



**Specializuota Turto Ir Verslo  
Vertinimo Firma**

UAB "STIVVF"  
Studentų g. 65-303  
LT-51369 Kaunas, Lietuva  
Įmonėskodas 300108858  
Tel. (+370) 8687 39667  
Faks. (+370) 37 333323  
E. paštas: turto.vertinimas@stivvf.lt

## **TURTO VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. 23093625

**SAVININKAS**  
LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

**VERTINAMAS TURTAS**  
Inžineriniai tinklai - Elektros linija

Buvimo vieta: Vainatrakis, Rokų sen., Kauno r. sav.

**TURTO VERTINTOJAS**  
[Redacted]

*Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę vertinamą asmenų sąrašą  
PAŽYMĖJIMAS Nr. [Redacted], įrašyta [Redacted] d., Vilnius*

**KAUNAS, 2023 M.**

Paruošta ataskaita yra pasirašyta saugiais elektroniniais parašais, kurie turi pilną juridinę galią, įteisintą Lietuvos Respublikos Elektroninio parašo įstatymu (Valstybės žinios: 2000-07-26 Nr.61-1827). Ataskaita saugoma UAB "STIVVF" archyve. Skelbti, dauginėti ar kitaip viešai panaudoti šios ataskaitos turinį bei duomenis tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo leidimą.

**TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA Nr. 23093625**

<b>Užsakovas</b>	Kauno rajono savivaldybės administracija, į.k. 188756386, adresas: Kaunas, Savanorių pr. 371, LT-49386. Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.
<b>Vertinamas turtas</b>	Inžineriniai tinklai - Elektros linija (0,4kv elektros laidai 7xA-50, kurių ilgis 273 m., laidai 4xA-50, kurių ilgis 110 m., laidai 4xA-35, kurių ilgis 316 m.)
<b>Adresas</b>	Vainatrkakis, Rokų sen., Kauno r. sav.
<b>Vertinimo tikslas</b>	Nuosavybės teisės perleidimas
<b>Vertinimo atvejis</b>	Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas / Vadovaujantis LIETUVOS RESPUBLIKOS ENERGETIKOS ĮSTATYMO (2002 m. gegužės 16 d. Nr. IX-884, Vilnius) 37 straipsnio 1 ir 2 punktais
<b>Vertinimo metodas</b>	Turto vertinimui buvo panaudotas išlaidų (kaštų) metodas
<b>Turto apžiūrėjimo data</b>	2023-08-17
<b>Turto rinkos vertės nustatymo data</b>	2023-08-17
<b>Ataskaitos surašymo data</b>	2023-10-12
<b>Vertinamo turto savininkas</b>	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
<b>Patikėjimo teisė</b>	Kauno rajono savivaldybės administracija, į.k. 188756386 Pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 21 d. nutarimas Nr. 1306 "Dėl turto perdavimo" Kauno rajono savivaldybei valdyti ir naudoti patikėjimo teise.

**VERTINAMO TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS**

Turto pavadinimas	Sudedamoji dalis	Markė, tipas, medžiaga	Įtampa, galia	Kiekis
Inžineriniai tinklai – Elektros linija	Elektros laidai	7xA-50	0,4 kV	273 m
	Elektros laidai	4xA-50	0,4 kV	110 m
	Elektros laidai	4xA-35	0,4 kV	316 m

**IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS**

Turto rinkos vertė vertinimo dieną (2023-08-17) yra:  
**6.984 Eur (šeši tūkstančiai devyni šimtai aštuoniasdešimt keturi) eurai.**

A.V.

Turto vertintoja [redacted]  
 Kvalifikacijos pažymėjimai  
 Nr. [redacted] (išduotas 2003-10-10)  
 Nr. [redacted] (išduotas 2004-11-04)

UAB „STIVVF“ įgaliotas atstovas:  
 [redacted]

## TURINYS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA Nr. 23093625 .....	2
1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. Vertinimo užsakovas, užduotis ir tikslas bei atvejis.....	5
1.2. Turto vertintojo duomenys .....	5
1.3. Turto apžiūrėjimo, vertės nustatymo ir surašymo datos .....	5
1.4. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai .....	5
1.5. Vertinimo sąvokos, prielaidos ir aplinkybės .....	6
1.6. Ibojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos.....	7
1.7. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai.....	8
1.8. Vertinimo objekto buvimo vietos socialiniai ir ekonominiai rodikliai .....	8
1.9. Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos .....	16
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	27
2.1. Vertinamo turto vietovės aprašymas .....	27
2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas.....	29
2.3. Detalus vertinamo turto aprašymas.....	31
2.4. Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.....	31
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	32
3.1. Turto vertės nustatymo principai ir metodai .....	32
3.2. Vertinimo metodų aprašymas ir parinkimas .....	32
3.3. Turto vertės nustatymas Išlaidų (kaštų) metodu .....	34
3.4. Rinkos vertės skaičiavimo suvestinė lentelė.....	36
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS.....	37

## PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo objekto nuotraukos.

II PRIEDAS. Apžiūros aktas.

III PRIEDAS. Vertinamo turto Techninis pasas.

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. Vertinimo užsakovas, užduotis ir tikslas bei atvejis

**Užsakovo duomenys:** Kauno rajono savivaldybės administracija, į.k. 188756386, adresas: Kaunas, Savanorių pr. 371, LT-49386. Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.

**Vertinamas objektas (adresas: Vainatrkis, Rokų sen., Kauno r. sav.):**

**Inžineriniai tinklai - Elektros linija**

Aprašymas / pastabos: (0,4kv elektros laidai 7xA-50, kurių ilgis 273 m., laidai 4xA-50, kurių ilgis 110 m., laidai 4xA-35, kurių ilgis 316 m.)

Statybos pabaigos metai: 1996

**Vertinimo tikslas** – Nuosavybės teisės perleidimas.

**Vertinimo atvejis** – Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas / Vadovaujantis LIETUVOS RESPUBLIKOS ENERGETIKOS ĮSTATYMO (2002 m. gegužės 16 d. Nr. IX-884, Vilnius) 37 straipsnio 1 ir 2 punktais.

### 1.2. Turto vertintojo duomenys

**Turto arba verslo vertinimo įmonė:** UAB “STIVVF”, įmonės kodas 300108858, įmonės registracijos adresas: K. Petrausko g. 26 LT-44156 Kaunas, Lietuva, įmonės buveinės adresas: Studentų g. 65-303, LT-51369, Kaunas, Lietuva. Įregistruota Kauno m. Savivaldybės Registro skyriuje. Duomenys kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre. Įmonės (Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą) pažymėjimo numeris Nr. 000066 išduotas Vilniuje 2012 m. rugpjūčio 1 d., TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBOS direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr.B1-38. Turto ir verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas. Liudijimas/polisas Nr. LT23-TVCAP-00000105-3. Draudimo laikotarpis: nuo 2023-02-24 iki 2024-02-23.

**Turto vertintojas:** Ataskaitą paruošė turto vertintojas [redacted] (kvalifikacijos pažymėjimai: Nr. [redacted], išduotas [redacted], Nr. [redacted], išduotas [redacted]). Įgaliotas asmuo [redacted], a.k. [redacted].

### 1.3. Turto apžiūrėjimo, vertės nustatymo ir surašymo datos

Turto apžiūrėjimo data: 2023-08-17

Turto rinkos vertės nustatymo data: 2023-08-17

Ataskaitos surašymo data: 2023-10-12

### 1.4. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai

➤ Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:

- Lietuvos Respublikos Konstitucija.
- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 74).

- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų Įstatymas (Žin., 1999, Nr.52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3780).
  - Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502; 2013, Nr. 59-2952, aktuali redakcija).
  - Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160;
  - Tarptautiniai vertinimo standartai 2022 (International Valuation Standards 2022).
  - Europos vertinimo standartai, 2020 m. (European Valuation Standards 2020).
  - UAB “SISTELA”, NEKILNOJAMOJO TURTO ATKŪRIMO KAŠTŲ (STATYBINĖS VERTĖS) KAINYNAS NTK 2023;
  - UAB “SISTELA”, STATINIŲ VIDUTINĖS NAUDOJIMO TRUKMĖS NORMATYVAI (SVN) (I)
- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo padarytas nuotraukas.
  - Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie turtą, kita medžiaga:
    - VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas(-ai).
    - Techninis pasas.
    - Turto vertintojų mokymo kursų sesijų ir seminarų medžiaga.
    - VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazė.
  - Interaktyvūs žemėlapiai:
    - [www.maps.lt](http://www.maps.lt), [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt), [www.bingmaps.com](http://www.bingmaps.com)

### 1.5. Vertinimo sąvokos, prielaidos ir aplinkybės

- Sąvokos, susijusios su vertinamu turtu:

Apibrėžiant sąvokas vadovaujamesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu.

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

**Kilnojamasis turtas (kilnojamasis daiktas)** – turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenustato kitaip.

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

**Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

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

**Turto arba verslo vertė** (toliau – vertė) – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

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

**Turto ir verslo vertinimo metodika** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.

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

**Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas** – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

**Turto kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.

**Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.

➤ Vertinimo prielaidomis bei ribojančios sąlygos ir aplinkybės:

- Vertinamas turtas vertinimo dieną visais esminiais atžvilgiais tenkino reikalavimus, keliamus tokios naudojimo paskirties objektams, buvo galimas eksploatuoti pagal visus įstatymų bei kitų norminių aktų keliamus reikalavimus, taikomus visų valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu.
- Atliekant turto vertinimą, kitos specialiosios prielaidos atskirai nėra tirtos, rinkos vertė nustatyta remiantis užsakovo pateiktuose dokumentuose esančiais duomenimis apie vertinamą objektą, vertinamo objekto planu ir vietoje nustatytą faktinį turto panaudojimą.
- Atlikdamas turto vertinimą, vertintojas rėmėsi prielaida, kad vertinimo dieną vertinamas turtas ar jį supanti aplinka neturi jokių toksinių, pavojingų ar kitokių nuodingų medžiagų.
- Ataskaitoje pateiktos išvados remiasi rinkos konjunktūra turto vertinimo metu.
- Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl šio turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis, tai yra, vertinamo turto apžiūrėjimo akto surašymo datos metu.
- Vertintojas atliko savo darbą remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais, savo žiniomis ir patirtimi.
- Kitos reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

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

- Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos vertinamam turtui ir į kurias nebuvo atsižvelgta – nenustatyta.

### 1.6. Ibojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos

Vertintojas pareiškė nuomonę ir įvertino turtą pagal apžiūrėjimo dienos būklę.

Vertintojas detaliai netyrė vertinto turto nuosavybės teisių, taip pat neanalizavo turto savininko finansinių bei turtinių įsipareigojimų.

Vertintojo pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių ar kitokių interesų vertinamajame objekte. Vertintojas patvirtina, kad sąmoningai nenuslėpti jokie jam žinomi faktai ir pastebėjimai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi turto vertei, išskyrus tuos, kurie galėtų atsirasti dėl informacijos stokos ar prielaidų nepasitvirtinimo.

Vertintojas patvirtina savo išvados pagrįstumą vertinamo turto naudojimo sąlygomis ir vertinimo dienos būklei. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių ir sprendimų, kurie gali būti po ataskaitos pateikimo vertinimo užsakovui.

Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto nuosavybės teisių kitaip, negu tai pateikta Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

Vertinimas atliktas laikantis nustatytų teisinių ir metodologinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.4 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais.

Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie pastebėjimai apžiūrint turtą ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei. Vertintojas neprisiima atsakomybės už paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, kaip vizualiai nefiksuojami pastato pagrindinių konstrukcijų ar inžinerinės įrangos defektai, grunto taršą.

Vertintojas neprisiima atsakomybės už juridinius klausimus, matavimus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, technines, aplinkosaugines ir panašias sąlygas, dėl kurių galėtų kisti vertinamo turto vertė.

Vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitokių pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad neturės įtakos nustatyta vertei.

Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl objekto vertės, išaiškėjus kitoms, vertintojui nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie galėjo atsirasti po šio vertinimo ataskaitos pateikimo.

### **1.7. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai**

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būtų teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB "STIVVF" sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB "STIVVF", kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitaip tikslais ir atvejais, nei nurodyta ataskaitos 1.1 punkte.

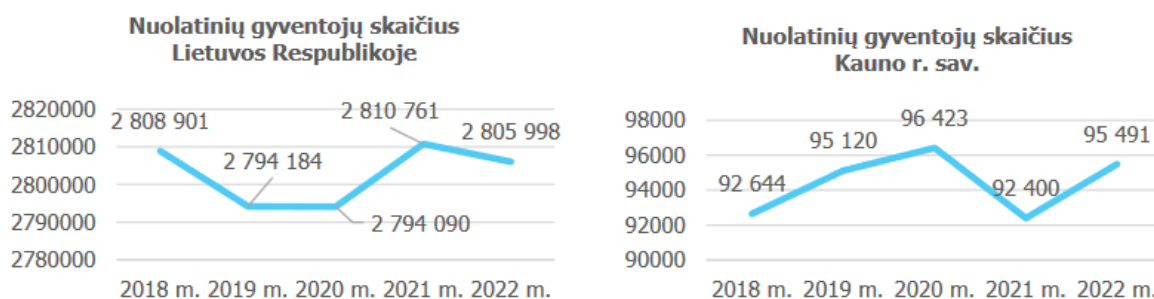
### **1.8. Vertinimo objekto buvimo vietos socialiniai ir ekonominiai rodikliai**

#### **KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS SOCIALINIAI IR EKONOMINIAI RODIKLIAI**

### Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2022 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 805 998 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 4 763 gyventojais. Per 2021 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 653 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir natūrali gyventojų kaita – 24 416 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2022 m. pradžioje 68,19 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 31,81 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,33 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43 žmonės viename kvadratiname kilometre.

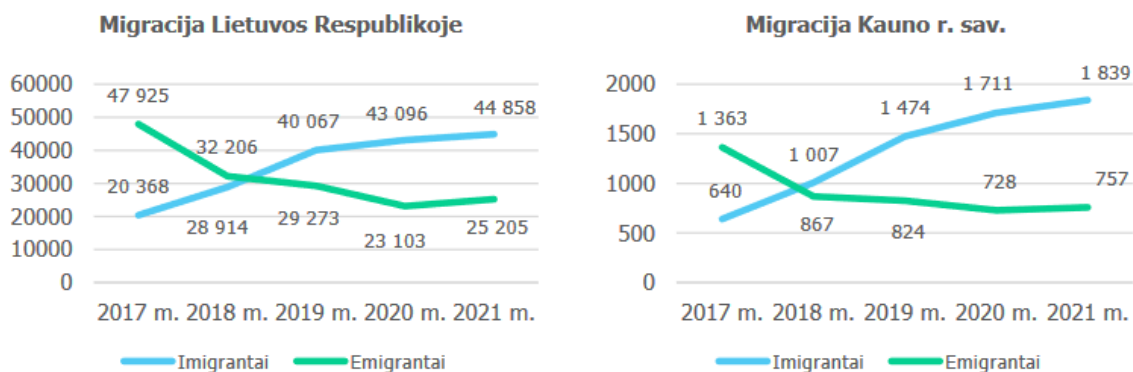


Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2022 m. pradžioje gyveno 95 491 nuolatinis gyventojas, tai yra 3 091 gyventoju (3,35 proc.) daugiau nei 2021 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Kauno rajono savivaldybėje padidėjo 2 847 gyventojais (3,07 proc.). 2022 m. pradžioje kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 81 894 (85,76 proc.), miestuose – 13 597 (14,24 proc.) gyventojai, darbingo amžiaus nuolatiniai gyventojai sudarė 64,63 proc. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis Kauno rajono savivaldybėje buvo 63,9 žmonių viename kvadratiname kilometre.

### Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje nuo 2019 m. užfiksuoti teigiami migracijos balansai (2.3 pav.) – 2019 m. 10 794, 2020 m. 19 993 ir 2021 m. 19 653 gyventojai. 2021 m. iš šalies emigravo 25 205 gyventojai, t. y. 9,1 proc. daugiau nei 2020 m., imigravo – 44 858 asmenys, t. y. 4,09 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2017–2021) nuolatinių gyventojų Lietuvoje padaugėjo 19 591 gyventojų.



Tarptautinė gyventojų migracija



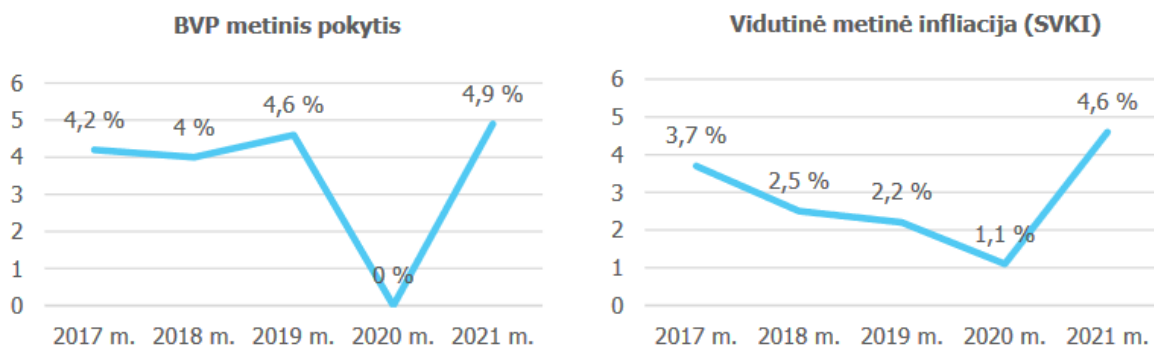
Kauno rajono savivaldybėje, kaip ir visoje šalyje, migracijos saldo 2017–2021 m. laikotarpiu yra teigiamas. 2021 m. iš Kauno rajono emigravo 757 gyventojai, imigravo – 1 839 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 1 082 žmonės.

### BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2021 metais Lietuvos ekonomika augo 4,9 procento. Numatoma, kad dėl geopolitinės įtampos poveikio 2022 metais Lietuvos BVP augs lėčiau – 1,6 procento. Tikimasi, kad vėlesniais metais Lietuvos ekonomika augs sparčiau: 2023 metais – 2,5 procento, o 2024, 2025 metais – po 3 procentus per metus.

Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad dar prieš karo Ukrainoje pradžią Lietuvos realiojo BVP augimo prognozė mažino mažėjantis eksportas į Kiniją, žaliavų tiekimo sutrikimai, dėl ES mobilumo paketo vangesnė transporto sektoriaus plėtra, lėtesnis visos išorės paklausos augimas. Dėl pandemijos besitęsiantys tiekimo grandinių trikdžiai lėmė stagnavusį viešų investicijų ir statybos sektoriaus augimą. Kita vertus, Lietuvos verslo ir namų ūkių finansinė padėtis iki karo pradžios buvo stipri, ir tai švelnino namų ūkiams kylančius iššūkius dėl infliacijos. Buvo tikimasi, kad per pandemiją išaugusios taupymo normos mažėjimas ir santaupų panaudojimas ateityje amortizuos neigiamą infliacijos poveikį namų ūkių vartojimui.

Remiantis TVF įvertinimu, pasaulio ekonomika 2021 m. augo 5,9 proc. Prognozuojama, kad 2022 m. ji augs 4,4, o 2023 m. – 3,8 proc., t. y. atitinkamai 0,5 ir 0,2 proc. mažiau nei buvo prognozuota 2021 m. spalio mėn. Šias pasaulio ekonomikos prognozės korekcijas lėmė plintanti omikron atmaina, judėjimo suvaržymai ir sienų uždarymas. Tačiau, TVF teigimu, neigiami COVID-19 sukelti veiksniai nulems pasaulio ekonomikos raidą tik 2022 m. pirmąjį ketvirtį. Tikimasi, kad viruso keliamas neigiamas poveikis ekonomikos atsigavimui pranyks antrąjį ketvirtį, nes dėl vėlesnių COVID-19 mutacijų nereiks suvaržyti judėjimo, sunkių komplikacijų tikimybę sumažinus veiksmingomis vakcinomis. 2022 m. sausio mėn. atnaujintoje TVF pasaulio apžvalgoje JAV ekonomikos augimo prognozė 2022 m. sumažinta 1,2 procentinio punkto dėl fiskalinės politikos paketo „Atkurti geriau, nei buvo“ (angl. building back better) pašalinimo iš pradinio scenarijaus ir pasaulinių tiekimo grandinių trikdžių. Euro zonos ekonomikos augimas buvo paveiktas COVID-19 plitimo ribojimo priemonių 2021 m. paskutinį ketvirtį, ir tai neigiamai veikė 2022 m. pirmojo ketvirčio augimo prognozė. O Kinijos realiojo BVP augimas 2022 m. sumažintas 0,8 procentinio punkto dėl nekilnojamojo turto sektoriaus ir mažesnio, nei planuota, privačiojo sektoriaus vartojimo.



Pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2021 m. siekė 4,6 proc., ir lyginant su 2020 m. padidėjo 3,5 procentinio punkto.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje konstatuojama, kad darbo rinkoje vis labiau ryškėjant darbuotojų trūkumui, stebėtas spartus darbo užmokesčio didėjimas, kurio tikėtasi ir šiais bei ateinančiais metais. Santykinai stipri vidaus paklausa sudarė palankias sąlygas perkelti savikainos didėjimą į vartojimo prekių ir paslaugų kainas. Nors šiuo atveju ypač didelę reikšmę turėjo išaugusios energijos ir žaliavų sąnaudos, vis labiau ryškėjo vidaus veiksnių įtaka kainų augimui, ją labiausiai signalizavo spartėjantis paslaugų kainų didėjimas. Prie didesnės, nei prognozuota anksčiau, infliacijos sausio ir vasario mėn. Taip pat prisidėjo dėl stiprėjusios geopolitinės įtampos sparčiau kilusios energijos išteklių kainos bei metų pradžioje peržiūrėti vartotojų kainų indekso krepšelio svoriai. Iki kovo 1 d. turėta informacija apie karo Ukrainoje ir tuo metu įsigaliojusių sankcijų padarinius lėmė reikšmingai pablogintą išorės paklausos raidą ir reikšmingai padidintas energijos žaliavų kainų raidos prielaidas. Tai dar labiau pablogino Lietuvos eksporto, investicijų ir namų ūkių vartojimo raidos perspektyvą. Namų ūkių pajamas ir vartojimo sprendimus taip pat veiks ir didesnis, nei tikėtasi anksčiau, infliacinis spaudimas. Jis šiame konvenciniame scenarijuje labiausiai padidintas dėl brangstančių energijos žaliavų, pavyzdžiui, šiame scenarijuje 2022 m. naudota dujų kainų prielaida, palyginti su gruodžio mėn. prielaida, pagrįsta ateities sandorių duomenimis padidėjo nuo 53 iki 102 Eur/MWh. Išsipildžius šiam scenarijui, 2022 m. Lietuvos realusis BVP išaugtų 2,7, o vidutinė metinė infliacija sudarytų 10,5 proc.

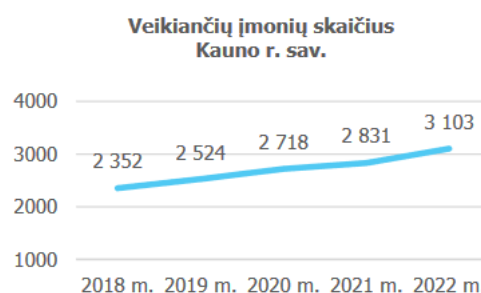
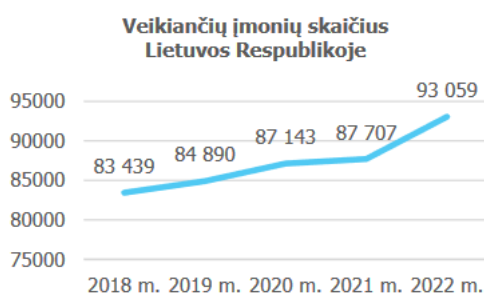
Infliacijos kilimas pagrindinėse pasaulio ekonomiose pradėtas fiksuoti 2021 m. antrąjį pusmetį. TVF teigimu, gamtinio kuro kainų padvigubėjimas per pastaruosius metus padidino energijos kainas, kurios didino infliacijos, ypač Europos šalyse, rodiklius. Remiantis TVF prognozėmis, infliacija 2022 m. sudarys 3,9 proc. išsivysčiusiose šalyse ir 5,9 proc. besiformuojančios rinkos ekonomikos šalyse, o 2023 m. prognozuojama, kad infliacijos rodikliai pradės kristi. Pasaulio banko teigimu, vidutiniu laikotarpiu numatoma, kad, atslūgus pandemijai, išblėsus tiekimo grandinių trikdžiams, pamažu pradėjus griežtinti pinigų politiką ir atsikūrus balansui tarp prekių ir paslaugų sektorių vartojimo, infliacija grįš į ikipandeminį lygį. 2021 m. pabaigoje pakilusios energijos išteklių kainos, TVF duomenimis, ims mažėti 2022–2023 m. ir mažins vartotojų kainas. Panašiai prognozuojamas ir pasaulinių maisto kainų augimas: numatoma, kad 2022 m. jos kils 4,5 proc., o 2023 m. kris.

### Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2022 m. pradžioje šalyje buvo 93 059 veikiančios įmonės, t. y. 6,1 proc. daugiau nei 2021 m. pradžioje.

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (62,34 proc.) šalies įmonių:

Vilniuje – 36,49 proc., Kaune – 13,64 proc., Klaipėdoje – 6,15 proc., Šiauliuose – 3,31 proc., Panevėžyje – 2,74 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 77,79 proc., mažosios bendrijos – 11,62 proc., individualiosios įmonės – 9,16 proc. ir kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,43 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



## Veikinačių įmonių skaičius metų pradžioje

Kauno rajono savivaldybėje 2022 m. pradžioje buvo įregistruotos 3 103 įmonės (272 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 28 450 darbuotojų. Kauno rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (84,31 proc.) ir mažos įmonės (12,76 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 2,93 proc., jose dirba 49,81 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

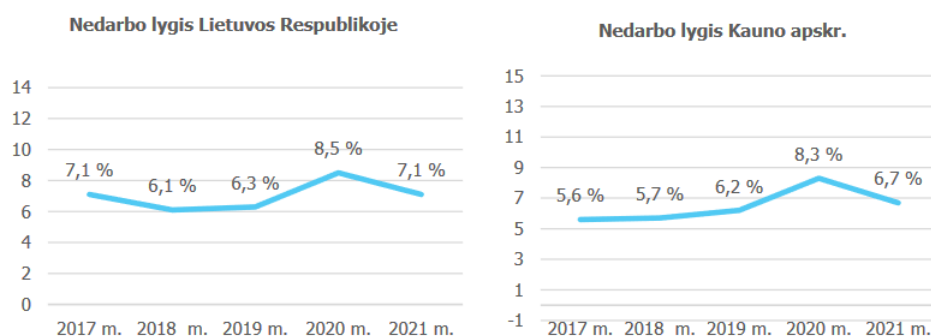
### Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje nedarbo lygis 2021 m. buvo 7,1 proc., 2020–2021 m. laikotarpiu sumažėjo 1,4 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2021 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 6,6 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,3 proc. 2021 m. nedarbo lygis miestuose sumažėjo 0,6 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 3,1 procentinio punkto. 2021 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 225 225 (4,18 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 12,88 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje skelbiama, kad 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį dirbančiųjų ir bedarbių skaičiai buvo artimi fiksuotiems 2019 m. pabaigoje. Nors per praėjusius metus užimtųjų skaičius šalyje augo gana sparčiai (pokytis per metus sudarė 0,8 proc.), tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose buvo nevienoda. Šiuos netolygumus rodo skirtinga darbuotojų samda ekonominėse veiklose. Remiantis naujausiais Sodros skelbiamais dieninio dažnio duomenimis, šiuo metu dirbančiųjų ypač gausėja informacijos ir ryšių, transporto, viešajame sektoriuose, o prasčiausia padėtis – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų bei pramogų ir poilsio veiklose, kur darbuotojų skaičius vis dar yra mažesnis nei vidutiniškai 2019 m. Tiesa, 2021 m. trečiojo ketvirčio pradžioje, kai šalyje buvo panaikintas karantinas ir sušvelnėjo kontaktinės veiklos ribojimai, net ir šiose pandemijos labiausiai paveiktose veiklose užimtųjų skaičiaus augimas reikšmingai paspartėjo. Didžiausi samdos pokyčiai dėl sumenkusių ribojimų vyko intensyvią kontaktinę veiklą vykdančiame apgyvendinimo ir maitinimo sektoriuje: jame visą praėjusių metų trečiąjį ketvirtį užimtųjų skaičius viršijo ikipandeminį lygį, bet metų pabaigoje darbuotojų samda vėl nesiekė 2019 m. fiksuoto vidurkio. Tokiai darbo vietų raidai turėjo įtakos ir sezoniniai svyravimai. Darbdaviams didinant naujų darbo vietų kūrimo apsakus, šalyje vis labiau jaučiama darbuotojų stygiaus problema.

Laisvų darbo vietų rodiklis (pakoreguotas pagal sezoniškumą ir darbo dienų skaičiaus įtaką) rodo, kad šiuo metu šalyje yra itin daug laisvų pozicijų sandomiesiems darbuotojams (apie 27 tūkst.) – apie pusantro karto daugiau nei prieš metus. Apie vis labiau didėjančią darbo jėgos paklausą ir stiprėjančią įtampą šalies darbo rinkoje signalizuoja ir laisvų darbo vietų lygis (laisvų ir visų darbo vietų santykis). Praėjusių metų trečiąjį ketvirtį šis rodiklis sudarė 2 proc.\* ir pasivijo 2008 m. trečiąjį ketvirtį registruotą rekordą. 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį laisvų darbo vietų lygis sudarė 1,8 proc. ir per metus paaugo net 0,6 procentinio punkto – tai didžiausias metinis pokytis nuo matavimų pradžios. Aukščiausias laisvų darbo vietų lygis 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį buvo fiksuojamas viešojo valdymo ir gynybos, privalomojo socialiniu draudimo įmonėse (3,6 proc.), informacijos ir ryšių įmonėse (3,4 proc.) bei finansinės ir draudimo veiklos įmonėse (3,2 proc.). Toks gausus laisvų darbo vietų skaičius aukštos kvalifikacijos veiklose rodo galimai netinkamus potencialių darbuotojų įgūdžius. Darbuotojų trūkumo problema prisideda ir prie gamybos plėtrą ribojančių veiksnių – tai matyti iš mėnesinių verslo tendencijų statistikos. Nors praėjusių metų ketvirtąjį ketvirtį nedarbo lygis (pašalinus sezono įtaką) vis dar buvo maždaug 0,5 procentinio punkto didesnis, nei fiksuotas prieš pandemiją, įmonių, nurodžiusių darbuotojų trūkumą, kaip veiklą ribojantį veiksnių, dalis yra pakilusi iki aukščiausio lygio nuo pasaulinės finansų krizės pradžios. Šis padidėjimas ryškus visuose didžiausiuose ekonomikos sektoriuose – pramonėje, prekyboje, statybos ir paslaugų veiklose. Tai, jog darbdaviams, kuriems

sunku rasti tinkamų darbuotojų, tenka konkuruoti vis sparčiau keliant darbo užmokestį, rodo, kad su darbuotojų trūkumu susijusi įtampa darbo rinkoje neblėsta.



Nedarbo lygis

Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei visoje šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus sumažėjo 1,6 procentinio punkto nuo 8,3 proc. 2020 m. iki 6,7 proc. 2021 m. Kauno rajone 2021 m. registruotų bedarbių skaičius buvo 7,75 tūkst., tai sudarė 12,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 13,5 proc.).

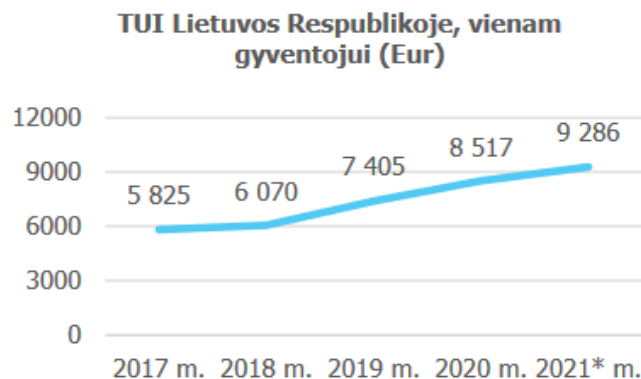
2021 m. Kauno apskrityje buvo 281,9 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (67,1 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 21,7 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 3,1 proc., statyboje – 8,1 proc.

### Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>24</sup>, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2021 m. pabaigoje siekė 25 954,74 mln. Eur, t. y. 8,42 proc. daugiau nei prieš metus (2020 m. pabaigoje TUI sudarė 23 938,13 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2021 m. pabaigoje buvo 9 286 Eur (2.7 pav.) arba 9,03 proc. didesnės nei prieš metus.

2021 m. pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Vokietija (investuota 5 470,68 mln. Eur), Švedija (investuota 4 034,11 mln. Eur), Estija (investuota 2 817,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 394,41 mln. Eur), Kipras (investuota 1 310,66 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 212,77 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 025,54 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2020 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (18 118,52 mln. Eur), Kauno (2 117,28 mln. Eur), Klaipėdos (1 652,44 mln. Eur), Telšių (530,94 mln. Eur) apskrityse.



Pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2021 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2020 m. duomenys. 2020 m. duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje TUI sudarė 400,15 mln. Eur, tai yra 45,9 proc. daugiau nei 2019 m.

Remiantis Kauno rajono savivaldybės mero ataskaita<sup>26</sup>, Kauno rajone verslo subjektų skaičius kasmet auga, tačiau išduotų verslo liudijimų skaičius mažėja. Dauguma įsikūrusių įmonių užsiima didmenine ir mažmenine prekyba, o didžiąją dalį darbo vietų sukuria smulkios ir vidutinės įmonės.

2021 m. intensyviai vyko dviejų su Kauno laisvosios ekonominės zonos plėtra susijusių projektų „Inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų įrengimas Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje“ ir „Kauno laisvosios ekonominės zonos infrastruktūros plėtros“ darbai. Finansavimą gavo „Kauno LEZ infrastruktūros, skirtos investicinių sklypų pasiūlos ir patrauklumo didinimui, vystymas“. Per 2021 m. LEZ įsisavinta 7,248 mln. Eur ES lėšų, tai yra 3,619 mln. Eur arba 2 kartus daugiau nei 2020 m. Tokį augimą įtakojo

Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje vykdomi projektai.

Kauno rajono Bendrajame plane išskiriamos 4 verslo investicijoms patrauklios zonos:

- LEZ ir Ramučių industrinis parkas.
- Verslo parkas ties Kumpių ir Giraitės k. (prie autostrados A1)
- Verslo parkas ties Jonučių ir Kampiškių k.
- Industrinė zona prie Juragių k.

Planuojama, kad 2022 m. tvirtinant naują savivaldybės bendrąjį planą bus:

- plečiama verslo zona ties Kumpių ir Giraitės k.
- planuojamas naujas verslo parkas Garliavos apylinkių seniūnijoje prie Ražiškių k.

Šaltinis: Registrų centro 2023 m. Kauno rajono sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita

# Kauno r. savivaldybė



Kauno rajono savivaldybė (70 balų iš 100) užima tą pačią antrą vietą kaip ir praėjusiais metais. Aukštą poziciją užtikino puikus „Transporto“ srities įvertinimas. „Komunalinio ūkio“, „Sveikatos ir socialinės rūpybos“, „Investicijų ir plėtros“, „Mokesčių“, „Turto valdymo“ sritys taip pat pateko į geriausiai įvertintų dešimtuką.

Kauno r. ekonominis potencialas auga. Išnaudojami šalia esančio didmiesčio teikiami privalumai, pastaraisiais metais pasiekta proveržis į laisvąją ekonominę zoną pritraukiant reikšmingus stambius investuotojus. 2017 m. vienam gyventojui teko 3 181 euras materialinių investicijų (vidurkis – 1 423 eurai) ir 1 519 eurų tiesioginių užsienio investicijų (vidurkis – 1 251 euras).

Ekonominį aktyvumą atspindėjo didesnis nei vidutinis veikiančių ūkio subjektų skaičius. Tūkstančiui gyventojų teko 30,6 veikiančių ūkio subjektų, palyginti su 23,7 vidurkiu. Savivaldybėje gyventojų daugėjo, o grynoji migracija siekė 2,4 proc. Išduotų statybos leidimų skaičius buvo vienas aukščiausių – 12,96/1000/gyv. (daugiau išduota tik Klaipėdos r., Neringos, Palangos m. ir Vilniaus m. savivaldybėse). Aukštesnį balą šioje srityje sutrukdė pasiekti žemesnis (39,1/1000/gyv.) nei vidutinis (41/1000/gyv.) verslo liudijimų skaičius. Tiek verslo liudijimų, tiek statybos leidimų buvo išduota mažiau nei prieš metus.

Be ekonominių rodiklių geriau atrodė ir socialiniai. Kauno r. nedarbo lygis siekė 7,4 proc. (vidurkis – 9,7 proc.), ilgalaikių bedarbių dalis nuo visų bedarbių sudarė 20,6 proc. (vidurkis – 28,6 proc.). Gyventojų dalis, gavusi būsto šildymo kompensacijos (1,8 proc. palyginti su 5,2 proc. vidurkiu) ir socialinę pašalpą (1,4 proc. palyginti su 3,8 proc. vidurkiu), buvo viena mažiausių.

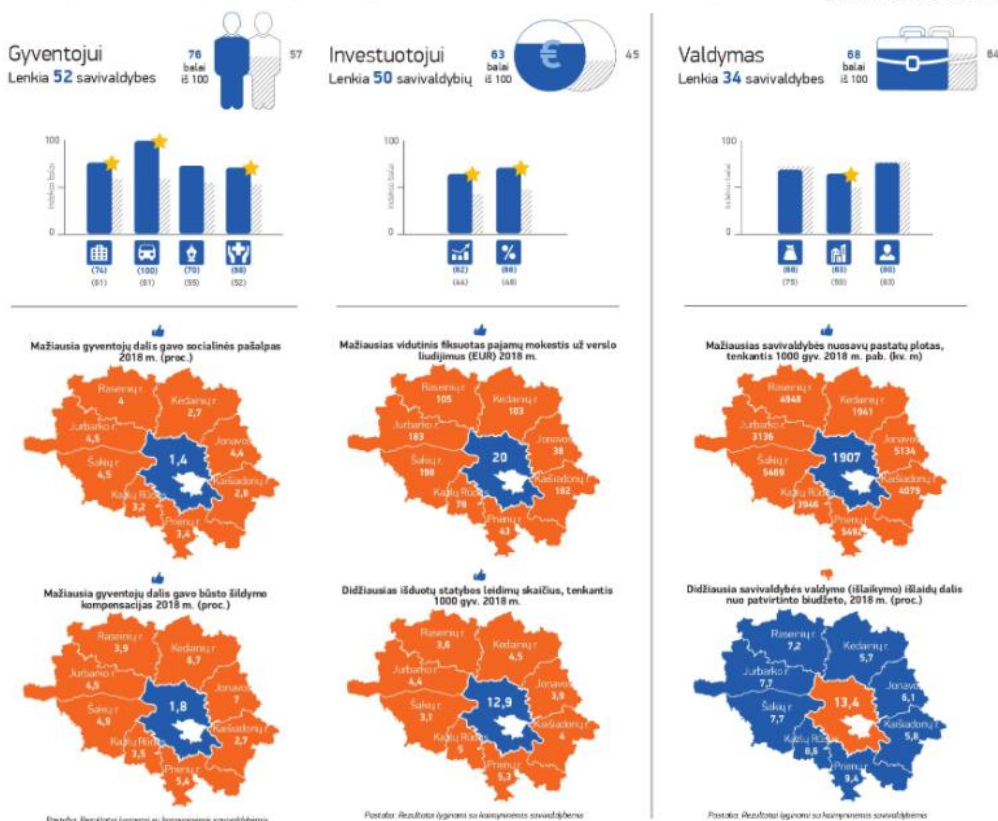
„Mokesčių“ sritis įvertinta gerai. Kaip ir praėjusiais metais, pagrindinis nekilnojamojo turto mokesčio tarifas tesiekė 0,5 proc. (vidurkis – 0,7 proc.). Vidutinė verslo liudijimų kaina siekė 20 eurų ir buvo mažesnė už vidutinę (96 eurai). Norint pasiekti dar aukštesnį rezultatą šioje kategorijoje, reikėtų peržiūrėti nenaudojamo nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių tarifus.

Norint aukštesnių rezultatų kitose srityse, Kauno r. savivaldybė turėtų siekti, kad jai priklausanti centralizuota šilumos, vandens tiekimo, daugiabučių administravimo įmonės nedirbtų nuostolingai, vektų kuo efektyviau, užtikrintų gerą infrastruktūros būklę.

Reikėtų įvertinti ir savivaldybės administracijos išlaidų kainą, kuri siekė 13,4 proc. išlaidų (vidurkis – 8 proc.). Panašų gyventojų skaičių turinčiame Vilniaus r. savivaldybės administracijai skirta 7,4 proc. išlaidų.

## Sutartinis žymėjimas

- GYVENTOJUI**
    - Komunalinės paslaugos
    - Transportas
    - Švietimas
    - Sveikata ir socialinė rūpyba
  - INVESTUOTOJUI**
    - Investicijos ir plėtra
    - Mokesčiai
  - VALDYMAS**
    - Biudžetas
    - Turto valdymas
    - Administracija
- ★ Patenka tarp 10 geriausių honorificioje srityje (pvz., transporto ar švietimo)  
 Rajonų savivaldybių vidurkis  
XXXX Rajonų savivaldybių vidurkio reikšmė  
  Savivaldybės įvertinimas  
XXXX Savivaldybės rodiklio reikšmė
- \*Pastaba: rezultatai lyginami tarp 54 mažųjų savivaldybių (savivaldybių skirstymas į didžiąsias ir mažąsias paremtas gyventojų tankio skirstumu, plačiau - metodologijoje).*



Šaltinis: <http://www.llri.lt/>

## 1.9. Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos

### Rinkos konjunktūros aprašymas

#### Registru centras: vidurvasarį NT sandorių rinka atvėso

Vidurvasaris šiemet nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje pasižymėjo neįprastu pasyvumu - daugelio NT objektų kategorijų fiksuotas rezultatas buvo maždaug 25-30 proc. mažesnis nei paprastai liepos mėnesiais, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registru centras.

Per septynis šių metų mėnesius Lietuvoje įregistruota 65,5 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų - 15 proc. mažiau nei praeitų metų sausio-liepos mėnesiais, kai buvo įregistruota 77,5 tūkst. NT objektų pardavimai. Vien tik per liepą įregistruota 9,1 tūkst. NT objektų pardavimų, arba 17 proc. mažiau nei pernai liepą (11 tūkst.) ir 14 proc. mažiau nei šių metų birželį (10,6 tūkst.).

Šiemet visoje šalyje įregistruota 17,9 tūkst. butų pardavimų - 12 proc. mažiau nei prieš metus, kai per sausį-liepą buvo įregistruota 20,2 tūkst. butų pardavimų. Vien tik per šių metų liepos mėnesį įregistruota 2,3 tūkst. butų sandorių, arba 24 proc. mažiau nei 2022 metų liepą ir 21 proc. mažiau nei šių metų birželį.

Vilniuje šiemet įregistruota 6,1 tūkst. butų pardavimų, arba 14 proc. mažiau nei prieš metus, Kaune - 2,5 tūkst. (2 proc. mažiau), Klaipėdoje - 1,7 tūkst. (3 proc. mažiau).

Per sausį-liepą Lietuvoje taip pat įregistruota beveik 6,1 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 23 proc. mažiau nei pernai analogišku laikotarpiu, kai buvo įregistruota 7,9 tūkst. namų pardavimų. Vien tik per šių metų liepą įregistruota 950 namų pardavimų, arba 22 proc. mažiau nei pernai liepą ir 7 proc. mažiau nei šių metų birželį.

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 31,4 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 16 proc. mažiau nei 2022 metų sausį-liepą, kai buvo įregistruota 37,6 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik per liepos mėnesį įregistruota 4,4 tūkst. žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorių, arba 14 proc. mažiau nei pernai liepą ir 13 proc. mažiau nei šių metų birželį..

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=58017>

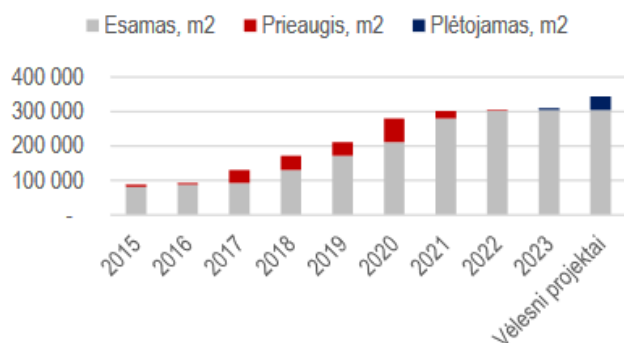
### KOMERCINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKA 2022 II PUSMETIS KAUNO VERSLO CENTRAI

Intensyvi biurų plėtra Kaune prasidėjus pandemijai gerokai sulėtėjo. Kita vertus, to galima buvo tikėtis, nes iki pandemijos per 5 metus biurų pasiūla Kaune išaugo bene 3 kartus.

2022 metais Kaune atidarytas verslo centras prekybos centre „Kauniečiai“. 2023 metais atsidarysiančiame verslo centre Raudondavario plente 5000 kv.m biurų ploto nepateks į rinką, nes plėtotoja ketina jį panaudoti savo reikmėms. Didesnis biurų kiekis, beveik 40 tūkst. kv.m rinkai bus pasiūlyti tik 2024-aisiais ar dar vėliau. Susitraukusi nauja pasiūla ir toliau mažina biurų patalpų vakansiją. 2022 metų pabaigoje A klasės verslo centruose ji siekė kiek per 2 proc., B1 – 5 proc., o B2 – apie 8 proc. Nors tendencija kol kas nėra tvari, tačiau galima pastebėti mažėjantį žemesnės klasės patalpų patrauklumą. Kainų skirtumai tarp modernių bei senesnių biurų yra santykinai nereikšmingi, todėl sprendimą dėl patalpų nuomos formuoja kiti veiksniai. Infliacija neaplenkė Kauno biurų kainų. Metų pabaigoje A klasės verslo centruose jos ūgtelėjo iki 12–15 Eur/kv.m, B1 – 9–12 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m. Žema vakansija, padidėjusios nuomos kainos bei augantis

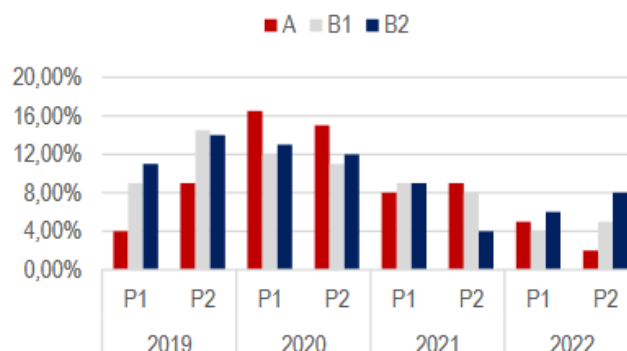
gyventojų skaičius yra palankios aplinkybės naujų biurų plėtrai, kurių šiuo metu vis dar stabdo plėtros sąnaudų, ekonominio neapibrėžtumo bei hibridinio darbo rizikos.

### Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



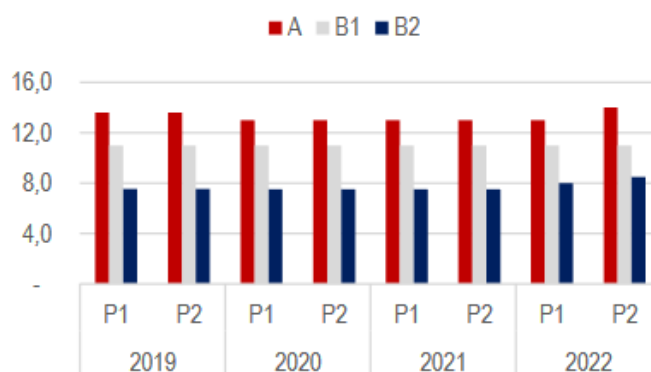
Šaltinis: INREAL

### Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

### Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika



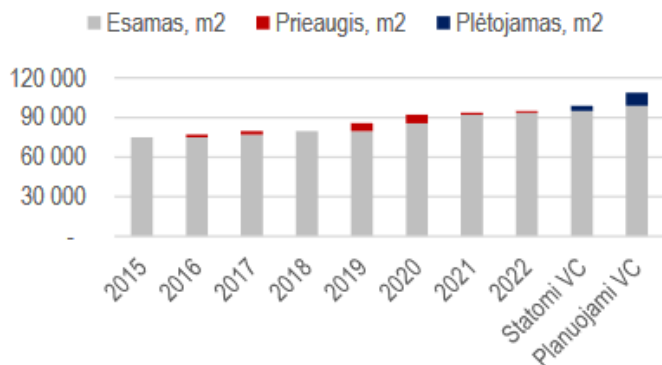
Šaltinis: INREAL

## KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

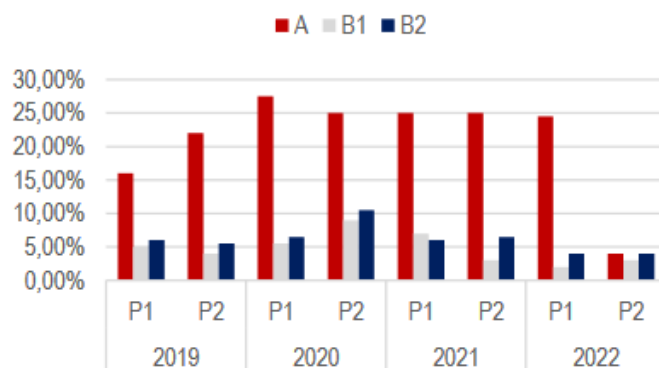
Situacija Klaipėdos verslo centrų rinkoje panaši kaip ir uostamiesčio būsto segmente. Intensyvi plėtra – planuose, o 2022 metais atidarytas tik vienas naujas verslo centras, kuriame įsikūrė medicinos paslaugas teikiančios įmonės. Kita vertus, palaipsniui judama link kelių didesnių projektų („Mėmelio verslo centras“, „Tech Zity Klaipėda“) plėtros. Įvertinus šiuos bei kitus mažesnius verslo centrus yra laukiama, kad per keletą metų miesto biurų pasiūlą papildys apie 25 tūkst. kv.m naujų biurų ploto.

Palankias aplinkybes, kaip ir Kaune, formuoja tiek pradėjęs augti gyventojų skaičius, tiek sumažėjusi laisvų plotų vakansija. Ne vienerius metus vyravęs laisvų patalpų perteklius, ypač A klasės segmente, ištirpo, ir šiuo metu biurų užimtumas atrodo bene geriausiai tarp visų didmiesčių. 2022 metų pabaigoje A klasės verslo centruose laisvų patalpų buvo apie 4 proc., B1 – 3 proc., B2 – 4 proc. Nuomos kainos ūgtelėjo. A klasės verslo centruose 2022 metų pabaigoje patalpas buvo galima išsinuomoti už 10–12 EUR/kv.m, B1 – 7–11 EUR/kv.m, B2 – 5–7 EUR/kv.m. Po nuomos kainų indeksavimo bei esant didesniai patalpų užimtumui, tikėtina, jos gali augti, ypač naujai plėtojamuose verslo centruose, kuriuos pastatyti šiandien yra ganėtinai brangu.

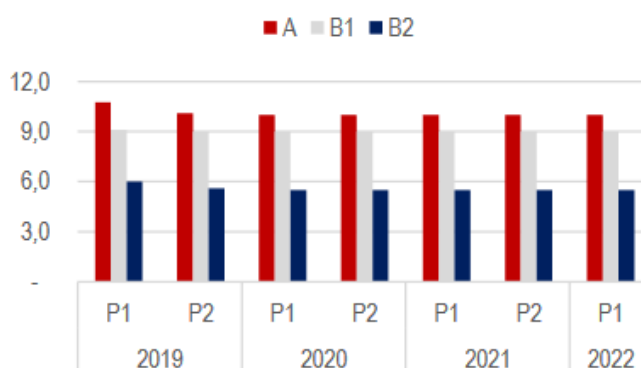


**Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)**


Šaltinis: INREAL

**Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases**


Šaltinis: INREAL

**Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika**


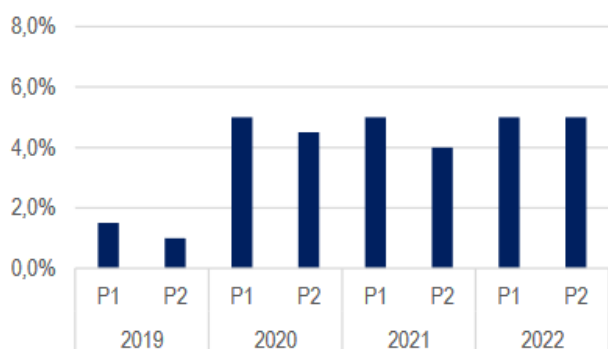
Šaltinis: INREAL

**LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS**

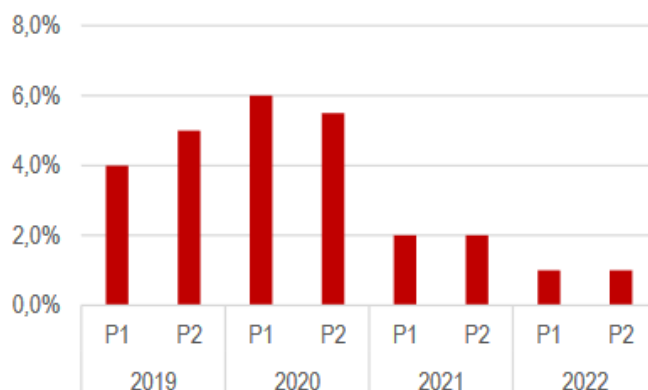
Logistikos sektorius yra vienas atspariausių. Toks jis išliko ir 2022 metais. Rinkoje susiformavo turto valdytojams sąlyginai patogi situacija. Logistikos patalpų užimtumas yra ypač aukštas, tačiau naujų projektų plėtrą riboja statybos darbų bei medžiagų kainų šuolis, infrastruktūros mokesčių bei plėtros reguliavimo pokyčiai. Projektų imamasi tik užsitikrinus pakankamą užimtumą – dominuoja „built-to-suit“ pasiūlymai. Tuo tarpu potencialiems nuomininkams patalpų reikia „čia ir dabar“. Kita vertus, plėtrą ribojantys iššūkiai gali padėti išvengti pasiūlos pertekliaus, jei ekonomikos lėtėjimo poveikis būtų didesnis nei tikimasi.

Logistikos patalpų vakansija Vilniaus regione siekia apie 1 proc., Kaune – apie 2 proc., Klaipėdoje – iki 5 proc. 2022 metais fiksuojant rekordinius infliacijos rodiklius tai atsiliepė ir patalpų nuomos kainoms – jos augo 5 – 20 proc. Priklausomai nuo individualių situacijų. Šiuo metu modernių logistikos centrų nuomos kainos siekia 4,5–5,5 Eur/kv.m Vilniaus regione, 4,0– 5,0 Eur/kv.m – Kaune, 4,5–5,0 Eur/kv.m – Klaipėdoje. Senesnes patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3– 4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 2,5–3,5 Eur/kv.m.

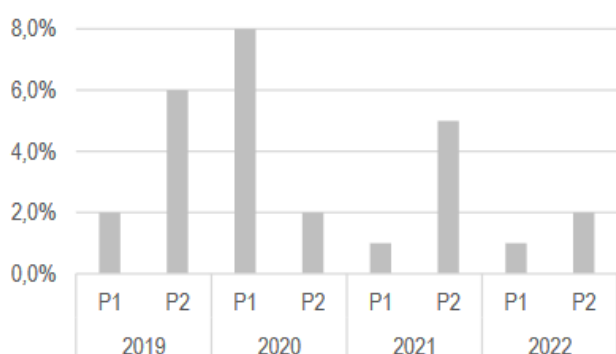
Susidomėjimo ir toliau sulaukia „stock-offise“ segmentas, kuriame po vienu stogu telpa ir sandėliavimo patalpos, ir prekybos erdvės bei administracinė dalis.

**Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)**


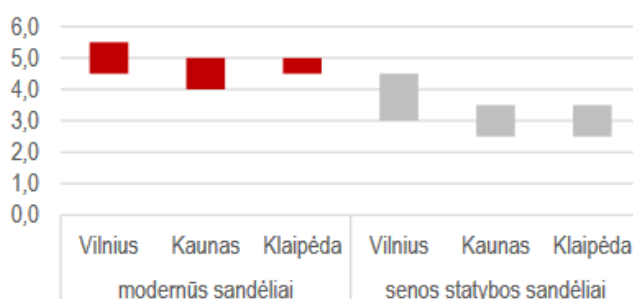
Šaltinis: INREAL

**Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)**


Šaltinis: INREAL

**Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)**


Šaltinis: INREAL

**Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (EUR/kv. m)**


Šaltinis: INREAL

Šaltinis: [https://www.inreal.lt/file/2/4/6/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2022-2023\\_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT\\_Citynow\\_atnaujinas2023-03-22.pdf](https://www.inreal.lt/file/2/4/6/6/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2022-2023_INREAL-Siauliu-bankas-COBALT_Citynow_atnaujinas2023-03-22.pdf)

## Finansavimo sąlygos

### Bankų apklausos apžvalga 2023 m. II ketvirtis

#### APKLAUSOS REZULTATŲ SANTRAUKA

Apklausos rezultatai rodo, kad 2023 m. antrąjį ketvirtį bankai vis dar nurodė šiek tiek griežtinę skolinimo standartus bei planuojantys juos griežtinti namų ūkių paskoloms ir ateityje. Paskolų standartų griežtinimas jau stebimas šeštą ketvirtį iš eilės, tačiau pastaruosius du ketvirčius standartų griežtinimą nurodo tik pavieniai bankai. Be to, atsirado bankų, nurodžiusių, kad šiek tiek griežtino ir būsto paskolų sąlygas, t. y. pirmą kartą nuo 2020 m. Taip pat keletas bankų teigė, kad vis dar šiek tiek mažėjo naujų paskolų įmonėms ir būstui įsigyti paklausa, o vartojimo ir kitų paskolų – toliau didėjo. Ateityje dauguma bankų numato, kad naujų paskolų paklausa turėtų iš esmės nebekisti. Viešbučių ir restoranų, statybų ir nekilnojamojo turto (NT) sektoriams bankai nurodė daugiausia riboję skolinimą. Įmonių ir namų ūkių finansinės būklės perspektyvos ir toliau buvo vertinamos niūriau, palyginti su 2022 m. pirmuoju ketvirčiu, o šį kartą prasčiausiai įvertinta NT ir apdirbamosios gamybos įmonių finansinės būklės raida. Nors ir lėtesniu tempu, tačiau, vis dar kylant pagrindinėms palūkanų normoms, bankai ir toliau daugiausia įžvelgė galimą kredito rizikos išaugimą ir paskolų restruktūrizavimo atvejų padaugėjimą, ypač paskolų ne finansų įmonėms portfelyje. Lūkesčiai dėl gyvenamojo ir komercinio NT kainų pokyčio per artimiausius metus tapo šiek tiek prastesni –

dauguma apklausoje dalyvavusių bankų tikisi, kad gyvenamojo ir komercinio NT kainos mažės. Be to, gyvenamojo NT segmente, kaip ir ankstesnį ketvirtį, visi bankai, o komercinio NT segmente – trečdalis bankų įžvelgė disbalansų, abiejuose segmentuose daugiausia dėl kainų pervertinimo.

### **APKLAUSOS REZULTATŲ APŽVALGA**

**2023 m. antrąjį ketvirtį pavieniai bankai nurodė vis dar šiek tiek griežtinę skolinimo standartus, o paskolų sąlygos truputį griežtėjo tik būsto paskoloms. Kaip** ir ankstesniais ketvirčiais, dėl vyraujančio neapibrėžtumo ir prastesnių ekonomikos perspektyvų atsargesnis bankų rizikos vertinimas ir jos toleravimas labiausiai prisidėjo prie šeštą ketvirtį iš eilės toliau griežtėjusių skolinimo standartų. Bankų, nurodžiusių, kad griežtino paskolų įmonėms ir vartojimo bei kitų paskolų standartus, dalis per ketvirtį nepakito, nors ši dalis truputį išaugo būsto paskolų segmente (žr. 1 ir 7 pav.). Pažymėtina, kad standartų griežtinimą pastaruosius kelis ketvirčius nurodo tik pavieniai bankai. Bankų faktinis standartų griežtinimas iš esmės atitiko jų ankstesnio ketvirčio ketinimus tai daryti artimiausiu metu. Ketinančiųjų 2023 m. trečiąjį ketvirtį griežtinti paskolų įmonėms standartus nebebuvo, vartojimo ir kitų paskolų – šiek tiek padaugėjo, o būsto paskolų – nepakito, tačiau, kaip ir ankstesnį ketvirtį, dauguma nurodė, kad skolinimo standartai artimiausią ketvirtį nesikeis (žr. 5 ir 11 pav.). Paskolų įmonėms ir vartojimui bei kitiems tikslams sąlygos per ketvirtį taip pat nepakito, nors keli bankai nurodė šiek tiek griežtinę būsto paskolų sąlygas dėl reikalaujamo užstato ir paskolos termino, nors nuo 2020 m. būsto paskolų sąlygos iš esmės nekito arba nedaug švelnėjo (žr. 2 ir 8 pav.).

**Keli bankai teigė, kad toliau šiek tiek mažėjo naujų paskolų ne finansų įmonėms ir būstui įsigyti paklausa, daugiausia dėl prastėjančių lūkesčių ir didėjančios skolinimosi kainos, o daugiau nei trečdalis jų nurodė, kad vartojimo ir kitų paskolų paklausa tebeaugo.** 2023 m. antrąjį ketvirtį paskolų įmonėms paklausos mažėjimą įvardijo keli apklausoje dalyvavę bankai, o tam didžiausią įtaką, kaip ir ankstesnį ketvirtį, darė sumažėjęs investicijų finansavimo bei apyvartinių lėšų poreikis ir pakilęs bendras palūkanų normų lygis (žr. 4 pav.). Būsto paskolų paklausos mažėjimą taip pat nurodė keli bankai, o vartojimo ir kitų paskolų paklausa toliau didėjo (žr. 10 pav.). Pažymėtina, kad paskolų įmonėms ir būstui įsigyti paklausa mažėjo jau trečią ketvirtį iš eilės, nors taip teigiančių bankų dalis yra sumažėjusi. Mažesnę būsto paskolų paklausą vis dar labiausiai veikė kylančios palūkanų normos, prastėjančios gyventojų lūkesčiai ir blogiau vertinamos būsto rinkos perspektyvos. Kita vertus, vartojimo ir kitų paskolų paklausai teigiamą įtaką darė ilgalaikio vartojimo prekių įsigijimas ir palankesnė skolinimosi kaina. Per artimiausią ketvirtį keli bankai tikisi, kad naujų paskolų ne finansų įmonėms paklausa dar šiek tiek mažės, o namų ūkiams – iš esmės nesikeis (žr. 6 ir 12 pav.).

**Viešbučių ir restoranų, apdirbamosios gamybos bei statybos įmonių finansinę būklę bankai įvertino prasčiausiai, o blogėjančią finansinės būklės raidą dauguma bankų numatė NT ir apdirbamosios gamybos įmonėms.** 2023 m. antrąjį ketvirtį penktadalis respondentų viešbučių ir restoranų bei apdirbamosios gamybos įmonių finansinę padėtį vertino kaip blogą, o trečdalis taip teigė apie statybos įmones (žr. 13 pav.). Kitų sektorių finansinė padėtis daugiausia įvertinta vidutiniškai arba gerai, iš jų palankiausiai įvertintos miškininkystės ir prekybos įmonės – daugiau nei pusė bankų teigė, kad jų finansinė padėtis yra gera arba labai gera. Kita vertus, apskritai finansinės būklės perspektyvos tebėra niūresnės. Prasčiausiai įvertinta NT ir apdirbamosios gamybos įmonių finansinės būklės perspektyva – daugiau nei pusė bankų nurodė blogėjančią šių ekonominių veiklų įmonių finansinės būklės raidą (žr. 14 pav.). Taip pat 44 proc. respondentų blogėjančią finansinės būklės perspektyvą įvertino namų ūkių, transporto ir žemės ūkio sektoriams. Palyginti su ankstesniu

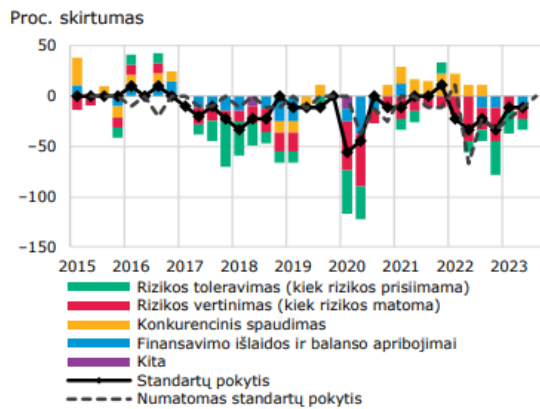
ketvirčiu, labiausiai suprastėjo apdirbamosios gamybos ir žemės ūkio įmonių vertinimas, o NT ir statybos sektoriai buvo įvertinti šiek tiek palankiau. Kaip ir ankstesnį ketvirtį, bankai dažniau nurodė, kad artimiausiu metu mažės jų konkurencija dėl skolinimo (bankai, tikėtina, mažiau kredituos) NT, statybos, transporto bei viešbučių ir restoranų veikloms, nors taip teigiančių bankų dalis per ketvirtį sumažėjo (žr. 16 pav.). Taip pat mažesnė dalis bankų nurodė, kad konkurencija dėl skolinimo šiems sektoriams mažėjo ir pastarąjį ketvirtį (žr. 15 pav.).

**Skolinimo ribojimą ir toliau daugiausia lėmė bendra ekonominė situacija, o tebekylančios pagrindinės palūkanų normos, bankų vertinimu, galėtų lemti didesnę kredito riziką ir daugiau paskolų restruktūrizavimo atvejų, ypač paskolų įmonėms portfelyje.** Apie trečdalis respondentų nurodė riboję paskolų teikimą statybos, NT, viešbučių ir restoranų įmonėms (žr. 17 pav.). Pažymėtina, kad nuo pandemijos labiausiai nukentėjusiam viešbučių ir restoranų sektoriui skolinimą ribojusių bankų dalis per ketvirtį sumažėjo. Taip pat keli bankai nurodė riboję skolinimą transporto ir namų ūkių (būstui įsigyti) sektoriams. Pagrindinė ribojimo priežastis ir toliau buvo bendra ekonominė situacija (taip teigė truputį daugiau nei pusė respondentų), nors trečdalis bankų nurodė ir skolininkų finansinę būklę, o keli bankai – siekį perskirstyti paskolų portfelį (žr. 18 pav.). Po vieną banką nurodė, kad didėjo atmetamų paskolų įmonėms ir būstui įsigyti paraiškų dalis, tačiau vartojimo paskolų atveju ši dalis iš esmės nekito (žr. 3 ir 9 pav.). Prastėjanti ekonominė raida ir tebedidėjanti skolinimo kaina gali prisidėti prie turimų finansinių įsipareigojimų naštos augimo. Apie pusė apklausoje dalyvavusių bankų vertino, kad dėl kylančių pagrindinių palūkanų normų galėtų padaugėti didesnės kredito rizikos paskolų ne finansų įmonių paskolų portfelyje, o keli bankai taip teigė apie būsto paskolas (žr. 19 pav.). Palūkanų normų augimo pasekme taip pat dažniau buvo įvardijamas didesnis galimas paskolų restruktūrizavimo atvejų skaičius, ypač paskolų ne finansų įmonėms portfelyje. Kita vertus, mažiau nei pusė atitinkamas paskolas teikiančių bankų reikšmingo poveikio paskolų ne finansų įmonėms ir būsto paskolų portfeliams dėl kylančių pagrindinių palūkanų normų nematė, o trys ketvirtadaliai taip teigė apie vartojimo ir kitas paskolas.

**Bankų lūkesčiai dėl NT kainų šiek tiek suprastėjo: dauguma tikisi, kad gyvenamojo ir komercinio NT kainos mažės, ir toliau visi nurodė įžvelgiantys disbalansų gyvenamojo NT rinkoje, o trečdalis taip teigė apie komercinį NT.** Gyvenamojo NT kainų augimo lūkesčiai, kalbant apie artimiausius metus, per ketvirtį tapo prastesni – vos mažiau nei pusė bankų tikėjosi iki 5 proc. senos statybos būstų kainų mažėjimo, o trečdalis teigė, kad kainos galėtų mažėti iki 10 proc. (žr. 20 pav.). Panašių tendencijų tikimasi ir naujos statybos būstų segmente: šiek tiek daugiau nei pusė bankų tikėtusi kainų mažėjimo iki 5, o vienas bankas nurodė galimą kainų susitraukimą iki 10 proc. Kaip ir anksčiau, visi apklausoje dalyvavę bankai teigė būsto rinkoje įžvelgiantys disbalansų, daugiausia dėl per didelių kainų, o šiek tiek mažiau nei pusė teigė pastebintys ir pasiūlos disbalansų (žr. 21 ir 22 pav.). Dėl komercinio NT kainų lūkesčiai taip pat truputį suprastėjo – vos mažiau nei pusė bankų nurodė, kad komercinio NT kainos mažės iki 5, o keli – daugiau nei 5 proc. Kaip ir ankstesnį ketvirtį, disbalansų šioje rinkoje įžvelgė trečdalis respondentų, daugiausia dėl per didelių kainų.

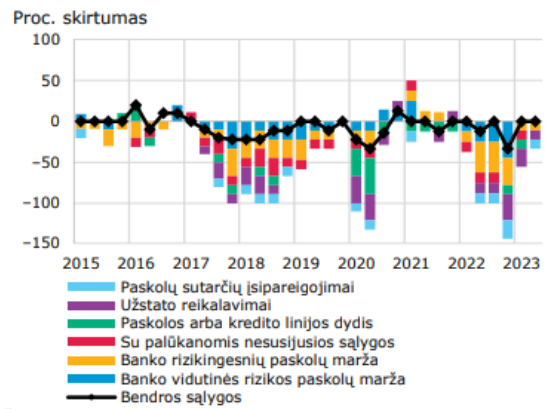
## SKOLINIMAS ĮMONĖMS

1 pav. Įmonėms taikomų paskolų ir kredito linijų standartų pokytis per ketvirtį, jį lėmę veiksniai ir numatomas standartų pokytis kitą ketvirtį



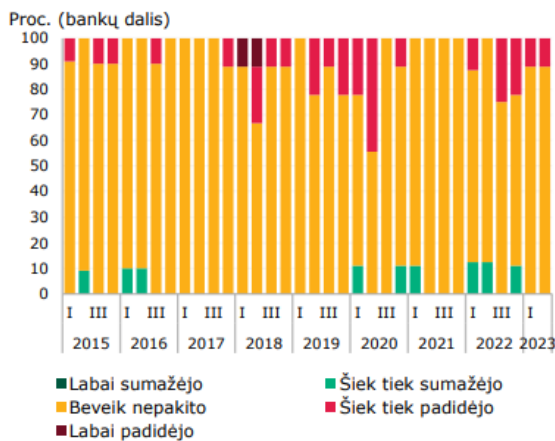
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: teigiamas proc. skirtumas reiškia standartų švelninimą, neigiamas – griežtinimą.

2 pav. Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito paskolų ir kredito linijų teikimo įmonėms sąlygos?



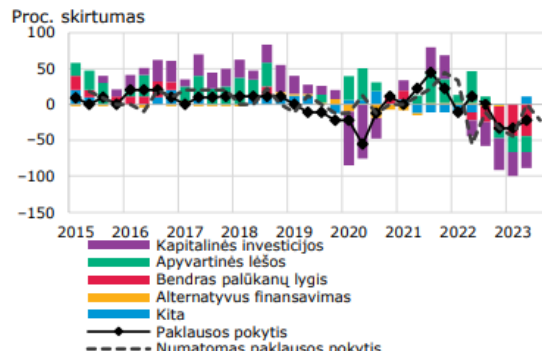
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: teigiamas proc. skirtumas reiškia sąlygų švelninimą, neigiamas – griežtinimą.

3 pav. Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito įmonių pateiktų ir atmetų naujų paskolų paraiškų dalis?



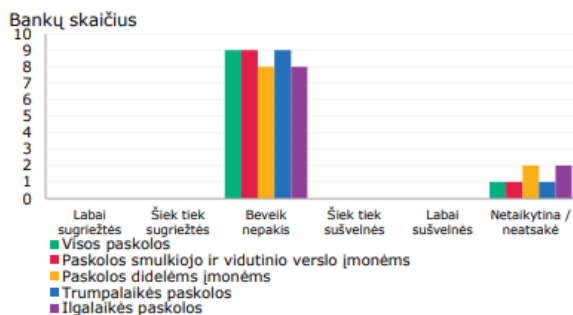
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

4 pav. Paskolų įmonėms paklausos pokytis per ketvirtį, jį lėmę veiksniai ir numatomas paklausos pokytis per kitą ketvirtį



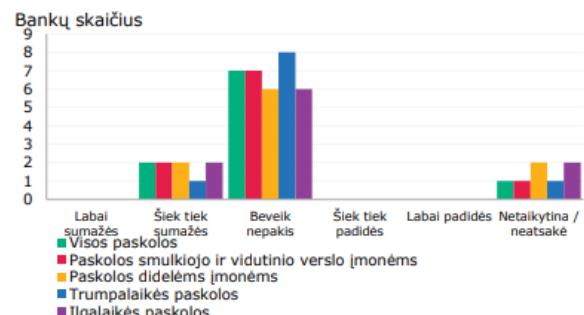
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastabos: alternatyvų finansavimą sudaro vidaus finansavimo, paskolų iš kitų bankų, paskolų iš nebankinių institucijų, obligacijų ir akcijų išleidimo kategorijų aritmetinis vidurkis. „Kita“ sudaro susiliejimų (išsigijimų) ir restruktūrizacijos bei skolos refinansavimo kategorijų ir kitų prižasčių aritmetiniai vidurkliai. Teigiamas proc. skirtumas reiškia paklausos didėjimą, neigiamas – mažėjimą.

5 pav. Kaip per kitą ketvirtį pasikeis Jūsų banko taikomi paskolų įmonėms standartai?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: „netaikytina“ reiškia, kad bankas netaikia to segmento paskolų.

6 pav. Kaip per kitą ketvirtį pasikeis paskolų ir kredito linijų įmonėms paklausa (išskyrus įprastus sezoninius svyravimus)?

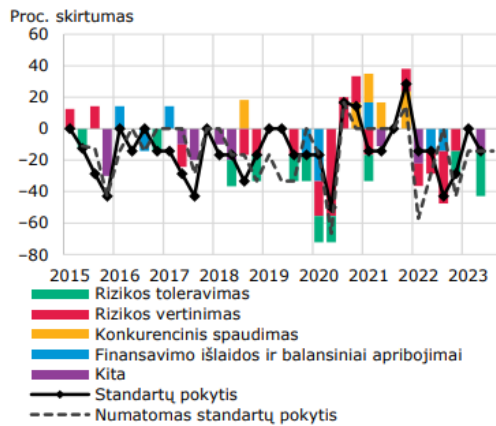


Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: „netaikytina“ reiškia, kad bankas netaikia to segmento paskolų.

## SKOLINIMAS NAMŲ ŪKIAMS

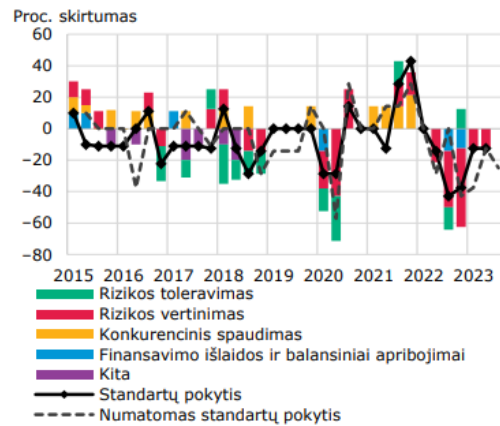
7 pav. Bankų namų ūkiams taikomų paskolų ir kredito linijų standartų pokytis per ketvirtį, jį lėmę veiksniai ir numatomas standartų pokytis kitą ketvirtį

a) Būsto paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: teigiamas proc. skirtumas reiškia standartų švelninimą, neigiamas – griežtinimą.

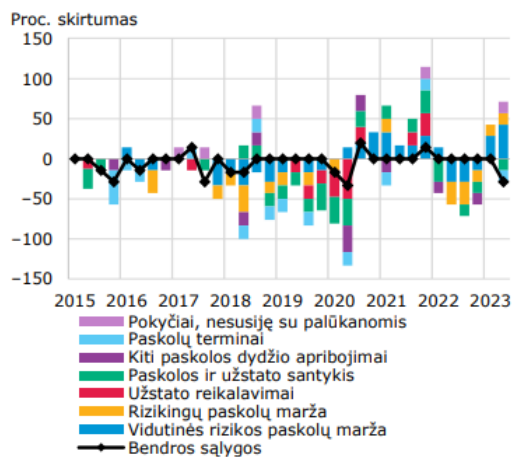
b) Vartojimo ir kitos paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: teigiamas proc. skirtumas reiškia standartų švelninimą, neigiamas – griežtinimą.

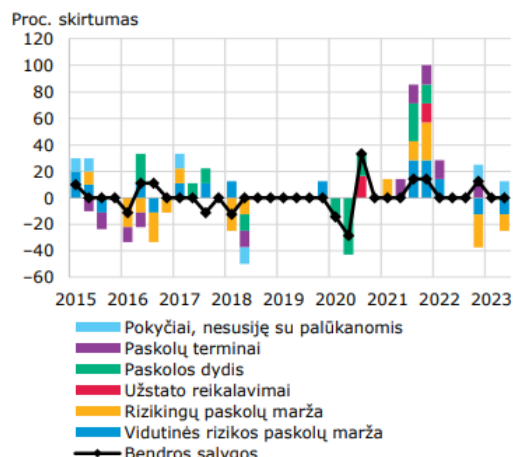
8 pav. Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito paskolų ir kredito linijų teikimo namų ūkiams sąlygos?

a) Būsto paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: teigiamas proc. skirtumas reiškia sąlygų švelninimą, neigiamas – griežtinimą.

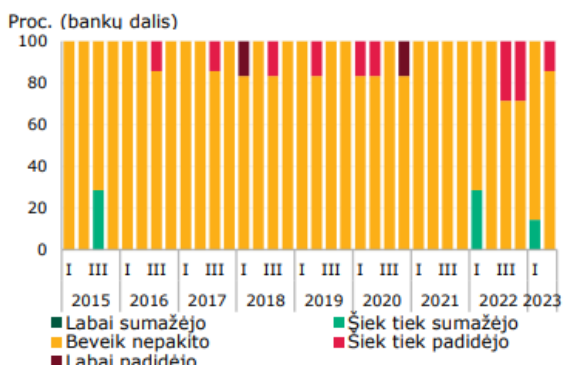
b) Vartojimo ir kitos paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: teigiamas proc. skirtumas reiškia sąlygų švelninimą, neigiamas – griežtinimą.

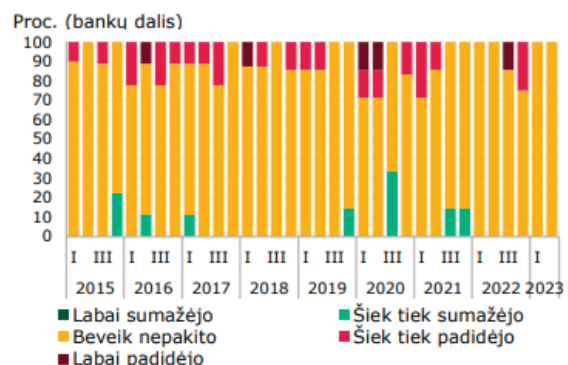
9 pav. Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito namų ūkių pateiktų ir atmestų naujų paskolų paraiškų dalis?

a) Būsto paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

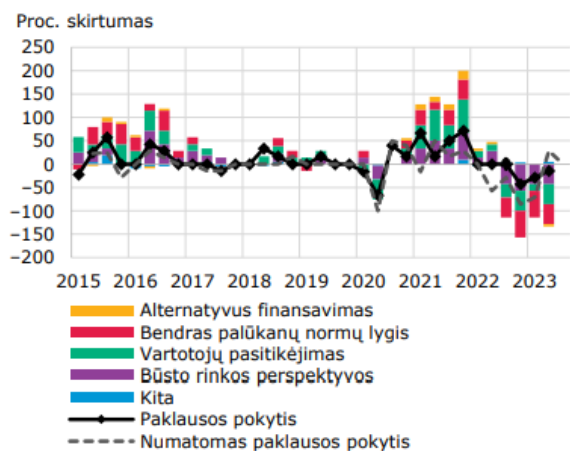
b) Vartojimo ir kitos paskolos



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

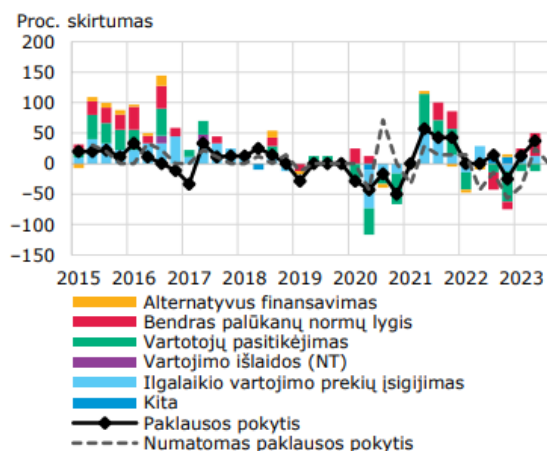
10 pav. Paskolų namų ūkiams paklausos pokytis per ketvirtį, jį lėmę veiksniai ir numatomas paklausos pokytis per kitą ketvirtį

a) Būsto paskolos



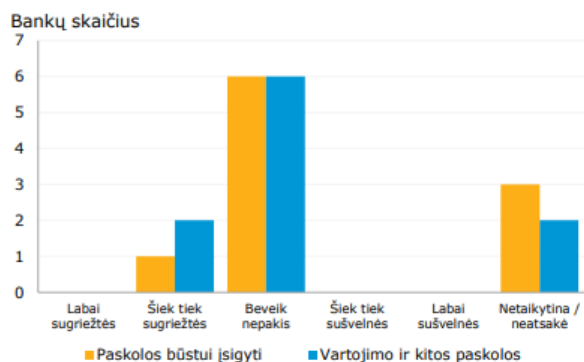
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
 Pastabos: alternatyvų finansavimą sudaro namų ūkių santaupų, paskolų iš kitų bankų ir kitų finansavimo šaltinių kategorijų aritmetinis vidurkis. „Kita“ sudaro reguliacinio ir fiskalinio paskolų būstui įsigyti rinkos režimo, skolos refinansavimo kategorijų ir kitų prielaidų aritmetinis vidurkis. Teigiamas proc. skirtumas reiškia paklausos didėjimą, neigiamas – mažėjimą.

b) Vartojimo ir kitos paskolos



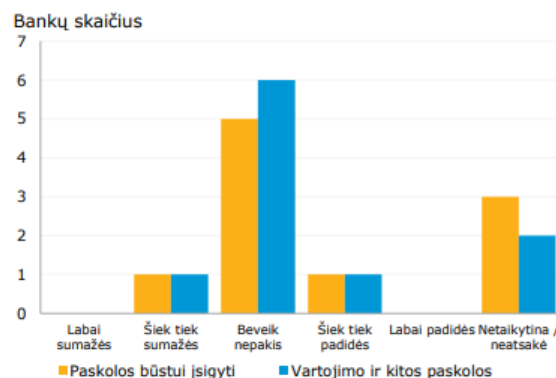
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
 Pastabos: alternatyvų finansavimą sudaro namų ūkių santaupų, paskolų iš kitų bankų ir kitų finansavimo šaltinių kategorijų aritmetinis vidurkis. Vartojimo išlaidos (NT) – tai vartojimo išlaidos, finansuotos iš paskolos su įkeičiamu NT. Teigiamas proc. skirtumas reiškia paklausos didėjimą, neigiamas – mažėjimą.

11 pav. Kaip per kitą ketvirtį pasikeis paskolų namų ūkiams standartai?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
 Pastaba: „netaikytina“ reiškia, kad bankas netaikia to segmento paskolų.

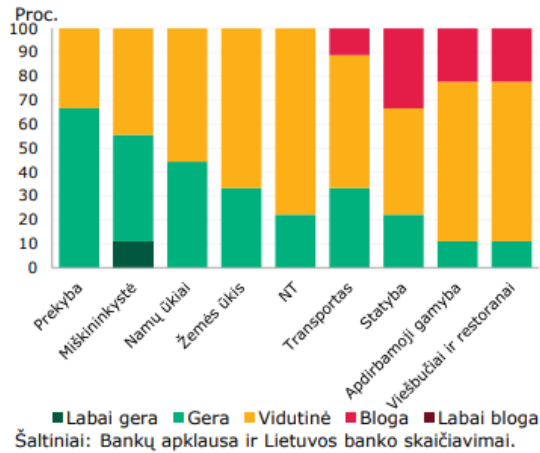
12 pav. Kaip per kitą ketvirtį pasikeis paskolų namų ūkiams paklausa (išskyrus įprastus sezoninius svyravimus)?



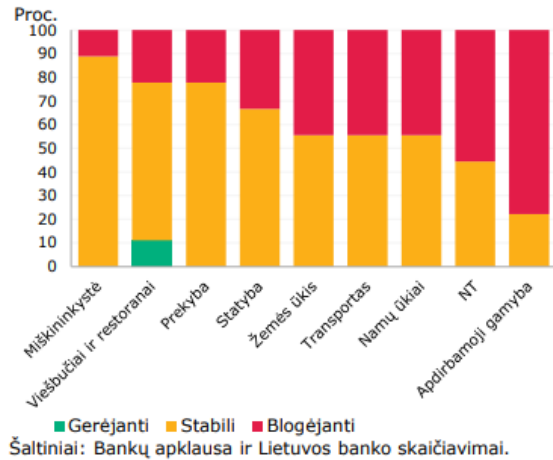
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
 Pastaba: „netaikytina“ reiškia, kad bankas netaikia to segmento paskolų.

## SKOLININKŲ BŪKLĖS VERTINIMAS

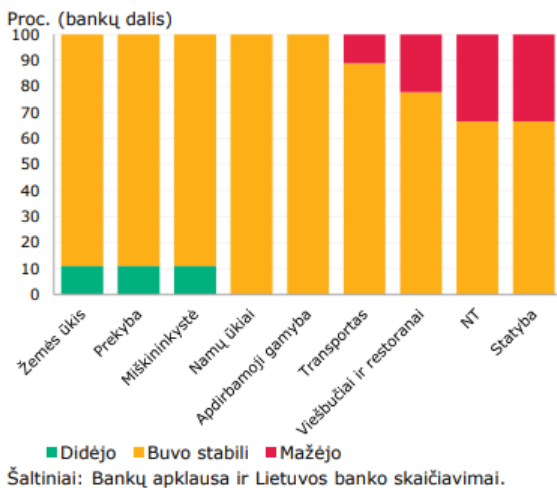
13 pav. Kaip vertinate įmonių (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkių finansinę būklę?



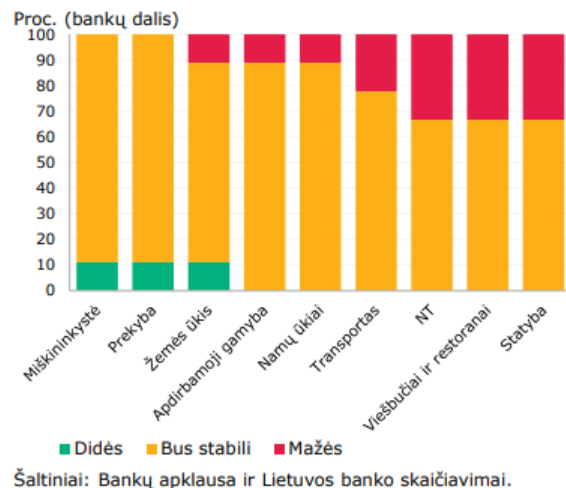
14 pav. Kaip vertinate įmonių (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkių finansinės būklės raidą?



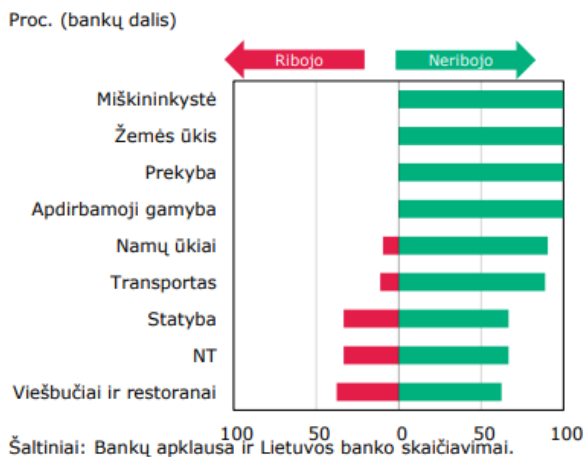
15 pav. Kaip per pastarąjį ketvirtį pakito bankų konkurencija dėl skolinimo įmonėms (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkiams?



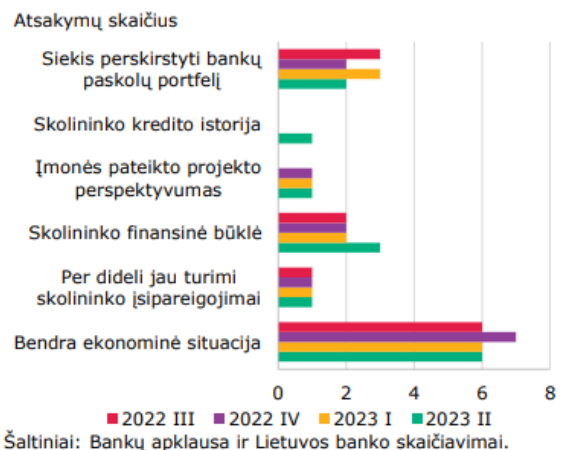
16 pav. Kaip per kitą ketvirtį pasikeis bankų konkurencija dėl skolinimo įmonėms (pagal ekonomines veiklas) ir namų ūkiams?



17 pav. Ar Jūsų bankas pastarąjį ketvirtį riboja paskolų kurios nors ekonominės veiklos įmonėms ar namų ūkiams teikimą?

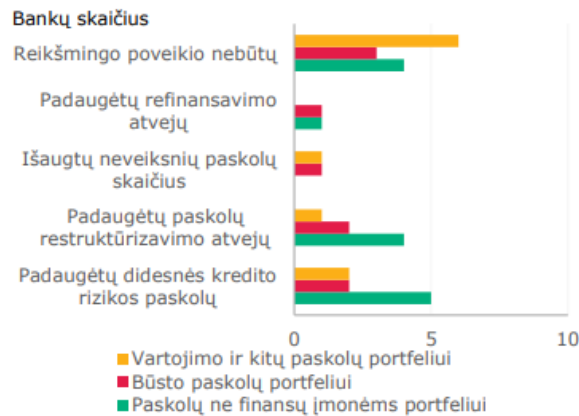


18 pav. Jeigu Jūsų bankas riboja paskolų teikimą kokios priežastys paskatino tai daryti?





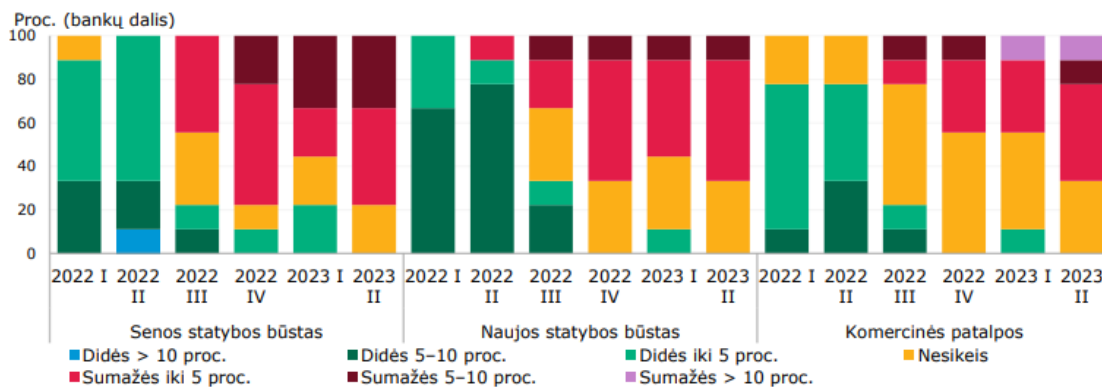
19 pav. Kokį poveikį Jūsų banko suteiktų paskolų portfeliams gali turėti kylančios pagrindinės palūkanų normos?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

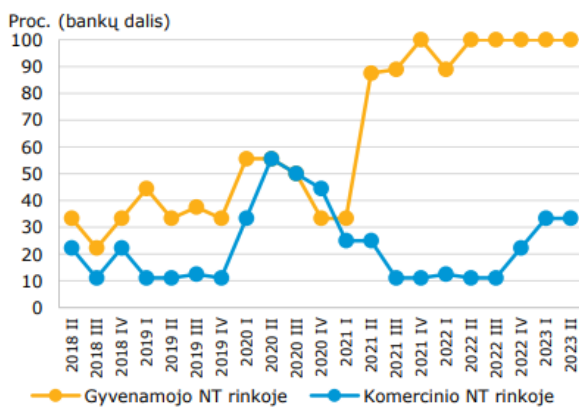
## NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS RAIDA

20 pav. Kaip per artimiausius metus pasikeis NT kainos?



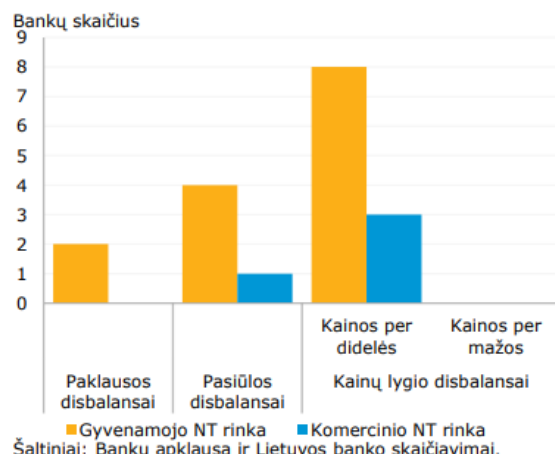
Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

21 pav. Ar šiuo metu pastebite disbalansų NT rinkoje?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.  
Pastaba: bankų, išvelgiančių disbalansų NT rinkoje, dalis.

22 pav. Jei šiuo metu pastebite disbalansų NT rinkoje, ar tai yra paklausos, ar pasiūlos disbalansai?



Šaltiniai: Bankų apklausa ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Šaltinis: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/42561\\_970a4b36e228b37c5f6dc744f2035f6d.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/42561_970a4b36e228b37c5f6dc744f2035f6d.pdf)

## 2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### 2.1. Vertinamo turto vietovės aprašymas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



Pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas

Kauno rajono savivaldybė (pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) priklauso Kauno apskrčiai ir yra centrinėje šalies dalyje. Kauno rajonas užima apie 153 000 ha Lietuvos Vidurio žemumos pietinės dalies, kur susieina Suvalkijos, Aukštaitijos ir Žemaitijos žemės, susilieja didžiosios mūsų šalies upės: Nemunas, Neris ir Nevėžis.

Rajonas tarytum įspraustas tarp dviejų didelių miškų masyvų: vakaruose įsiterpia į Kazlų Rūdos miškus, o rytuose šliejasi prie Pravieniškių ir Būdų miškų. Miškingiausia yra vakarinė rajono dalis, šiaurinėje dalyje driekiasi Varlupos, Babtų, Padauguvos ir Karalgirio miškai; pietrytinėje – Dubravos giria. Miškais apaugę 30 proc. rajono žemių, tai prilygsta vidutiniam Lietuvos miškingumui.

Vandenys užima maždaug 5 proc. teritorijos, nėra ežerų, bet gausu upių, upelių ir užtvankų. Didžiausia jų – Kauno marios (6350 ha), o Nemuno, Neries, Nevėžio, Dubysos ir Jiesios slėniai išsiskiria savo aukštais stačiais krantais. Labai mažai liko natūralių pelkių, kurios šiuo metu neužima net 5 proc. teritorijos. Visos didesnės, tokios kaip Ežerėlio, Novaraisčio, aukštapelkės buvo nusiausintos, išeksploatuotos ar vis dar eksploatuojamos.

Žemės ūkio paskirties žemės užima daugiau nei pusę rajono teritorijos (53 proc.), intensyviai naudojamos pievos ir ganyklos. Kauno rajonas – vienas iš tankiausiai apgyvendintų šalyje, rajonas supa antrą pagal dydį Kauno miestą su priemiesčiais, todėl natūralios gamtos likučius priglaudė upių slėniai ir miškai tarp Ežerėlio, Novaraisčio ir Braziūkų kaimų. Siauri natūralių biotopų rėžiai paupiuose,

deja, labia lengvai pažeidžiami. Retųjų augalų ir gyvūnų rūšių turtingos gamtos oazės – Kamšos miškas, Jiesia ir iš dalies – Dubravos giria jau atsidūrė vis besiplečiančio Kauno miesto ir jo priemiesčių teritorijoje.

Rajoną kerta automobilių magistralės VIA BALTICA ir Klaipėda – Vilnius – Minskas – Maskva (Kijevas), tarptautiniai geležinkeliai IX B ir IX D. Karmėlavoje yra valstybei reikšmingas oro uostas. Šiaurinėje dalyje savivaldybė ribojasi su Kėdainių ir Raseinių rajonais, rytuose – su Jonavos bei Kaišiadorių rajonais, pietuose – su Prienų rajonu, vakaruose – su Jurbarko, Šakių ir Kazlų Rūdos rajonais. Nuo apskrities centro Kauno miesto iki Kalvarijos ir Kybartų pasienio kontrolės punktais yra apie 90 km, iki Saločių pasienio kontrolės punkto – apie 170 km.

Savivaldybės teritorijos plotas – 149,6 tūkst. ha, t. y. 18,5 proc. Kauno apskrities teritorijos. Kauno rajono savivaldybės teritorijoje yra 25 seniūnijos. Savivaldybėje yra miestai: Ežerėlis, Garliava, Vilkija; miesteliai: Akademijos, Babtų, Kačerginės, Čekiškės, Karmėlavos, Kulautuvos, Lapių, Vandžiogalos, Zapyškio.

*Šaltinis: Registrų centro 2023 m. Kauno rajono sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita*

**Kauno rajono savivaldybė** – administracinis teritorinis vienetas Lietuvos viduryje, išsidėjęs aplink Kauno miestą, kuriame yra rajono administracija; pats miestas turi atskiros Kauno miesto savivaldybės statusą. Kauno rajono savivaldybėje yra 24 seniūnijos ir 372 gyvenvietės.

Rajoną kerta „Via Baltica“, A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda magistralės, tarptautiniai geležinkeliai IX ir IXD. Karmėlavoje yra tarptautinis oro uostas, netoli jo kuriama laisvoji ekonominė zona. Pro rajoną teka Nemunas (vidurupis), Neris (žemupis), Nevėžis (žemupis), Jiesia (žemupis), rajono vakaruose – Dubysa, tyvuliuoja Kauno marios. Telkšo 7 Kauno rajono ežerai, 14 tvenkinių. Didžiausi miškai: Dubravos, Padauguvos, Varlupos, Zapyškio. Retų ir egzotiškų augalų yra Girionių parke, jame yra Pakalniškių ekologinis takas. Cinkiškėje yra Žalgirio memorialinis parkas.

**Vainatrakis** – kaimas Kauno rajono savivaldybėje, 5 km į pietryčius nuo Rokų, netoli kelio 1913 Rokeliai–Vainatrakis–Pakuonis. 2014 m. įkurtos civilinės Vainatrakio kapinės, 2019 m. – Vainatrakio naminių gyvūnų kapinės. Stūkso Vainatrakio piliakalnis.



*Šaltinis: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Vainatrakis>*

## 2.2. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas

Vertinamas turtas išsidėstęs Kauno rajono savivaldybėje, Vainatrakio kaime. Atkarpa veda nuo kelio į gyventojų sodybą, aplinkui vyrauja gyvenamųjų namų valdos. Atstumas iki Garliavos ~14 km, iki Kauno centro ~19 km.

**Zonos numeris:** 16.18

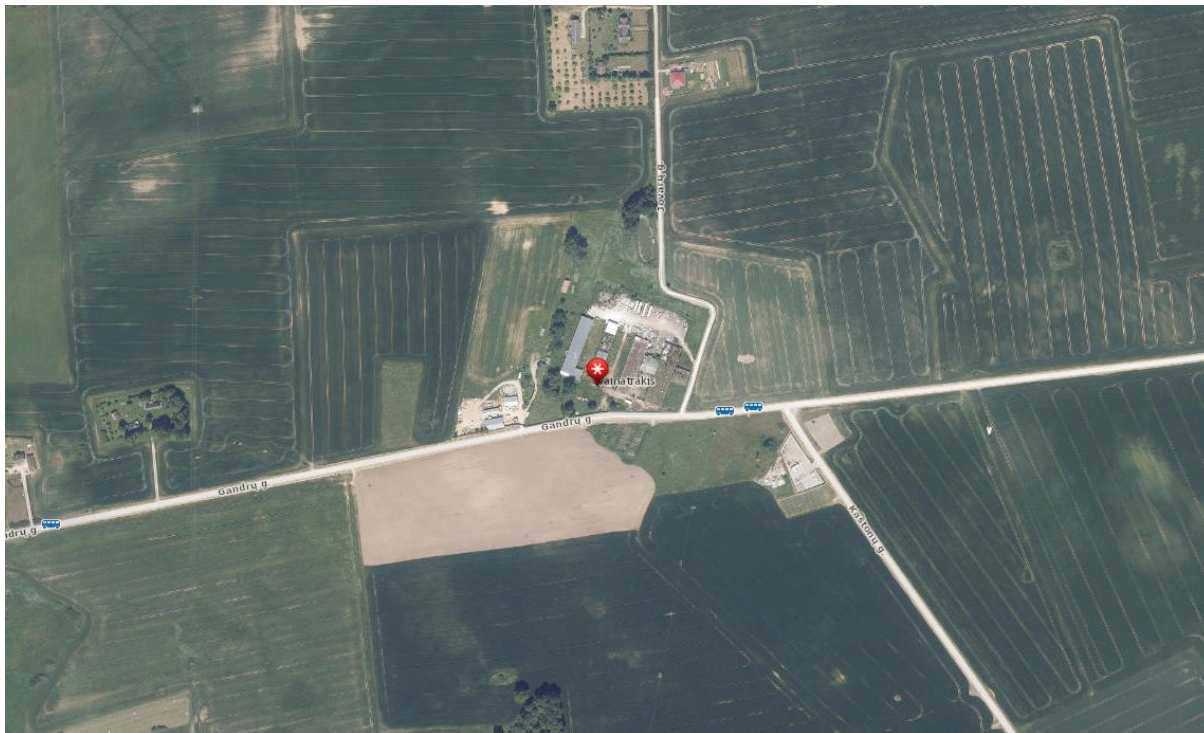
**Zonos aprašymas:** 16.18, 16.26 verčių zonose yra Bagniškės, Dankstytės, Dievogalos, Alšėnų sen. dalys, Linksmakalnio ir aplinkiniai kaimai bei jų dalys, kurie nutolę nuo Kauno miesto, turintys prastesnę susisiekimą su miestu, nepakankamai išvystytą infrastruktūrą. Vyrauja sena mažaaukštė statyba, nekilnojamojo turto kainų atžvilgiu kainos yra didesnės nei 16.17, 16.15 verčių zonose, todėl ši teritorija apibrėžta atskiromis vienodo kainų lygio verčių zonomis.

### Verčių zonos planas

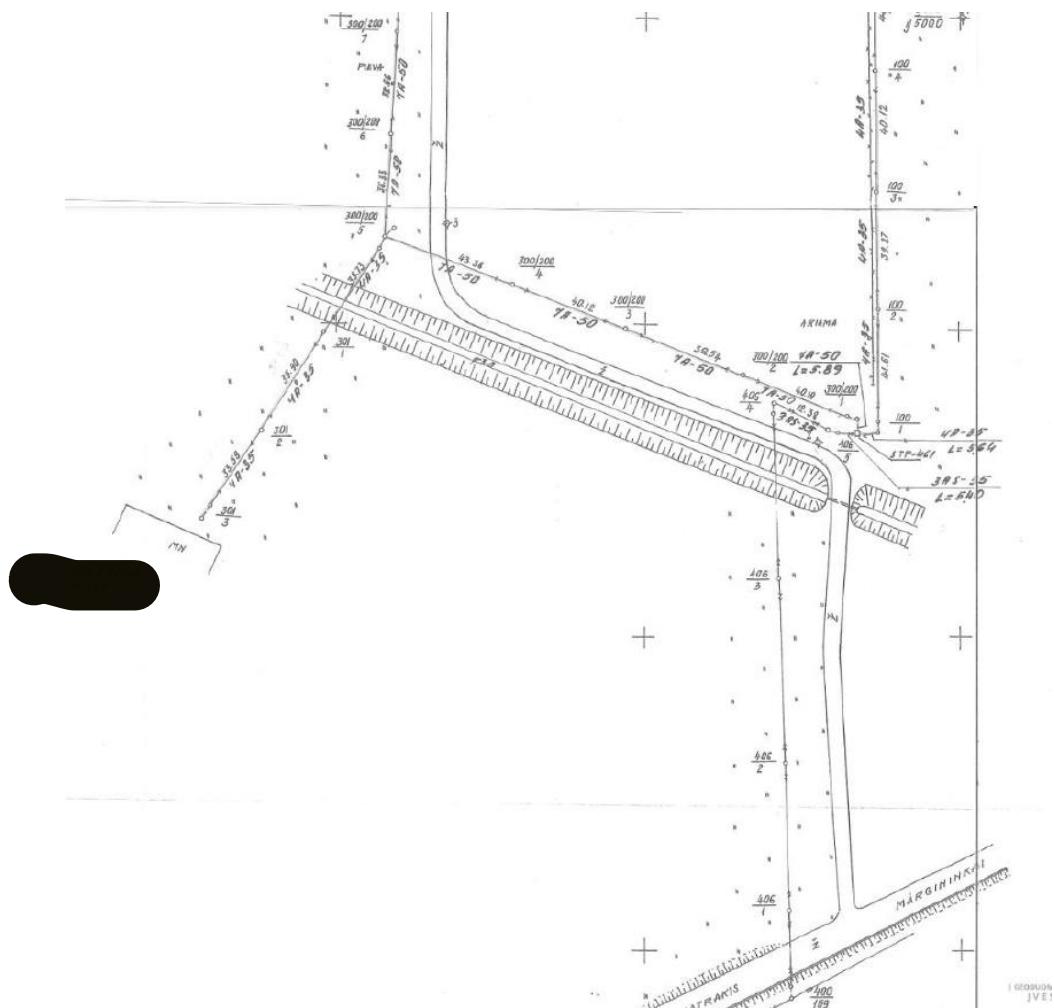


Šaltinis: [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

### Objekto vieta



Šaltinis: maps.lt



Šaltinis: Techninis pasas

### 2.3. Detalus vertinamo turto aprašymas

Pateikiamas vertinamo turto aprašymas, remiantis apžiūros metu užfiksuotais duomenimis ir informacija, pateikiama techniniame pase:

#### 2.2 lentelė. Vertinamo objekto aprašymas

<b>Adresas</b>	Vainatrkis, Rokų sen., Kauno r. sav.
<b>Turto pavadinimas</b>	Inžineriniai tinklai - Elektros linija
<b>Aprašymas/pastabos</b>	Inžineriniai tinklai - Elektros linija (0,4kv elektros laidai 7xA-50, kurių ilgis 273 m., laidai 4xA-50, kurių ilgis 110 m., laidai 4xA-35, kurių ilgis 316 m.)
<b>Statybos pabaigos metai</b>	1996
<b>Baigtumo procentas</b>	100 %
<b>Būklė</b>	Vidutinė

Vertintojo nuomone, vertinimas turtas sudaro užbaigtą visumą.

### 2.4. Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2022) nurodoma, kad maksimalus ir geriausias panaudojimas, jei jis yra fiziškai įmanomas, finansiškai įvykdomas ir teisiškai teistinas, leidžia pasiekti aukščiausių turto vertę.

Šiuo atveju, vertintojo nuomone, geriausias vertinamo turto panaudojimas yra pagal dabartinę tikslią naudojimo paskirtį. Alternatyvus panaudojimas, atsižvelgiant į charakteristikas, yra netikslingas.

Vertinamas turtas plėtros galimybių neturi.

### 3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. Turto vertės nustatymo principai ir metodai

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais, 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;

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

- Lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- Metodikoje nustatytų metodų deriniai;

#### 3.2. Vertinimo metodų aprašymas ir parinkimas

##### Lyginamasis metodas ir jo taikymas

**Lyginamojo metodo esmė** – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą:

Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas; įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus

turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.).

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.

Jeigu nėra informacijos apie pastaruoju metu įvykusių turto vertinimo metodikos 52.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

#### **Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Kadangi rinkoje nėra galimybės surinkti pakankamai analogiškų ir/ar panašių pardavimo sandorių, tokios būklės turtas yra retai rinkoje parduodamas, ir dėl to negalima objektyviai nustatyti vertinamo turto vertės, šis metodas vertinamam turtui taikomas nebuvo.

#### **Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas**

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam įtakos neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių: vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu; vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

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

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modeliu; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu; rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

#### **Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Kadangi nustatyti rinkos vertės lyginamuoju metodu neįmanoma, vertinamas turtas yra retai rinkoje parduodamas, šis metodas vertinamam turtui buvo taikomas.



### **Pajamų metodas ir jo taikymas**

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė, jeigu taikant šį metodą yra remiamasi rinkos duomenimis.

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.

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 turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus, įtraukiami: įplaukos numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išmokos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatacijos išlaidos, reikalingos išlaikyti turtą tokį, kad jis atitiktų nustatytą pirminę jo pajėgumo charakteristiką; pinigų suma numatoma gauti perleidus turtą jo naudingo tarnavimo laiko pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Neįtraukiami: būsimųjų investicijų ar rekonstrukcijos, kuri pagerins turto naudingąsias savybes ir (arba) padidins jo vertę; įplaukos ar išmokos, susijusios su finansine veikla; mokamos ar grąžinamos pelno mokesčio sumos.

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) įplaukas ar išmokas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

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

### **Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Kadangi vertinamas objektas negeneruoja ir negali generuoti jokių pajamų ir dėl to šiuo metodu nustatyti rinkos vertės neįmanoma, šis metodas taikomas nebuvo.

### **3.3. Turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu**

**Vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudų nustatymas taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį arba vertinamo turto pakeitimu kitu turtu taikant skaičiavimo modelį.**

Vertinamo turto sukūrimo (statybos ar pan.) sąnaudų nustatymas buvo apskaičiuotas taikant vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelį. Sąnaudos (statybos ar pan.) buvo nustatytos remiantis sukūrimo skaičiavimo modeliu, dėl to, kad rinkoje tokio arba panašaus turto nėra arba jis parduodamas su kitais statiniais.

**Apskaičiuotų vertinamo turto sukūrimo sąnaudų, padarytos pataisos (jeigu pataisos būtinos).**

Sukūrimo sąnaudų pataisos visam vertinam turtui nėra daromos, nes vertintojas, remdamasis savo patirtimi bei žiniomis, atsižvelgdamas į esamą stabilią ekonominę situaciją, nesant jokiems faktams ar požymiams, dėl ko galėtų reikėti taikyti šią pataisą, priėmė sprendimą sukūrimo sąnaudų pataisų ataskaitose netaikyti, kadangi, vertintojo nuomone, tam nėra jokio pagrindo.

**Vertinamo turto nuvertėjimo nustatymas (fizinis ir (arba) funkcinis ir (arba) ekonominis) vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modeliu; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu; rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.**

Kadangi vertinamas turtas, vertintojo nuomone, turifizinį ir ekonominį nuvertėjimą, todėl buvo pasirinktas suskaidymo skaičiavimo modelis. Taikant suskaidymo skaičiavimo modelį, fiziniam nuvertėjimo procentui apskaičiuoti buvo naudota STATINIŲ VIDUTINĖS NAUDOJIMO TRUKMĖS NORMATYVAI (SVN) I. Uždaroji akcinė bendrovė „SISTELA“, Vilnius, 2018.

Turto rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė  
 Funkcinis nusidėvėjimas: Nėra (neskaičiuojamas)  
 Ekonominis nusidėvėjimas: Nėra (neskaičiuojamas)

Skaičiavimų formulės ir eiga pateikta (3.1 lent.).

### 3.4. Rinkos vertės skaičiavimo suvestinė lentelė

#### Inžineriniai tinklai - Elektros linija

Teritorija: Vainatrakis, Rokų sen., Kauno r. sav.

Aprašymas / pastabos: (0,4kv elektros laidai 7xA-50, kurių ilgis 273 m., laidai 4xA-50, kurių ilgis 110 m., laidai 4xA-35, kurių ilgis 316 m.;10kv elektros laidai 3xAS-35, ilgis 18 m., transformatorinė KTP-PL-461)

Statybos pabaigos metai:1996

#### 3.1. Skaičiavimai ir rezultatai

Rinkos vertės nustatymo data	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koef.	Kainynas ir lentelė	Matavimo vienetas	vnt.	Kainynas ir lentelė	vnt. statybos kaina, Eur	Atkūrimo kaštai, Eur	Faktinis amžius, metai	Fizinis nusidėvėjimas, proc	Priimamas fizinis nusidėvėjimas, proc	Rinkos vertė, Eur
		A			B		C	D = B*C	E	F = A*E	G	H = D*(100-G)/100
2023-08-17	Laidai, 7xA-50	4,00	Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, 4.4.1	Ilgis, m	273	NTK 2023 (4.4.9)	43,25	11807,25	27	108	75	<b>2952</b>
2023-08-17	Laidai, 4xA-50	4,00	Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, 4.4.1	Ilgis, m	110	NTK 2023 (4.4.9)	35,75	3932,5	27	108	75	<b>983</b>
2023-08-17	Laidai, 4xA-35	4,00	Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, 4.4.1	Ilgis, m	316	NTK 2023 (4.4.9)	38,59	12194,44	27	108	75	<b>3049</b>
<b>Bendra suma, Eur</b>											<b>6984</b>	

\*Atkūrimo sąnaudos nustatytos naudojantis „Energijos skirstymo operatoriaus“ dokumentu "Rekomendacinės įrenginių ir medžiagų kainos statybos skaičiuojamajai kainai nustatyti" (el. prieiga [https://www.eso.lt/lt/eso-partneriams/elektros-partneriams/sutarciau-valdymas\\_1954/techniniai-reikalavimai/projektu-techniniai-reikalavimai.html?sr=RVdTSUQ9czc3MmdxYzc0b2FwZWwxYnMxM3Mzazc2Ymg=](https://www.eso.lt/lt/eso-partneriams/elektros-partneriams/sutarciau-valdymas_1954/techniniai-reikalavimai/projektu-techniniai-reikalavimai.html?sr=RVdTSUQ9czc3MmdxYzc0b2FwZWwxYnMxM3Mzazc2Ymg=))

Priimama vertinamo objekto rinkos vertė (2023-08-17) yra: **6.984 Eur (šeši tūkstančiai devyni šimtai aštuoniasdešimt keturi) eurai.**

#### 4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

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 principu, taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, laikantis principo, kad turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant, turto vertintojas nustatė žemiau išvardinto turto rinkos vertę. Ataskaitos naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai nurodyti Ataskaitos 1.7 punkte.

##### VERTINAMO TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Sudedamoji dalis	Markė, tipas, medžiaga	Įtampa, galia	Kiekis
Inžineriniai tinklai – Elektros linija	Elektros laidai	7xA-50	0,4 kV	273 m
	Elektros laidai	4xA-50	0,4 kV	110 m
	Elektros laidai	4xA-35	0,4 kV	316 m

##### IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS

Turto rinkos vertė vertinimo dieną (2023-08-17) yra:  
**6.984 Eur (šeši tūkstančiai devyni šimtai aštuoniasdešimt keturi) eurai.**

A.V.

Turto vertintoja [redacted]  
 Kvalifikacijos pažymėjimai  
 Nr. [redacted] (išduota [redacted])  
 Nr. [redacted] (išduota [redacted])

UAB „STIVVF“ įgaliotas atstovas:  
 [redacted]

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. 4 dalies 14 punkto reikalavimu, konstatuojame, kad ginčo dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų nebuvo.

## ATASKAITOS PRIEDAI

<b>Vertinamas turtas:</b> Inžineriniai tinklai - Elektros linija <b>Adresas:</b> Vainatrakis, Rokų sen., Kauno r. sav.	<b>Nuotraukų data:</b> 2023-08-17
---	-----------------------------------









(Apžiūros akto forma)  
**APŽIŪROS AKTAS**

Inžineriniai tinklai - Elektros linija (0,4kv elektros laidai 7xA-50, kurių ilgis 273 m., laidai 4xA-50, kurių ilgis 110 m., laidai 4xA-35, kurių ilgis 316 m.)  
(vertinamo objekto pavadinimas)

2023-08-17 Nr. 23093625  
(data)

Studentų g. 65, Kaunas  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: *Vainatrkis, Rokų sen., Kauno r. sav.*

2. Apžiūros data: *2023 m. rugpjūčio 17 d.*

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: *10 val. 45 min.*

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

*Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turta) nurodyta vertinimo ataskaitos tekste*

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu :

*Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu aprašyta turto vertinimo ataskaitos tekste*

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros ( <i>pažymėti</i> )	Taip <input checked="" type="checkbox"/>	Ne <input type="checkbox"/>
--	---	--------------------------------


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. Užsakovas: Kauno rajono savivaldybės administracija, į.k. 188756386, adresas: Kaunas, Savanorių pr. 371, LT-49386. Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.


7.2. ....

7.3. ....

  
(parašas)


  
(parašas)


  
(vertintojo vardas, pavardė)

  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)


# ELEKTROS IR APŠVIETIMO TINKLŲ SUTARTINIAI ŽENKLAI

 - Aukštos įtampos kabelis

 - Žemos įtampos kabelis

 - Elektros ryšių kabelis  
(signalizacijos, kontrolinis)

 - Aukštos įtampos elektros oro linija

 - Žemos įtampos elektros oro linija


 - Elektros apšvietimo oro linija

**T/B** - Elektros tinklų gelžbetoninės atramos


A/B - Apšvietimo tinklų gelžbetoninės atramos

A/met. - Apšvietimo tinklų metalinės atramos

A/med. - Apšvietimo tinklų medinės atramos

 - Gyvsidabrinės elektros apšvietimo lempos

 - Kaitinimo elektros apšvietimo lempos

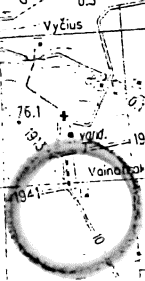
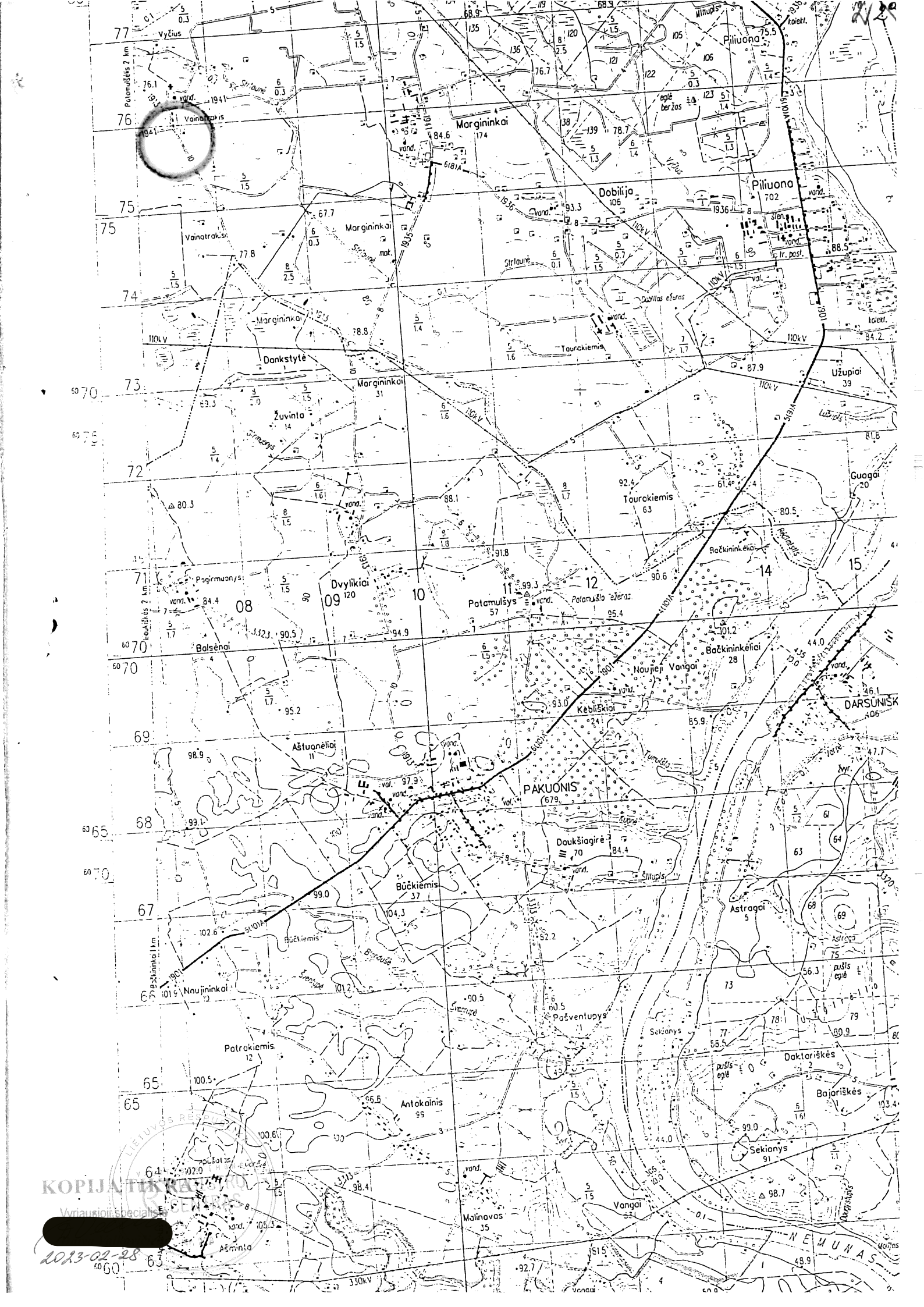
 - Liuminescencinės elektros apšvietimo lempos

 - Transformatorinė pastotė (stacionari)

E1, E2 ... - Kiti atskaitos taškai

SP-1 - Skirstomasis punktas

LIETUVIŠKA  
VALSTYBES INŽINĖ  
REGISTRŲ  
CENTRAS  
KOPĖJA TIKRA  
Vyriausioji specialistė  
Nr. 228  
2023-02-28

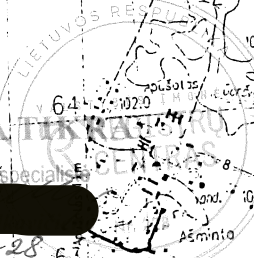


KOPIJATIKRA

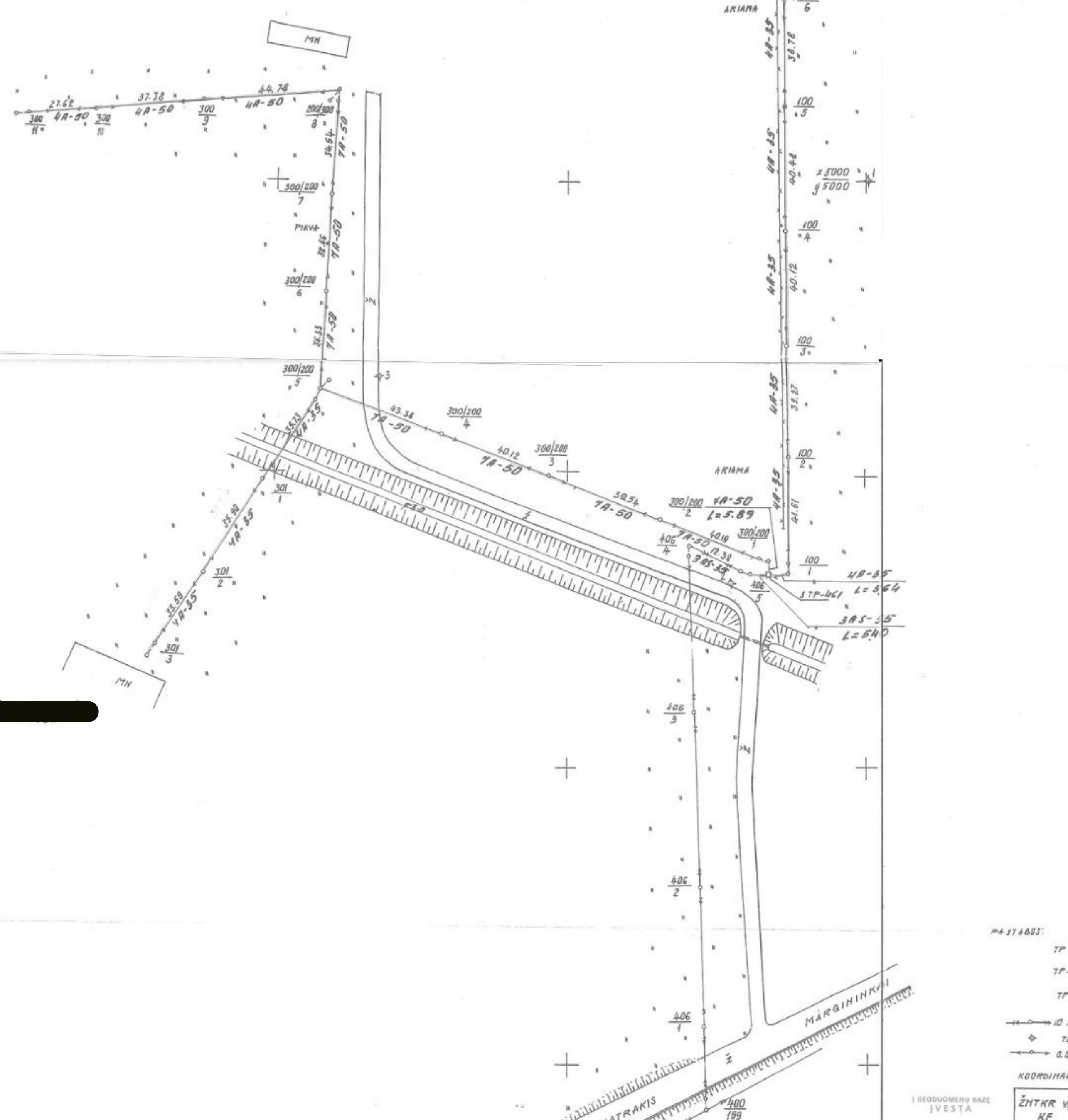
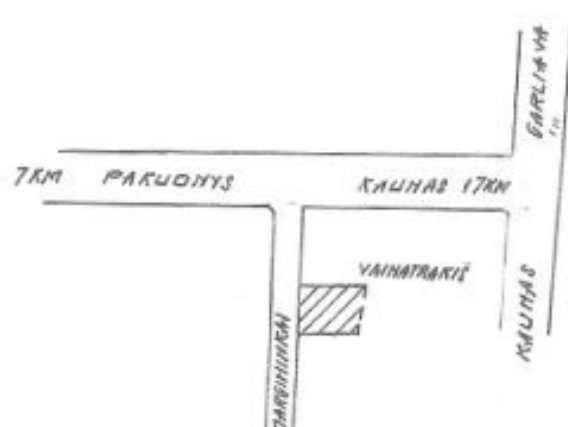
Vraugioji specialis

2023-02-28

60.60



SCHEMA



34m. sistemojā:  
60735+2.71/501172.01

NR	x	y
100/1	4864.89	4973.40
100/2	4906.50	4973.66
100/3	4945.77	4973.43
100/4	4985.89	4973.16
100/5	5026.37	4973.06
100/6	5064.59	4972.76
100/7	5105.32	4972.03
406/5	4867.89	4962.43
406/4	4875.58	4942.08
406/3	4818.73	4943.78
406/2	4760.34	4945.28
406/1	4712.22	494701
400/159	4686.01	4947.95
300/300/1	4870.71	4958.88
200/300/2	4844.64	4931.20
200/300/3	4898.46	4894.14
200/300/4	4912.31	4856.99
200/300/5	4927.46	4815.83
200/300/6	4963.76	4817.32
200/300/7	4996.39	4818.77
200/300/8	5030.90	4820.22
300/9	5026.82	4775.62
300/10	5023.34	4738.35
300/H	5021.39	4710.79
301/1	4897.39	4796.53
301/2	4867.10	4777.13
301/3	4838.81	4759.02

PISTABUS:  
 TP - 100 - 5.64  
 TP - 406 - 5.40  
 TP - 200/300 - 5.89

— 10 KV ELEKTROI DR. LINIJA  
 \* GEODOLITINIS TAĪKĀS  
 — 0.4 KV ELEKTROI DR. LINIJA

KOORDINĀŅU SISTĒMA - ĻĀLYEINĒ

I ĢEOUOMEĒRU BAZE  
 IVESTA

Ģeodzināšanas stacija  
 Baitānāle Rīga  
 1002.023  
 Daudz -  
 1002.023



Atikta elektros tīklu  
 tehniskā  
 INVENTORIZĀCIJA  
 2000.11.18

ŽĒTKR VĒ KF	ZĒMĒS NR KĪTO NĒKĻĢOJĀMOJĢ TURĪTO KĀDĀSTRO NR REĢĪSTRO VĒ KĀUNĢ FILĪĀĻĀS	PĀREĢĢOS GR. VĒD. INĒ. ĢEOD.	PĀVĀRDE V. KĪVERĪS A. KĪVEDĀRĀS	PĀKĀSĀS
KOMPLĒNSĀS	KĀJĪNO RĀJ. TĀURĀKĪEMĢOJĀN VĀINĀTRĀKĪO KM			
BREĒĢĪNĢS	10 KV 0.4 KV ELEKTROĢ DR. LINIĢĀ			
BĒĢĀKOVĀS	ĻĒCENCĪJĀRĒSĀ MATĒRĪS	BRĒĢ.	LĀPĢ NR	DĀTĀ



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO  
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖS KAUNO FILIALAS

---

*ELEKTROS ORO LINIJOS 10KV IR 0,4 KV*

TINKLŲ

TECHNINIS PASAS

Objekto adresas KAUNO RAJ. ROKU, SEN VAINATRAKIO KM.

---

---

2000 m. 12 mėn. 18 d.

KOPIJA TIKRA



Ha

TEISINIS REGISTRAVIMAS

Registravimo data	Savininkas (naudotojas) ir objekto aprašymas	Dalis	Dokumentas ir registratoriaus parašas

ELEKTROS ORO LINIJOS 10KV IR 04KV TINKLŲ

ĮKAINOJIMO SUVESTINĖ

Objekto pavadinimas	Statybinė vertė (Lt)	Vid. susid. %	Atstatomoji vertė (Lt)	Mokestinė vertė (Lt)
Elektros oro linijos 10kv ir 04kv	Balansinė vertė			
linėlai	43304	0	43304	43304
transformatorinė	4679	0	4679	4679
kv nso:	44983		44983	44983

2000 m. 12 mėn. 18 d. Sudarė [redacted] Tikrinęs [redacted]

KOPLIJA TIKRA [redacted]



# INŽINERINIŲ TINKLŲ ĮKAINOJIMAS

Objekto pavadinimas ..... **ELEKTROS ORO LINIJŲ 10 KV IR 0.4 KV TINKLAI**  
 Objekto adresas ..... **KAUNO RAJ. DUKI JEN. VAINATRAKIO KM.**

Perskaičiavimo į 1904 m. kainas koef. 2. Statybos kainų indeksas **626.52** Vietovės pataisos koef. ....

Irž. tinklų elementų pavadinimas	Atskaitos taškai	Statybos medžiagai	Markė, Sker- tipas, smuo medžiaga	Gylis (m)	Mato vnt	Kiekis	Kain. Nr.	Vnt. Kaina	Statybinė vertė (Lt)	Susi- de- vėj imo %	Atstato moji vertė (Lt)	Mokes- tinė vertė (Lt)	
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
šaidai	$\frac{400}{4} \div KTP-PL-461$	1996	3AS-35		km	0,018							
šaidai	$KTP-PL-461 \div \frac{500/200}{1} \div \frac{500/200}{5}$	1996	7H-50		km	0,273							
šaidai	$\frac{300/200}{8} \div \frac{300}{11}$	1996	4A-50		km	0,110			balansinė	veistė			
šaidai	$\frac{300/200}{5} \div \frac{301}{3}, KTP-PL-461 \div \frac{100}{1} \div \frac{100}{3}$	1996	4A-35		km	0,316			43304	0	43304	43304	
Transformatorinė	KTP-PL-461	balansinė			veistė								
					ymt.	1			balansinė	veistė	0	4679	4679
	su H80.											47983	47983

Data: 2000 12 18

Sudarė: [Redacted]

VALSTYBES TURIS  
**REGISTRŲ TINKLŲ**  
**KOPIJŲ CENTRAS**  
 Verduisioji Specjalistė Nr. 228  
 2003-02-28