniaus m. sav. apibūdinimas.....	17
2.4.	Statinių statistiniai duomenys.....	26
3.	Vertinamo turto aprašymas .....	31
3.1.	Vieta .....	31
3.2.	Detalus vertinamo turto aprašymas.....	33
3.3.	Situacijos analizė .....	34
3.4.	Objekto vientisumas bei teisinė charakteristika .....	36
3.5.	Turto panaudojimas bei potencialūs pirkėjai .....	36
4.	Turto vertės skaičiavimas .....	37
4.1.	Turto vertės nustatymo metodų parinkimas .....	39
4.2.	Turto vertės nustatymas pajamų metodu .....	40
4.2.1.	Nuomos kainos nustatymas .....	41
4.2.2.	Fiksuotos savininko išlaidos nuomos atveju .....	43
4.2.3.	Grynosios pajamos .....	46
4.2.4.	Kapitalizacijos normos nustatymas.....	46
4.2.5.	Turto vertės nustatymas .....	46
4.3.	Turto rinkos vertės nustatymas .....	47
5.	Išvada dėl turto vertės .....	48

**PRIEDAI**

## 1. ĮVADAS

Šis individualus turto vertinimas yra parengtas sudarius rašytinę vertinimo darbų sutartį su vertinimo užsakovu ir esant rašytiniam užsakovo patvirtinimui apie turto savininko sutikimą dėl vertinimo darbų atlikimo.

**Individualusis turto arba verslo vertinimas<sup>1</sup>** – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

### 1.1. VERTINAMAS NEKILNOJAMASIS TURTAS

Vertinamas nekilnojamasis turtas:

Vilnius, Linkmenų g. 28-1:

400.08 kv. m ploto patalpų dalis (faktiškai IV aukštas, pažymėtos nuo 1-64 iki 1-87) iš 2073.21 kv. m bendro ploto negyvenamosios patalpos – administracinės patalpos, kurios unikalus Nr. 1096-4008-6020:0002, esančios pastate, statybos metai 1978, unikalus Nr. 1096-4008-6020, 2B5b, paskirtis administracinė.

#### **Vertinamo nekilnojamojo turto savininkas (nuosavybės teisė):**

Lietuvos respublika. Turto patikėjimo teisė: Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926.

Įregistravimo pagrindai pateikti priede „Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai“.

### 1.2. VERTINIMO TIKSLAS

Vertinimas atliekamas kitais tikslais, t. y. numatomo investuoti į planuojamą steigti VŠĮ turto rinkos vertės nustatymas.

Remiantis nekilnojamojo turto vertinimo darbų sutartimi ši ataskaita yra skirta naudoti tik joje nurodytu tikslu, o vertintojas neprisiima jokios atsakomybės užsakovui naudojant šį dokumentą ne pagal jame nurodytą paskirtį.

### 1.3. VERTINIMO ATVEJIS

Vertinimo atvejis – Privalomas vertinimas pagal Lietuvos Respublikos viešųjų įstaigų įstatymą.

**Privalomasis turto arba verslo vertinimas<sup>2</sup>** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.

### 1.4. VERTINIMO UŽSAKOVAS

Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, juridinio asmens kodas 110068926, registruotos buveinės adresas Linkmenų g. 28, LT-08217 Vilnius (duomenys kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre) atstovaujama direktoriaus Valdemaro Gauronskio, veikiančio pagal įmonės įstatus.

<sup>1</sup> 2012 m. gegužės 01 d. Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin., 2011, Nr. 86-4139, 2011-07-13).

<sup>2</sup> 2012 m. gegužės 01 d. Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija (Nr. XI-1497, 2011-06-22, Žin., 2011, Nr. 86-4139, 2011-07-13).

## 1.5. NUMATOMAS NAUDOJIMAS

**Numatomas naudojimas**<sup>3</sup> – su klientu aptartas vertintojo parengto vertinimo arba vertinimo peržiūros rezultatų panaudojimas.

Šią ataskaitą yra numatyta naudoti siekiant pertvarkyti veikiančią įmonę į kitą juridinį statusą turinčią įmonę.

## 1.6. NUMATOMAS NAUDOTOJAS

**Numatomas naudotojas**<sup>4</sup> – Klientas ir bet kuri kita su klientu aptarta šalis, kuri identifikuojama pagal pavadinimą ar tipą ir yra vertintojo pateiktos vertinimo arba vertinimo peržiūros ataskaitos naudotoja.

Lietuvos Respublikoje veikiančios įstaigos, kurios yra susijusios su įmonės pertvarkymo veikla bei turto vertinimo Užsakovas.

Ataskaitos naudojimo ribojimus numato poskyris „Ataskaitos viešumas“.

## 1.7. VERTINIMO PAGRINDAS

Vertės nustatymo pagrindas apima ir yra susietas su pagrindinėmis ataskaitoje daromomis prielaidomis:

- vertinamo turto tipu bei jo vertei nustatyti taikomu metodu ar skaičiavimo būdu;
- faktine ar menama turto būkle vertinimo metu;
- sandorio tipas (hipotetinis, faktinis, kt.) ir data;
- sandorio šalys bei jų savybės (hipotetinės, žinomos ar konkrečios, jas veikianti motyvacija ar numatomas jų žinių lygis);
- papildomomis prielaidomis ar specialiosiomis prielaidomis, kurios tam tikromis aplinkybėmis pakeičia pagrindines prielaidas.

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą bei atvejį, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra turto rinkos vertė.

**Turto arba verslo rinkos vertė**<sup>5</sup> – nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikė dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

Rinkos vertė parodo apskaičiuotą turto vertę, kuri neapima išlaidų ar mokesčių susijusių su turto pirkimu ar pardavimu bei sandorio sudarymo išlaidų. Rinkos vertė parodo visas aplinkybes darančias įtaką rinkos dalyviams, todėl parodo ir kokią įtaką turi sandorio sudarymo išlaidos ir mokesčiai.

Pabrėžtina, kad vertė nėra faktas, vertė yra nuomonė<sup>6</sup>:

- paremta rinkos tyrimais, parengta ir pristatyta rašytine forma atitinkančia profesinius standartus;
- darbo apimtis yra pakankama nustatyti vertei pagrįsti.

3 International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

4 International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

5 International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

6 European Valuation Standards 2020 (TEGoVA - The European Group of Valuers) (effective from 1 January 2021)

Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo panaudojimą, kuris yra finansiškai įvykdomas, pagrįstai tikėtinas, teisiškai leidžiamas ar tikėtina toks bus. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek kitoks galimas jo panaudojimas ir yra nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.

Turto vertės dydis apskaičiuojamas eurai (€).

### 1.8. NUMATOMO PANAUDOJIMO PRIELAIDA

Šios ataskaitos objektas yra vertinamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas bus naudojamas remiantis didžiausiu ir geriausiu panaudojimu.

**Didžiausias ir geriausias panaudojimas**<sup>7</sup> – turto panaudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas, pagrįstai tikėtinas, teisiškai leistinas arba tikėtina toks bus, ir parodo didžiausią turto vertę, vertės nustatymo dieną. Jei šis panaudojimas skiriasi nuo dabartinio naudojimo, turi būti atsižvelgta į išlaidas, būtinas didžiausiam bei geriausiam panaudojimui užtikrinti.

### 1.9. VERTĖS NUSTATYMO IR ATASKAITOS SURAŠYMO DATOS

Vertinimo data yra ta data, kai vertinamas turtas buvo profesionaliai apžiūrėtas turto vertintojo, t. y. **2021 m. spalio 15 d.** Turtą apžiūrėjo vertintojas Ignas Meškauskas dalyvaujant savininko atstovui (žr. ataskaitos priedą apžiūros aktą). Turto vertinimo ataskaitos surašymo data – 2021 m. spalio 19 d.

### 1.10. TURTO VERTINTOJAS

Turto vertinimas atliktas UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“, įmonės kodas - 300136722, registruota buveinė - Maironio g. 23, LT 01127 Vilnius, Lietuva, duomenys apie įmonę kaupiami Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. Į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą įrašyta 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38. Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr.000038.

Paruošė ataskaitą: UAB „Centro kubas - Nekilnojamasis turtas“ atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas **Ignas Meškauskas**. Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000613, išduotas Vilniuje 2011 m. spalio mėn. 06 d. Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos 2011 m. spalio mėn. 06 d. įsakymu Nr.B1-43).

### 1.11. TYRIMO APIMTIS IR INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Turto vertintojas patvirtina, kad ši vertinimo ataskaita yra parengta vadovaujantis vertinimo veiklą reglamentuojančių teisės aktų bei standartų:

- Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 2011, Nr. 86-4139).
- Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502).

---

<sup>7</sup> European Valuation Standards 2020 (TEGoVA - The European Group of Valuers) (effective from 1 January 2021)

- International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31.
- European Valuation Standards 2020, parengti TEGoVA - The European Group of Valuers, paskelbti 2020 m. lapkričio 03 d., įsigaliojo 2021 m. sausio 1 d.
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 (Žin., 2012, Nr. 50-2503).

Kiti teisės aktai, kurių panaudojimas vertinimo ataskaitoje skiriasi priklausomai nuo keliamų reikalavimų:

- Lietuvos Respublikos Žemės mokesčio įstatymas (Žin., 1992, Nr. 21-612).
- Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas (Žin., 2005, Nr. 76-2741).
- Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (Žin., 2010, Nr. 76-3870).
- Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymas (Žin., 2011, Nr. 156-7405).
- Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas (Žin., 2002, Nr. 35-1271).
- Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymas (Žin., 2000, Nr. 64-1914).
- Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodeksas (Žin., 2002, Nr. 36-1340).
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybės žemės sklypų naudojimą“ (Žin., 2003, Nr. 106-4755).
- Verslo apskaitos standartai.
- Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai.
- Lietuvos Respublikos savivaldybių sprendimai dėl NT, žemės bei žemės nuomos mokesčių tarifų.
- Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau nurodytiems.

Panaudoti metodologiniai šaltiniai ir literatūra:

- Aleknavičius, A., Nekilnojamojo turto vertinimas: metodiniai patarimai. Kaunas: Akademija, 2007.
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas: vadovėlis. Kaunas: Ardivos leidykla, 2008.
- Burkšaitienė D. Turto ir verslo vertinimo teoriniai ir praktiniai modeliai. Vilnius: Technika, 2000.
- Kaklauskas A., Zavadskas E. K., Bardauskienė D., Dargis R. Darnus nekilnojamojo turto vystymas: vadovėlis. Vilnius: Technika. 2012.
- Kancerevičius G. Finansai ir investicijos. Kaunas: Smaltijos leidykla, 2006.
- Galinienė, B. Turto ekonomika ir vertinimas. Mokomoji metodinė priemonė. Vilnius, 1999.
- Galinienė, B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius, 2004.
- Galinienė, B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos: monografija. Vilnius, 2015. 352 p.
- Pakutinskas J. Lietuvos žemės ekonominis vertinimas. Vilnius: „Eugrimas“, 2014.
- Rutkauskas A. V. Nekilnojamojo turto plėtotė. Investicijos ir rizika. Vilnius: Technika, 2001.
- Zavadskas E. K., Kaklauskas A., Banaitienė N. Pastato gyvavimo proceso daugiakriterinė analizė. Vilnius: Technika. 2001.
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos rengiamų seminarų medžiaga (1994 – 2021 m.).
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos seminarų medžiaga (2012 – 2021 m.).

Nustatydamas turto vertę vertintojas naudojami:

- Vertinamo turto natūriniais stebėjimais, foto medžiaga;
- Užsakovo pateiktais dokumentais;
- Teisine informacija apie vertinamą nekilnojamąjį turtą (kadastro žemėlapiai, detalieji planai, statybos leidimai, kt.);
- Įvykusių nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo bei nuomos sandorių informacija
  - VĮ Registrų centras informacija 2007 – 2021 m.;
  - UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ informacija apie įvykčius sandorius 2005 – 2021 metais (tarpininkavimo metu gauta informacija);
  - MLS uždara bazė 2012 – 2021 m.
- Nekilnojamojo turto pasiūlos informacija:
  - UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ bei kitų NT agentūrų parduodami bei nuomojami nekilnojamojo turto objektai;
  - Skelbimų svetainių [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt), [www.ntzemelapis.lt](http://www.ntzemelapis.lt), [www.skelbiu.lt](http://www.skelbiu.lt), [www.alio.lt](http://www.alio.lt) ir kitų portalų informacija.
  - Uždaros bazės (MLS) objektai.
  - Antstolių varžytinių informacija <https://www.evarzytynes.lt/>
- Nekilnojamojo turto vystytųjų pateikiamomis kainodaromis bei plėtros planais;
- UAB „Sistela“ nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynais NTK 2021 XVII, Vilnius, 2021.
- UAB „Sistela“ statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN) (I), Vilnius.
- Periodiškai atliekamomis UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ bei kitų NT vertinimo bei tarpininkavimo bendrovių analizėmis.
- Kita vertintojui viešai ar individualiai prieinama informacija.

Vertinant pateiktos informacijos patikimumą ir tikrumą vertintojas atsižvelgia į:

- vertinimo tikslą;
- informacijos svarbą vertei;
- informaciją pateikusių šalies profesionalumą šioje srityje;
- savo profesionalumą šiuo klausimu;
- tai, ar informaciją pateikusi šalis nėra susijusi su vertinimo objektu ar vertinimo užsakovu;
- šios informacijos viešumo mastą;

Vertintojas atsižvelgdamas į turto vertinimo ataskaitoje panaudotų duomenų pobūdį, jų tikėtiną patikimumą, bei svarbą turto vertei ir siekdamas objektyviai nustatyti vertinamo turto vertę minėtą informaciją išanalizavo sekančiai:

- Rašytinę informaciją apie esamus turto požymius, kurios patikimumas yra užtikrintas informacijos pateikusių šalies profesionalumu toje srityje (nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų bylos, žemės sklypų planai) patikrino remdamasis natūriniais stebėjimais ir pateikė savo pastabas tik įžvelgęs akivaizdžius skirtumus tarp šios informacijos ir turto požymių turto apžiūros dieną;

- Rašytinę informaciją, kuri apibūdina numatomo sukurti turto požymius bei yra parengta tos srities kvalifikuotų specialistų (architektūrinės dalies projektai, kt.) patikrino remdamasis viešai bei privačiai prieinama informacija, savo kompetencijos lygmenyje;
- Rašytinę informaciją, kurios patikimumas yra užtikrintas valstybės įstaigų bei pareigūnų (detalieji planai, statybos leidimai), patikrino remdamasis viešai skelbiama informacija, tai yra nustatė šių dokumentų autentiškumą;
- Žodinę informaciją, atsižvelgiant į aukščiau minėtus kriterijus, vertintojas patikrino atlikdamas aukščiau nurodytus veiksmus.

Kilus įtarimams dėl informacijos patikimumo bei neradus jų patvirtinimo viešai bei privačiai vertintojui prieinamoje erdvėje, pateikta informacija vadovautasi nebuvo.

## 1.12. VERTINTOJO ETIKA IR PRINCIPAI

Vertintojas patvirtina, kad atlikdamas turto vertinimo ataskaitą jis vadovavosi šiais principais:

- nepriklausomumo ir objektyvumo;
- konfidencialumo;
- sąžiningumo;
- profesionalumo.

Visais atvejais vertintojai laikosi aukščiausio laipsnio sąžiningumo ir garbingumo normų atlikti savo darbą nesukeliant žalos klientams, visuomenei, profesinei bendruomenei ar jiems atstovaujančiai nacionalinei profesinei vertintojų organizacijai.

Vertintojo profesinę etiką nustato:

- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160. Valstybės žinios. 2012, Nr. 50-2503.
- TEGoVA Etikos ir elgesio kodeksas, kaip jis yra aprašytas EVS 2020<sup>8</sup>.
- Visuotinai priimtoms moralės normos.

Vertintojas vertindamas turi teisę pasitelkti kitus specialistus. Informacija apie tai, kad atliekant vertinimą buvo naudotasi kitų specialistų pagalba, turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje nurodant, kurių specialistų pateikta informacija buvo vadovautasi.

## 1.13. ATASKAITOS VIEŠUMAS

Turto arba verslo vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama užsakovo nuožiūra, atsižvelgiant į ataskaitoje nurodytą vertinimo atvejį, išskyrus Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatytą atvejį, kai siekiama nustatyti turto arba verslo vertinimo ataskaitos atitiktį Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams, jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktuose arba turto arba verslo vertinimo įmonės ar nepriklausomo turto arba verslo vertintojo ir užsakovo

---

<sup>8</sup> European Valuation Standards 2020 (TEGoVA - The European Group of Valuers) (published on 3 November 2020, entered into force 1 January 2021).

sudarytose sutartyse nenustatyta kitaip. Turto arba verslo vertinimo įmonė ar nepriklausomas turto arba verslo vertintojas turto arba verslo vertinimo ataskaitos antrojo egzemplioriaus (kopijos) kopiją privalo pateikti Priežiūros įstaigai Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 3 punkte arba 4 dalies 6 punkte nustatytu atveju.

Vertinant turtą arba verslą Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje įsteigto juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų vidaus reikmėms, parengta turto arba verslo vertinimo ataskaita yra Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje įsteigto juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama jos savininko nuožiūra, jeigu Lietuvos Respublikos teisės aktuose nenustatyta kitaip. Lietuvos Respublikoje ar kitoje valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai turto arba verslo vertinimo ataskaitą, taip pat turto arba verslo vertintojo paaiškinimus ir dokumentus, susijusius su atliktu turto arba verslo vertinimu, privalo pateikti gavę (registruotu laišku) rašytinį Priežiūros įstaigos paklausimą.

Vertinant turtą arba verslą apmokestinimo, paėmimo visuomenės poreikiams ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, kai veikiama valstybės ir visuomenės interesais, parengtos turto arba verslo vertinimo ataskaitos ir jos duomenų viešumą nustato Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas ir Lietuvos Respublikos teisės aktai, reglamentuojantys turto arba verslo vertinimą apmokestinimo, paėmimo visuomenės poreikiams ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, kai veikiama valstybės ir visuomenės interesais.

#### **1.14. BENDROSIOS BEI SPECIALIOSIOS VERTINIMO PRIELAIDOS, KITOS SĄLYGOS**

Šioje ataskaitoje atliktas turto rinkos vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, analizės rezultatas.

Atlikdamas turto vertinimą vertintojas, kiek įmanoma, stengėsi užtikrinti šios informacijos autentiškumą, tačiau atsižvelgiant į jo kompetenciją, technines galimybes bei finansinius išteklius nėra garantuojamas visų ataskaitoje pateikiamų duomenų tikslumas, todėl paruošta ataskaita galioja tik su toliau pateiktomis bendrosiomis ir specialiosiomis prielaidomis (turto vertinimo sąlygomis bei aplinkybėmis).

Prielaidos yra tam tikri dalykai, kurie atliekant vertinimą gali būti pagrįstai priimti kaip atskirai netirti ir netikrinti faktai. Siekiant suprasti atliktą vertinimą arba kitą suteiktą konsultaciją, tokie dalykai turi būti priimti be išlygų.

Bendrosios prielaidos aprašo tuos galimus pateiktos informacijos netikslumus, kurie neturi ar turi tik nedidelę įtaką turto vertei, taip pat apibūdina tuos turto požymius, kurie nėra aprašomi vertintojui pateiktuose dokumentuose, tačiau gali būti aprašyti atlikus natūrinius vertinamo turto stebėjimus.

Nustačius esminius skirtumus tarp pateiktos informacijos ir faktinės vertinamo turto būklės yra taikomos specialiosios prielaidos, kurių pagalba turtas įvertinamas pagal faktinę jo būklę.

**Specialioji prielaida**<sup>9</sup> – kai numanomi faktai skiriasi nuo tų buvusių vertinimo dieną. Tokios prielaidos vadinamos „specialiosiomis“, siekiant parodyti vertinimo naudotojui, kad vertinimo išvada priklauso nuo

<sup>9</sup> International Valuation Standards, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, paskelbti 2019 07 31, įsigaliojo 2020 01 31

esamų aplinkybių pokyčio arba kad tai atspindi požįūrį, kurio dalyviai paprastai nepasirinktų vertinimo dieną. Šiuo turto vertinimo atveju specialiosios prielaidos nėra sudaromos.

Priklausomai nuo vertinamo turto rūšies yra taikomos šios bendrosios prielaidos<sup>10</sup> (jeigu jos yra aktualios šiuo konkrečiu vertinimo atveju):

- Vertinant nekilnojamąjį turtą, teigiama, kad jis bus naudojamas atsižvelgiant į vertintojo nustatytą didžiausią ir geriausią vertinamo turto panaudojimą.
- Vertinant pastatus bei statinius, teigiama, kad jie yra pastatyti arba yra statomi laikantys statybos leidime bei techniniame projekte keliamų reikalavimų.
- Vertinant pastatus, statinius bei įvairios paskirties patalpas, teigiama, kad vertinamas turtas atitinka įstatymų numatytas higienos normas, priešgaisrinės saugos reikalavimus, bei kitus su turto eksploatavimu susijusius įstatymus, o kadastrinių matavimų informacija yra patikima.
- Teigiama, kad kilnojamieji daiktai, įeinantys į vertinamo turtą bei yra praradę savo individualius požymius, yra vertinamo nekilnojamojo turto dalis.
- Nėra atliekami detalūs pastatų bei statinių konstrukcijų būklės tyrimai, neapžiūrėtos paslėptos konstrukcijos, tačiau vertintojas, esant galimybei, nurodo aptiktus turto konstrukcijos pažeidimus (besikaupiančią drėgmę, sienų įskelimus ir panašiai). Vertintojas neprisiima atsakomybės už paslėptų konstrukcijų būklę.
- Užsakovui nepateikus informacijos apie vietovės užterštumą pavojingomis medžiagomis bei apžiūros metu neaptikus teritorijos užterštumo požymių yra teigiama, kad aplinkinė teritorija nėra užteršta pavojingomis medžiagomis, kurios gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Nesant duomenų apie padidėjusią turto nuniokojimo ar sunaikinimo grėsmę dėl gamtos jėgų (potvyniai, žemės drebėjimai ir panašiai), teigiama, kad gamtos jėgų grėsmė atitinka įprastą lygį ir nėra taikomos papildomos pataisos turto vertei nustatyti.
- Užsakovui bei vertinamo turto savininkui nepateikus informacijos apie turto energetinį efektyvumą, teigiama, kad turtas atitinka vidutinę tokio tipo turto energetinio efektyvumo klasę.
- Siekiant objektyviai nustatyti turto vertę nėra atsižvelgiama į turto nuosavybei taikomus apribojimus (savininko tipą, savininkų skaičių, įsiskolinimus už nekilnojamąjį turtą ar turtui taikomus areštus), kurie gali įtakoti turto buvimo pasiūloje laikotarpį bei pardavimo proceso eigą ar nėra reikšmingi vertinant turtą kitu vertinimo pagrindu (apskaičiuojant atkuriamąją turto vertę ir panašiai).

Kitų sąlygų ar aplinkybių, kurios gali turėti reikšmingos įtakos nustatant šio turto vertę, nenustatyta.

---

<sup>10</sup> Jeigu turto vertinimo ataskaitoje yra numatyta specialioji prielaida, prieštaraujanti bendrajai prielaidai, taikoma specialioji prielaida.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

### 2.1. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS

Šaltinis: Lietuvos bankas

Įsibėgėjant vakcinacijai pasaulio ekonomika atsigauja. Prognozuojama, kad ji šiais metais turėtų augti 6, o kitais metais – 4,9 proc. Tačiau šalių ekonomikų atsigavimas nėra tolygus – dėl skirtingų vakcinacijos tempų ir teikiamos fiskalinės paramos apimtys atsigavimo raida valstybėse skiriasi. Išsivysčiusioms valstybėms, paskiepijusioms beveik pusę savo populiacijos, numatomas grįžimas į prieš pandemiją prognozuotą augimo lygį 2022 m., o besivystančioms valstybėms, paskiepijusioms tik apie dešimtadalį savo populiacijos ir turinčioms ribotas fiskalinio skatinimo galimybes, dėl atsinaujinančių COVID-19 protrūkių jis užtruks gerokai ilgiau. Kadangi pasaulio ekonomika visiškai galės atsigauti tik tada, kai pandemijos plitimas bus sustabdytas visame pasaulyje, COVID-19 ir toliau yra pagrindinė grėsmė pasaulio ekonomikos atsigavimui. Tad lėtesnis, nei tikimasi, vakcinacijos tempas ir galimos naujos vakcinoms atsparios COVID-19 atmainos bei jų protrūkiai tebėra įvardijami kaip pagrindinės rizikos dabar numatomam pasaulio ekonomikos atsigavimui. Besitęsianti COVID-19 pandemija taip pat apsunkina ir kitų pasaulio ekonomikoje susidariusių disbalansų normalizavimąsi. Pavyzdžiui, per pandemiją susidarę tiekimo grandinių trikdžiai neleidžia išspręsti žaliavų trūkumo problemos, kuri buvo įvardijama tarp svarbiausių veiksnių, nulėmusių lėtesnį, nei tikėtasi, didžiausių pasaulio ekonomikų – JAV ir Kinijos – augimą šių metų antrąjį ketvirtį. Pažymėtini ir valstybių skolos tvarumo iššūkiai: viena vertus, norint išvengti įmonių bankrotų bangos besitęsiant pandemijai, valstybėms svarbu per anksti nenutraukti fiskalinės paramos, kita vertus, gali apsunkinti didelį įsiskolinimą turinčių vyriausybių ir įmonių galimybes suvaldyti savo skolas ir su jomis susijusias sąnaudas ateityje, pagrindinėms pasaulio ekonomikoms perėjus į ciklinio pakilimo etapą ir palūkanų normoms ėmus normalizuotis. Visa tai per tarptautinės prekybos ir finansinius ryšius veikia ekonominį aktyvumą ir Lietuvoje. Antrasis karantinas nesustabdė Lietuvos ekonomikos plėtros. Tiek pirmąjį, tiek antrąjį ketvirčiais fiksuotas ekonomikos augimas rodo, kad Lietuvos įmonės sugebėjo tinkamai pasirengti naujai pandemijos bangai. Pasinaudodami atveriamose pagrindinių prekybos partnerių ekonomikose atsigaujančia paklausa, Lietuvos eksportuotojai toliau didino pardavimų apimtį užsienio rinkose. Nors prie eksporto augimo daugiausia prisidėjo chemijos ir baldų pramonėje gaminama produkcija, eksporto apimtį didino ir daugelis kitų apdirbamosios gamybos šakų. Šių metų antrąjį ketvirtį daugelio jų gamybos apimtis buvo didžiausia nuo duomenų skelbimo pradžios. Sėkminga plėtra užsienio rinkose, gera įmonių finansinė padėtis ir iki aukštumų pakilęs gamybos pajėgumų panaudojimo lygis teigiamai veikė įmonių lūkesčius, o tai paskatino privačiojo sektoriaus investicijų atsigavimą. Prasidėjus pandemijai sumenkusi užsienio paklausa ir neapibrėžtumas dėl pasaulio ekonomikos raidos lėmė nemenką investicijų krytį. Nors 2020 m. antrąjį pusmetį investicijos pradėjo atsigauti, jas daugiausia skatino valstybinis sektorius ir tik nuo šių metų pradžios daugiau investuoti pradėjo ir privatusis sektorius. Palanki eksportuojančiojo sektoriaus raida sudarė sąlygas išlikti darbuotojams palankiai darbo rinkos raidai. Tai kartu su kitų veiklų atsivėrimu bei valdžios sektoriaus sprendimais didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir gerino namų ūkių lūkesčius. Visi šie veiksniai prisidėjo prie didesnio namų ūkių vartojimo, augusio tiek šių metų pirmąjį, tiek antrąjį ketvirčiais. Tiesa, net ir stipriai sumažėjus

karantino suvaržymams, o namų ūkių disponuojamosioms pajamoms reikšmingai tebeviršijant išlaidas, namų ūkiai šių metų antrąjį ketvirtį tik gana nuosaikiai padidino vartojimo išlaidas, kartu, Lietuvos banko vertinimu, istorinėse aukštumose palaikydami taupymo normą. Augant ekonomikai gerėja padėtis ir darbo rinkoje. Po kryčio 2020 m. nuo šių metų pradžios dirbančiųjų skaičius šalyje auga, o metų viduryje jis pasiekė ir prieš pandemiją stebėtą lygį. Tiesa, darbo vietų kūrimas įvairiose ekonominėse veiklose skiriasi. Mažiau pandemijos paveiktose veiklose, pavyzdžiui, informacijos ir ryšių, transporto ir saugojimo, apdirbamosios gamybos veiklose, darbuotojų skaičius didėjo jau šių metų pradžioje, o labiau paveiktose veiklose, pavyzdžiui, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikloje, jis pradėjo atsigauti tik šių metų antrąjį ketvirtį, t. y. po to, kai buvo pradėti mažinti šioms veikloms taikomi karantino ribojimai. Vėl pradėjusi didėti darbuotojų samda vis labiau ryškina dar prieš pandemiją iškilusią darbuotojų stygiaus problemą. O tai yra viena svarbiausių priežasčių, lėmusių ir itin spartų darbo užmokesčio kilimą. Nors vidutinis darbo užmokestis šalyje gana sparčiai didėjo ir prieš pandemiją, po pirmojo karantino jis dar sparčiau kilo – nuo 2020 m. trečiojo ketvirčio tiek privačiajame, tiek valdžios sektoriuje darbo užmokestis vidutiniškai kilo dviženkliais tempais. Prie tokios vidutinio darbo užmokesčio raidos šalyje pastebimai prisidėjo valstybės priimami sprendimai, kuriais buvo keliamas viešojo sektoriaus darbuotojų darbo atlygis, didinamas mažiausias pajamas gaunančių asmenų darbo užmokestis. Tikėtina, kad darbo atlygio raidai poveikį turėjo ir gyventojams mokėtos darbo paieškos išmokos, kurios galimai riboja gyventojų paskatas siekti užimtumo. Galimybės taip sparčiai kilti darbo užmokesčiui sudarė ir per pandemiją priimti veiklos efektyvinimo ir prisitaikymo prie pandemijos sąlygų sprendimai, leidę Lietuvos įmonėms reikšmingai pakelti darbo našumą. 2020 m. jo augimas Lietuvoje buvo vienas didžiausių tarp ES šalių. Tolesnę Lietuvos ekonomikos plėtrą ir toliau lems pasaulinis pandeminės padėties valdymas, vis labiau atsigausianti vidaus paklausa ir į eksportą orientuotų veiklų raida. Lemiamą poveikį ekonomikos aktyvumui tebedarys pandemijos mastas ir prisitaikymas prie jos tiek Lietuvoje, tiek užsienio šalyse. Šiose prognozėse yra daroma prielaida, kad artimiausiais mėnesiais Lietuvoje ir toliau bus sėkmingai įgyvendinama gyventojų vakcinacija, kuri kartu su kitomis priemonėmis ribos naujų susirgimų COVID-19 skaičių, o tai leis išvengti gyventojų ir įmonių veiklos apribojimų, kurie reikšmingai paveiktų ekonominį aktyvumą. Tai sudarys didesnių galimybių namų ūkiams įsigyti norimas prekes ir paslaugas. Jų nusiteikimą daugiau vartoti rodo iki aukščiausio lygio nuo pasaulinės krizės pradžios padidėjusi namų ūkių, planuojančių įsigyti didesnius pirkinius, dalis. Būtent grįžimas prie įprastesnių vartojimo įpročių ir perteklinio taupymo mažėjimas turėtų būti vieni pagrindinių veiksnių, lemsiančių spartų namų ūkių vartojimo augimą, kuris artimiausiais metais turėtų viršyti net ir padidėjusį disponuojamųjų pajamų augimą. Prognozuojamas išsivysčiusių valstybių, sudarančių reikšmingą dalį svarbiausių Lietuvos prekybos partnerių, ekonomikos atsigavimas didins lietuviškų prekių paklausą, o tai palankiai veiks eksportuotojus. Šiuo metu tikimasi, kad užsienio paklausa lietuviškoms prekėms šiais metais bus daugiau nei 8 proc. didesnė nei prieš metus, o vėlesniais metais kils perpus lėčiau. Numatoma, kad paklausa augs tiek vidaus, tiek išorės rinkoje, o tai teigiamai veikia įmonių lūkesčius. Tai ir toliau skatins privačiojo sektoriaus investicijas, prie kurių didėjimo prisidės ir suintensyvėję ES paramos lėšų srautai.

Prognozuojama, kad visi šie veiksniai lems gana reikšmingą ekonomikos plėtrą artimiausiais metais – Lietuvos realusis BVP 2021 m. augs 4,9, o 2022 m. – 3,5 proc. Sparčiai atsigaunant Lietuvos ir pasaulio ekonomikai, auga infliacija. Infliacijos padidėjimui didžiausią įtaką turi atsigavusios naftos kainos, žema palyginamoji jų bazė ir pakilusios įvairių kitų žaliavų, pavyzdžiui, metalų, kainos. Ilgiau, nei tikėtasi, užsitęsę tiekimo trikdžiai ir įtampa pasaulinėje žaliavų rinkoje turėjo įtakos spartesniam pramonės prekių kainų augimui. Didinant žaliavų pasiūlą, pusiausvyra tarp daugelio žaliavų paklausos ir pasiūlos ateityje turėtų būti panaši į buvusią iki pandemijos, o sumažėjęs atsargų lygis – atkurtas, tad tikėtina, kad daugelio žaliavų kainos ateityje turėtų mažėti. Vis dėlto prognozuojama, kad tiek dar šių metų paskutiniais mėnesiais, tiek kitų metų pradžioje pramonės prekių kainos tebekils sparčiai. Pakilusios pasaulinės maisto žaliavų kainos, prastas daržovių derlius ir aukštesnės kitos sąnaudos, įskaitant didesnį darbo užmokestį, paspartins ir maisto kainų kilimą. Vis dėlto maisto kainos tiek 2021 m., tiek 2022 m. vidutiniškai kils mažiau nei iki pandemijos. Numatomas spartus darbo užmokesčio augimas, kurį daugiausia lemia darbuotojų trūkumas, konvergencija bei sukaupotos santaupos, kurių vis daugiau bus nukreipiama į paslaugų sektorių, turės įtakos ir paslaugų kainoms – jos kils sparčiau. Numatoma, kad infliacija Lietuvoje šiemet sieks 3,3 proc. – 1,1 proc. punkto daugiau, nei prognozuota anksčiau. Palyginti su praėjusiais metais, infliacija bus 2,2 proc. punkto didesnė – daugiausia dėl kylančių energijos produktų ir pramonės prekių kainų. Kitąmet infliacija šiek tiek sumažės ir sudarys 2,6 proc. Infliacijos tiek daug nebedidins energijos produktų kainos, bet ją stipriau veiks su vidaus ekonomine raida labiau susijusios paslaugų kainos. Infliaciją kitais metais gali labiau didinti ir sparčiau kilsiančios maisto produktų kainos.<sup>11</sup>

11 Makroekonominės prognozės (2021 m. birželio mėn.) [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021.

< [https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/LEA%20pdf%202021-09\(1\).pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/LEA%20pdf%202021-09(1).pdf)>

Lentelė 1 - Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

	2021 m. rugsėjo mėn. prognozė <sup>a</sup>			2021 m. birželio mėn. prognozė		
	2020	2021 <sup>b</sup>	2022 <sup>b</sup>	2020	2021 <sup>b</sup>	2022 <sup>b</sup>
<b>Kainų ir sąnaudų kaita (% pokytis per metus)</b>						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	1,1	3,3	2,6	1,1	2,2	2,1
Bendrojo vidaus produkto defliatorius <sup>c</sup>	1,1	3,9	2,5	1,1	2,0	2,0
Darbo užmokestis	10,2	9,4	7,6	10,2	7,0	5,9
Importo defliatorius <sup>c</sup>	-5,2	4,3	1,8	-5,2	3,9	1,5
Eksporto defliatorius <sup>c</sup>	-3,5	2,9	2,1	-3,5	2,8	1,3
<b>Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)</b>						
Bendrasis vidaus produktas <sup>c</sup>	-0,8	4,9	3,5	-0,8	5,1	4,1
Privačiojo vartojimo išlaidos <sup>c</sup>	-2,1	5,6	6,6	-2,1	6,2	6,5
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos <sup>c</sup>	0,5	0,1	0,0	0,5	0,3	0,0
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas <sup>c</sup>	0,1	11,1	6,3	0,1	8,5	5,5
Prekių ir paslaugų eksportas <sup>c</sup>	0,0	11,4	4,6	0,0	8,2	5,9
Prekių ir paslaugų importas <sup>c</sup>	-5,7	14,8	7,4	-5,7	11,4	7,9
<b>Darbo rinka</b>						
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	8,6	7,2	6,8	8,5	7,1	6,6
Užimtųjų skaičius (% pokytis per metus) <sup>d</sup>	-1,7	0,6	0,2	-1,5	0,7	0,4
<b>Išorės sektorius (% palyginti su BVP)</b>						
Prekių ir paslaugų balansas	10,0	7,4	5,8	10,0	7,7	6,3
Einamosios sąskaitos balansas	8,3	5,4	3,6	8,4	5,6	3,6
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	10,4	8,0	6,3	10,4	8,2	6,3

<sup>a</sup> Makroekonominiai rodikliai prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. rugpjūčio 18 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2021 m. rugpjūčio 31 d.

<sup>b</sup> Prognoze.

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

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

## 2.2. MAKROEKONOMINIAI RODIKLIAI

Lentelė 2 Ekonomika ir pagrindiniai sektoriai (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Realus BVP metinis pokytis (proc.)	3,8	3,6	3,5	2,0	2,5	4,3	3,9	4,3	-0,9	4,1 (I pusr.)
Nominalus BVP (keturių ketvirčių suma, mlrd. Eur)	33,4	35,0	36,6	37,3	38,9	42,3	45,5	48,8	48,9	50,9 (I pusr.)
Visos pramonės parduotos produkcijos (palyginamosiomis kainomis) metinis pokytis (proc.)	3,7	3,0	0,1	4,5	2,9	6,9	4,8	3,4	-1,9	17,4 (sausis–liepa)
Mažmeninės prekybos apyvartos (palyginamosiomis kainomis, išskyrus transporto priemonių prekybą) metinis pokytis (proc.)	3,7	4,4	5,7	5,3	6,8	4,4	6,5	5,3	2,8	13,5 (sausis–liepa)
Statybos įmonių atliktų darbų vertės (palyginamosiomis kainomis) metinis pokytis (proc.)	-7,5	11,3	16,7	-3,5	-9,4	9,2	13,7	8,3	-1,7	1,8 (I pusr.)
Materialinių investicijų (praėjusių metų kainomis) metinis pokytis (proc.)	0,5	12,3	5,6	10,1	-0,9	5,3	4,8	8,4	-2,1	29,3 (II ketv.)

Lentelė 3 - Infliacija (AB SEB banko duomenys)

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Metinis VKI pokytis* (proc.)	2,8	0,4	-0,3	-0,1	1,7	3,9	1,9	2,7	0,2	4,7 (liepa)
Vidutinis metinis SVKI pokytis (proc.)	3,2	1,2	0,2	-0,7	0,7	3,7	2,5	2,2	1,1	1,5 (liepa)

**Lentelė 4 - Darbo rinka (AB SEB banko duomenys)**

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vidutinis mėnesio darbo užmokestis (Eur)	630	661	691	726	784	848	932	1307	1440	1566 (II ketv.)
Vidutinio mėnesio darbo užmokesčio metinis pokytis (proc.)	2,6	5,1	4,5	5,1	7,9	8,2	9,9	8,8	10,1	12,0 (II ketv.)
Nedarbo lygis (tyrimo duomenimis, vidutinis metinis, proc.)	13,4	11,8	10,7	9,1	7,9	7,1	6,2	6,3	8,5	7,4 (II ketv.)

**Lentelė 5 – Išorės sektorius ir užsienio prekyba (AB SEB banko duomenys)**

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einamosios sąskaitos balansas (keturių ketvirčių suma, proc. BVP)	-1,6	1,7	3,5	-2,4	-1,1	0,5	0,3	3,3	8,3	6,2 (I pusm.)
Prekių eksporto metinis pokytis (proc.)	14,4	6,5	-0,7	-6,0	-1,3	16,8	7,3	4,7	-3,4	18,8 (I pusm.)
Prekių importo metinis pokytis (proc.)	9,0	5,3	-1,2	-1,9	-2,8	15,4	8,6	2,8	-9,3	24,4 (I pusm.)
Tiesioginės užsienio investicijos (mlrd. Eur)	13,3	14,0	13,8	14,6	15,2	16,3	17,0	18,6	19,3	20,3 (I ketv.)

**Lentelė 6 – Finansų sektorius (AB SEB banko duomenys)**

Rodiklis	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kitų PFI paskolos rezidentams, išskyrus PFI* (mlrd. Eur)	16,9	17,1	16,8	16,5	16,9	18,4	18,8	19,9	20,4	19,8	21,1 (liepa)
Kitų PFI paskolų rezidentams, išskyrus PFI, metinis pokytis (proc.)	-5,3	1,1	-1,8	-1,5	2,4	8,8	1,9	5,7	2,7	-2,7	5,4 (liepa)
Rezidentų, išskyrus PFI, indėliai kitose PFI* (mlrd. Eur)	12,3	13,4	13,8	16,3	17,2	18,6	19,9	22,3	25,0	32,0	32,6 (liepa)
Rezidentų, išskyrus PFI, indėlių kitose PFI metinis pokytis (proc.)	-2,3	9,0	3,3	17,9	5,5	8,4	6,7	12,4	11,9	28,3	17,6 (liepa)
Vidutinė naujai išduotų paskolų eurai palūkanų norma* (proc.)	4,47	3,26	3,00	2,11	2,49	2,83	2,7	3,39	3,29	2,79	2,63 (liepa)

\* Likutiniai palūkanai (anksčiau apskaitinti metų pabaigoje)

**Lentelė 7 - Valstybės finansai (AB SEB banko duomenys)**

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valdžios sektoriaus fiskalinis balansas (keturių ketvirčių suma, proc. BVP)	-3,2	-2,6	-0,6	-0,3	0,2	0,3	0,6	0,5	-7,4	-7,4 (I ketv.)
Valstybės skola* (proc. BVP)	39,7	38,7	40,5	42,5	39,7	39,1	33,7	35,9	47,1	45,6 (I ketv.)

**Lentelė 8 - Pasitikėjimo rodikliai (AB SEB banko duomenys)**

Rodiklis	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Pramonės pasitikėjimo rodiklis*	-17	-16	-16	-16	-7	-9	-6	-9	-10	1 (liepa)
Vartotojų pasitikėjimo rodiklis*	-10	-3	-8	-4	-1	-3	-1	1	-3	1 (rugpjūtis)

## 2.3. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS M. SAV. APIBŪDINIMAS

Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, didžiausias ir vienas iš seniausių Lietuvos miestų, įkurtas dviejų upių – Vilnelės ir Neries santakoje, tai šalies administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Tai labiausiai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerėjantį įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Vilnius jau ne vienerius metus išlaiko augimo tendenciją. 2020 metais, nepaisant prasidėjusios pandemijos ir įvykusių karantinų, dėl kurių sutriko ir ekonominis gyvenimas, sostinei pavyko išlaikyti augimo tendenciją – 2021 metų sausio 1d. gyventojų buvo 7893 daugiau nei 2020 metų pradžioje, t. y. 1,4% prieaugis. Teigiamos demografinės tendencijos stebimos ir Kaune, kur per metus gyventojų padaugėjo 3893, t. y. 1,35% prieaugis. Visgi, Klaipėdoje 2020 metais

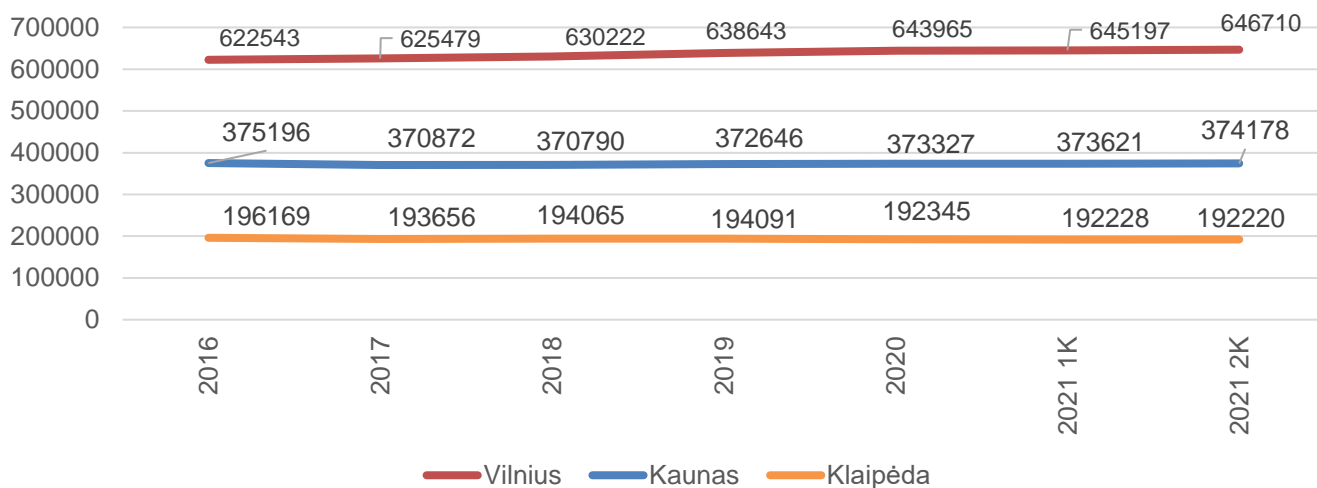
gyventojų sumažėjo 70. Nors tai nežymus sumažėjimas, tačiau Vilniaus ir Kauno kontekste šis rezultatas atrodo kiek nuviliančiai.

**Lentelė 9 - Nuolatinių gyventojų skaičius sausio 1 d. (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

Metai	Lietuvos Respublika		Vilnius		Kaunas		Klaipėda	
	Gyventojai	Pokytis	Gyventojai	Pokytis	Gyventojai	Pokytis	Gyventojai	Pokytis
2008	3.212.605		541.596		339.535		172.686	
2009	3.183.856	-0,89%	542.969	0,25%	335.393	-1,22%	170.699	-1,15%
2010	3.141.976	-1,32%	543.191	0,04%	329.542	-1,74%	168.134	-1,50%
2011	3.052.588	-2,84%	536.127	-1,30%	317.319	-3,71%	162.898	-3,11%
2012	3.003.641	-1,60%	533.279	-0,53%	310.773	-2,06%	160.142	-1,69%
2013	2.971.905	-1,06%	537.152	0,73%	306.888	-1,25%	158.541	-1,00%
2014	2.943.472	-0,96%	539.707	0,48%	304.012	-0,94%	157.305	-0,78%
2015	2.921.262	-0,75%	542.626	0,54%	301.357	-0,87%	156.141	-0,74%
2016	2.888.558	-1,12%	543.493	0,16%	297.846	-1,17%	154.326	-1,16%
2017	2.847.904	-1,41%	545.280	0,33%	292.691	-1,73%	151.309	-1,95%
2018	2.808.901	-1,37%	547.484	0,40%	288.363	-1,48%	148.908	-1,59%
2019	2.794.184	-0,52%	552.131	0,85%	286.754	-0,56%	147.892	-0,68%
2020	2.794.090	0,00%	561.836	1,76%	289.364	0,91%	149.116	0,83%
2021	2.795.175	0,04%	569.729	1,40%	293.257	1,35%	149.046	-0,05%

Demografinės tendencijas gerai atskleidžia ir gyventojų, registruotų gydymo įstaigose, statistika, kurią pateikia Valstybinės ligonių kasos. Ši statistika taip pat rodo Vilniaus ir Kauno gyventojų augimą, o Klaipėdoje – stabilizaciją.

**Figūra 1- Gyventojų skaičiaus pokytis gydymo įstaigose (Valstybinių teritorinių ligonių kasų duomenys)**



Paskutinius kelerius metus Vilniaus gyventojų skaičius sparčiai didėjo. Remiantis Vilniaus ligonių kasų duomenimis, sostinė 2018 metais pasipildė daugiau nei 4700 gyventojų, 2019 metais – daugiau nei 8400, o 2020 metais – daugiau nei 5300. Per šešis šių metų mėnesius gyventojų prieaugis siekia apie 2750. Galima daryti prielaidą, kad šiemet Vilniui pavyks išlaikyti augimo kryptį ne lėtesniu nei praėjusių metų tempu.

Visgi, teigiamos demografinės tendencijos Vilniuje ar kituose miestuose labiausiai nulemtos gyventojų migracijos, o ne natūralios kaitos, todėl dabartinis augimo ilgalaikiškumas nemažai priklausys nuo migracijos politikos ir jos perspektyvų.

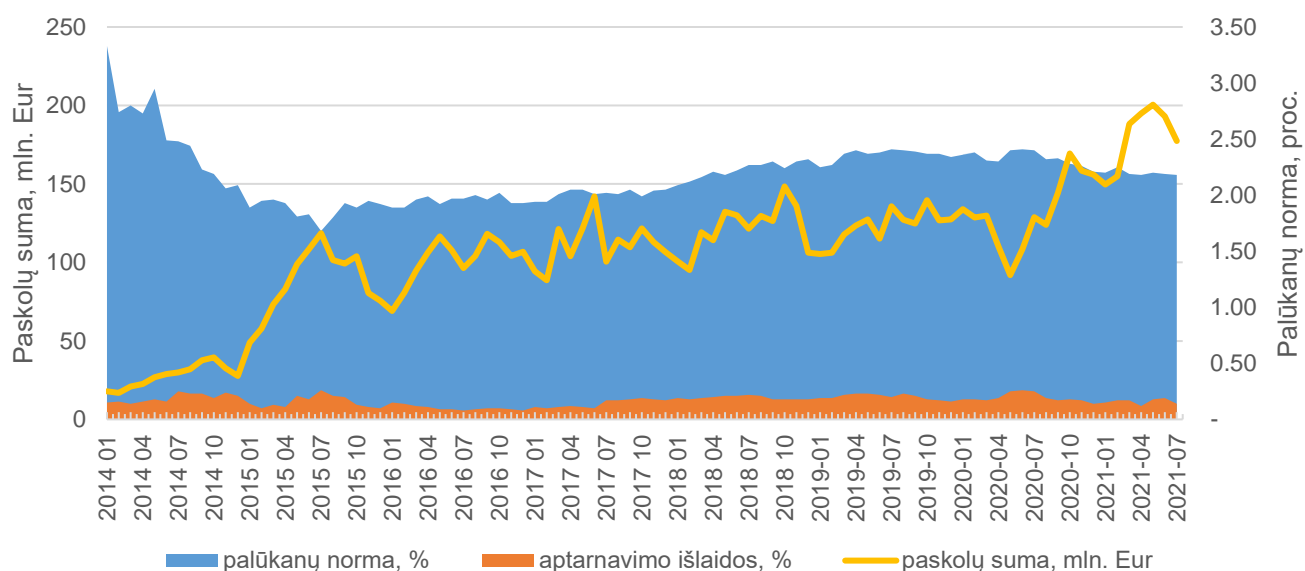
**Lentelė 10 - Bendrasis natūralios gyventojų kaitos rodiklis (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

Metai	Lietuvos Respublika	Vilnius	Kaunas	Klaipėda
2008	-3,8	0,5	-2,3	
2009	-3,1	1,4	-1,7	-0,2
2010	-3,7	1,9	-2,0	-0,9
2011	-3,6	1,5	-2,3	-1,5
2012	-3,5	1,2	-2,7	-1,0
2013	-3,9	0,9	-2,9	-1,8
2014	-3,4	1,7	-2,3	-0,9
2015	-3,6	2,0	-3,2	-1,1
2016	-3,6	2,3	-2,9	-2,0
2017	-4,0	2,1	-3,4	-2,2
2018	-4,1	2,1	-3,7	-1,8
2019	-3,9	2	-3,2	-2,5
2020	-6,6	-0,2	-5,0	-5,7

## BŪSTAS

2021 metų pradžioje Lietuvoje būsto rinka įsismarkavo. Rinkos aktyvumas grįžo į rekordines aukštumas, o kai kuriuose segmentuose net ir fiksavo visų laikų rekordus. Nemažą įtaką tam padarė bankai, kurių pozityvus nusiteikimas skolinti ir rekordines apimtis pasiekęs skolinimasis, leido fiksuoti spartų būsto rinkos augimą, tiek sandorių, tiek kainų prasme. Visgi, išaugę pardavėjų kainų lūkesčiai įnešė tam tikrų pokyčių – antrojo ketvirčio pabaigoje stebimas rinkos aktyvumo lėtėjimas. Tikėtina, kad dalis pirkėjų nusprendė permąstyti savo planus, nes kainų lygis kai kuriais atvejais tapo nebepriimtinas.

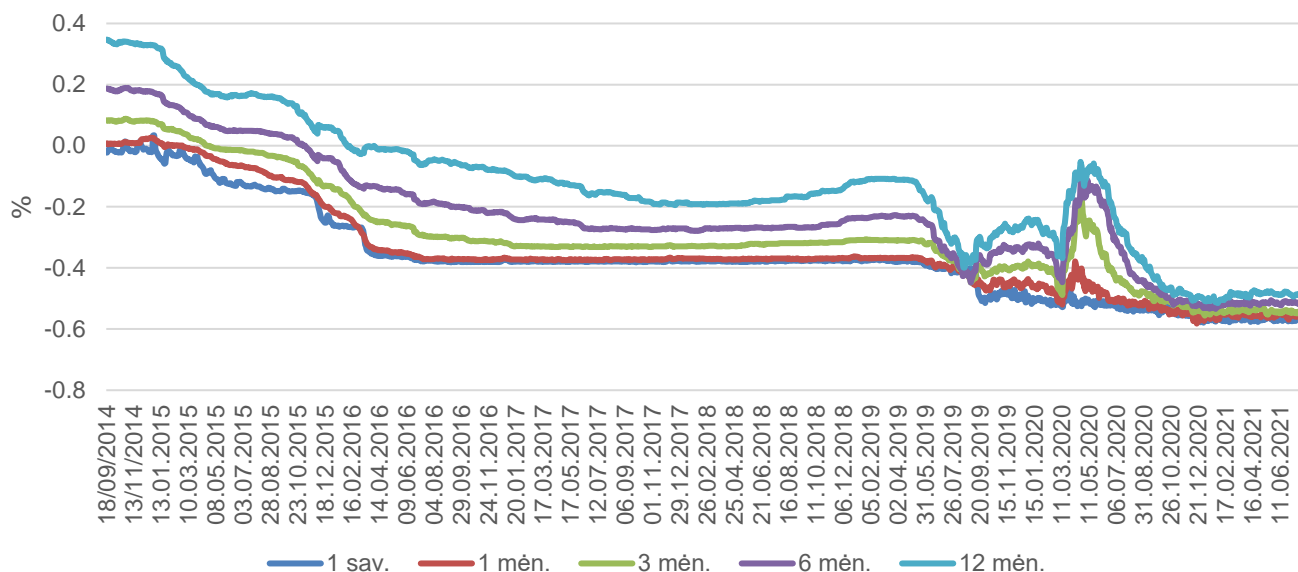
**Figūra 2 – Naujai išduotos paskolos ir palūkanų normos būsto įsigijimui (Lietuvos banko duomenys)**



Jau ne vienerius metus EURIBOR laikosi žemiau nulio. 2020 metais tarpbankinės palūkanų normos buvo linkusios dar labiau leistis į neigiamą zoną. Nors trumpoje perspektyvoje buvo stebimas nežymus palūkanų pakilimas, tačiau globali ekonominė situacija bei dėl jos atsiradęs nusiteikimas skatinti ekonomikas, kol kas neleidžia pagalvoti apie ryškesnį palūkanų kilimą. Visgi, paskutiniu metu vis daugiau kalbama apie

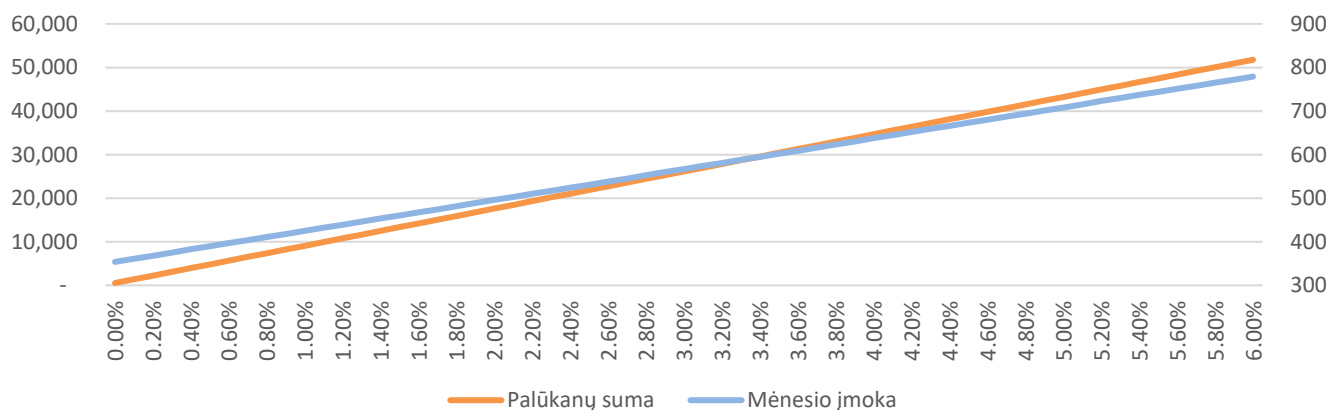
įsibėgėjančią infliaciją ir riziką jai dar labiau įsismarkauti, todėl netolimame horizonte palūkanų normos gali pradėti didėti taip siekiant pažaboti infliaciją.

**Figūra 3 – Euribor normos 2008 – 2020 metais (European Money Markets Institute duomenys)**



Būsto paskolų palūkanos vis dar išlieka istorinėse žemumose, o aptarnavimo išlaidos neviršija istorinio vidurkio. Kai palūkanos tokios žemos, visada išlieka rizika, kad jos gali pradėti kilti. Vis dėlto, svarstant įsigyti būstą su paskola reikėtų turėti omenyje, kad netolimame perspektyvoje palūkanos gali kardinaliai pasikeisti ir tai lemtų išaugusiančius paskolos kaštus, nes pvz. perkant būstą už 100,000 Eur su 15% dydžio pradiniu įnašu, kuomet paskolos laikotarpis 20 metų, metinei palūkanų normai pakilus nuo 2.00% iki vos 3.00%, mėnesio įmoka paaugtų apie 14%, o bendra mokamų palūkanų suma apie 48%. Detalesnė informacija apie tokio atvejo paskolos kaštų pabrangimą pateikiama tolimesniame grafike.

**Figūra 4 – Palūkanų norma įtaka paskolos mėnesio įmokai bei palūkanų sumai (per visą laikotarpį)**

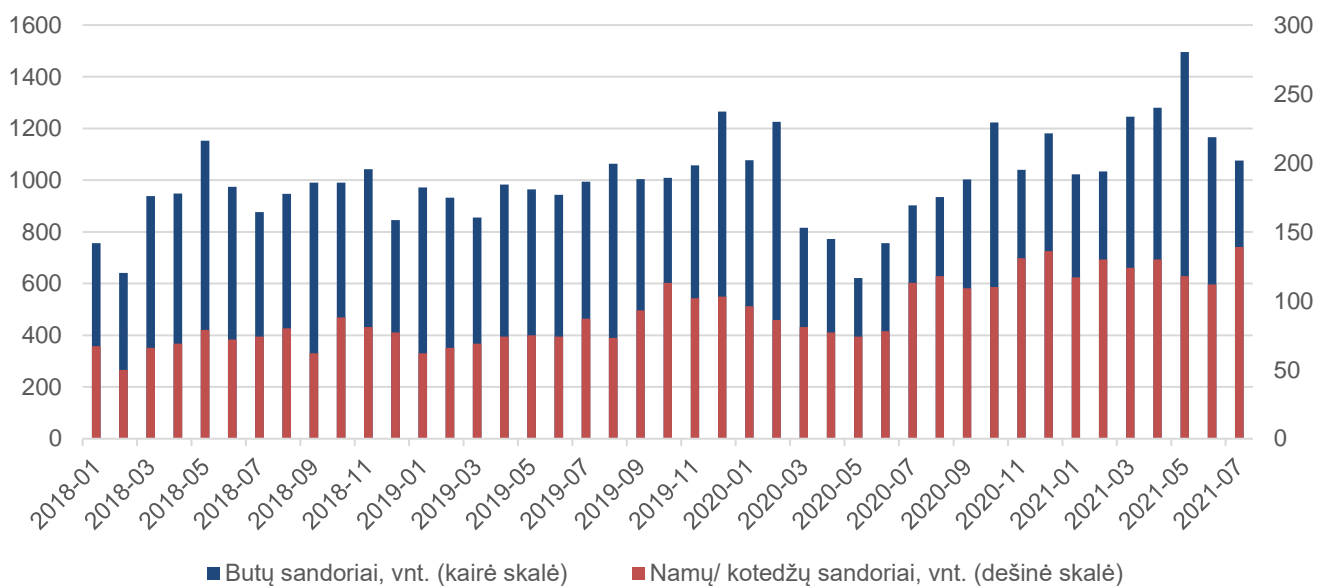


2021 metų pradžioje butų rinka Vilniuje fiksavo naujus aktyvumo rekordus, bet metų viduryje aktyvumas pradėjo išsikovėti. Įsismarkavusį sandorių augimą labiausiai sustabdė dar sparčiau pradėję augti pardavėjų kainų lūkesčiai, prie kurių nauji pirkėjai buvo linkę stabtelėti ir šiek permąstyti savo planus, o tai atitinkamai lėmė, kad sandorių tempas pradėjo mažėti.

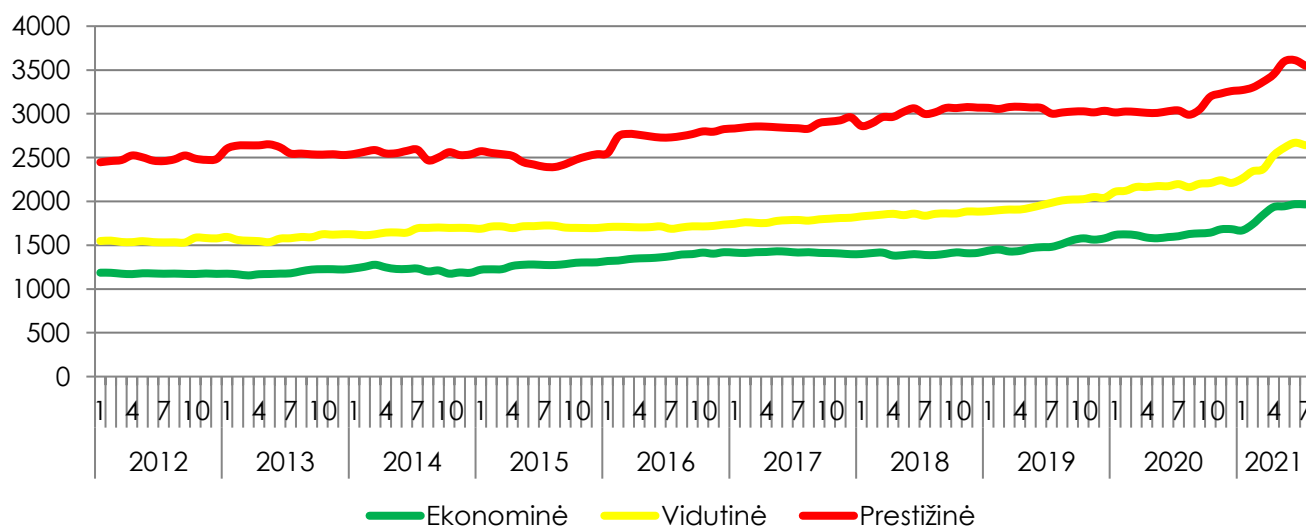
Šiek tiek kitokias tendencijas galima matyti nuosavų namų/ kotedžų sektoriuje, kuris šiais metais demonstruoja vienus geriausių rezultatų istorijoje. Jame taip pat stebimas kainų augimas, kurį labiausiai

lėmė sparčiai pabrangusios statybinės medžiagos, tačiau tai kol kas nesukėlė sandorių mažėjimo, kokį matome butų segmente. Jei gyventojams alternatyva statyti patiems pabrangsta, tai ir pardavėjai gali tikėtis didesnės kainos už jų parduodamus būstus.

**Figūra 5 – Būsto rinkos sandorių pokyčiai Vilniuje (VĮ „Registrų centras“ informacija)**

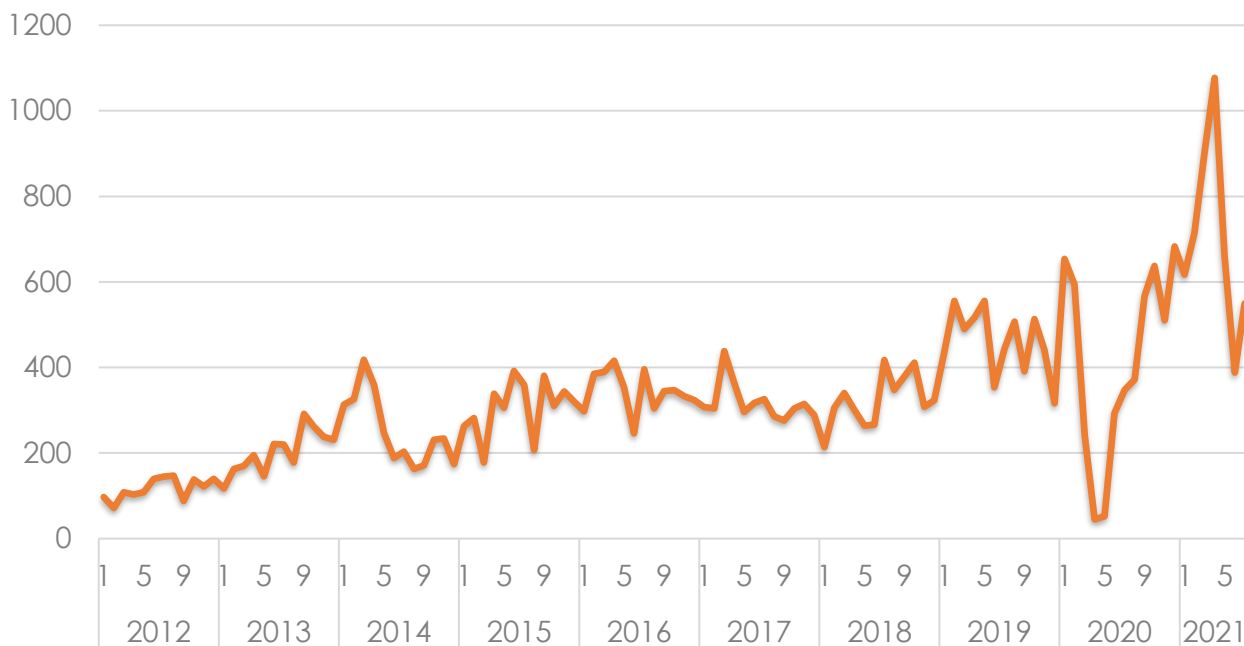


**Figūra 6 – Pirminės butų pasiūlos kainų, eurų/ kv. m, pokyčiai (Real Data duomenys)**

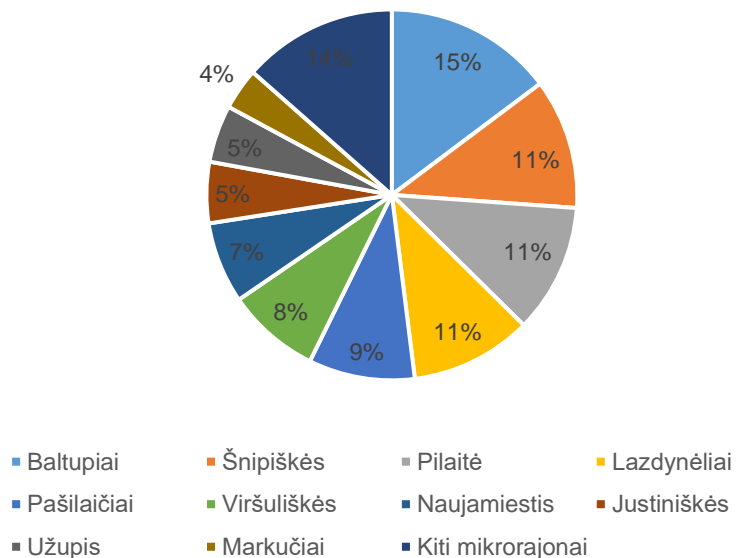


Naujos statybos butų rinką, visų pirma, reikėtų skirstyti pagal kategorijas į ekonominę, vidutinę ir prestižinę klases, nes vidutinė kvadratinio metro kaina bei tendencijos šiuose segmentuose gali skirtis. 2021 metais naujos statybos butų kainos kilo dviženkliais tempais, o tą labiausiai nulėmė įsismarkavęs pirkimas. Per septynis šių metų mėnesius didžiausias kainos padidėjimas fiksuojamas vidutinės klasės segmente – 19,4%. Ekonominės klasės segmente – 16,8%, o prestižinės klasės segmente – 8,9%. Toks kainų kilimas neapsiėjo be pasekmių – 2021 metų gegužės mėn. fiksuojamas 39 proc. sandorių susitraukimas, birželį – dar 41% pardavimų sumažėjimas, o tai yra ženklas, kad pirkėjai buvo linkę permąstyti savo planus. Greičiausiai, kuriam laikui kainų lygis stabilizuosis, o tolimesnė dinamika priklausys tiek nuo gyventojų lūkesčių bei pajamų pokyčio ir bankų finansavimo politikos.

Figūra 7 – Pirminės butų rinkos pardavimai/ susitarimai dėl pardavimo (Real Data duomenys)



Figūra 8 – Pirminės butų rinkos pasiūla mikrorajonuose 2021 liepos pab. (Real Data duomenys)

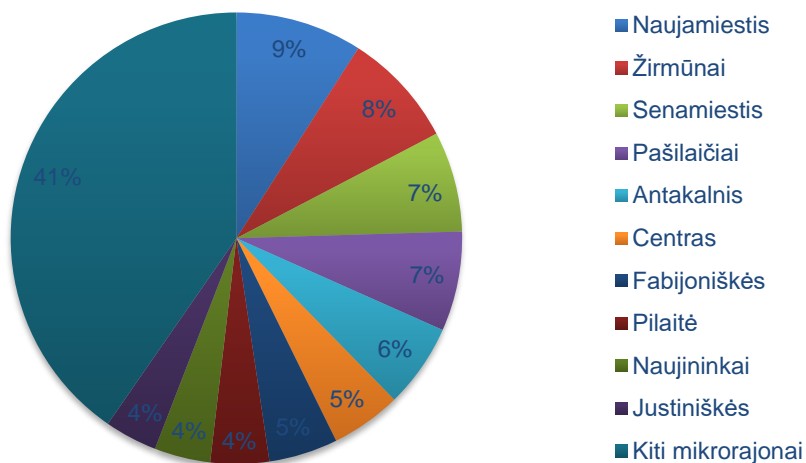


Bendras Vilniaus neparduotų naujos statybos butų likutis 2021 metų liepos pabaigoje siekė apie 3300 butų ir lyginant su metų pradžia susitraukė beveik penktadaliu. Daugiausiai neparduotų butų buvo likę Baltupių, Šnipiškių ir Pilaitės mikrorajonuose. Tai vieni populiariausių mikrorajonų Vilniuje todėl didelė būstų pasiūla neturėti labai stebinti.

Antrinėje (3+ metų statybos) butų rinkoje, pirkėjai daugiausiai butų įsigijo Naujamiesčio, Žirmūnų ir Senamiesčio mikrorajonuose. Šie mikrorajonai yra vieni populiariausių tarp NT plėtotųjų bei būsto pirkėjų ir šių metų pirmoje pusėje užėmė apie ketvirtadalį butų rinkos sostinėje. Didelis gyventojų susidomėjimas

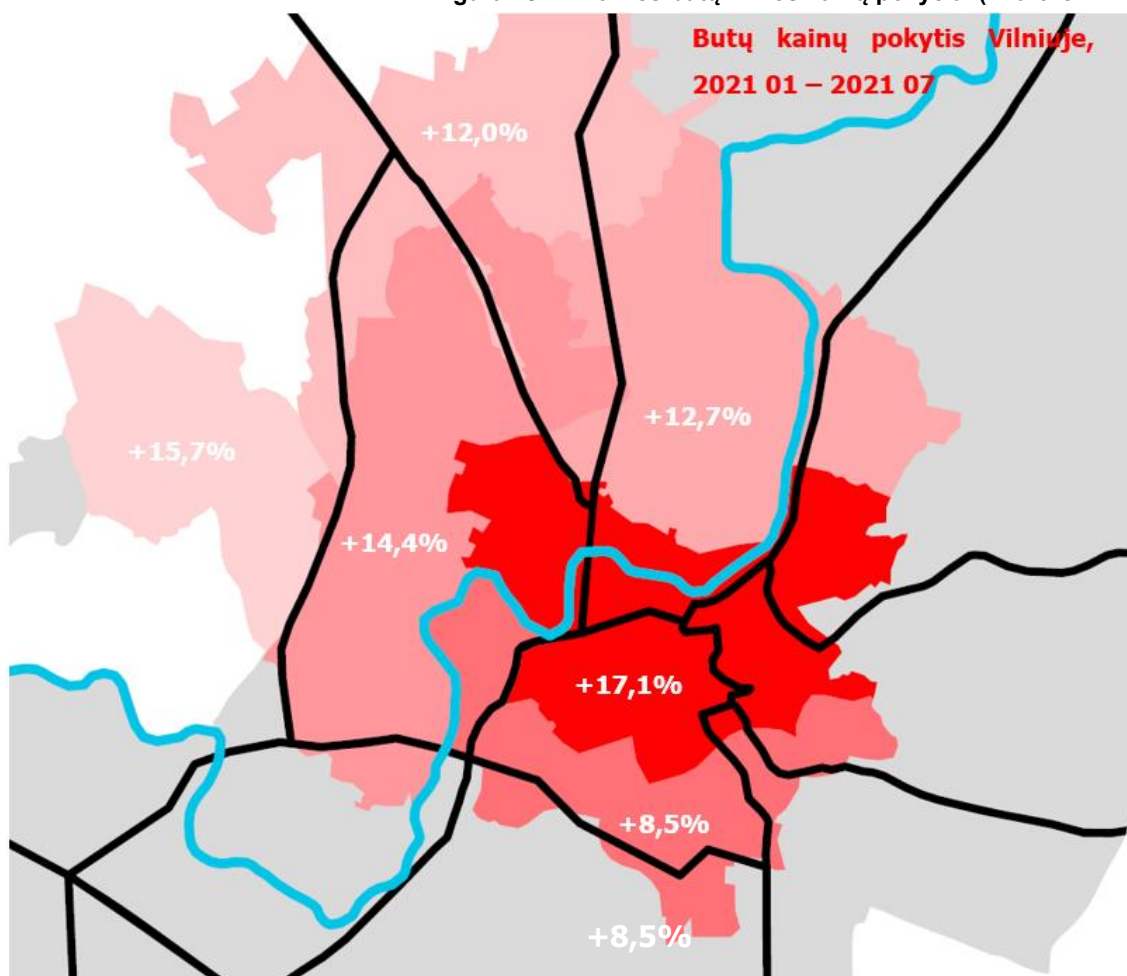
būstu miesto centre ar arčiau centro greičiausiai byloje apie gyventojų nusiteikimą saugiai investuoti turimas lėšas į nekilnojamąjį turtą.

**Figūra 9 – Antrinės butų rinkos sandoriai mikrorajonuose 2021 sausis-liepa (VI „Registru centras“ duomenys)**



Antrinė butų rinka pasižymi tuo, kad joje veikia daug neprofesionalių dalyvių, kurie yra mažiau informuoti, todėl ir jų sprendimai dažnai yra gerokai emocionalesni. Dėl šios priežasties pokyčiai šiame segmente taip pat gali vykti daug didesnėmis amplitudėmis nei pirminėje rinkoje. Paskutinius porą metų viešojoje erdvėje buvo gerokai daugiau pozityvių žinučių, todėl rinkos dalyvių lūkesčiai taip pat augo kone eksponentiškai. Tai atsispindi ir kainų pokyčiuose – per 7 šių metų mėnesius kainų augimas Vilniuje siekė apie 14,2 proc., tačiau skirtinguose sostinės mikrorajonuose kainų pokytis pasiskirstė nevienodai.

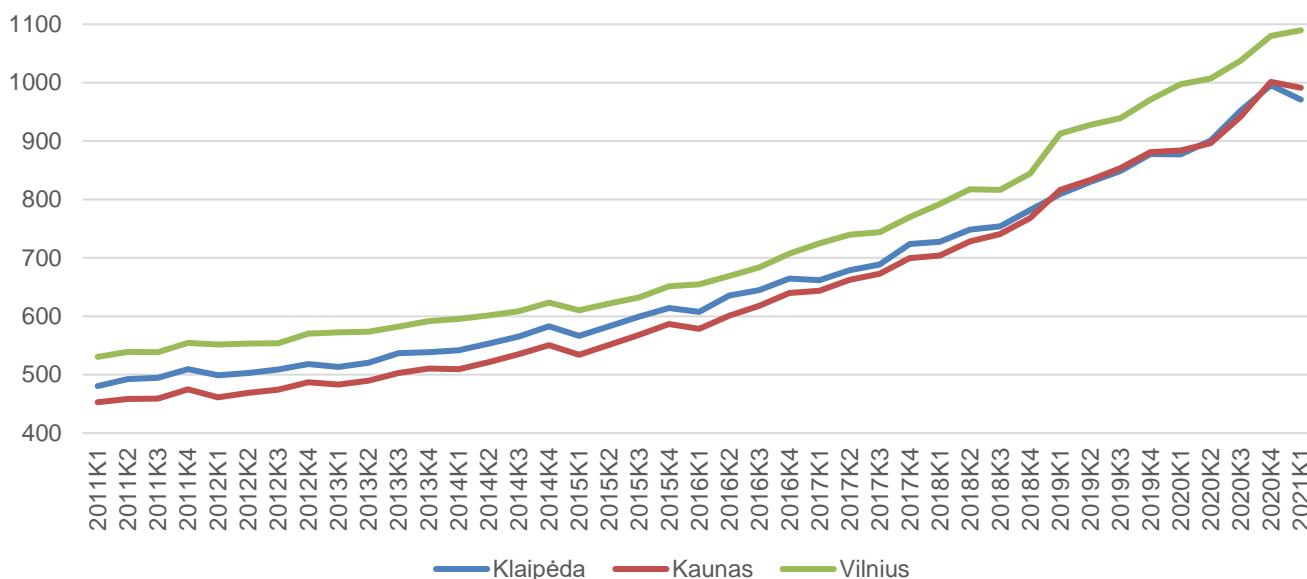
Figūra 10 – Antrinės butų rinkos kainų pokyčiai (1Partner LT duomenys)



Antrinėje butų rinkoje kainų augimas labiausiai įsibėgėjo 2021 metais, tad skaičiuojant šių metų kainų pokytį 2021 metų liepą galima konstatuoti, kad labiausiai pabrango senos statybos butai centrinėje miesto dalyje, kur kainos pakilo 17,1%. Pietinėje Vilniaus dalyje: Vilkipėdėje, Naujininkuose kainos pakilo 8,5%, miegamuosiuose mikrorajonuose arčiau centro: Baltupiuose, Žirmūnuose, dalyje Antakalnio bei Šnipiškių butų kainos pakilo apie 12,7%, Lazdynuose, Karoliniškėse, Viršuliškėse, Šeškinėje, Pašilaičiuose ir Fabijoniškėse butų kainos padidėjo apie 14,4%, Pilaitėje ir šiaurinėje Vilniaus dalyje: Perkūnkiemyje, Bajoruose, Tarandėje ir pan. butų kainos per metus atitinkamai padidėjo 15,7% ir 12,0%.

Būsto rinkos statistikai esminį poveikį daro gyventojų pajamų situacija. Ilgą laiką būsto kainos didėjo lėčiau nei vidutinis atlyginimas, tačiau 2021 metais ši tendencija keičiasi iš esmės. Būsto brangimas gerokai viršija gyventojų atlyginimų augimą ir tai signalizuoja apie galimus disbalansus rinkoje. Šių metų pirmąjį ketvirtį vieninteliame Vilniuje iš trijų didžiųjų miestų fiksuojamas vidutinio atlyginimo augimas. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje – vidutinės pajamos į rankas šiek tiek susitraukė ir tai jau yra tam tikras signalas, kad galbūt Kaune ir Klaipėdoje nereikėtų tikėtis spartaus būsto kainų augimo arba šis augimas gali būti kur kas kuklesnis nei sostinėje.

Figūra 11 – Gyventojų pajamos per mėnesį neto (Statistikos departamento duomenys)



Toliau pateikiama informacija apie tipines būsto kainas atsižvelgiant į jų lokaciją (vietos suskirstymas yra empirinio pobūdžio ir ne visada atitinka seniūnijų ribas). Šie rodikliai pateikia išsamesnę informaciją apie vyraujančias kainas, nes išskiria būstą pagal jo dydį, amžių bei vietovės prestižą, kas dalimi atveju paskęsta bendros tendencijos rodikliuose.

Lentelė 11 - Naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniaus mieste

Vieta	iki 40 m <sup>2</sup>		40 - 60 m <sup>2</sup>		60 - 80 m <sup>2</sup>		80+ m <sup>2</sup>	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
<b>Senamiestis</b>	3,100	4,800	3,200	4,800	3,000	4,700	3,000	5,300
<b>Prestižiniai rajonai</b> <i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>	2,800	3,800	2,700	3,700	2,600	4,100	2,600	4,000
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b> <i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>	2,400	2,800	2,300	2,700	2,200	2,600	2,000	2,500
<b>Miegamieji rajonai</b> <i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>	1,900	2,400	1,800	2,300	1,700	2,100	1,600	2,000
<b>Periferija</b> <i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>	1,400	1,800	1,300	1,700	1,250	1,600	1,150	1,550

Lentelė 12 - 2010-2018 metų statybos įrengtų butų kainos Vilniaus mieste

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
<b>Senamiestis</b>	4.600	5.900	4.400	5.700	4.300	5.700	4.500	6.000
<b>Prestižiniai rajonai</b> <i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>	3.300	4.200	3.200	4.000	3.200	4.200	3.200	4.700
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b> <i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>	2.600	3.500	2.500	3.300	2.400	3.100	2.200	3.000
<b>Miegamieji rajonai</b> <i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>	2.300	3.000	2.200	2.900	2.100	2.800	1.900	2.600
<b>Periferija</b>	1.750	2.400	1.700	2.300	1.700	2.200	1.600	2.100

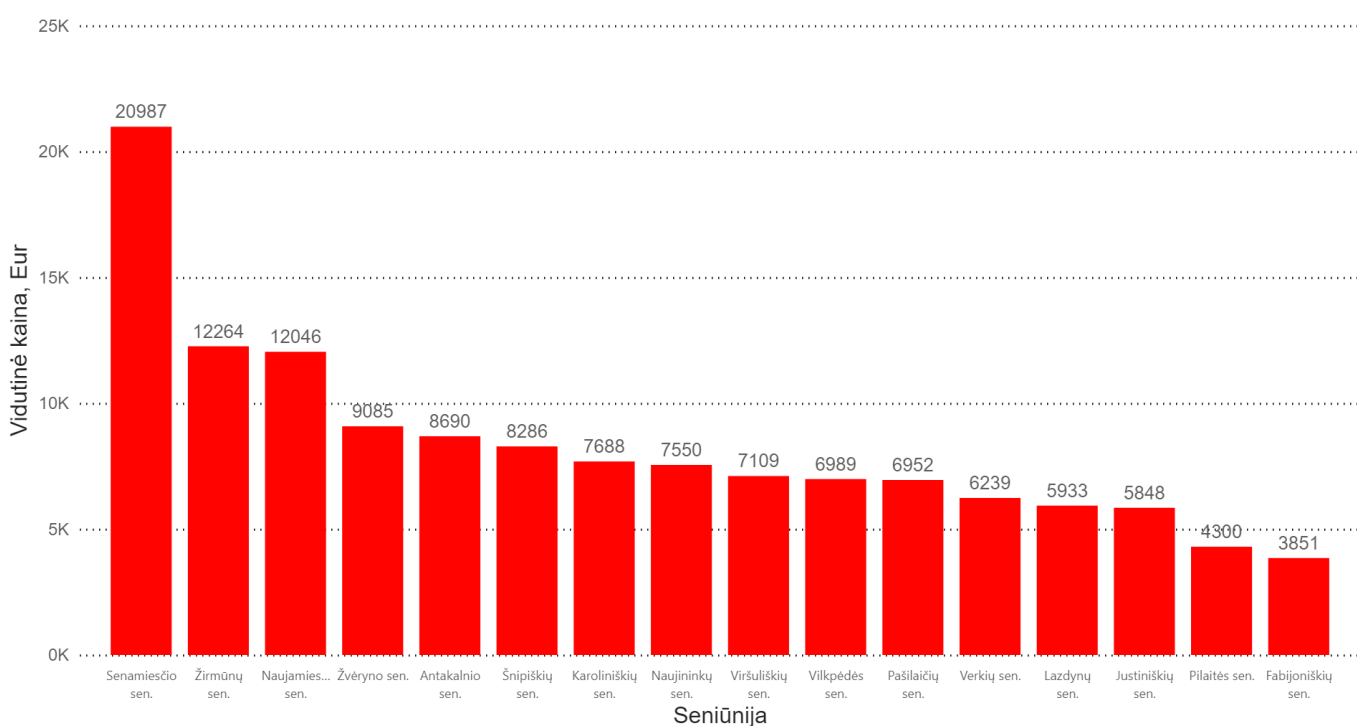
Lentelė 13 – Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
<b>Senamiestis</b>	2.600	4.600	2.400	4.200	2.300	4.000	2.600	4.600
<b>Prestižiniai rajonai</b>	2.200	3.500	2.100	3.400	1.900	3.300	1.900	3.100
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b>	1.850	2.500	1.800	2.400	1.700	2.300	1.600	2.200
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
<b>Miegamieji rajonai</b>	1.600	2.000	1.600	1.900	1.500	1.900	1.400	1.800
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
<b>Periferija</b>	1.250	1.550	1.200	1.500	1.200	1.450	1,100	1.400
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

2021 metais stebimas ryškesnis butų kainų augimas, kurį labiausiai nulėmė besikeičiantys gyventojų lūkesčiai, baimė dėl pinigų nuvertėjimo ir noras investuoti į nekilnojamąjį turtą. Rinka perėjusi į pardavėjų rankas, dėl ko jie gali lengviau diktuoti sąlygas ir tai atsispindi statistikoje. Kita vertus, vis daugiau ženklių apie pasiektą naują kainų piką. Pastarasis kuriam laikui turėtų stabilizuotis, nes pirkėjai nebeskuba sutikti su pardavėjų prašomomis vis didesnėmis kainomis, todėl sandorių apimtys po truputį rodo mažėjimo tendenciją.

2021 metų I pusmečio pabaigoje požeminių automobilių stovėjimo vietų kainos buvo linkusios didėti maždaug 3-5 proc. Brangiausiai automobilių vietos buvo parduodamos centrinėje miesto dalyje, kur didžiausias tankumas ir atitinkamai didžiausia paklausa.

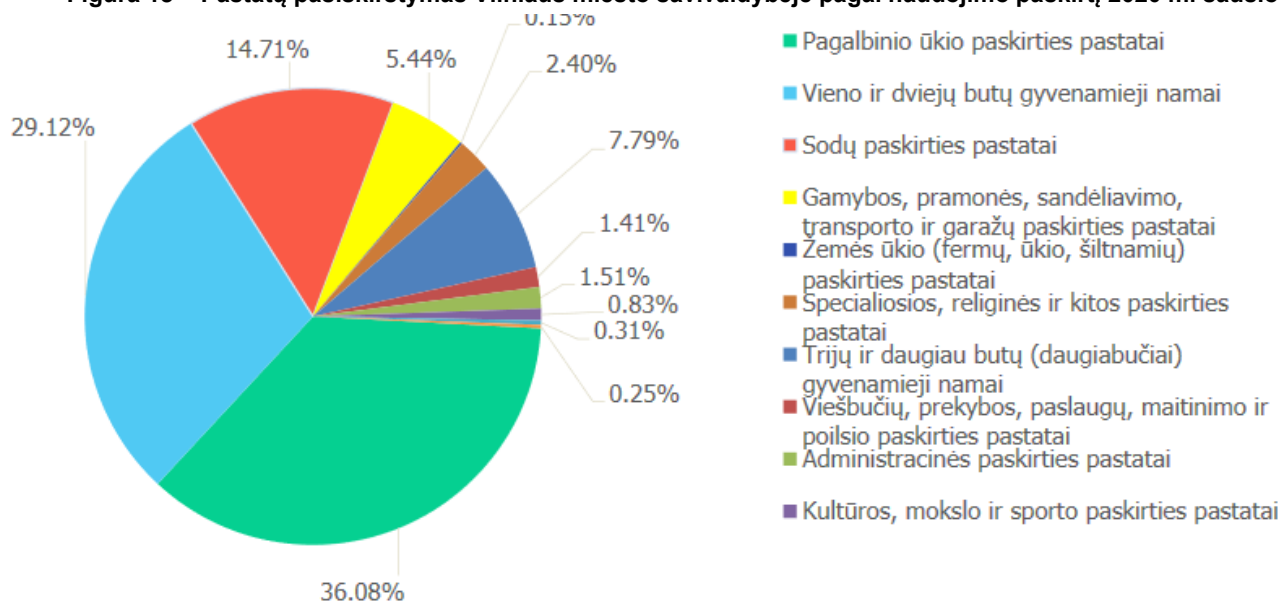
Figūra 12 – Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur



## 2.4. STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS

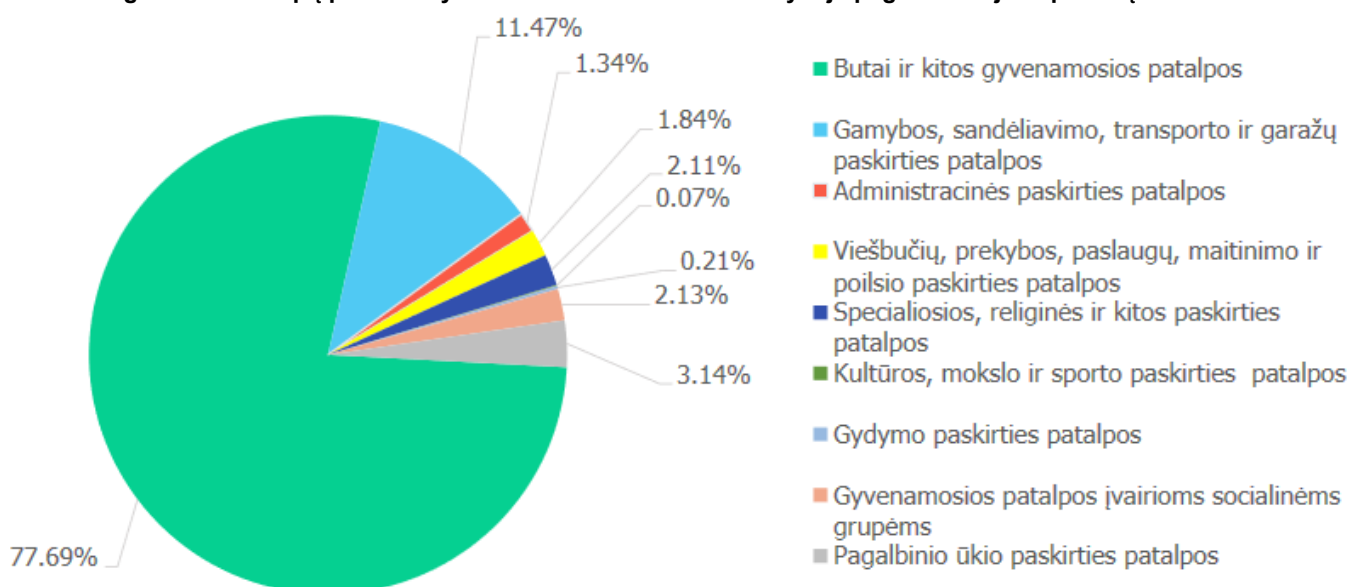
Parengta remiantis VĮ Registrų centras publikuojamomis masinio vertinimo ataskaitomis.

**Figūra 13 – Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.**



Registru centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2020m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 34 484 (tai sudaro 36,08 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 27829 (29,12 proc.), sodų paskirties pastatų – 14060 (14,71 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 7444 (7,79 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5201 (5,44 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1443 (1,51 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1351 (1,41 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 793 (0,83 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 297 (0,31 proc.), gydymo paskirties pastatų – 233 (0,25 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 2,55 proc., iš jų specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 2295, žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 147.

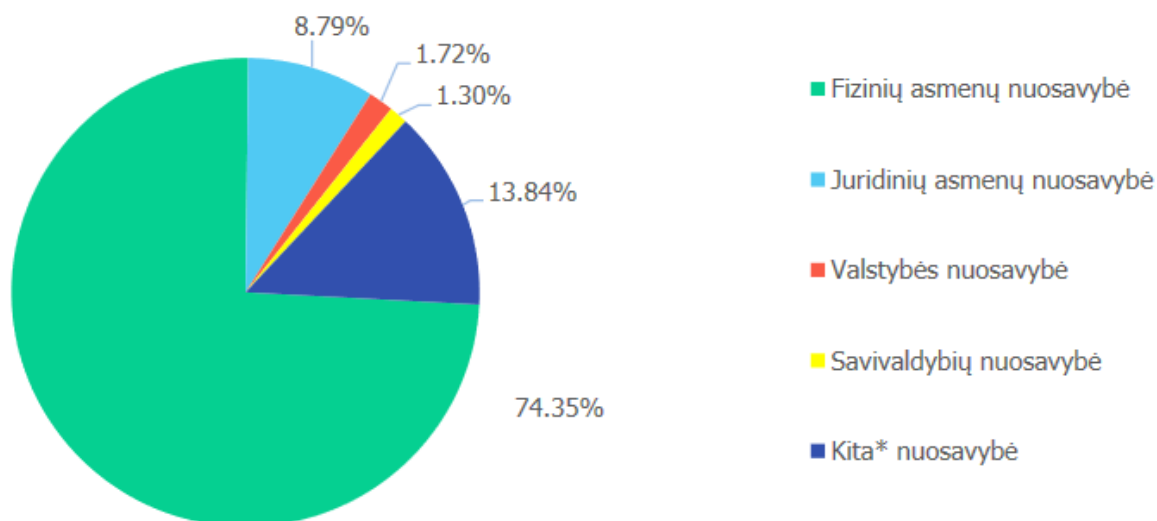
**Figūra 14 – Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.**



Registru centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų –

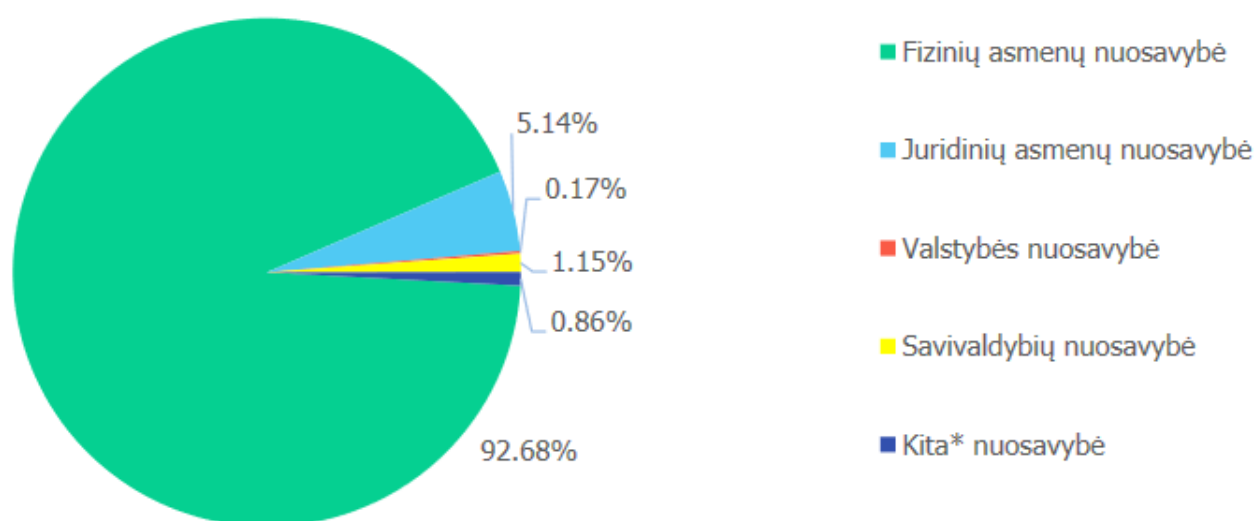
246631 (tai sudaro 77,69 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 226 (0,07 proc.). Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 36430 (11,47 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 6757 (2,13 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 9966 (3,14 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 5846 (1,84 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 6706 (2,11 proc.), administracinės paskirties patalpų – 4268 (1,34 proc.), gydymo paskirties patalpų – 659 (0,21 proc.).

**Figūra 15 – Pastatų Vilniaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.**



Registų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 71064 arba 74,35 proc. visų įregistruotų (95577) pastatų, juridiniams asmenims – 8400 pastatai (8,79 proc.), savivaldybės nuosavybė – 1242 pastatai (1,30 proc.), valstybės nuosavybė – 1640 pastatų (1,72 proc.), kita nuosavybė – 13231 pastatas (13,84 proc. visų įregistruotų pastatų).

**Figūra 16 – Patalpų Vilniaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.**



Registų centro duomenimis, patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2020m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 294259 patalpos (92,68 proc.), juridiniams asmenims – 16308 patalpos (5,14 proc.), savivaldybės 23 nuosavybė – 3647 patalpos

(1,15proc.), valstybės nuosavybė – 552 patalpos (0,17 proc.), likusią dalį – 2723 patalpas (0,86 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (317489) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

## STATISTINIAI RINKOS DUOMENYS

Parengta remiantis VĮ Registrų centras publikuojamomis masinio vertinimo ataskaitomis.

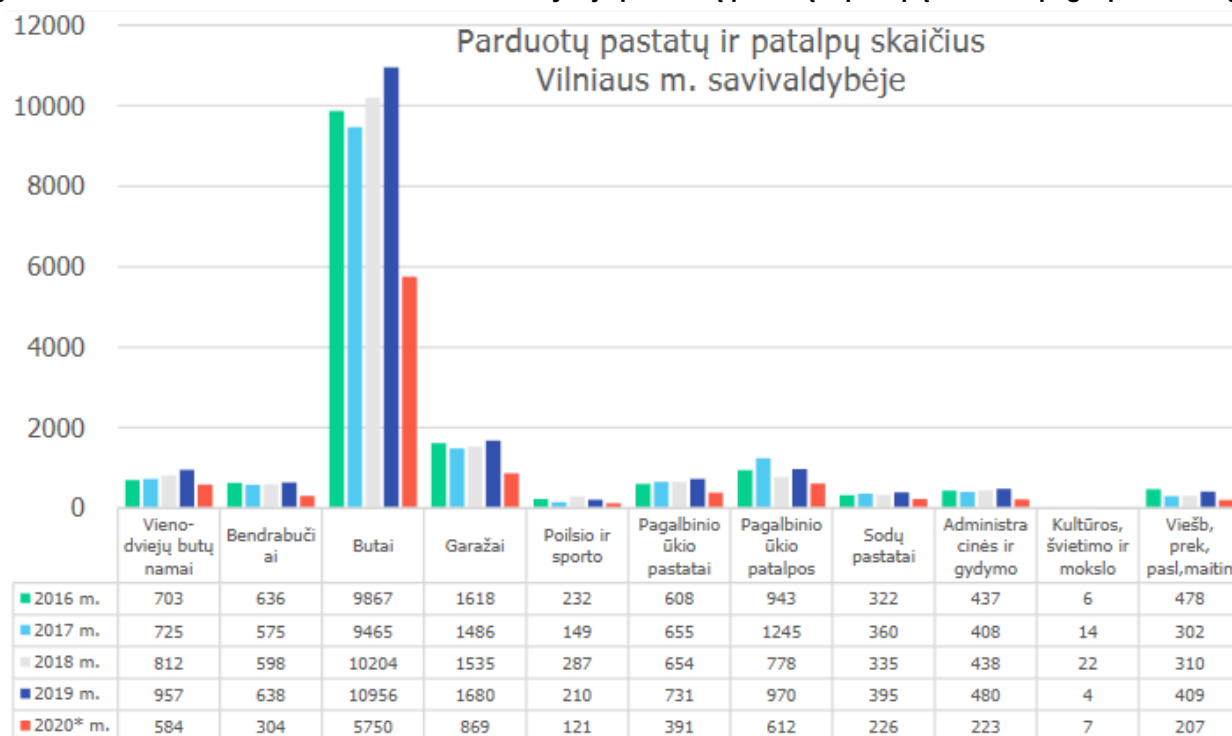
**Pastaba:** informacija apie 2020 metais įvykčius sandorius apima sausio – liepos mėnesių duomenis.

**Figūra 17 – 2016–2020\* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**



Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020\*m. laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m., mažiausiai – 2017 m. 2017 m. perleista 466 pastatais ir patalpomis mažiau nei 2016 m., o 2018 m. – 812 daugiau nei 2017 m., 2019 m. – 1457 daugiau nei 2018 m. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio – liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

**Figūra 18 – 2016–2020\* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes**



Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2019 m. – 10956, tai sudarė

62,86 proc. visų 2019m. parduotų pastatų ir patalpų, 2016 m. parduoti 9867 butai, 2017 m. – 9465, 2018 m. – 10204, 2019 m. – 10956. Garažų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduota 1680 objektų, 2016 m. – 1618, 2017 m. – 1486, 2018 m. – 1535. Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduota 957 namų, 2016 m. parduoti 703 vieno ir dviejų butų namai, tai sudarė 4,71 proc. visų 2016 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2017 m. – 725, 2018 m. – 812. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2019 m. – perleisti 638 objektai, 2016 m. – 636, 2017 m. – 575, 2018 m. – 598, tai sudarė 3,66 proc. visų 2018 m. parduotų pastatų ir patalpų. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2016 m. – 478, 2017 m. parduota 302 objektų, 2018 m. – 310, 2019 m. – 409, tai sudarė 2,35 proc. visų 2019 m. parduotų pastatų ir patalpų. Kitų paskirčių grupių: sodų pastatų, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 6 proc. visų 2019 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

### 3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertintojas patvirtina, kad nustatė vertinamo nekilnojamojo turto egzistavimo faktą, tai yra:

- Profesionaliai apžiūrėjo vertinamą nekilnojamąjį turtą;
- Surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus ar jų kopijas, kurie yra pateikti šios vertinimo ataskaitos prieduose.

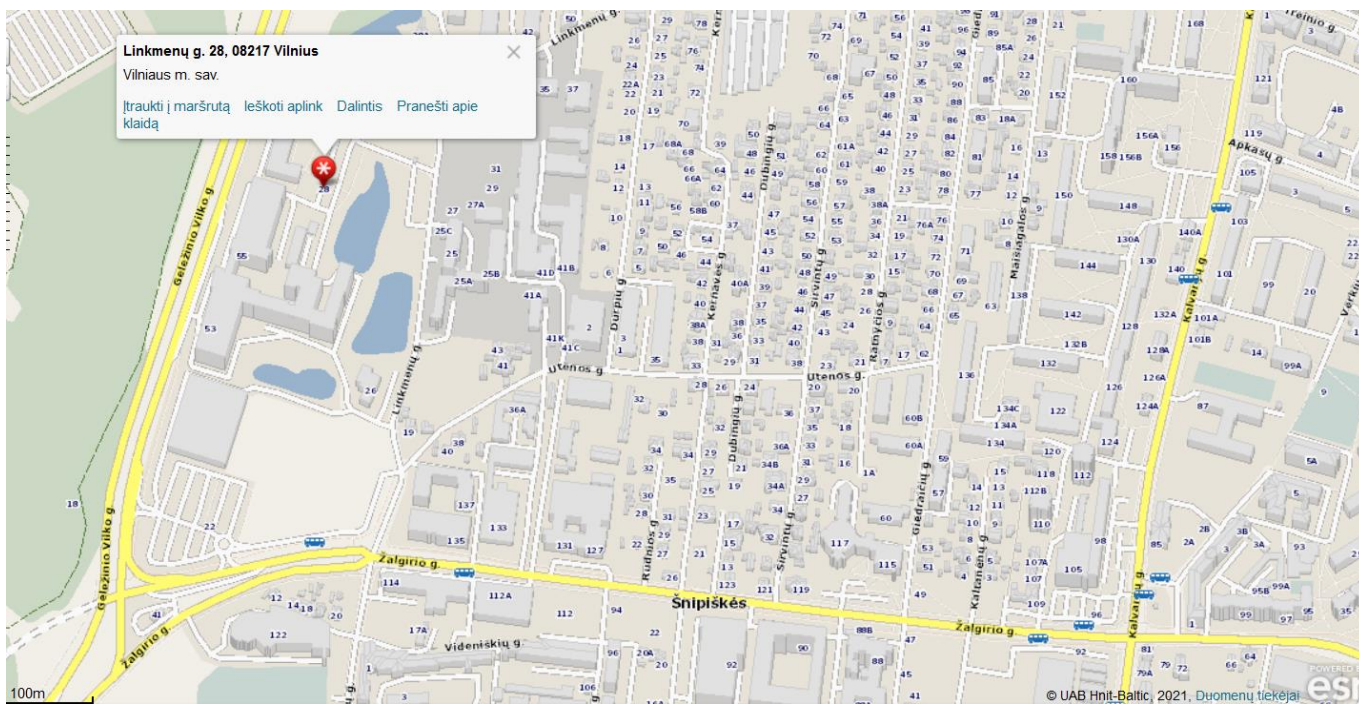
Apžiūros metu turtas buvo atliktos vertinamo turto foto fiksacijos laikantis Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502), reikalavimų. Vertinamo turto nuotraukos pateikiamos šios ataskaitos priede „Vertinamo turto foto fiksacijos“.

Vertintojas, atlikęs vertinamo turto apžiūrą, surašė turto apžiūros aktą, kuris pateikiamas šios turto vertinimo ataskaitos priede „Apžiūros aktas“.

#### 3.1. VIETA

Vertinamas turtas yra Vilnius, Linkmenų g. 28-1.

Figūra 19 – Vertinamo nekilnojamojo turto lokacija (www.maps.lt interaktyvaus žemėlapių fragmentas)



**Vietovės ir dislokacijos aprašymas:** Vertinamas objektas yra Vilniaus mieste, Šnipiškių mikrorajone, Linkmenų gatvėje, pastate Nr. 28.

Šnipiškės – tai Vilniaus miesto dalis, išsidėsčiusi dešiniajame Neries krante. Seniūnijos pietinė pusė ribojasi su Senamiesčio ir Naujamiesčio seniūnijomis, rytinė – su Žirmūnų seniūnija, šiaurinė – su Verkių seniūnija, vakarinė – su Šeškinės ir Žvėryno seniūnijomis. Tai sparčiai besiplečianti komercinė – gyvenamoji teritorija (ypatingai pietinė Šnipiškių dalis, šalia Konstitucijos pr.), kurioje šiuo metu įsikūrusi Vilniaus miesto savivaldybė, VĮ Registrų centras, prekybos centrai „Europa“ bei „CUP“, naujas „Swedbank“ administracinis pastatas, Kalvarijų turgus. Šnipiškėse yra Nacionalinė galerija, Europos aikštė. Šnipiškės

dėl savo geografinės padėties laikomos viena patraukliausių seniūnijų tiek gyvenamosios, tiek administracinės paskirties objektų plėtojimui.

Vertinamas nekilnojamas turtas yra vakarinėje Šnipiškių seniūnijos dalyje, kvartale, apribotame Linkmenų ir Geležinio Vilko gatvėmis.

Artimojoje aplinkoje dominuoja komercinė paskirtis, netoliese administraciniai, gamybiniai pastatai, yra „RIMI“ prekybos centras, netoli PLC „OZAS“ ir Akropolis, Siemens arena, biurų pastatai, keli gyvenamosios paskirties kvartalai – Žalgirio 135, Linkmenų ežerai, Ozo trikampis bei kt. Tai vietovė su pilnai išvytysa infrastruktūra, paskutinius metus ypač sparčiai tvarkoma dėl nedidelio atstumo iki centrinės dalies. Šalia yra daug žaliųjų zonų, išlikę prūdai.

**Verčių zona.** Vertinamas objektas yra verčių zonoje 57.49. Pagal VĮ Registro centro pateiktos Vilniaus miesto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. SVM-59: „57.49 verčių zona – Šeškinė ir dalis Šnipiškių seniūnijos – labai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurioje yra didžiausias Pabaltijyje prekybos ir pramogų kompleksas AKROPOLIS Vilnius, komercinis kompleksas „Ozas“, Vichy vandens parkas, greta jo pastatytas sporto arenų kompleksas „Siemens Arena“, Compensa Koncertų salė, prabangūs autosalonai. Šios teritorijos užstatyta įvairiais pastatais: pietinė dalis Šnipiškių seniūnijos užstatyta senais mediniais ir pokario statybos plytų mūro privačiais gyvenamaisiais namais, yra ir sovietinės statybos daugiabučių, toliau statomi ir nauji daugiabučiai gyvenamieji namai (Ozo kvartalas). Ši verčių zona pietine riba ribojasi su Žvėryno seniūnija ir su gan aukštomis kainomis pasižyminčiomis 57.17 ir 57.50 verčių zonomis. Todėl ir nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos“.

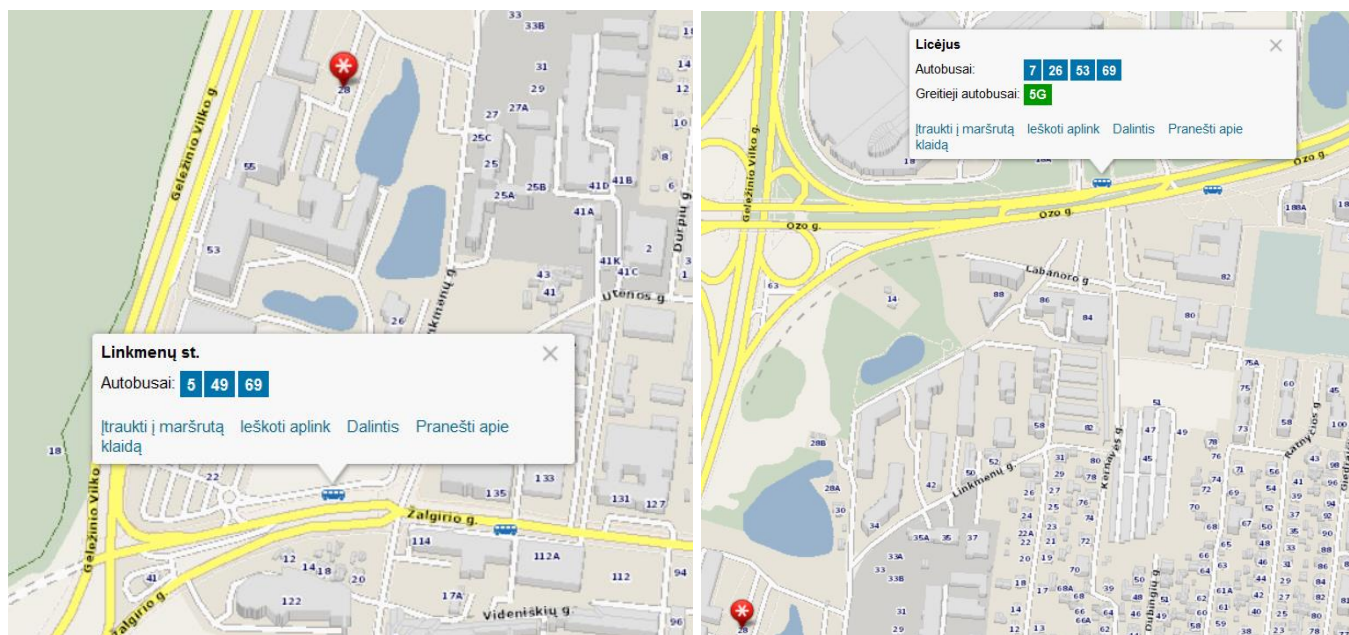
**Pasiekiamumas.** Objekto pasiekiamumas turi didelės įtakos nekilnojamojo objekto patrauklumui. Objekto pirkėjams yra svarbi privažiavimo / išvažiavimo kelių infrastruktūra tiek pačiame mieste, tiek ir jo apylinkėse (kelių, jungiančių Vilnių su miesto prieigomis, infrastruktūra).

- **Privatus transportas.**

Privažiavimas iki pat objekto galimas tik iš Žalgirio gatvės pusės. Aplinkinėje teritorijoje visos gatvės yra išasfaltuotos bei visiškai sutvarkytos. Atstumas iki miesto centrinės dalies yra apie 3-4 kilometrus, todėl kelionė ne piko metu užtrunka iki 15 minučių, piko metu apie 15-25 minutes. Automobilius galima parkuoti šalia pastato esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje arba bendro naudojimo automobilių stovėjimo vietose, kurių skaičius yra ribotas.

- **Visuomeninis transportas**

Kelių šimtų metrų atstumu yra keletas miesto viešojo transporto stotelių. Žalgirio ir Ozo gatvėse kursuoja vieni pagrindinių Vilniaus miesto autobusų, kurių maršrutai apjuosia didžiąją miesto dalį. Kelionė iki miesto centro viešuoju transportu užtrunka iki 20 min. ne piko metu ir apie 30 min. piko metu.

Figūra 20 – Visuomeninio transporto schema ([www.maps.lt](http://www.maps.lt) interaktyvaus žemėlapio fragmentas)

### IŠVADOS DĖL VERTINAMO TURTO DISLOKACIJOS

Teigiamos įtakos turi:

- Geras susisiekimas visuomeniniu ir privačiu transportu ne piko metu, šalia yra miesto viešojo transporto sustojimai;
- Geras privažiavimas iki pat objekto;
- Visiškai išvystyta vietovės infrastruktūra;
- Arti Vilniaus miesto centras.

Neigiamos įtakos turi:

- Vidutinis susisiekimas su kitais miesto mikrorajonais individualiu transportu piko metu;
- Ribotos automobilių statymo sąlygos greta pastato.

**Išvada dėl vertinamo turto dislokacijos:** atsižvelgiant į išdėstytą vietovės aprašymą, vertinamo turto vieta priimama kaip gera.

### 3.2. DETALUS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas objektas – tai patalpų dalis, kurios plotas yra 400.08 kv. m, patalpos faktiškai yra 4 pastato aukštas, pažymėtos plane indeksais nuo 1-64 iki 1-87, patalpų paskirtis administracinė. Visas patalpos bendras plotas yra 2073.21 kv. m, išsidėsčiusios pastate, kuris statytas 1978 metais, 1-5 aukštuose, pastato indeksas 2B5b. Vertinama patalpos dalis faktiškai turi du atskirus įėjimus iš laiptinės ir naudojama atskirai biuro reikmėms. Patalpos yra „kabinetinio“ išplanavimo, yra atskiri kabinetai, posėdžių salė, archyvas, virtuvė, pagalbinės patalpos bei wc su praustuvėmis. Patalpose atlikti kosmetinio remonto darbai.

**Pastato 2B5b, esančio Linkmenų g. 28, Vilniuje, konstrukcijų sudedamųjų elementų aprašymas:**

**Pamatai** – betonas. **Sienos** – gelžbetonio blokai. **Perdengimai** – surenkamos gelžbetoninės plokštės. **Stogas** – sutapdintas, dengtas prilydoma bitumine danga. **Langai** – plastikiniai su stiklo paketais, dalis seno tipo medinių.

**Bendra pastato konstrukcijų ir išorės apdailos būklė – vidutinė.**

**Vertinamų patalpų vidaus apdailos aprašymas:**

**Grindys** – pvc danga. **Sienos** – glaistytos, dažytos. **Lubos** – pakabinamos, „arstrong“ tipo. **Durys** – vidinės durys – skydinės laminuotos, įėjimo į patalpas – metalinio rėmo su stiklo paketu, taip pat šarvo tipo. Wc ir praustuvės patalpos – sienos: keraminės plytelės; grindys: keraminės plytelės; lubos: pakabinamos, „arstrong“ tipo.

**Vertinamo objekto būklė vizualiai apžiūrėjus yra priimama kaip gera, registruotas 100% baigtumas.**








**Inžinerinės įrangos aprašymas:**

**Šildymas** – centrinis. **Nuotekų šalinimas** – komunalinis. **Vandentiekis** – komunalinis. **Vėdinimas** – natūralaus ir priverstinio vėdinimo sistema, sumontuoti oro kondicionieriai. **Signalizacija** - sumontuota apsauginė signalizacija, priešgaisrinė signalizacija.

### 3.3. SITUACIJOS ANALIZĖ

Vertinamas nekilnojamas turtas yra komercinio turto segmento dalis, t. y. patalpos, kurios pritaikytos biurui. Analogiškų ar panašių objektų vietovėje parduodama ir nuomojama pasiūloje yra. Vertintojas pateikia bendrojo pobūdžio biurų sektoriaus turto pasiūlymus.

**Lentelė 14 – Artimoje aplinkoje parduodami objektai (šaltinis - <http://www.aruodas.lt>)**

	<p>Vilnius, Žirmūnai, Kareivių g. 58,48 m², 3 aukšt., administracinė, įrengtas <b>75 000 €</b> / 1 282 €/m² (↓ 1,3% sumažėjusi) <b>+37069821122</b> <input type="text" value="Įsirašykite pastabą"/></p>
<p>Kiti šio objekto skelbimai (1) </p>	
	<p>Vilnius, Žirmūnai, Kareivių g. 59,5 - 148,18 m², 3/4 aukšt., administracinė, įrengtas <b>70 000 - 177 000 €</b> / 1 176 - 1 194,49 €/m² <b>+37064058555</b> <input type="text" value="Įsirašykite pastabą"/></p>
<p>Kiti šio objekto skelbimai (1) </p>	
	<p>Vilnius, Žirmūnai, Žirmūnų g. 5066 m², 3 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, įrengtas <b>3 300 000 €</b> / 651 €/m² <b>+37060807272</b> <input type="text" value="Įsirašykite pastabą"/></p>
<p>Kiti šio objekto skelbimai (1) </p>	
	<p>Vilnius, Žirmūnai, Kareivių g. 108,82 m², 1/1 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, neįrengtas <b>49 000 €</b> / 450 €/m² <b>+37060842903</b> <input type="text" value="Įsirašykite pastabą"/></p>



Vilnius, Šeškinė, Ozo g.

171 m², 2/2 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, maitinimo, įrengtas

**200 000 € / 1 170 €/m²**

**+37067444447**

[Įsirašykite pastabą](#)



Vilnius, Šnipiškės, Kalvarijų g.

1233,05 m², 1/1 aukšt., maitinimo, administracinė, paslaugų, prekybos, įrengtas

**920 000 € / 746 €/m²**

**+37061140701**

[Įsirašykite pastabą](#)

Pasiūla Vilniaus miesto gretimuose rajonuose, senos statybos patalpoms, yra ribota, daugiausiai parduodami naujos statybos objektai. Vidutinės kv. m pardavimo kainos svyruoja nuo 450 iki 1200 Eur/kv. m. Didžiausios įtakos turi aukštas bei patalpų įrengimas.

**Lentelė 15 – Artimoje aplinkoje nuomojami objektai (šaltinis - <http://www.aruodas.lt>)**



Vilnius, Šnipiškės, Kalvarijų g.

1233,05 m², 1/1 aukšt., maitinimo, administracinė, paslaugų, sandėliavimo, prekybos

**10 000 € / 8,11 €/m²**

**+37061140701**

[Įsirašykite pastabą](#)



Vilnius, Šnipiškės, Kalvarijų g.

80 m², 2 aukšt., administracinė

**650 € / 8,13 €/m²**

**+37065782170**

[Įsirašykite pastabą](#)



Vilnius, Šnipiškės, Kalvarijų g.

10 - 500 m², 1 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, maitinimo

**80 - 4 000 € / 8,00 - 8,00 €/m²**

**+37066654150**

[Įsirašykite pastabą](#)



Vilnius, Šnipiškės, Kalvarijų g.

40 m², 1 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, maitinimo

**320 € / 8,00 €/m²**

**+37066654150**

[Įsirašykite pastabą](#)



Vilnius, Šnipiškės, Kalvarijų g.

80,98 m², 4/8 aukšt., administracinė, prekybos

**700 € / 8,64 €/m²**

**+37063956620**

[Įsirašykite pastabą](#)



Vilnius, Šnipiškės, Žalgirio g.

850 m², 1 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, gamybos ir pramonės

**4 165 € / 4,90 €/m²**

**+37060153334**

[Įsirašykite pastabą](#)



★ Vilnius, Šnipiškės, Žalgirio g.  
46,86 m², 3/3 aukšt., administracinė  
**350 € / 7,47 €/m²** (▼ 12,3% sumažėjusi)  
**+37065091888**

[Įsirašykite pastabą](#)



★ Vilnius, Šnipiškės, Žalgirio g.  
60 m², 1 aukšt., administracinė, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, gamybos ir pramonės  
**420 € / 7,00 €/m²**  
**+37065091888**

[Įsirašykite pastabą](#)

Nuomos pasiūla Vilniaus miesto gretimuose rajonuose, senos statybos patalpoms, yra ribota, daugiausiai nuomojami naujos statybos objektai. Vidutinės kv. m nuomos kainos svyruoja nuo 4.90 iki 9.00 Eur/kv. m/mėn. Didžiausios įtakos nuomos kainai turi aukštas bei patalpų įrengimas.

### 3.4. OBJEKTO VIENTISUMAS BEI TEISINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas nekilnojamas turtinis kompleksas, vertintojo nuomone, sudaro užbaigtą visumą ir gali būti realizuojamas atviroje rinkoje kaip atskiras turtinis vienetas.

Vertinamo turto detali teisinė charakteristika pateikta šios turto vertinimo ataskaitos priede „Valstybės įmonės Registrų Centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas“. Duomenų apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, turto vertintojui nepateikta.

### 3.5. TURTO PANAUDOJIMAS BEI POTENCIALŪS PIRKĖJAI

#### Esamas panaudojimas

Vertės nustatymo dieną, objektas yra įrengtas ir naudojamas faktinei veiklai – biurui, administracinei paskirčiai.

#### Alternatyvus panaudojimas

UAB „Centro kubas – Nekilnojamas turtas“ vertintojas, išanalizavęs esamą turto būklę, lokacijos ypatumus ir ateities perspektyvas, nustatė, kad vertinamo turto alternatyvus panaudojimas nėra tikslingas – vertinamas turtas geriausiai pritaikytas esamai paskirčiai. Jo panaudojimą apsunkina ketvirtas pastato aukštas, todėl alternatyvios veiklos ratas siaurėja.

#### Išvada dėl didžiausio ir geriausio turto panaudojimo

Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į jam prieinamų duomenų visumą, vertinamas nekilnojamas turtas būtų geriausiai panaudojamas esamai paskirčiai.

#### 4. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Turto vertė rinkoje priklauso nuo daugelio teisinių bei ekonominių veiksnių ir dažnai turi būti suvokiama kaip nedaloma visuma kartu su verslu ir kilnojamuoju turtu. Todėl vertintojas vertindamas atsižvelgia į vertinimo sritį bei tikslą ir surenka duomenis apie:

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

Turto arba verslo vertė nustatoma:

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

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

Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

- 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.

Lietuvos Respublikoje vertinant nekilnojamąjį turtą taikomi:

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

Vertintojas vertindamas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Atsižvelgdamas į vertinamo turto pobūdį, vertės nustatymo pagrindą, duomenis apie nekilnojamojo turto rinką vertintojas parenka viena arba kelis vertinimo metodus turto vertei nustatyti.

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, kuriuo vertė nustatoma lyginant turtą su tokiu pačiu ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

- Metodo privalumai:
  - Tai plačiausiai naudojamas ir lengviausiai suprantamas turto vertės nustatymo būdas;
  - Turto vertė nustatoma remiantis įvykusiais analogiško ar panašaus nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriais, kurie atspindi realų rinkos dalyvių elgesį.
  - Esant pakankamam duomenų kiekiui pataisų įtaka yra mažiausia tarp įprastų turto vertinimo metodų;
  - Taikant metodą nesiremiamas subjektyviomis ateities prognozėmis.
- Metodo trūkumai:
  - Skaičiavimai visuomet remiasi istoriniais, o ne dabarties duomenimis;
  - Analogiškų nekilnojamojo turto turtinių vienetų rinkoje nėra daug;
  - Rinkoje yra nemažai retai sutinkamų objektų bei egzistuoja mažai aktyvūs segmentai, dėl to trūksta informacijos apie įvykusius pirkimo – pardavimo sandorius;
  - Nors yra nustatyta pasiūlos bei įvykusių sandorių kainų skirtumai, ko pagrindu galima apskaičiuoti tikėtiną turto realizavimo kainą, tačiau įvykusių sandorių trūkumas signalizuoja apie rinkos neaktyvumą;
  - Ne visuomet yra įmanoma nustatyti visas su turto pardavimu susijusias aplinkybes.

Pajamų metodas – vertinimo metodas, kuriuo vertė nustatoma būsimus pinigų srautus perskaičiuojant į esamą kapitalo vertę. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

- Metodo privalumai:
  - Metodas paremtas ekonomine logika, kad turtas bus įsigytas už tokią kainą, kuri užtikrins pirkėjo keliamus ar rinkoje įprastus pelningumo reikalavimus;
  - Duomenys apie komercinio turto nuomą yra lengviau palyginami tarpusavyje nei, kad pirkimo – pardavimo sandorių informacija;
- Metodo trūkumai:
  - Ekonominė veikla pasižymi cikliškumu, tačiau ciklų trukmė nėra pastovi;

Išlaidų (kaštų) metodas (sąnaudų metodas) - vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų kitą tokio pat naudingumo turtą nusipirkti ar pasigaminti. 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 rinkos verte.

- Metodo privalumai:
  - Leidžia suskaidyti turtą į atskirus elementus (statinius bei žemę), išnagrinėti galimai platesnę žemės sklypų rinką (ypač individualių gyvenamųjų namų) bei apskaičiuoti identiškų savybių statinio sukūrimo kaštus;
- Metodo trūkumai:
  - Netinka neužstatytų žemės sklypų bei patalpų vertinimui;
  - Ribotas panaudojimas dėl vietos įtakos turto vertės ir sukūrimo sąnaudų santykiui, t.y. mažai patraukliose teritorijose nauji statinių statyba nėra ekonomiškai naudinga, o patraukliose teritorijose dėl laisvos žemės trūkumo bei siekio kuo greičiau pradėti turto eksploataciją jau pastatyti statiniai yra brangesni, nei, kad kainuoja sukurti naują analogą.

Priklausomai nuo aplinkybių bet kuris iš šių metodų yra tinkamas turto vertei (rinkos, tikrajai, kt.) nustatyti, išskyrus specifinius atvejus (rinkos nuoma – lyginamasis metodas, atkuriamoji vertė – išlaidų (kaštų) metodas).

Siekiant susieti turto vertę su jo panaudojimo prielaida būtina atsižvelgti į turto tipą. Įprasta, kad gyvenamieji objektai yra įsigijami asmeniniam naudojimui (Lietuvos Respublikoje gyvenamojo būsto nuomos rinka pasižymi mažesniu pelningumu nei komercinių objektų nuoma), ko pagrindu pirmenybė teikiama lyginamajam metodui, tuo tarpu turtą naudojant komerciniais tikslais ypač svarbu nustatyti ar turto vertė užtikrina hipotetinio investuotojo keliamus pelningumo reikalavimus.

#### **4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO METODŲ PARINKIMAS**

Toliau pateikiama vertinimo metodų parinkimo analizė turto vertei (**2021 m. spalio 15 d.**) nustatyti:

- Lyginamasis metodas nėra taikomas dėl žemiau išvardintų priežasčių:
  - Turto vertintojas formavo užklausą VĮ Registrų centras dėl panašių objektų (administracinės paskirties objektų, ieškant nupirktų dalių) pirkimo – pardavimo sandorių panašiose Vilniaus miesto zonose, šioje verčių zonoje 57.49, 57.50 ir gretimose 57.17 bei 57.48.  
Pagal VĮ Registrų centrui pateiktus užklausos duomenis gauti rezultatai, jog senesnės statybos patalpų, kurių paskirtis administracinė, parduota tik verčių zonoje 57.50, tačiau visos parduotos patalpos yra vientisas daiktas, ne patalpų dalis, kurios negali būti palygintos su patalpų dalimi. Atsižvelgiant į tai, metodo taikymas nebūtų objektyvus, todėl nėra atliekamas šioje ataskaitoje.
- Pajamų metodas yra taikomas dėl žemiau išvardintų priežasčių:
  - Šiuo vertinimo atveju, pajamų metodas yra taikomas, kadangi vertinamas objektas yra komercinės paskirties ir gali teikti bei teikia nuomos pajamas.
  - Turto vertintojas formavo užklausą VĮ Registrų centras dėl panašių objektų (administracinės paskirties objektų, ieškant išnuomotų dalių) nuomos sandorių panašiose Vilniaus miesto zonose, gretimose teritorijose: šioje verčių zonoje 57.49, 57.50 ir gretimose 57.17 bei 57.48.

Pagal gautus VĮ Registrų centras rezultatus nustatyta, jog yra daugiau nei 3 panašių objektų nuomos sandoriai, kurie pateikiami prie metodo taikymo. Atsižvelgiant, jog yra pakankamai rinkos duomenų, kurie gali būti laikomi patikimais, pajamų metodas yra taikomas vertės skaičiavime.

- Išlaidų (kaštų) metodas nėra taikomas, nes:
  - Šis metodas nėra taikomas, kadangi jis naudojamas tik specialaus ir retai rinkoje parduodamo turto atkuriamajai vertei (rinkos vertei) nustatyti, kai negali būti taikomas bent vienas iš kitų metodų. Šiuo atveju turtas nėra specialaus panaudojimo ir dažnai tampa nuomos objektu, todėl metodas nėra tinkamas objekto rinkos vertei skaičiuoti.

## 4.2. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS PAJAMŲ METODU

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę.<sup>12</sup>

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas, metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto ir to objekto vertės. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviai atspindės turto vertę.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiami:

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

Šiuo vertinimo atveju yra naudojamas *kapitalizavimo skaičiavimo būdas*. Vertintojas priima, jog vertinamas turtas gali būti ir bus išnuomotas rinkoje už nuomos rinkos kainą ir pinigų srautai iš jo nuomos kis tolydžiai (tai nėra specifinis investicinis turtas, kuriame tikėtini užsienio nuomininkai ar indeksuojamos nuomos sutartys). Taip pat vidutinės panašių patalpų nuomos kainos išlieka stabilios, labiausiai kintai naujos

<sup>12</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502)

statybos patalpų kaina, bei jų kitimas nėra prognozuojamas artimiausiu laiku. Todėl šiuo atveju diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas netaikomas, o atliekant vertinamo turto vertės nustatymą pajamų metodu, šioje ataskaitoje buvo naudojamas kapitalizavimo skaičiavimo būdas.

**Kapitalizavimo skaičiavimo būdas.** Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos)<sup>13</sup>.

Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

Pagal kapitalizavimo skaičiavimo būdą, turto vertė pajamų metodu skaičiuojama pagal formulę:

$$NV = GP/r (1);$$

Čia *NV* – naudojimo vertė, *GP* - grynosios koreguotos pajamos, *r* – kapitalizavimo norma.

Kapitalizacijos norma gali būti skaičiuojama keliais metodais:

- rinkos analogų metodu;
- paskolos padengimo koeficiento metodu (Debt Coverage Ratio Approach);
- susietų investicijų metodu (Band of Investment Approach);
- susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu;
- sumavimo metodu.

Nustatant Objekto vertę pajamų metodu (kapitalizavimo skaičiavimo būdu), yra įvertinamos pajamos, gaunamos naudojant (nuomojant) vertinamą turtą. Taikant šį metodą, daromi sekantys žingsniai: nustatomos potencialios bendrosios pajamos, turimi duomenys koreguojami, įvertinus pataisas dėl nepilno Objekto išnaudojimo ir su tuo susijusio pajamų netekimo, atimamos sąnaudos susijusios su turto išlaikymu (nekilnojamo turto mokestis, draudimas, atidėjimai kapitaliniam remontui, turto valdymo išlaidos). Gautas rezultatas kapitalizuojamas iš koeficiento, kuris nustatomas išanalizavus turimus duomenis. Kapitalizavimo koeficientas atspindi santykį tarp grynujų veiklos pajamų ir turto vertės tam tikru laikotarpiu. Nuomos kainos taip pat priklauso nuo eilės aplinkybių – vietos privalumų, turto fizinių ir funkcinų savybių, patalpų įrangos, pan. Šis metodas parodo turto ekonominį naudingumą. Metodas tinkamiausias tuo atveju kai manoma, kad pagrindinė priežastis dėl kurios būtų perkamas Objektas – nuomos pajamų gavimas.

#### 4.2.1. NUOMOS KAINOS NUSTATYMAS

Tikėtina objekto nuomos kaina nustatoma analizuojant skirtingus duomenų šaltinius ir suformuojant išvadą dėl objektyviausios nuomos pajamų bazės.

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2012, Nr. 50-2502.

## Duomenų šaltiniai.

**1. Faktiniai nuomos duomenys.** Patalpos nėra išnuomos, todėl faktinių nuomos duomenų nėra.

**2. Pasiūlos analizė.** Turto vertintojas išnagrinėjo internetinėje erdvėje ([www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt)) esančių panašaus turto komercinių pasiūlymų kainas bei panašiausius objektus su vertinamu turtu pateikia skyriuje 3.3. Pateikti tik komerciniai pasiūlymai, senos statybos pastatuose esančių patalpų ar patalpų dalių. Šiuo atveju iš pasiūlos duomenų yra sudėtinga išskirti, kuriame pasiūlyme pateiktos patalpų dalys, taip pat kainos yra derybų objektas. Dažniausiai prašoma nuomos kaina yra nuo 6 iki 7 Eur/kv. m/mėn. Atsižvelgiant į tai, pasiūlos duomenys naudojami ataskaitoje tik kaip informaciniai ir skaičiavimuose nenaudojami.

**3. VĮ Registrų centras nuomos sandoriai.** Turto vertintojas išanalizavo 2018-2021 metais įvykčius nuomos sandorius panašiose su vertinamu turtu vietovėse, kurie pateikiami žemiau esančioje lentelėje. Iš šios lentelės atrenkami tik sandoriai, vadovaujantis žemiau esančiais atrankos kriterijais:

1. Konstrukcija. Parenkami gelžbetonio ir plytų mūro pastatuose esantys objektai, kadangi remiantis UAB „Sistela“ statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais administracinės paskirties turto, tiek plytų mūro, tiek ir gelžbetonio konstrukcijos pastatų ekonominis tarnavimo laikotarpis yra vienodas, t. y. 125 metai.
2. Statybos metai. Parenkami senesnio statybos laikotarpio objektai.
3. Baigtumas. Parenkami tik 100% registruoto baigtumo objektai.
4. Paskirtis. Parenkami tik administracinės paskirties objektai.

Žemiau pateikiami atrinkti nuomos sandoriai.

**Lentelė 16 – Pajamų bazės parinkimui atrinkti nuomos sandoriai**

Sand. data	Eur/kv. m/mėn	Zona	Adresas	Pavadinimas	Paskirtis	Plotas, kv. m	Įsigytas plotas, kv. m	Baigtumas	Statybos pabaiga	Aukštas
2021-08	7.00	57.17	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kalvarijų g. Nr. 60..70	Administracinės patalpos	Administracinė	158.19	158.19	100	1958	0
2020-03	8.50	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 130..140	Administracinės patalpos su mokslo ir kavinės patalpomis	Administracinė	7679.49	112.44	100	1972	1
2019-12	7.90	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kalvarijų g. Nr. 130..140	Administracinės patalpos	Administracinė	533.09	182.14	100	1968	2
2019-05	4.92	57.17	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 1..10	Pašto patalpos	Administracinė	302.23	109.85	100	1973	n/d
2019-01	8.61	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 20..30	Administracinės patalpos ir sandėlis	Administracinė	291.91	141.74	100	1969	1
2018-12	5.94	57.17	Vilniaus m. sav., Vilnius, Rinktinės g. Nr. 50..60	Administracinės patalpos	Administracinė	4235.85	153.29	100	1970	1
2018-10	5.20	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 70..80	Administracinės patalpos	Administracinė	557.96	467.33	100	1960	3
2018-10	4.50	57.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Verkių g. Nr. 40..50	Administracinės patalpos	Administracinė	2024.66	225.47	100	1979	n/d

Yra parenkamos panašių statybos metų pastatuose esančios patalpos, kurios išsidėstę pirmame ir kituose pastatų aukštuose. Yra atliekama aukšto įtakos korekcija, kuri apskaičiuojama kaip skirtumas tarp pirmojo ir cokolinio aukšto patalpų nuomos kainų aritmetinių vidurkių, kadangi juose patalpos yra brangiausios, bei kitų aukštų, patalpų nuomos kainų aritmetinių vidurkių. Pirmame bei cokoliniame aukšte esančių patalpų nuomos kainos vidurkis yra:  $(7.00 + 8.50 + 8.61 + 5.94)/4 = 7.51$  (Eur/kv.m/mėn.). Kituose aukštuose

esančių patalpų:  $(7.90+4.92+5.20+4.50)/4 = 5.63$  (Eur/kv. m/mėn.). Skirtumo koeficientas lygus:  $5.63 / 7.51 = 0.75$ . Taikoma aukšto pataisa:

Lentelė 17 – Aukšto pataisos taikymas

Sand. data	Eur/kv. m/mėn.	Pataisa	Koreguota kaina, Eur/kv. m/mėn.	Adresas	Paskirtis	Plotas, kv. m	Išsigytas plotas, kv. m	Baigtumas	Statybos pabaiga	Aukštas
2021-08	7.00	0.75	5.25	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kalvarijų g. Nr. 60..70	Administracinė	158.19	158.19	100	1958	0
2020-03	8.50	0.75	6.38	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 130..140	Administracinė	7679.49	112.44	100	1972	1
2019-12	7.90	1.00	7.90	Vilniaus m. sav., Vilnius, Kalvarijų g. Nr. 130..140	Administracinė	533.09	182.14	100	1968	2
2019-05	4.92	1.00	4.92	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 1..10	Administracinė	302.23	109.85	100	1973	n/d
2019-01	8.61	0.75	6.46	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 20..30	Administracinė	291.91	141.74	100	1969	1
2018-12	5.94	0.75	4.46	Vilniaus m. sav., Vilnius, Rinktinės g. Nr. 50..60	Administracinė	4235.85	153.29	100	1970	1
2018-10	5.20	1.00	5.20	Vilniaus m. sav., Vilnius, Žirmūnų g. Nr. 70..80	Administracinė	557.96	467.33	100	1960	3
2018-10	4.50	1.00	4.50	Vilniaus m. sav., Vilnius, Verkių g. Nr. 40..50	Administracinė	2024.66	225.47	100	1979	n/d

**Ploto įtaka.** Kadangi parenkamos skirtingo ploto patalpų dalis, todėl turto vertintojas nustato koreliacijos koeficientą, tarp koreguotos nuomos kv. m vidutinės kainos Eur/mėn. ir bendrojo nuomojamo ploto. Skaičiavimas buvo atliktas excel skaičiuoklės funkcijos pagalba „correl“, kuria gautas atvirkštinės koreliacijos koeficientas -0.17, kas parodo, jog koreliacija yra labai abejotina, nes žemesnė nei 0.50 (ribinė). Atsižvelgiant į tai, ploto korekcija nėra tikslinga, todėl skaičiuojama vidutinė kv. m nuomos kaina, kuri priimama kaip vertinamų patalpų pajamų bazė:  $(5.25 + 6.38 + 7.90 + 4.92 + 6.36 + 4.46 + 5.20 + 4.50)/8 = 5.63$  Eur/kv. m/mėn.

Bendrosios metinės vertinamo objekto pajamos būtų lygios:

$400.08 \text{ kv. m} * 5.63 \text{ Eur/kv. m/mėn.} * 12 \text{ mėn.} = 27029 \text{ Eur/ metus.}$

**Efektvios metinės pajamos.** Užimtumo lygis parodo procentinę išraišką nuo visų nuomotinų patalpų / objektų, kurie nėra užimti ar išnuomoti konkrečiu momentu bei netekimus, sąlygojamus pajamų praradimais.

Šiuo atveju užimtumas yra skaičiuojamas remiantis Vilniaus miesto VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis 2021 metams.

Nustatytas užimtumas administracinei paskirčiai yra 90%.

Efektvios metinės vertinamo objekto pajamos būtų lygios:

$27029 \text{ Eur/ metus} * 90\% = 24326 \text{ Eur/metus.}$

#### 4.2.2. FIKSUOTOS SAVININKO IŠLAIDOS NUOMOS ATVEJU

Pagal rinkoje vyraujantį nuomos modelį komunalines, ryšių ir kai kurias kitas išlaidas apmoka nuomininkai, taip pat priimama, kad nuomininkai draus patalpas patys, pagal veiklą, kurią vykdytų, tuo tarpu nuomojamo turto savininkas apmoka nekilnojamojo turto mokestį, turto valdymo išlaidas, taipogi atideda dalį lėšų turto

remontui.

Toliau pateikiama VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos informacija apie Vilniaus miesto savivaldybėje vertinamam turtui tenkančias metines pajamas.

**Lentelė 18 – Metinės sąnaudos, remiantis VĮ Registrų centras<sup>14</sup>**

<b>Išlaidos</b>	<b>Paskirtis</b>	<b>Procentais</b>
NT mokestis	Administracinė ir gydymo	1
	Prekybos, paslaugų	1
	Viešbučių, maitinimo	0.7
Draudimas	Administracinė ir gydymo	0.1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0.1
Turto valdymo išlaidos	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0.7 ir 1.0 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė \* 0.01 arba

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė \* 0.007.

Objekto mokestinė vertė skelbiama [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp).

Draudimas. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0.1% nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo suma priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

Turto valdymo išlaidos. Turto valdymo išlaidos – 2% nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

Einamojo remonto išlaidos. Einamojo remonto išlaidos – 2% nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų skirtų einamiesiems remonto darbams.

#### **FIKSUOTŲ SAVININKO IŠLAIDŲ NUOMOS ATVEJU SKAIČIAVIMAS**

##### **Nekilnojamojo turto mokestis**

Nekilnojamojo turto mokestis apskaičiuojamas remiantis VĮ Registrų centras tinklapio informacija apie mokestinę objektų vertę [https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp).

<sup>14</sup> VĮ Registrų centras masinio vertinimo ataskaita

Figūra 21 – Mokestinė vertė (VĮ Registrų centras)

Unikalus objekto numeris:	<input type="text" value="1096-4008-6020:0002"/>	(pvz: 2198-8002-1019:0004)
<a href="#">Unikalaus objekto numerio paieška pagal adresą</a>		
<input type="button" value="Išvalyti"/>	<input type="button" value="Ieškoti"/>	<input type="button" value="Atgal"/>

Unikalus numeris: **1096-4008-6020:0002**

Mokestinė vertė: **703000 Eur**

Masinio vertinimo data: **2021-01-01**

Vertės nustatymo data: **2021-01-01**

Nustatyta visos patalpos mokestinė vertė yra 703000 Eur, vertinamo objekto, 400.08 kv. m dalies lygi:  
 $703000 \text{ Eur} / 2073.21 \text{ kv. m} * 400.08 \text{ kv. m} = 135662 \text{ Eur}.$

NT mokestis yra lygus:

$135662 \text{ Eur} * 0.01 = 1357 \text{ Eur/metus}.$

### Draudimas

Remiantis VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos informacija, draudimo išlaidos turtui sudaro 0.1% nuo vidutinės rinkos vertės, kuri pateikiama [https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp).

Figūra 22 – Vidutinė rinkos vertė

Vidutinės rinkos vertės paieška pagal unikalų numerį

Unikalus daikto numeris:	<input type="text" value="1096-4008-6020:0002"/>	(pvz: 2198-8002-1019:0004)
<a href="#">Unikalaus objekto numerio paieška pagal adresą</a>		
Masinis vertinimas:	<input type="text" value="(statinių) galioja nuo 2021-01-01"/>	
<input type="button" value="Išvalyti"/>	<input type="button" value="Ieškoti"/>	<input type="button" value="Atgal"/>

Unikalus numeris: **1096-4008-6020:0002**

Daikto vertė: **703000 Eur**

Nustatyta visos patalpos vidutinė rinkos vertė yra 703000 Eur, vertinamo objekto, 400.08 kv. m dalies lygi:  
 $703000 \text{ Eur} / 2073.21 \text{ kv. m} * 400.08 \text{ kv. m} = 135662 \text{ Eur}.$

Draudimo išlaidos yra lygios:

$135662 \text{ Eur} * 0.001 = 136 \text{ Eur/metus}.$

### Turto valdymo išlaidos

Remiantis VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos informacija, turto valdymo išlaidos administracinės paskirties turtui sudaro 2% nuo bendrųjų metinių pajamų.

Turto valdymo išlaidos yra lygios:

$27029 \text{ Eur/ metus} * 2\% = 541 \text{ Eur/metus}.$

### Einamojo remonto išlaidos

Remiantis VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos informacija, einamojo remonto išlaidos turtui sudaro 2% nuo bendrųjų metinių pajamų.

Einamojo remonto išlaidos yra lygios:

$27029 \text{ Eur/ metus} * 2\% = 541 \text{ Eur/metus}.$

Viso fiksuotos metinės sąnaudos yra: 1357 Eur + 136 Eur + 541 Eur + 541 Eur = 2575 Eur.

### 4.2.3. GRYNOSIOS PAJAMOS

Grynosios metinės nuomos pajamos apskaičiuojamos iš efektyviųjų metinių nuomos pajamų atėmus fiksuotas metines nekilnojamojo turto savininko išlaidas.

Grynosios pajamos yra lygios:

24326 Eur/metus – 2575 Eur/metus = 21751 Eur/metus.

### 4.2.4. KAPITALIZACIJOS NORMOS NUSTATYMAS

Kapitalizacijos norma gali būti skaičiuojama keliais metodais:

- rinkos analogų metodu;
- paskolos padengimo koeficiento metodu (Debt Coverage Ratio Approach);
- susietų investicijų metodu (Band of Investment Approach);
- susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu;
- sumavimo metodu.

Šiuo atveju taikomas rinkos analogų metodas, kadangi tokio tipo turtas yra dažnai perkamas ir nuomojamas, tai administracinės paskirties objektas, apie kurio kapitalizaciją rinkoje yra pakankamai daug duomenų, kurie viešai prieinami ir patikrinami. Šie duomenys patikimi, pateikiami VĮ Registrų centro. Kiti metodai nėra taikomi, kadangi tai sudėtingi, verslo požiūriu paremti skaičiavimo metodai, daugiausiai naudojami kompleksiniam turtui ar verslui.

Apžvelgiama VĮ Registrų Centras užfiksuota informacija apie administracinės paskirties nekilnojamojo turto kapitalizacijos normas Vilniaus mieste, panašiose vietovėse, 2020 – 2021 metais.

**Lentelė 19 – VĮ Registrų centras informacija apie kapitalizacijos normas Vilniaus mieste**

Sandorio data	Savivaldybė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2021-04	Vilniaus	Giedraičių	Administracinė	68,03	125000	9724	7,78
2021-02	Vilniaus	J. Basanavičiaus	Administracinė	17,77	29000	2248	7,75
2020-05	Vilniaus	Lūšių	Administracinė	94,13	166500	12848	7,72
2020-12	Vilniaus	Savanorių	Administracinė	117,05	68000	5198	7,64
2020-12	Vilniaus	M. K. Čiurlionio	Administracinė	78,88	130000	9930	7,64
2021-05	Vilniaus	Bernardinų	Administracinė	63,93	114000	8699	7,63
2020-10	Vilniaus	Sietyno	Administracinė	986,62	474889	36150	7,61
2020-09	Vilniaus	Kareivių	Administracinė	46,36	51000	3874	7,60
2020-09	Vilniaus	Linkmenų	Administracinė	75,87	88400	6692	7,57
2020-01	Vilniaus	Rygos	Administracinė	49,14	42000	3172	7,55
						Vidurkis	7,65

Remiantis VĮ Registrų centras pateikiamais duomenimis, vidutinė kapitalizacijos norma siekia:

- 7.65%. Šis dydis naudojamas tolimesniame skaičiavime.

### 4.2.5. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Toliau pateikiami vertinamų nekilnojamojo turto objekto vertės skaičiavimai pajamų metodu, remiantis anksčiau aprašytais rodikliais.

Pagal kapitalizavimo skaičiavimo būdą, turto vertė pajamų metodu skaičiuojama pagal formulę:

$$NV = GP/r (2);$$

Čia  $NV$  – naudojimo vertė,  $GP$  - grynosios koreguotos pajamos,  $r$  – kapitalizavimo norma.

Toliau pateikiamas vertinamo nekilnojamojo turto vertės skaičiavimas pajamų metodų, remiantis anksčiau aprašytais rodikliais.

Turto vertė yra lygi:

$21751 \text{ Eur/metus} / 7.65 \% = 284\,326 \text{ Eur}$ , suapvalinus 284 000 Eur.

**IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU**

**Vertinamo objekto, esančio Vilnius, Linkmenų g. 28-1, vertė nustatyta pajamų metodu 2021 m. spalio mėn. 15 d. yra:**

**284 000 Eur (du šimtai ir aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų).**

### **4.3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS**

Šiuo vertinimo atveju buvo taikytas tik pajamų metodas, kurio parinkimas aptartas aukščiau esančiuose ataskaitos skyriuose. Apskaičiuota vertinamo turto rinkos vertė yra:

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu – **284 000 Eur**.

## 5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Paruošti du ataskaitos egzemplioriai – vienas skirtas užsakovui, o antrasis saugomas įstatymų nustatyta tvarka UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“ archyve.

Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik įvertinimo datai. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir įtakoti rinkos situaciją, o tuo pačiu ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.

Turto arba verslo vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol Priežiūros įstaiga nėra nustačiusi jos neatitikties Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams ir (arba) kol ji nėra nugincyta teisme.

Vertintojo teisės, pareigos ir atsakomybė nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme bei vertinimo sutartyje dėl vertinimo paslaugų, kiek tai neprieštarauja nurodytam įstatymui. Ginčai sprendžiami tarpusavio susitarimu, o šio nepasiekus, ginčas sprendžiamas teisine tvarka.

### **IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS**

**Nustatyta vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė 2021 m. spalio 15 d. yra  
284 000 Eur (du šimtai ir aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai eurų).**

#### ***Papildoma informacija:***

- *ketinamas įsigyti paprastųjų vardinių akcijų skaičius už šį turtinį įnašą yra 284000 (du šimtai ir aštuoniasdešimt keturi tūkstančiai), kai vienos akcijos nominali vertė yra 1 eur (vienas euras). Nominalios vertės perviršiaus nėra.*

Kilus klausimams dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į nekilnojamojo turto vertinimą atlikusį nekilnojamojo turto vertintoją.

Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

Tvirtiname, kad šioje ataskaitoje:

- išdėstyti faktai yra teisingi ir tikri bei, kai įmanoma, patikrinti;
- pateikiami paaiškinimai ir pastebėjimai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi vertei;
- pateiktos nuomonės, tyrimai ir išvados yra pakankamos nustatyti vertę pagrįsti, nešališkos ir joms galėjo turėti įtakos tik atsitiktinumai ir kitos pažymėtos sąlygos;
- vertinimas atliktas laikantis Bendrojo duomenų apsaugos reglamento.

#### **Vertintojas**

#### **Ignas Meškauskas**

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos  
Pažymėjimas Nr. A000613, išduotas 2011 10 06 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

#### **UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“**

Įmonės įgaliotas asmuo Augustas Jagusinskis

(pasirašyta elektroniniu parašu)



## **Priedai**

Vertinamo turto fotonuotraukos;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas;

Kadastrinių matavimų byla (kopija);

UAB "Centro Kubas – Nekilnojamasis turtas" kvalifikacijos atestatas (kopija);

Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas (kopija);

UAB "Centro Kubas – Nekilnojamasis turtas" civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (kopija);

Vertinamo turto apžiūros aktas.



**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF 1Partner INTERNATIONAL

## VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS

Linkmenų g. 28-1, Vilnius.

Pastato 2B5b nutraukos



Administracinio pastato 2B5b bendro naudojimo laiptinės ir koridoriai





**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL

Vertinamų patalpų 400.08 kv. m ploto, 4 aukšto, nuotraukos





**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL





**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL



## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-10-19 14:20:03

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 10/315541  
Registro tipas: Patalpos/butai  
Sudarymo data: 1998-01-27  
Adresas: Vilnius, Linkmenų g. 28-1

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Negyvenamoji patalpa - Administracinės patalpos  
Aprašymas / pastabos: Nuo 1-1 iki 1-18, nuo 1-21 iki 1-113  
Unikalus daikto numeris: 1096-4008-6020:0002  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė  
Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr. ir pažymėjimas plane: 1096-4008-6020, 2B5b  
Statybos pabaigos metai: 1978  
Baigtumo procentas: 100 %  
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų  
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
Dujos: Nėra  
Viryklė: Nėra  
Bendras plotas: 2073.21 kv. m  
Pagrindinis plotas: 1406.59 kv. m  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 2308404 Eur  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 20 %  
Atkuriamoji vertė: 1846723 Eur  
Vidutinė rinkos vertė: 2400740 Eur  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2003-01-20  
Kadastro duomenų nustatymo data: 1992-11-11  
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: D  
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: 238.59 kWh/m<sup>2</sup>/m.

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

### 4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė  
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
Daiktas: patalpa Nr. 1096-4008-6020:0002, aprašyta p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 1994-10-19 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1006  
Įrašas galioja: 2002-02-15 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 248  
Nuo 2003-01-29

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

### 6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Turto patikėjimo teisė  
Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243  
Daiktas: patalpa Nr. 1096-4008-6020:0002, aprašyta p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453  
Įrašas galioja: 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558  
Nuo 2013-01-08

6.2. Turto patikėjimo teisė  
Patikėtinis: Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, a.k. 110068926  
Daiktas: patalpa Nr. 1096-4008-6020:0002, aprašyta p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2002-12-17 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1974  
2002-12-31 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. 02/12-1  
Plotas: 400.08 kv. m  
Aprašymas: Patalpos nuo 1-64 iki 1-87  
Įrašas galioja: Nuo 2010-03-03

### 7. Juridiniai faktai:

7.1. Sudaryta nuomos sutartis  
Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "NEMENČINĖS MEDIENA", a.k. 224253380  
Daiktas: patalpa Nr. 1096-4008-6020:0002, aprašyta p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2021-04-30 Nuomos sutartis Nr. 10.13-2021-423

Plotas:	28.41 kv. m
Įrašas galioja:	Nuo 2021-06-14
Terminas:	Nuo 2021-04-30 iki 2022-04-30

7.2.	Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas:	UAB "RRCO", a.k. 220996760
Daiktas:	patalpa Nr. 1096-4008-6020:0002, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2011-04-07 Nuomos sutartis
	2016-05-24 Susitarimas pakeisti sutartį
Plotas:	28.41 kv. m
Įrašas galioja:	Nuo 2016-06-02
Terminas:	Iki 2021-04-07

**8. Žymos:** įrašų nėra

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

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

10.1.	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas:	patalpa Nr. 1096-4008-6020:0002, aprašyta p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2014-07-08 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. AD-0092-0110/0
Įrašas galioja:	Nuo 2014-07-08
Terminas:	Nuo 2013-05-20 iki 2023-05-20

**11. Registro pastabos ir nuorodos:**

2010-04-21 nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į kadastrą.

**12. Kita informacija:** įrašų nėra

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

Dokumentą atspausdino

IGNAS MEŠKAUSKAS



**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

**NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ  
BYLA**

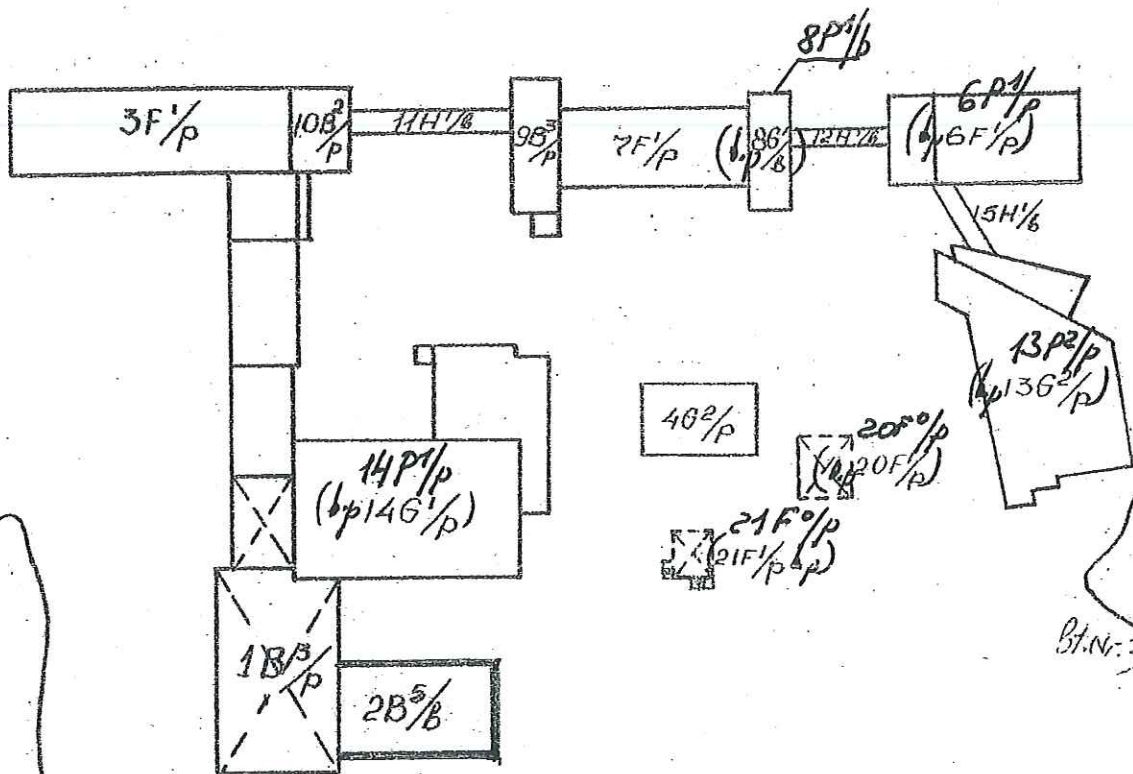
**INVENTORINIS NUMERIS 13/15522**

**REGISTRO NUMERIS 10/315541**

**LINKMENŲ G. 28-1,**

**VILNIUS**

# SCHEMA



St.N.: 3  
13A/p  
12A/p  
11A/p  
10A/p  
9A/p  
8A/p  
7A/p  
6A/p  
5A/p  
4A/p  
3A/p  
2A/p  
1A/p

16H1/p

**Kopija tikra**

Vyresnysis kadastro specialistas

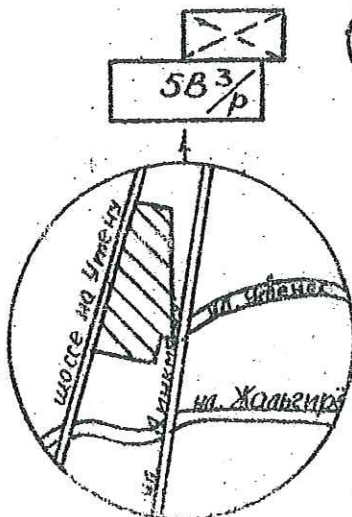
2019-10-02

Raimondas Pauliukevičius

*[Signature]*

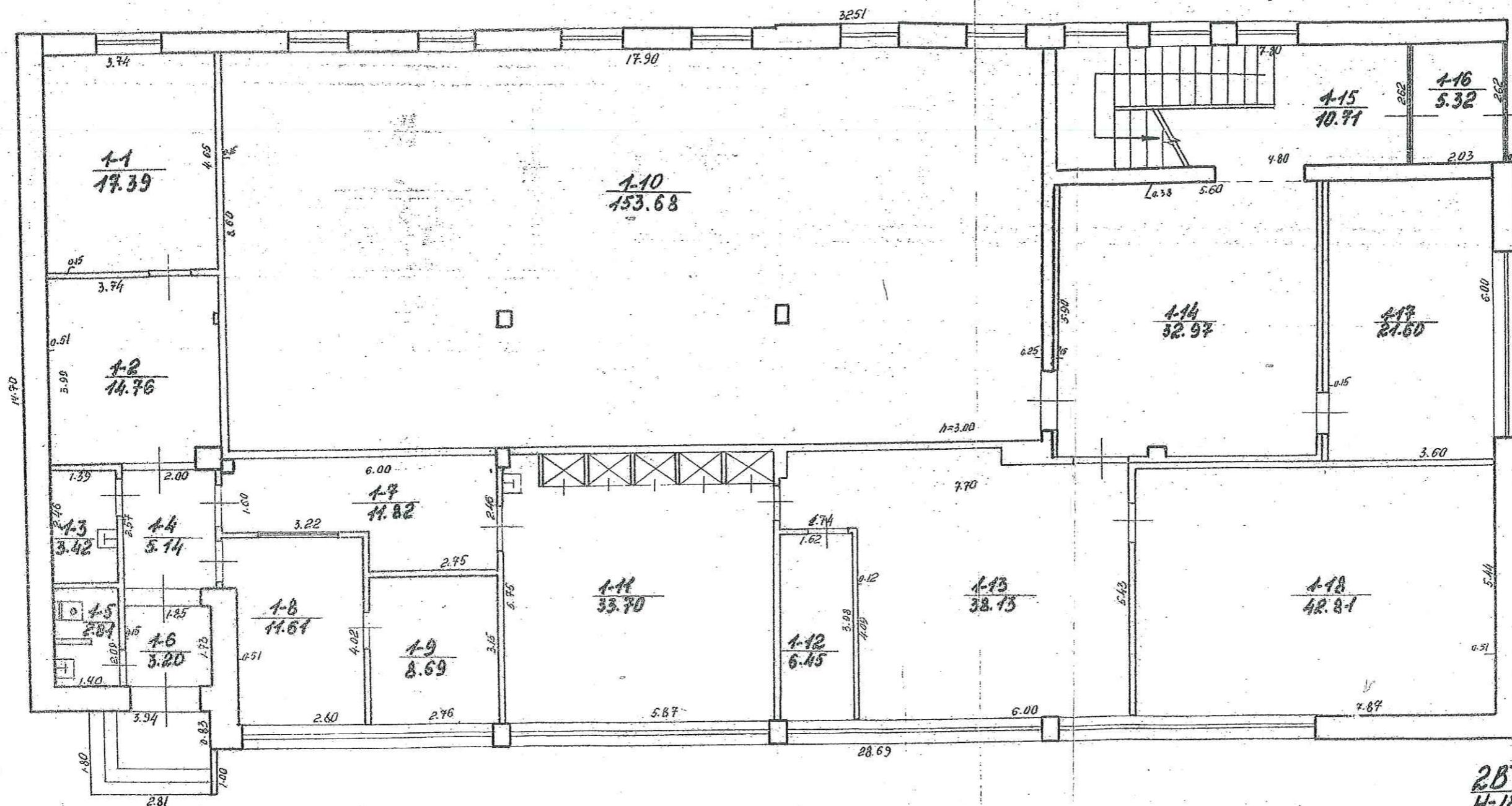
ŽEMĖS IR KŪNŲ KADASTRO TURTŲ  
KADASTRO TURTŲ VALSTYBĖS ĮMONĖ

Adresas: Vilnius, Bokšto g. 10



VILNIAUS TARPMIESTINIS		VILNIAUS TARPMIESTINIS	
LINKMENŲ	g-vė	Ar. 28	
III	143	2B5/p	Sudaro A. Rancevone
VILNIUS			Tikrinantis [Signature]
1			
7	192	11	men 10 d.

AUKŠTAS



Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas

2019-10-02

Raimondas Pauliukevičius

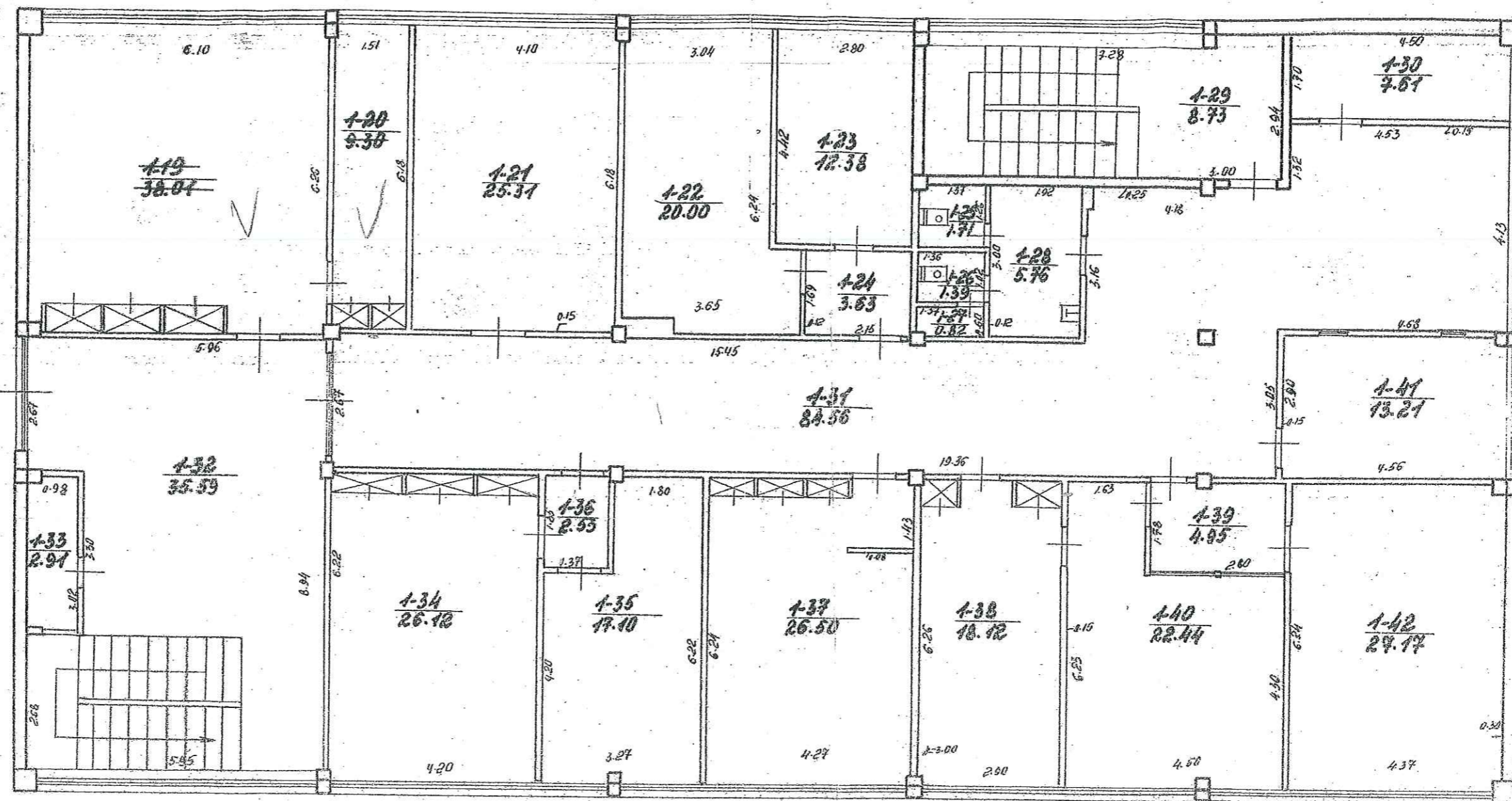
*[Signature]*

2B<sup>5</sup>/B  
H=18.00

ŠEŠTAS KADASTRO KARTOJIMO PLANAS  
KADASTRO KARTOJIMO PLANAS  
KADASTRO KARTOJIMO PLANAS

Adresas: Vilnius, Bokšto g. 10

L. R. KUM		VILNIAUS TARPUMESTINIS	
L. R. KUM		TECHNINIS PLANAS	
L. R. KUM		28	
L. R. KUM		TAV/LEVNY	
L. R. KUM		2B <sup>5</sup> /B	
L. R. KUM		100	
L. R. KUM		3	



Kcpija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas

2019-10-02

Raimondas Paukštelis

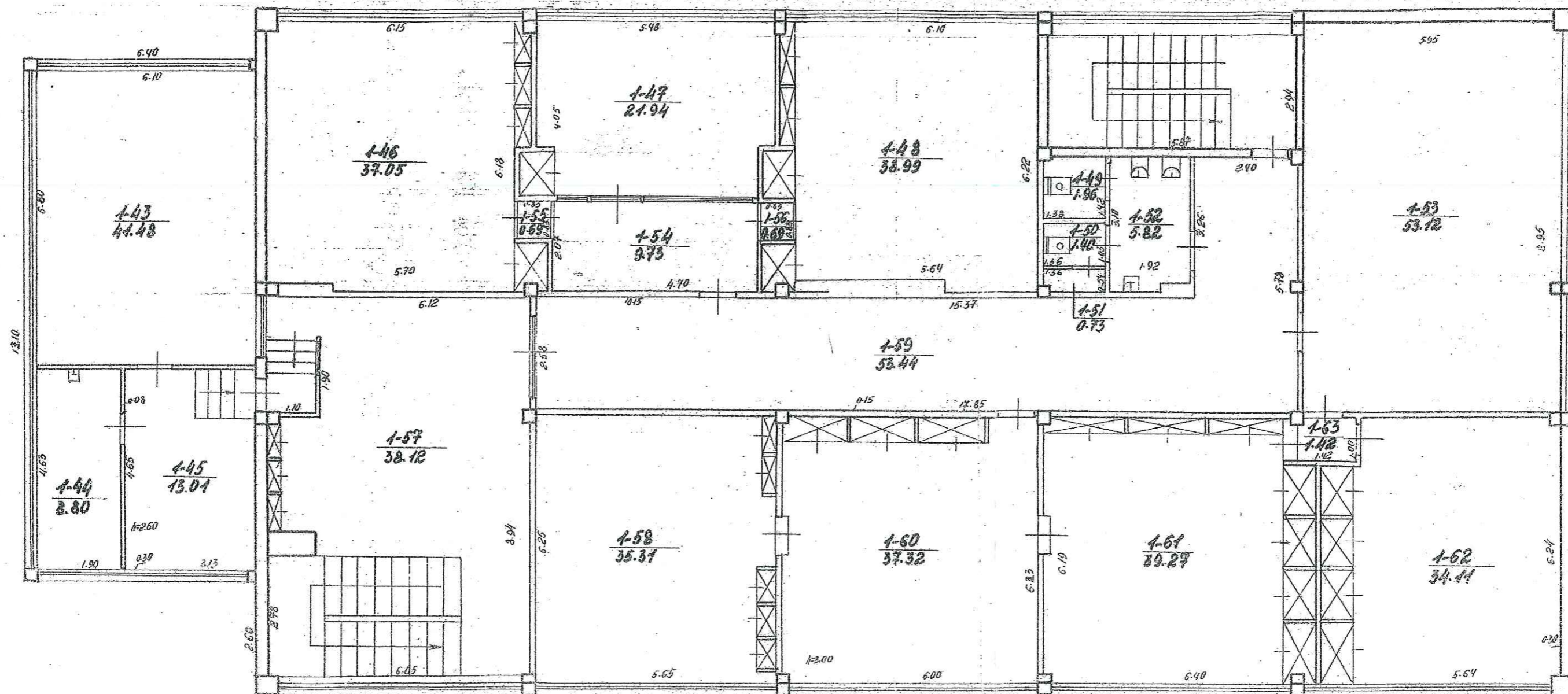
ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO ĮVAIRIŲ VILNIAUS VALSTYBĖS ĮMONĖ  
FILIALAS

Adresas: 2001 Vilnius, Bokšto g. 10

L. R. KOM.		VILNIAUS TARPAMIEŠTINIS	
LINKMENIS		28	
L. R. AS. FM. SKL.		Sedat. Tab. p. 8.11.14	
28/18		By. k. 10	
3		85	
21		13	

4

AUKŠTAS



Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas

2019-10-02

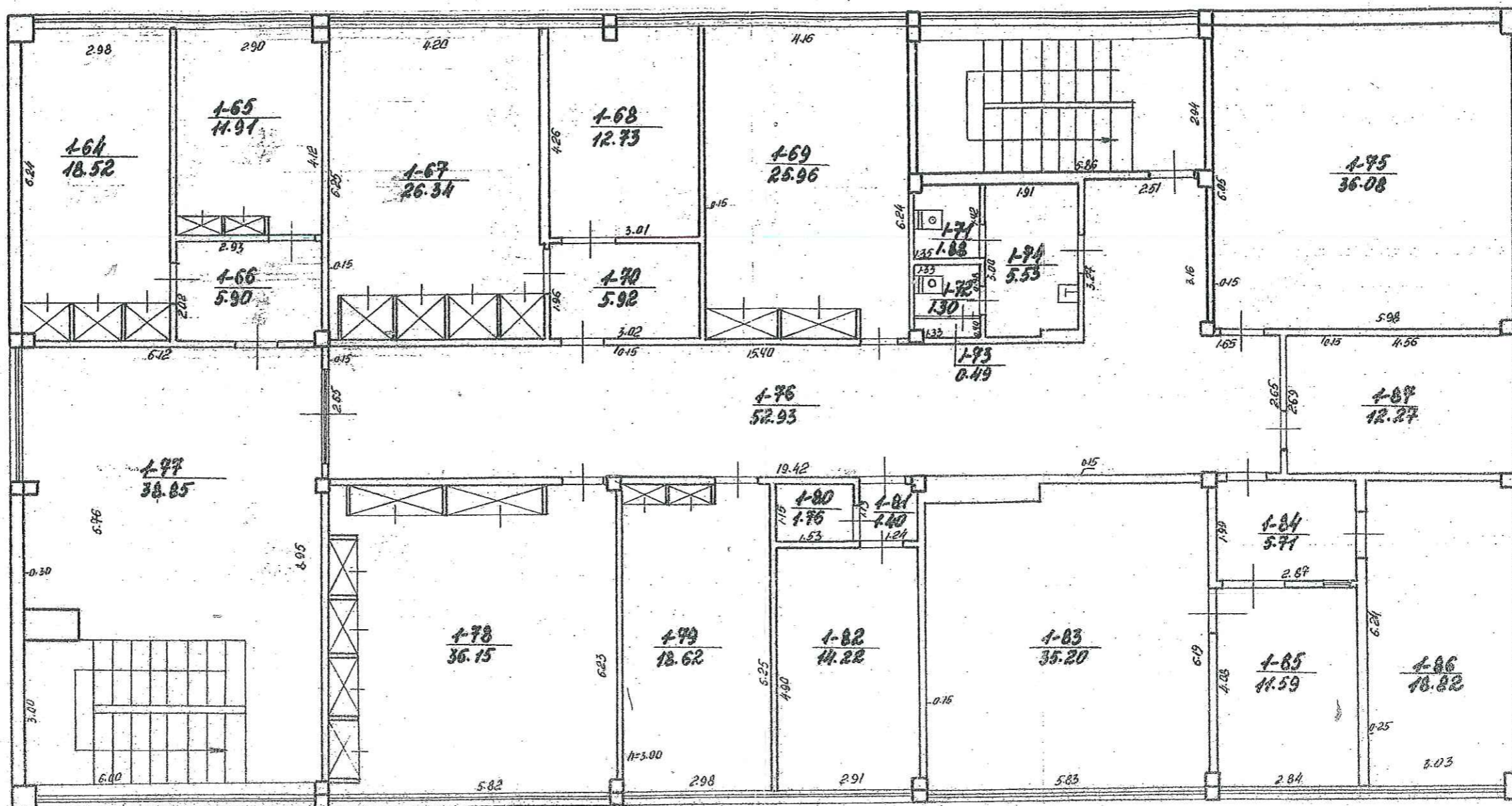
Raimondas Bauliukevičius

ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
VILNIAUS FILIALAS

Adresas: 2001 Vilnius, Bokšto g. 10

LTS		VILNIAUS TARPAMESTINIS	
LINCHEVIČ		LINCHEVIČ	
g. LINCHEVIČ		g. LINCHEVIČ	
KV	SKL.	PAID.	SKL.
100	285	185	13-d-6

8  
AUKŠTAS



Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas

2019-10-02

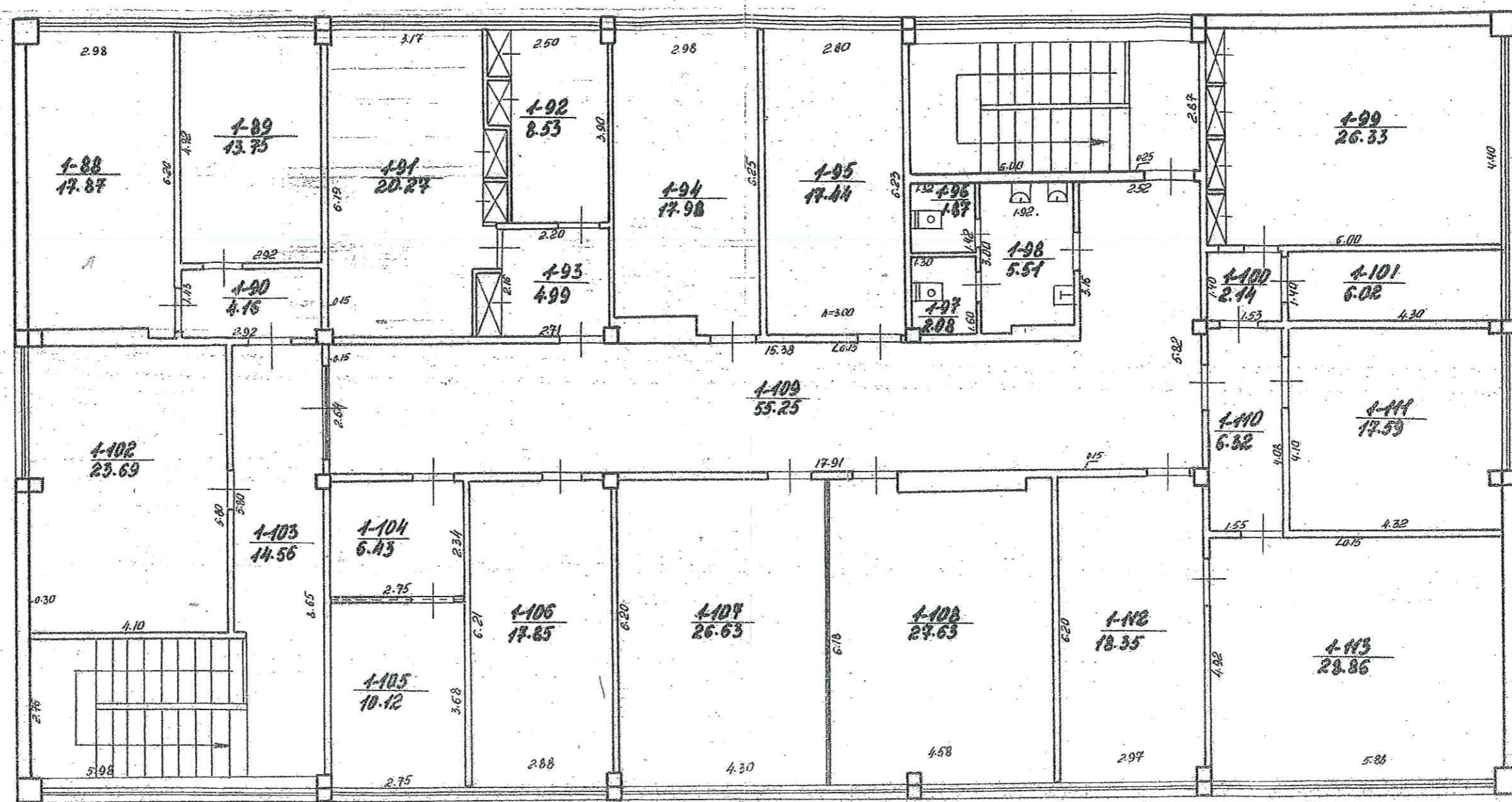
Raimondas Pauliukevičius

ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
VILNIAUS FILIALAS

Adresas: 2001 Vilnius, Bokšto g. 10

KUR KŪM		VILNIAUS TARPMIESTINIS	
RT IR		TECHNINIS INVENTARIS	
LANKMENŲ		LANKMENŲ	
71.11111111		71.11111111	
KV	SKL	RAIDIS	Sudar
III	285/8	285/8	285/8
1:100		3 85 13	

AUKŠTAS



Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas

2019. 10-02

Raimondas Pauliukevičius

ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ  
VILNIAUS FILIALAS

Adresas: 2001 Vilnius, Bokšto g. 10

VILNIAUS TARDMIESTINIS	
TECHNINIS	KLASIFIKACIJOS
LITAKMENI	
g-vė	28
KV. SKI	Sodre
Габриелю	
№	285/8
Буйко	
100	3 85 21 13

I priedas  
ID formaBylos Nr. 15522

## Buto (patalpos) kadastro duomenys

Kadastro duomenys užfiksuoti 1992 m. 11 mėn. 11 d.

Adresas

Gatvė, Nr.	LINKMENIŲ	28
Kaimas (miestelis)		
Miestas	VILNIUS	
Savivaldybė	VILNIAUS M	

Paskirtis  
Pavadinimas

ADMINISTRACINĖ
ADMINISTRACINĖS PATALPOS

Objekto aprašymas


Aukštas  
Kambarių skaičius  
Bendras plotas m<sup>2</sup>

I-V
2073,21

Rūšys

--

Šildymas  
Vandentiekis  
Kanalizacija  
Dujos  
Karštas vanduo  
Viryklė  
Vonios kambarys

Kodas	
	CENTRINIS
	MIESTO
	MIESTO
	NERA
	YRA

Pastato, kuriame yra butas (patalpa), kadastro duomenys

Paskirtis  
Pavadinimas  
Pažymėjimas plane  
Statybos metai  
Rekonstrukcijos metai  
Aukštų skaičius  
Sienų medžiaga  
Pastato baigtumas

ADMINISTRACINĖ
ISTAIGA
265/6
1978
5
BETON.
100

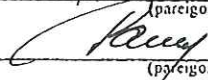
Užpildė

2008 01/20

Inžiniere  
Aida Stankevičiūtė

(pareigos, parašas, v.pavardė, data)

Tikrino



Teresa Pavlovskaitė

(pareigos, parašas, v.pavardė, data)

2008 01/29

Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas  
2019-10-02  
Raimondas Pauliukevičius


Buto (patalpos) įkainojimas (perkainojimas)

[illegible]

	Vyresnysis kadastro specialistas	
--	----------------------------------	--

2649-10-02

Raimondas Pauliukevičius

8



PASTATO RAIDE

25.5/3

Miestas

III

Inventoris Nr.

155-22

Sklypas

# Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Inventoris data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborio Nr.	Patalpų pavadinimas	kam naudojama	Bendras nau- -dingas plotas	Gyvenamas				Istaiga			tame skaičiuje			tame skaičiuje			tame skaičiuje		pagalb. plotas	pagalb. plotas
							gyven. kambar. plotas	naud. negyven.	tambur. technika	negyv. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19					
85.11.13	I		1	Administr.	Kambarys	17.39					17.39												
			2	"	"	14.76					14.76												
			3	"	Sandėlis	3.42						3.42											
			4	"	Koridor.	5.14						5.14											
			5	"	Tualet.	2.81						2.81											
			6	"	Tambūras	3.20						3.20											
			7	"	Koridor.	11.82						11.82											
			8	"	Kabinetas	11.61						11.61											
			9	"	"	8.69						8.69											
			10	"	Salė	153.68						153.68											
			11	"	Kabinetas	33.70						33.70											
			12	"	"	6.45						6.45											
			13	"	"	38.13						38.13											
			14	"	Koridor.	32.97						32.97											
			15	"	Laipinė	10.71						10.71											
			16	"	Tambūras	5.32						5.32											
			17	"	Kabinetas	21.60						21.60											
			18	"	Sandėlis	42.81						42.81											
	II		19	"	Kabinetas	38.01						38.01											
			20	"	Kabinetas	9.30						9.30											
			21	"	"	25.31						25.31											

Kopija tikra

Vyresnysis kadastrų specialistas  
 2019-10-02  
 Raimondas Pauliukevičius

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
85. II. 13	II		22	Administ.	Kabinetas	20.00					20.00							
			23	"	"	12.38					12.38							
			24	"	Koridoras	3.63					3.63							
			25	"	Tualetas	1.71					1.71							
			26	"	"	1.39					1.39							
			27	"	Sandėikis	0.82					0.82							
			28	"	Pratyskla	5.76					5.76							
			29	"	Lauptinė	8.73					8.73							
			30	"	Kabinet.	7.61					7.61							
			31	"	Koridor.	84.56					84.56							
			32	"	"	35.59					35.59							
			33	"	Sandėikis	2.91					2.91							
			34	"	Kabinetas	26.12					26.12							
			35	"	"	17.10					17.10							
			36	"	Koridoras	2.53					2.53							
			37	"	Kabinetas	26.50					26.50							
			38	"	"	18.12					18.12							
			39	"	Koridor.	4.95					4.95							
			40	"	Kabinetas	22.44					22.44							
			41	"	"	13.21					13.21							
			42	"	"	27.17					27.17							
			43	"	Siltnamio	41.48					41.48							
			44	"	"	8.80					8.80							
			45	"	"	13.01					13.01							

Siltnamio

1992 m. . . . . mėn. . . . . d.  
Kalsiadorys, 858—50000

Sudarė . . . . .  
*[Signature]*

Tikrinio . . . . .  
*[Signature]*



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
85. II. 13	III		67	kehinaišta.	kabinetas	26,34					26,34							
			68	"	"	12,73					12,73							
			69	"	"	25,96					25,96							
			70	"	Koridoras	5,92					5,92							
			71	"	Tualetas	1,88					1,88							
			72	"	"	1,30					1,30							
			73	"	Sandėlis	0,49					0,49							
			74	"	Pausklis	5,53					5,53							
			75	"	Kabinetas	36,08					36,08							
			76	"	Koridoras	52,93					52,93							
	II		77	"	Koridoras	38,85					38,85							
			78	"	Kabinetas	36,15					36,15							
			79	"	"	18,62					18,62							
			80	"	Sandėlis	1,76					1,76							
			81	"	Koridoras	1,40					1,40							
			82	"	Kabinetas	14,22					14,22							
			83	"	"	35,20					35,20							
			84	"	Koridoras	5,71					5,71							
			85	"	Kabinetas	11,59					11,59							
			86	"	"	18,82					18,82							
			87	"	"	12,27					12,27							
	V		88	"	"	17,87					17,87							
			89	"	"	13,75					13,75							
			90	"	Koridoras	4,16					4,16							

1992.m. . . . . /1/ 10/

Kašiadorys, 858—50000

Sudarė



Tikrinio . . . . .

PASTATO RAIDA 28.5/13

Inventorinis Nr. 15522 Z

Miestas Kvarčialas Sklypas

# Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras naud. plotas	Gyvenamas			Istaiga			tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyven. kambar. plotas	naud. negyven. plotas	tam bur. techn. ir negyv. rūšiai ir pusrūs.	tame skaičiuje	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
85.11.13	V		91	Administr.	Kabinetas	20,27					20,27								
			92	"	"	8,53					8,53								
			93	"	Koridor.	4,99						4,99							
			94	"	Kabinetas	17,98					17,98								
			95	"	"	17,44					17,44								
			96	"	Tualetas	1,87						1,87							
			97	"	"	2,08						2,08							
			98	"	Prausykla	5,51						5,51							
			99	"	Kabinetas	26,33					26,33								
			100	"	Koridor.	2,14						2,14							
			101	"	Kabinetas	6,02					6,02								
			102	"	"	23,69					23,69								
			103	"	Koridoras	14,56						14,56							
			104	"	Kabinetas	6,43					6,43								
			105	"	"	10,12					10,12								
			106	"	"	17,85					17,85								
			107	"	"	26,63					26,63								
			108	"	"	27,63					27,63								
			109	"	Koridoras	55,25						55,25							
			110	"	"	6,32						6,32							
			111	"	Kabinetas	17,59					17,59								

Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas

70.10.2020

Kopija tikra

Vyresnysis kadastro specialistas  
2019-10-01

Raimondas Pauliukevičius

*[Signature]*



# TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

## PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000038

kuriuo įrodoma, kad **UAB „Centro kubas-Nekilnojamasis turtas“**

kodas 300136722

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

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorė



Lina Lizūnaitė

# TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000613

**Ignas Meškauskas**

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė ..... nekilnojamojo turto ..... vertintojo egzaminą  
(sritis)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2011 m. spalio ..... mėn. ..... 6 d.

Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir

turto vertinimo instituto direktoriaus

2011 m. spalio ..... mėn. ..... 6 d.

įsakymu Nr. B1-43 .....

Direktorius  
Atliekanti direktoriaus  
funkcijas



Ramunė Grudzinskienė

**Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas**

**Liudijimas/polisas**

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

**Nr. PCAD 070880**

<b>DRAUDĖJAS</b>	UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS TURTAS, Maironio g. 23, Vilnius, Lietuva, tel. (8-5)2127090, faks. (8-5)2791828, el. paštas -@.lt, įmonės kodas 300136722
<b>DRAUDIKA</b>	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
<b>DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS</b>	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
<b>APDRAUSTA VEIKLA</b>	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
<b>DRAUDIMO LAIKOTARPIS</b>	Galioja nuo 2021-06-12 iki 2022-06-11 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
<b>DRAUDIMO OBJEKTAS</b>	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
<b>DRAUDIMO SUMA</b> Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudiminiam įvykiui:	435 000,00 EUR (Keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai EUR 00 ct) 435 000,00 EUR (Keturi šimtai trisdešimt penki tūkstančiai EUR 00 ct)
<b>DRAUDIMO ĮMOKA</b> Įmokos mokėjimo grafikas:	2 587,00 EUR (Du tūkstančiai penki šimtai aštuoniasdešimt septyni EUR 00 ct) 2 587,00 EUR įmokėti iki 2021-06-12
<b>IŠSKAITA</b>	Besqlyginė - 1 015,00 EUR
<b>DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA</b>	2021-06-10, Vilnius

**PASTABOS**

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

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

**Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:**

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

Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žirmūnų g. 151, LT-09128 Vilnius; [www.lb.lt](http://www.lb.lt)) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais ir skundus dėl draudiko veiklos.

**DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:**

UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS TURTAS



**DRAUDIKO ATSTOVAS:**

AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE  
KAD direktorius TAŠKŪNAS KĘSTUTIS

**Jus aptarnavo:**

JŪSŲ SPURTAS, UADBB  
Mindaugas Sakalauskas  
Tel. (85) 266 9665, J. Jasinskio g. 17, Vilnius



8ae660c831914d65b5bdefffb674d1dc

**Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo  
vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas**

Liudijimas/polisas

Nr. PCAD 070880

**Žalos registravimas.**

Atsitikus draudžiamajam įvykiui prašome registruoti žalą internetu arba susisiekti su mumis telefonu (8-5) 2600 600.

**Asmens duomenų apsauga**

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

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

Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslius savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apdraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustojo) nurodytam duomenų valdytojui.

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

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

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

**DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:**  
UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS  
TURTAS



**DRAUDIKO ATSTOVAS:**  
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE  
KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

**Jus aptarnavo:**  
JŪSŲ SPURTAS, UADBB  
Mindaugas Sakalauskas  
Tel. (85) 266 9665, J. Jasinskio g. 17, Vilnius



2/2

Turto ir verslo vertinimo metodikos  
priedas

(Apžiūros akto forma)

Nekilnojamojo turto APŽIŪROS AKTAS  
(vertinamo objekto pavadinimas)

2021-10-15 Nr. A-21-10-18-I90  
(Apžiūros data)

Vilnius, Maironio g. 23  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. **Apžiūros vieta** Vilnius, Linkmenų g. 28-1  
.....  
.....
2. **Apžiūros data** 2021-10-15  
.....
3. **Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas** 10 val. 00 min.  
.....
4. **Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),  
jeigu nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste** detaliai aprašyta ataskaitoje  
.....  
.....
5. **Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu** Gera, detalus aprašymas ataskaitos tekste  
.....  
.....
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. Valstybės įmonė Statybos produkcijos sertifikavimo centras, 110068926, Linkmenų g. 28, LT-08217  
.....
  - 7.2. Atstovas Valdemaras Gauronskis tel. Nr. + 370 610 65 443  
.....
  - 7.3. .....  
.....

.....  
(parašas)Ignas Meškauskas  
(vertintojo vardas, pavardė).....  
(parašas)Valdemaras Gauronskis  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)