



**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

25 YEARS OF  
REAL ESTATE  
EXPERIENCE



## NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA NR. A-26-05-19-VV99

Vertinamo turto adresas:

**Vilnius, Lukšinės g. 30 ir 30A, LT-13282**

Vertinimo užsakovas:

**UAB "Halso Invest", į.k. 305917486**

Vertės nustatymo data:

**2026 m. gegužės 19 d.**

Vertinimo tikslas:

**Įkeitimo kredito įstaigai**

Vertės nustatymo pagrindas:

**Rinkos vertė**

Turto vertinimo ataskaita sudaryta iš 40 lapų pagrindinio teksto ir papildomų priedų

**[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)**

**[www.1partner.lt](http://www.1partner.lt)**

Lvivo g. 37. LT-09307 Vilnius

+370 5 212 70 90

[post@centrokubas.lt](mailto:post@centrokubas.lt)

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**VERTINIMO ATASKAITOS NR. A-26-05-19-VV99 SANTRAUKA**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas nekilnojamasis turtas</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>837/1597 (8,37 a) dalis 0,1597 ha ploto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-3863-9956; kadastrinis numeris 0101/0158:404 Vilniaus m. k.v. Paskirtis: kita (naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Vertinamą dalį sudaro atskiro naudojimo žemės sklypo dalis „A“. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30, LT-13282.</li><li>250,43 kv. m bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (2A2/b); unikalus Nr. 4400-6397-1319; statybos metai: 2024 / 2025; paskirtis: vienbučių. Registruotas baigtumas: 81 %. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30A, LT-13282.</li></ul> |
| <b>Turto savininkas</b>                 | UAB "Halso Invest", a.k. 305917486 (nuosavybės teisė).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vertinimo užsakovas</b>              | UAB "Halso Invest", a.k. 305917486.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vertinimo atvejis</b>                | Privalomasis turto arba verslo vertinimas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vertinimo pagrindas</b>              | Rinkos vertė.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vertinimo tikslas</b>                | Įkeitimo kredito įstaigai. Šią ataskaitą yra numatyta naudoti siekiant įkeisti vertinamą nekilnojamąjį turtą.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Numatomas naudotojas</b>             | Lietuvos Respublikoje veikiančios kredito įstaigos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Turto vertintojas</b>                | Nepriklausomas išorės turto vertintojas: UAB Centro kubas – Nekilnojamas turtas, į. k. 300136722, įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000038. Vertinimo įmonės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo polisas Nr. LT25-TVCAP-00000367-8, galioja iki 2026-06-11.<br>Turta apžiūrėjo, įvertino ir ataskaitą paruošė nekilnojamojo turto vertintojas: Vaiva Vanagaitė (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000648, išduotas 2026 03 09).<br>Įmonės įgaliotas asmuo: Mantas Silickas.                                         |
| <b>Turto apžiūros data</b>              | 2026 m. gegužės 19 d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vertės nustatymo data</b>            | 2026 m. gegužės 19 d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ataskaitos parengimo data</b>        | 2026 m. gegužės 20 d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vertinimo metodas</b>                | Turto rinkos vertė buvo nustatyta taikant lyginamąjį metodą.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt

Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119

AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS****Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė 2026 m. gegužės 19 d. yra****800 000 Eur (aštuoni šimtai tūkstančių eurų). \*Iš jų:**

- 837/1597 (8,37 a) dalis 0,1597 ha ploto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-3863-9956; kadastrinis numeris 0101/0158:404 Vilniaus m. k.v. Paskirtis: kita (naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Vertinamą dalį sudaro atskiro naudojimo žemės sklypo dalis „A“. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30, LT-13282 – 200 000 Eur (du šimtai tūkstančių eurų).
- 250,43 kv. m bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (2A2/b); unikalus Nr. 4400-6397-1319; statybos metai: 2024 / 2025; paskirtis: vienbučių. Registruotas baigtumas: 81 %. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30A, LT-13282 – 600 000 Eur (šeši šimtai tūkstančių eurų).

\*Nurodytas vertės išskirstymas atskiroms turtiniams vienetams yra sąlyginis ir galioja tik realizuojant visą vertinamą nekilnojamąjį turtą kaip bendrą visumą.

**Pastabos:**

- Vertintojas patvirtina, kad šioje ataskaitoje atliktas tyrimas yra pakankamas nustatyti vertei pagrįsti.
- Šis vertinimas atliktas laikantis Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo, TVS, EVS ir kitų teisės aktų (kuriuose nustatomi reikalavimai atliekamam vertinimui).
- Vertintojas patvirtina, kad nėra susijęs jokiais reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, jo savininku, vertinimą užsakiusiu užsakovu ar ataskaitos naudotoju.
- Vertintojas nustatydamas rinkos vertę lyginamuoju metodu daro prielaidą, kad sandorių kainos nurodytos su Pridėtinės Vertės Mokesčiu (PVM), remiantis Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymu, todėl nustatyta vertinamo turto rinkos vertė apima PVM, jei vertinamas turtas pagal LR pridėtinės vertės mokesčio įstatymą yra taikomo PVM objektas. Nustatyta vertė neapima kitų su sandorio sudarymu susijusių mokesčių ir išlaidų.
- Vertinimas atliktas laikantis Bendrojo duomenų apsaugos reglamento.
- Ataskaitos viešinimo ribojimai nurodyti 1.2 skyriuje.

Kilus klausimams dėl šios ataskaitos ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į turto vertinimą atlikusį vertintoją.

**Vertintoja**

Vaiva Vanagaitė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos

pažymėjimas Nr. 000648, išduotas 2026 03 09

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

Įmonės įgaliotas asmuo Mantas Silickas



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

## TURINYS

|        |                                                                        |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Darbo apimtis .....                                                    | 5  |
| 1.1.   | Vertinamas nekilnojamasis turtas.....                                  | 5  |
| 1.2.   | Vertinimo užsakovas ir naudotojas.....                                 | 5  |
| 1.3.   | Turto vertintojas .....                                                | 5  |
| 1.4.   | Vertinimo atvejis, tikslas ir vertės pagrindas.....                    | 6  |
| 1.5.   | Informacijos šaltiniai.....                                            | 6  |
| 1.6.   | Turto apžiūros, vertės nustatymo ir ataskaitos parengimo datos.....    | 8  |
| 1.7.   | Bendrosios bei specialiosios vertinimo prielaidos, kitos sąlygos ..... | 9  |
| 2.     | Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga .....                              | 11 |
| 2.1.   | Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos .....                        | 11 |
| 2.2.   | Vilniaus m. nekilnojamojo turto rinkos komentaras.....                 | 14 |
| 2.3.   | Pasiūlos analizė.....                                                  | 24 |
| 3.     | Vertinamo turto aprašymas .....                                        | 25 |
| 3.1.   | Vieta .....                                                            | 25 |
| 3.2.   | Detalus vertinamo turto aprašymas.....                                 | 28 |
| 3.3.   | Objekto teisinė charakteristika .....                                  | 30 |
| 3.4.   | Turto panaudojimas bei potencialūs pirkėjai .....                      | 30 |
| 4.     | Turto vertės skaičiavimas .....                                        | 32 |
| 4.1.   | Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu .....                       | 32 |
| 4.1.1. | Lyginamųjų objektų paieškos kriterijai.....                            | 33 |
| 4.1.2. | Pataisos koeficientai turto vertei nustatyti .....                     | 33 |
| 4.1.3. | Taikomos pataisos turto vertei nustatyti .....                         | 34 |
| 4.1.4. | Žemės sklypo sąlyginio išskyrimo vertės nustatymas .....               | 34 |
| 4.1.5. | Vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu .....                           | 37 |
| 4.2.   | Turto rinkos vertės nustatymas .....                                   | 38 |
| 5.     | Išvada dėl turto vertės .....                                          | 39 |

## PRIEDAI



## 1. DARBO APIMTIS

### 1.1. VERTINAMAS NEKILNOJAMASIS TURTAS

Turto visuma sudaryta iš:

- 837/1597 (8,37 a) dalis 0,1597 ha ploto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-3863-9956; kadastrinis numeris 0101/0158:404 Vilniaus m. k.v. Paskirtis: kita (naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Vertinamą dalį sudaro atskiro naudojimo žemės sklypo dalis „A“. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30, LT-13282.
- 250,43 kv. m bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (2A2/b); unikalus Nr. 4400-6397-1319; statybos metai: 2024 / 2025; paskirtis: vienbučių. Registruotas baigtumas: 81 %. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30A, LT-13282.

**Vertinamo nekilnojamojo turto savininkas (nuosavybės teisė):** UAB "Halso Invest", a.k. 305917486 (nuosavybės teisė). Įregistravimo pagrindas: 2022-08-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. TPV-6899 ir 2025-08-13 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-250813-03500.

### 1.2. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR NAUDOTOJAS

**Vertinimo užsakovas:** UAB "Halso Invest", a.k. 305917486, registracijos adresas: Kapsų g. 11-60, LT-02169 Vilnius, duomenys apie įmonę kaupiami Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, vardu. Šis turto vertinimas yra atliktas sudarius rašytinę vertinimo paslaugų sutartį su vertinimo užsakovu.

**Vertinimo ataskaitos naudotojas:** Lietuvos Respublikoje veikiančios kredito įstaigos.

Remiantis nekilnojamojo turto vertinimo paslaugų sutartimi ši ataskaita yra skirta naudoti tik joje nurodytu tikslu ir teikiant ją nurodytiems naudotojams. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės užsakovui naudojant šį dokumentą ne nustatytu tikslu ar ne nurodytų naudotojų. Visa vertinimo ataskaita ar jos dalys negali būti viešinama be išankstinio Vertintojo raštiško sutikimo, išskyrus ataskaitoje nurodyto vertinimo tikslu.

### 1.3. TURTO VERTINTOJAS

**Nepriklausomas išorės turto vertintojas:** UAB Centro kubas – Nekilnojamas turtas, į. k. 300136722, įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teise verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000038. Vertinimo įmonės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo polisas Nr. LT25-TVCAP-00000367-8, galioja iki 2026-06-11.

**Turtą apžiūrėjo, įvertino ir ataskaitą paruošė nekilnojamojo turto vertintojas:** Vaiva Vanagaitė (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000648, išduotas 2026 03 09).

**Įmonės įgaliotas asmuo:** Mantas Silickas.

Vertintojas patvirtina, kad turi reikiamą kvalifikaciją, pakankamai patirties ir žinių apie vertinamo turto rinkos segmentą atlikti šį turto vertinimą.

Vertintojas patvirtina, kad nėra susijęs jokiais reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, jo savininku, vertinimo užsakovu ar ataskaitos naudotoju.

Vertintojas patvirtina, kad šioje ataskaitoje atliktas tyrimas yra pakankamas nustatyti vertei pagrįsti.

Atliekant šį turto vertinimą trečiųjų šalių specialistų paslaugomis nebuvo naudojamosi.

#### 1.4. VERTINIMO ATVEJIS, TIKSLAS IR VERTĖS PAGRINDAS

Šis turto vertinimas yra atliktas sudarius rašytinę vertinimo paslaugų sutartį su vertinimo užsakovu, kurioje nustatytas vertinimo atvejis, tikslas ir nustatomos vertės pagrindas.

**Vertinimo atvejis:** privalomasis turto vertinimas.

**Privalomasis turto arba verslo vertinimas**<sup>1</sup> – turto arba verslo vertės nustatymas, atsižvelgiant į individualias turto arba verslo savybes, atliekamas teisės aktų, kuriuose reikalaujama atlikti tokį vertės nustatymą, nurodytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius ir (arba) privačius interesus.

**Vertinimo tikslas:** įkeitimo kredito įstaigai. Šią ataskaitą yra numatyta naudoti siekiant įkeisti vertinamą nekilnojamąjį turtą.

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

**Turto rinkos vertė**<sup>2</sup> – apskaičiuota suma, už kurią turtas galėtų būti perleistas jo vertės nustatymo dieną, sudarius sandorį tarp turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio įsigyti pirkėjo, kurie veikia nepriklausomai vienas nuo kito, po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

Šios ataskaitos objektas yra vertinamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas bus naudojamas remiantis geriausiu panaudojimu. Geriausio naudojimo būdas nustatytas 3.4 skyriuje.

**Didžiausias ir geriausias panaudojimas**<sup>3</sup> – turto panaudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas, pagrįstai tikėtinas, teisiškai leistinas arba tikėtina toks bus, ir parodo didžiausią turto vertę, vertės nustatymo dieną. Pabrėžtina, kad nustatyta vertė yra vertintojo profesionali nuomonė, kurios nustatymo užduotis, pagrindinės prielaidos, vertinimo metodai ir išvada, išsamiai aprašyta šiame dokumente.

Turto vertės dydis apskaičiuojamas eurai (€).

#### 1.5. INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Vertintojas surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus ar jų kopijas, kurie yra pateikti šios vertinimo ataskaitos prieduose. Vertinamo turto matavimų duomenys yra gauti iš Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro, kurių nustatymo ir saugomo tvarka reglamentuota Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas Nr. VIII-1764.

Ši vertinimo ataskaita yra parengta vadovaujantis vertinimo veiklą reglamentuojančių teisės aktų bei standartų:

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas Nr. XIV-2575.

<sup>2</sup> Europos vertinimo standartai 10-oji laida, TEGoVA - The European Group of Valuers, įsigaliojo 2025 m. sausio 1 d.

<sup>3</sup> Europos vertinimo standartai 10-oji laida, TEGoVA - The European Group of Valuers, įsigaliojo 2025 m. sausio 1 d.

- 2024-04-25 Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas Nr. XIV-2575.
- Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), parengti IVSC – International Valuation Standards Council, įsigaliojo 2025 m. sausio 31 d.
- Europos vertinimo standartai (EVS) 10-oji laida, TEGoVA - The European Group of Valuers, įsigaliojo 2025 m. sausio 1 d.
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų etikos kodeksas.

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

- 1992-06-25 Lietuvos Respublikos Žemės mokesčio įstatymas Nr. XIV-1311.
- 2005-06-07 Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas Nr. X-233.
- 2000-06-27 Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas Nr. VIII-1764.
- 2001-06-21 Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymas Nr. IX-391.
- 20002-03-05 Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymas Nr. IX-751.
- 2003-12-11 Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymas Nr. IX-1889.
- 2000-07-18 Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas Nr. VIII-1864.
- 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166.
- Verslo apskaitos standartai.
- Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai.
- Lietuvos Respublikos savivaldybių sprendimai dėl NT, žemės bei žemės nuomos mokesčių tarifų.
- Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau nurodytiems.

Kiti metodologiniai šaltiniai:

- Lietuvos turto vertintojų asociacijos rengiamų seminarų medžiaga (1994 – 2026 m.).
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos seminarų medžiaga (2012 – 2026 m.).
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų seminarų ir mokymų medžiaga (2025 – 2026 m.)

Nustatydamas turto vertę vertintojas naudojami:

- Vertinamo turto natūriniais stebėjimais, foto medžiaga.
- Nekilnojamojo turto registro ir kadastro registro informacija apie vertinamą nekilnojamąjį turtą.
- Teisine informacija apie vertinamą nekilnojamąjį turtą (kadastro žemėlapiai, detalieji planai, statybos leidimai, kt.).
- Užsakovo pateiktais dokumentais.
- Įvykusių nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo bei nuomos sandorių informacija:
  - VĮ Registrų centras informacija 2007 – 2026 m.
  - UAB Centro kubas – Nekilnojamasis turtas ir UAB 1Partner LT informacija apie įvykusius sandorius 2005 – 2026 metais (tarpininkavimo metu gauta informacija).
- Nekilnojamojo turto pasiūlos informacija:

- UAB Centro kubas – Nekilnojamasis turtas, UAB 1Partner LT bei kitų NT agentūrų parduodami bei nuomojami nekilnojamojo turto objektai.
- Skelbimų svetainių [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt), [www.ntzemelapis.lt](http://www.ntzemelapis.lt), [www.skelbiu.lt](http://www.skelbiu.lt), [www.alio.lt](http://www.alio.lt) ir kitų portalų informacija.
- Antstolių varžytinių informacija <https://www.evarzytynes.lt/>.
- Nekilnojamojo turto vystytųjų pateikiamomis kainodaromis bei plėtros planais.
- Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas NTK 2026, patvirtinta Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2025 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-813 (1.3 E).
- UAB Sistela statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN) (I), Vilnius.
- Periodiškai atliekamomis UAB Centro kubas – Nekilnojamasis turtas bei kitų NT vertinimo bei įmonių atliekamomis apžvalgomis ir tyrimais.
- Kita vertintojui viešai ar individualiai prieinama informacija.

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

- Rašytinę informaciją apie esamus turto požymius, kurios patikimumas yra užtikrintas informacijos pateikusių šalies profesionalumu toje srityje (nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų bylos, žemės sklypų planai) patikrino remdamasis natūriniais stebėjimais ir pateikė savo pastabas tik įžvelgęs akivaizdžius skirtumus tarp šios informacijos ir turto požymių turto apžiūros dieną.
- Rašytinę informaciją, kuri apibūdina numatomo sukurti turto požymius bei yra parengta tos srities kvalifikuotų specialistų (projektiniai pasiūlymai, techniniai projektai, kt.) patikrino remdamasis viešai bei privačiai prieinama informacija, savo kompetencijos lygmenyje.
- Rašytinę informaciją, kurios patikimumas yra užtikrintas valstybės įstaigų bei pareigūnų (detalieji planai, statybos leidimai), patikrino remdamasis viešai skelbiama informacija, tai yra nustatė šių dokumentų autentiškumą.
- Žodinę informaciją, atsižvelgiant į aukščiau minėtus kriterijus, vertintojas patikrino atlikdamas aukščiau nurodytus veiksmus.

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

## 1.6. TURTO APŽIŪROS, VERTĖS NUSTATYMO IR ATASKAITOS PARENGIMO DATOS

Vertinamą turtą profesionaliai apžiūrėjo ir egzistavimo faktą nustatė nekilnojamojo turto vertintoja Vaiva Vanagaitė. Vertintoja, atlikus turto apžiūrą surašė turto apžiūros aktą, kurį pasirašė apžiūroje dalyvavę asmenys. Apžiūros aktas pateikiamas šios turto vertinimo ataskaitos prieduose.

Turto apžiūros data: **2026 m. gegužės 19 d.**

Apžiūra atlikta vizualiai apžiūrint vertinamus turto objektus iš išorės ir vidaus (kai objektas turi patalpas). Apžiūros metu fiksuojami turto aplinkos, konstrukciniai, apdailos ir inžinerinių sistemų elementai,



neatliekami paslėptų defektų tyrimai ar inžinerinių sistemų (nuotekų, elektros ir kt.) bandymai. Vizualiai matomi turto defektai fiksuojami nuotraukose ir apibūdinami turto aprašyme. Apžiūros metu vertinamas turtas identifikuojamas, nufotografuojamas ir užfiksuotos jo individualios savybės, nuotraukos pateikiamos šios ataskaitos prieduose.

Vertės nustatymo data: **2026 m. gegužės 19 d.**

Vertinimo ataskaitos parengimo data: **2026 m. gegužės 20 d.**

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

Vertintojas nustatydamas turto vertę daro prielaidas tada, kai jis numano (ar jam nurodoma numanyti – specialiosios prielaidos) tam tikras aplinkybes, kurių jis nežino, negali žinoti arba negali pagrįstai nustatyti. Atlikdamas turto vertinimą vertintojas, kiek įmanoma, stengėsi užtikrinti šios informacijos autentiškumą, tačiau atsižvelgiant į jo kompetenciją, technines galimybes bei finansinius išteklius nėra garantuojamas visų ataskaitoje pateikiamų duomenų tikslumas, todėl paruošta ataskaita galioja tik su toliau pateiktomis bendrosiomis ir specialiosiomis prielaidomis.

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

Priklausomai nuo vertinamo turto rūšies yra taikomos šios bendrosios prielaidos<sup>4</sup> (jeigu jos yra aktualios šiuo konkrečiu vertinimo atveju):

- Vertinant nekilnojamąjį turtą, teigiama, kad jis bus naudojamas atsižvelgiant į vertintojo nustatytą didžiausią ir geriausią vertinamo turto panaudojimą.
- Vertinant pastatus bei statinius, teigiama, kad jie yra pastatyti arba yra statomi laikantys statybos leidime bei techniniame projekte keliamų reikalavimų.
- Vertinant numatomus užstatyti žemės sklypus, teigiama, kad juose numatomi pastatai bei statiniai bus statomi laikantys statybos leidime, techniniame projekte, patvirtintame detalajame plane ar jo projekte, ar projektavimo sąlygų sąvade keliamų reikalavimų.
- Vertinant žemės sklypus, teigiama, kad kadastriniai ar preliminarūs matavimai yra atlikti teisingai. Tuo atveju, kai nėra pateikiami duomenys apie sklypo matmenis, vertintojas remiasi VĮ Registrų centras pateikiamais kadastriniais žemėlapiais.
- Vertinant pastatus, statinius bei įvairios paskirties patalpas, teigiama, kad vertinamas turtas atitinka įstatymų numatytas higienos normas, priešgaisrinės saugos reikalavimus, bei kitus su turto eksploatavimu susijusius įstatymus, o kadastrinių matavimų informacija yra patikima.
- Teigiama, kad kilnojamieji daiktai, įeinantys į vertinamo turtą bei yra praradę savo individualius požymius, yra vertinamo nekilnojamojo turto dalis.

<sup>4</sup> Jeigu turto vertinimo ataskaitoje yra numatyta specialioji prielaida, prieštaraujanti bendrajai prielaidai, taikoma specialioji prielaida.

- Nėra atliekami detalūs pastatų bei statinių konstrukcijų būklės tyrimai, neapžiūrėtos paslėptos konstrukcijos, tačiau vertintojas, esant galimybei, nurodo aptiktus turto konstrukcijos pažeidimus (besikaupiančią drėgmę, sienų įskelimus ir panašiai). Vertintojas neprisiima atsakomybės už paslėptų konstrukcijų būklę.
- Užsakovui nepateikus informacijos apie vietovės užterštumą pavojingomis medžiagomis bei apžiūros metu neaptikus teritorijos užterštumo požymių yra teigiama, kad aplinkinė teritorija nėra užteršta pavojingomis medžiagomis, kurios gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Nesant duomenų apie padidėjusią turto nuniokojimo ar sunaikinimo grėsmę dėl gamtos jėgų (potvyniai, žemės drebėjimai ir panašiai), teigiama, kad gamtos jėgų grėsmė atitinka įprastą lygį ir nėra taikomos papildomos pataisos turto vertei nustatyti.
- Jeigu ataskaitoje nėra pažymėta kitaip, teigiama, kad kitų trečiosios šalies veiklos sutrikdymų (kuriuos gali sukelti teroro aktai, programinės įrangos virusai, ligos, pandemijos ar kitos rimtos nelaimės) susidarymo rizikos tikimybė atitinka įprastą rizikos lygį arba nėra patikimų duomenų įtakai nustatyti ir papildomos pataisos dėl galimų veiksmų įtakos turto vertei nėra taikomos.
- Užsakovui bei vertinamo turto savininkui nepateikus informacijos apie turto energetinį efektyvumą, teigiama, kad turtas atitinka vidutinę tokio tipo turto energetinio efektyvumo klasę.
- Siekiant objektyviai nustatyti turto vertę nėra atsižvelgiama į turto nuosavybei taikomus apribojimus (savininko tipą, savininkų skaičių, įsiskolinimus už nekilnojamąjį turtą ar turtui taikomus areštus), kurie gali įtakoti turto buvimo pasiūloje laikotarpį bei pardavimo proceso eigą ar nėra reikšmingi vertinant turtą kitu vertinimo pagrindu (apskaičiuojant atkuriamąją turto vertę ir panašiai).

Užsakovui pageidaujant atlikti vertinimą remiantis hipotetinėmis aplinkybėmis, kurios skiriasi nuo vertinimo dieną nustatytų faktų, yra taikomos specialiosios prielaidos.

**Specialioji prielaida<sup>5</sup>** – numanomi faktai, kurie skiriasi nuo tų, kurie jau yra vertės nustatymo dieną. Specialiosios prielaidos dažnai daromos norint parodyti galimų pokyčių poveikį turto vertei.

Specialiosios prielaidos šioje ataskaitoje nėra taikomos, kitų sąlygų ar aplinkybių, kurios gali turėti reikšmingos įtakos nustatant šio turto vertę, nenustatyta.

---

<sup>5</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai, parengti IVSC – International Valuation Standards Council, įsigaliojo 2025 m. sausio 31 d.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

### 2.1. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS<sup>6</sup>

Metų pradžioje pasaulio ekonomikos raida buvo palankesnė, nei tikėtasi, tačiau įvykiai tarptautinėje aplinkoje padidino neapibrėžtumą. Praėjusių metų pabaigoje pasaulio ekonomikos augimas ir toliau buvo atsparus – nepalankius prekybos politikos pokyčių ir tebebuvusio politikos neapibrėžtumo padarinius atsvėrė sparčiai kilusios investicijos į technologijas, įskaitant dirbtinį intelektą, ir atlaisvėjusi fiskalinė bei pinigų politika. Spartesnis ekonomikos augimas lėmė ir intensyvesnius tarptautinės prekybos srautus, palankiai veikusius daugelio šalių gamybos rodiklius. Didesnio dažnio duomenys rodė, kad palankios pasaulio ekonomikos tendencijos turėtų būti ir 2026 m. pradžioje. Vasario mėn., prieš įvykius Artimuosiuose Rytuose, pasaulinis pirkimo vadybininkų indeksas (PVI, angl. Purchasing Managers' Index) buvo padidėjęs iki aukščiausio lygio per pastarąjį 21 mėnesį ir rodė daugelio didžiausių ekonomikų aktyvumo augimą. Palankias tendencijas indikavo ir kiti rodikliai – verslo lūkesčiai dėl gamybos ateityje buvo pakilę į aukščiausią lygį per bene pusmetį, buvo pagausėję ir naujų eksportuojamos produkcijos užsakymų. Vis dėlto konfliktas Artimuosiuose Rytuose reikšmingai padidino netikrumą, ar ši teigiama pasaulio ekonomikos augimo tendencija išsilaikys ir kaip stipriai ji bus paveikta. Vienas svarbiausių veiksnių, galinčių turėti įtakos tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonomikai, yra energijos išteklių pasiūla ir jų kainos.

Lietuvos ekonomika praėjusius metus baigė nemenku augimu. Realusis bendrasis vidaus produktas (BVP) 2025 m. padidėjo 2,9 proc. – jo augimas buvo tik šiek tiek lėtesnis nei 2024 m. Pastebėtina tai, kad metų pabaigoje ekonomikos aktyvumas beveik pasiekė ilgalaikę augimo tendenciją, tai rodo ekonomikos gebėjimą prisitaikyti prie įvykusių sukrėtimų. Pernai didėjo beveik visų ekonominių veiklų sukurta pridėtinė vertė. Prie ekonomikos augimo daugiausia prisidėjo prekybos ir transporto, apdirbamosios gamybos, informacijos ir ryšių bei profesinių paslaugų veiklos. Šių ekonominių veiklų aktyvumą skatino tiek užsienio, tiek vidaus paklausa. Pagrindinėse prekybos partnerėse prekių ir paslaugų paklausa praėjusiais metais padidėjo maždaug 4 proc., t. y. panašiu tempu kaip dešimtmetį iki COVID-19 pandemijos (2011–2019 m.). Vis dėlto dalis šio suaktyvėjimo sietina su įmonių pastangomis metų pirmais mėnesiais skubėti vykdyti sandorius prieš galimą muitų tarifų padidėjimą, o metų antrąją pusę užsienio paklausa augo vangiau. Vidaus paklausoje fiksuotos skirtingos tendencijos: namų ūkių vartojimas didėjo lėčiau, o išlaidos investicijoms, anksčiau kritusios, praėjusiais metais didėjo. Namų ūkių vartojimą labiausiai varžė ūgtelėjusi infliacija ir kurį laiką prastėjusios gyventojų nuotaikos. Išlaidos trumpalaikio vartojimo prekėms ir paslaugoms augo pastebimai lėčiau nei prieš metus. Nors vartotojų pasitikėjimo rodiklis tebėra aukštesnis už ilgalaikį vidurkį, jų lūkesčiai dėl šalies ekonominės padėties ir nedarbo tapo atsargesni. O investicijos po sudėtingų 2024 m. vėl sparčiai didėjo – daugiausia dėl augusių išlaidų gamybos priemonėms, taip pat šiek tiek kilo ir investicijos į negyvenamuosius pastatus ir statinius. Investicijos didėjo tiek privačiame, tiek valdžios sektoriuose. Investicijos sudarė palankesnes sąlygas kilti darbo našumui – jis reikšmingai

<sup>6</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga (2026 m. balandžio mėn.) [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2026.  
< [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/67160\\_85405a725bfa171cf446ad1a5518061a.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/67160_85405a725bfa171cf446ad1a5518061a.pdf) >

prisidėjo prie ekonomikos plėtros. Darbo našumo augimas pagyvėjo: jis vėl artėja prie ilgalaikės augimo tendencijos.

Padėtis darbo rinkoje ir toliau yra palanki darbuotojams, tačiau demografinė raida kelia įtampą. 2025 m. darbo užmokestis tebedidėjo pastebimai sparčiau už kainas, tačiau jo augimo tempas sulėtėjo – praėjusiais metais jis sudarė 8,4 proc. Tai mažiausias darbo užmokesčio padidėjimas per beveik dešimtmetį. Darbo užmokesčio raidą veikia besikeičiančios įmonių finansinės galimybės – darbuotojams atitenkanti sukuriama pridėtinės vertės dalis 2025 m. buvo didžiausia nuo duomenų skelbimo pradžios. Vis dėlto tolesnį darbo užmokesčio augimą tebeplaiaiko nemenka darbo jėgos paklausa – laisvų darbo vietų lygis daugelyje ekonominių veiklų viršija ilgalaikį vidurkį. Nemenką darbo jėgos paklausą rodo ir 2025 m. 7,0 proc. nesiekęs nedarbo lygis. Spaudimą darbo jėgos paklausai daro ir besikeičiančios demografinės tendencijos. Po kelerių metų augimo praėjusiais metais darbo jėga – dirbančių ir pageidaujančių dirbti asmenų skaičius – nepadidėjo. Tai sietina su mažiau teigiama grynąja tarptautine migracija, nustojusiu didėti darbingo amžiaus gyventojų skaičiumi, taip pat su nebekilusiu gyventojų įsitraukimu į darbo rinką (nebedidėjusiu aktyvumo lygiu). Tokia darbo jėgos raida turi poveikį ir užimtųjų skaičiui – praėjusiais metais jis sumenko pirmą kartą nuo 2021 m.

Artimiausiais metais ekonominius svyravimus nemenkai veiks įgyvendinamos reformos, didėsiandčios valdžios sektoriaus išlaidos, tarptautinės aplinkos pasikeitimai. Remiantis pagrindiniu scenarijumi, numatoma, kad šiais metais Lietuvos realusis BVP turėtų padidėti 3,1, o 2027–2028 m. – atitinkamai 2,0 ir 2,9 proc. Šiuos ekonominio aktyvumo svyravimus labiausiai veiks atsiradusi galimybė atsiimti lėšas iš antrosios pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų ir dėl to padidėsiandčios gyventojų disponuojamosios lėšos. Numatoma, kad šiais metais didelę atsiimtų lėšų dalį namų ūkiai išleis prekėms ir paslaugoms įsigyti, taip spartindami ekonomikos augimą. 2027 m. teigiamas anksčiau atsiimtų lėšų iš APKP fondų poveikis turėtų išnykti, todėl, prognozuojama, kad ir ekonomika tuo metu augs mažiau. Vėlesniais metais ekonomikos augimas grįš į labiau įprastą raidos trajektoriją, o galimas tolesnis lėšų iš APKP fondų atsiėmimas turės tik ribotą poveikį. Ekonomikos augimą šiemet stipriau skatins ir reikšmingai padidėsiandčios kai kurios valdžios sektoriaus išlaidos, o konkrečiau – investicijos, tiek susijusios su gynybos poreikiais, tiek kitos investicijos. Kitaip nei paminėti veiksniai, užsienio paklausa, praėjusiais metais nemenkai kilusi iš dalies dėl suintensyvėjusio atsargų kaupimo prieš įsigaliojant didesniems muitų tarifams, 2026 m., prognozuojama, kad augs mažiau, tuo ribodama eksporto plėtrą. Pastebėtina, jog pagrindiniame scenarijuje daroma prielaida, kad įvykių Artimuosiuose Rytuose poveikis Lietuvos užsienio paklausai nebus didelis, o energijos kainų šuolis bus palyginti trumpalaikis. Todėl pastarųjų veiksmų įtaka Lietuvos ekonomikos aktyvumui, numatoma, kad bus gana ribota.

Artimuosiuose Rytuose prasidėjęs konfliktas keičia infliacijos perspektyvą – šiemet ji bus didesnė nei pernai – tam didžiausią įtaką darys didesnės energijos kainos. Iki sausio mėn. nuosekliai mažėjusi ir 2,8 proc. pasiekusi metinė infliacija vėl didėja. Prognozuojama, kad artimiausiais mėnesiais ji vis dar didės ir šiemet vidutiniškai sudarys 5,1 proc. Infliacijos didėjimą daugiausia lems energijos kainos, veikiamos pastebimai pabrangusių energijos išteklių. Metų pradžioje elektros ir dujų kainas didino dėl šaltos žiemos išaugusi jų paklausa, tačiau dabar pagrindinis energijos išteklių kainų šuolio veiksnys yra prasidėjęs

konfliktas Artimuosiuose Rytuose. Pabrangusi energija veiks ir kitų prekių bei paslaugų kainų raidą. Vis dėlto maisto, įskaitant alkoholinius gėrimus ir tabaką, kainos šiemet kils lėčiau net ir pabrangus energijai, nes pastaraisiais mėnesiais maisto žaliavų pasiūla ėmė normalizuotis. Vertinant bendrai, vidutinę metinę infliaciją šiemet nemenkai didins nuo sausio mėn. pakelti netiesioginiai mokesčiai – jie lems apie penktadalį vidutinės metinės infliacijos. Prie bendro kainų didėjimo prisidės ir lėšų iš APKP fondų atsiėmimas, kuris skatins ekonominį aktyvumą ir per tai paklausos nulemtą infliaciją. Vėlesniais metais, daugiausia dėl mažėsiančių energijos išteklių kainų, mažiau kilsiančių mokesčių ir lėčiau didėsiančio darbo užmokesčio, vidutinė metinė infliacija kris ir 2027 m. sudarys 3,0, o 2028 m. – 2,5 proc.

Vis dėlto įvykių Artimuosiuose Rytuose tolesnę raidą gaubia didelis neapibrėžtumas, konflikto eskalacija gali labiau paveikti Lietuvos ekonomikos raidą, nei numatyta pagrindiniame scenarijuje. Jame daroma prielaida, kad energijos tiekimo sutrikimai tęsis iki 2026 m. trečiojo ketvirčio. Taip pat numatoma, kad nebus papildomos didesnės žalos energijos išteklių išgavimo ir tiekimo infrastruktūrai. Nepalankiame scenarijuje daroma prielaida, kad energijos tiekimo sutrikimai tęsis iki 2026 m. ketvirtąjį ketvirtį ir kad energijos išteklių išgavimo ir tiekimo infrastruktūra patirs papildomą reikšmingą žalą. Atsitikus įvykiams, numatytiems šiame scenarijuje, kainos Lietuvoje kiltų daugiau, o ekonominis aktyvumas nukentėtų labiau: 2026–2028 m. infliacija Lietuvoje iš viso būtų 2,3 proc. punkto didesnė, nei numatyta pagrindiniame scenarijuje, o realiojo BVP augimas – 0,8 proc. punkto mažesnis.

**Lentelė 1 - Numatoma Lietuvos ekonomikos raida (šaltinis: Lietuvos Bankas)**

|                                                                               | 2026 m. balandžio mėn. prognozė <sup>a</sup> |                   |                   |                   | 2025 m. gruodžio mėn. prognozė <sup>a</sup> |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                               | 2025 <sup>b</sup>                            | 2026 <sup>b</sup> | 2027 <sup>b</sup> | 2028 <sup>b</sup> | 2025 <sup>b</sup>                           | 2026 <sup>b</sup> | 2027 <sup>b</sup> | 2028 <sup>b</sup> |
| <b>Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)</b>                         |                                              |                   |                   |                   |                                             |                   |                   |                   |
| Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI <sup>e</sup>                            | 3,4                                          | 5,1               | 3,0               | 2,5               | 3,5                                         | 3,1               | 2,6               | 2,5               |
| BVP defliatorius <sup>c</sup>                                                 | 3,4                                          | 3,6               | 3,3               | 3,3               | 3,9                                         | 3,4               | 2,9               | 3,1               |
| Darbo užmokestis                                                              | 8,4                                          | 8,0               | 6,8               | 7,3               | 8,4                                         | 9,1               | 6,9               | 7,5               |
| Importo defliatorius <sup>c</sup>                                             | -1,6                                         | 3,3               | 2,6               | 1,0               | -0,5                                        | 1,5               | 2,1               | 2,0               |
| Eksporto defliatorius <sup>c</sup>                                            | -0,1                                         | 2,0               | 2,1               | 2,1               | 0,2                                         | 2,2               | 2,1               | 2,1               |
| <b>Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)</b> |                                              |                   |                   |                   |                                             |                   |                   |                   |
| BVP <sup>c</sup>                                                              | 2,9                                          | 3,1               | 2,0               | 2,9               | 2,5                                         | 3,2               | 2,3               | 3,0               |
| Privačiojo vartojimo išlaidos <sup>c</sup>                                    | 1,9                                          | 3,8               | 0,3               | 4,7               | 2,0                                         | 5,0               | 0,4               | 4,8               |
| Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos <sup>c</sup>                           | 1,5                                          | 0,5               | 0,4               | 0,4               | 1,3                                         | 0,3               | 0,1               | 0,1               |
| Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas <sup>c</sup>                         | 7,1                                          | 11,7              | 3,0               | 3,7               | 6,5                                         | 11,5              | 3,6               | 4,1               |
| Prekių ir paslaugų eksportas <sup>c</sup>                                     | 4,2                                          | 2,0               | 3,1               | 3,4               | 4,3                                         | 2,3               | 3,3               | 3,3               |
| Prekių ir paslaugų importas <sup>c</sup>                                      | 8,5                                          | 5,4               | 2,0               | 4,5               | 7,9                                         | 6,2               | 2,2               | 4,5               |
| <b>Darbo rinka</b>                                                            |                                              |                   |                   |                   |                                             |                   |                   |                   |
| Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)                 | 6,9                                          | 6,7               | 6,6               | 6,6               | 7,0                                         | 6,6               | 6,5               | 6,5               |
| Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) <sup>d</sup>                        | -0,5                                         | 0,0               | -0,2              | -0,3              | 0,0                                         | 0,2               | -0,2              | -0,3              |
| <b>Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)</b>                                |                                              |                   |                   |                   |                                             |                   |                   |                   |
| Prekių ir paslaugų balansas                                                   | 3,7                                          | 0,4               | 0,8               | 0,8               | 3,5                                         | 1,4               | 2,2               | 1,4               |
| Einamosios sąskaitos balansas                                                 | 0,9                                          | -2,8              | -2,6              | -2,7              | 0,1                                         | -1,8              | -1,2              | -2,1              |
| Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas                                      | 2,8                                          | -0,6              | -1,5              | -2,0              | 1,6                                         | 0,4               | -0,1              | -1,4              |

<sup>a</sup> Makroekonominiai rodikliai prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2026 m. kovo 11 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2026 m. kovo 11 d.

<sup>b</sup> Prognozė.

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

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

<sup>e</sup> Suderintas vartotojų kainų indeksas.



## 2.2. VILNIAUS M. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

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

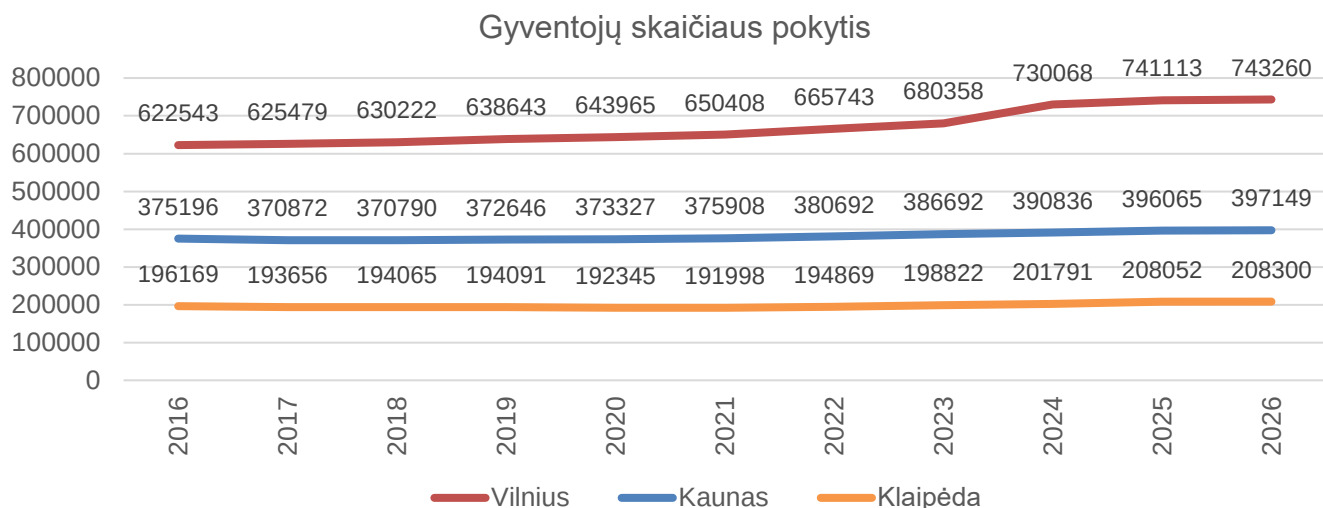
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2025 metų liepos-gruodžio mėn. Lietuvoje buvo 2,89 milijono gyventojų ir tai buvo 0,13 proc. daugiau nei prieš metus. Sparčiausią augimą demonstruoja Vilnius, kuris pritraukia gyventojų tiek iš kitų Lietuvos regionų, tiek ir iš užsienio valstybių. Kaune ir Klaipėdoje augimas gerokai nuosaikesnis – vidutiniškai po kelis tūkstančius gyventojų per metus.

**Lentelė 2 - Nuolatinių gyventojų skaičius 2025 m. liepos-gruodžio mėn. (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

| Metai | Lietuvos Respublika |         | Vilnius    |         | Kaunas     |         | Klaipėda   |         |
|-------|---------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|       | Gyventojai          | Pokytis | Gyventojai | Pokytis | Gyventojai | Pokytis | Gyventojai | Pokytis |
| 2008  | 3 357 675           |         | 556 977    |         | 353 800    |         | 183 828    |         |
| 2009  | 3 339 009           | -0,56%  | 559 234    | 0,41%   | 350 555    | -0,92%  | 183 099    | -0,40%  |
| 2010  | 3 291 960           | -1,41%  | 557 559    | -0,30%  | 343 245    | -2,09%  | 180 673    | -1,32%  |
| 2011  | 3 025 027           | -8,11%  | 533 996    | -4,23%  | 313 614    | -8,63%  | 161 345    | -10,70% |
| 2012  | 2 987 523           | -1,24%  | 534 400    | 0,08%   | 308 767    | -1,55%  | 159 437    | -1,18%  |
| 2013  | 2 956 558           | -1,04%  | 538 474    | 0,76%   | 305 358    | -1,10%  | 157 860    | -0,99%  |
| 2014  | 2 931 612           | -0,84%  | 540 909    | 0,45%   | 302 810    | -0,83%  | 156 890    | -0,61%  |
| 2015  | 2 903 951           | -0,94%  | 543 026    | 0,39%   | 299 535    | -1,08%  | 155 096    | -1,14%  |
| 2016  | 2 870 351           | -1,16%  | 544 259    | 0,23%   | 295 585    | -1,32%  | 153 030    | -1,33%  |
| 2017  | 2 824 030           | -1,61%  | 546 267    | 0,37%   | 290 289    | -1,79%  | 149 860    | -2,07%  |
| 2018  | 2 801 501           | -0,80%  | 549 833    | 0,65%   | 287 574    | -0,94%  | 148 103    | -1,17%  |
| 2019  | 2 792 209           | -0,33%  | 556 767    | 1,26%   | 287 191    | -0,13%  | 148 511    | 0,28%   |
| 2020  | 2 796 025           | 0,14%   | 566 215    | 1,70%   | 292 613    | 1,89%   | 149 433    | 0,62%   |
| 2021  | 2 808 219           | 0,44%   | 559 122    | -1,25%  | 298 724    | 2,09%   | 152 217    | 1,86%   |
| 2022  | 2 834 340           | 0,93%   | 576 010    | 3,02%   | 301 687    | 0,99%   | 155 501    | 2,16%   |
| 2023  | 2 867 148           | 1,16%   | 593 250    | 2,99%   | 304 318    | 0,87%   | 158 943    | 2,21%   |
| 2024  | 2 889 601           | 0,78%   | 604 806    | 1,95%   | 304 328    | 0,00%   | 160 407    | 0,92%   |
| 2025  | 2 893 288           | 0,13%   | 611 176    | 1,05%   | 304 524    | 0,06%   | 161 205    | 0,50%   |

Demografinės tendencijas gerai atskleidžia ir gyventojų, registruotų gydymo įstaigose, statistika, kurią pateikia Valstybinės ligonių kasos. 2024-aisiais gyventojų, registruotų Vilniaus gydymo įstaigose, pokytis buvo ištis įspūdingas – daugiau kaip 49700, šiam pokyčiui turėjo įtakos dalies Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų perrašymas į Vilniaus miesto savivaldybės ligonių kasas, Kaune – apie 4100, o Klaipėdoje – beveik 3000. Visgi, 2025 metais šis augimo tempas Vilniuje ir Kaune sulėtėjo. Per 2026 metų pirmus 3 mėnesius sostinė pasipildė maždaug 2100 naujų gyventojų, Klaipėdoje – apie 200, o Kauno mieste registruotų gyventojų gydymo įstaigose padidėjo apie 1100. Nors ir sulėtėjusios, bet teigiamos demografinės tendencijos lemia augantį būsto poreikį, todėl tiek praėjusiais metais, tiek ir šiemet, nepaisant nemažai neigiamų faktorių, būsto rinka išliko pakankamai aktyvi bei gyvybinga.

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



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

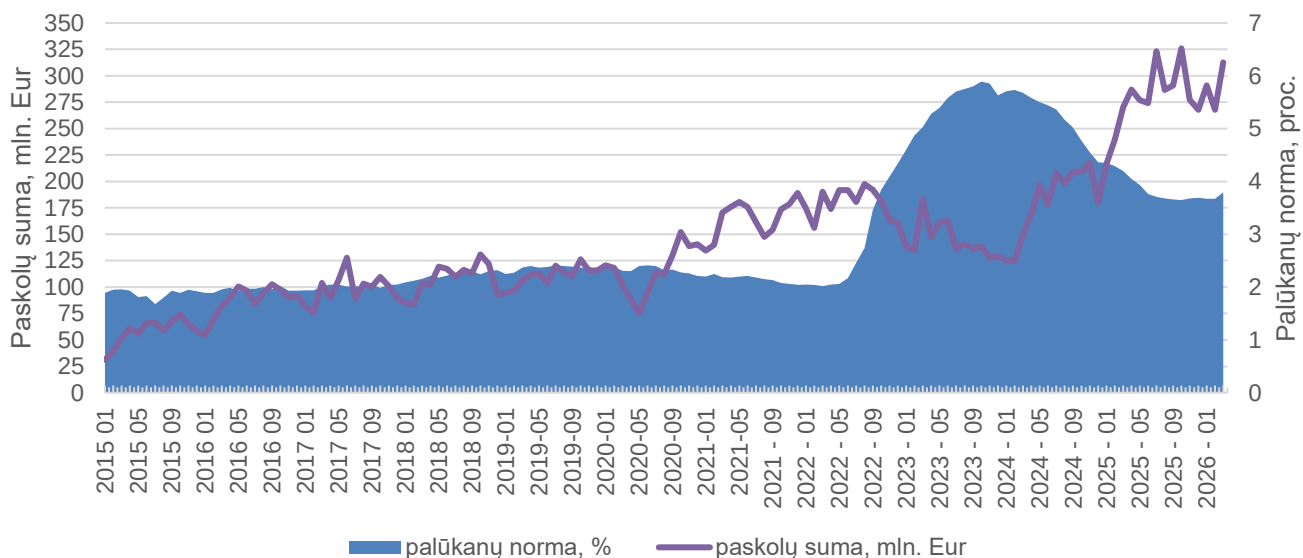
Lentelė 3 – Bendrasis natūralios gyventojų kaitos rodiklis (Lietuvos statistikos departamento duomenys)

| Metai | Lietuvos Respublika | Vilnius | Kaunas | Klaipėda |
|-------|---------------------|---------|--------|----------|
| 2008  | -3,8                | 0,5     | -2,3   |          |
| 2009  | -3,1                | 1,4     | -1,7   | -0,2     |
| 2010  | -3,7                | 1,9     | -2,0   | -0,9     |
| 2011  | -3,6                | 1,5     | -2,3   | -1,5     |
| 2012  | -3,5                | 1,2     | -2,7   | -1,0     |
| 2013  | -3,9                | 0,9     | -2,9   | -1,8     |
| 2014  | -3,4                | 1,7     | -2,3   | -0,9     |
| 2015  | -3,6                | 2,0     | -3,2   | -1,1     |
| 2016  | -3,6                | 2,3     | -2,9   | -2,0     |
| 2017  | -4,0                | 2,1     | -3,4   | -2,2     |
| 2018  | -4,1                | 2,1     | -3,7   | -1,8     |
| 2019  | -4,7                | 0,7     | -3,7   | 3,4      |
| 2020  | -7,1                | -1,3    | -5,3   | -6,5     |
| 2021  | -8,7                | -2,3    | -6,6   | -7,1     |
| 2022  | -7,4                | -1,4    | -6,2   | -6,6     |
| 2023  | -5,7                | -0,8    | -4,4   | -5,1     |
| 2024  | -6,4                | -1,6    | -4,9   | -5,9     |
| 2025  | -6,9                | -2,2    | -6,2   | -6,2     |

## BŪSTAS

Per pirmus tris šių metų mėnesius Lietuvoje butų rinka fiksavo 1,34 proc. sandorių padidėjimą, lyginant su atitinkamu 2025 metų laikotarpiu. Šis augimas yra ženkliai nuosaikesnis nei pernai, kas leidžia teigti, jog rinka iš spartaus atsigavimo fazės pereina į stabilizacijos etapą. Papildomą impulsą rinkai suteikia ir dalies gyventojų sprendimai panaudoti sukauptas antros pakopos pensijų lėšas būsto įsigijimui, kas didina pirkėjų aktyvumą. Tikėtina, kad artimiausiu laikotarpiu sandorių apimtys išliks panašiam lygyje, o kainų pokyčiai bus nuosaikūs, labiau priklausomi nuo konkretaus segmento ir objekto kokybės.

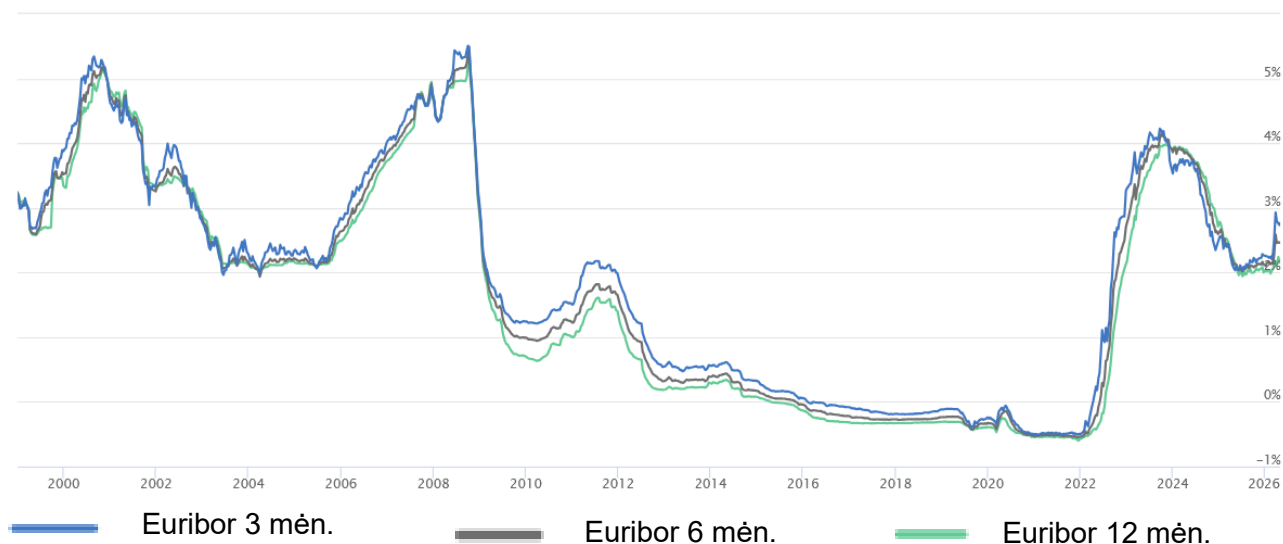
**Figūra 2 – Naujai išduotos paskolos ir palūkanų normos būsto įsigijimui (Lietuvos banko duomenys)**



Šiuo metu EURIBOR normos išlieka santykinai stabilios, svyruodamos apie 2–2,3 % lygį, tačiau stabilumas tapo labiau sąlyginis. Po 2024–2025 m. mažėjimo ciklo rinka perėjo į laukimo ir pervertinimo fazę – investuotojai aktyviai reaguoja į infliacijos rizikas ir geopolitinius veiksnius.

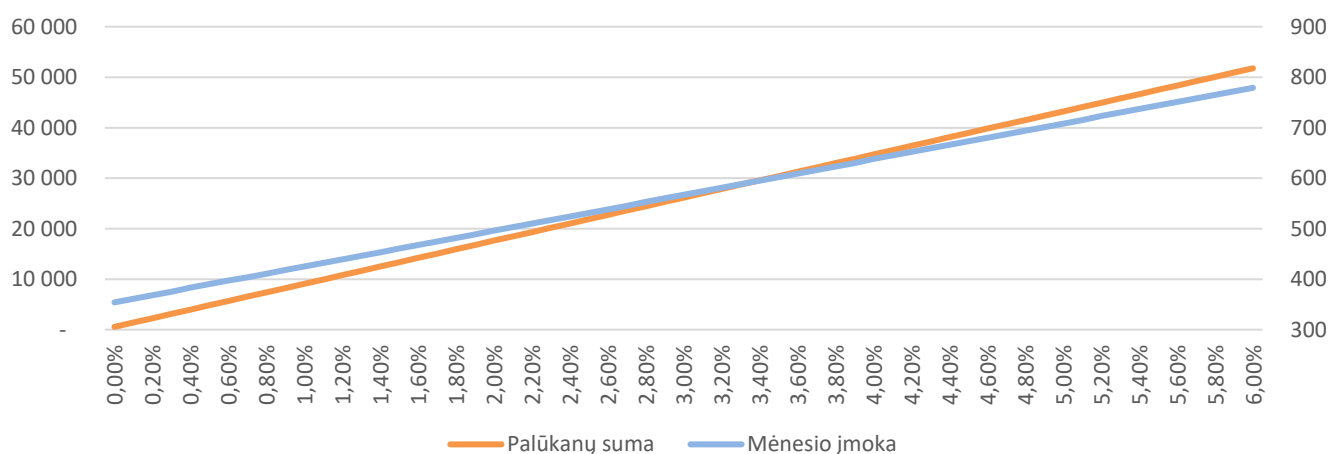
Europos Centrinis Bankas šiuo metu laikosi atsargios pozicijos ir neskuba keisti bazinių palūkanų, tačiau rinka jau pradeda įskaičiuoti galimą griežtesnę politiką, jei infliacija vėl įgautų pagreitį. Todėl dabartinę situaciją tiksliau apibūdintų ne ramus stabilumas, o trapus balansas, vis labiau veikiamas išorinių neapibrėžtumo veiksnių.

Figūra 3 – Euribor normos 2000 – 2025 metais (European Money Markets Institute duomenys)



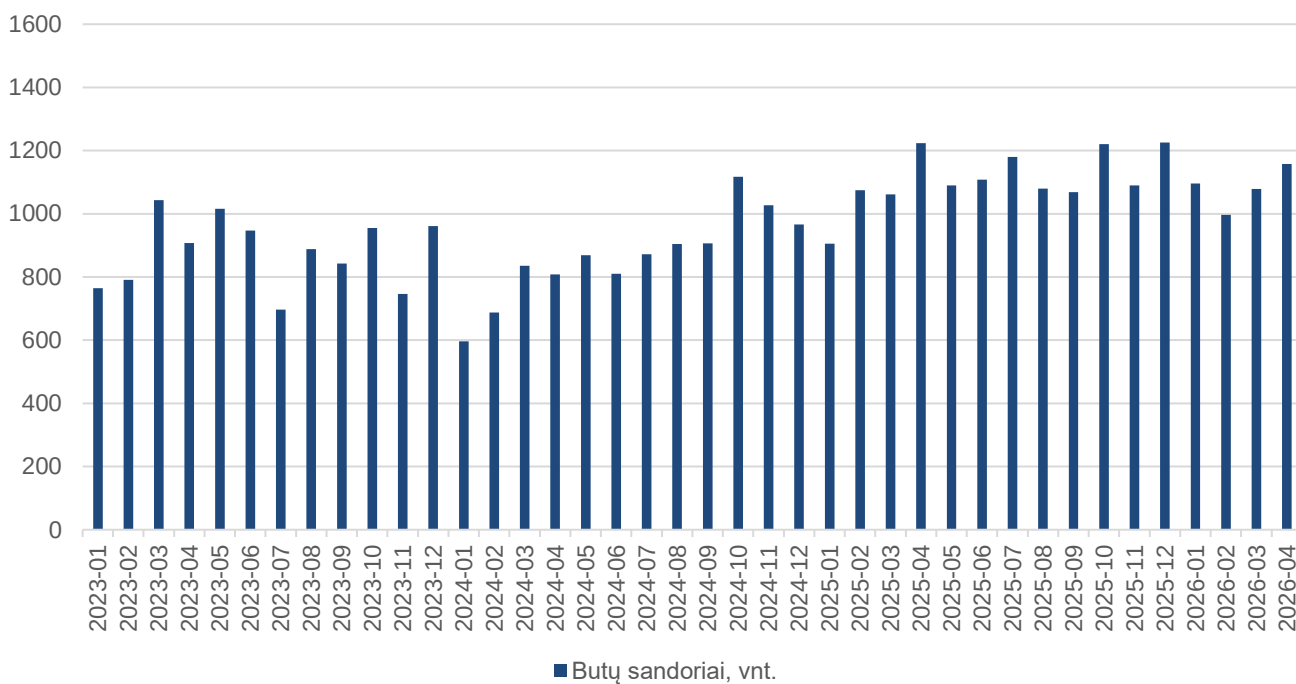
Sumažėjus EURIBOR palūkanoms, kartu mažėja ir paskolų aptarnavimo išlaidos. 2026 metų I-ojo ketv., Lietuvos banko duomenimis, bendros būsto paskolų aptarnavimo išlaidos siekė 3,90 proc. ir tai buvo 0,11 proc. daugiau lyginant su atitinkamu 2025 metų laikotarpiu. Po spartaus palūkanų mažėjimo periodo rinka pasiekė tam tikrą stabilizacijos tašką, kuriame galimi nedideli svyravimai.

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



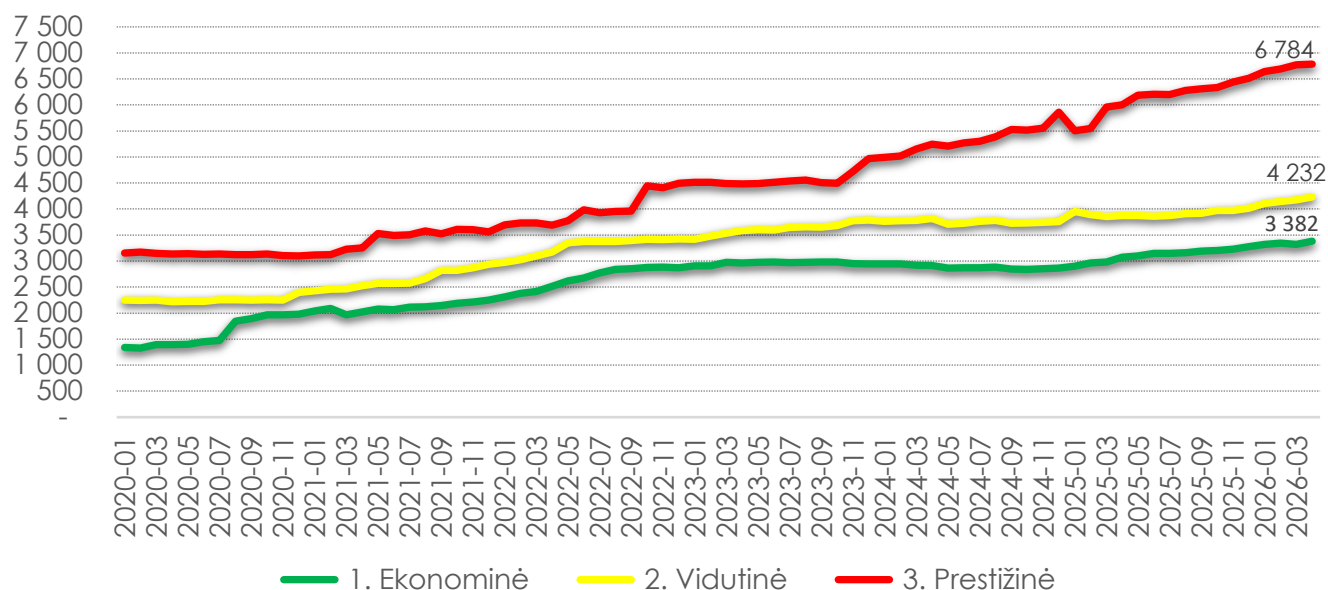
Per pirmus tris šių metų mėnesius Vilniaus apskr. butų rinkoje tendencijos buvo panašios kaip ir visoje Lietuvoje. Sudaryta 4,31 % daugiau pirkimo-pardavimo sandorių nei atitinkamą 2025 metų laikotarpį. Nuo metų pradžios sostinėje toliau stebimas butų rinkos aktyvėjimas bei teigiamos tendencijos.

Figūra 5 – Butų rinkos sandorių pokyčiai Vilniaus apskr. (VĮ Registrų centras informacija)





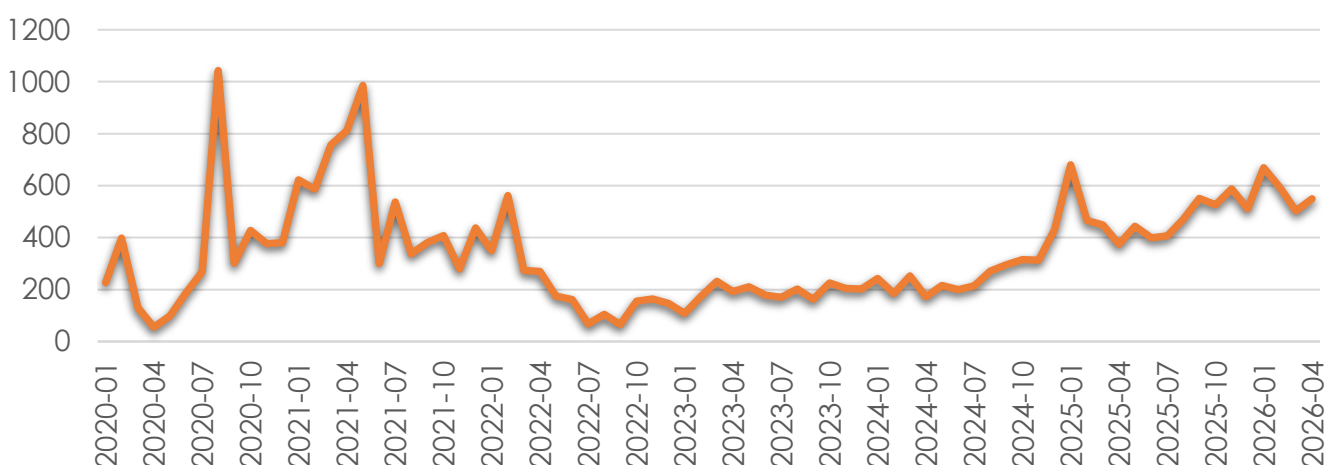
Figūra 6 – Pirminės butų pasiūlos kainų, eurų/ kv. m, pokyčiai



Naujos statybos butų rinką, visų pirma, reikėtų skirstyti pagal kategorijas į ekonominę, vidutinę ir prestižinę klases, nes vidutinė kvadratinio metro kaina bei tendencijos šiuose segmentuose gali skirtis. Per metus prestižiniame segmente padidėjo 13,7 proc. (815 Eur/ kv. m), vidutinėje klasėje – 8,16 proc. (315 Eur/ kv. m), o ekonominės klasės segmente – 11,2 proc. (335 Eur/ kv. m). Naujos statybos butų pasiūlos kainos keitėsi nevienodai, prestižiniame ir ekonominės klasės segmente pastebimas kiek spartesnis kainų augimas, tuo tarpu vidutinės klasės segmente kainos linkusios didėti mažiau.

Per pirmus tris šių metų mėnesius NT plėtotojai Vilniuje susitarė dėl 1765 butų pardavimo ir tai buvo 10,66 proc. daugiau nei atitinkamu 2025 metų laikotarpiu. Kaip ir antrinėje rinkoje, taip ir naujos statybos segmente pardavimai labiausiai atsigavo nuo 2025 metų pradžios.

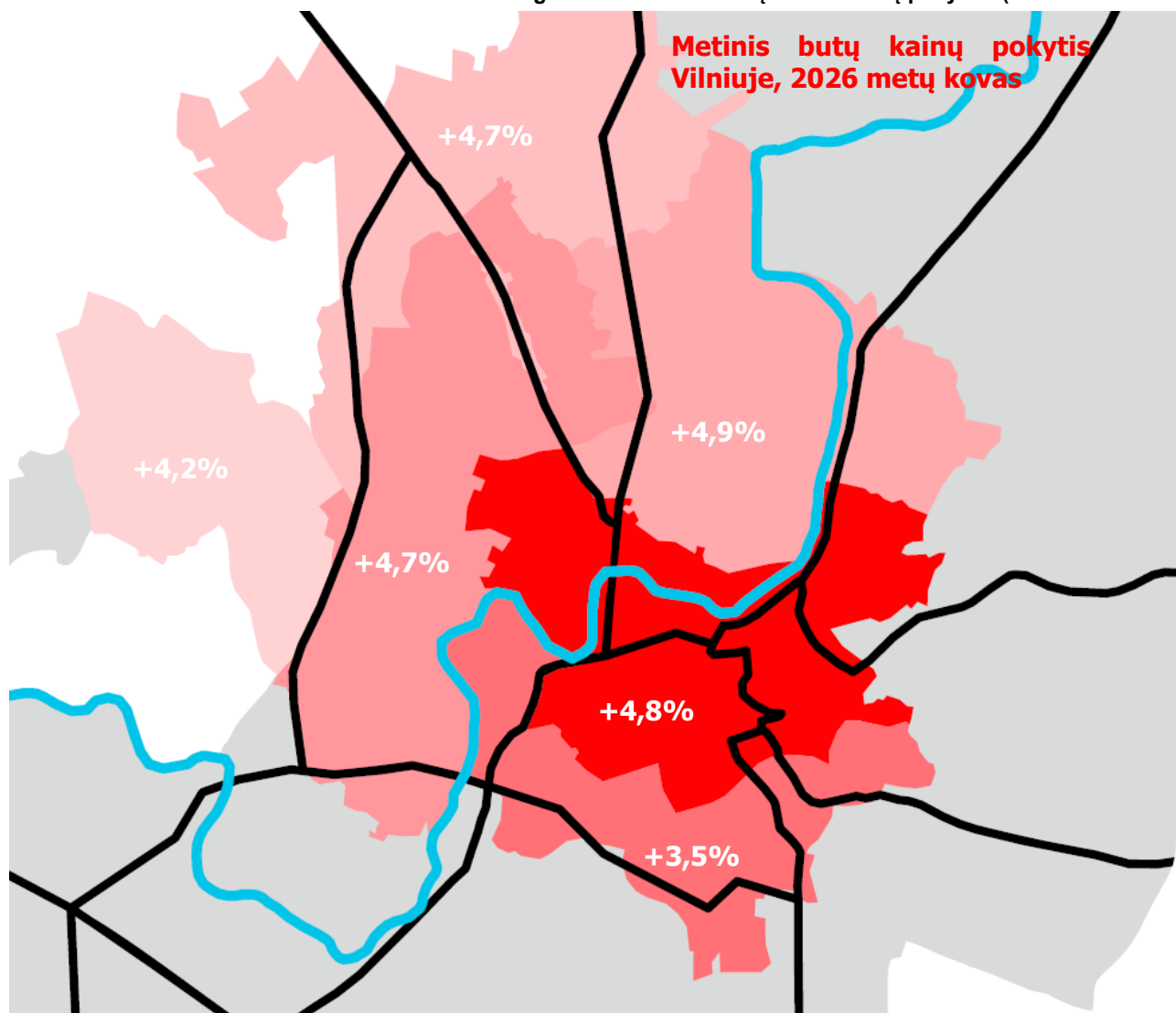
Figūra 7 – Pirminės butų rinkos pardavimai/ susitarimai dėl pardavimo



Panašios nuotaikos stebimos ir antrinėje Vilniaus butų rinkoje. Pastaroji pasižymi tuo, kad joje veikia daug neprofesionalių dalyvių, kurie yra mažiau informuoti, todėl ir jų sprendimai dažnai yra gerokai emocionalesni. Dėl šios priežasties pokyčiai šiame segmente taip pat gali vykti daug didesnėmis amplitudėmis nei pirminėje rinkoje. Per 2025 metus antrinėje rinkoje fiksuoti kainų svyravimai į teigiamą

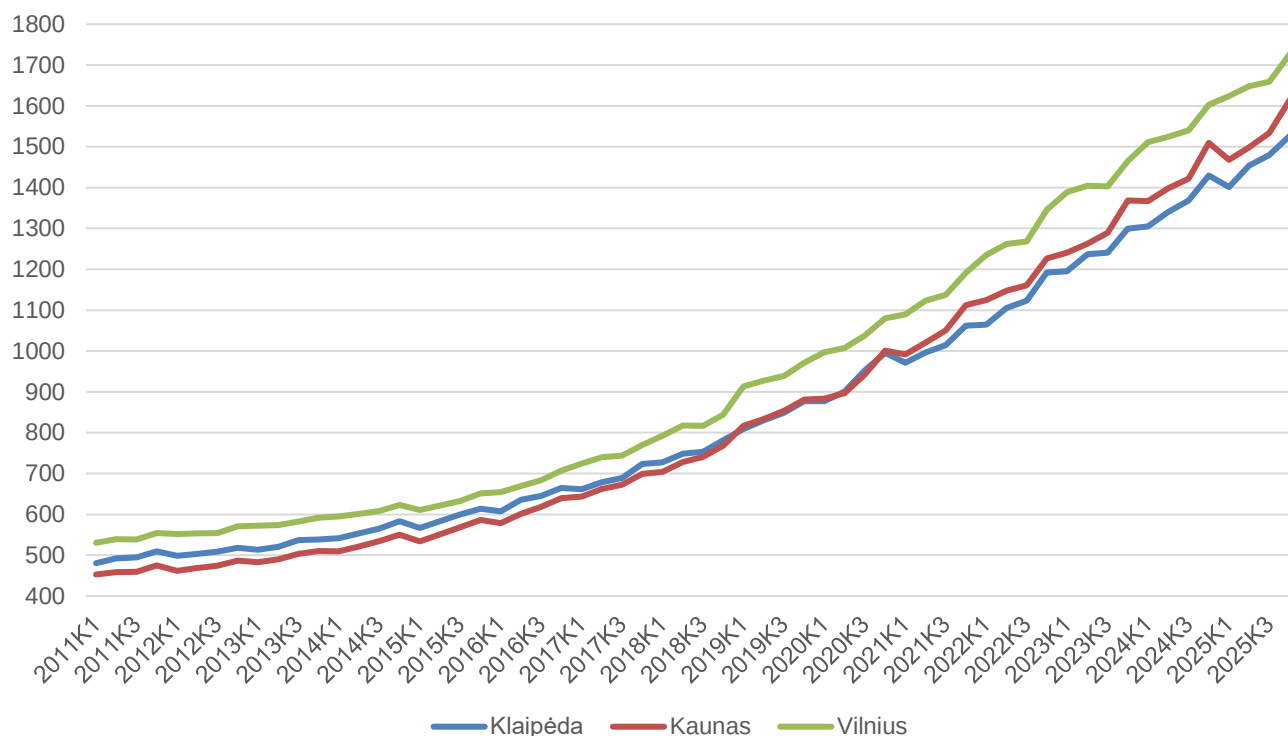
pusę. Panašu, jog aplinkybės nuosekliai gerėja, tad kur kas labiau tikėtina, kad netolimoje ateityje ir toliau sulauksime kainos didėjimo apraiškų.

Figūra 8 – Antrinės butų rinkos kainų pokyčiai (1Partner LT duomenys)



2026 metų kovo duomenimis, antrinėje butų rinkoje matomas teigiamas metinis kainų pokytis visose miesto dalyse, žymesnis butų kainų kilimas matomas centrinėje miesto dalyje. 2026 metais situacija gerėjo, nes ne tik sumažėjo EURIBOR, tačiau didmiesčiuose išlieka gana spartus atlyginimų augimas. Ekonomistai prognozuoja, kad ir toliau atlyginimai turėtų didėti. Tai reiškia, kad būsto kainoms išliekant stabilioms, gyventojams ilgainiui įpirkti būstą turėtų būti lengviau.

Figūra 9 – Vidutinis darbo užmokestis (EUR) per mėnesį neto (Statistikos departamento duomenys)



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

Lentelė 4 – Naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniaus mieste

| Vieta                                                         | iki 40 m <sup>2</sup> |       | 40 - 60 m <sup>2</sup> |       | 60 - 80 m <sup>2</sup> |       | 80+ m <sup>2</sup> |       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|-------|--------------------|-------|
|                                                               | Nuo                   | Iki   | Nuo                    | Iki   | Nuo                    | Iki   | Nuo                | Iki   |
| <b>Senamiestis</b>                                            | 5 000                 | 7,600 | 5 200                  | 8 200 | 5 200                  | 8 500 | 4 800              | 8 100 |
| <b>Prestižiniai rajonai</b>                                   |                       |       |                        |       |                        |       |                    |       |
| <i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>  | 4 000                 | 6 800 | 3 800                  | 6 800 | 3 700                  | 6 700 | 3 500              | 7 000 |
| <b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b>                      |                       |       |                        |       |                        |       |                    |       |
| <i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>       | 2 800                 | 5 000 | 3 000                  | 4 500 | 3 000                  | 4 600 | 2 500              | 4 000 |
| <b>Miegamieji rajonai</b>                                     |                       |       |                        |       |                        |       |                    |       |
| <i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i> | 2 500                 | 3 700 | 2 300                  | 3 800 | 2 300                  | 3 700 | 2 000              | 3 300 |
| <b>Periferija</b>                                             |                       |       |                        |       |                        |       |                    |       |
| <i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės ir kt.</i>             | 2 000                 | 3 500 | 2 000                  | 3 300 | 2 000                  | 3 000 | 1 900              | 2 800 |

Lentelė 5 – 2012-2022 metų statybos įrengtų butų kainos Vilniaus mieste

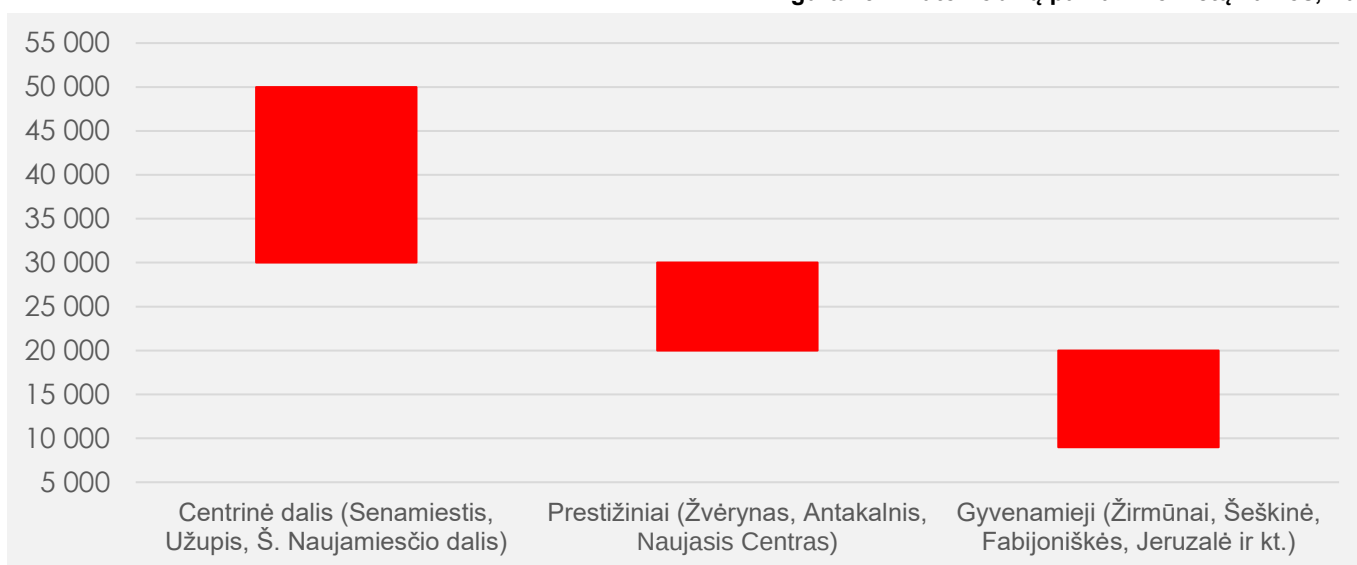
| Vieta                                                   | 1 kamb. |       | 2 kamb. |       | 3 kamb. |       | 4+ kamb. |       |
|---------------------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|----------|-------|
|                                                         | Nuo     | Iki   | Nuo     | Iki   | Nuo     | Iki   | Nuo      | Iki   |
| Senamiestis                                             | 4 600   | 7 600 | 4 400   | 7 800 | 4 300   | 7 800 | 4 100    | 7 800 |
| Prestižiniai rajonai                                    | 4 000   | 6 200 | 3 800   | 6 100 | 3 600   | 6 000 | 3 500    | 6 500 |
| Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės   |         |       |         |       |         |       |          |       |
| Komerciniai - gyvenamieji rajonai                       | 3 200   | 5 100 | 3 000   | 4 900 | 2 800   | 4 500 | 2 700    | 4 100 |
| Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.        |         |       |         |       |         |       |          |       |
| Miegamieji rajonai                                      | 3 000   | 4 400 | 2 900   | 4 200 | 2 550   | 4 000 | 2 300    | 3 800 |
| Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.  |         |       |         |       |         |       |          |       |
| Periferija                                              | 2 600   | 3 200 | 2 400   | 3 000 | 2 200   | 2 800 | 1 900    | 2 700 |
| Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai ir kt. |         |       |         |       |         |       |          |       |

Lentelė 6 – Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste

| Vieta                                                   | 1 kamb. |       | 2 kamb. |       | 3 kamb. |       | 4+ kamb. |       |
|---------------------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|----------|-------|
|                                                         | Nuo     | Iki   | Nuo     | Iki   | Nuo     | Iki   | Nuo      | Iki   |
| Senamiestis                                             | 3 800   | 6 700 | 3 600   | 6 500 | 3 500   | 6 500 | 3 300    | 6 300 |
| Prestižiniai rajonai                                    | 3 400   | 5 000 | 3 300   | 4 900 | 3 100   | 4 700 | 3 000    | 4 500 |
| Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės   |         |       |         |       |         |       |          |       |
| Komerciniai - gyvenamieji rajonai                       | 2 100   | 4 000 | 2 000   | 3 700 | 1 900   | 3 400 | 1 800    | 3 000 |
| Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.        |         |       |         |       |         |       |          |       |
| Miegamieji rajonai                                      | 1 800   | 3 400 | 1 600   | 3 200 | 1 500   | 2 800 | 1 300    | 2 400 |
| Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.  |         |       |         |       |         |       |          |       |
| Periferija                                              | 1 700   | 2 600 | 1 500   | 2 500 | 1 400   | 2 300 | 1 200    | 2 100 |
| Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai ir kt. |         |       |         |       |         |       |          |       |

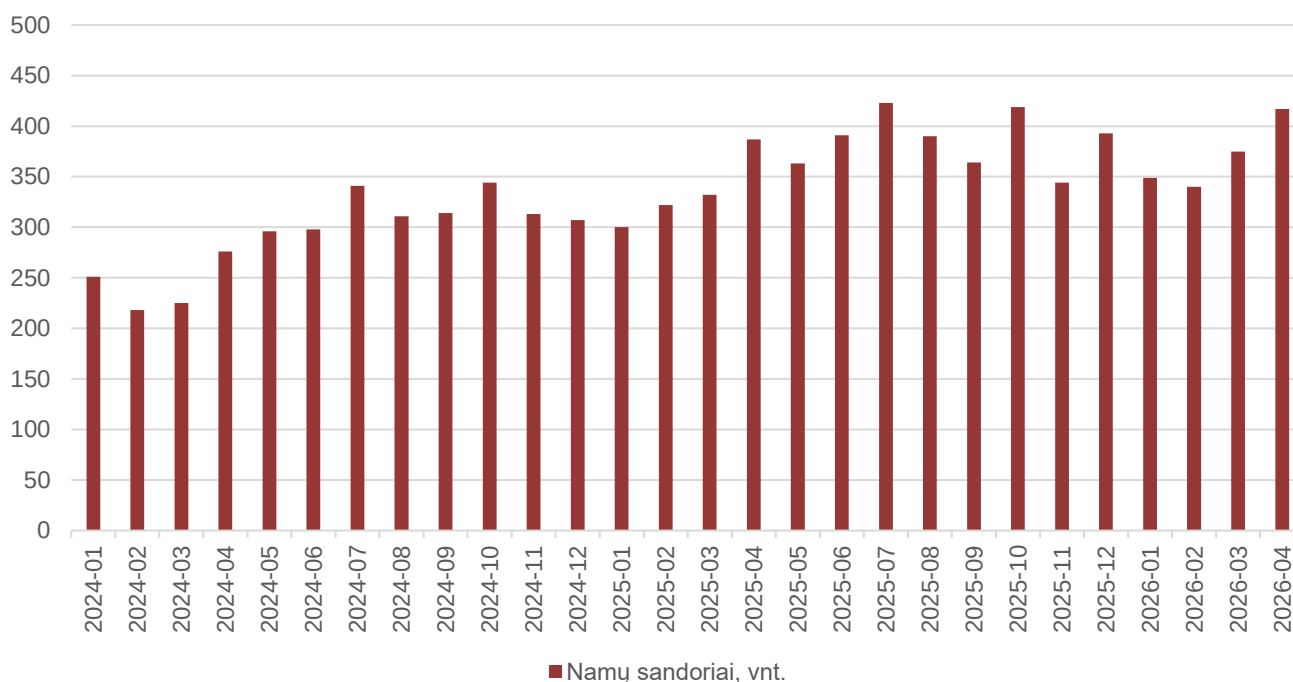
2026 metais požeminių automobilių stovėjimo vietų kainų pokytis tiesiogiai koreliuoja su butų kainų tendencijomis. Brangiausiai automobilių vietos buvo parduodamos centrinėje miesto dalyje, kur didžiausias tankumas ir atitinkamai didžiausia paklausa.

Figūra 10 – Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur



Namų/ kotedžų segmente per pirmus tris šių metų mėnesius Vilniaus apskr. fiksuotas 11,53 % sandorių padidėjimas, lyginant su atitinkamu 2025 metų laikotarpiu. Tendencijos analogiškos kaip ir butų rinkoje – nuo metų pradžios sostinėje toliau stebimas namų rinkos aktyvėjimas bei teigiamos tendencijos.

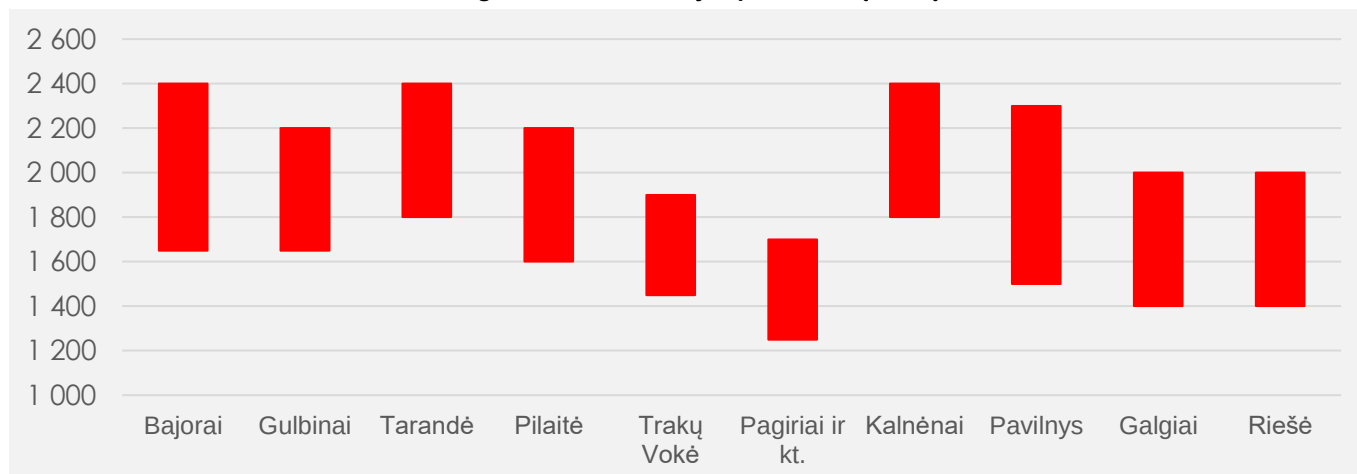
**Figūra 11 – Namų/ kotedžų rinkos sandorių pokyčiai Vilniaus apskr. (VĮ Registrų centras informacija)**



Didžiausi individualių gyvenamųjų namų kvartalai tradiciškai yra susiformavę Vilniaus miesto pakraštyje, ties Ukmergės bei Molėtų plentais, aplink Pilaitės bei Balsių mikrorajonus ir vakarinėje dalyje Pavilnyje. Nauji gyvenamųjų namų kvartalai sparčiai formuojasi Riešėje, Avižieniuose, Galgiuose, Salininkuose, Pagiriuose.

Individualių namų/ kotedžų segmente, kaip ir įprasta, populiariausiomis lokacijomis išliko Pilaitė, Zujūnai, Gineitiškės, Tarandė, Gulbinai, Pavilnys, Naujoji Vilnia, Galgiai ir aplinkinės teritorijos. Nuosavų namų/ kotedžų segmentas pasižymi tuo, kad potencialūs pirkėjai turi galimybę patys pasistatyti būstą, jei jų netenkina pasiūlos kokybė ar prašoma kaina, todėl tai yra labai rimtas kainų augimą amortizuojantis veiksnys.

**Figūra 12 – Informacija apie kotedžų kainų intervalus bei vidutinę kainą, Eur/m<sup>2</sup>**



Lentelė 7 - Informacija apie tipines individualių gyvenamųjų namų kainas, Eur/m<sup>2</sup>

| Kainos Eur/m <sup>2</sup> (100-200 m <sup>2</sup> ) | Nauja statyba<br>(Su daline apdaila) |       | Naujesnė statyba<br>(iki 10 m. senumo) |       | Sena statyba<br>(Senesni nei 10 m.) |       |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|
|                                                     | Nuo                                  | Iki   | Nuo                                    | Iki   | Nuo                                 | Iki   |
| Prestižinės miesto dalys                            | 3 000                                | 6 500 | 3 000                                  | 4 500 | 2 000                               | 3 500 |
| Gyvenamieji rajonai                                 | 1 800                                | 3 500 | 2 300                                  | 3 300 | 1 600                               | 2 400 |
| Priemiesčio rajonai                                 | 1 400                                | 2 300 | 1 700                                  | 2 500 | 1 200                               | 2 000 |

## 2.3. PASIŪLOS ANALIZĖ

Vertinamas nekilnojamasis turtas yra gyvenamojo turto segmento dalis. Vertintojas, siekdamas nustatyti galimus kainų intervalus, išnagrinėjo parduodamų panašiausių objektų pasiūlos informaciją ir atrinko keletą pavyzdžių, parodančių galimus kainų intervalus.

Tame pačiame projekte parduodamų gyvenamųjų namų su daline vidaus apdaila kainos, priklausomai nuo sklypo dalies, lokacijos, ploto, atliktų darbų ir kitų veiksnių svyruoja nuo 3 447 Eur / m<sup>2</sup> iki 3 496 Eur / m<sup>2</sup>. Taip pat netoli esančioje Nemėžio gyvenvietėje vystomas naujas prabangių gyvenamųjų namų kvartalas, parduodamų objektų kainos svyruoja nuo 3 372 Eur / m<sup>2</sup> iki 3 750 Eur / m<sup>2</sup>.

Lentelė 8 – Artimoje aplinkoje parduodami objektai (šaltinis: <http://www.aruodas.lt>)

|                                                                                     |                                                 |                       |                |                                            |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Kalnėnai<br>Lukšinės g.                         | 237                   | 10             | Dalinė<br>apdaila                          |    |
| <b>817 000 €</b><br>3 447 €/m <sup>2</sup>                                          | <a href="#">Pasidomėkite būsto paskola &gt;</a> |                       |                |                                            |                                                                                       |
|  | Kalnėnai<br>Lukšinės g.                         | 268                   | 9              | Dalinė<br>apdaila                          |  |
| <b>937 000 €</b><br>3 496 €/m <sup>2</sup>                                          | <a href="#">Pasidomėkite būsto paskola &gt;</a> |                       |                |                                            |                                                                                       |
|  | Kalnėnai<br>Ašmenėlės g.                        | 268.97                | 9.06           | Dalinė<br>apdaila                          |  |
| <b>937 000 €</b><br>3 484 €/m <sup>2</sup>                                          | <a href="#">Pasidomėkite būsto paskola &gt;</a> |                       |                |                                            |                                                                                       |
|  | 10,00 a                                         | 215,00 m <sup>2</sup> | Dalinė apdaila | <b>725 000 €</b><br>3 372 €/m <sup>2</sup> |                                                                                       |
|  | 10,00 a                                         | 215,00 m <sup>2</sup> | Dalinė apdaila | <b>728 000 €</b><br>3 386 €/m <sup>2</sup> |                                                                                       |
|  | 13,00 a                                         | 200,00 m <sup>2</sup> | Dalinė apdaila | <b>750 000 €</b><br>3 750 €/m <sup>2</sup> |                                                                                       |

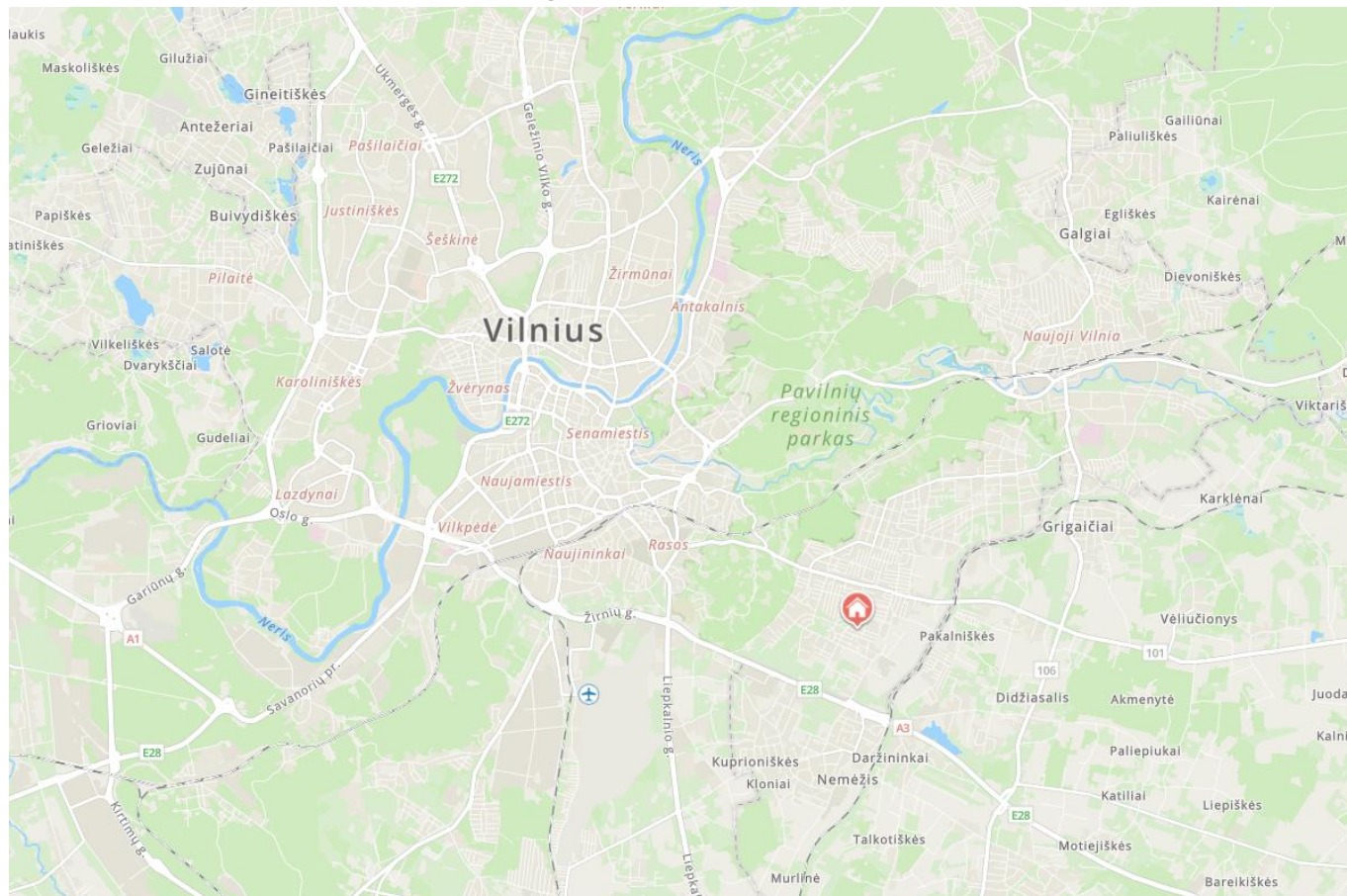


### 3. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

#### 3.1. VIETA

Vertinamas turtas yra Vilniuje, Lukšinės g. 30, LT-13282.

Figūra 13 – Vertinamo nekilnojamojo turto lokacija (šaltinis: [www.maps.lt](http://www.maps.lt))



**Miesto, kuriame yra vertinamas turtas, aprašymas.** Vertinamas nekilnojamas turtas yra Vilniaus mieste. Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Tai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerą įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione. Miestui būdinga unikali gamtinė aplinka ir išskirtinės kultūros paveldo vertybės, įskaitant ir Vilniaus senamiestį.

**Vertinamo turto lokacijos aprašymas.** Vertinamas turtas yra Naujosios Vilnios seniūnijos dalyje, netoli sandūros su Rasų seniūnija. Tai naujai suformuota gyvenvietė – Kalnėnai, kuri yra Naujosios Vilnios seniūnijos pietinė dalis, tačiau įgyja savybių būdingų ir Rasų seniūnijai. Šis kvartalas yra suformuotas Gurių kolektyvinių sodų pietinėje dalyje.

**Verčių zonos aprašymas.** 57.80 verčių zona – naujai užstatyta Vilniaus miesto rytinė teritorija, besiribojanti su Pavilnių regioniniu parku, šalia Minsko pl. automagistralės - naujų individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų kvartalas – Kalnėnai. Didelę (~ 29 ha) šios verčių zonos dalį užima ir krašto apsaugos paskirties žemės sklypas, plėtros planuose numatytas urbanizuoti (gyvenamųjų namų statybai). Kalnėnų kvartalas pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

**Vietovės aprašymas.** Kalnėnai – tai prestižinis, sparčiai besiplečiantis „amerikietiško priemiesčio“ tipo rajonas (apie 6–8 tūkst. gyventojų), kurio nekilnojamojo turto vertę labiausiai kelia socialinis vienalytiškumas (nėra senų sovietinių daugiabučių, saugi kaimynystė) ir strategiškai patogi lokacija – miesto centras pasiekiamas per 10–15 min. Minsko plentu ar Juoduoju keliu. Architektūra čia estetiška ir tvarkinga: dominuoja naujos statybos individualūs namai, kotedžai bei modernūs mažaaukščiai (3 – 4 a.) daugiabučiai.

**Socialinė infrastruktūra.** Infrastruktūra rajone yra specifinė – čia dominuoja privatus sektorius, o valstybinių objektų trūksta. Pagrindinės švietimo įstaigos – „Karalienės Mortos“ mokykla ir darželis „Vaikystės sodas“, sveikatos priežiūros įstaigos – privati „Nordclinic“ klinika, prekybos centrai „IKI“ bei šalia esantis „Lidl“. Valstybinių mokyklų ar poliklinikų pačiame rajone nėra (gyventojai dažnai priskiriami Naujininkų ar Centro įstaigoms). Kalnėnų gyventojai gali patogiai pasiekti žaliąsias zonas, mikrorajonas ribojasi su Pavilnių regioniniu parku ir Ribiškių kraštovaizdžio draustiniu, garsėjančiu unikaliu kalvotu reljefu ir pėsčiųjų trasomis.

**Vertinamas objektas.** Vertinamas turtas yra naujai pastatytame uždame dešimties prabangių individualių gyvenamųjų namų kvartale (statytojas „Halso Invest“). Teritorijos reljefas yra su lengva įkalne (reljefas aukštėjantis vakarų kryptimi), todėl kiekvienas namas pastatytas šiek tiek aukščiau už prieš tai esantį ir neužstoja erdvės.

Figūra 14 – Projekto vizualizacija (<https://www.halso.lt/lt/galerija>)



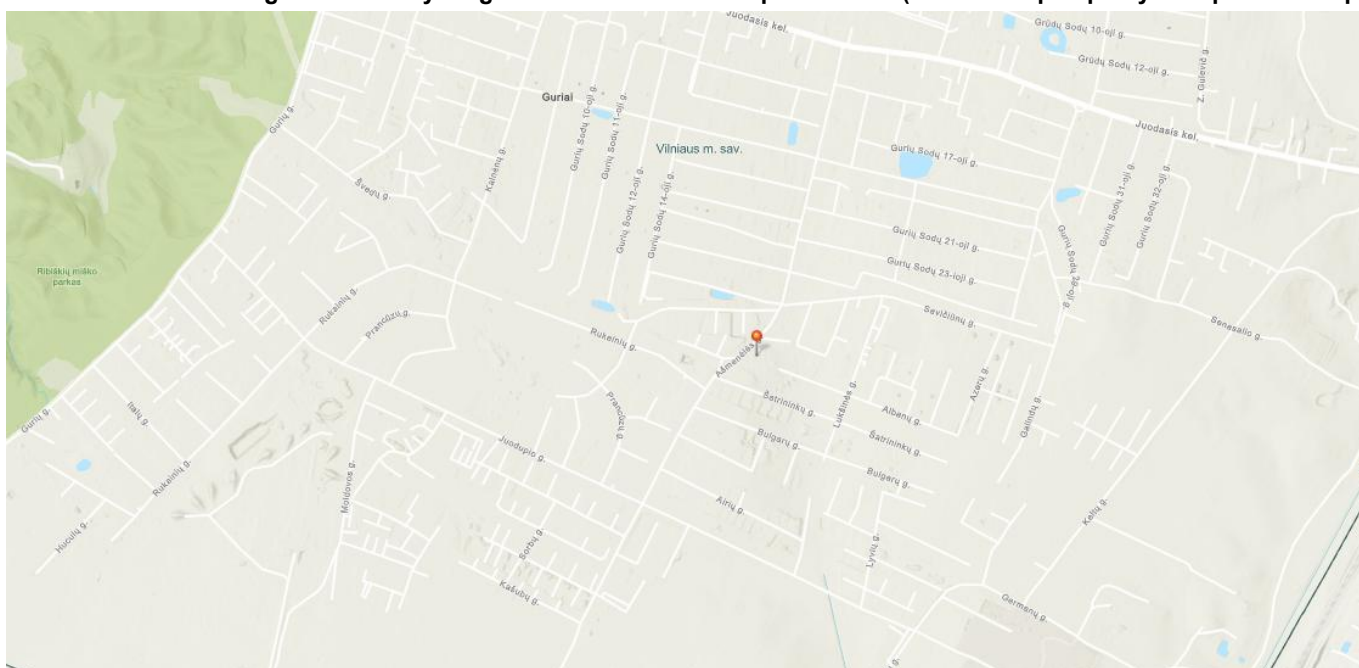


Figūra 15 – Kadastro žemėlapis fragmentas (šaltinis: www.registrucentras.lt)



### VIETOVĖS KLIMATO KAITOS IR TARŠOS RIZIKŲ VEIKSNIAI

- **Garso tarša.** Autotransporto: 45-49.
- **Cheminių medžiagų ir oro tarša.** Pavojingų/taršių objektų iki 1 km atstumu – nėra. Oro tarša: 18,76  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .
- **Saugomos teritorijos.** Vertinamas objektas nepatenka į saugomą teritoriją. Vertinamas objektas nepatenka į Natura 2000 teritoriją.
- **Pakrantės erozija.** Vertinamas objekto teritorijoje pakrantės erozijos rizika – labai maža.
- **Potvyniai.** Objektas nėra sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės onoje zonoje (žr. [žemėlapyje](#)).

Figūra 16 - Potvynio grėsmės / rizikos žemėlapis ištrauka (šaltinis: <https://potvyniai.aplinka.lt/map>)

## PASIEKIAMUMAS

Objekto pasiekiamumas turi didelės įtakos nekilnojamojo objekto patrauklumui. Objekto pirkėjams yra svarbi privažiavimo / išvažiavimo kelių infrastruktūra tiek pačiame mieste, tiek ir jo apylinkėse.

- **Privatus transportas.** Geriausias ir tiesiausias maršrutas į miesto centrą driekiasi Juoduoju keliu, pereinančiu į Subačiaus gatvę (link Užupio / Senamiesčio) arba per Minsko plentą ir Liepkalnio gatvę. Nors atstumas nedidelis, eismo intensyvumas rytais Juodajame kelyje yra didelis, nes tai pagrindinė arterija išvažiuojantiems iš rajono. Privažiavimas patogus – visi keliai vedantys iki kvartalo, kuriame yra vertinamas pastatas, yra asfaltuoti, geros būklės. Susisiekimas su miesto centru (~ 7-8 km atstumas) individualiu transportu yra geras ne piko metu. Elektromobilio krovimo stotelės prie pastato / pastate: nėra. Viešos įkrovimo vietos artimoje aplinkoje (iki 300 m): nėra. Vietos dviračiams ir motoroleriams prirakinti: yra.
- **Viešasis transportas.** Artimiausia viešojo transporto stotelė yra ~ 70 m atstumu nuo kvartalo, kuriame yra vertinamas turtas. Stotelėje („Savičiūnų st.“) 2-3 kartus per valandą kursuoja Nr. 33 maršruto autobusas: Šiaurės miestelis – Rinktinės – Sukilėlių g. – Guriai (Nr. 33) bei 1-2 kartus per valandą Nr. 122 maršruto autobusas: Naujininkai – Kalnėnai – Guriai – Pavilnys – Naujoji Vilnia. Susisiekimas viešuoju transportu yra patogus.

## IŠVADOS DĖL VERTINAMO TURTO DISLOKACIJOS

Teigiamos įtakos turi:

- Naujas uždaras privačių gyvenamųjų namų kvartalas.
- Gera socialinė reputacija.
- Netoliese yra Pavilnių regioninis parkas, daug žaliųjų zonų.
- Geras susisiekimas individualiu transportu su Vilniaus miestu (ne piko metu).
- Nedideliu atstumu išvystyta socialinė infrastruktūra.
- Patogus susisiekimas viešuoju transportu.

Neigiamos įtakos turi:

- Vidutiniškai patogus susisiekimas su miesto centrine dalimi piko metu.

**Išvada dėl vertinamo turto lokacijos:** vertinamo turto vieta, atsižvelgiant į paminėtas aplinkybes, yra priimama kaip gera.

## 3.2. DETALUS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### ŽEMĖS SKLYPO APRAŠYMAS

- Unikalus daikto Nr.: 4400-3863-9956.
- Žemės sklypo kadastro Nr. ir vietovės pavadinimas: 0101/0158:404 Vilniaus m. k.v.
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
- Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- Žemės sklypo plotas: 0,1597 ha.

- Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Sklypas yra netaisyklingos formos, reljefas – nežymiai žemėjantis šiaurės kryptimi. Žemės sklype pastatyti analogiškos architektūros du vienbučiai gyvenamieji namai (1A2/b ir 2A2/b).

**Naudojimosi tvarka.** Žemės sklypui nustatyta naudojimosi tvarka: 837,00 kv. m ploto dalis „A“ ir 760,00 kv. m ploto dalis „B“. Vertinamas gyvenamasis namas (2A2/b) stovi sklypo dalyje „A“. Apžiūros metu aplinka yra tvarkoma – rytinėje dalyje prie pastato įrengta betoninėmis trinkelėmis grįsta aikštelė, vakarinėje pusėje pradėti terasų įrengimo darbai, likusioje teritorijos dalyje – nedengta žemė. Žemės sklypo naudojimosi tvarkos planas pateiktas turto vertinimo ataskaitos prieduose.

#### Daiktinės teisės:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas: 94.00 kv. m.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos<sup>7</sup>:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 0.0375 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 1417 kv. m.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 1597 kv. m.

Sklype nustatytos daiktinės teisės ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos reikšmingos įtakos vertei neturi.

#### GYVENAMOJO NAMO APRAŠYMAS

Lentelė 9 - Vertinamo objekto aprašymas

|                                                 |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unikalus Nr.                                    | 4400-6397-1319                                                                                                                                                                 |
| Paskirties grupė                                | Vienbučių ir dvibučių                                                                                                                                                          |
| Naudojimo paskirtis                             | Vienbučių                                                                                                                                                                      |
| Žymėjimas plane                                 | 2A2/b                                                                                                                                                                          |
| Statybos metai                                  | 2024-2025                                                                                                                                                                      |
| Baigtumo procentas                              | 81%                                                                                                                                                                            |
| Aukštų skaičius                                 | 2                                                                                                                                                                              |
| Bendras plotas                                  | 250,43 kv. m                                                                                                                                                                   |
| Pastato tvarumo sertifikatas                    | Nėra                                                                                                                                                                           |
| BMS (pastato valdymo sistema)                   | Nėra                                                                                                                                                                           |
| Pastato energinio naudingumo klasė              | Projekte numatyta: A++.                                                                                                                                                        |
| Atsinaujinančios energijos naudojimas ir gamyba | Nėra                                                                                                                                                                           |
| Prieinamumas asmenims su negalia                | Nuožulnus pateikimas į pastatą                                                                                                                                                 |
| Aprašymas                                       | Gyvenamajame name suformuota 14 patalpų (7 pirmame bei 7 antrame), kurios, vertės nustatymo dieną neįrengtos. Pastato kadastrinių matavimų byla pateikta ataskaitos prieduose. |

<sup>7</sup> 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166



Lentelė 10 – Objekto konstrukcijų sudedamųjų elementų, apdailos ir inžinerinės įrangos aprašymas

| Pavadinimas                                                          | Būklė           | Pastabos                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pastato konstrukciniai elementai, sudedamųjų elementų įranga:</b> |                 |                                                                             |
| Pamatai                                                              | Labai gera      | Gręžtiniai poliai, monolitinis rostverkas, apšiltinti                       |
| Sienos                                                               | Labai gera      | Blokelių mūras (sienų apšiltinimas: PIR plokštės)                           |
| Pertvaros                                                            | Labai gera      | Mūrinės, gipso kartono plokštės                                             |
| Perdengimai                                                          | Labai gera      | Surenkamos G/B perdengimo plokštės                                          |
| Stogas                                                               | Labai gera      | Sutapdintas, gelžbetonio konstrukcijų, apšiltintas, dengtas PVC danga       |
| Išorės apdaila                                                       | Labai gera      | Ventiliuojamas fasadas. Kvarco plokštė ir WPC dailylentės                   |
| Langai                                                               | Labai gera      | Medinių rėmų su stiklo paketais, kaustyti aliuminiu                         |
| Įėjimo durys                                                         | Labai gera      | Medinių rėmų su stiklo paketais, kaustytos aliuminiu                        |
| <b>Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:</b>                    |                 |                                                                             |
| Sienos                                                               | Nebaigti darbai | Tinkas, gipso kartono plokštės                                              |
| Lubos                                                                | -               | Nėra                                                                        |
| Grindys                                                              | Nebaigti darbai | Išlyginamasis betono sluoksnis                                              |
| Vidaus durys                                                         | -               | Nėra                                                                        |
| San. mazgas                                                          | -               | Neįrengta – atvesti vandentiekio ir kanalizacijos „taškai“                  |
| <b>Vertinamo turto inžinerinės įrangos elementai:</b>                |                 |                                                                             |
| Šildymas                                                             | Nebaigti darbai | Išvedžiotas grindinis šildymas (šildymo įrenginys nesumontuotas)            |
| Elektra                                                              | Nebaigti darbai | Yra el. instaliacija (nėra rozečių, jungiklių, apšvietimo sistemos)         |
| Vandentiekis                                                         | Labai gera      | Miesto tinklų                                                               |
| Kanalizacija                                                         | Labai gera      | Miesto tinklų                                                               |
| Viryklė                                                              | -               | Nėra                                                                        |
| Vėdinimas                                                            | Nebaigti darbai | Numatyta rekuperacinė vėdinimo sistema (yra ortakiai, nėra rekuperatoriaus) |
| Signalizacija                                                        | -               | Nėra                                                                        |

### IŠVADA DĖL VERTINAMO OBJEKTO BŪKLĖS

Vertinamo turto būklė – \*dalinė apdaila. Registruotas pastato baigtumas: 81 %.

**\*Turto būklės tipų apibrėžimas.** Toliau aprašytas turto būklės tipas yra skirtas sąlyginai apibendrinti objekto konstrukcinių, apdailos ir inžinerinės įrangos elementų fizines ir funkcines savybes, siekiant palyginti objektus tarpusavyje ir kuo objektyviau atspindėti rinkos dalyvių požiūrį į objekto būklę. Objekto būklės tipas nustatytas remiantis objektų apžiūros metu surinkta informacija, ilgamete vertintojo darbo patirtimi ir rinkos stebėjimų duomenimis.

- **Dalinė apdaila** – remiantis stebėjimais apie pirminėje rinkoje vyraujančią parduodamo būsto būklę, dalinę būsto apdailą sudaro: vamzdynai atvesti iki san. prietaisų vietų; šildymo sistema su radiatoriais arba grindinio šildymo vamzdynų; grindų išlyginamasis sluoksnis; tinkuotos sienos; įrengtos vidaus pertvaros; išvedžiota elektros ir silpnų srovių instaliacija; įrengta vėdinimo sistema (priklausomai nuo energinio naudingumo reikalavimų). Tokios būklės būsto baigtumo procentas įprastai svyruoja tarp 80 – 90 %.

### 3.3. OBJEKTO TEISINĖ CHARAKTERISTIKA

**Vertinamo nekilnojamojo turto savininkas (nuosavybės teisė):** UAB „Halso Invest“, a.k. 305917486 (įregistravimo pagrindai pateikti VĮ Registrų Centro nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė).

Turtas yra vertinamas kompleksškai, jo neskaidant į atskirus turtinius vienetus, t. y. teigiama, kad visavertis turto funkcionavimas ir realizavimas galimas tik visiems vertinimo turto elementams kartu.

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

### 3.4. TURTO PANAUDOJIMAS BEI POTENCIALŪS PIRKĖJAI

#### ESAMAS PANAUDOJIMAS

Objekto paskirtis – vienbučių. Vertės nustatymo dieną gyvenamasis namas yra nebaigtas įrengti (būklė – „dalinė apdaila“), todėl turtinis kompleksas nenaudojamas pagal paskirtį.



---

**ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS**

Vertintojas, išanalizavęs esamą turto būklę, lokacijos ypatumus ir ateities perspektyvas, nustatė, kad vertinamo turto alternatyvus panaudojimas nėra tikslingas – vertinamas turtas užbaigus statybų / įrengimo darbus geriausiai pritaikytas esamai gyvenamajai paskirčiai.

**IŠVADA DĖL DIDŽIAUSIO IR GERIAUSIO TURTO PANAUDOJIMO**

Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į jam prieinamų duomenų visumą, vertinamas nekilnojamasis turtas būtų geriausiai panaudojamas gyvenamajai paskirčiai užbaigus įrengimo darbus.

**POTENCIALŪS PIRKĖJAI**

Labiausiai tikėtini potencialūs vertinamo turto pirkėjai – privatūs asmenys, ketinantys įsigyti vertinamą turtą bei naudoti jį savo reikmėms (gyvenamajai paskirčiai).

## 4. TURTO VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose apibrėžti ir vertinimo praktikoje taikomi metodai:

- Lyginamasis metodas.
- Pajamų metodas.
- Išlaidų (kaštų) metodas.
- Išvardintų metodų deriniai.

Atsižvelgdamas į vertinamo turto tipą, vertės nustatymo pagrindą, prieinamus duomenis apie nekilnojamojo turto rinką taikomi vertinimo metodai ir jų pasirinkimo aplinkybės yra:

- **Lyginamasis metodas yra taikomas**, nes vertinamo turto rinkos segmentas yra aktyvus, galima surinkti pakankamai duomenų apie analogiškų ar panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorius, taip pat apie siūlomus parduoti panašius objektus, taip pat šie duomenys yra tikslūs ir patikimi
- **Pajamų metodas nėra taikomas**, nes vertinamas turtas – gyvenamasis namas su sklypu – nėra tipinis pajamas nešantis turtas ir investiciniais tikslais yra įsigyjamas retai. Atsižvelgiant į geriausią vertinamo turto panaudojimą ir potencialių turto pirkėjų ratą (galutiniai vartotojai, įsigyjantys turtą savo poreikiams tenkinti), pajamų metodu atlikti skaičiavimai, vertintojo nuomone, netiksliai atspindės vertinamo turto vertę atviroje rinkoje.
- **Kaštų metodas nėra taikomas**, nes šis metodas nėra taikomas, kadangi jis naudojamas tik specialaus ir retai rinkoje parduodamo turto atkuriamajai vertei (rinkos vertei) nustatyti.

### 4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU

Lyginamuoju metodu vertinamas atliekamas turtą lyginant turimais duomenimis rinkos sandorių, kurie atitinka vertės pagrindą ir vertinamo turto tipą.<sup>8</sup>

Taikant lyginamąjį metodą:

- Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesių įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorius.
- Nustatomi vertinamo ir analogiško arba panašaus turto skirtumai ir daromos (jeigu būtina) pataisos šių skirtumų įtakos įvertinimui.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami turto VĮ Registrų centras duomenų bazėje. Papildomi duomenys gali būti užfiksuoti vertintojo asmeniniame duomenų banke, apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus, apklausiant nekilnojamojo turto plėtotojus ir agentūras, taip pat kituose informacijos šaltiniuose.

Jeigu nėra informacijos apie įvykusių sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

<sup>8</sup> Europos vertinimo standartai 10-oji laida, TEGoVA - The European Group of Valuers, įsigaliojo 2025 m. sausio 1 d.

Lyginamuoju metodu vertinamo turto vertė nustatoma iš koreguotos lyginamųjų objektų pardavimo kainos, kuri apskaičiuojama pagal formulę:

$$KK = LK / (1 + S_1 + S_2 + \dots + S_n - n);$$

Čia  $KK$  – koreguota lyginamo objekto kaina,  $LK$  – lyginamojo objekto pardavimo kaina;  $S$  – vertę įtakančio lyginamojo požymio santykis su vertinamo objekto požymiu;  $n$  – požymių skaičius.

Kadangi skaičiavimams naudojamas ne vienas, o keli palyginamieji objektai, objekto vertė nustatoma iš koreguotų lyginamųjų objektų verčių vidurkio, pagal formulę:

$$OV = (KK_1 + KK_2 + \dots + KK_n) / n;$$

Čia  $OV$  – objekto vertė,  $KK_n$  – koreguota lyginamo objekto kaina,  $n$  – lyginamų objektų skaičius.

#### 4.1.1. LYGINAMŲJŲ OBJEKTŲ PAIEŠKOS KRITERIJAI

Turto vertė lyginamuoju metodu nustatoma remiantis VĮ Registrų Centras duomenų bazėje užfiksuotų paskutinių pirkimo – pardavimo sandorių informacija. Toliau aprašomi pagrindiniai lyginamųjų objektų pasirinkimo kriterijai, kurie tik nežymiai skiriasi nuo vertinamo turto vertę įtakančių požymių.

Lentelė 11 - Lyginamiesiems objektams keliamos sąlygos

| Požymis        | Vertinamas turtas                                   | Keliamos sąlygos                                  | Vertintojo komentaras                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Turtas         | Žemės sklypo dalis ir vienbutis gyvenamasis namas   | Žemės sklypo dalis ir vienbutis gyvenamasis namas | Teisiniu arba praktiniu požiūriu analogiškas turtas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Paskirtis      | Kita (žemės); vienbučių                             | Kita (žemės); vienbučių                           | Analogiško panaudojimo turtas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vieta          | Vilnius, Kalnėnai „HALSO“ projektas Lukšinės g. 30A | Vilnius, Kalnėnai „HALSO“ projektas               | Siekiant išvengti skirtingų lokacijų įtakos turto kainoms siekiama, kad vertinamas turtas bei lyginamieji objektai būtų tarpusavyje lygiavertėse vietose, pasižyminčiose panašiu atstumu nuo Vilniaus miesto centro, panašiu infrastruktūros išvystymo lygiu ir kuriose fiksuojamas panašus kainų lygis (šiuo atveju tame pačiame projekte parduoti objektai). |
| Sandorio data  | Turtas yra vertinamas 2026 05 19                    | 2025 06 – 2026 05                                 | Atsižvelgiant į didelį įvykusių panašių objektų pirkimo – pardavimo sandorių skaičių, ieškomi per paskutinius 12 mėn. įvykę panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriai.                                                                                                                                                                                      |
| Plotas         | 250,43 kv. m                                        | Iki 20 % ploto skirtumas                          | Siekiant išvengti reikšmingų pastato ploto įtakos skirtumų, parenkami panašaus ploto objektai.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Statybos metai | 2024-2025                                           | 2023-2026                                         | Siekiant išvengti reikšmingų statybos technologijos, energinio naudingumo ir nusidėvėjimo skirtumų, parenkami panašiai rinkoje vertinamų statybos metų objektai.                                                                                                                                                                                               |
| Būklė          | Nebaigtas įrengti („dalinė apdaila“)                | Nebaigtas įrengti („dalinė apdaila“)              | Siekiant išvengti reikšmingų atliktų statybos darbų ir objektų būklės skirtumų, parenkami nebaigti įrengti objektai (baigtumas tarp 80% ir 90%)                                                                                                                                                                                                                |

Pasirinktų lyginamųjų objektų duomenys nurodyti 4.1.5 skyriuje. Detali paieškos kriterijus atitinkančių ir pasirinktų lyginamųjų objektų sandorių informacija pateikta ataskaitos prieduose.

#### 4.1.2. PATAISOS KOEFICIENTAI TURTO VERTEI NUSTATYTI

Nustatant turto vertę vertintojo taikomi pataisų tipai:

- **kiekybinių požymių skirtumo pataisa.** Pataisa skirta apskaičiuoti vertės skirtumą dėl vertinamo ir lyginamojo turto kiekybinių (ploto, tūrio ir panašiai) bei graduojamų (vieta, būklė, ir kiti požymiai, kurie įvardijami kaip labai bloga – 1, bloga – 2, vidutinė – 3, gera – 4, ar labai gera – 5) požymių skirtumo. Taikoma formulė:

$$S = 1 \pm (R_v \pm R_L) * K;$$

čia  $S$  – vertės santykis tarp vertinamo ir lyginamo objekto,  $R_V$  – vertinamo objekto vertę koreguojančio požymio dydis,  $R_L$  – objekto vertę koreguojančio požymio dydis,  $K$  – vertės pokytis % dėl 1 vnt. dydžio skirtumo.

- **proporcijos pataisa.** Pataisa skirta apskaičiuoti vertės skirtumą dėl vertinamo ir lyginamojo turto negraduojamų kokybinių (verčių zona, konstrukcijų medžiagos) požymių skirtumo, kai žinomas su požymių tarpusavio santykis. Taikoma formulė:

$$S = R_L / R_V;$$

čia  $S$  – vertės santykis tarp vertinamo ir lyginamo objekto,  $R_V$  – vertinamo objekto vertę koreguojančio požymio dydis,  $R_L$  – objekto vertę koreguojančio požymio dydis.

- **faktinių išlaidų pataisa.** Pataisa, kuri apskaičiuojama remiantis faktinėmis turto pagerinimo išlaidomis. Pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

$$S = V_L / (V_L \pm I_P);$$

čia  $S$  – vertės santykis tarp vertinamo ir lyginamo objekto,  $I_P$  – išlaidos turto pagerinimui,  $V_L$  – lyginamojo objekto pardavimo kaina.

- **kokybinė pataisa.** Procentinė pataisa dėl kokybinių požymių skirtumo (patalpų šildymo tipas, patalpos alokacija pastato krypties bei aukštų atžvilgiu, kt.):

$$S = 1 \pm P;$$

čia  $S$  – vertės santykis tarp vertinamo ir lyginamo objekto,  $P$  – pataisos dydis.

#### 4.1.3. TAIKOMOS PATAISOS TURTO VERTEI NUSTATYTI

Toliau aprašomi tie kriterijai (savybės), kurie tiesiogiai įtakoja vertinamo turto vertę, nurodomos jų įtakai apskaičiuoti taikomos formulės bei kintamųjų dydžiai.

#### 4.1.4. ŽEMĖS SKLYPO SĄLYGINIO IŠSKYRIMO VERTĖS NUSTATYMAS

Vertinamą nekilnojamojo turto kompleksą sudaro žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas. Atsižvelgiant į turto vertinimą reglamentuojančių aktų keliamus reikalavimus, Lietuvos Respublikoje veikiančių kredito įstaigų pageidavimus bei suformuotą nekilnojamojo turto vertintojų praktiką yra įprasta išskirti turto kompleksą sudarančių elementų vertes (faktiškai arba sąlyginai), kas ne tik pateikia papildomą informaciją ataskaitos skaitovui apie komplekso sudedamąsias dalis bet ir palengvina pastato pataisų skaičiavimą (pvz. pastato statybos darbų baigtumas neturi reikšmingos įtakos žemės sklypui, o tuo tarpu žemės sklypo plotas yra atskiriamas nuo namo ploto ir išvengiama jų santykio nagrinėjimo). Skaičiavimuose sąlyginis verčių skaidymas atliekamas remiantis nustatyta tipine žemės ploto vieneto kaina.

Žemės sklypo ploto vieneto sąlyginė vertė nustatoma remiantis įvykusiais tipiniais neužstatytų žemės sklypų sandoriais, esančiais gretimose teritorijose. Vertinamas turtas ir lyginamieji objektai yra panašiu kainų lygiu pasižyminčiose teritorijose, todėl nustatyta vidutinė sklypo aro kaina naudojama ir skaičiuojant lyginamųjų objektų sąlygines sklypų kainas.

Lentelė 12 – Žemės sklypų pirkimo - pardavimo sandoriai ir vidutinės kainos nustatymas

| Data           | Adresas                     | Objektas      | Paskirtis | Plotas, ha | Suma, Eur | Kaina, Eur/a |
|----------------|-----------------------------|---------------|-----------|------------|-----------|--------------|
| 2026-01        | Vilnius, Slovėnų g. 0..10   | Žemės sklypas | Kita      | 0,0971     | 215 000   | 22 142       |
| 2025-09        | Vilnius, Prancūzų g. 30..40 | Žemės sklypas | Kita      | 0,137      | 350 000   | 25 547       |
| 2025-08        | Vilnius, Lukšinės g. 30..40 | Žemės sklypas | Kita      | 0,05       | 132 000   | 26 400       |
| 2025-05        | Vilnius, Bulgarų g. 20..30  | Žemės sklypas | Kita      | 0,078      | 169 000   | 21 667       |
| Vidutinė kaina |                             |               |           |            |           | 23 939       |

## SANDORIO DATA

Įvertinami rinkos pokyčiai per laikotarpį tarp vertės nustatymo dienos bei lyginamųjų objektų sandorio datos. Vertintojas lyginamaisiais objektais parinko ne senesnius kaip 2025 m. 12 mėn. sandorius, remiantis įmonės 1Partner.lt atlikta analize įvertinami kainų pokyčiai nuo lyginamojo objekto sandorio datos iki vertės nustatymo dienos. Pataisa apskaičiuojama:

$$PK = I_L / I_v$$

čia PK – pataisos koeficientas,  $I_v$  indekso reikšmė vertės nustatymo datai,  $I_L$  – indekso reikšmė lyginamojo objekto sandorio datai.

**Figūra 17 – 1P indeksas (šaltinis: <https://www.1partner.lt/>)**

| Data    | 2025 - 12 | 2026-04 |
|---------|-----------|---------|
| Vilnius | 147,2     | 151,9   |

## VIETA

Vertinamo ir lyginamųjų objektų lokacijos skirtumo santykis atsižvelgiant į vietos preciziškumą, komercinį patrauklumą didinančius bei mažinančius veiksnius, šalia esančius ypatingos reikšmės gamtinius ar dirbtinius objektus. Vertinamas turtas bei lyginamieji objektai yra panašiomis lokacinėmis savybėmis pasižyminčiose teritorijose (šiuo atveju tame pačiame gyvenamųjų namų kvartale) ir ši pataisa nėra taikoma.

## SKLYPO PLOTAS

Įvertinami lyginamųjų objektų ir vertinamų sklypų plotų bei aplinkos skirtumai. Žemės sklypo įtaka yra įvertinama per 4.1.4 skyriuje sklypų ploto vieneto kainas papildoma pataisa netaikoma.

## OBJEKTO PLOTAS

Bendras plotas – tai yra tas plotas, kuris teikia didžiausią ekonominę ar eksploatavimo naudą. Kuo mažesnis plotas, tuo didesnė vieno kvadratinio metro vertė. Šiuo vertinimo atveju, vertinamas ir lyginamieji objektai yra panašiai rinkoje vertinamo ploto (iki 25 % ploto skirtumo pataisa netaikoma) ir šios pataisos taikymas nėra tikslingas.

## STATYBOS METAI

Įvertinami vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai dėl statybos technologijų bei natūralaus turto nusidėvėjimo. Siekiant išvengti reikšmingų statybos technologijos, energinio naudingumo ir nusidėvėjimo skirtumų, parenkami analogiškų statybos metų objektai ir ši pataisa nėra taikoma.

## PASKIRTIS

Įvertinami objektų kainų skirtumai dėl paskirties. Šiuo vertinimo atveju vertinamo turto paskirtis – vienbučių. Siekiant išvengti reikšmingų turto panaudojimo skirtumų parenkami analogiškos paskirties lyginamieji objektai ir ši pataisa netaikoma.

## PASTATO KONSTRUKCIJA

Įvertinama pastato konstrukcija (mūrinis, blokinis, monolitinis, medžio su karkasu konstrukcijos). Šiuo atveju, vertinamas ir lyginamieji objektai yra analogiškos konstrukcijos ir ši pataisa nėra taikoma.



---

**BŪKLĖ**

Įvertinama pastato pagrindinių konstrukcijų (sienų, stogo, pamatų, perdangų) būklė, pastato šilumos saugos rodikliai; patalpų būklė – įvertinama patalpų apdaila, langų, durų būklė. Vertinamo objekto registruotas baigtumas – 81 %. Remiantis apžiūros metu surinktais duomenimis priimama, kad vertinamo turto būklė yra „dalinė apdaila“. Siekiant išvengti reikšmingų atliktų statybos darbų ir objektų būklės skirtumų, parenkami praktiškai analogiškos būklės, tame pačiame projekte parduoti objektai (registruotas baigtumas = 85 %) ir ši pataisa nėra taikoma.

#### 4.1.5. VERTĖS SKAIČIAVIMAI LYGINAMUOJU METODU

Toliau pateikimas turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu, pagrindiniai vertinamo ir lyginamųjų objektų duomenys, taikomi patikslinimai ir jų dydžiai.

**Pastaba:** skaičiavimai atliekami „Excel“ programoje, nustatytos pataisos nėra apvalinamos, skaičiavimų sekos pateiktos priede „Skaičiavimų sekos“.

**Lentelė 13 - Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu**

| Duomenys                          | Objektas                                | Lyginamasis objektas Nr. 1              |         | Lyginamasis objektas Nr. 2              |         | Lyginamasis objektas Nr. 3              |         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|
| Objekto pavadinimas               | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas |         | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas |         | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas |         |
| Adresas                           | Vilnius, Lukšinės g. 30A                | Vilnius, Lukšinės g. 20..30             |         | Vilnius, Lukšinės g. 30..40             |         | Vilnius, Lukšinės g. 20..30             |         |
| Verčių zonos nr.                  | 57.80                                   | 57.80                                   |         | 57.80                                   |         | 57.80                                   |         |
| Duomenų šaltinis                  |                                         | VĮ Registrų Centras                     |         | VĮ Registrų Centras                     |         | VĮ Registrų Centras                     |         |
| BENDROJI DALIS                    |                                         |                                         |         |                                         |         |                                         |         |
| Vertės pataisa                    | Aprašymas                               | Aprašymas                               | Pataisa | Aprašymas                               | Pataisa | Aprašymas                               | Pataisa |
| Pardavimo kaina                   |                                         | 790 000 €                               |         | 817 000 €                               |         | 749 000 €                               |         |
| Vieneto kaina                     |                                         | 3 082 €/m²                              |         | 3 309 €/m²                              |         | 3 066 €/m²                              |         |
| Sandorio data                     |                                         | 2026-05                                 | 1,000   | 2025-12                                 | 0,969   | 2025-12                                 | 0,969   |
| Vieta                             |                                         | Panaši į vertinamo objekto              | 1,000   | Panaši į vertinamo objekto              | 1,000   | Panaši į vertinamo objekto              | 1,000   |
| Bendra korekcija                  |                                         | 1,000                                   |         | 0,969                                   |         | 0,969                                   |         |
| Koreguota suma, €                 |                                         | 790 000 €                               |         | 843 477 €                               |         | 773 273 €                               |         |
| SKLYPO DALIS                      |                                         |                                         |         |                                         |         |                                         |         |
| Vertės pataisa                    | Aprašymas                               | Aprašymas                               | Pataisa | Aprašymas                               | Pataisa | Aprašymas                               | Pataisa |
| Sklypo aro kaina                  | 23 939 €                                | 23 939 €                                |         | 23 939 €                                |         | 23 939 €                                |         |
| Sklypo plotas, a                  | 8,37                                    | 7,51                                    | 1,000   | 10,67                                   | 1,000   | 7,57                                    | 1,000   |
| Bendra korekcija                  |                                         | 1,000                                   |         | 1,000                                   |         | 1,000                                   |         |
| Koreguota 1 aro kaina, €/a        | 23 939 €                                | 23 939 €                                |         | 23 939 €                                |         | 23 939 €                                |         |
| PASTATŲ DALIS                     |                                         |                                         |         |                                         |         |                                         |         |
| Vertės pataisa                    | Aprašymas                               | Aprašymas                               | Pataisa | Aprašymas                               | Pataisa | Aprašymas                               | Pataisa |
| Pastatų dalis                     |                                         | 610 218 €                               |         | 588 048 €                               |         | 592 055 €                               |         |
| 1 m² kaina, €/m²                  |                                         | 2 381 €                                 |         | 2 382 €                                 |         | 2 424 €                                 |         |
| Įsigytas plotas                   | 250,43                                  | 256,30                                  | 1,000   | 246,89                                  | 1,000   | 244,27                                  | 1,000   |
| Statybos metai                    | 2026                                    | 2024-2026                               | 1,000   | 2024-2025                               | 1,000   | 2024-2025                               | 1,000   |
| Paskirtis                         | Vienbučių                               | Vienbučių                               | 1,000   | Vienbučių                               | 1,000   | Vienbučių                               | 1,000   |
| Sienos                            | Blokeliai                               | Blokeliai                               | 1,000   | Blokeliai                               | 1,000   | Blokeliai                               | 1,000   |
| Būklė (konstruktyvų įrengimas, %) | Dalinė apdaila                          | Dalinė apdaila                          | 1,000   | Dalinė apdaila                          | 1,000   | Dalinė apdaila                          | 1,000   |
| Bendra pataisa                    |                                         | 1,000                                   |         | 1,000                                   |         | 1,000                                   |         |
| Koreguota 1 m² kaina, €/m²        | 2 395 €/m²                              | 2 381                                   |         | 2 382                                   |         | 2 424                                   |         |
| REZULTATAS                        |                                         |                                         |         |                                         |         |                                         |         |
|                                   | Apskaičiuota                            | Patikslinta                             |         |                                         |         |                                         |         |
| Sklypo dalis (koreguota suma), €  | 200 369 €                               | 200 000 €                               |         |                                         |         |                                         |         |
| Pastatų dalis (koreguota suma), € | 599 903 €                               | 600 000 €                               |         |                                         |         |                                         |         |
| Turto vertė, €                    | 800 272 €                               | 800 000 €                               |         |                                         |         |                                         |         |
| Turto vertė, €/m²                 | 3 196 €/m²                              | 3 195 €/m²                              |         |                                         |         |                                         |         |

## 4.2. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

Lyginamasis metodas yra naudojamas kaip universaliausias ir dažnai kaip pagrindinis rinkos vertei nustatyti, jeigu yra pakankamai duomenų apie analogiško turto pirkimo – pardavimo sandorius, taip pat duomenys yra patikimi. Kadangi panašių objektų pasiūla ir paklausa rinkoje yra egzistuojanti, todėl duomenų yra pakankamai, taip pat šie duomenys yra tikslūs ir patikimi. Tokiu atveju turto vertintojas parenka lyginamąjį metodą turto rinkos vertei nustatyti.

### **Vertinamo turto rinkos vertė – 800 000 Eur.**

Toliau nurodytą vertės išskyrimą reikia priimti tik kaip sąlyginį vertės išskaidymą atskiriems turtiniams objektams pagal nusistovėjusią praktiką dirbant su kredito įstaigomis (Luminor Bank AS Lietuvos skyrius, UAB „URBO“ bankas, Swedbank, AB, AB SEB bankas, AS Citadele banka Lietuvos skyrius bei kt. kreditavimo įstaigomis), tačiau ne kaip atskirų turtinių vienetų rinkos verčių skaičiavimą.

Sprendimas turto vertę skaidyti sąlyginai yra paremtas tuo, kad vertinamas nekilnojamasis turtas yra geriausiai panaudojamas kaip bendra visuma, tuo tarpu tikslus individualių turtinių vienetų rinkos verčių nustatymas reikalauja atskiro kiekvieno turtinio vieneto įvertinimo neatsižvelgiant į jų sąveiką tarpusavyje, kas neatitiktų geriausio bei maksimalaus vertinamo nekilnojamojo turto panaudojimo.

Vertinamo turto rinkos vertė – 800 000 Eur, šioje vertėje atsispindi dviejų turtinių vienetų vertės, todėl žemiau pateikiamas jų sąlyginis išskyrimas (nustatyta lentelėje Nr. 13).

- 837/1597 (8,37 a) dalis 0,1597 ha ploto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-3863-9956; kadastrinis numeris 0101/0158:404 Vilniaus m. k.v. Paskirtis: kita (naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Vertinamą dalį sudaro atskiro naudojimo žemės sklypo dalis „A“. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30, LT-13282 – 200 000 Eur (du šimtai tūkstančių eurų).
- 250,43 kv. m bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (2A2/b); unikalus Nr. 4400-6397-1319; statybos metai: 2024 / 2025; paskirtis: vienbučių. Registruotas baigtumas: 81 %. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30A, LT-13282 – 600 000 Eur (šeši šimtai tūkstančių eurų).

## 5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Pasirašyta vertinimo ataskaita pateikta užsakovui, ataskaitos kopija įstatymų nustatyta tvarka saugoma UAB Centro kubas – Nekilnojamasis turtas archyve.

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

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

**Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė 2026 m. gegužės 19 d. yra**

**800 000 Eur (aštuoni šimtai tūkstančių eurų). \*Iš jų:**

- 837/1597 (8,37 a) dalis 0,1597 ha ploto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-3863-9956; kadastrinis numeris 0101/0158:404 Vilniaus m. k.v. Paskirtis: kita (naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Vertinamą dalį sudaro atskiro naudojimo žemės sklypo dalis „A“. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30, LT-13282 – 200 000 Eur (du šimtai tūkstančių eurų).
- 250,43 kv. m bendro ploto vienbutis gyvenamasis namas (2A2/b); unikalus Nr. 4400-6397-1319; statybos metai: 2024 / 2025; paskirtis: vienbučių. Registruotas baigtumas: 81 %. Adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30A, LT-13282 – 600 000 Eur (šeši šimtai tūkstančių eurų).

\*Nurodytas vertės išskirstymas atskiriems turtiniams vienetams yra sąlyginis ir galioja tik realizuojant visą vertinamą nekilnojamąjį turtą kaip bendrą visumą.

Nekilnojamojo turto likvidumas yra žemas. Tikėtinas turto pardavimo (rinkodaros) laikotarpis: 12 mėn.

Pastabos:

- Vertintojas patvirtina, kad šioje ataskaitoje atliktas tyrimas yra pakankamas nustatyti vertei pagrįsti.
- Šis vertinimas atliktas laikantis Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo, TVS, EVS ir kitų teisės aktų (kuriuose nustatomi reikalavimai atliekamam vertinimui).
- Vertintojas patvirtina, kad nėra susijęs jokiais reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, jo savininku, vertinimą užsakiusiu užsakovu ar ataskaitos naudotoju.
- Vertintojas nustatydamas rinkos vertę lyginamuoju metodu daro prielaidą, kad sandorių kainos nurodytos su Pridėtinės Vertės Mokesčiu (PVM), remiantis Lietuvos Respublikos Pridėtinės vertės mokesčio įstatymu, todėl nustatyta vertinamo turto rinkos vertė yra su PVM, jei vertinamas turtas pagal LR pridėtinės vertės mokesčio įstatymą yra priverstinai taikomo PVM objektas. Nustatyta vertė neapima kitų su sandorio sudarymu susijusių mokesčių ir išlaidų.
- Vertinimas atliktas laikantis Bendrojo duomenų apsaugos reglamento.
- Ataskaitos viešinimo ribojimai nurodyti 1.2 skyriuje.

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

**PRIEDAI**

1. Vertinamo turto fotonuotraukos.
2. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas.
3. Kadastrinių matavimų byla (kopija).
4. Sklypo naudojimosi tvarkos planas.
5. ESG kriterijų klausimynas.
6. Lyginamųjų sandorių informacija.
7. Skaičiavimų sekos.
8. UAB Centro Kubas – Nekilnojamasis turtas išorės turto vertintojo pažymėjimas (kopija).
9. Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas.
10. UAB Centro Kubas – Nekilnojamasis turtas civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (kopija).
11. Vertinamo turto apžiūros aktas.





**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **1partner** INTERNATIONAL

## VERTINAMO OBJEKTO FOTO FIKSACIJOS

Vilnius, Lukšinės g. 30A, 30, LT-13282



Vertinamo objekto išorės ir aplinkos fotonuotraukos



Vertinamo objekto išorės ir aplinkos fotonuotraukos



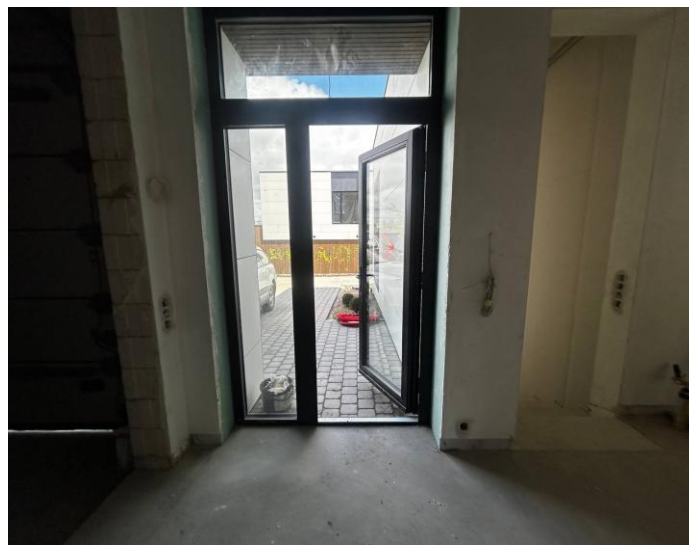
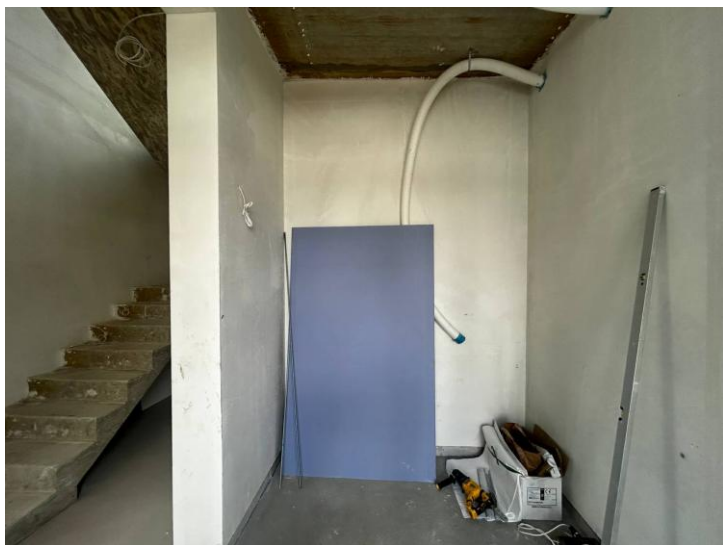
Vertinamo objekto išorės ir aplinkos fotonuotraukos





**CENTRO KUBAS**

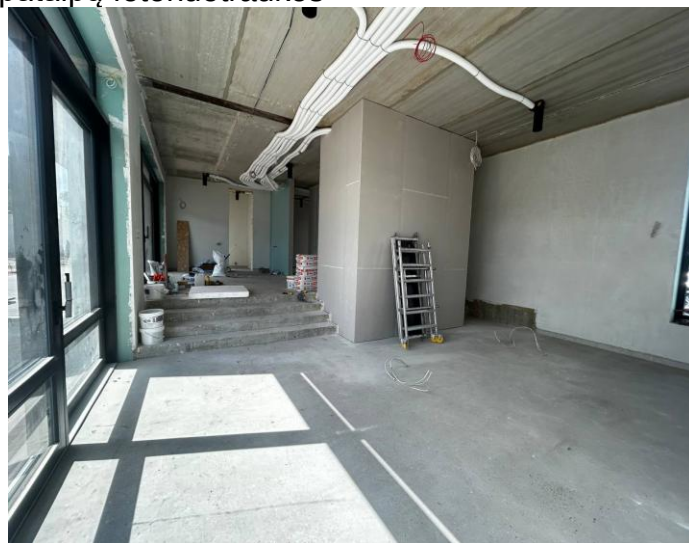
MEMBER OF 1<sup>st</sup> Partner INTERNATIONAL



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos

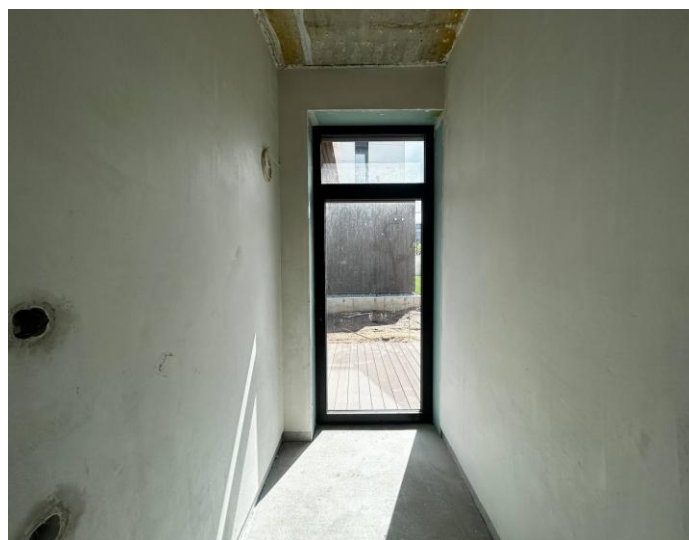
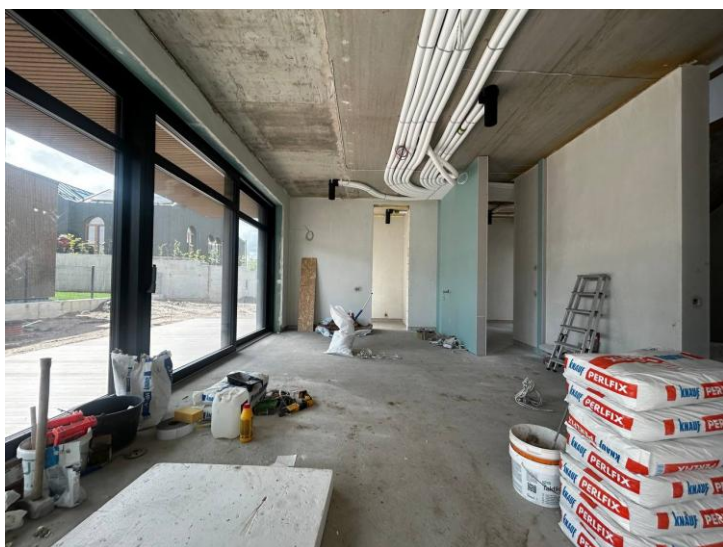


Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos

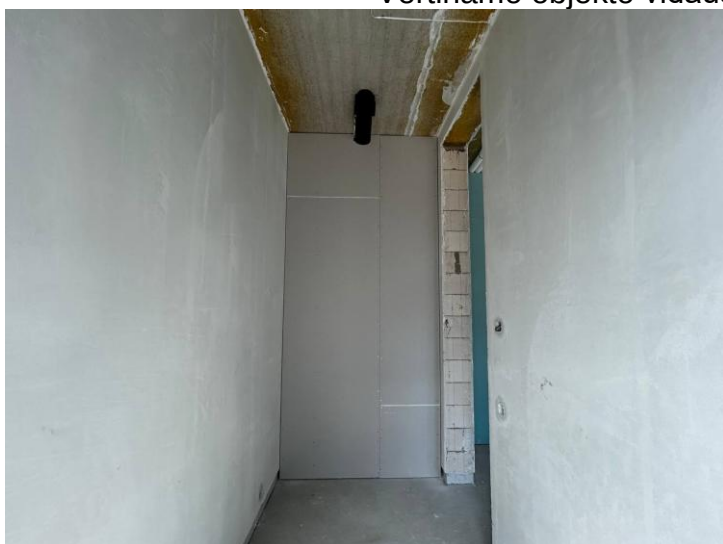


**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF 1<sup>st</sup> partner INTERNATIONAL



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



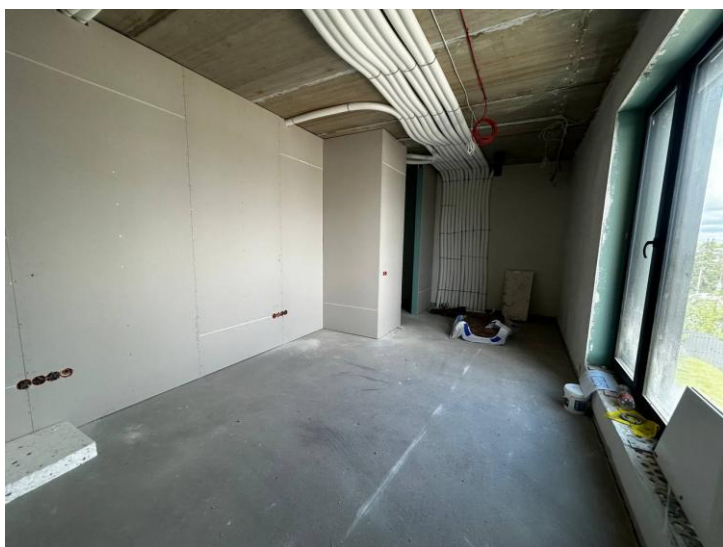
Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



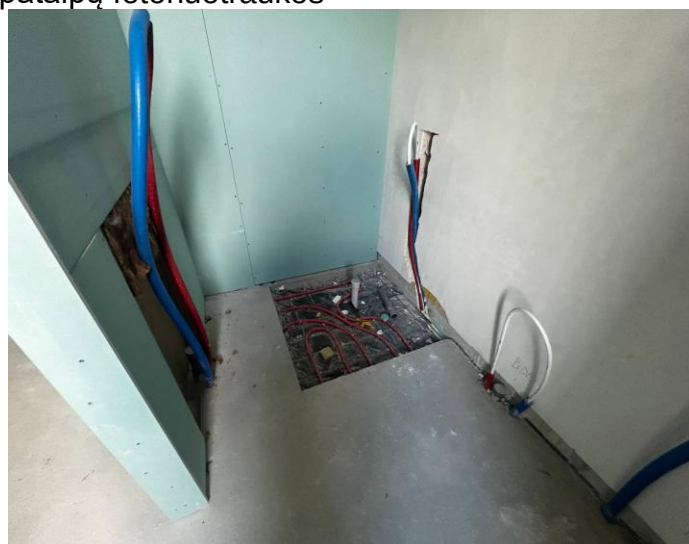


**CENTRO KUBAS**

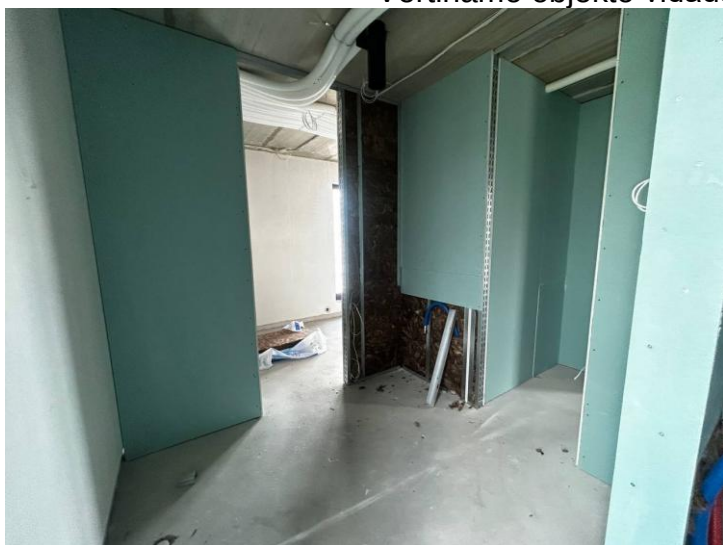
MEMBER OF 1Partner INTERNATIONAL



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos

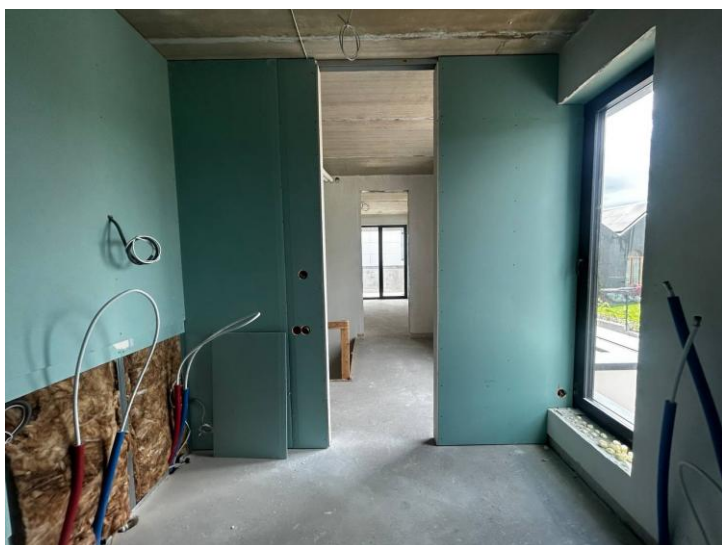


Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **1Partner** INTERNATIONAL



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos



Vertinamo objekto vidaus patalpų fotonuotraukos

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS**

2026-05-20 15:33:15

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

Registro Nr.: **44/1980614**  
 Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**  
 Sudarymo data: **2015-06-19**  
 Adresas: **Vilnius, Lukšinės g. 30**

**2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1.

**Žemės sklypas**  
 Unikalus daikto numeris: **4400-3863-9956**  
 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0158:404 Vilniaus m. k.v.**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
 Žemės sklypo naudojimo būdas: **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos**  
 Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**  
 Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4162-0800-0028**  
 Žemės sklypo plotas: **0.1597 ha**  
 Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.1597 ha**  
 iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.1597 ha**  
 Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**  
 Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**  
 Vidutinė rinkos vertė: **145000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-08-20**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-05-16**

2.2.

**Pastatas - Vienbutis gyvenamasis namas**  
 Unikalus daikto numeris: **4400-6397-1308**  
 Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
 Žymėjimas plane: **1A2/b**  
 Būklė: **Nebaigtas statyti**  
 Statybos pradžios metai: **2024**  
 Statybos pabaigos metai: **2025**  
 Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
 Paskirties grupių požymis: **Monofunkcinis**  
 Baigtumo procentas: **85 %**  
 Šildymas: **Individuali centrinio šildymo sistema**  
 Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
 Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
 Dujos: **Nėra**  
 Sienos: **Blkeliai**  
 Stogo danga: **Poliuretanai**  
 Aukštų skaičius: **2**  
 Bendras plotas: **262.49 kv. m**  
 Naudingas plotas: **217.38 kv. m**  
 Gyvenamasis plotas: **150.61 kv. m**  
 Garažų plotas: **45.11 kv. m**  
 Tūris: **1303 kub. m**  
 Užstatytas plotas: **206.00 kv. m**  
 Užimtas plotas: **206 kv. m**  
 Kambarių skaičius: **6**  
 Pastate esančių patalpų (butų) pritaikymas slėptuvei ar priedangai: **Nėra**  
 Koordinatė X: **6058317**  
 Koordinatė Y: **587299**  
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **285000 Eur**  
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
 Atkuriamoji vertė: **285000 Eur**  
 Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2025-08-08**  
 Vidutinė rinkos vertė: **389000 Eur**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-08-08**  
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2025-08-08**

2.3.

**Pastatas - Vienbutis gyvenamasis namas**  
 Adresas: **Vilnius, Lukšinės g. 30A**  
 Unikalus daikto numeris: **4400-6397-1319**  
 Paskirties grupė: **Vienbučių ir dvibučių**  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Vienbučių**  
 Žymėjimas plane: **2A2/b**  
 Būklė: **Nebaigtas statyti**  
 Statybos pradžios metai: **2024**  
 Statybos pabaigos metai: **2025**  
 Statinio kategorija: **Neypatingasis**  
 Paskirties grupių požymis: **Monofunkcinis**  
 Baigtumo procentas: **81 %**  
 Šildymas: **Nėra**



Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Blokeliai**  
Stogo danga: **Poliuretanai**  
Aukštų skaičius: **2**  
Bendras plotas: **250.43 kv. m**  
Naudingas plotas: **206.48 kv. m**  
Gyvenamasis plotas: **146.26 kv. m**  
Garažų plotas: **43.95 kv. m**  
Tūris: **1251 kub. m**  
Užstatytas plotas: **200.00 kv. m**  
Užimtas plotas: **200 kv. m**  
Kambarių skaičius: **5**  
Pastate esančių patalpų (butų) pritaikymas slėptuvei ar priedangai: **Nėra**  
Koordinatė X: **6058344**  
Koordinatė Y: **587302**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **261000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **261000 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2025-07-18**  
Vidutinė rinkos vertė: **345000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-07-18**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2025-07-18**

2.4. **Kiti transporto statiniai - Terasa**  
Unikalus daikto numeris: **4400-6877-2374**  
Inžinerinio statinio grupė: **Kiti inžineriniai statiniai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Kitų transporto statinių**  
Statusas: **Formuojamas**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2026-04-10**

2.5. **Kiti transporto statiniai - Terasa**  
Unikalus daikto numeris: **4400-6877-2385**  
Inžinerinio statinio grupė: **Kiti inžineriniai statiniai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Kitų transporto statinių**  
Statusas: **Formuojamas**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2026-04-10**

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

### 4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **DEIVIDAS KARŽINAUSKAS, gim. 1990-08-08**  
Daiktas: **760/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1. pastatas Nr. 4400-6397-1308, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-10-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7508**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-10-17**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **UAB "Halso Invest", a.k. 305917486**  
Daiktas: **837/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2022-08-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. TPV-6899**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-10-17**
- 4.3. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **UAB "Halso Invest", a.k. 305917486**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1319, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-08-13 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-250813-03500**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-08-14**

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

### 6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. **Hipoteka**  
Daiktas: **837/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1., 4.2. pastatas Nr. 4400-6397-1319, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-12-18 Sutartinė hipoteka Nr. JŠ-13520**  
**2025-12-18 IDK Nr. 30000157795542**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-12-18**
- 6.2. **Hipoteka**  
Daiktas: **760/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1., 4.1. pastatas Nr. 4400-6397-1308, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-10-28 Sutartinė hipoteka Nr. 8580**  
**2025-10-28 IDK Nr. 30000155827163**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-10-28**
- 6.3. **Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-08-26 Servituto sutartis Nr. 5693**  
Aprašymas: **Viešpataujančio daikto unikalus Nr. 4400-3864-4660**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-09-04**

- 6.4. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-08-26 Servituto sutartis Nr. 5693  
 Aprašymas: Viešpataujančio daikto unikalūs Nr. 4400-3863-2594  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-09-04
- 6.5. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-08-26 Servituto sutartis Nr. 5693  
 Aprašymas: Viešpataujančio daikto unikalūs Nr. 4400-3864-8852  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-09-04
- 6.6. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-08-26 Servituto sutartis Nr. 5693  
 Aprašymas: Viešpataujančio daikto unikalūs Nr. 4400-3863-6514  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-09-04
- 6.7. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)  
 Servituto unikalūs Nr. 100-042-285  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-08-26 Servituto sutartis Nr. 5693  
 Plotas: 94.00 kv. m  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-09-04
- 6.8. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2024-03-22 Servituto sutartis Nr. 971  
 Plotas: 281.00 kv. m  
 Aprašymas: S1  
 Įrašas galioja: Nuo 2024-03-25

## 7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka  
 Daiktas: 760/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1., 4.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-10-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7508  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-10-17
- 7.2. Asmeninė nuosavybė  
 Daiktas: 760/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1., 4.1.  
 pastatas Nr. 4400-6397-1308, aprašytas p. 2.2.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-10-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7508  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-10-17
- 7.3. Nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka  
 Daiktas: 837/1597 žemės sklypo Nr. 4400-3863-9956, aprašyto p. 2.1., 4.2.  
 Įregistravimo pagrindas: 2025-10-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7508  
 Įrašas galioja: Nuo 2025-10-17

## 8. Žymos:

- 8.1. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)  
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
 Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166  
 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711  
 Plotas: 0.0375 ha  
 Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

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

## 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)  
 Daiktas: kiti transporto statiniai Nr. 4400-6877-2374, aprašyti p. 2.4.  
 Įregistravimo pagrindas: 2026-05-18 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCCR-00-260518-04290  
 Aprašymas: Nauja statyba  
 Įrašas galioja: Nuo 2026-05-18
- 10.2. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)  
 Daiktas: kiti transporto statiniai Nr. 4400-6877-2385, aprašyti p. 2.5.  
 Įregistravimo pagrindas: 2026-05-18 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCCR-00-260518-04290  
 Aprašymas: Nauja statyba  
 Įrašas galioja: Nuo 2026-05-18
- 10.3. Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į Kadastro informacinę sistemą (kadastro žyma)  
 Duomenis nustatė: OLGA ABLAMONOVA  
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-6397-1319, aprašytas p. 2.3.  
 Įregistravimo pagrindas: 2008-06-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-338  
 2026-04-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla  
 Įrašas galioja: Nuo 2026-04-17

- 10.4. **Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į Kadastro informacinę sistemą (kadastro žyma)**  
Duomenis nustatė: **DAINIUS VĖRIKAS**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: **2009-01-22 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-834**  
**2025-12-17 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2026-01-07**
- 10.5. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1308, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-08-08 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2025-08-13 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-250813-03500**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-08-14**
- 10.6. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1319, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2025-07-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**2025-08-13 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-250813-03500**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-08-14**
- 10.7. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**OLGA ABLAMONOVA**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1308, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2008-06-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-338**  
**2025-08-08 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-08-14**
- 10.8. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**OLGA ABLAMONOVA**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1319, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2008-06-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-338**  
**2025-07-18 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2025-08-14**
- 10.9. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1308, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2024-06-20 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-01-240620-00369**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-06-21**
- 10.10. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-6397-1319, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2024-06-20 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-01-240620-00369**  
Aprašymas: **Nauja statyba**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-06-21**
- 10.11. **Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2014-10-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-(14.49.109.)-1807**  
Įrašas galioja: **Nuo 2015-06-19**
- 10.12. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**R. Mažeikaitės individuali įmonė "Mažasis atriumas", a.k. 122874868**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-3863-9956, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2014-05-16 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
**Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-299**  
Įrašas galioja: **Nuo 2015-06-19**

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

- 11.1. Teritorijos pavadinimas: **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100369731**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos; 2005-02-15 Lietuvos geologijos tarnybos direktoriaus įsakymas Nr. 7364**  
Įregistravimo data: **2022-11-28**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **1417 kv. m, nuo 2023-01-05**
- 11.2. Teritorijos pavadinimas: **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100369109**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos; 2005-02-15 Lietuvos geologijos tarnybos direktoriaus įsakymas Nr. 7364**  
Įregistravimo data: **2022-11-25**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **1597 kv. m, nuo 2023-01-05**

**12. Registro pastabos ir nuorodos:**

Statiniai - Registro Nr. 1/37862.

**13. Kita informacija:** įrašų nėra**14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

**OLGA ABLAMONOVA**

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

Tomas: 2

Nekilnojamojo turto objektas: **Žemės sklypas su statiniais**

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: **0101/0158:404**

Registro Nr.: **44/1980614 (Žemės sklypas su statiniais)**

Adresas: **Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44**

Lapų skaičius: **14**



***SUDERINTA***

Valstybės įmonė Registrų centras

*Elektroniniu parašu pasirašė:* Raminta Kovalevskienė

*Pareigos:* Vyresnioji kadastro specialistė

*Laiko žyma:* 2025-07-24 13:54:21



Tomo Nr. 2  
Registro 44/1980614

## BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

| Eil.<br>Nr. | Dokumento pavadinimas                                       | Dokumento |            | Lapų<br>skaič. | Bylos lapų<br>numeriai | Pastabos |
|-------------|-------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------|------------------------|----------|
|             |                                                             | Nr.       | Data       |                |                        |          |
| 1           | Statinio planas "STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS"                 | 1         | 2025-07-21 | 1              | 1                      |          |
| 2           | PASTATO FOTONUOTRAUKOS 1F FORMA                             | 1         | 2025-07-21 | 2              | 2-3                    |          |
| 3           | Statinio planas "PIRMAS AUKŠTAS"                            | 1         | 2025-07-21 | 1              | 4                      |          |
| 4           | Statinio planas "ANTRAS AUKŠTAS"                            | 1         | 2025-07-21 | 1              | 5                      |          |
| 5           | PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO<br>DUOMENYS 1A FORMA | 1         | 2025-07-21 | 2              | 6-7                    |          |
| 6           | PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ<br>NUSTATYMAS 2A FORMA | 1         | 2025-07-21 | 1              | 8                      |          |
| 7           | PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA 3<br>FORMA               | 1         | 2025-07-21 | 2              | 9-10                   |          |
| 8           | 6A FORMA                                                    | 1         | 2025-07-21 | 3              | 11-13                  |          |

Vidaus apyrašo lapų 13

Matininkė Olga Ablamonova

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Kadastro duomenys XML formatu

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:29, Nr. 1181442910

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:29

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:37

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:07

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:08

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

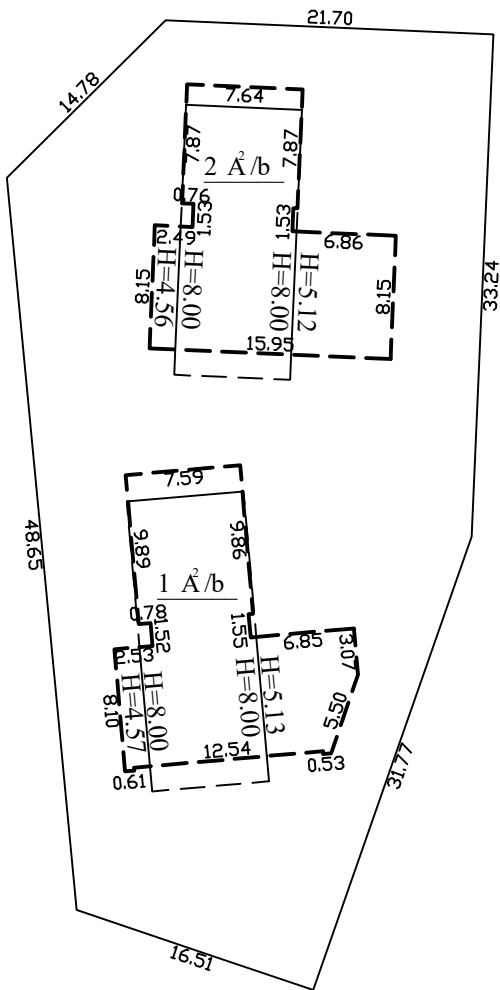
Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:42)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:42 RC-DSS

STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



Pastabos: statinio 1A2/b kadastro duomenys nustatyti 2025-07-11  
Olgos Ablamonovos, kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-338.

|                                                                        |           |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Žemės sklypo kadastro Nr.                                              |           | 0101/0158:404                                                                                  |
| Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis                                     |           | 2014-05-16 R. Mažeikaitės ind. įm. "Mažasis atriumas", kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-296 |
| el. pašto adresas (-ai): ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18 |           |                                                                                                |
| Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.                                | Pareigos  | Vardas ir pavardė                                                                              |
| 2M-M-338                                                               | matininkė | OLGA ABLAMONOVA                                                                                |
|                                                                        |           |                                                                                                |
| Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44                  |           |                                                                                                |
| Kadastro duomenų nustatymo data                                        |           | 2025-07-18                                                                                     |
|                                                                        |           |                                                                                                |



1181447850

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Statinių išdėstymo planas

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:39, Nr. 1181442850

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:39

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:39

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:09

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:10

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 1

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:41)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:41 RC-DSS

Matininkas(-ė) OLGA ABLAMONOVA, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-338, el. pašto adresas (-ai):  
ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18

**PASTATO FOTONUOTRAUKOS**

|                                        |                                              |                         |                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Adresas</b>                         | Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44 |                         |                |
| <b>Paskirties grupė</b>                | Vienbučių ir dvibučių                        |                         |                |
| <b>Paskirtis</b>                       | Vienbučių                                    |                         |                |
| <b>Pavadinimas</b>                     | Vienbutis gyvenamasis namas                  |                         |                |
| <b>Žymėjimas plane</b>                 | 2A2/b                                        |                         |                |
| <b>Kadastro duomenų nustatymo data</b> | 2025-07-18                                   | <b>Unikalus numeris</b> | 4400-6397-1319 |







matininkė

OLGA ABLAMONOVA



2025-07-21 17:34:42

Lapas 2 iš 2

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Statinio nuotraukos 1F forma

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:43, Nr. 1181442395

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:43

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:43

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:11

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:12

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 3

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

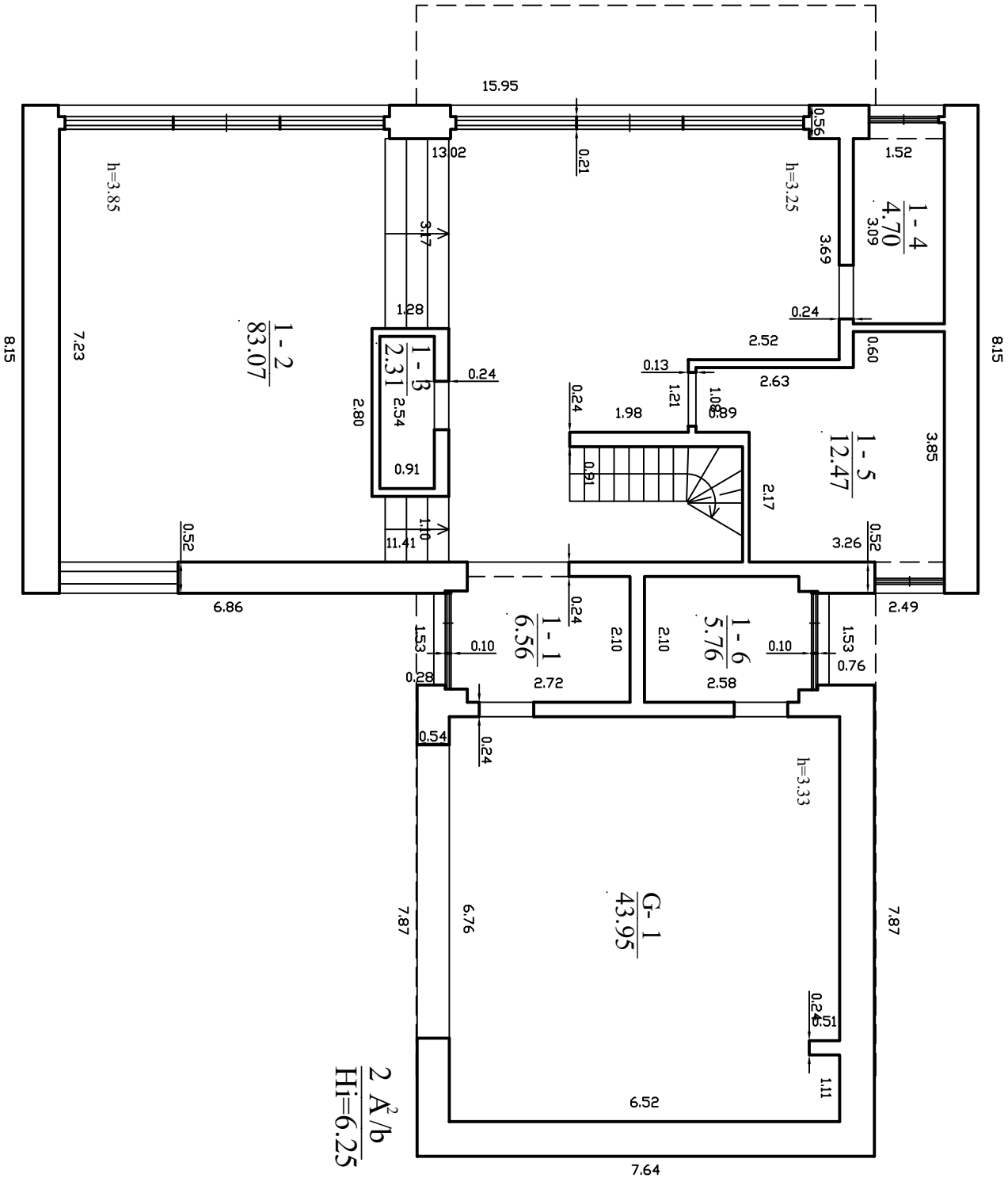
Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:39)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:39 RC-DSS

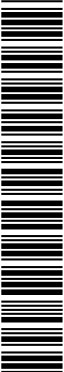


PIRMAS AUKŠTAS



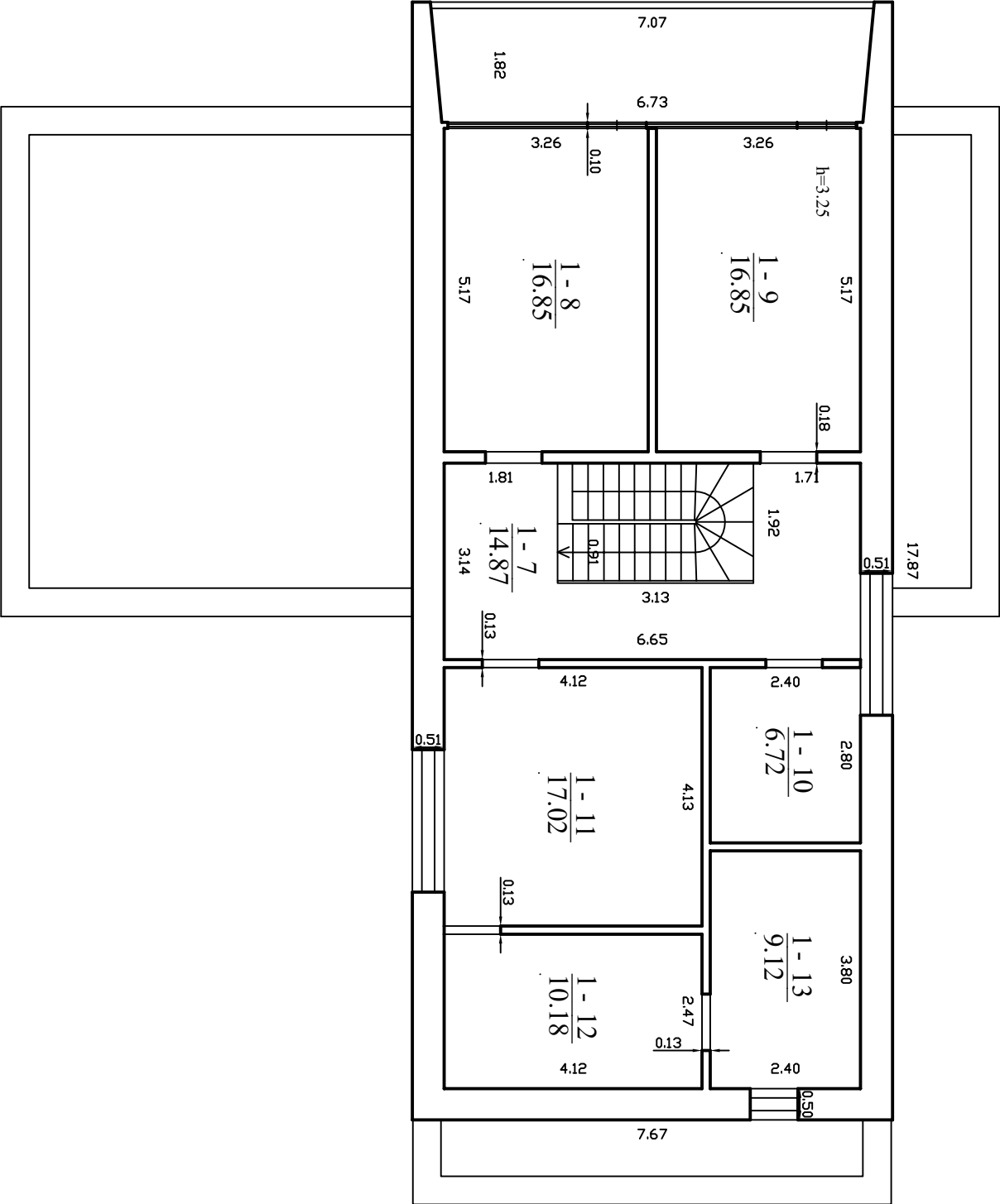
2 Ā/b  
H=6.25

|                                                                        |            |                   |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| el. pašto adresas (-ai): ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18 |            |                   |
| Matrininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.                               | Pareigos   | Vardas ir pavardė |
| 2M-M-338                                                               | matininkė  | OLGA ABLAMONOVA   |
|                                                                        |            |                   |
| Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėtės g. 44                  |            |                   |
|                                                                        |            |                   |
| Pastato žymėjimas plane                                                | 2A2/b      |                   |
| Kadastro duomenų nustatymo data                                        | 2025-07-18 |                   |
| Plano parengimo data                                                   | 2025-07-21 |                   |
| Mastelis                                                               | 1:100      |                   |

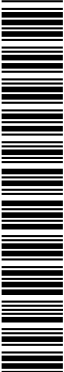


1181442832

ANTRAS AUKŠTAS



|                                                                        |            |                   |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| el. pašto adresas (-ai): ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18 |            |                   |
| Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.                                | Pareigos   | Vardas ir pavardė |
| 2M-M-338                                                               | matininkė  | OLGA ABLAMONOVA   |
|                                                                        |            |                   |
| Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlių g. 44                  |            |                   |
| Pastato žymėjimas plane                                                |            |                   |
| Kadastro duomenų nustatymo data                                        | 2A2b       |                   |
| Plano parengimo data                                                   | 2025-07-18 |                   |
| Mastelis                                                               | 2025-07-21 | 1:100             |



1181442832

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Statinio planai

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:40, Nr. 1181442832

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:40

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:41

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:19

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:19

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 1

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:40)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:40 RC-DSS



Matininkas(-ė) OLGA ABLAMONOVA, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-338, el. pašto adresas (-ai):  
ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18

**PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS****Pastato kadastro duomenys**

|                                 |                                              |                           |                |
|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| Adresas                         | Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44 |                           |                |
| Paskirties grupė                | Vienbučių ir dvibučių                        |                           |                |
| Paskirtis                       | Vienbučių                                    |                           |                |
| Pavadinimas                     | Vienbutis gyvenamasis namas                  |                           |                |
| Žymėjimas plane                 | 2A2/b                                        |                           |                |
| Kadastro duomenų nustatymo data | 2025-07-18                                   | Žemės sklypo kadastro Nr. | 0101/0158:404  |
| Statybos būklė                  | Nebaigtas statyti                            | Unikalus numeris          | 4400-6397-1319 |

|                                                                                          |               |                                                                     |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Statinio kategorija:                                                                     | Neypatingasis | Pamatai:                                                            | Gelžbetonis                   |
| Paskirties grupių požymis:                                                               | Monofunkcinis | Sienos:                                                             | Blokeliai                     |
| Statybos pradžios metai:                                                                 | 2024          | Perdanga:                                                           | Gelžbetonis                   |
| Statybos pabaigos metai:                                                                 | 2025          | Stogo konstrukcija:                                                 | Plokščiasis                   |
| Rekonstravimo pradžios metai:                                                            |               | Stogo danga:                                                        | Poliuretanais                 |
| Rekonstravimo pabaigos metai:                                                            |               | Išorės apdaila:                                                     | Plastikinės dailylentės       |
| Kap. remonto pradžios metai:                                                             |               | Pertvaros:                                                          | Gipso kartonas                |
| Kap. remonto pabaigos metai:                                                             |               | Grindys:                                                            | Monolitinės                   |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:                                              |               | Langai:                                                             | Mediniai                      |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:                                              |               | Durys:                                                              | Medinės                       |
| Papr. remonto pradžios metai:                                                            |               | Vidaus apdaila:                                                     | Tinkas                        |
| Papr. remonto pabaigos metai:                                                            |               | Šildymas:                                                           | Nėra                          |
| Kultūros paveldo objekto tvarkomųjų statybos darbų ir/ar tvarkybos darbų pradžios metai: |               | Vandentiekis:                                                       | Komunalinis vandentiekis      |
| Kultūros paveldo objekto tvarkomųjų statybos darbų ir/ar tvarkybos darbų pabaigos metai: |               | Nuotekų šalinimas:                                                  | Komunalinis nuotekų šalinimas |
| Baigtumo procentas: %                                                                    | 81            | Dujos:                                                              | Nėra                          |
| Aukštų skaičius:                                                                         | 2             | Karštas vanduo:                                                     | Nėra                          |
| Tūris: kub. m                                                                            | 1251          | Elektra:                                                            | Yra                           |
| Bendras plotas: kv. m                                                                    | 250,43        | Viryklė:                                                            | Nėra                          |
| Užstatytas plotas: kv. m                                                                 | 200           | Vonios kambarys:                                                    | Yra                           |
| Užimtas plotas: kv. m                                                                    | 200           | Vėdinimas ir kondicionavimas:                                       | Vėdinimas                     |
| Plotas bruto: kv. m                                                                      | 337           | Pastate esančių patalpų (butų) pritaikymas slėptuvei ar priedangai: | Nėra                          |
| Bendras patalpų (butų), kuriose insoliacijos norma kompensuota, skaičius: vnt.           |               | Koordinatė X:                                                       | 6058344                       |
| Bendras patalpų (butų), kuriose insoliacijos norma kompensuota, plotas: kv. m            |               | Koordinatė Y:                                                       | 587302                        |



# Pastato sudėtinės dalies kadastro duomenys

|                                                                                          |                             |                       |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Žymėjimas                                                                                | 2A2/b                       |                       |                         |
| Pavadinimas                                                                              | Vienbutis gyvenamasis namas |                       |                         |
| Statybos pradžios metai:                                                                 | 2024                        | Tūris: kub. m         | 1251                    |
| Statybos pabaigos metai:                                                                 | 2025                        | Bendras plotas: kv. m | 250,43                  |
| Rekonstravimo pradžios metai:                                                            |                             | Pamatai:              | Gelžbetonis             |
| Rekonstravimo pabaigos metai:                                                            |                             | Sienos:               | Blokeliai               |
| Kap. remonto pradžios metai:                                                             |                             | Perdanga:             | Gelžbetonis             |
| Kap. remonto pabaigos metai:                                                             |                             | Stogo konstrukcija:   | Plokščiasis             |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:                                              |                             | Stogo danga:          | Poliuretanai            |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:                                              |                             | Išorės apdaila:       | Plastikinės dailylentės |
| Papr. remonto pradžios metai:                                                            |                             | Pertvaros:            | Gipso kartonas          |
| Papr. remonto pabaigos metai:                                                            |                             | Grindys:              | Monolitinės             |
| Kultūros paveldo objekto tvarkomųjų statybos darbų ir/ar tvarkybos darbų pradžios metai: |                             | Langai:               | Mediniai                |
| Kultūros paveldo objekto tvarkomųjų statybos darbų ir/ar tvarkybos darbų pabaigos metai: |                             | Durys:                | Medinės                 |
| Baigtumo procentas: %                                                                    | 81                          | Vidaus apdaila:       | Tinkas                  |
| Aukštų skaičius:                                                                         | 2                           |                       |                         |

matininkė

OLGA ABLAMONOVA



## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:44, Nr. 1181442908

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:44

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:45

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:13

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:14

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:42)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:42 RC-DSS



Matininkas(-ė) OLGA ABLAMONOVA, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-338, el. pašto adresas (-ai): ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18

PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44  
Unikalus numeris 4400-6397-1319  
Vertės nustatymo data 2025-07-18

| Žymėjimas | Pavadinimas                 | Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas | Matavimo vienetas | Kiekis | Įkainojimo pagrindas | Vieneto vidutinė statybos vertė, Eur | Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur | Nusidėvėjimas % | Atkuriamoji vertė, Eur | Vietovės pataisos koeficientas | Vidutinė rinkos vertė, Eur |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1         | 2                           | 3                                       | 4                 | 5      | 6                    | 7                                    | 8                                      | 9               | 10                     | 11                             | 12                         |
| 2A2/b     | Vienbutis gyvenamasis namas | 1                                       | kub. m            | 1251   | Modelis:27039        | 208.43                               | 261000                                 | 0               | 261000                 |                                | 345000                     |
| 2A2/b     | Vienbutis gyvenamasis namas | 1                                       | kub. m            | 1251   | NTK2025-1.1.5.1      | 208.43                               |                                        | 0               |                        |                                |                            |

matininkė

OLGA ABLAMONOVA



## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato ir jo dalių įkainojimas (perkainojimas)

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:46, Nr. 1181442909

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:46

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:47

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:15

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:15

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:43)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:43 RC-DSS





Matininkas(-ė) OLGA ABLAMONOVA, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-338, el. pašto adresas (-ai): ablamonovao@gmail.com, tel.: + 370 685 664 18

PASTATO PATALPŲ PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44  
Paskirties grupė Vienbučių ir dvibučių  
Paskirtis Vienbučių  
Pavadinimas Vienbutis gyvenamasis namas  
Žymėjimas plane 2A2/b  
Kadastro duomenų nustatymo data 2025-07-18 Unikalus numeris 4400-6397-1319

| Aukšto Nr. | Patalpos pažymėjimas plane |            | Patalpų pavadinimas | Bendras plotas m <sup>2</sup> | Gyvenamosios paskirties patalpų   |                                   |                              |                                              |                                                |                                        |                              | Negyvenamosios paskirties patalpų |                                  |                                   |
|------------|----------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|            | 1 simbolis                 | 2 simbolis |                     |                               | Naudingasis plotas m <sup>2</sup> | Iš to skaičiaus                   |                              |                                              | Pagalbinis nenaudingasis plotas m <sup>2</sup> | Rūšių (pusrūšių) plotas m <sup>2</sup> | Garažų plotas m <sup>2</sup> | Pagrindinis plotas m <sup>2</sup> | Pagalbinis plotas m <sup>2</sup> | Naudingasis plotas m <sup>2</sup> |
|            |                            |            |                     |                               |                                   | Gyvenamasis plotas m <sup>2</sup> | Verslo plotas m <sup>2</sup> | Pagalbinis naudingasis plotas m <sup>2</sup> |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |
| 1          | 2                          | 3          | 4                   | 5                             | 6                                 | 7                                 | 8                            | 9                                            | 10                                             | 11                                     | 12                           | 13                                | 14                               | 15                                |
| 1          | 1                          | 1          | Koridorius          | 6,56                          | 6,56                              |                                   |                              | 6,56                                         |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |
| 1          | 1                          | 2          | Kambarys - virtuvė  | 83,07                         | 83,07                             | 83,07                             |                              |                                              |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |
| 1          | 1                          | 3          | Tualetas            | 2,31                          | 2,31                              |                                   |                              | 2,31                                         |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |
| 1          | 1                          | 4          | Pagalbinė patalpa   | 4,70                          | 4,70                              |                                   |                              | 4,70                                         |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |
| 1          | 1                          | 5          | Kambarys            | 12,47                         | 12,47                             | 12,47                             |                              |                                              |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |
| 1          | 1                          | 6          | Katilinė            | 5,76                          | 5,76                              |                                   |                              | 5,76                                         |                                                |                                        |                              |                                   |                                  |                                   |



| 1                                     | 2 | 3  | 4                  | 5      | 6      | 7      | 8 | 9     | 10 | 11 | 12    | 13 | 14 | 15 |
|---------------------------------------|---|----|--------------------|--------|--------|--------|---|-------|----|----|-------|----|----|----|
| 1                                     | G | 1  | Garažas            | 43,95  |        |        |   |       |    |    | 43,95 |    |    |    |
| Iš viso pirmame aukšte ( 7 patalpos ) |   |    |                    | 158,82 | 114,87 | 95,54  |   | 19,33 |    |    | 43,95 |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 7  | Koridorius         | 14,87  | 14,87  |        |   | 14,87 |    |    |       |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 8  | Kambarys           | 16,85  | 16,85  | 16,85  |   |       |    |    |       |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 9  | Kambarys           | 16,85  | 16,85  | 16,85  |   |       |    |    |       |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 10 | Sanitarinis mazgas | 6,72   | 6,72   |        |   | 6,72  |    |    |       |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 11 | Kambarys           | 17,02  | 17,02  | 17,02  |   |       |    |    |       |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 12 | Drabužinė          | 10,18  | 10,18  |        |   | 10,18 |    |    |       |    |    |    |
| 2                                     | 1 | 13 | Sanitarinis mazgas | 9,12   | 9,12   |        |   | 9,12  |    |    |       |    |    |    |
| Iš viso antrame aukšte ( 7 patalpos ) |   |    |                    | 91,61  | 91,61  | 50,72  |   | 40,89 |    |    |       |    |    |    |
| Iš viso ( 14 patalpos )               |   |    |                    | 250,43 | 206,48 | 146,26 |   | 60,22 |    |    | 43,95 |    |    |    |

matininkė

OLGA ABLAMONOVA

2025-07-21 17:34:48



Lapas 2 iš 2

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato vidaus patalpų eksplikacija

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:48, Nr. 1181442755

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:48

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:49

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:17

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:18

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:44)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:44 RC-DSS



Olga Ablamonova,  
kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-338, individualios veiklos pažyma Nr.642668  
el. paštas: [ablamonovao@gmail.com](mailto:ablamonovao@gmail.com), tel. Nr. +370-685-66418

## PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

### Pastato kadastro duomenys

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Ašmenėlės g. 44 |
| Paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių               |
| Paskirtis: Vienbučių                                  |
| Pavadinimas: Vienbutis gyvenamasis namas              |
| Žymėjimas plane: 2A2/b                                |
| Kadastro duomenų nustatymo data: 2025-07-18           |
| Statybos būklė: Nebaigtas statyti                     |
| Unikalus Nr. 4400-6397-1319                           |

|                                                                                                      |               |                                                             |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Paskirties grupių požymis                                                                            | Monofunkcinis | Pamatai                                                     | Gelžbetonis                        |
| Statybos pradžios metai                                                                              | 2024          | Sienos                                                      | Blockeliai                         |
| Statybos pabaigos metai                                                                              | 2025          | Perdanga                                                    | Gelžbetonis                        |
| Rekonstrukcijos pradžios metai                                                                       |               | Stogo konstrukcija                                          | Plokščiasis                        |
| Rekonstrukcijos pabaigos metai                                                                       |               | Stogo danga                                                 | Poliuretanai                       |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai                                                           |               | Išorės apdaila                                              | Plastikinės ir medinės dailylentės |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai                                                           |               | Pertvaros                                                   | Blockeliai, gipso kartonas         |
| Kapitalinio remonto pradžios metai                                                                   |               | Grindys                                                     | Monolitas                          |
| Kapitalinio remonto pabaigos metai                                                                   |               | Langai                                                      | Mediniai                           |
| Paprastojo remonto pradžios metai                                                                    |               | Durys                                                       | Medinės                            |
| Paprastojo remonto pabaigos metai                                                                    |               | Vidaus apdaila                                              | Tinkas                             |
| Kultūros paveldo objekto (statinio) tvarkomųjų statybos darbų ir (ar) tvarkybos darbų pradžios metai |               | Šildymas                                                    | Indiv. šild. sistema (bus)         |
| Kultūros paveldo objekto (statinio) tvarkomųjų statybos darbų ir (ar) tvarkybos darbų pabaigos metai |               | Vandentiekis                                                | Komunalinis                        |
| Baigtumas, proc.                                                                                     | 81            | Nuotekų šalinimas                                           | Komunaliniai                       |
| Aukštų skaičius                                                                                      | 2             | Dujos                                                       | Nėra (nebus)                       |
| Tūris, kub. m                                                                                        | 1251          | Karštas vanduo                                              | Nėra                               |
| Užstatytas plotas, kv. m                                                                             | 200           | Elektra                                                     | Yra                                |
| Užimtas plotas, kv. m                                                                                | 200           | Viryklė                                                     | Nėra                               |
| Plotas bruto, kv. m                                                                                  | 337           | Vonios kambarys                                             | Yra                                |
| Bendras patalpų (butų), kuriose insoliacijos norma kompensuota, skaičius                             |               | Vėdinimas ir kondicionavimas                                | Vėdinimas                          |
| Bendras patalpų (butų), kuriose insoliacijos norma kompensuota, plotas, kv. m                        |               | Pastate esančių patalpų pritaikymas slėptuvei ar priedangai | Nėra                               |

### Pastato sudėtinių dalių kadastro duomenys

|                         |                   |                    |                      |                                |  |
|-------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| Žymėjimas plane         | 2A2/b             |                    | 1.1.5.1.9            |                                |  |
| Pavadinimas             | Gyvenamasis namas |                    |                      |                                |  |
| Kadastro duomenys       | Aprašymas         | Lyginamasis svoris | Nusidėvėjimas, proc. | Vidutinis nusidėvėjimas, proc. |  |
| Statybos pradžios metai | 2024              |                    |                      |                                |  |
| Statybos pabaigos metai | 2025              |                    |                      |                                |  |

|                                                                                                      |                                    |        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|--|--|
| Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai                                                           |                                    |        |  |  |
| Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai                                                           |                                    |        |  |  |
| Rekonstrukcijos pradžios metai                                                                       |                                    |        |  |  |
| Rekonstrukcijos pabaigos metai                                                                       |                                    |        |  |  |
| Kapitalinio remonto pradžios metai                                                                   |                                    |        |  |  |
| Kapitalinio remonto pabaigos metai                                                                   |                                    |        |  |  |
| Paprastojo remonto pradžios metai                                                                    |                                    |        |  |  |
| Paprastojo remonto pabaigos metai                                                                    |                                    |        |  |  |
| Kultūros paveldo objekto (statinio) tvarkomųjų statybos darbų ir (ar) tvarkybos darbų pradžios metai |                                    |        |  |  |
| Kultūros paveldo objekto (statinio) tvarkomųjų statybos darbų ir (ar) tvarkybos darbų pabaigos metai |                                    |        |  |  |
| Baigtumas, proc.                                                                                     | 81 (k=0,80)                        |        |  |  |
| Pamatai                                                                                              | Gelžbetonis                        | 6      |  |  |
| Sienos                                                                                               | Blokeliai                          | 20     |  |  |
| Perdanga                                                                                             | Gelžbetonis                        | 13     |  |  |
| Stogo konstrukcija                                                                                   | Plokščiasis                        |        |  |  |
| Stogo danga                                                                                          | Poliuretanas                       | 5      |  |  |
| Išorės apdaila                                                                                       | Plastikinės ir medinės dailylentės | 5-1    |  |  |
| Pertvaros                                                                                            | Blokeliai, gipso kartonas          | 4      |  |  |
| Grindys                                                                                              | Monolitas                          | 12-4   |  |  |
| Langai                                                                                               | Mediniai                           | 4      |  |  |
| Durys                                                                                                | Medinės                            | 3-2,5  |  |  |
| Vidaus apdaila                                                                                       | Tinkas                             | 10-4,5 |  |  |
| Šildymas                                                                                             | Indiv. šild. sistema               | 6-3    |  |  |
| Vandentiekis                                                                                         | Komunalinis                        | 2-0,5  |  |  |
| Nuotekų šalinimas                                                                                    | Komunalinis                        | 2-0,5  |  |  |
| Dujos                                                                                                | Nėra (nebus)                       | 1-1    |  |  |
| Karštas vanduo                                                                                       | Nėra                               | 1-1    |  |  |
| Elektra                                                                                              | Yra                                | 4-1    |  |  |
| Viryklė                                                                                              | Nėra                               | 1-1    |  |  |
| Vonios kambarys                                                                                      | Yra                                | 1      |  |  |
| Vėdinimas ir kondicionavimas                                                                         | Vėdinimas                          |        |  |  |

Matininkas, nustatęs  
kadastro duomenis

Olga Ablamonova 2025-07-21

**6A FORMA**

Olga Ablamonova,

kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-338, individualios veiklos pažyma Nr.642668

el. paštas: [ablamonovao@gmail.com](mailto:ablamonovao@gmail.com), tel. Nr. +370-685-66418**PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS**

| Verčių nustatymo data | Žymėjimas plane | Pavadinimas       | Parametrai              |                      |               |            |               |                    | Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas | Įkainojimo pagrindas | Vieneto vidutinė statybos vertė, Eur | Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė), Eur | Nusidėvėjimas, proc. | Atkuriamoji vertė, Eur | Vietovės pataisos koeficientas | Vidutinė rinkos vertė, Eur |
|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------------|----------------------|---------------|------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                       |                 |                   | Užstatytas plotas kv. m | Užimtas plotas kv. m | Plotas, kv. m | Aukštis, m | Tūris, kub. m | Plotas bruto kv. m |                                         |                      |                                      |                                         |                      |                        |                                |                            |
| 1                     | 2               | 3                 | 4                       | 5                    | 6             | 7          | 8             | 9                  | 10                                      | 11                   | 12                                   | 13                                      | 14                   | 15                     | 16                             | 17                         |
| 2025-07-18            | 2A2/b           | Gyvenamasis namas | 200                     | 200                  |               | 6,25       | 1251          | 337                | 1,0                                     | NTK2025              | 208,43                               | 261000                                  | 0                    | 261000                 |                                | 345000                     |
|                       |                 |                   |                         |                      |               |            |               |                    |                                         |                      |                                      |                                         |                      |                        |                                |                            |
|                       | 2A2/b           | Gyv. namas (1A)   | 200,22                  | 200,22               |               |            | 732           | 200,22             | 1,0                                     | 1.1.5.1.9            | 245,79*1,06*0,80=208,43              |                                         | 0                    |                        |                                |                            |
|                       |                 | Gyv. namas (2A)   |                         |                      |               |            | 519           | 137,06             |                                         |                      |                                      |                                         |                      |                        |                                |                            |
|                       |                 |                   |                         |                      |               |            |               |                    |                                         |                      |                                      |                                         |                      |                        |                                |                            |
|                       |                 |                   |                         |                      |               |            |               |                    |                                         |                      |                                      |                                         |                      |                        |                                |                            |
|                       |                 |                   |                         |                      |               |            |               |                    |                                         |                      |                                      |                                         |                      |                        |                                |                            |

Matininkas, nustatęs  
kadastro duomenis

Olga Ablamonova 2025-07-21



## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

**I. Dokumento pavadinimas (antraštė)** Pagrindinio pastato (jo dalių) kadastro duomenys

**II. Dokumento sudarytojas (-ai)**

Olga Ablamonova, Vilnius, Antakalnio g. 86-7

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2025-07-21 17:34:38, Nr. 1181442976

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Olga Ablamonova, matininkė, OLGA ABLAMONOVA

**Sertifikatas išduotas:** Olga Ablamonova

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-21 17:34:38

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-21 17:34:38

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA-2

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-11-11 12:52:55 – 2026-11-11 12:52:55

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Raminta Kovalevskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registrų centras

**Sertifikatas išduotas:** Raminta Kovalevskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2025-07-24 13:54:21

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2025-07-24 13:54:21

**Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją:** RCSC IssuingCA

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-03-08 11:39:17 – 2026-03-08 11:39:17

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 0

**VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius** – 0

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

**VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo** ADOC-V1.0

**IX. Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas**  
RC-DSS

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

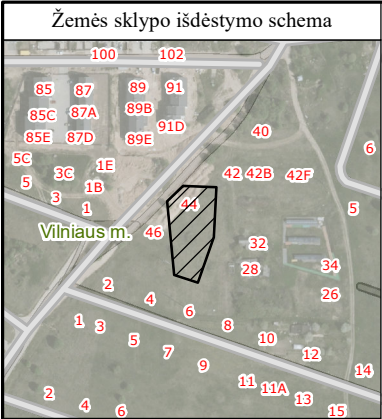
**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-07-25 20:08:41)

**XII. Papildomi metaduomenys**

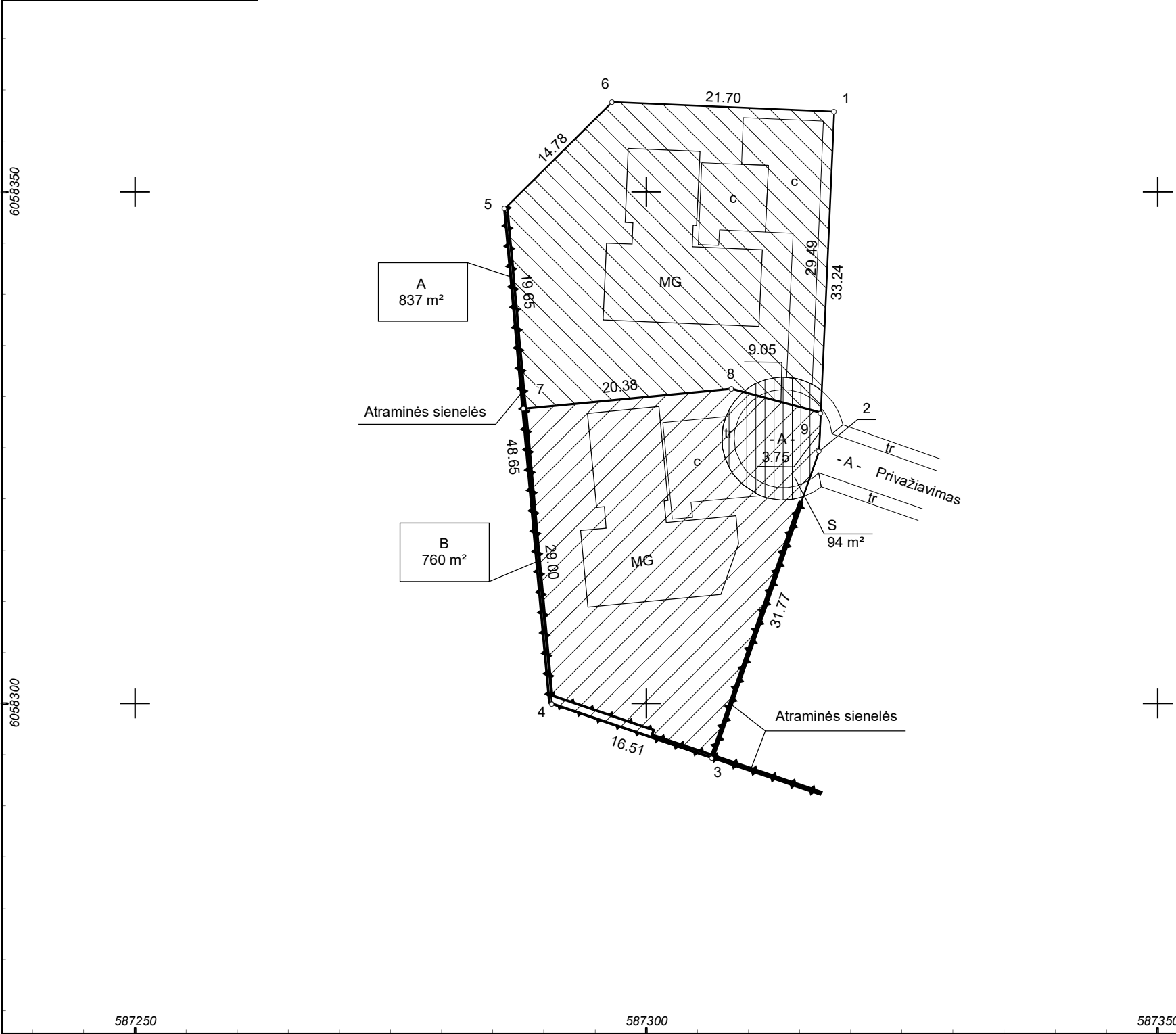
Nuorašą suformavo O.Ablamonova, 2025-07-25 20:08:41 RC-DSS





ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMOSI TVARKOS NUSTATYMO  
PLANAS M 1:500

Sklypo plotas 1597 m<sup>2</sup>



|                           |         |             |   |   |   |        |   |   |   |         |   |   |   |
|---------------------------|---------|-------------|---|---|---|--------|---|---|---|---------|---|---|---|
| Kadastro:                 | vietovė | Vilniaus m. |   |   |   | blokas |   |   |   | sklypas |   |   |   |
| Žemės sklypo kadastro Nr. |         | 0           | 1 | 0 | 1 | 0      | 1 | 5 | 8 | 0       | 4 | 0 | 4 |

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Savivaldybė        | Vilniaus m.     |
| Seniūnija          |                 |
| Gyvenamoji vietovė | Vilniaus m.     |
| Gatvė, namo Nr.    | Ašmenėlės g. 44 |

| Naudojamas plotas |                |         |                |            |                |         |                |
|-------------------|----------------|---------|----------------|------------|----------------|---------|----------------|
| Privati           |                |         |                | Valstybinė |                |         |                |
| atskirai          |                | bendrai |                | atskirai   |                | bendrai |                |
| ind.              | m <sup>2</sup> | ind.    | m <sup>2</sup> | ind.       | m <sup>2</sup> | ind.    | m <sup>2</sup> |
| A                 | 837            |         |                |            |                |         |                |
| B                 | 760            |         |                |            |                |         |                |

Su naudojimosi tvarkos sprendiniais sutinkame.  
Žemės sklypo savininkai (naudotojai):

|                   |           |        |
|-------------------|-----------|--------|
| A.                | .....     | .....  |
| B.                | .....     | .....  |
| (vardas, pavardė) | (parašas) | (data) |

|                                                                                                                                                                                        |         |                                   |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------|------------|
| Liudmila Steckuvienė. Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1680. UAB Geobiuras. Im.k.304314300. Taikos g. 2, LT-26112<br>Elektrėnai. Mob. +370 685 56969. El. paštas geobiuras@gmail.com |         |                                   |            |
| Pareigos                                                                                                                                                                               | Parašas | Vardas ir pavardė                 | Data       |
| Matininkė                                                                                                                                                                              |         | LIUDMILA STECKUVIENĖ              | 2025-07-26 |
| Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2M-M-1680                                                                                                                                     |         | GEO OBJEKTO KODAS: 4400-3863-9956 |            |

ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMOSI TVARKOS NUSTATYMO PLANAS M 1:500

Žemės sklypo plotas 1597 m<sup>2</sup>

|                                |       |   |   |   |        |   |   |   |         |   |   |   |
|--------------------------------|-------|---|---|---|--------|---|---|---|---------|---|---|---|
| Žemės sklypo kadastro numeris: | kodas |   |   |   | blokas |   |   |   | sklypas |   |   |   |
|                                | 0     | 1 | 0 | 1 | 0      | 1 | 5 | 8 | 0       | 4 | 0 | 4 |

# KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

[illegible]

# ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNAS TURTUI VERTINTI

Vertinamo turto adresas: Vilnius, Lukšinės g. 30

Klausimyno pildymo data: 2026-05-20

| Kriterijus                                                                                                | Atsakymas             | Duomenų šaltinis                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>I. Pastato tvarumo sertifikavimo sistemos</b>                                                          |                       |                                               |
| <b>BREEAM</b>                                                                                             |                       |                                               |
| 1. Ar pastatas sertifikuotas pagal BREEAM?                                                                | Ne                    | <a href="#">Lietuvos BREEAM projektai</a>     |
| <b>2. Jei taip:</b>                                                                                       |                       |                                               |
| Įvertinimo lygis                                                                                          |                       |                                               |
| Pastato statusas                                                                                          |                       |                                               |
| <b>LEED</b>                                                                                               |                       |                                               |
| 1. Ar pastatas sertifikuotas pagal LEED?                                                                  | Ne                    | <a href="#">Lietuvos LEED projektai</a>       |
| <b>2. Jei taip:</b>                                                                                       |                       |                                               |
| Įvertinimo lygis                                                                                          |                       |                                               |
| Pastato statusas                                                                                          |                       |                                               |
| <b>II. Energinio naudingumo sertifikatas (ENS) ir kita informacija apie energijos naudojimą ir gamybą</b> |                       |                                               |
| 1. Ar pastate yra išmanioji BMS (pastato valdymo sistema)?                                                | Ne                    | BMS techninė specifikacija, kliento apklausa. |
| 2. Energinio naudingumo sertifikato (ENS) klasė                                                           | Duomenų nėra          |                                               |
| 3. ENS - galiojimo data / išdavimo data (naujausia)                                                       |                       |                                               |
| 4. Norminės pirminės energijos sąnaudos                                                                   | Nėra duomenų          |                                               |
| 5. Skaičiuojamosios pirminės energijos sąnaudos                                                           | Nėra duomenų          |                                               |
| 6. Skaičiuojamosios neatsinaujinančios pirminės energijos sąnaudos                                        | Nėra duomenų          |                                               |
| 7. Šilumos šaltinis                                                                                       | Nėra duomenų          |                                               |
| 8. Šildomas plotas                                                                                        | 206.48 m <sup>2</sup> |                                               |
| <b>III. Atsinaujinančios elektros energijos naudojimas ir gamyba</b>                                      |                       |                                               |

|                                                                                                                                                          |              |                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Ar objekte įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?                                                                              | Ne           | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                            |
| 2.Jei taip, kur įrengtas atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinis?                                                                           |              |                                                                                                  |
| 3.Jei taip, instaliuota galia                                                                                                                            |              |                                                                                                  |
| 4.Jei taip, ar atsinaujinančios elektros energijos gamybos šaltinio energija naudojama tiesiogiai pastato vidaus tinkle?                                 |              |                                                                                                  |
| <b>IV. Garso tarša (pildoma tik gyvenamiesiems pastatams ar jų dalims)</b>                                                                               |              |                                                                                                  |
| Triukšmas (paros vidurkis (DVN)):                                                                                                                        |              |                                                                                                  |
| Autotransporto                                                                                                                                           | 45-49 dB     |                                                                                                  |
| Geležinkelių                                                                                                                                             | Nėra duomenų |                                                                                                  |
| Oro uostų                                                                                                                                                | Nėra duomenų |                                                                                                  |
| Pramoninis                                                                                                                                               | Nėra duomenų |                                                                                                  |
| Visi triukšmo šaltiniai (jeigu jie yra žemėlapyje)                                                                                                       | Nėra duomenų |                                                                                                  |
| <b>V. Tarša, užteršimo rizika ir kita</b>                                                                                                                |              |                                                                                                  |
| 1.Ar netoliese (iki 1 km spinduliu) yra pavojingų objektų?                                                                                               | Ne           | <a href="#">Pavojingųjų objektų sąrašas</a> - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas |
| 2.Jei taip, nurodykite juos.                                                                                                                             |              |                                                                                                  |
| 3.Oro taršos metinis vidurkis KD10 (µg/m³)                                                                                                               | 18.76 µg/m³  | Nerastos koordinatės.                                                                            |
| <b>VI. Kiti aplinkos veiksniai</b>                                                                                                                       |              |                                                                                                  |
| 1. Ar pastatas patenka į saugomą teritoriją, jei taip, nurodykite tipą                                                                                   | Nepatenka    | <a href="#">Saugomų teritorijų statistika</a> - Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba            |
| 2. Ar yra nustatytas žemės naudojimo apribojimas nustatytas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V ir VI skyriuose sklypui, kuriame yra pastatas? | Ne           | Išrašas iš Nekilnojamojo turto kadastro ir registro                                              |
| Jei nustatyta, nurodoma koks ribojimas                                                                                                                   |              |                                                                                                  |
| 3.Ar pastato teritorija patenka į Natura 2000?                                                                                                           | Ne           | <a href="#">Natura2000 žemėlapis</a>                                                             |
| <b>VII. Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos?</b>                                         |              |                                                                                                  |
| 1.Ar objektas yra sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės zonoje?                                                                                      | Ne           | <a href="#">Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis - Aplinkos apsaugos agentūra</a>               |
| 2.Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?                                                                                                   | Ne           | <a href="#">Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis - Aplinkos apsaugos agentūra</a>               |

|                                                                                                                                                                            |                                         |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos pastate, jo teritorijoje?                                                                                      | Nėra                                    | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                 |
| 4.Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą?                                                                                                                        | Numatyta rekuperacija                   | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                 |
| 5.Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje?                                                                                                                         | Taip, labai mažos rizikos teritorijoje  |                                                                                       |
| <b>VIII. Patogumo funkcijos ir prieinamumas</b>                                                                                                                            |                                         |                                                                                       |
| 1. Ar prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje yra vieša arba priklausanti vertinamo pastato ar jo dalies savininkui elektromobilių įkrovimo vieta? | Ne                                      | Nerastos objekto koordinatės (WKT), EV stotelės automatiškai nepatikrintos.           |
| 2.Jeigu nėra elektromobilių įkrovimo vietos prie pastato/pastate esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje, ar yra vieša įkrovimo vieta iki 300 m spinduliu?              | Ne                                      | Nerastos objekto koordinatės (WKT).                                                   |
| 3.Ar yra vieta dviračiams ir motoroleriams prirakinti vertiname objekte ar šalia jo?                                                                                       | Ne                                      | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                 |
| 4.Atstumas iki artimiausios viešojo transporto stotelės                                                                                                                    | 70 m                                    | Interaktyvūs žemėlapiai / vietos apžiūra                                              |
| 5.Atstumas iki autobusų ir/arba geležinkelio tarpmiestinės stoties                                                                                                         | Autobusų 6.5 km;<br>Geležinkelio 6.5 km | Interaktyvūs žemėlapiai / vietos apžiūra;<br>Interaktyvūs žemėlapiai / vietos apžiūra |
| 6.Prieinamumas asmenims su negalia                                                                                                                                         | Nuožulnius patekimas į pastatą          | Vietos apžiūra ir/ar kliento apklausa                                                 |



Ataskaitos A-26-05-19-VV99 priedas „Lyginamųjų sandorių informacija“

| Sandorio ID | Data    | Kaina  | Vieneto kaina | Zonos nr | Paruoštas adresas          | Objekto pavadinimas         | Paskirtis        | Naudojimo būdas                | Plotas | Įsigytas plotas | Statybos metai | Baigtumas | Sienos    | Aukštų sk. |
|-------------|---------|--------|---------------|----------|----------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|--------|-----------------|----------------|-----------|-----------|------------|
| 11943243    | 2026-05 | 790000 | 3082,33       | 57.80    | Vilnius Lukšinės g. 20..30 | Vienbutis gyvenamasis namas | Vienbučių        |                                | 256,3  | 256,3           | 2024-2025      | 85        | Blokeliai | 2          |
|             |         |        |               |          |                            | Žemės sklypas               | Kita (žemės)     | Vienb. ir dvibučių past.terit. | 0,1513 | 0,0751          |                |           |           |            |
|             |         |        |               |          |                            | Lauko terasa                | Kitos paskirties |                                |        |                 | 2025-2026      | 100       |           |            |
|             |         |        |               |          |                            | Lauko terasa                | Kitos paskirties |                                |        |                 | 2025-2026      | 100       |           |            |
| 11857613    | 2025-12 | 817000 | 3309,17       | 57.80    | Vilnius Lukšinės g. 30..40 | Vienbutis gyvenamasis namas | Vienbučių        |                                | 246,89 | 246,89          | 2024-2025      | 85        | Blokeliai | 2          |
|             |         |        |               |          |                            | Žemės sklypas               | Kita (žemės)     | Vienb. ir dvibučių past.terit. | 0,1843 | 0,1067          |                |           |           |            |
| 11864572    | 2025-12 | 749000 | 3066,28       | 57.80    | Vilnius Lukšinės g. 20..30 | Vienbutis gyvenamasis namas | Vienbučių        |                                | 244,27 | 244,27          | 2024-2025      | 85        | Blokeliai | 2          |
|             |         |        |               |          |                            | Žemės sklypas               | Kita (žemės)     | Vienb. ir dvibučių past.terit. | 0,1505 | 0,0757          |                |           |           |            |

|    | A                                 | B                                       | C                                       | D                   | E                                       | F                      | G                                       | H                      |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| 1  | Duomenys                          | Objektas                                | Lyginamasis objektas Nr. 1              |                     | Lyginamasis objektas Nr. 2              |                        | Lyginamasis objektas Nr. 3              |                        |
| 2  | Objekto pavadinimas               | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas |                     | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas |                        | Žemės sklypo dalis ir gyvenamasis namas |                        |
| 3  | Adresas                           | Vilnius, Lukšinės g. 30A                | Vilnius, Lukšinės g. 20.30              |                     | Vilnius, Lukšinės g. 30.40              |                        | Vilnius, Lukšinės g. 20.30              |                        |
| 4  | Vertės vertės nr.                 | 87.80                                   | 87.80                                   |                     | 87.80                                   |                        | 87.80                                   |                        |
| 5  | Duomenų šaltinis                  | VI Registrų Centras                     |                                         | VI Registrų Centras |                                         | VI Registrų Centras    |                                         |                        |
| 6  | BENDROJI DALIS                    |                                         |                                         |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 7  | Vertės patalpa                    | Aprašymas                               | Aprašymas                               | Patalpa             | Aprašymas                               | Patalpa                | Aprašymas                               | Patalpa                |
| 8  | Sandorio kaina                    |                                         | 790000                                  |                     | 817000                                  |                        | 749000                                  |                        |
| 9  | Vertimo kaina                     |                                         | =B8C24                                  |                     | =E8E24                                  |                        | =G8G24                                  |                        |
| 10 | Sandorio data                     |                                         | 2020-05                                 | 1                   | 2025-12                                 | =147,17456 / 151,94415 | 2025-12                                 | =147,17456 / 151,94415 |
| 11 | Vieta                             |                                         | Parasli   vertinamo objekto             | 1                   | Parasli   vertinamo objekto             | 1                      | Parasli   vertinamo objekto             | 1                      |
| 12 | Baidra korekcija                  |                                         | =1+SUM(D10:D11)-COUNT(D10:D11)          |                     | =1+SUM(F10:F11)-COUNT(F10:F11)          |                        | =1+SUM(H10:H11)-COUNT(H10:H11)          |                        |
| 13 | Koreguota suma, €                 |                                         | =B8C12                                  |                     | =E8E12                                  |                        | =G8G12                                  |                        |
| 14 | SKLYPO DALIS                      |                                         |                                         |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 15 | Vertės patalpa                    | Aprašymas                               | Aprašymas                               | Patalpa             | Aprašymas                               | Patalpa                | Aprašymas                               | Patalpa                |
| 16 | Sklypo arto kaina                 | 23939                                   | 23939                                   |                     | 23939                                   |                        | 23939                                   |                        |
| 17 | Sklypo plotas, a                  | 8.37                                    | 7.51                                    | 1                   | 10.67                                   | 1                      | 7.57                                    | 1                      |
| 18 | Baidra korekcija                  |                                         | =1+SUM(D17:D17)-COUNT(D17:D17)          |                     | =1+SUM(F17:F17)-COUNT(F17:F17)          |                        | =1+SUM(H17:H17)-COUNT(H17:H17)          |                        |
| 19 | Koreguota 1 arto kaina, €/a       | =B16                                    | =C16C18                                 |                     | =E16E18                                 |                        | =G16G18                                 |                        |
| 20 | PASTATŲ DALIS                     |                                         |                                         |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 21 | Vertės patalpa                    | Aprašymas                               | Aprašymas                               | Patalpa             | Aprašymas                               | Patalpa                | Aprašymas                               | Patalpa                |
| 22 | Pastatų dalis                     |                                         | =C13-(C17*C19)                          |                     | =E13-(E17*E19)                          |                        | =G13-(G17*G19)                          |                        |
| 23 | 1 m² kaina, €/m²                  |                                         | =C22/C24                                |                     | =E22/E24                                |                        | =G22/G24                                |                        |
| 24 | Įsigytas plotas                   | =250.43+N("val")                        | =256.34+N("val")                        | 1                   | =246.89+N("val")                        | 1                      | =244.27+N("val")                        | 1                      |
| 25 | Statybos metai                    | 2026                                    | 2024-2026                               | 1                   | 2024-2025                               | 1                      | 2024-2025                               | 1                      |
| 26 | Pastatas                          | Vienbutis                               | Vienbutis                               | 1                   | Vienbutis                               | 1                      | Vienbutis                               | 1                      |
| 27 | Buitas                            | Buitas                                  | Buitas                                  | 1                   | Buitas                                  | 1                      | Buitas                                  | 1                      |
| 28 | Dalis (konstruktivių pereigos, %) | Dalinė apdalis                          | Dalinė apdalis                          | 1                   | Dalinė apdalis                          | 1                      | Dalinė apdalis                          | 1                      |
| 29 | Baidra patalpa                    |                                         | =1+SUM(D24:D28)-COUNT(D24:D28)          |                     | =1+SUM(F24:F28)-COUNT(F24:F28)          |                        | =1+SUM(H24:H28)-COUNT(H24:H28)          |                        |
| 30 | Koreguota 1 m² kaina, €/m²        | =AVERAGE(C30:H30)                       | =C23C29                                 |                     | =E23E29                                 |                        | =G23G29                                 |                        |
| 31 | REZULTATAI                        |                                         |                                         |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 32 |                                   | Apkaskaita                              | Patikslinta                             |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 33 | Sklypo dalis (koreguota suma), €  | =B19*B17                                | =ROUND(B33;-3)                          |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 34 | Pastatų dalis (koreguota suma), € | =B30*B24                                | =ROUND(B34;-3)                          |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 35 | Turto vertė, €                    | =B33+B34                                | =C33+C34                                |                     |                                         |                        |                                         |                        |
| 36 | Turto vertė, €/m²                 | =B35/B24                                | =C35/C24                                |                     |                                         |                        |                                         |                        |

# TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

## PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000038

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

kodas 300136722

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

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorė



Lina Lizūnaitė



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDymo  
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

# KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000648

Vaivai Vanagaitei

(vardas, pavardė)

Suteikta

nekilnojamojo turto

(vertinimo sritis)

vertintojo

kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

2026 m. kovo 9

d.



Vyresnioji patarėja

Svajonė Alunderienė

(vardas, pavardė, parašas)

# Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas Nr.: LT25-TVCAP-00000367-8

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

## Draudimo laikotarpis

Draudimo liudijimo išdavimo data: 2025.06.02

Nuo: 2025.06.12 00:00 Iki: 2026.06.11 23:59

## Draudėjas

Įmonė, Įmonės kodas: **UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS TURTAS, 300136722**  
PVM kodas, Adresas, Kontaktai: **Lvivo g. 37, LT-09307, Vilnius, Lietuva, No, No**

## Draudimo įmoka

Bendra draudimo įmoka: **2 800.00 (Du tūkstančiai aštuoni šimtai eurų, 00 ct)**

## Įmokos mokėjimo grafikas (Įmokas sumokėti iki nurodytos datos)

1. **2025.06.12** 2 800.00 EUR

## Apdrausta veikla

✓ Turto arba verslo vertinimas

## Draudimo sąlygos

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Metinės turto arba verslo vertinimo veiklos pajamos, EUR:        | <b>954 280.00 EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Turto arba verslo vertintojų skaičius:                           | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Turto arba verslo vertintojų padėjėjų skaičius:                  | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Veiklos vykdymo trukmė metais:                                   | 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bendra draudimo suma:                                            | <b>300 000.00 EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Draudimo suma vienam draudžiamajam įvykiui:                      | <b>300 000.00 EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Besąlyginė išskaita:                                             | <b>1 015.00 EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pratęstas žalos atsiradimo ir reikalavimo pateikimo laikotarpis: | Iki 2028-06-11 dienos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Teritorija:                                                      | Lietuvos Respublika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Draudimo objektas:                                               | Draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą. |
| Draudimo sutarties pagrindas:                                    | Draudimo sutartis sudaryta pagal Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisykles, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133 su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, kurios yra neatskiriama draudimo sutarties dalis.                                                                         |
| Draudimo sutarties įsigaliojimas:                                | Draudimo sutartis įsigalioja nuo to momento, kai draudėjas sumoka visą ar pirmą draudimo įmoką, bet ne anksčiau nei draudimo laikotarpio pradžia. Jeigu Draudėjas sutartyje numatytu terminu nesumoka pirmos ar visos draudimo įmokos, tai draudimo sutartis neįsigalioja ir anuliuojama be atskiros draudiko pranešimo praėjus 10 dienų po įmokos mokėjimo termino.                                                        |
| Pretenzijų/ Žalų istorija:                                       | Nėra pretenzijų/žalų per 3 metus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Papildoma informacija

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.  
Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.  
BTA neturi teisės teikti draudimo paslaugų bei neprivalo mokėti draudimo išmokos ar suteikti kitokio pobūdžio naudos pagal draudimo sutartį, jei tokiu draudimo paslaugų ar naudos suteikimu, taip pat draudimo išmokos išmokėjimu: a. BTA pažeistų Jungtinių Tautų Organizacijų rezoliucijomis arba prekybos ar ekonominėmis sankcijomis, Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos, Jungtinės Karalystės ar Jungtinių Amerikos Valstijų norminiais aktais taikomas sankcijas, draudimus ar apribojimus; b. Perdraudimo bendrovė, kuriai draudimo sutartis buvo pateikta dėl perdraudimo, pažeistų taikomas sankcijas, draudimus ar apribojimus, kurie yra įtvirtinti valstybės, kurioje registruota perdraudimo bendrovė, teisės aktais.

## Asmens duomenų apsauga

Draudikas: AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Laisvės pr. 10, LT-04215, Vilnius, Lietuva

# Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas Nr.: LT25-TVCAP-00000367-8

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

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

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

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

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

## Klientų skundų nagrinėjimo tvarka

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

Jeigu draudimo objektas yra naudojamas draudėjo/naudos gavėjo asmeniniais tikslais, Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žalgirio g. 90, LT-09303 Vilnius; [www.lb.lt](http://www.lb.lt)) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais dėl draudiko veiklos.

## Sutarties nutraukimas

Draudėjas turi teisę nutraukti draudimo sutartį, apie tai raštu įspėjęs draudimo bendrovę ne mažiau kaip prieš 15 dienų iki numatomo draudimo sutarties nutraukimo dienos.

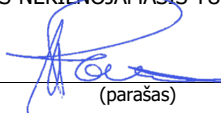
|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Žalos registravimas</b><br>Atsitikus draudžiamajam įvykiui prašome registruoti žalą internetu <a href="https://zalos.bta.lt/kita/">https://zalos.bta.lt/kita/</a> arba susisiekti su mumis telefonu (8-5) 2600 600. | <b>Draudimo taisyklės</b><br><a href="https://www.bta.lt/media/Taisykles-verslui/BCAD/Turto%20vertintoju/Turto%20arba%20verslo%20vertinimo%20%C4%AFmon%C4%97s%20ir%20nepriklausomo%20turto%20arba%20verslo%20vertintojo%20civilin%C4%97s%20atsakomyb%C4%97s%20privalomojo%20draudimo%20taisykl%C4%97s.doc">https://www.bta.lt/media/Taisykles-verslui/BCAD/Turto%20vertintoju/Turto%20arba%20verslo%20vertinimo%20%C4%AFmon%C4%97s%20ir%20nepriklausomo%20turto%20arba%20verslo%20vertintojo%20civilin%C4%97s%20atsakomyb%C4%97s%20privalomojo%20draudimo%20taisykl%C4%97s.doc</a> |
|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

## DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS

UAB CENTRO KUBAS-NEKILNOJAMASIS TURTAS

A.V.

  
(parašas)



## DRAUDIKO ATSTOVAS

AAS „BTA BALTIC INSURANCE COMPANY“ FILIALAS LIETUVOJE  
Filialo direktorius PODVORSKI TADEUS

  
(parašas)

## JUS APTARNAVO:

RIZIKOS CESIJA, UADBB  
AURIMAS MATUIZA  
+3701207983, Panerių g. 42, LT-03202, Vilnius, Lietuva



(Apžiūros akto forma)

Žemės sklypo dalies ir gyvenamojo namo

(vertinamo objekto pavadinimas)

**APŽIŪROS AKTAS**

2026-05-19

Nr.

A-26-05-19-VV99

(Apžiūros data)

Vilnius, Lvivo g. 37-101

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. **Apžiūros vieta** Vilnius, Lukšinės g. 30A, 30  
.....
2. **Apžiūros data** 2026-05-19  
.....
3. **Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas** 14 val. 30 min.  
.....
4. **Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),  
jeigu nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste** detaliai aprašyta ataskaitoje  
.....  
.....
5. **Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu** dalinė apdaila  
.....  
.....
6. **Ar užsakovas informavo objekto savininką apie  
objekto apžiūrą ir turi objekto savininko  
sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)**

Taip



Ne


7. **Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys  
(pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai  
duomenys).**
  - 7.1. Mindaugas Povilaitis, +370 640 61522  
.....
  - 7.2. ....  
.....
  - 7.3. ....  
.....

.....  
(parašas)

Vaiva Vanagaitė  
(vertintojo vardas, pavardė)

.....  
(parašas)

Mindaugas Povilaitis  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)