

NEKILNOJAMOJO TURTO

VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 2025/02-07

(Žemės ūkio paskirties žemės sklypas)

Vertinimo užsakovas:	UAB „APS grupė“, į.k. 302498905
Turto adresas:	Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.
Vertinimo data:	2025-02-11
Ataskaitos surašymo data:	2025-03-18
Vertinimo atvejis ir tikslas:	Turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas, įkeitimo tikslu visoms Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „CRE pro“ atliktos turto vertinimo ataskaitos (neprivalomas vertinimas)
Vertintojas:	UAB „CRE pro“ (įmonės kodas 302695094)

Ataskaitoje yra 34 lapai pagrindinio teksto ir priedai. Paruošti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, o antras lieka UAB „CRE pro“ archyve. Dėl ataskaitos naudojimo kitu, nei aukščiau nurodytu tikslu, būtina gauti raštišką ataskaitos autorių sutikimą.

Ataskaitos Nr. 2025/02-06 santrauka

Vilnius

2025 02 11

Vertinimo užsakovas – UAB „APS grupė“, Į. k. 302498905, adresas Eigulių g. 27, Vilnius, tel nr.: +37052157699, atstovaujama vadovo Andžej Romančiko.

VERTINIMO OBJEKTAS: Žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-1700-7446, turintis 0,9400 ha bendro ploto, žemės ūkio paskirties, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.

VERTINIMO OBJEKTO VALDYMO TEISĖ – Nuosavybės teisė.

VERTINIMO OBJEKTO SAVININKAS – UAB "APS grupė", a.k. 302498905.

VERTINIMO ATVEJIS – kai to pageidauja užsakovas.

VERTINIMO TIKSLAS – turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas, įkeitimo tikslu visoms Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „CRE pro“ atliktos turto vertinimo ataskaitos (neprivalomas vertinimas).

TURTO APŽIŪROS DATA – 2025 m. vasario 11 d.

TURTO VERTINIMO DATA – 2025 m. vasario 11 d.

ATASKAITOS SURAŠYMO DATA – 2025 m. kovo 18 d.

VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI – vertinimo metu (2025 02 11) vertinamas turtas buvo neužstatytas pastatais/ statiniais žemės sklypas.

Ataskaitoje rinkos vertė suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (2011), t. y. „apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų“.

Šis vertinimas visiškai atitinka Europos vertinimo standartus (EVS), su viena išlyga: tiek, kiek jis naudojamas įkeitimo tikslais, jis neatitinka EVS 2025 EVGN 2 „Vertinimas įkeitimo tikslu – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ dėl instrukcijos vertinti tik rinkos vertę, nepaisant Reglamento (ES) 2024/1623 reikalavimo nuo 2025-01-01 vertinti „turto vertę“, atsižvelgiant į „apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus“.

Turtas įvertintas taikant **lyginamąjį** metodą.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-1700-7446, turintis 0,9400 ha bendro ploto, žemės ūkio paskirties, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k., rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2025-02-11) yra 326 000 (trys šimtai dvidešimt šeši tūkstančiai) eurų.

UAB „CRE pro“ įgaliotas asmuo:

Direktorius Mykolas Jasinskas

įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000150, išduotas 2013 m. liepos 30 d

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Vertintoja

Šarūnė Paškevičienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000483, išduotas 2023 m. spalio 03 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

ATASKAITOS TURINYS

ATASKAITOS TURINYS.....	3
1. BENDROJI DALIS	4
1.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS, VERTINIMO OBJEKTAS BEI VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS	4
1.2. TURTO VERTINTOJAS	4
1.3. VERTINIMO DATOS	4
1.4. TURTO SAVININKAS IR VALDYMO TEISĖ	4
1.5. TEISĖS, METODOLOGIJOS IR INFORMACIJOS ŠALTINIAI	4
1.6. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI	5
1.7. VERTINIMO PRIELAIDOS, RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR VERTINTOJO ATSAKOMYBĖS RIBOS	6
1.8. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA.....	7
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	7
2.1. LIETUVOS MAKROEKONOMIKOS APŽVALGA	7
2.2. VERTINAMO TURTO LOKALIZACIJA IR APLINKOS CHARAKTERISTIKA	16
2.3. VERTINAMO OBJEKTO TEISINIS REŽIMAS	22
2.4. DETALUS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	25
2.5. TURTO KOMPLEKSIŠKUMAS	26
2.6. VERTINAMO OBJEKTO PLĖTROS GALIMYBĖS IR (ARBA) ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS.....	26
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	26
3.1. LYGINAMASIS METODAS	28
3.2. VERTINIMO REZULTATŲ APITARIMAS IR IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	34
4. VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDAI.....	35
4.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS.....	36
4.2. VERTINAMO TURTO LOKALIZACIJOS SCHEMA.....	37
4.3. KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA.....	38
4.4. VERTINAMO TURTO FOTONUOTRAUKOS	39
4.5. JURIDINIŲ DOKUMENTŲ KOPIJOS	40
4.6. KVALIFIKACINIO ATESTATO, PAŽYMĖJIMO BEI DRAUDIMO POLISO KOPIJOS	43
4.7. SKAIČIAVIMŲ SEKOS	46

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas, vertinimo objektas bei vertinimo atvejis ir tikslas

Turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita parengta pagal 2025 m. vasario 11 d. sutartį, Nr. 25/CREP-1757.

Vertinimo užsakovas – UAB „APS grupė“, Į. k. 302498905, adresas Eigulių g. 27, Vilnius, tel nr.: +37052157699, atstovaujama vadovo Andžej Romančiko.

Vertinimo objektas: Žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-1700-7446, turintis 0,9400 ha bendro ploto, žemės ūkio paskirties, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.

Turto identifikavimo duomenys pateikiami ataskaitos 2.3. dalyje.

Vertinimo atvejis – kai to pageidauja užsakovas.

Vertinimo tikslas – turto rinkos vertės nustatymas, kai to pageidauja užsakovas, įkeitimo tikslu visoms Lietuvos Respublikoje veikiančioms kredito įstaigoms, kurioms priimtinos UAB „CRE pro“ atliktos turto vertinimo ataskaitos (neprivalomas vertinimas).

1.2. Turto vertintojas

Turto arba verslo vertinimo įmonė – UAB „CRE pro“, uždaroji akcinė bendrovė, buveinės adresas Antakalnio g. 4A, Vilnius, juridinio asmens kodas 302695094, registro tvarkytojas VĮ Registrų centras, įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000150, išduotas 2013 m. liepos 30 d., profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD Nr. LT24-TVCAP-00000263-1, išduotas 2024 m. birželio 27 d.

Turto vertintoja – Šarūnė Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas, Nr. 000483, išduotas 2023 m. spalio 03 d.

Įgaliotas asmuo – direktorius Mykolas Jasinskas.

1.3. Vertinimo datos

Vertinamas objektas vertintojo apžiūrėtas 2025 m. vasario mėn. 11 d. Apžiūros metu buvo fiksuojama vertinamo turto fizinė būklė. Apžiūrint turtą paaiškinimus teikė užsakovas Andžej Romančikas. Turto rinkos vertės nustatymo data – **2025 m. vasario mėn. 11 d.** Ataskaitos surašymo data – **2025 m. kovo mėn. 18 d.**

1.4. Turto savininkas ir valdymo teisė

Vertinamo objekto savininkas – UAB „APS grupė“, Į. k. 302498905.

Vertinamo objekto valdymo teisė – nuosavybės teisė.

1.5. Teisės, metodologijos ir informacijos šaltiniai

- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 (Žin., 2011 07 13, Nr. 86-4139).
- Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 04 27 įsakymas Nr.1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos“ ir šiuo įsakymu patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“ (2012 04 28, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 04 27 įsakymas Nr. 1K-160 „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ (2012 04 28, Nr. 50-2503);
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VIII-1864;
- Tartautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai (IVS 2022);

- Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos vertinimo standartai (EVS2025);
- Valstybės įmonės Registrų centras nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų, reg. Nr. 44/1186794 duomenys (2025-02-11) (žr. priedą 4.5.);
- atliktais turto natūriniais stebėjimais ir fotonuotraukomis;
- UAB “CRE pro” įmonės informacijos duomenų bazė ir atliktų darbų archyvas;
- informacija iš verslo periodinių leidinių;
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (2011-2024);
- Užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie vertinamą turtą:
 - Kadastrinių matavimų bylos kopija;
 - Informacija ir paaiškinimai gauti turto apžiūros metu;
 - Kt.
- NT sandorių kainų paieška (www.registrucentras.lt);
- Žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai;
- Interneto puslapiai: www.maps.lt; www.regia.lt; www.registrucentras.lt (žiūrėta 2025-02-11).

1.6. Vertinimo ypatybės ir metodai

Vertinimo metu (2025 02 11) vertinamas turtas buvo neužstatytas pastatais/ statiniais žemės sklypas.

Turto vertės nustatymo atvejai, tvarka ir metodai apibrėžti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (2011), taip pat Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 04 27 įsakymu, Nr. 1K-159 “Dėl turto vertinimo metodikos” patvirtintoje „Turto ir verslo vertinimo metodikoje“. Šių dokumentų pagrindinės nuostatos suderintos su Tarptautiniais vertinimo standartais. Tarptautiniuose vertinimo standartuose konkrečiai nurodomas turto vertinimo ir finansinės apskaitos ryšys ir santykis su Tarptautiniais apskaitos standartais.

Ataskaitoje **rinkos vertė** suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (2011), t.y. „apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų“.

Pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (2011) nuostatas „Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

- 1) pirkimo–pardavimo sandorius;
- 2) turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- 3) pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;“

Turto ir verslo vertinimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 nustatyta, kad vertinant turtą taikomi tokie metodai ir taikant šiuos metodus nustatomos tokios vertės:

- lyginamasis metodas, nustatoma turto rinkos vertė;
- išlaidų (kaštų) metodas, nustatoma atkuriamoji turto vertė;
- pajamų metodas, nustatoma turto rinkos vertė.

Pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos „Turto vertinimo metodikos“ II skirsnį, **lyginamojo** metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos „Turto vertinimo metodikos“ III skirsnį, **išlaidų (kaštų)** metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ir kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

„Turto ir verslo vertinimo metodikos“, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159, III skirsnio „Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas“ 66 punkte nurodoma, kad: „Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma **turto rinkos verte**.“

Pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos „Turto vertinimo metodikos“ IV skirsnį **pajamų** metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę.

„Turto ir verslo vertinimo metodikos“, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159, IV skirsnio „Pajamų metodas ir jo taikymas“ 74 punkte nurodoma, kad: „Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas“.

Vertintojas, vertindamas turtą, remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

Šiame vertinimo darbe turto vertei nustatyti naudojamas lyginamasis metodas.

Vertinimo objekto vertės nustatymo metodų taikymas aptariamas ataskaitos 3 skyriuje.

1.7. Vertinimo prielaidos, ribojančios sąlygos ir vertintojo atsakomybės ribos

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugniu informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, nagrinėjimu.

Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto nuosavybės teisių kitaip, negu tai pateikta VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė reg. Nr. 44/1186794 (žr. priedą 4.5.).

Vertinimas atliktas laikantis nustatytų teisinių ir metodologinių normų vadovaujantis šios ataskaitos 1.4 dalyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais.

Reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie pastebėjimai apžiūrint turtą ar faktai, kurie galėtų įtakoti turto vertę.

Analizuojant nekilnojamojo turto būklę, vertintojas daro prielaidą, kad jis visais esminiais atžvilgiais tenkina reikalavimus, keliamus tokios paskirties objektams ir gali būti eksploatuojamas pagal visus įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant statybos ir planavimo reikalavimus, kitus norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus visų valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu.

Vertintojas negali atsakyti už paslėptas ir jam nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, tokias kaip: toksinės atliekos ir teršalai, dirvos ir grunto geologinės savybės, aplinkosauginiai ir techniniai reikalavimai, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė nei nurodyta šioje vertinimo ataskaitoje.

Vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir nešališkos, vertintojas neturėjo, neturi ir neketina turėti turtinių interesų į vertinamą objektą. Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų analize.

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl nustatytos vertės paveikus jį nenugalimai jėgai, iš esmės pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, po įvykių ar sprendimų priėmimo, turinčių įtakos turto vertei, kurie gali atsirasti po vertinimo datos (2025-02-11).

Vertintojas neprisiima atsakomybės, jeigu kažkas kitas naudos šią ataskaitą – nurodytais ar bet kuriais kitais tikslais. Vertintojas neįsipareigoja būti užsakovo atstovu ginčuose su trečiaisiais asmenimis.

Vertintojas naudoja užsakovo pateiktus dokumentus bei jų kopijas, neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės.

Šios ataskaitos ar jos kopijos turėjimas nesuteikia teisės dauginti ir platinti šios ataskaitos ar jos dalies koku nors būdu, paviesti jos ar jos dalies turinio, cituoti jos ar daryti į ją ar jos dalį nuorodas negavus išankstinio raštiško autoriaus sutikimo konkrečiam turinio paviešinimui, citavimui ar nuorodai į jį.

Šios ribojančios sąlygos, nėra bandymas apriboti ataskaitos, kaip įrodymo teismo ar panašiamo procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.

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

Nenustatyta.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Lietuvos makroekonomikos apžvalga

EKONOMIKOS APŽVALGA

2024 m. liepos mėn. paskelbtoje TVF ekonominėje prognozėje numatoma, kad Europos Sąjungos (toliau – ES) bendrasis vidaus produktas (toliau – BVP) 2024 m. augš 1,2 proc., o 2025 m. augimo tempas paspartės iki 1,8 proc., euro zonos atitinkamai – 0,9 proc. ir 1,5 proc. TVF prognozė paremta stipresniu vartojimu dėl didėjančio realaus darbo užmokesčio, taip pat didesnėmis investicijomis, paskatintomis finansavimo sąlygų pagerėjimo sušvelnėjus monetarinei politikai. TVF nurodo, kad rizikos dėl prognozės išsipildymo išlieka subalansuotos, tačiau kai kurios rizikos įgijo daugiau reikšmingumo. Viena jų yra didesnės infliacijos rizika dėl nepakankamo paslaugų defliacijos pagreičio ir spaudimo kainoms atsinaujinus prekybos ar geopolitinėms įtampoms. 2024 m. sausį–birželį Lietuvos ekonomikos aktyvumas didėjo. Pirmąjį šių metų pusmetį BVP buvo 2,4 proc. didesnis, nei pernai atitinkamu laikotarpiu. Esminis ūkio plėtros variklis buvo stiprėjantis namų ūkių vartojimas (lėmė 1,7 procentinio punkto BVP pokyčio), taip pat teigiamai prisidėjo grynasis eksportas (0,8 procentinio punkto įtaka). Vertinant BVP gamybos metodu, 2024 m. pirmąjį pusmetį, palyginti su atitinkamu 2023 m. pusmečiu, susitraukimo nepatyrė nei viena pagrindinė ekonominė veikla. Didžiausią indėlį į bendrosios pridėtinės vertės (toliau – BPV) augimą turėjo: (1) gerų rezultatų tęstinumą rodžiusi ir 8,3 proc. augusi informacijos ir ryšių veikla (0,5 procentinio punkto įtaka BPV pokyčiui), (2) spartaus inžinerinių statinių statybos darbų augimo veiktos ir 6,6 proc. augusios statybos (0,5 procentinio punkto įtaka), (3) 4,4 proc. augusios profesinės, mokslinės, techninės, administracinės ir aptarnavimo paslaugos (0,4 procentinio punkto įtaka) ir (4) 0,7 proc. augusi pramonė (0,2 procentinio punkto įtaka). Pastaroji veikla, kuri 2023 m. reikšmingai neigiamai veikė ekonomikos lėtėjimą, šių metų pirmoje pusėje parodė nestiprų, bet teigiamą sukurtos BPV augimą. Geresniam jos rezultatui stiprią įtaką darė atsigavimo ženklus rodžiusi apdirbamoji gamyba (jos sukurta BPV augo 2,2 proc.), kurios naujausi duomenys patvirtino gerėjančią tendenciją – liepos

mėn. buvo fiksuotas stipriausias apdirbamosios gamybos produkcijos augimas šiais metais (augo 12,5 proc.) ir nei viena iš pagrindinių apdirbamosios gamybos veiklos šakų nepatyrė traukimosi.

Darbo rinkos būklė pirmą 2024 m. pusmetį išliko pakankamai gera. Nors nedarbo lygis pirmą pusmetį buvo gana aukštas ir siekė 7,6 proc., dėl stiprios darbuotojų paklausos ir pakankamos pasiūlos užimtųjų skaičius išaugo 2,3 proc., o darbo jėgos skaičius padidėjo net 3,1 proc. Šie statistiniai duomenys rodo, kad palankios darbo jėgos paklausos ir pasiūlos raidos tendencijos pirmąjį pusmetį tęsėsi. Grynoji migracija išliko teigiama (16,4 tūkst. sausio–liepos mėn.) ir reikšmingai prisidėjo prie darbuotojų pasiūlos augimo. Teigiamą grynąją migraciją didele dalimi lėmė sparti užsienio piliečių iš trečiųjų šalių imigracija, iš dalies nulemta besitęsiančio karo Ukrainoje ir palankios Lietuvos darbo rinkos būklės, pasižymėjusios stipria darbuotojų pakausa. Kitas svarbus rodiklis – darbo jėgos aktyvumo lygis – per metus sparčiai padidėjo (1,1 procentinio punkto 15–64 m. amžiaus grupėje iki 79,4 proc.) ir rodo, kad aktyvesnis darbingo amžiaus gyventojų įsitraukimas į darbo rinką prisidėjo prie išaugusios darbo jėgos pasiūlos. Padidėjusi darbo jėgos pasiūla leido užpildyti dalį laisvų darbo vietų, todėl užimtų gyventojų skaičius šalyje reikšmingai padidėjo. Užimtųjų augimą skatino privatusis sektorius, ypač administravimo ir aptarnavimo, apdirbamosios gamybos, informacijos ir ryšių, apgyvendinimo ir maitinimo veiklos. Išlikęs pakankamai aukštas laisvų darbo vietų lygis šalyje (2 proc.) rodo, kad nors užimtųjų sparčiai augo, ne visų darbo rinką papildžiusių dalyvių įgūdžiai atitiko jos poreikius, todėl nedarbas taip pat šiek tiek padidėjo. Numatoma, kad atsigaunant ekonominiam aktyvumui, dėl išlikusios stiprios darbuotojų paklausos ir išaugusios darbo jėgos pasiūlos užimtų gyventojų skaičius 2024 m. padidės 1,4 proc. Nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodiką, dėl sparčiai augančios darbo jėgos pasiūlos šiemet padidės iki 7,3 procento. Ekonominės raidos scenarijus grindžiamas vėliausiomis Eurostato demografinėmis projekcijomis (pagrindinių jų scenarijumi)⁴. Jos numato, kad nuo 2025 m. dėl neigiamos natūralios gyventojų kaitos ir mažiau palankios grynosios migracijos darbingo amžiaus gyventojų skaičius Lietuvoje ims mažėti, todėl erdvės darbo jėgos ir užimtų gyventojų skaičiui augti bus nedaug. Numatoma, kad 2025 m. užimtųjų skaičius padidės 0,2 proc., 2026 m. jis nesikeis, o 2027 m. sumažės 0,3 procento. Nedarbo lygis palaipsniui mažės: 2025 m. jis sudarys 7,1 proc., 2026 m. – 6,7 proc., o vidutinio laikotarpio pabaigoje sudarys 6,4 proc.

Darbo užmokesčio augimas šalyje pirmoje 2024 m. pusėje lėtėjo, tačiau išliko dviženklis – vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis (be individualiųjų įmonių) augo dešimtadaliu. Tendencijos tarp sektorių nepasikeitė. Viešajame sektoriuje atlyginimai augo sparčiau (12,1 proc.), palyginti su privačiuoju (9,1 proc.), o dėl numatomo didesnio darbo užmokesčio pedagogams, sveikatos srities darbuotojams atlyginimų augimo tempas viešajame sektoriuje turėtų būti spartus ir antroje metų pusėje. Atlyginimai privačiame sektoriuje dėl itin aukšto ekonominio neapibrėžtumo ir apribotų įmonių finansinių galimybių reikšmingai didinti darbo užmokestį lėtėjo šeštą ketvirtį iš eilės, tačiau tęsiantis tinkamos kvalifikacijos darbuotojų trūkumui paskutinį scenarijaus rengimo metu žinomą ketvirtį (2024 m. antrą ketvirtį) augimo tempas sulėtėjo nedaug (–0,3 procentinio punkto, palyginti su 2024 m. pirmo ketvirčio rezultatu) ir siekė 9 proc. Atlyginimai šalyje šiais metais auga taip pat dėl didesnės minimalios mėnesinės algos (toliau – MMA), kuri nuo šių metų sausio išaugo 10 proc. iki 924 Eur. Įvertinus faktinę 2024 m. sausio–birželio darbo užmokesčio raidą šalyje, ir šiais metais vykdomą viešojo sektoriaus atlyginimų politiką, vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis Lietuvoje 2024 m. galėtų augti 10,1 proc. Nuo kitų metų 12,3 proc. iki 1038 Eur didėjant MMA, įvertinus priimtus sprendimus dėl daugiau lėšų pedagogų, sveikatos srities darbuotojų atlyginimams bei išliekant tinkamos kvalifikacijos darbuotojų trūkumui vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio augimo tempas šalyje galėtų siekti 7,6 proc. Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais, nesant naujų ekonominės politikos formuotojų sprendimų, veikiančių atlyginimų raidą šalyje, o verslo finansinei padėčiai reikšmingai nepasikeitus vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalyje 2026 m. galėtų augti 6,5 proc., o 2027 m. – 5,5 proc.

Per pirmuosius septynis šių metų mėnesius infliacija Lietuvoje buvo žema. Apskaičiuota pagal suderintą vartotojų kainų indeksą, sausio–liepos mėn. laikotarpiu ji vidutiniškai sudarė 0,9 proc. Išankstiniais duomenimis, rugpjūčio mėn. metinė infliacija siekė 0,7 proc. Per pirmuosius septynis š. m. mėnesius žemą infliacijos lygį šalyje palaikė palanki energijos, maisto ir neenergetinių pramoninių prekių kainų raida, o paslaugų infliacija išliko iš esmės stabili. Nuo metų pradžios metinės infliacijos dydžiui reikšmingą slopinantį poveikį turėjo aukšta palyginamoji bazė, ypač energijos defliacijos atveju. Metų eigoje prie lėto infliacijos tempo prisidėjo ir vangi mėnesinė infliacija, atspindėjusi silpną infliacinį spaudimą kainoms. Per pirmuosius septynis š. m. mėnesius energijos prekių infliacija išliko dviženklė neigiama (vidutiniškai –10,6 proc.) ir labiausiai prisidėjo prie žemos bendrosios infliacijos. Energijos prekių defliaciją lėmė palankios energijos žaliavų kainos rinkose, aukšta palyginamoji bazė, administruojamų kainų (dujų ir elektros) sumažinimas buitiniams vartotojams. Maisto produktų kainų raida taip pat slopino bendrąją infliaciją. Metinis maisto kainų sumažėjimas liepos mėn. buvo stebimas šeštą mėnesį iš eilės. Maisto prekių defliacija, kuri vasario–liepos mėn. laikotarpiu vidutiniškai sudarė 1,1 proc., nors ir ne tokia ryški kaip energijos atveju, buvo paplitusi pusėje maisto produktų kategorijų ir atspindėjo sumažėjusias tiek perdirbtų, tiek neperdirbtų maisto produktų kainas. Nors neenergetinių pramoninių prekių kainos liepos mėn. dar išliko truputį aukštesnės nei prieš metus, šioje prekių grupėje infliacinis spaudimas pastaruoju metu taip pat buvo stipriai sumažėjęs. Numatoma, kad vidutinė metinė infliacija sumažės nuo 8,7 proc. 2023 m. iki 1 proc. 2024 metais. Mažesnę infliaciją lems palankesnė vartotojams maisto produktų kainų raida, sumažėjęs spaudimas neenergetinių pramoninių prekių kainoms, spartesnė energijos prekių defliacija ir nuosaikesnė paslaugų infliacija. Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais numatoma, kad infliacijos tempas bus artimas arba šiek tiek viršys 2,5 procento lygį ir 2025 m. sudarys 2,5 proc., 2026 m. – 2,7 proc., 2027 m. – 2,6 procento. Infliacijos tempą šiek tiek padidins 2024 m. birželio mėn. priimti Akcizų įstatymo pakeitimai, kuriais numatytas akcizų tarifų didinimas tabako ir jiems alternatyviems produktams ir etilo alkoholiui bei alkoholiniams gėrimams 2025–2027 metais. Didinantį poveikį infliacijos tempui taip pat turės šiek tiek padidinti akcizų tarifai energiniams produktams, įskaitant transporto priemonių degalus 2025–2026 metams.

Augančios disponuojamosios namų ūkių pajamos ir žema infliacija didino gyventojų perkamąją galią. Realusis darbo užmokestis pirmąjį 2024 m. pusmetį jau buvo didesnis nei prieš prasidėjus rusijos karui prieš Ukrainą ir gerino gyventojų galimybes įsigyti norimas prekes ir paslaugas. Namų ūkių vartojimo išlaidos pirmąjį 2024 m. pusmetį buvo 2,8 proc. didesnės, palyginti su pirmuoju 2023 m. pusmečiu. Šalyje augo maisto prekių vartojimas (maisto prekių mažmeninės prekybos apyvarta 2024 m. sausį–birželį augo vidutiniškai 3,7 proc.), taip pat didėjo ir ne pirmo būtinumo prekių įsigijimai. Geresnės gyventojų finansinės padėties, pozityvių lūkesčių ir žemos statistinės bazės paskatinta 15,9 proc. augo kultūros ir poilsio prekių, informacijos ir ryšių technologijų įrangos, laikrodžių ir juvelyrinių dirbinių mažmeninės prekybos apyvarta. Liepos mėnesio duomenys rodo, kad išlaidos vartojimo prekėms toliau didėjo. Mažmeninės prekybos apyvarta liepą per metus augo 7,4 proc. Didindami išlaidas vartojimo reikmėms namų ūkiai taip pat buvo pajėgūs dalį lėšų atidėti taupymui. Nuo 2024 m. pradžios namų ūkių sutarto termino indėlių likutis nuosekliai lėtėjančiu, tačiau vis dar reikšmingu tempu auga – liepą sukauptos lėšos buvo 34,1 proc. didesnės, nei prieš metus. Terminuoti indėliai sudaro 31,6 proc. visų namų ūkių indėlių, tad didžioji dalis yra vienadieniai indėliai, kurie bet kada galėtų būti panaudoti ir vartojimo tikslams. Indėlių statistika rodo, kad gyventojų sukauptas finansinis rezervas (visi indėliai) 2024 m. liepą sudarė 23,4 mlrd. Eur ir buvo didžiausias per šio rodiklio stebėjimo laikotarpį. Didinti santaupas ir daugiau vartoti leidžia augančios pajamos. Gyventojų disponuojamos pajamos šiais metais augs dėl didesnių pajamų iš darbo bei socialinių išmokų ir paskatins namų ūkių vartojimo išlaidų augimą. Numatoma, kad namų ūkių vartojimo išlaidos 2024 m. galėtų būti 3,3 proc. didesnės, palyginti su praėjusiais metais. 2025 m. numatant sparčiau augančias gyventojų pajamas namų ūkių vartojimo

išlaidų augimo tempas galėtų paspartėti iki 3,6 proc., o vėlesniais vidutinio laikotarpio metais (2026–2027 m.) tęsiantis gyventojų finansinės padėties gerėjimui namų ūkių vartojimo išlaidos toliau galėtų augti virš 3 proc.

Didelis ekonominis neapibrėžtumas, sugriežtintos finansavimo sąlygos neigiamai veikia investicijų raidą šalyje. Išlaidos bendrojo pagrindinio kapitalo formavimui (toliau – BPKF) pirmąjį 2024 m. pusmetį buvo 3,9 proc. mažesnės, palyginti su atitinkamu laikotarpiu 2023 m. Investicijos mažėjo į daugelį BPKF komponentų. Didžiausias smukimas fiksuotas investicijose į transporto įrangą (–27,4 proc.) ir informacijų ir ryšių technologijų įrangą (–18,8 proc.). Visgi, dėl išliekančio poreikio spręsti tinkamos kvalifikacijos darbo jėgos trūkumo klausimą, didėjo nematerialinės investicijos ir pirmąjį pusmetį investicinės išlaidos intelektinės nuosavybės produktams augo 4,4 proc. Investicijos į kitus pastatus ir statinius taip pat teigiamai prisidėjo prie investicijų raidos šalyje – pirmąjį pusmetį šios investicijos augo 3,8 proc. ir darė 1,3 procentinio punkto įtaką BPKF pokyčiui. Prie investicijų į kitus pastatus ir statinius rezultato prisideda ES fondų lėšomis finansuojamų projektų įgyvendinimas. Paskolų statistika rodo, kad įmonės labiau skolinasi ir paskolų likučio augimas nuo metų pradžios beveik kiekvieną mėnesį augo spartėjančiai ir liepą pasiekė dviženklį tempą (12,3 proc.) bei gali indikuoti apie didesnes investicijas. Taip pat antroje 2024 m. pusėje teigiamų ženklų galima tikėtis, jeigu pramonėje tęsis palankios tendencijos, kadangi pramonės įmonės yra vienos iš pagrindinių investuotojų Lietuvoje, o liepos mėn. pramonės produkcijos duomenys rodo atsigavimą ir spartų augimą (11,1 proc.). Be to, prie investicinio proceso šalyje projektuojamu laikotarpiu prisidės aktyvesnis investavimas į krašto apsaugą. Dėl šių veiksmų numatoma, kad išlaidos BPKF 2024 m. galėtų nuosaikiai augti (1,1 proc.). Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais (2025–2027 m.) gerėjant įmonių finansinei padėčiai, sparčiau augant išorės ir vidaus paklausai, didinant investicijas į šalies saugumą ir esant poreikiui investuoti į žaliąsias technologijas bei darbo našumą didinančias priemones išlaidų BPKF augimo tempas galėtų augti sparčiau (vidutiniškai po 5,6 proc. per metus).

Nacionalinių sąskaitų duomenimis 2024 m. pirmąjį pusmetį prekių ir paslaugų eksportas (palyginamosiomis kainomis) per metus sumažėjo 1,2 proc. Metų pradžioje stebėtas spartus paslaugų eksporto (palyginamosiomis kainomis) metinis augimo tempas dėl antrąjį ketvirtį fiksuoto sumažėjimo reikšmingai sulėtėjo ir pirmąjį pusmetį siekė 5,4 proc. Prekių eksportas (palyginamosiomis kainomis) pirmąjį pusmetį per metus sumažėjo 4,4 proc. Didžiausią neigiamą įtaką prekių eksportui turėjo sparčiai smukęs prekių reeksportas, kurį reikšmingai veikia susiklosčiusi geopolitinė situacija ir nuo 2023 m. vidurio Lietuvos muitinės sugriežtinta dvigubos paskirties prekių patikra, apribojanti reeksportuojamų prekių kiekius į Nepriklausomų valstybių sandraugos šalis. Prie metinio prekių reeksporto smukimo pirmąjį šių metų pusmetį, kuris siekė 18,6 proc., labiausiai neigiamai prisidėjo sumažėjęs transporto priemonių reeksportas. Lietuviškos kilmės prekių eksporto neigiama įtaka bendram prekių eksportui šį pusmetį buvo gerokai mažesnė už prekių reeksporto, o antrąjį ketvirtį šių prekių eksportas augo 1,3 proc. ir teigiamai veikė bendrą prekių eksportą. Pirmąjį šių metų pusmetį didžiausią teigiamą įtaką lietuviškos kilmės prekių eksportui darė augęs mineralinių produktų, metalų, paruoštų maisto produktų, mašinų, chemijos pramonės produktų ir optikos reikmenų eksportas. Labiausiai neigiamai veikė augalinės kilmės prekių, įvairių pramonės gaminių (baldų) ir tekstilės prekių eksportas. Verta atkreipti dėmesį, kad eliminavus mineralinių produktų eksportą lietuviškos kilmės prekių eksportas antrąjį šių metų ketvirtį traukėsi, o ši tendencija išsilaikė nuo metų pradžios.

Dėl vykstančio rusijos karo prieš Ukrainą ir 2023 m. spalio pradžioje kilusių geopolitinių neramumų Artimuosiuose Rytuose energijos žaliavų kainų raidos neapibrėžtumas išlieka itin aukštas. Scenarijuje 2024–2025 m. energijos žaliavų kainų techninės prielaidos buvo sudarytos remiantis rugpjūčio 21 d. paskelbtomis ateities sandorių kainomis (atliekant skaičiavimus naudotas paskelbtų paskutinių 10 d. ateities sandorių kainų aritmetinis vidurkis). Brent naftos kainų prielaida 2024 m. sudaro 81,6 USD/bar, 2025 m. – 76,2 USD/bar. Gamtinių dujų kainų prielaida 2024 m.

sudaro 34,5 EUR/MWh, 2025 m. – 41,6 EUR/MWh. Nuo 2026 m. taikoma techninė prielaida, kad šių energijos žaliavų kainos išliks stabilios. Pasikeitus šioms techninėms prielaidoms infliacijos raidos perspektyvos keistųsi. Trumpojo ir vidutinio laikotarpio infliacijos įverčiai galėtų keistis ir dėl kitų veiksnių, įskaitant galimus sprendimus administruojamų kainų srityje bei monetarinės, fiskalinės, darbo rinkos politikos pokyčius.

Dėl išliekančios nepalankios geopolitinės situacijos padidėję energetikos nepriklausomumo stiprinimo poreikiai, sparčiau įgyvendinami Europos žaliojo kurso projektai galėtų paspartinti investicinį procesą šalyje sparčiau, nei numatyta šiame scenarijuje. Investicijų raida galėtų keistis ir dėl kitų aplinkybių, tarp jų ir dėl aktyvesnio Ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo priemonės, ES lėšomis finansuojamų projektų įgyvendinimo, investicijų į saugumą padidėjimo, monetarinės politikos pasikeitimų bei pokyčių vidaus ir išorės paklausoje. Pasikeitus gyventojų įpročiams ir elgsenai, namų ūkių finansinei padėčiai, perkamajai galiai bei demografiniai situacijai namų ūkių vartojimo išlaidų raida būtų kitokia, nei numatyta šiame scenarijuje. Nauji, įskaitant būsimus 2025 metų šalies biudžetuose, sprendimai, dėl viešojo sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio, vėlesnių metų minimaliosios mėnesinės algos paveiktų vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio įverčius, numatytus šiame scenarijuje. Atlyginimų raida privačiajame sektoriuje taip pat būtų paveikta esant paklausos svyravimams, pokyčiams darbo jėgoje, užsitęsęs dideliame neapibrėžtumui bei nestabiliai situacijai ir pasikeitus įmonių finansinei padėčiai.

Šaltinis: <https://finmin.lrv.lt/public/canonical/1725965515/23502/ERS%20apra%C5%A1ymas%202024%20rugs%C4%97jis.pdf> (žiūrėta 2025-02-11)

Pagrindiniai ekonominės raidos scenarijaus rodikliai

Rodiklio pavadinimas	2023	2024 ^p	2025 ^p	2026 ^p	2027 ^p
BVP (to meto kainomis), mln. Eur	71 986	75 973	80 100	84 641	89 338
BVP (palyginamosiomis kainomis) pokytis, proc.	-0,3	2,3 (2,1)	2,9 (2,9)	2,9 (2,9)	2,9 (2,9)
Suderinto vartotojų kainų indekso (vidutinio metinio) pokytis, proc.	8,7	1,0 (1,1)	2,5 (2,2)	2,7 (2,2)	2,6 (2,2)
Investicijų (palyginamosiomis kainomis) pokytis, proc.	10,6	1,1 (3,5)	5,6 (5,4)	5,8 (5,4)	5,4 (5,4)
Prekių ir paslaugų eksporto (palyginamosiomis kainomis) pokytis, proc.	-3,3	1,2 (2,3)	3,9 (4,2)	4,2 (4,2)	4,2 (4,2)
Nedarbo lygis (pagal gyventojų užimtumo tyrimo apibrėžtį), proc.	6,8	7,3 (7,2)	7,1 (6,9)	6,7 (6,6)	6,4 (6,3)
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokytis, proc.	12,6	10,1 (9,5)	7,6 (6,4)	6,5 (6,4)	5,5 (5,5)
Užimtųjų skaičiaus pokytis, proc.	1,4	1,4 (1,4)	0,2 (0,2)	0,0 (-0,1)	-0,3 (-0,3)

Šaltiniai: Finansų ministerija, Valstybės duomenų agentūra.

^p – projekcija. Skliausteliuose pateiktas atitinkamo rodiklio 2024 m. birželio mėn. ekonominės raidos scenarijaus įvertis.

Šaltinis: <https://finmin.lrv.lt/public/canonical/1725965515/23502/ERS%20apra%C5%A1ymas%202024%20rugs%C4%97jis.pdf> (žiūrėta 2025-02-11)

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Pastaruosius keletą metų pagrindinėmis nekilnojamojo turto temomis išlieka sumažėjęs būsto įperkamumas ir pardavimų rinkos pasyvumas, auginantis būsto nuomos dalį, kuri Lietuvoje vis dar nėra didelė lyginant su kitomis Europos šalimis. Rinkoje, kurioje dominuoja būsto nuoma, pardavimų aktyvumas gali kisti nepriklausomai nuo įperkamumo, tačiau pasirinkimas būstą nuomotis neturėtų būti priverstinis. Abu sprendimai (nuoma ir nuosavybė) gali būti tinkami skirtingais žmonių gyvenimo etapais. Yra nemažai priežasčių, kai pasirinkimas būstą nuomotis gali būti pranašesnis už nuosavybę: planuojamas šeimyninės padėties pasikeitimas, finansiniai bei darbinės veiklos pokyčiai, mobilumas, alternatyvus lėšų panaudojimas investicijoms. Kai būstas dažnai keičiamas, jo pakeitimo kaštai gali būti didesni, nei būsto vertės prieaugis, o pasirinkimas investuoti ar imtis verslo gali suteikti didesnę finansinę grąžą. Sąlyginai aukštų palūkanų normų ir

sąlyginai stabilių būsto kainų aplinkoje individualių sprendimų gali būti itin daug. Nuosavas būstas taip pat tik sąlyginai laikytinas investicija, nebent gyventojas yra pasiryžęs palankiu metu būstą parduoti ir pereiti į nuomos rinką. Kita vertus, turto nuosavybės suteikiamas saugumo jausmas, galimybė su būstu elgtis savo nuožiūra, apsauga nuo nuomos kainų augimo ir kiti veiksniai yra pakankami stimulai jį įsigyti.

Gyventojų skaičius Lietuvos didžiuosiuose miestuose ir bendrai šalyje toliau augo. Remiantis Valstybės duomenų agentūros duomenimis, per 2024 metų pirmąjį pusmetį nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje išaugo 0,3 proc., nuo 2 883 821 iki 2 891 215. Remiantis Teritorinių ligonių kasų duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje gydymo įstaigose registruotų gyventojų padaugėjo 0,8 proc., nuo 680 358 iki 685 465, Kaune – 0,4 proc., nuo 386 692 iki 388 125, o Klaipėdoje – 0,6 proc., nuo 198 822 iki 200 037. Gyventojų skaičiui augant, formuojasi ir poreikis naujam būstui. Nors, tikėtina, kad ne visas gyventojų prieaugis liks Lietuvoje pasibaigus karui Ukrainoje, tačiau šiuo metu vyraujanti tendencija palankiai veikia ne tik būsto pardavimus, bet ir nuomą bei šio segmento plėtrą.

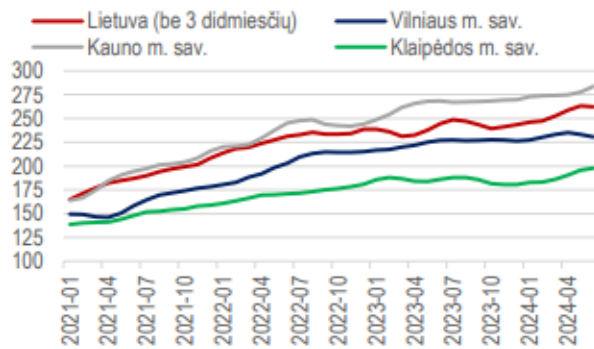
Būsto kainas lemia daugelio veiksnių kombinacija: statybų kaina, rinkos aktyvumas, finansavimo sąlygos, demografinė situacija, pirkėjų finansinės galimybės. Pastaruosius keletą metų būsto statybos kainas didino infliacija bei nauji reikalavimai plėtrai. Visi jie iš esmės nebuvo blogi, tačiau ne visi suteikė tiesioginę pridėtinę naudą pirkėjams. Nauji būstai tapo brangesni, nors ne visada geresni už statytus anksčiau. Kainų kilimas pirminėje rinkoje augino kainas ir antrinėje, senų butų rinkoje. Naujų reikalavimų įtaka palaipsniui mažėja, tačiau jų poveikis dar vis juntamas. Kainos nebekyla „šuoliais“, bet auga palaipsniui. Remiantis Lietuvos banko pasikartojančių būsto kainų indeksu, būstas Lietuvoje (be Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos m. sav.) šiemet brango 8 proc., Vilniuje – 2 proc., Kaune – 5 proc. Klaipėdoje – 10 proc. Pasiūloje sumažėjo pigesnio būsto, ir tai – įperkamumo problema ekonominio būsto segmente net kainoms neaugant.

Gyventojų skaičiaus pokyčio dinamika

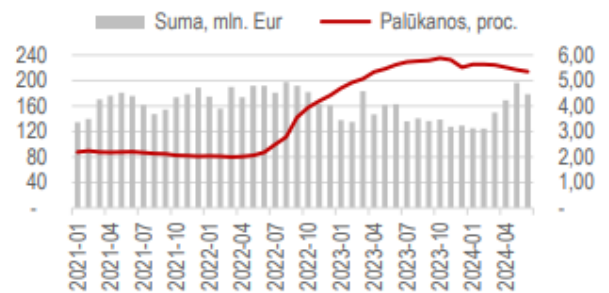


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra, Teritorinės ligonių kasos

Vertinant būsto įperkamumo pokyčius, pozityviai nuteikia palūkanų normų mažėjimas, įtakos kuriam turėjo ir birželio mėnesį lauktas ECB pirmasis bazinių palūkanų mažinimas. 2024 metų viduryje vidutinė būsto palūkanų norma siekė 5,35 proc. ir, tikėtina, artimiausiais mėnesiais ji taps mažesnė už atsakingo skolinimo nuostatų 5 proc. ribą, t.y. gyventojai toliau jaus ir formalų perkamosios galios didėjimą. Svarbu pažymėti, kad palūkanų normų mažėjimas svarbus ne tik gyventojams, bet ir verslui, tiek finansuojant naujus NT projektus, tiek aptarnaujant valdomiems pastatams išduotas paskolas.

Pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas (2015 m. – 100)

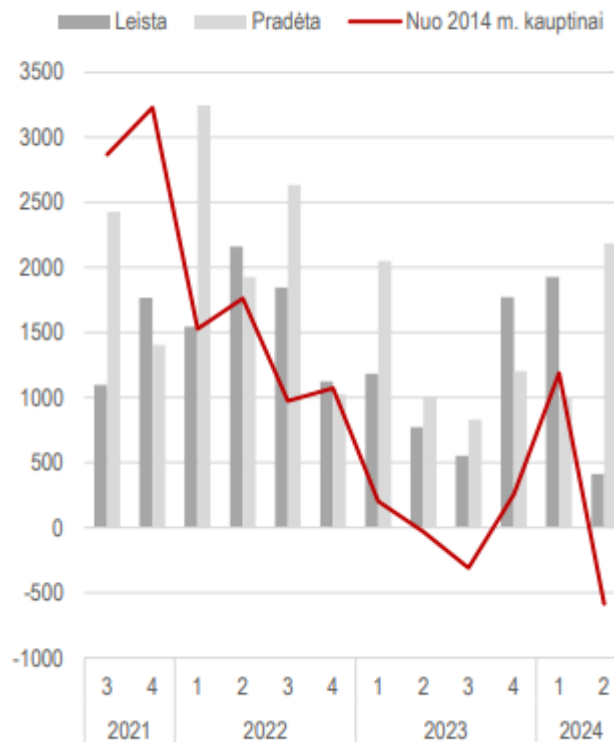
Šaltinis: Lietuvos bankas

Būsto paskolų sumos ir palūkanų normos

Šaltinis: Lietuvos bankas

Gana stabilios būsto kainos, augantis darbo užmokestis bei palankesnės skolinimosi sąlygos gali skatinti rinkos aktyvumą, tačiau vis dar išlieka pasiūlos trūkumo rizika. Iš pirmo žvilgsnio, vien Vilniaus pirminė rinka siūlo virš 4 tūkstančių laisvų butų (neskaičiuojant kotedžų bei individualių namų). Panaši būsto kiekio pasiūla buvo 2019 metais. Tuomet, esant didesniai rinkos aktyvumui nei šiuo metu, netgi nuogaštata dėl pasiūlos pertekliaus, tačiau vos per vienerius metus (2020 metų antra pusė ir 2021 metų pirmas pusmetis) pirkėjų entuziazmo išsekinta pasiūla sukėlė kainų augimo spurtą. Šiandien toks scenarijus sunkiai tikėtinas, nes reikšmingesnis kainų šuolis pagilintų įperkamumo problemą ir rinkos aktyvumas natūraliai sumažėtų. Kita vertus, pasiūlos trūkumas šiandien reikštų tai, kad gyventojai tiesiog neturės galimybės įsigyti nuosavo būsto.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis šiemet išduoti statybos leidimai, leidžiantys pastatyti 2339 būstus daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose (iš bendro būstų skaičiaus atimant vienbučių ir dvibučių būstų skaičių). Pradėta statyti 3183 būstų – pradėtų statyti būstų skaičius buvo 844 vienetais didesnis nei jų leista, t.y. panaudoti anksčiau išduoti statybos leidimai. Trumpuoju laikotarpiu tokie svyravimai nėra itin reikšmingi, tačiau 2019 metais „rezerviniai“ statybos leidimai (skaičiuojant nuo 2014 metų pradžios) leido pasiūlyti rinkai virš 10 tūkst. naujų būstų daugiabučiuose pastatuose. Didžioji dalis (8000) šių „rezervinių“ leidimų buvo Vilniaus mieste. Lietuvos mastu 2024 metų viduryje „rezervinių“ statybos leidimų skaičius (skaičiuojant būsto vienetais) buvo neigiamas (-586), o Vilniuje šis trūkumas siekia -1273 vnt. Viena vertus, tai rodo, kad pastaruosius keletą metų rinka buvo pakankamai aktyvi, ir vystytojai nėra nusiteikę užšaldyti savo lėšų, kad nauji projektai „nerinktų dulkių“, juk kam rengti naujus projektus, jei neparduoti dar senieji. Kita vertus, argumentuojama, kad statybos leidimų išdavimo procesas yra per lėtas bei sudėtingas.

Leistų ir pradėtų statyti butų daugiabučiuose skaičius Lietuvoje

Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Vidutiniškai per metus Lietuvoje yra išduodama apie 6000 leidimų, Vilniuje – apie 4000. Tuo tarpu per aktyviausius 12 mėnesių sostinėje buvo parduodama iki 8000 butų. Tai reiškia, kad per metus gali būti parduota tiek esama, tiek potencialiai įmanoma pirminės rinkos pasiūla. Problemą šiek tiek spręstų gyventojų įsigyti investiciniai būstai, nes esant pasiūlos trūkumui, dalis investuotojų, tikėtina, būstus parduotų, gal net esamiems nuomininkams. Tiesa, per pastaruosius keletą metų išpopuliarėję „co-living“ projektai perkėlė tūkstančius gyventojų iš įprastinės būsto rinkos į komercinio būsto nuomą, ir šie būstai atskirais turтинiais vienetais taip lengvai rinkoje nėra realizuojami. Kaip bebūtų paradoksalu, sąlyginai raminanti aplinkybė esant būsto pasiūlos trūkumui yra rinkos pasyvumas.

Pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje sudaryta 13 810 gyvenamųjų patalpų sandorių, iš jų – 2278 naujos statybos ir 11 532 – senos statybos. Tai – 7,2 proc. mažiau nei ankstesnį pusmetį (atitinkamai: 14 877, 3113, 11 764) ir 11,9 proc. mažiau nei prieš metus (atitinkamai: 15 682, 3737, 11 945).

Gyvenamųjų pastatų sandorių šiemet sudaryta 4850 (naujos statybos – 825, senos statybos – 4025). Tai – 13,6 proc. mažiau nei prieš pusmetį (atitinkamai: 5615, 1038, 4577) ir 5,7 proc. mažiau nei prieš metus (atitinkamai: 5143, 1071, 4072). Žemės sklypų sandorių šiemet jau sudaryta 31 142 – 16,2 proc. mažiau nei 2023 metų antroje pusėje (37 141) ir 14,2 proc. mažiau nei 2023 metais tuo pačiu laikotarpiu (36 294). Kitos paskirties turto (negyvenamosios patalpos, negyvenami pastatai, mišrūs pastatai, sodo namai) sandorių skaičius šiemet siekė 9206 – 14 proc. mažiau nei prieš pusmetį (10 702) ir 14,5 proc. mažiau nei prieš metus (10 769).

Žemės sklypų sandorių šiemet jau sudaryta 31 142 – 16,2 proc. mažiau nei 2023 metų antroje pusėje (37 141) ir 14,2 proc. mažiau nei 2023 metais tuo pačiu laikotarpiu (36 294).

Šaltinis: https://www.inreal.lt/file/2/8/5/9/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2024-I-pusmetis_INREAL_SEB_COBALT_Citynow.pdf (žiūrėta 2025-02-11)

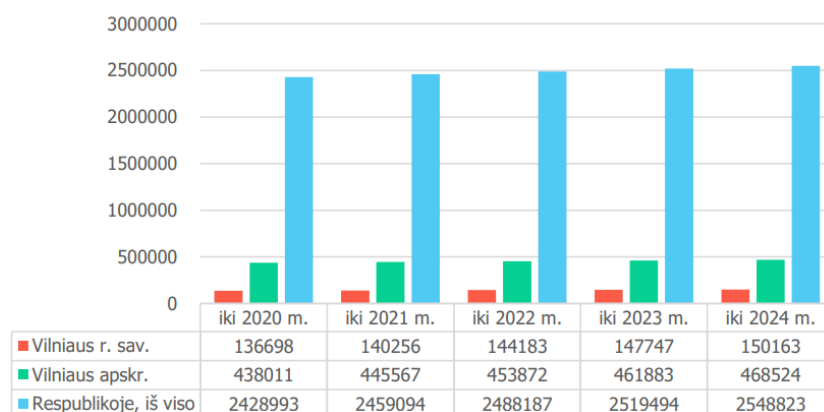
Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys

Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje įregistruota 150 163 sklypai, Vilniaus apskrityje – 468 524, visoje šalyje – 2 548 823. Per 2023 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje padidėjo 1,64 proc., Vilniaus apskrityje – 1,44 proc., visoje šalyje – 1,16 proc.

Nekilnojamojo turto registre iki 2024 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Vilniaus rajono savivaldybėje yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 106 609,34165 ha, miškų ūkio paskirties – 68 279,6015 ha, kitos paskirties – 15 697,1848 ha, konservacinės paskirties – 99,9357 ha, vandens ūkio paskirties – 196,0630 ha, sodininkų bendrijų ir jų narių žemės – 1 773,3433 ha. Dėl mažo konservacinės paskirties žemės ploto skritulinėje diagramoje jis nėra matomas. Tokiu atveju vadovaujamasi tekste po paveikslu pateiktu plotų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį aprašymu.

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=513&ver=35> (žiūrėta 2025-02-11)

Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01, 2021-01-01, 2022-01-01, 2023-01-01 ir iki 2024-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje ir Lietuvos Respublikoje



Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=59> (žiūrėta 2025-02-11)

Statistiniai rinkos duomenys

Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2020 m. – 6 559, 2021 m. – 8 849, 2022 m. – 6 288, 2023 m. – 5 216 ir 2024* m. – 3 067. Sklypų skaičius 2024 m. yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

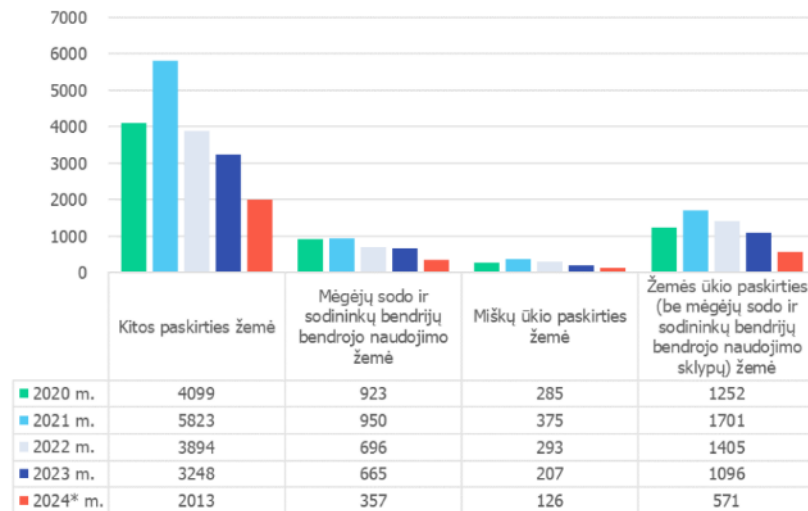
Vilniaus rajono savivaldybėje 2020–2024* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 19 077 kitos paskirties sklypai 3 591 mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypas, 1 286 miškų ūkio paskirties sklypai, 6 025 žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) sklypai. Sklypų skaičius 2024 m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

Nuo 2023-08-01 iki 2024-07-31 12 mėnesių žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 18 905 Eur/ha iki 21 123 Eur/ha, t. y. 11,73 proc. Nuo 2023-08-01 iki

2024-07-31 12 mėnesių kitos paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 2 073 Eur/a iki 2 274 Eur/a, t. y. 9,70 proc.

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=59> (žiūrėta 2025-02-11)

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2020, 2021, 2022, 2023 ir 2024 * m.



Šiuo metu panašūs objektai pirkimui siūlomi rinkoje:

↑↓ Svarbesni viršuje

Plotas (a) Paskirtis



3 Platiniškių k.
Viktoriškių g.

87 Žemės ūkio

67 000 €
770 €/a



2 Platiniškių k.
Giesmių g.

30 Žemės ūkio

100 000 €
3 333 €/a



Platiniškių k.
Knygnešių g.

157 Žemės ūkio

399 000 €
2 541 €/a

Šaltinis: www.aruodas.lt (žiūrėta 2025-02-11)

2.2. Vertinamo turto lokalizacija ir aplinkos charakteristika

Vertinamas turtas yra Vilniaus rajone, Zujūnų seniūnijoje (1 pav.), Platiniškių kaime.

Zujūnų seniūnija ribojasi su Vilniaus miestu, Vilniaus rajono Sudervės ir Avižienių seniūnijomis bei Trakų rajonu. Zujūnų seniūnija yra 11 km. nuo sostinės centro, faktiškai – vakarinis Vilniaus priemiestis. Seniūnijos teritorijos plotas yra 6300 ha, jos teritorijoje yra 45 kaimai. Savo gyvenamąją vietą seniūnijoje deklaravo 9 475 gyventojai (2025 m. sausio 1 d. duomenys). Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Zujūnai, kitos didesnės gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai, Papiškės.

Seniūnijos istorija: Apie tai, kad Zujūnų seniūnijos apylinkėse gyvena nuo senų laikų, įrodo netoli Zujūnų esantis Naujosios Rėvos piliakalnis, kuriame žmonės, siekdami apsiginti nuo priešų, apsigyveno II tūkstantmečio pradžioje. Piliakalnis įrengtas aukštame Neries pakrantės iškyšulyje. Iš pietų jį juosia Neris, o iš rytų ir vakarų – dvi šaltiniuotos daubos. Išlikusi piliakalnio aikštelė nuo greta esančių aukštumų atskiria 6 m. gylio griovių ir kūgio formos pylimu. Vietinių žmonių piliakalnis vadinamas „Ruskij Kostiol“ arba tiesiog „Popu“ („Popy“). Pasakojama, kad šiame kalne yra nuskendusi rusų bažnyčia. Žmonės, ėsa, rasdavo ant kalno šlaitų ratų išmintus takus ir matydavo tais takais einančias procesijas, girdėdavo iš po žemių sklindantį varpų skambėjį. Rusų bažnyčios, kaip svetimo tikėjimo įvaizdis katalikiškoje aplinkoje rodo, kad piliakalnis galėjo būti svetimų (baltų) šventvietė. 1998 m. Naujosios Rėvos piliakalnis paskelbtas kultūros paminklu. Nuo piliakalnio atsiveria nepakartojamas Sviliškių kraštovaizdžio draustinio vaizdas.

Pirmosios rašytinės užuominos apie Buivydiškės datuojamos dar XIII-XIV a., 1593 m. minimas dvaras, kurio nedidelis fragmentas yra iki šiol. Yra išlikę seno parko, kuris supo buvusį dvarą, likučiai. Išliko ir gražus tvenkiniai. Rašytiniai šaltiniai byloja, kad dar 1500 metais Šilėnuose buvo nedidelis kaimas. Jis yra panašus į muziejų. Dauguma pastatų labai seni, mediniai. Laiko anspaudas matomas ir ant Švč. Mergelės Marijos bažnyčios, už kurios yra senos kapinės. Šilėnų bažnyčioje yra paveikslų ir skulptūrų, priskiriamų prie meno šedevrų. Kaimo pietvakariniame pakraštyje archeologai rado senovinės gyvenvietės pėdsakų. Netoli Pasienių kaimo yra išlikę akmens amžiaus gyvenvietės pėdsakų.

Dar prieš karą Kriaučiūnai buvo garsūs tuo, kad tenai buvo pinamos plokščiosios ir volelio formos verbos, kurios ir iki šiol garsina Vilniaus rajoną. Vadinamųjų Vilniaus verbų tradicija siekia karalaičio Kazimiero laikus. Tokios verbos, kokias matome i dabar, yra unikalios visame pasaulyje. Verbos išgarsėjo ir buvo priskirtos prie smulkiojo liaudies meno kūrinių įžymaus menininko, tapytojo Ferdinando Ruščico (Ruszczyk) (1870-1936) pastangomis. Šią tradiciją reikia saugoti. Verbų pynimo lopšys yra Zujūnų seniūnijos Kriaučiūnų kaimas. Beveik visuose šios seniūnijos kaimuose ir dabar gyvena garsios verbų pynėjos. Nuo 2000 m. veikia Čekoniškių verbų ir buitės seklyčia. Platiniškių kaimo teritorijoje (Zujūnų seniūnija) steigiamas Vilniaus verbų etnokultūros kraštovaizdžio draustinis, kurio teritorija turėtų būti apie 235 ha. Vietovėje gaji verbų pynimo tradicija. Be to, čia auga augalai, kuriuos pynėjai naudoja verboms.

Herbas: 2022 m. spalio 28 d. Lietuvos Respublikos Prezidento Gitano Nausėdos dekretu Nr. 1K-1154 buvo patvirtintas Zujūnų herbas.

Herbo simbolis – trys verbos. Auksiniame herbo skyde vaizduojamos trys žalios ir raudonos spalvos verbos, turinčios sidabrinės spalvos gėlyčių elementų. Pasirinkimą vaizduoti tris verbas lėmė faktas, kad per Verbų sekmadienį paprastai nešama ne viena verba, bet puokštė, kurią sudaro trys ir daugiau verbų. Populiariausios Vilniaus krašto verbų spalvos – aukso, žalumos ir raudonų atspalvių verbos, todėl Zujūnų herbo spalvos – auksinė, sidabrinė, žalia ir raudona.

Seniūnijoje veikia: Vilniaus rajono Zujūnų gimnazija, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Čekoniškių verbų ir buitės seklyčia, Šilėnų šv. Mergelės Marijos bažnyčia, biblioteka Zujūnuose, 5 maisto ir ūkinių prekių parduotuvės bei vienas prekybos paviljonas, koncertų ir renginių salės (Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Čekoniškių skyrius ir Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Zujūnų skyrius), veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras ir parkas, Buivydiškių dvaras ir parkas.

Seniūnijoje veikia ansambliai: „Cicha Nowinka“, „Kresowy Płomień“, „Seni draugai“, „Verdenė“, ir „Ciechanowiszczanka“

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Lietpak“, – pakavimo medžiagų gamyba iš polimerinių plėvelių, T. Andrijauskienės kaimo turizmo sodyba Užlandžių kaime, kepykla UAB „Kamion“ – konditerijos gaminių gamyba (bandelės, sausainiai), UAB „HELDONA“ – ūkinių prekių parduotuvė, esančios Zujūnų kaime, daug smulkių įmonių.

Zujūnų gamta ir istoriniai paminklai: Zujūnų apylinkės pasižymi gražių gamtovaizdžiu. Jų teritorijoje yra Medžiakalnio geomorfologinis draustinis, Griovių geomorfologinis draustinis, Neries regioninis parkas.

Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Šaltinis: <https://vrsa.lt/administracine-informacija/seniunijos/3/zujunu-23> (žiūrėta 2025-02-11)

Gyventojų registro tarnybos 2024-01-01 duomenimis seniūnijos teritorijoje gyvena 16996 gyventojai.

Seniūnijos gyventojai pagal pagrindines amžiaus grupes	Skaičius
Darbingo amžiaus	12197
Pensinio amžiaus	1283
Vieniškų asmenų	2
Vieniškų nusenusių	2
Daugiau nei 65 m. amžiaus	1283
Suaugusiųjų neįgaliųjų	257
Vaikų su negalia iki 18 m.	42
Darbingo amžiaus neįgaliųjų	148
Socialinę atskirtį patiriančios šeimos	51

Šaltinis: <https://vrsa.lt/administracine-informacija/seniunijos/3/avizieniu-1> (žiūrėta 2025-02-11)

1 paveikslas. Zujūnų seniūnija.



Šaltinis: Internetinis puslapis https://lt.wikipedia.org/wiki/Vilniaus_rajono_savivaldyb%C4%97 (žiūrėta 2025-02-11)

Platiniškės – kaimas Vilniaus rajono savivaldybėje, dešiniajame Neries krante. Pietinė kaimo dalis prijungta prie Vilniaus miesto. Šioje dalyje įsikūrusi Platiniškių pagrindinė mokykla.

Šaltinis: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Platini%C5%A1k%C4%97s> (žiūrėta 2025-02-11)

Platiniškių kaimo vietovės privalumai:

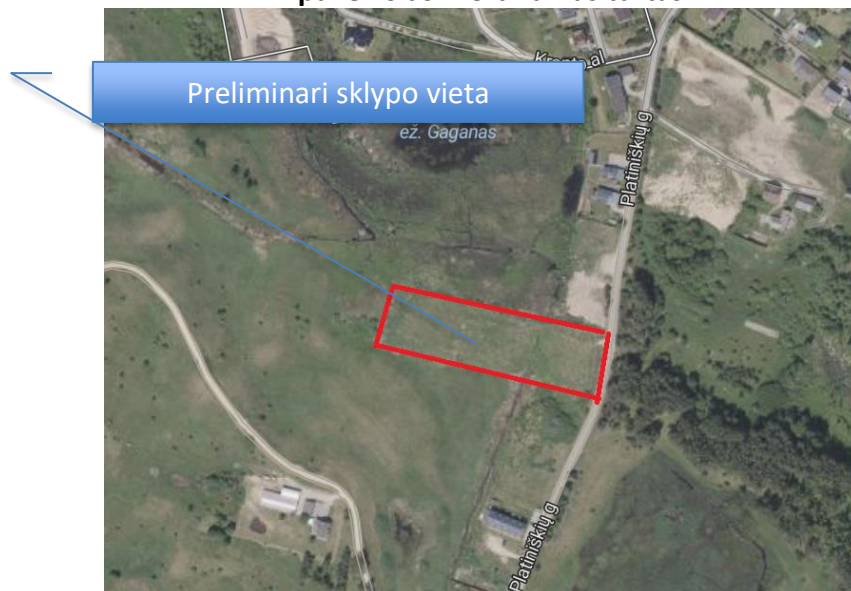
- **Strateginė vieta:** Kaimas yra netoli Vilniaus miesto, galima greitai pasiekti miesto centrą tiek nuosavu transportu, tiek viešuoju transportu.
- **Rami gyvenamoji aplinka:** Platiniškės yra kaimo teritorija, kurioje vyrauja mažas gyventojų tankumas.
- **Gamtos artumas:** Vietovėje gausu žaliųjų zonų, miškų, o netoliese yra Buivydiškių tvenkiniai, tinkami poilsiui ir rekreacijai.
- **Plėtojama infrastruktūra:** Pastaraisiais metais seniūnijoje vyksta kelių tvarkymo ir socialinės infrastruktūros gerinimo darbai, kas didina gyvenvietės patrauklumą.
- **Ekologiška aplinka:** Teritorijoje nėra intensyvios pramonės, todėl aplinka išlieka švari, tinkama gyvenimui ir ekologiniam ūkininkavimui.

Platiniškių kaimo vietovės trūkumai:

- **Viešojo transporto ribotumas:** Nors Vilnių galima pasiekti viešuoju transportu, maršrutų skaičius ir dažnumas gali būti nepakankamas.
- **Nevisiškai išvystyta socialinė infrastruktūra:** Vietovėje nėra mokyklų, medicinos įstaigų ar didesnių parduotuvių.
- **Transporto spūstys:** Piko metu pagrindiniuose keliuose link Vilniaus gali susidaryti transporto spūstys, ypač intensyviai vystantis gyvenamiesiems rajonams.
- **Kai kurių kelių būklė:** Nors pagrindiniai keliai yra tvarkingi, kai kurie vietiniai keliai vis dar neasfaltuoti arba reikalaujantys priežiūros, ypač po kritulių sezono.

Platiniškių kaimas Zujūnų seniūnijoje yra perspektyvi gyvenvietė, turinti patogią geografinę padėtį, natūralią gamtinę aplinką ir plėtojamas infrastruktūras. Tai patraukli vieta gyvenamuoju požiūriu netoli sostinės.

2 paveikslas. Vertinamas turtas.

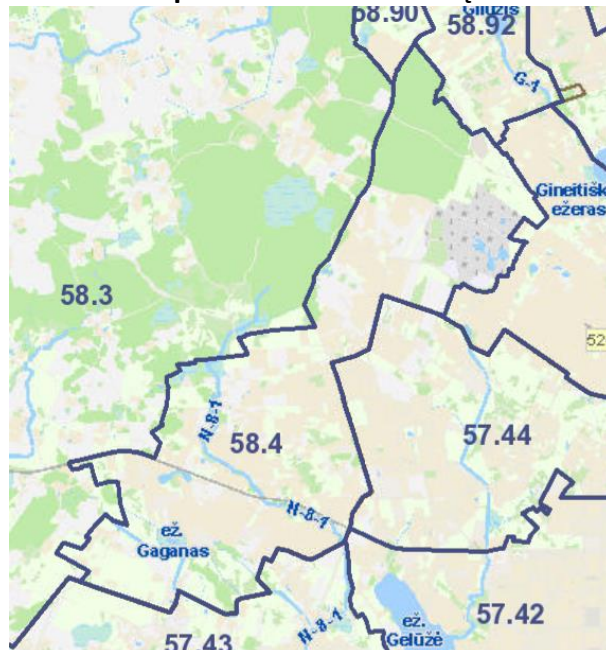


Šaltinis: <https://www.bing.com/maps?cp=54.914291%7E25.31783&lvl=14.7&style=h> (žiūrėta 2025-02-11)

Vertinamas turtas (2 pav.) – neužstatytas pastatais/ statiniais žemės ūkio paskirtie žemės sklypas. Privažiavimas prie sklypo asfalto keliu – Platiniškių gatve, aplink yra užstatytų, ruošiamų

užstatymui žemės sklypų, vietovė sparčiai urbanizuojama. Reljefas lygus – altitudė svyruoja apie 1 metrą.

3 paveikslas. 58.4 Verčių zona.



Šaltinis: <https://regia.lt/map/regia2> (žiūrėta 2025-02-11)

Pagal Vilniaus rajono verčių zonų žemėlapius vertinamas turtas patenka į 58.16 verčių zoną (3 pav.). 58.3 – 58.4 verčių zonos – tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Sudervės ir Zujūnų seniūnijų gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miesto Pilaitės seniūnija arba nutolusios nuo miesto nedideliu atstumu, Neries upės pakrantėje. Teritorijos daugiausiai užstatytos naujos ir senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Nemažą 58.3 verčių zonos dalį užima Karveliškų kapinės. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis dėl atstumo iki miesto centro yra tik šiek tiek žemesnis negu Vilniaus miesto Pilaitės mikrorajone, bet aukštesnis už gretimų Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

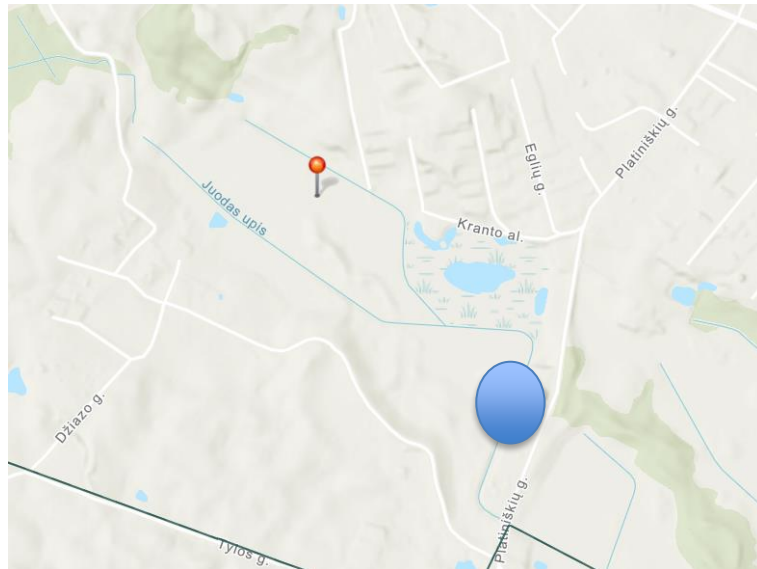
Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=461&ver=58> (žiūrėta 2025-02-11)

POTVYNIŲ RIZIKA

Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://potvyniai.aplinka.lt/map>, vertinamas turtas nepatenka į potvynių grėsmės teritoriją:

- turtas nepatenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10% tikimybė);
- turtas nepatenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1% tikimybė).

4 paveikslas. Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis ištrauka. Platiniškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav.

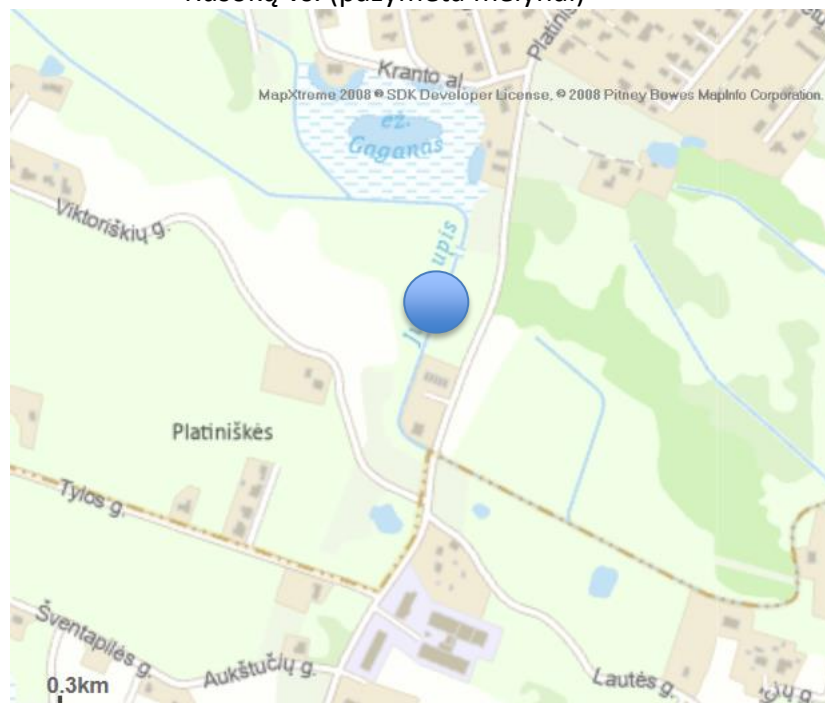


Šaltinis: <https://potvyniai.aplinka.lt/map> (žiūrėta 2025-02-11)

UŽTERŠTUMO (TARŠOS) RIZIKA

Vadovaujantis informacija, pateikta internetiniame puslapyje <https://www.geoportal.lt/map/>, vertinamas turtas patenka į tam tikras taršos zonas.

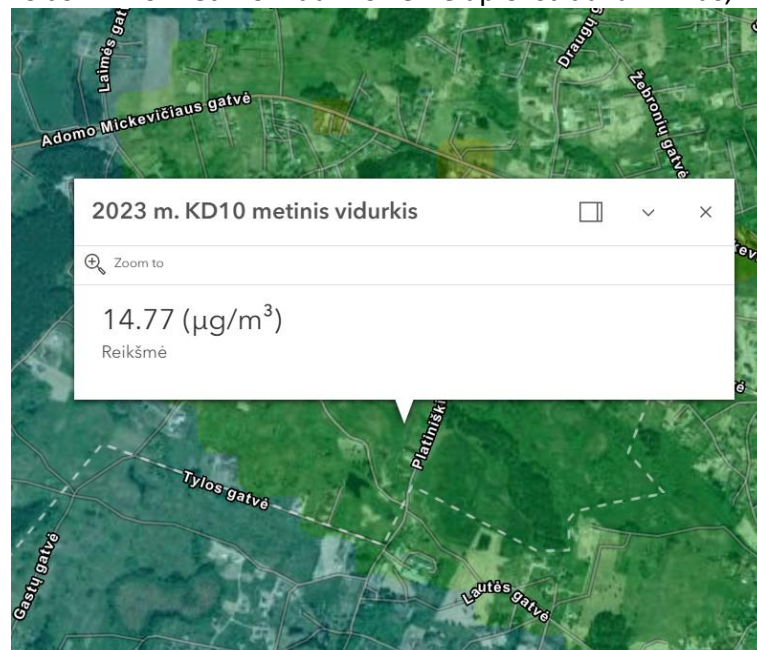
5 paveikslas. Taršos rizikos žemėlapis ištrauka Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Aukštųjų Rusokų vs. (pažymėta mėlynai)



Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/> (žiūrėta 2025-02-11)

Potencialūs taršos židiniai	Nėra
Potencialūs geologinės taršos židiniai	Nėra
Pagrindinių kelių ruožų triukšmo rizika	Pagrindinių kelių ruožų triukšmo rizika (dienos/nakties metu) – nėra.
Pagrindinių geležinkelių triukšmo rizika	Pagrindinių geležinkelių triukšmo rizika (dienos/nakties metu) – nėra
Pramoninio triukšmo rizika	Pramoninio triukšmo rizika (dienos/nakties metu) – nėra
Oro transporto triukšmo rizika	Oro transporto triukšmo rizika (dienos/nakties metu) – nėra
Oro tarša kietosiomis dalelėmis (KD10 metinis vidurkis)	Kietųjų dalelių, kurių skersmuo ≤ 10 mikrometrų (μm), koncentracijos metinį vidurkį ore. Tai svarbus oro kokybės indikatorius, naudojamas vertinant taršos lygį ir jos poveikį žmonių sveikatai bei aplinkai. KD10 vidutinė reikšmė – $14,77 \mu\text{g}/\text{m}^3$

7 paveikslas. KD10 metinio vidurkio žemėlapių ištrauka Vilnius, Bartų g. 2



Šaltinis: <https://experience.arcgis.com/experience/f55b8c1f053f42c5bfb9c488d79a8f39/> (žiūrėta 2025-02-05)

2.3. Vertinamo objekto teisinis režimas

Vertintojas naudojosi valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu reg. Nr. 44/1186794 (žr. priedą 4.5.).

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 4400-1700-7446

Žemės sklypo kadastro numeris ir

kadastro vietovės pavadinimas: 4110/0400:399 Buivydiškių k.v.

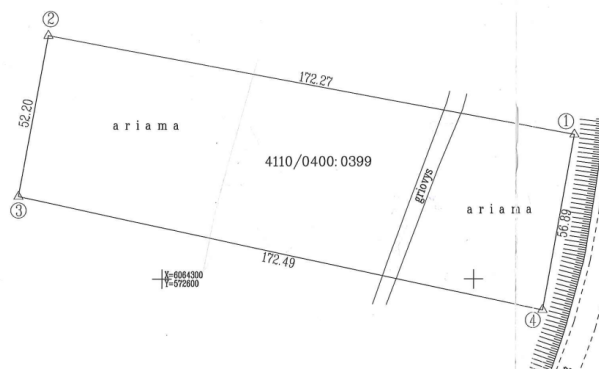
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio

Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Žemės sklypo plotas:	0.9400 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.9300 ha
iš jo: ariamos žemės plotas:	0.9300 ha
Vandens telkinių plotas:	0.0100 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:	39.0
Matavimų tipas:	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Vidutinė rinkos vertė:	57200 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data:	2025-01-07
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas:	Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data:	2009-04-24
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė
Savininkas:	UAB "APS grupė", a.k. 302498905
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2019-08-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6354
Įrašas galioja:	Nuo 2019-08-14
Kitos daiktinės teisės:	
	Hipoteka
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	2025-01-08 Sutartinė hipoteka Nr. 119
	2025-01-08 IDK Nr. 30000146200108
Įrašas galioja:	Nuo 2025-01-08
Žymos:	
	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
	Nekilnojamojo turto registre: paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, 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:	0.01 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2023-01-01
	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
	Nekilnojamojo turto registre: dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, 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:	0.93 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2023-01-01

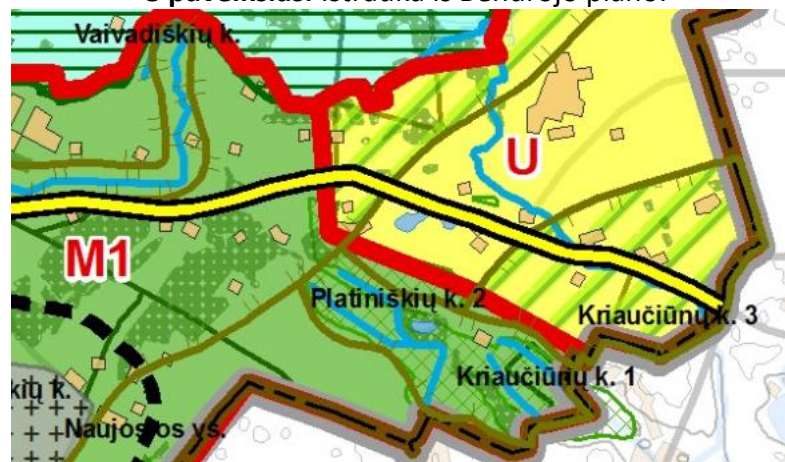
Daiktas:	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Įregistravimo pagrindas:	Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1. 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas:	0.94 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2023-01-01
Daiktas:	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Įregistravimo pagrindas:	Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1. 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:	0.94 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2023-01-01
Daiktas:	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Įregistravimo pagrindas:	Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1. 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:	0.02 ha
Įrašas galioja:	Nuo 2023-01-01
Daikto registravimas ir kadastro žymos:	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) UAB "GEOKSIS", a.k. 225861880
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas:	Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-225 Licencija Nr. G-872-(602)
Įrašas galioja:	Nuo 2009-12-30
Daiktas:	Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Įregistravimo pagrindas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.
Įrašas galioja:	Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla Nuo 2009-12-30
Daiktas:	Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Įregistravimo pagrindas:	žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1. 2008-09-25 Apskrities viršininko sprendimas Nr. 2.5-41-28503
Įrašas galioja:	Nuo 2008-10-14

2.4. Detalus vertinamo turto aprašymasŽemės sklypas

Unikalus daikto numeris:	4400-1700-7446
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:	4110/0400:399 Buivydiškių k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Žemės ūkio
Žemės sklypo naudojimo būdas:	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Žemės sklypo plotas:	0.9400 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso:	0.9300 ha
iš jo: ariamos žemės plotas:	0.9300 ha
Vandens telkinių plotas:	0.0100 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas:	39.0
Matavimų tipas:	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Komentaras:	Neužstatytas pastatais/ statiniais. Žemės sklypas tvarkingas. Sklypas neaptvertas.
Konfigūracija:	Artima stačiakampiui
Konfigūracija:	 Šaltinis: kadastrinių matavimų byla
Privažiavimas	Asfalto keliu, Platiniškių gatve.
Gamtovaizdis	Apaugęs pieva, šalia statomi individualūs gyvenamieji namai.
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Nėra
Sklypo gretimybės	Ribojasi su kitais privačiais žemės sklypais, Platiniškių gatve.
Būklė:	Sklypas yra tolygus (altitudė svyruoja apie 1 metrą).

Sklypo ribose, jo prieigose, bei šalia jo esantis (galimas) aplinkos užterštumas kenksmingomis medžiagomis	Užterštumo galimybės mažai tikėtinos.
Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas	Pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą sklypas patenka į M1 funkcinę zoną.  M1 - miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties, su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu; m(M)rcgR- Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvios rekreacijos objektais
Geriausias panaudojimas	Keičiant paskirtį į kitą (gyv. teritorijos arba vienbučių/ dvibučių namų statybos)

8 paveikslas. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Šaltinis: <https://vrsa.lt/teritoriju-planavimas/vilniaus-rajono-savivaldybes-teritorijos-bendrieji-planai/975> (žiūrėta 2025-02-11)

Fragmentai (fotonuotraukos) pateikiami ataskaitos priede 4.4.

2.5. Turto kompleksiskumas

Vertintojas išreiškia nuomonę, jog vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

2.6. Vertinamo objekto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas (highest and best value) Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2013) apibrėžiamas kaip: efektyviausias, kiek fiziškai įmanoma, teisiškai leistina ir finansiškai galima, vertinamo turto panaudojimas.

Esamas, alternatyvus ir galimas geriausias vertinamo turto panaudojimas.

Vertintojų nuomone, turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra keičiant turto paskirtį – į kitą.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Vertinimo metu (2025 02 11) vertinamas turtas buvo neužstatytas pastatais/ statiniais žemės sklypas.

Lyginamuoju metodu vertinamas turtas yra palyginamas su analogišku ar panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos. Vertinamas turtas yra rinkoje dažnai parduodamas nekilnojamas turtas pagal savo paskirtį ir per turto ir verslo vertinimo metodikoje numatytą terminą (36 mėnesius) yra pakankamai duomenų apie panašių objektų pardavimą. Esant pakankamam duomenų skaičiui, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas, nustatant vertinamo turto rinkos vertę.

Lyginamojo metodo taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės: šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas nustatant vertinamo turto vertę, nes vertintojas gali turtą palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, kurių sandorių kainos turto vertintojui yra žinomos.

Pajamų metodu grynųjų būsimųjų pinigų srautai yra perskaičiuojami į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu gali būti taikomi šie skaičiavimo būdai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi būdai. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautų kinta tolydžiai.

Pajamų metodo taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės: Kadangi vertinamas nekilnojamas turtas nėra tipinis pajamas nešantis objektas, todėl vertė pajamų metodu nenustatinėjama.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Išlaidų (kaštų) metodą rekomenduojama taikyti, kai reikia vertinti:

- žemės sklypų priklausinius, įrenginius ir inžinerinės infrastruktūros (komunikacijų) objektus;
- butus, gyvenamuosius namus ir jų priklausinius (jų draudimo atveju);
- gamybinės, ūkinės-komercinės paskirties pastatus, statinius ir įrenginius;
- specialiosios paskirties turtą, t. y. ribotos paklausos ar ne rinkai skirtą turtą (maldos namus, sporto objektus, valdžios institucijų ir reprezentacinius pastatus, elektrines, specialius įrenginius ir kita);
- kitą turtą (tais atvejais, kai jo vertės „pasyviosios“ rinkos sąlygomis negalima nustatyti lyginamuoju ar pajamų metodais, arba, kai nustačius turto vertę šiais metodais, užsakovas papildomai nori sužinoti turto vertę, nustatytą išlaidų (kaštų) metodu);
- vertinamo objekto pagerinimo ar žalos vertę.

Jei nėra jokių rinkos duomenų, paprastai vietoje rinkos duomenimis pagrįstos analizės yra naudojama atkuriamoji vertė. Ji netinkama naudoti turto vertinimo atveju, kai turtas skirtas investicijoms arba jei jis yra perteklinis pagal įmonės, kuriai jis priklauso, veiklos reikalavimus.

Vertinant šiuo metodu nustatomi vertinamo objekto atkuriamieji kaštai ir jų nusidėvėjimas. Turtas nusidėvi trimis aspektais, todėl apskaičiuojant nusidėvėjimo vertę, nustatomas fizinis, funkcinis ir ekonominis nusidėvėjimas.

Fizinis nusidėvėjimas rodo fizinius objekto pakitimus. Nustatomas objekto elementų senumas ir naudojimo intensyvumas. Tuomet šie pokyčiai, nusakantys nusidėvėjimo laipsnį, išreiškiami procentais.

Funkcinis nusidėvėjimas - vertinamo objekto funkcinių trūkumų atsiradimas, rinkoje pasikeitus technologijai, madai, skoniui.

Ekonominį nusidėvėjimą sukelia veiksniai už vertinamo objekto ribų.

Nekilnojamojo turto vertė išlaidų (kaštų) metodu skaičiuojama pagal formulę:

$$AV = AK + NV + (\check{Z}V), \text{ kur}$$

AV – vertinamo objekto vertė.

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštai, paskaičiuoti pagal sustambintus rodiklius.

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė, nustatyta atsižvelgiant į statinio fizinį ir funkcinį nusidėvėjimą.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės: kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to turtas nėra priskirtas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai – išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas.

3.1. Lyginamasis metodas

Pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos „Turto vertinimo metodikos“ II skirsnį, lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, įvertinami turto skirtumai ir daromos (jeigu reikia) pataisos dėl laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus (ploto, tūrio ir kt.), požiūriu. Jeigu nėra informacijos apie per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, naudojamam informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas.

Vertintojas pažymi, kad patikimų duomenų apie įvykčius panašaus turto pirkimo - pardavimo sandorius, įvykčius per paskutinius 36 mėnesius, yra pakankamai, todėl skaičiavimai remiasi panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriais, įvykusiais panašiose vietovėse. Sandorių duomenys pateikti iš VĮ Registrų centras duomenų bazės bei paieškos sistemos.

Objektai, su kuriais lyginamas vertinamas turtas ir kuriems buvo atliekamos sandorių kainų pataisos pasirinkimo aplinkybės:

1) Vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto rūšį, tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes atliko užklausą VĮ Registrų centro duomenų bazėje ir nekilnojamojo turto sandorių paieškos sistemose (www.registrucentras.lt), pagal vertintojo suformuotus atrankos kriterijus:

- sandorių laikas – 2022-02 – 2025-02 laikotarpiu (sandoriai įvykę per paskutinius 36 mėn., prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykčius sandorius);
- sandorio tipas – pirkimas;
- objektas – sklypai;
- lyginamųjų objektų buvimo vietą – Vilniaus r. sav., zonos Nr. 58.2; 58.4; 58.6; 58.17; 58.21; 58.88; 58.94 (kurios yra artimos savo kainų lygiu);
- įsigytas plotas 0,04-1.5ha;
- turto paskirtis – žemės ūkio;
- žemės naudojimo būdai - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

2) Iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojo užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius objektus. Esant dideliui skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojas skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos

disponuoja daugiausiai informacijos, t. y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių.

Iš visų RC duomenų bazėje esančių sandorių, atrinktų pagal aukščiau užduotus kriterijus, atmetami netinkami palyginimui sandoriai:

- 3) Sandoriai, kuriuose kartu su žemės ūkio paskirties žemės sklypu parduota miškų ūkio ar kitos paskirties žemės sklypai, nes tokie sklypai dažniausiai yra parduodami su medynais – apie kuriuos vertintojas nedisponuoja reikalinga informacija (medžių amžius, grupė ir pan.);

Pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintos „Turto vertinimo metodikos“ II skirsnį, lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, įvertinami turto skirtumai ir daromos (jeigu reikia) pataisos dėl laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus (ploto, tūrio ir kt.), požiūriu. Jeigu nėra informacijos apie per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, naudojamam informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas. Vertintojas pažymi, kad patikimų duomenų apie įvykusius panašaus turto pirkimo - pardavimo sandorius, įvykusius per paskutinius 36 mėnesius, yra pakankamai, todėl skaičiavimai remiasi panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriais, įvykusiais panašiose vietovėse. Sandorių duomenys pateikti iš VĮ Registrų centras duomenų bazės paieškos sistemos.

Lyginamieji objektai pateikti 1 lentelėje.

Palyginamieji sandoriai (objektai) 1 lentelė

Eil. Nr.	Sand. data	Suma	Vnt. kaina	Zona	ADRESAS	Įsigytas plotas, a	Laiko pataisa	Koreguota laiko pataisa
1	2024-10	35000	7991	58.2	Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Salotė,	4,38	1,03	8245,33
2	2023-12	375000	3289	58.94	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užudvarionys,	114	1,08	3563,7
3	2023-12	32000	3917	58.6	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškės,	8,17	1,08	4243,29
4	2023-05	206000	3887	58.6	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubaliai,	53	1,14	4442,22
5	2023-01	217800	3300	58.21	Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Miškonys,	66	1,18	3893,86
6	2022-10	36500	3650	58.88	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubaliai,	10	1,25	4574,96
7	2022-09	50000	3333	58.6	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Užubaliai,	15	1,27	4239,13
8	2022-04	60000	4090	58.4	Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Antežeriai,	14,67	1,37	5611,59

9	2022-03	40000	3597	58.17	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškės,	11,12	1,39	5014,46
---	---------	-------	------	-------	--	-------	------	---------

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$RV = PK + PV$, kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė (gali būti teigiama arba neigiama).

Skaiciavimo lentelėse „pataisyta kaina“ reiškia, kad priklausomai nuo to, koks pataisos koeficientas buvo taikomas (daugiau ar mažiau už 1) gaunama lyginamojo objekto vertė Eur didesnė arba mažesnė („pataisyta kaina“ – atliekant pirmosios pataisos (rinkos sąlygų (laiko)) skaičiavimą – lyginamojo objekto kainos ir pataisos koeficiento sandauga, skaičiuojant kitas pataisas - prieš tai buvusios pataisytos kainos ir pataisos koeficiento sandauga). Proporciningai pagal atliktų pataisų dydį, apskaičiuojamas svertinis reikšmingumo koeficientas. Svertinis reikšmingumo koeficientas apskaičiuojamas pagal formulę:

$$PK_n = P_n / \sum_{n=1} LOP_n$$

Kur:

PK_n – svertinis koeficientas lyginamajam objektui n ;

P_n – pataisos suma lyginamajam objektui n ;

LOP_n – lyginamųjų objektų pataisų suma.

Skaiciavimų lentelėse taikytos pataisos (nepriklausomai, ar jos didesnės, ar mažesnės už 1) susumuojamos ir apskaičiuojamas bendras procentinis pataisų dydis kiekvienam iš lyginamųjų objektų. Kuo pataisų buvo taikoma daugiau, tuo konkrečiam lyginamajam objektui tenkantis svoris vertinamojo objekto galutiniam vertės skaičiavimui yra mažesnis ir atvirkščiai.

Galutinė apskaičiuota kaina apskaičiuojama pagal formulę:

$$N = \sum_{n=1} PK_n \times LV_n;$$

Kur:

N – vertinamojo objekto rinkos vertė;

PK_n – svertinis koeficientas lyginamajam objektui n ;

LV_n – pataisos koeficientais pakoreguota lyginamojo objekto n kaina.

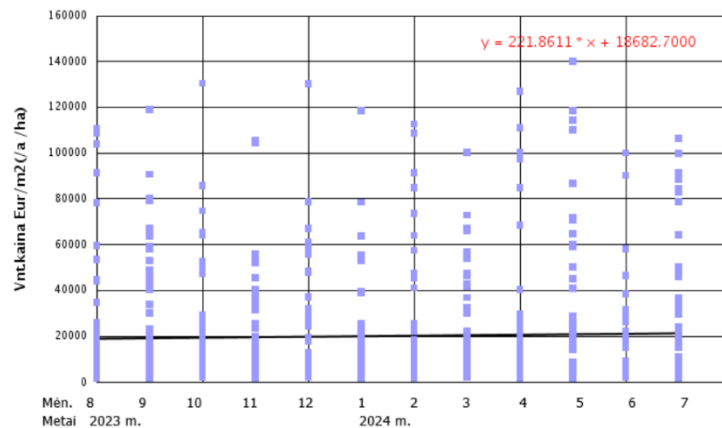
Apskaičiuotos objektų vertės apvalinamos 1000 Eur tikslumu.

Vertinamo turto vertės skaičiavimas:

Skaiciuojant rinkos vertę lyginamuoju metodu, apskaičiuojant patikslinimų dydžius, palyginami surinkti duomenys ir nustatomi pataisos koeficientai. Skaiciavimuose naudojami 1 lentelėje pateikti 1 – 9 lyginamieji objektai.

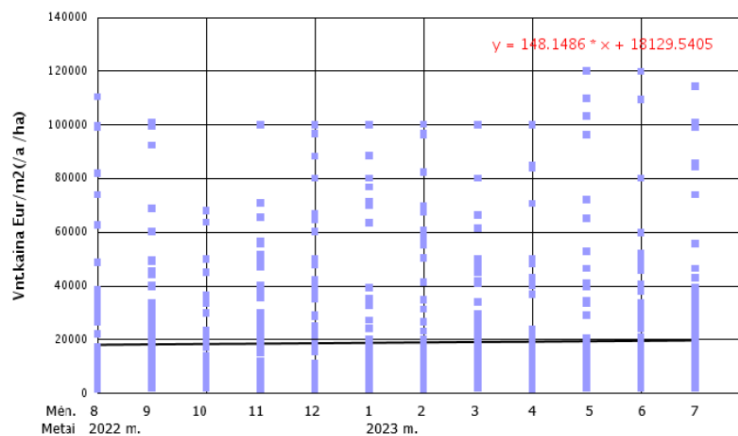
- 1) Sandorio tipo/Pardavimo laiko pataisa parodo rinkos vertės kitimo dydį per tam tikrą laiko tarpą. Lyginamieji objektai parduoti 2022-03 – 2024-10 m. Pataisos nustatomos remiantis VĮ Registrų centro surinkta daugelio metų duomenų statistika bei sudarytais grafikais ir formulėmis (1-3 grafikai).

1 grafikas. Vilniaus rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2023-08-01 iki 2024-07-31



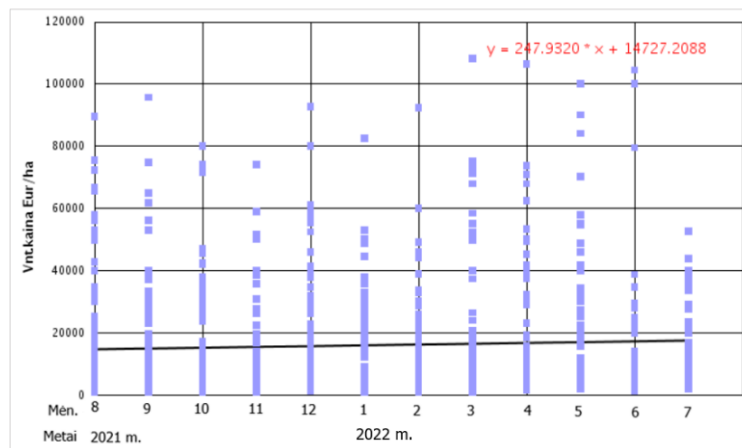
Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=462&ver=34> (žiūrėta 2025-02-11)

2 grafikas. Vilniaus rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31



Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=462&ver=34> (žiūrėta 2025-02-11)

3 grafikas. Vilniaus rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2021-08-01 iki 2022-07-31



Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=462&ver=34> (žiūrėta 2025-02-11)

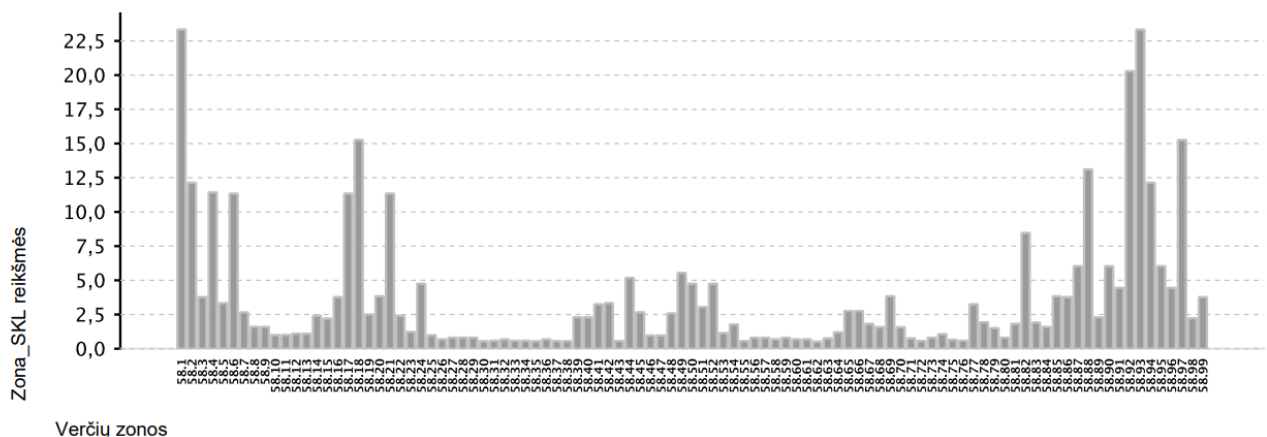
2 lentelė. Pataisų apskaičiavimas

Data	Mėnesiai	Y (pagal formulę grafikuose atitinkamai, pagal datą)	Formulė	Pataisos apskaičiavimas	Pataisa
2025-01	13	21566,89	$y=221,8611 \cdot x + 18682,7$		
2024-10	10	20901,31	$y=221,8611 \cdot x + 18682,7$	$=21566,89/20901,31$	1,03
2023-12	12	19907,32	$y=148,1486 \cdot x + 18129,5405$	$=21566,89/19907,32$	1,08
2023-12	12	19907,32	$y=148,1486 \cdot x + 18129,5405$	$=21566,89/19907,32$	1,08
2023-05	5	18870,28	$y=148,1486 \cdot x + 18129,5405$	$=21566,89/18870,28$	1,14
2023-01	1	18277,69	$y=148,1486 \cdot x + 18129,5405$	$=21566,89/18277,69$	1,18
2022-10	10	17206,53	$y=247,932 \cdot x + 14727,2088$	$=21566,89/17206,53$	1,25
2022-09	9	16958,6	$y=247,932 \cdot x + 14727,2088$	$=21566,89/16958,60$	1,27
2022-04	4	15718,94	$y=247,932 \cdot x + 14727,2088$	$=21566,89/15718,94$	1,37
2022-03	3	15471	$y=247,932 \cdot x + 14727,2088$	$=21566,89/15471,00$	1,39

- 2) Verčių zonos pataisos koeficientas parodo vertinamo turto ir lyginamųjų objektų kainų skirtumus dėl vietos (verčių zonoje, kurioje jie yra. Šiuo atveju vertinamas turtas yra išsidėstęs 58.4 verčių zonoje, lyginamieji objektai išsidėstę gretimose verčių zonoje. Pataisos nustatytos remiantis VĮ Registrų centro surinkta daugelio metų duomenų statistika bei sudarytu (4 grafikas). Nustatant plotų skirtumų pataisos koeficientą analizuojama 4 grafike pateikta informacija. Koeficientai keliami 0,959 laipsniu. Kaip matyti iš grafiko duomenų, žemės sklypų vertės pagal VĮ Registrų centras sudarytus verčių žemėlapius tiek 58.4 zonoje, tiek zonoje, kuriose yra palyginamieji Nr.1 – Nr. 9 yra tokios pat arba labai panašios, todėl vertintojas pataisų dėl verčių zonų skirtumų netaiko, koeficientas 1,00

4 grafikas. Verčių zonos įtaka turto vertei.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

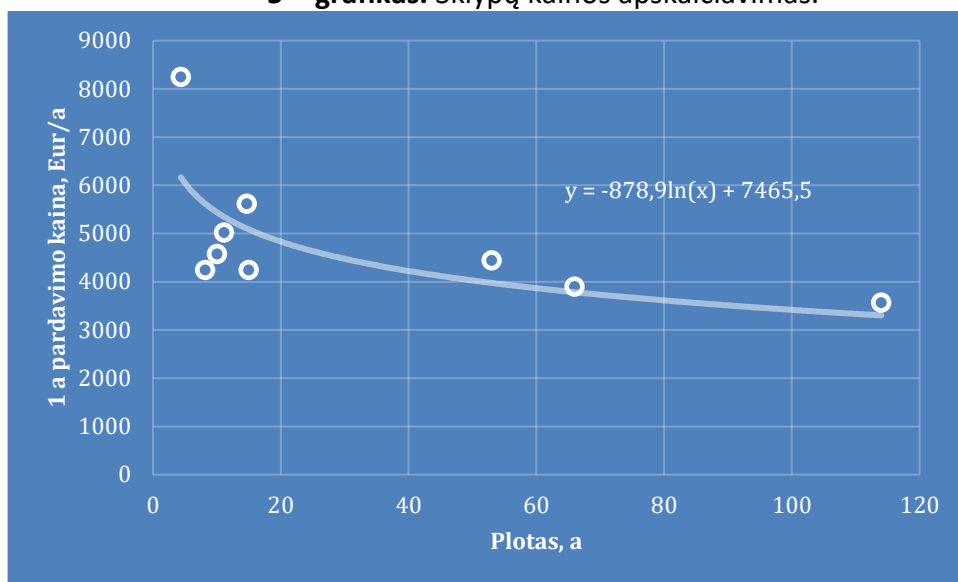


Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=462&ver=34> (žiūrėta 2025-02-11)

Atlikus lyginamųjų objektų ir vertinamo objektų charakteristikų, lyginamųjų objektų 1 a pardavimo kainų analizę, aptarus skirtumus ir jų įtaką pardavimo kainoms, nustatyta, kad objektų 1 a kaina kinta nuo 3564 Eur iki 8245 Eur, kainų aritmetinis vidurkis – 4870 Eur, mediana – 4442 Eur. Vertintojas, atsižvelgdamas į aukščiau pateiktus argumentus, sklypų 1 a vertę apskaičiuoja trendo

pagalba, pagal logaritminės priklausomybės grafiką. Sklypų 1 a vertė apskaičiuota pagal trendą. Trendas gautas MS Excel programoje, grafikų rengimo komandų dalyje, X ašyje atidedant palyginamųjų objektų plotus (a), Y ašyje atidedant objektų kainas, pakoreguotas pardavimo pataisomis (jei tokios buvo atliekamos) ir užduodama kintamųjų logaritminės priklausomybės komanda. Trendo pagalba nustatyta, kad sklypų pardavimo kainos keičiasi priklausomai nuo ploto pagal formulę, esančią 5 grafike. Apskaičiuota vertė pateikiama 3 lentelėje.

5 grafikas. Sklypų kainos apskaičiavimas.



3 lentelė. Vertė

Eil. Nr.	Plotas, a	1 a. vertė, Eur	Sklypo vertė, Eur	Sklypo vertė (suapvalinta), Eur
1	94.00	3472,398216	326405,4323	326000

Išvada: lyginamuoju metodu apskaičiuoto žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-1700-7446, turintis 0,9400 ha bendro ploto, žemės ūkio paskirties, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k., rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2025-02-11) yra 326 000 (trys šimtai dvidešimt šeši tūkstančiai) eurų.

3.2 Vertinimo rezultatų aptarimas ir išvada dėl turto vertės

Turto, adresu **Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.** vertė nustatyta lyginamuoju metodu. Turto vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu yra paremti jau įvykusiais sąlyginai panašaus turto pirkimo – pardavimo sandoriais ir atspindi potencialaus turto vartotojo poziciją.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS:

Žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-1700-7446, turintis 0,9400 ha bendro ploto, žemės ūkio paskirties, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k., rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2025-02-11) yra 326 000 (trys šimtai dvidešimt šeši tūkstančiai) eurų.

Informacija dėl pridėtinio vertės mokesčio (PVM) ir/ar gyventojų pajamų mokesčio (GPM): Vertinamo turto vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu, naudojantis sandoriais iš VĮ „Registų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazės, kur nėra išskirto turto apmokestinimo būdo, todėl vertintojai neturi tikslių duomenų. Paprastai VĮ „Registų centras“ nekilnojamojo turto sandorių registro duomenų bazėje įtraukiama galutinė objekto sandorio suma įskaitant mokesčius. Atsižvelgiant į šias aplinkybes, taip pat išanalizavus pasiūlą, priimama, kad vertė nustatyta įskaičiavus mokesčius.

Pastaba: atsižvelgiant į LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo 22 straipsnio 14 punktą vertintojas neturi informacijos, kad dėl turto vertės nustatymo vyko ar vyksta ginčas, ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp vertinimo užsakovo ir vertintojo.

Ši suma atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos (2025-02-11) rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi kils priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų ir krypties.

Vertintojo analizės duomenimis toks turtas yra patrauklus nekilnojamojo turto rinkoje.

Faktiška vertinamo nekilnojamojo turto pardavimo kaina gali skirtis nuo apskaičiuotosios vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomų aplinkybių.

Atsižvelgiant į Rusijos Federacijos karinę invaziją į Ukrainą bei nepalankią epidemiologinę COVID-19 situaciją Lietuvoje ir pasaulyje, atsiranda nustatytos turto rinkos vertės neapibrėžtumas dėl nenusipėjusių grėsmių masto, laikotarpio, jų poveikio šalies bei tarptautinei ekonomikai, finansų ir nekilnojamojo turto rinkoms (pagal EVS „Vertinimo neapibrėžtumas“ – tai, koku mastu vertinimo datai nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai). Vertinimo ataskaitos užsakovui ir galutiniam naudotojui rekomenduojama dažniau peržiūrėti šio turto vertinimą ir esant poreikiui atlikti naują, kai rinkos situacija taps labiau apibrėžta.

UAB „CRE pro“ įgaliotas asmuo:

Direktorius Mykolas Jasinskas

įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis

(pasirašyta elektroniniu parašu)

Vertintoja

Šarūnė Paškevičienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 000483, išduotas 2023 m. spalio 03 d.

(pasirašyta elektroniniu parašu)

4. VERTINIMO ATASKAITOS PRIEDAI

4.1. Turto apžiūros aktas



TURTO APŽIŪROS AKTAS

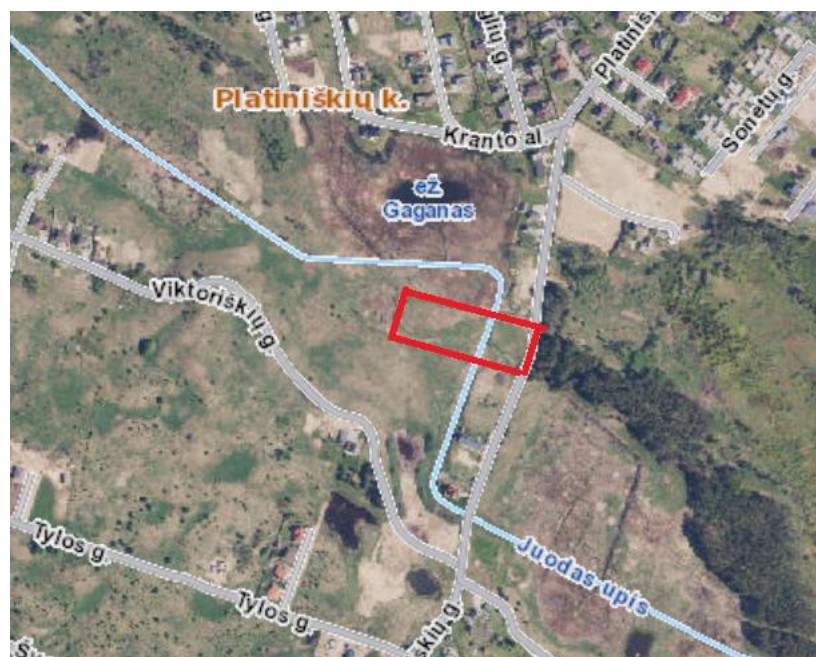
ATASKAITOS Nr. 2025/01-06

Sudarymo data: 2025-02-11

Sudarymo vieta: Vilnius, A.Mickevičiaus g. 7A

Vertinimo objektas: Žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-1700-7446, turintis 0,9400 ha bendro ploto, žemės ūkio paskirties, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.					
Turto adresas ir apžiūros vieta Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.					
Turto apžiūros data ir atlikimo pradžia	metai	mėnuo	diena	valanda	minutė
	2025	02	11	15	00
Objekto vietos charakteristika	pateikiama ataskaitoje				
Objekto būklė	labai gera	gera	vidutinė	patenkinama	bloga
		X			
Ar užsakovas informavo turto savininką apie turto apžiūrą	taip	X			
	ne				
Ar užsakovas turi turto savininko sutikimą apžiūrai	taip	X			
	ne				
Pavadinimas, teisinė forma, įmonės kodas/ Vardas, pavardė, gim. data Buveinė/ Adresas Kontaktiniai duomenys	UAB „APS grupė“, J. k. 302498905, adresas Eigulių g. 27, Vilnius, tel nr.: +37052157699, direktorius Andžej Romančikas				
VERTINTOJA Šarūnė Paškevičienė	(pasirašyta el. parašu)				
SAVININKAS / UŽSAKOVAS/ ĮGALIOTI ASMENYS direktorius Andžej Romančikas	(pasirašyta el. parašu)				

4.2. Vertinamo turto lokalizacijos schema



Šaltinis: <http://www.maps.lt/> (žiūrėta 2025-02-11)

4.3. Kadastrinių matavimų planas

ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Sklypo plotas 9400 m²

Žemės sklypo kadastro Nr. 4110400399

KOORDINACIJŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinatų sistema		LKRS-94					
Taško Nr.	Endas	X	Y	Taško Nr.	Endas	X	Y
1	E	6064348.02	572732.61				
2	E	6064377.61	572683.46				
3	E	6064320.25	572653.81				
4	E	6064390.03	572722.45				

SKLYPO CENTRO KOORDINATĖS

Koordinatų sistema	Koordinatės X/Y	Plotas normoklitas
Sistema, kurioje vykdyti matavimai	X=6064334 Y=572640	74/32
Valstybinė LRS-94	X=6064334 Y=572640	74/32
Žiniaraštį sudarė	D. Vorkšas (vadovė ir autorė) 2009 04 04 (data)	

Būsimas šis kadastro Administracinių linijų pakeičymų kodas:

67 atspausdinti Planavimų išsamumo ribotumų žiniaraštis arba galimybės - užtikrinti kadrą

naudojant linijų pakeičymų žiniaraštį

68 atspausdinti Galutinio pakeičimo žiniaraštis arba galimybės - užtikrinti kadrą

naudojant linijų šio kadastro žiniaraštį

DOKUMENTAS APIR ŽEMĖS KADASTRO APRAŠYMAS				
Sl. Nr.	Endas	Aprašymo sk. Nr.	Aprašymas	Žemės plotas, ha
1	E	XIII	XIII - Vandens telkinių aprašymas įstatymų ir aktų	0.6400
2	E	LI	LI - Dirbamojo Aprašymas	0.6300
3	E	II	II - Ikių aprašymas	0.6200
4	E	XIV	XIV - Vandens telkiniai	0.6100

[illegible]

4.4. Vertinamo turto fotonuotraukos

Objektas vertintojo nufotografuotas objekto apžiūros dieną (2025 02 11)



Žemės sklypas, privažiavimas, gretimybės, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.



Žemės sklypas, gretimybės, esantis Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.

4. 5. Juridinių dokumentų kopijos

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2025-02-11 11:57:56

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1186794
Registro tipas: Žemės sklypas
Sudarymo data: 2008-10-14
Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas
Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k.
4400-1700-7446
Unikalus daikto numeris: 4110/0400:399 Buivydiškių k.v.
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: Žemės ūkio
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Žemės sklypo naudojimo būdas: 0.9400 ha
Žemės sklypo plotas: 0.9300 ha
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.9300 ha
iš jo: ariamos žemės plotas: 0.0100 ha
Vandens telkinių plotas: 39.0
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Matavimų tipas: 57200 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 2025-01-07
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: 2009-04-24
Kadastro duomenų nustatymo data:

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: UAB "APS grupė", a.k. 302498905
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-08-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 6354
Įrašas galioja: Nuo 2019-08-14

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Hipoteka
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2025-01-08 Sutartinė hipoteka Nr. 119
2025-01-08 IDK Nr. 30000146200108
Įrašas galioja: Nuo 2025-01-08

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos:

8.1.

Daiktas:

Įregistravimo pagrindas:

Plotas:

Įrašas galioja:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)

žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.

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

0.01 ha

Nuo 2023-01-01

8.2.

Daiktas:

Įregistravimo pagrindas:

Plotas:

Įrašas galioja:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)

žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.

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

0.93 ha

Nuo 2023-01-01

8.3.

Daiktas:

Įregistravimo pagrindas:

Plotas:

Įrašas galioja:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.

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

0.94 ha

Nuo 2023-01-01

8.4.

Daiktas:

Įregistravimo pagrindas:

Plotas:

Įrašas galioja:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.

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

0.94 ha

Nuo 2023-01-01

8.5.

Daiktas:

Įregistravimo pagrindas:

Plotas:

Įrašas galioja:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.

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

0.02 ha

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. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**
UAB "GEOKSIS", a.k. 225861880
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-ME-225
Licencija Nr. G-872-(602)
Įrašas galioja: **Nuo 2009-12-30**
- 10.2. **Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**
Įrašas galioja: **Nuo 2009-12-30**
- 10.3. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-1700-7446, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2008-09-25 Apskrities viršininko sprendimas Nr. 2.5-41-28503**
Įrašas galioja: **Nuo 2008-10-14**

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

ŠARŪNĖ PAŠKEVIČIENĖ

4.6. Kvalifikacinio atestato, pažymėjimo bei draudimo poliso kopijos

TVPT
TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000150

kuriuo įrodoma, kad **UAB „CRE pro“**
kodas 302695094

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą
įrašyta 2013 m. liepos 30 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus
2013 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. B1-42

Direktore
A.V.

Lina Lizūnaitė


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

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000483

Šarūnei Paškevičienei
(vardas, pavardė)

Suteikta nekilnojamojo turto
(vertinimo sritis)

..... vertintojo kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data
2023 m. spalio 3 d.


Direktorius


Vyresnioji patarėja
Svajonė Alunderienė
(vardas, pavardė, parašas)

2023 UAB „LODVILA“ 01609

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



Liudijimas/polisas Nr.: LT24-TVCAP-00000263-1

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: 2024.06.27

Nuo: 2024.07.30 00:00 Iki: 2025.07.29 23:59

Draudėjas

Įmonė, Įmonės kodas: CRE PRO, UAB, 302695094
PVM kodas, Adresas, Kontaktai: Trakų g. 8-8, Vilnius, Lietuva, +37061205055

Draudimo įmoka

Bendra draudimo įmoka: 630.00 (Šeši šimtai trisdešimt eurų, 00 ct)

Įmokos mokėjimo grafikas (Įmokas sumokėti iki nurodytos datos)

1. 2024.07.30 630.00 EUR

Apdrausta veikla

✓ Turto arba verslo vertinimas

Draudimo sąlygos

Metinės turto arba verslo vertinimo veiklos pajamos, EUR: 280 000.00 EUR
Turto arba verslo vertintojų skaičius: 3
Turto arba verslo vertintojų padėjėjų skaičius: 3
Veiklos vykdymo trukmė metais: 10
Bendra draudimo suma: 450 000.00 EUR
Draudimo suma vienam draudžiamajam įvykiui: 450 000.00 EUR
Besąlyginė iškaita: 1 448.00 EUR
Retroaktyvus laikotarpis: Nuo 2020-07-29 dienos. Draudėjas patvirtina, kad iki 2024-06-27 dienos pretenzijų dėl apdraustos profesinės veiklos neturi ir apie galimas pareikšti nežino
Prateastas žalos atsiradimo ir reikalavimo pateikimo laikotarpis: Iki 2027-07-29 dienos
Teritorija: Lietuvos Respublika
Draudimo objektas: Draudėjo turtiniai 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 atskiro 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

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

Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT13704060001749259

1/2

