



NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA NR. DGA260710

Turto vertinimo ataskaitą parengė D. Grigas dirbantis pagal individualios veiklos pažymą Nr.363020 (Irašytas į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, pažymėjimo Nr. 000169)

Justiniškių g. 109, LT-05251 Vilnius Tel. 0-650-72777,
el. paštas:rinka.turtas.verte@gmail.com

Ataskaita paruošta vienu egzemplioriumi, kurio kopija saugoma vertintojo archyve. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis gali tik LR įstatymų numatyta tvarka.

Ataskaitą sudaro 30 lapų pagrindinio teksto ir priedai.

2026

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. DGA260710 santrauka

Vertinimo užsakovas	BUAB Ficema, a. k. 305860099, administratoriaus UAB "OPEK", Sąrašo eil. nr.N-JA0206, Jūrės g. 1, Kazlų I k., 69445 Kazlų Rūdos sav.- Įmonių duomenys saugomi VĮ RC Juridinių asmenų skyriuje, atstovas Laimonas Vogulyš.
Vertinimo atvejis	Kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimas nėra privalomas.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas – kreditorių susirinkimo sprendimu. Asmeniniam naudojimui, siekiant turtą parduoti.
Turto apžiūrėjimo data	2026-07-10 d.
Vertinimo / vertės nustatymo data	2026-07-10 d.
Ataskaitos surašymo data	2026-07-15 d.
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	1,3971 ha ploto, Kitos paskirties, Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo, žemės sklypas, Unikalus Nr. 7940-0003-0257.
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių k., Kiemeliškių g. 1B.
Vertinamo turto savininkas	BUAB Ficema, a. k. 305860099.
Vertinamo turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.

VERTINIMO METODAI: Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudotas Lyginamųjų sandorių metodas. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais, kurie paremti realiais sandoriais ir remiantis.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

1,3971 ha ploto, Kitos paskirties, Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo, žemės sklypo, Unikalus Nr. 7940-0003-0257, esančio Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių k., Kiemeliškių g. 1B, rinkos vertė 2026-07-10 dienai, nustatyta Rinkos požiūriu/Lyginamųjų sandorių metodu yra 322 000 eurų (Trys šimtai dvidešimt du tūkstančiai eurų).

Pastaba: Detalesnė informacija Turto vertinimo ataskaitoje. Šis turto vertinimas ir čia panaudota informacija pilnai ar atskiromis dalimis negali būti kopijuojama ir viešai skelbiama kitu, negu nurodyta, tikslu be vertintojo raštiško sutikimo. Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas turėtų sumokėti, galutinė kaina bus nustatyta nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių. Vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę. Turtas vertinamas ne esant ginčui dėl nekilnojamojo turto vertės.

Turto vertintojas Darijus Grigas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000506,
išduotas 2008-02-04;

TURINYS

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. DGA260710 santrauka.....	2
1. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS ĮTAKOJANČIOS TURTO VERTINIMĄ.....	4
1.1. TURTO VERTINTOJAS, UŽSAKOVAS, VERTINIMO UŽDUOTIS	4
1.2. INFORMACIJOS ŠALTINIAI, TEISINĖ IR METODOLOGINĖ BAZĖ	5
1.3. VERTINAMO OBJEKTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATOS	5
1.4. BENDROS PRIELAIIDOS, RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR TURTO VERTINTOJO ATSAKOMYBĖS RIBOS	6
2. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ – TECHNINĖ CHARAKTERISTIKA IR APRAŠYMAS.....	9
2.1. JURIDINĖ – TECHNINĖ CHARAKTERISTIKA	9
2.2. VERTINAMO TURTO DISLOKACIJOS APRAŠYMAS.....	11
2.3. VERTINAMO TURTO BENDRAS APRAŠYMAS	15
2.4. NT FOTOFIKSACIJA	17
2.5. NT TURTO RINKOS APŽVALGA IR NAUDOJIMO PERSPEKTYVOS.....	18
3. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI	19
3.1. NAUDOJAMOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI.....	19
3.2. TURTO VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS	21
4. TIRIAMOJI DALIS (SKAIČIAVIMAI IR TURTO VERTĖS NUSTATYMAS)	23
4.1. TURTO RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS LYGINAMUOJU METODU	23
IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS.....	29

PRIEDAI

Nekilnojamojo turto, registro centrinio duomenų banko išrašų kopijos

Apžiūros aktas

1. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS ĮTAKOJANČIOS TURTO VERTINIMĄ

1.1. TURTO VERTINTOJAS, UŽSAKOVAS, VERTINIMO UŽDUOTIS

Turto vertinimo ataskaitą parengė D. Grigas dirbantis pagal individualios veiklos pažymą Nr.363020 (Įrašytas į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, pažymėjimo Nr. 000169), išduotas 2016-04-27, Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2016-04-26 įsakymu Nr. V1-152). Turto arba verslo vertintojo profesinė civilinė atsakomybė apdrausta AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje. Nekilnojamojo turto vertintojas Darius Grigas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000506*, išduotas 2008-04-02 Vilniuje, Audito, apskaitos ir vertinimo instituto tarybos nutarimu). Teismo ekspertas Darius Grigas įrašytas į Lietuvos Respublikos teismo ekspertų sąrašą Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2009-11-30 įsakymu Nr. 1R-375, suteikta teisė atlikti nekilnojamojo turto vertinimo teismo ekspertizes. Teismo ekspertas yra išlaikęs kvalifikacinį egzaminą ir turi sąmatininko kvalifikaciją (sąmatininko sertifikato Nr. 4220257, išduotas 2016-04-10) ir vertina padarytas žalas, darbų kokybę ir atliktus pagerinimus. Vertintojas patvirtina, kad turi reikiamą kvalifikaciją, pakankamai patirties ir žinių apie vertinamo turto rinkos segmentą atlikti šį turto vertinimą

Vertinimo ataskaita **Nr.DGA260710** atlikta remiantis tarp D. Grigo ir užsakovo – BUAB Ficema, a. k. 305860099, administratoriaus UAB "OPEK", Sąrašo eil. nr.N-JA0206, Jūrės g. 1, Kazlų I k., 69445 Kazlų Rūdos sav.- Įmonių duomenys saugomi VI RC Juridinių asmenų skyriuje, atstovo Laimono Vogulio, sudaryta vertinimo sutartimi.

Pagal sudarytą vertinimo sutartį, užsakovas pageidauja nustatyti nekilnojamojo turto:

1,3971 ha ploto, Kitos paskirties, Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo, žemės sklypo, Unikalus Nr. 7940-0003-0257, esančio Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių k., Kiemeliškių g. 1B, rinkos vertė 2026-07-10 dienai/turto apžiūros dienai.

Vertinimo tikslas - Turto rinkos vertės nustatymas – kreditorių susirinkimo sprendimu. Asmeniniam naudojimui, siekiant turtą parduoti;

Vertinimo atvejis - kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimas nėra privalomas.

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

Atsižvelgiant į vertinimo tikslus, turto vertinimo ataskaitoje yra nustatomos šios vertės: rinkos vertė.

DARBO APIMTIS

Vertintojai pažymi, kad šis turto vertinimas pradėtas gavus vertinimo užsakovo prašymą nustatyti turto vertę sudarius su užsakovu vertinimo sutartį.

Su užsakovu sudaryta sutartis, kurioje su vertinimo užsakovu aptartos techninės užduoties sąlygos dėl darbo apimties (kaip to reikalauja TVS 101 standartas).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą;
- surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus (jų kopijas). Jie yra pateikiami šios ataskaitos prieduose.

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas. Turto nuotraukos pateikiamos ataskaitos prieduose.

Vertintojas, atlikęs apžiūrą, surašė šios vertinimo ataskaitos prieduose pridedamą apžiūros aktą.

Vertintojas patvirtina, kad nustatant vertinamo turto vertę, atsižvelgė į vertinimo sritį (nekilnojamas turtas) bei tikslą ir surinko duomenis apie:

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

Vertintojas naudojos informacija, rodančia padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu, kuri jiems buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami šios ataskaitos skyriuje „Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai“.

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojai atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą. Vertintojas pažymi, kad buvo gautas, žodinis, užsakovo sutikimas naudoti reikalingus duomenis šio turto įvertinimui surašyti.

1.2. INFORMACIJOS ŠALTINIAI, TEISINĖ IR METODOLOGINĖ BAZĖ

Pagrindiniai teisiniai ir informaciniai šaltiniai, kuriais vadovautasi atliekant turto vertinimą, yra šie:

- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
 - Civilinis kodeksas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VIII-1864 (Žin., 2000, Nr., 74-2262) (įsigalioja nuo 2001-07-01);
 - Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas patvirtintas 2002 m. vasario 28 d. įstatymu Nr. IX - 743 (įsigalioja nuo 2003 m. sausio 1 d.);
 - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321);
 - LIETUVOS RESPUBLIKOS TURTO IR VERSLO VERTINTOJU RŪMŲ STATUTAS;
 - LIETUVOS RESPUBLIKOS TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ RŪMŲ ETIKOS KODEKSAS;
 - LIETUVOS RESPUBLIKOS PRIVALOMOJO TURTO IR VERSLO VERTINIMO ISTATYMAS 2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575 Vilnius;
 - LIETUVOS RESPUBLIKOS TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ RŪMŲ ĮSTATYMAS 2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2582;
 - Europos (EVS 2025) ir Tarptautiniai (IVS 2025) vertinimo standartai;
 - Kitais aktualiais, galiojančiais įstatymais ir teisės aktais. <https://avnt.lrv.lt/lt/teisine-informacija/teises-aktai/vertinimas-7/>
 - RC masinio turto vertinimo dokumentais ir sudarytais modeliais;
 - Turto vertinimo priežiūros tarnybos nurodymai ir sprendimai;
 - Turto vertintojo asmeninio archyvo duomenys apie panašaus Turto pardavimo kainas;
 - Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga;
- Atlikdamas darbą turto vertintojas naudojami:

Užsakovo pateikta medžiaga:

Užsakovo pateikta informacija (dokumentacija), paaiškinimais gautais turto apžiūros metu, kuri buvo patikrinta;

Vertintojas naudojami turima medžiaga:

- Vertinamo objekto apžiūros aktu Nr. **260710A**;
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas;
- Atliktais turto natūriniais stebėjimais ir apžiūros metu užfiksuotais faktais, nuotraukomis;
- Nekilnojamojo turto rinkos duomenimis Lietuvos Respublikoje;
- Atliktų analogiško ir panašaus pobūdžio Turto vertinimo ataskaitų ruošimo metu sukauptos informacijos archyvo medžiaga; VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių duomenimis.

1.3. VERTINAMO OBJEKTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATOS

Vertinamo turto rinkos vertė nustatyta 2026-07-10 dienos būklei. Turto vertinimo ataskaita surašyta 2026-07-10 - 2026-07-15. Turtas apžiūrėtas 2026-07-10 d. dalyvaujant vertintojui Darijui Grigui ir Laimonas Vogulyš. Apžiūros metu vertinamas turtas identifikuotas, nufotografuotas ir užfiksuotos jo individualios savybės, nuotraukos pateikiamos šios ataskaitos prieduose. Daroma prielaida, kad turto būklė iki ataskaitos pateikimo užsakovui nekito.

1.4. BENDROS PRIELAIIDOS, RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR TURTO VERTINTOJO ATSAKOMYBĖS RIBOS

Turto vertintojas vertindamas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertinimo dienos ir vertinimo metu. Atliktas turto vertinimas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo ir informacijos, surinktos bei gautos iš daugelio šaltinių, analizės rezultatais. Kai kurios išvados ir analizės pateikiamos su sekančiomis prielaidomis, suvaržymais ir ribojančiomis sąlygomis. Vertinimas atliktas laikantis teisinių ir metodologinių normų, vadovautasi šios Turto vertinimo ataskaitos 1.2 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Vertintojas nustatydamas turto vertę daro prielaidas tada, kai jis numano arba jam nurodoma numanyti – specialiąsias prielaidas ir tam tikras aplinkybes, kurių jis nežino, negali žinoti arba negali pagrįstai nustatyti. Vertinimo ataskaitos parengimo atvejis ir tikslas nurodyti 1.1. skirsnyje.

Turto vertinimo ataskaitoje, turto vertintojo priimamos prielaidos galėjusios turėti įtakos nustatant vertinamo objekto rinkos vertę:

Atliekant užsakovo pateiktą užduotį bei remiantys aukščiau išdėstyta medžiaga nustatant minėtų objektų rinkos vertę buvo vadovautasi tais teisės aktais ir dokumentais, kurie galiojo nurodytą turto vertės nustatymo dieną. Todėl atliekant vertinimą buvo remtasi: galiojančiais EVS, TVS ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Turto vertinimo ataskaita skirta konkrečiam tikslui ir paruošta konkrečiu atveju pagal su užsakovu aptartas sąlygas. Paruošta Turto vertinimo ataskaita nei patvirtina, nei paneigia vykdomo ar numatyto vykdyti vertinamo nekilnojamojo turto galimo pirkimo–pardavimo sandorio kainos, nes vertintojui nebuvo suformuluota užduotis dėl pardavimo kainos nustatymo ir patvirtinimo, taip pat nebuvo pateikta užduotis dėl galimo pirkimo–pardavimo sandorio kainos ir nustatytos rinkos vertės galimų verčių skirtumų paaiškinimų.

Europos vertinimo standartų (EVS) 1.1 p akcentuojama „<..> Sąvoka „vertė“ *nereiškia realios sumos, kuri gali būti sumokėta konkrečioms šalims sudarius konkretų sandorį <..> Vertė rinkos, kurioje veikia konkuruojančios šalys, kontekste – tai veikiau pagrįstai tikėtina ir apskaičiuota suma, kuri gali būti sumokėta, t. y. labiausiai tikėtina kaina rinkos sąlygomis vertės nustatymo dieną <..>.*

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės, pasikeitus nekilnojamojo turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po vertinamų nekilnojamųjų daiktų apžiūrėjimo pabaigos momento. Europos vertinimo standartų (EVS) pastraipos „EVS 1 Rinkos vertė“ .5.2 p. akcentuojama „Rinkos vertė pakankamai tiksliai atspindi ne vertę ilgesniu laikotarpiu, o tik vertę, aktualią hipotetinio sandorio metu“.

Paruošta Turto vertinimo ataskaita ir vertintojo pateiktos išvados apie vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertę nėra privalomas bet kuriems kitiems tretiesiems asmenims, ir neįpareigoja šių asmenų už Turto vertinimo ataskaitoje nustatytą rinkos vertę pirkti–parduoti vertinamą nekilnojamąjį turtą.

Vertintojas akcentuoja, kad daugelių atvejų atsiranda vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas (uncertainty) nustatytoms rinkos vertėms būdingas neapibrėžtumas.../Vertinimo neapibrėžtumas – tai, kokių mastu vertinimo duomenys nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai./...

.../Būsimoji rizika. Po vertinimo įvykę įvykiai ir bet koks jais remiantis priimtas sprendimas gali reikšti, kad turto vertė laikui bėgant keisis. Tokie pokyčiai gali lemti tiek pelną, tiek nuostolius. Daugelis klientų, o ypač užtikrintas paskolas teikiantys skolininkai, gali nerimauti dėl nuostolių rizikos. Minėta rizika gali atsirasti dėl:

- pasikeitusių rinkos sąlygų;
- fizinių pokyčių, kurie turi įtakos turtui;
- teisės aktų ir norminių dokumentų pokyčių;
- ekonomikos pokyčių./...

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė apskaičiuojama hipotetiškai taikant pagrindines ir papildomas bei specialiąsias prielaidas. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl nustatytos turto vertės, nepasitvirtinus vertintojo darytoms prielaidoms, kurios fiksuotos šioje Turto vertinimo ataskaitoje.

Nekilnojamasis turtas vertinamas darant prielaidą, kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą, t. y. daroma prielaida, kad nuosavybės teisė į vertinamą turtą yra tvirta ir paklausi, t. y. turtas gali būti rinkos objektas. Daroma prielaida, kad vertinamas nekilnojamasis turtas pastatytas (sukurtas, jeigu tai yra statiniai) ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitinkamą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentus, žemės paskirtį, statybos ir planavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės ir savivaldybės valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo nekilnojamojo turto atžvilgiu. Vertinamas nekilnojamasis turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus, o jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertei.

Vertinamo nekilnojamojo turto apžiūros metu nebuvo nuslėpti fiziniai ar funkciniai vertinamų nekilnojamojo turto objektų būklės defektai, galėję daryti įtaką nustatyta nekilnojamojo turto rinkos vertei, vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatytu vertinamų nekilnojamojo turto objektų rinkos vertėms. Vertintojas nebuvo supažindintas su galimais fiziniais, funkciniais ir ekonominiais ar kitais apribojimais naudotis esama, baigta statyti inžinierinių tinklų infrastruktūra, ir tuo pačiu neturėjo galimybės ištirti šių galimų suvaržymų įtakos nustatoma vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertei. Rinkos vertė nustatyta darant prielaidą, kad nėra fizinių, funkcinų, ekonominių ar kitų apribojimų naudotis esama, baigta įrengti inžinierinių tinklų infrastruktūra, sumontuota įranga ir įrengimais, kurie užtikrina vertinamo nekilnojamojo turto funkcionalumą, t. y. visavertį vertinamų nekilnojamųjų daiktų panaudojimą pastarųjų pagrindinei naudojimui paskirčiai, ir yra neatskiriami nuo vertinamo nekilnojamojo turto be žalos nekilnojamojo turto eksploatavimo kokybei ir vertei. Jeigu vertinamas statinys vertintojas akcentuoja, kad nebuvo atliktas vertinamo statinio konstrukcijų tyrimas, todėl turto vertinimo ataskaita negali būti dokumentas, užtikrinantis pastato konstrukcijų ir medžiagų tvirtumą. Vertintojo darbo tikslas nebuvo skirtas patikrinti nuosavybės teisių į vertinamą turtą, tų teisių apsunkinimo klausimų ar užsakovo pateiktos informacijos tikslumo. Paruošta turto vertinimo ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios finansinio audito ar tyrimo procedūros, kad patikrintume ar patvirtintume bet kokią vertintojui pateiktą informaciją.

Nekilnojamojo turto vertinimas atliktas su prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi; vertinami objektai ir jį supanti aplinka nebuvo užteršta nuodingomis ar pavojingomis žmonėms medžiagomis. Taip pat vertintojas pažymi, kad, neatliko tyrimų dėl vertinamo objekto aplinkos užterštumo toksinėmis ar kitomis pavojingomis žmogaus sveikatai medžiagomis egzistavimo, kurios galėtų turėti įtakos rinkos vertės nustatymui ir į kurias nebuvo atsižvelgta. Šios Turto vertinimo ataskaitos autorius negali atsakyti už paslėptas nežinomas turtą darančias įtaką sąlygas, tokias kaip toksinės atliekos ir teršalus, dirvos ir grunto geologinės savybės, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinimo objekto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu nurodyta šioje Turto vertinimo ataskaitoje, todėl daroma prielaida, kad jų įtaka yra neutrali.

Šioje Turto vertinimo ataskaitoje nuosavybės teisės į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimai vertintojo nagrinėti tiek, kiek ji atspindima VĮ Registrų centro dokumentacijoje. Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą remdamasis pateiktais pirminiais dokumentais, savo turima nekilnojamojo turto verčių duomenų baze, metodiniais šaltiniais ir literatūra, nekilnojamojo turto apžiūros metu užfiksuotais faktais, neprisiima atsakomybės už turto vertinimui pateiktų dokumentų tikslumą.

Vertintojas pripažįsta, kad vertinimo išvadų objektyvumas priklauso nuo jo disponuojamų rinkos duomenų apimties, statistinių duomenų patikimumo, žinių ir praktinės patirties.

Pasirenkant lyginamuosius objektus vertinamo turto rinkos vertei nustatyti vertintojui dažniausiai yra pasiekama informacija apie šiuos pateiktus lyginamuosius nekilnojamojo turto objektus bei jų fizines, funkcines ir ekonomines charakteristikas tokia apimtimi, kokia šią informaciją pateikia VĮ Registrų centras registruotiems vartotojams.

Vertintojui ne visada yra pasiekiami duomenys apie šių lyginamųjų nekilnojamojo turto objektų fizinę būklę, kitas VĮ Registrų centras nepateiktas registruotiems vartotojams nekilnojamojo turto charakteristikas.

Vertintojas, apsiklausęs nekilnojamojo turto rinkos dalyvių, išanalizavęs analogiško ir panašaus savo fizinėmis, funkcinėmis ir ekonominėmis charakteristikomis į vertinamąjį nekilnojamojo turto pasiūlą laisvoje nekilnojamojo turto rinkoje bei visas kitas parduotų lyginamųjų nekilnojamojo turto objektų charakteristikas, kurios yra pateiktos vertintojui iš VĮ Registrų centro duomenų, daro prielaidą, kad nėra duomenų patvirtinančių, kad lyginamųjų objektų ir vertinamo objekto kitos charakteristikos, kurios nėra žinomos vertintojui (tame tarpe ir lyginamųjų nekilnojamojo turto objektų fizinė būklė, jeigu lyginamųjų objektų vertintojui apžiūrėti nepavyko) ir kurios gali daryti įtaką vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės skaičiavimams. Vertintojas akcentuoja, kad šioje Turto vertinimo ataskaitoje atlikti skaičiavimų rezultatai yra tiksliausi, kuriuos galima nustatyti naudojant vertintojui pasiekiamus nekilnojamojo turto rinkos duomenis.

Konkrečioje Turto vertinimo ataskaitoje, vertintojas daro prielaidą, kad nėra duomenų patvirtinančių, kad lyginamųjų objektų fizinė būklė, kaip ir VĮ Registrų centro duomenyse nefiksuotos kitos nekilnojamojo turto objektų charakteristikos, iš esmės būtų skirtingos nuo vertinamo nekilnojamojo turto fizinės būklės ir kitų minėtų charakteristikų, o neženklus galimi fizinės būklės ir kitų minėtų charakteristikų skirtumai nedarytų įtakos vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės skaičiavimams.

Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad kadastrinių duomenų netikslumai, išplanavimo pakeitimai, jei tai yra statinys, vertės neįtakoja.

Užsakovui bei vertinamo turto savininkui nepateikus informacijos apie turto energetinį efektyvumą, teigiama, kad turtas atitinka vidutinę tokio tipo turto energetinio efektyvumo klasę.

Vertintojas, skaičiuodamas vertinamo turto rinkos vertę, naudojo duomenis apie fiksuotus pirkimo–pardavimo sandorius (VĮ Registrų centro duomenų bazės). Tikėtina, kad minėti duomenys pateikiami su pridėtinės vertės mokesčiu (panašus sandoriai, dažniausiai, vyksta tarp juridinių asmenų – pvm mokėtojų). Tačiau vertintojui nėra žinomos visos lyginamųjų sandorių aplinkybės, taip pat nežinoma, kuriems lyginamiesiems sandoriams buvo taikytas pridėtinės vertės mokestis.

Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie paaiškinimai ir/arba pastebėjimai bei vertintojui žinomi faktai, kurie galėtų turėti įtakos nustatomi turto rinkos vertei, vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nustatytos vertės esamomis jo būklės sąlygomis vertės nustatymo dieną.

Vertintojas patvirtina, kad Turto vertinimo ataskaitoje, pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertiname objekte.

Turto vertinimo ataskaita, paruošta aukščiau nurodytu atveju ir tikslu, vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl Turto vertinimo ataskaitos, panaudojimo kitais tikslais.

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

Specialioji prielaida – numanomi faktai, kurie skiriasi nuo tų, kurie jau yra vertės nustatymo dieną. Specialiosios prielaidos dažnai daromos norint parodyti galimų pokyčių poveikį turto vertei. Specialiosios prielaidos šioje ataskaitoje nėra taikomos, kitų sąlygų ar aplinkybių, kurios gali turėti reikšmingos įtakos nustatant šio turto vertę, nenustatyta.

Daugiau sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta eksperto nuomone nėra. Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu arba elektroniniu Autoriaus parašu.

Nustačius Turto vertinimo ataskaitoje, klaidas ar netikslumus, kurie gali turėti įtakos nustatytai vertei ar pateiktoms išvadoms, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir jam pageidaujant pakoreguoti Turto vertinimo ataskaitą.

Vertinimą atlikęs vertintojas neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.

Vertintoja neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios Turto vertinimo ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisengumo instituciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.

2. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ – TECHNINĖ CHARAKTERISTIKA IR APRAŠYMAS

2.1. JURIDINĖ – TECHNINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertintojas naudojosi valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais (žr. priedus). Vertinamą turtą sudaro vienas turtinis vienetas. Žemiau, yra pateikiami vertinamo nekilnojamojo turto pagrindiniai juridiniai- identifikaciniai duomenys:

1. Nekilnojamojo turto registre [registruotas turtas:

Registro Nr.: **79/21887**
 Registro tipas: **Žemės sklypas**
 Sudarymo data: **2002-11-11**
 Adresas: **Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių k., Kiemeliškių g. 1B**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**
 Unikalus daikto numeris: **7940-0003-0257**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **7940/0003:257 Kariotiškių k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**

Žemės sklypo plotas: **1.3971 ha**

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **0.4772 ha**

iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: **0.4772 ha**

Miško žemės plotas: **0.4246 ha**

Miško plotas, [registruotas Miškų valstybės kadastre: **0.3366 ha**

Duomenų apie Miškų valstybės kadastrę [registruotą miško plotą pateikimo data: **2026-05-29**

Kitos žemės plotas: **0.4953 ha**

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **27.0**

Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**

Indeksuota miško medynų vertė: **269 Eur**

Miško medynų vertė: **56 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **170269 Eur**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2025-02-07**

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**

Kadastro duomenų nustatymo data: **2022-08-19**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: [rašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**

Savininkas: **UAB Ficema, a.k. 305860099**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2024-03-09 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1067**

2026-04-28 Apygardos teismo sprendimas Nr. e2-1971-661/2026

[rašas galioja: **Nuo 2026-05-26**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: [rašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. **Hipoteka**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2026-03-25 Sprendimas Nr. (23.31-08) 492-594**

2026-03-26 IDK Nr. 30000161259154

[rašas galioja: **Nuo 2026-03-26**

6.2. **Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2005-04-21 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-2843-79**

Plotas: **0.0494 ha**

[rašas galioja: **Nuo 2005-05-12**

7. Juridiniai faktai:

7.1. **Areštas**

Areštavusi institucija: **ANTSTOLĖ DAIVA MILEVIČIENĖ**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2026-04-09 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto [registravimą Nr. 2026008271**

Aprašymas: **Pranešimo Nr.6136751. Apribota disponavimo teisė.**
[rašas galioja: **Nuo 2026-04-09**

7.2.

Areštas

Areštavusi institucija: **Vilniaus apygardos teismas, a.k. 193312970**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2026-04-03 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto [registravimą Nr. 2026007908**

Aprašymas: **Pranešimo Nr.6135567. Apribota disponavimo teisė.**
[rašas galioja: **Nuo 2026-04-08**

8. Žymos:

8.1.

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

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2020-12-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 46SK-1113-(14.46.110 E.)**

Plotas: **2147.00 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

8.2.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2020-12-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 46SK-1113-(14.46.110 E.)**

Plotas: **498.00 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

8.3.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2020-12-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 46SK-1113-(14.46.110 E.)**

Plotas: **513.00 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

8.4.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2020-12-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 46SK-1113-(14.46.110 E.)**

Plotas: **4246.00 kv. m**

[rašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, [rašytos [NTK kadastro duomenų byloje [rašytų duomenų pagrindu: [rašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2022-08-19 Savivaldybės administracijos direktoriaus [sakymas Nr. P2E-868**

[rašas galioja: **Nuo 2022-09-15**

10.2.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2020-11-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2020-12-02 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 46SK-1113-(14.46.110 E.)**

[rašas galioja: **Nuo 2021-01-18**

10.3.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
DOVYDAS STAŠYS**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 7940-0003-0257, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: **2015-06-11 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2275 2020-11-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**

[rašas galioja: **Nuo 2021-01-18**

11. Duomenys apie [registruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

11.1. Teritorijos pavadinimas:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: **100355441**

[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-06-30 Telia tinklo apsaugos zonos planas Trakų rajono savivaldybėje Nr. 3-342

[registravimo data: **2022-07-12**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **289 kv. m, nuo 2023-01-04**

11.2. Teritorijos pavadinimas: **Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100936006**

[registravimo pagrindas: **2026-05-07 Prašymas**

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija; 2026-04-22 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 280

[registravimo data: **2026-05-13**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **338 kv. m, nuo 2026-05-13**

11.3. Teritorijos pavadinimas: **Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100935602**

[registravimo pagrindas: **2026-05-07 Prašymas**

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija; 2026-04-22 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 280

[registravimo data: **2026-05-12**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **742 kv. m, nuo 2026-05-12**

11.4. Teritorijos pavadinimas: **Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100699744**

[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2024-10-09 Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas Trakų rajono savivaldybėje Nr. 3-352

[registravimo data: **2024-10-21**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **2173 kv. m, nuo 2024-10-21**

11.5. Teritorijos pavadinimas: **Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100935776**

[registravimo pagrindas: **2026-05-07 Prašymas**

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija; 2026-04-22 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 280

[registravimo data: **2026-05-12**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **7653 kv. m, nuo 2026-05-12**

11.6. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100338277**

[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-02-02 Įsakymas dėl Trakų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-55

[registravimo data: **2022-03-01**

Duomenų pakeitimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2023-10-04 Įsakymas dėl energetikos ministro 2022 m. vasario 2 d. Įsakymo Nr. 1-55 'Dėl Trakų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo pakeitimo' Nr. 1-319

Duomenų pakeitimo data: **2023-10-16**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **513 kv. m, nuo 2023-10-16**

11.7. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100027263**

[registravimo pagrindas: AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2021-08-02 OL ATRAMŲ IŠKĖLIMO PROJEKTAS KIEMELIŠKIŲ K., LENTVARIO SEN., TRAKŲ R. SAV. Nr. E2N1153589

[registravimo data: **2021-08-23**

Žemės sklypo plotas, patenkantis [Teritoriją: **34 kv. m, nuo 2023-01-04**

12. Registro pastabos ir nuorodos: [rašų nėra

13. Kita informacija: [rašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: [rašų nėra

2.2. VERTINAMO TURTO DISLOKACIJOS APRAŠYMAS

Vertinamas turtas randasi: Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių k., Kiemeliškių g. 1B.

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių (1 pav.).



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas (šaltinis: www.registrucentras.lt)

Trakų rajono savivaldybė (1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) – viena vaizdingiausių Lietuvos savivaldybių. Didžioji rajono savivaldybės dalis yra Dzūkų aukštumoje (aukščiausias taškas (257,4 m) – Gedanonių kalnas), šiaurinė dalis – Neries žemupio plynaukštėje, rytinė – Dainavos žemumoje. Šiaurinė riba teka Neris, pietrytinė – Merkys. Rajone teka Strėva, Verknė, Luknė ir Geluža. Trakų rajono savivaldybės plotas – 1 208 kv. km (12,4 proc. apskrities ploto). Rajone yra trys miestai: Lentvaris, Rūdiškės ir Trakai, du miesteliai: Aukštadvaris ir Onuškis. Trakų rajonas, turistinio ir rekreacinio naudojimo požiūriu, pasižymi palankia geografinė padėtimi bei rekreacinių – turistinių išteklių, tiek gamtinių, tiek istorinių gausa. Didelę Trakų rajono savivaldybės dalį užima miškai, kuriuose vyrauja pušynai, eglynai ir beržynai. Didžiausi miškai – Ropėjos, Miškinių, Rūdiškių, Rūdninkų giria.

Trakų rajono savivaldybėje yra apie 300 ežerų, iš kurių didžiausi – Vilkokšnis, Galvė, Skaistis, Akmena, Totoriškės, Margis. 8 valstybinės reikšmės tvenkiniai, didžiausi – Aukštadvario tvenkinys (plotas 293,4 ha), Bagdononių tvenkinys (95,5 hektarai). Yra pelkių. Rajono teritorijoje yra Trakų istorinis nacionalinis ir 2 regioniniai parkai (Aukštadvario ir Neries), 6 draustiniai ir 11 gamtos paminklų.

Per savivaldybę eina Vilniaus–Kauno geležinkelis ir automobilių magistralė, Vilniaus–Varėnos geležinkelis, Vilniaus–Marijampolės plentas. Paluknio aerodromas. Trakų miestas, jo centrinė dalis – senamiestis skiriasi nuo kitų Lietuvos miestų ir miestelių savo unikalia gamtine geografinė padėtimi. Trakai yra Trakų istoriniame nacionaliniame parke. Tai – miestas tarp ežerų. Galvės, Skaisčio, Totoriškių, Lukos (Bernardinų) ir Gilužio ežerai, juosiantys miestą, yra sudėtingos kilmės ir konfigūracijos. XV–XVI a. – susiformavo pagrindinės miesto užstatymo savybės ir išskirtiniai bruožai bei vertinga miesto tūrinė – erdvinė

kompozicija. Įvairių tautybių gyventojai taip pat formavo savitą miesto charakterį. Atskirose miesto dalyse išryškėja skirtingi statybos būdo ir pastatų tipologiniai bruožai.

Lentvario seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės šiaurės rytuose. Seniūnijos centras – Lentvario miestas. Tai didžiausias Trakų rajono miestas, išsidėstęs tarp Lietuvos sostinės Vilniaus (18 km) ir Trakų (8 km). Visa seniūnijos teritorija užima 4 917 ha plotą, iš jų vandens telkinių (ežerų, tvenkinių) plotas – 300 ha, miškų – 490 ha. Telkšo Didžiulio ežeras, Lentvario ežeras, Kulpis ir kiti ežerai. Rytinėje dalyje įkurtas Naujojo Lentvario botaninis draustinis. Šiauriniu paribiu teka Neris. Iš viso seniūnijoje yra 28 kaimai, didesni iš jų: Kariotiškės, Valai, Rykantai, Vosiliukai. Lentvaris – didelis geležinkelio mazgas – keliai į Vilnių, Kaišiadoris, Trakus, Varėną ir kt. Seniūnijoje veikia Lentvario Viešpaties Apreiškimo bažnyčia (pastatyta 1926 m.), biblioteka (veikia nuo 1941 m.), paštas, vaikų globos namai, Lentvario Henriko Senkevičiaus vidurinė mokykla, Lentvario Motiejaus Šimelionio gimnazija, Lentvario 1-oji vidurinė mokykla, Lentvario pradinė mokykla, lopšeliai-darželiai Lentvario „Šilas“ ir „Svajonėlė“. Miesto šiauriniame krašte, šalia Lentvario ežero yra išlikęs XVI a. Lentvario dvaro parkas ir dvaro sodyba.

Kiemeliškės – kaimas Trakų rajono savivaldybėje, prie kelio Grigiškės–Rykantai, 3 km nuo Grigiškių. Didžioji kaimo dalis įsikūrusi kalvotoje vietovėje, nuo kalnelių galima matyti aukštesnius Vilniaus pastatus, taip pat galima grožėtis žemumoje tyvuliuojančiu Didžiulio ežeru ir šalia jo įsikūrusia kavine „Tvirtovė prie Didžiulio“. 2006 m. Kiemeliškėse ir aplink jas pradėtos sparčiai vystyti statybos.

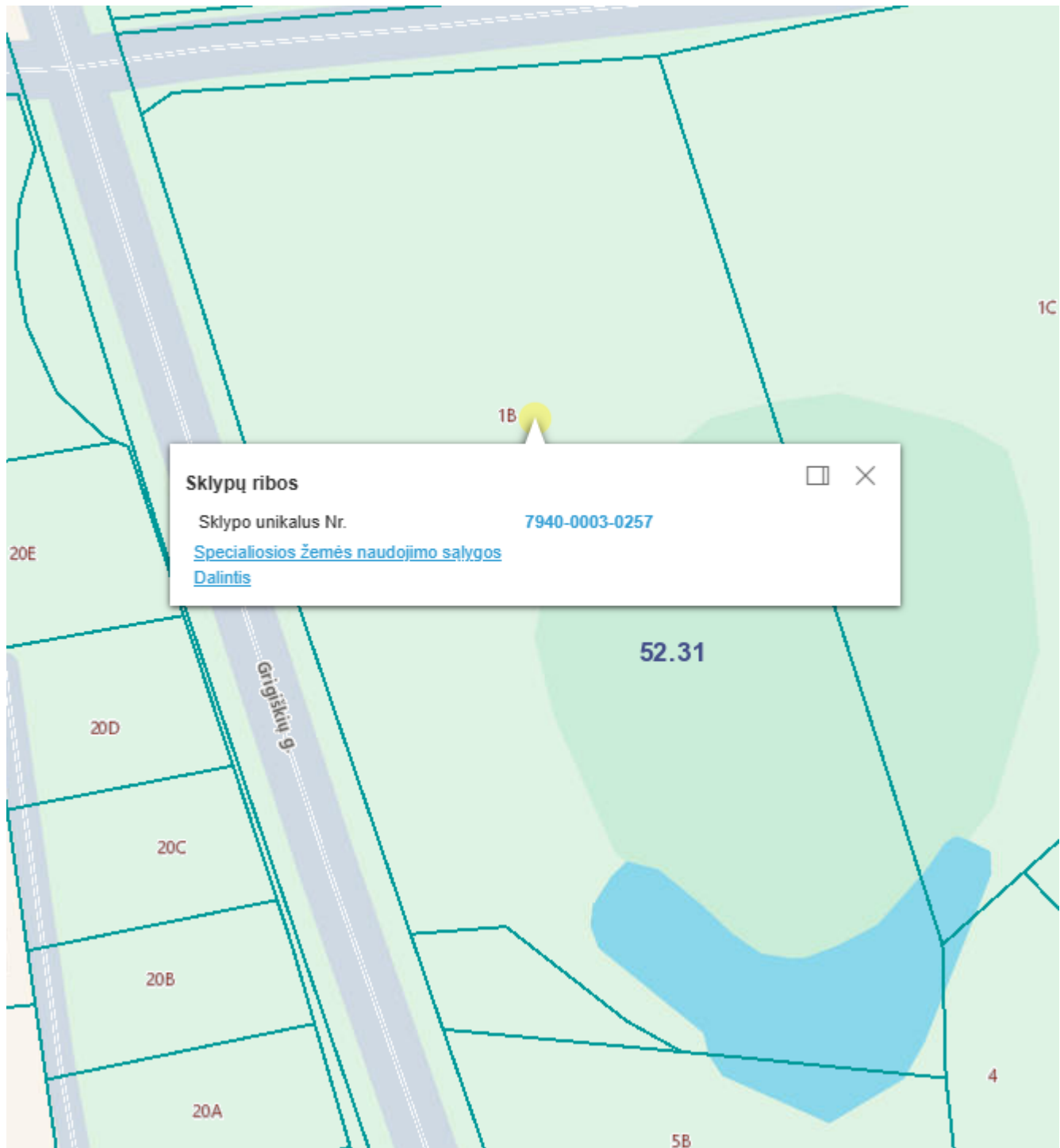
<https://lt.wikipedia.org/wiki/Kiemeli%C5%A1k%C4%97s>

Savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis nekilnojamojo turto rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybės specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, taip pat verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu (informacija pateikiama iš TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. ŽMV-235 (7.20 E), kuri taikoma nuo 2026-01-01).

Vieta: Vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekama taip pat ir kitų veiksmų – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei. Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos. Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje aplikacijoje suformuojamos verčių zonos. Zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos. Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

Trakų rajono savivaldybėje sudarytos 37 verčių zonos:

52.31 verčių zona – Sausių, Kiemeliškių, Karpiškių, Moluvėnų kaimai, šalia geležinkelio esančių dalis Sielioviškių, Rykantų, Lentvario ir Kariotiškių kaimų teritorijų. Šių kaimų teritorijos ribojasi su Didžiulio ežero vakarine pakrante, o Moluvėnų, Sausių ir Rykantų kaimai – su A1 automagistrale Vilnius – Klaipėda. Ši verčių zona užstatyta senesnės ir naujos statybos vienbučiais bei daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Dėl lokalizacijos (zona ribojasi su Vilnius – Klaipėda automagistrale) dalis šios teritorijos perspektyvi ir paklausi logistikos, komercijos, pramonės objektų statybai. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypai.



2 pav. Verčių zona (šaltinis: www.regia.lt)

Duomenys apie vertinamo turto įtraukimą į saugomų objektų sąrašą, turto lokalizaciją saugomoje teritorijoje ar turtui taikomas SŽNS:

Vertinami objektai nėra kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonose. Žemės sklypai Yra taikomos SŽNS ir servitutai (žr. NTR išrašą).

Užterštumo galimybė:

atliekant šį turto vertinimą, atsižvelgiant į apžiūros metu Vertintojo stebėtus turto ir aplinkos išorinius požymius, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Nėra duomenų apie aplinkos užterštumo faktą ir mastą, kuris galėtų daryti įtaką konkrečioje vietovėje esančio nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių kainoms.

Pasiekiamumas:

Susisiekimas tik asmeniniu transportu su miesto centru - geras (28 - 40 min.).

Išvada dėl vertinamo objekto buvimo vietos

Vertinamo ekspertizės objektų buvimo vieta yra vidutinė.



3 pav. Vertinamas objektas, dislokacija - ortofoto (šaltinis: www.regia.lt)

2.3. VERTINAMO TURTO BENDRAS APRAŠYMAS

Apžiūros metu vertintojas nustatė, kad žemės sklypas yra/gali būti naudojamas pagal pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Šalia vertinamo žemės sklypo dominuoja panašus – Kitos paskirties žemės sklypai, kai kurie su pastatais-namais. Vertinamo žemės sklypo fizinė būklė apžiūros metu – be statinių, dalis sklypo, kurioje yra vandens telkinys/kūdra apaugusi medžiais. Sklypo plotas 1.3971 ha, reljefas lengvai žemėjantis iš šiaurinės pusės į pietus link vandens telkinio. Sklypo konfigūracija netaisyklinga – daugiakampis, sąlyginai artimas stačiakampio formai. Sklypas nėra aptvertas. Privažiavimas prie sklypo – geros, asfalto danga. Sklypas randasi dviejų, asfaltuotų gatvių sankryžos pietrytinėje dalyje. Funkciniai apribojimai naudotis turtu nefiksuojami.

Pagal nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnį, visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Todėl, duomenų neatitikimo atveju, turi būti vadovaujasi Nekilnojamojo turto registre įregistruotais duomenimis apie nekilnojamojo turto. Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnio, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 3 ir 4 dalių analizė suponuoja išvadą, jog teisingais laikomi tie

nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, kurie yra įrašyti viešajame registre. Taigi, vertinimas atliekamas vadovaujantis Nekilnojamojo turto registre įregistruotais kadastro duomenimis.

Vertintojui ne visada yra pasiekiami duomenys apie šių palyginamųjų nekilnojamojo turto objektų fizinę būklę, kitas VĮ Registrų centras nepateiktas registruotiems vartotojams nekilnojamojo turto charakteristikas.

Kita informacija

Daugiau informacijos apie vertinamą turtą žr. „2.1. JURIDINĖ – TECHNINĖ CHARAKTERISTIKA“ 9-as Vertinimo ataskaitos lapas. Vertinimo ataskaitos prieduose „VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS“

Vertinamo turto bendras plotas ir kt. duomenys yra nustatyti remiantis Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išraše apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą, pateiktais duomenimis.

Faktoriai, įtakojantys vertinamo turto perkamumą

Faktorių įtakojančių turto perkamumą nenustatyta.

Neigiami faktoriai, įtakojantys vertinamo turto perkamumą

Neigiamų faktorių, įtakojančių vertinamo turto perkamumą nenustatyta.

Vertinamo turto likvidumas ir kompleksiskumas

Vertinamas turtas nekilnojamojo turto rinkoje yra sąlyginai paklausus. Likvidumo lygmens požiūriu vertinamas turtas yra likvidus. Turtas **sudaro pilnai užbaigtą visumą** ir gali būti realizuojamas be papildomų sąlygų. Turto likvidumas – vidutinis. Vertintojų nuomone, turto pardavimo laikotarpis, siūlant jį rinkoje už nustatytą rinkos vertę, būtų ne mažiau 3-4 mėnesių.

Vertinamo objekto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas (highest and best value) Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS) apibrėžiamas kaip: efektyviausias, kiek fiziškai įmanoma, teisiškai leistina ir finansiškai galima, vertinamo turto panaudojimas. Vertintojo nuomone, vertinamo turto pritaikymas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, ir jo dabartinis panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą. Vertinimo dienai vertinamas turtas neturi plėtros galimybių, kurios galėtų būti reikšmingos ir daryti įtaką turto vertei ir/ar dokumentų apie tai nepateikta. Kadangi vertinamo turto esamas panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą, alternatyvūs turto panaudojimai būtų neefektyvūs (pelningi) turto panaudojimai, todėl nėra svarstomi.

2.4. NT FOTOFIKSACIJA

	
Sklypas, gretimybės	Sklypas, gretimybės
	
Sklypas, gretimybės	Sklypas, gretimybės
	
Sklypas, gretimybės	Sklypas
	
Sklypas	Sklypas

2.5. NT TURTO RINKOS APŽVALGA IR NAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

Parduodamų panašių objektų NT rinka internete:

Objektas	Plotas (a)	Kaina (€)	Kaina €/a
Aukštadvario mstl. Verknės g.	127	59 900	472
Dedeliškių k. Pušyno g.	140	2 000 000	14 286
Sausių k. Sausių g.	272	250 000	919
Jovariškių k. Ažuolyno g.	55	117 000	2 127
Lentvario m. Vokės g.	48	280 000	5 833
Guopstų k. Verslo g.	360	720 000	2 000

4 pav. (šaltinis: <https://www.aruodas.lt>)

Ne visada pardavėjų lūkesčiai atitinka potencialių pirkėjų finansines galimybes ir realias analogiško ir panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių kainas, t. y. pasiūlos kainos dažnai būna aukštesnės už pirkimo – pardavimo sandorių kainas, fiksuotas VĮ Registrų centro duomenyse.

birželio 9, 2026, Registrų centras: NT sandorių rinka – stabili

Pasibaigus pavasariui galima konstatuoti, kad bent jau kol kas šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje reikšmingų pokyčių nematyti – sandorių registravimo tempai yra labai panašūs į tuos, kuriuos stebėjome praėjusiais metais, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

„Šalies nekilnojamojo turto rinka išlieka stabili – sandorių skaičius išlaiko praėjusių metų aktyvumą. Kol kas geopolitinės įtampos ir išaugusios žaliavų kainos neturi reikšmingos įtakos NT rinkos aktyvumui arba neigiamą šių veiksnių poveikį kompensavo į rinką nukreipiama dalis iš II pensijų pakopos atsiimtų lėšų“, – sako Registrų centro duomenų analitikas Paulius Rudzakis.

Per pirmus penkis šių metų mėnesius visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 55,8 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 6,3 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-gegužę, kai buvo įregistruota 52,5 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per gegužės mėnesį įregistruota 13 tūkst. NT sandorių – 7,2 proc. daugiau nei praėjusių metų gegužę (12,1 tūkst.) ir 5,6 proc. daugiau nei šių metų balandį (12,3 tūkst.).

Šiomet visoje šalyje įregistruota 15,1 tūkst. butų pardavimų – 0,9 proc. daugiau nei 2025 sausį-gegužę, kai buvo įregistruota 14,9 tūkst. butų sandorių. Vien tik per gegužę įregistruota 3,4 tūkst. butų sandorių, arba 1,9 proc. mažiau nei pernai gegužę ir 6,1 proc. daugiau nei šių metų balandį.

Vilniuje šiemet įregistruota 5,5 tūkst. butų pardavimų, arba 2,5 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu, Kaune – 2 tūkst. (4,6 proc. mažiau), Klaipėdoje – 1,3 tūkst. (1,3 proc. daugiau).

Per penkis mėnesius Lietuvoje įregistruota ir 5,1 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 6 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-gegužę, kai buvo įregistruota 4,8 tūkst. namų pardavimų. Vien tik gegužės mėnesį įregistruota 1,2 tūkst. gyvenamųjų namų sandorių, arba 7,2 proc. daugiau nei praeitų metų gegužę ir 7,9 proc. daugiau nei šių metų balandį.

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 25,8 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 5,4 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu pernai, kai buvo įregistruota 24,5 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik gegužės mėnesį įregistruota 6,1 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 5,8 proc. daugiau nei praeitų metų gegužę ir 4,7 proc. daugiau nei šių metų balandį.

Papildoma informacija:

Tirdamas Lietuvos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, Registrų centras apibendrina nekilnojamojo turto sandorių duomenis, kuriems priskiriamas pirkimas iš fizinių ar juridinių asmenų, varžytynėse, lizingu ar išsimokėtinai ir kt., nepriskiriami – valstybinės žemės pirkimo sandoriai.

Vertindamas būsto rinkos duomenis, Registrų centras skiria būsto objektus į gyvenamuosius pastatus (vieno, dviejų, trijų ir daugiau butų pastatus ir pastatus įvairioms socialinėms grupėms) ir gyvenamąsias patalpas (butus, patalpas įvairioms socialinėms grupėms ir gyvenamąsias patalpas).

<https://www.registrucentras.lt/naujienos/nt-sandoriu-rinka-stabili1>

liepos 1, 2026, Įsigaliojo nauji Miškų valstybės kadastro paslaugų įkainiai

Nuo liepos įsigaliojo nauji Registrų centro tvarkomo Miškų valstybės kadastro paslaugų įkainiai, kurie apskaičiuoti vadovaujantis teisės aktais nustatyta tvarka ir patikrinti audito įmonės.

Nauji Miškų valstybės kadastro objektų registravimo ir šio kadastro duomenų teikimo atlyginimo dydžiai patvirtinti aplinkos ministro įsakymu.

Dalies Miškų valstybės kadastro paslaugų įkainiai mažėja. Pavyzdžiui, atpinga kadastro tekstinių duomenų išrašas ar kadastro žemėlapių ištrauka pagal duomenų gavėjo pateiktą prašymą, taip pat mažiau kainuos pagal kadastro duomenis parengta pažyma apie medynų vidutinę rinkos vertę.

Ministro įsakymu buvo įtvirtinti ir kai kurių paslaugų, kurios iki tol buvo teikiamos neatlygintinai, įkainiai. Nuo šiol bus taikomas mokestis už Miškų valstybės kadastro duomenų įregistravimą, išregistravimą ir keitimą. Tokiu būdu tikimasi padengti kadastrą tvarkančio Registrų centro sąnaudas, kadangi iki tol šios paslaugos buvo teikiamos neatlygintinai.

Su visais Miškų valstybės kadastro paslaugų įkainių pasikeitimais galima susipažinti Registrų centro [interneto svetainėje](#).

Pagrindinius nacionalinius duomenis tvarkantis Registrų centras Miškų valstybės kadastro tvarkytoju yra nuo 2024 metų pradžios.

Teisės aktai nustato, kad Miškų valstybės kadastrui duomenis gali teikti miško valdytojai (savininkai), valstybinės sklypinės miškų inventorizacijos vykdytojai, vidinės miškotvarkos projektų rengėjai, miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis (išimtiniai atvejai numatyti Miškų įstatyme) inicijavę ar organizavę asmenys, Aplinkos apsaugos departamento ir Valstybinės miškų tarnybos specialistai. Kol nebus parengti nauji technologiniai sprendimai, duomenų teikimas į kadastrą vyks įprasta tvarka.

Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastras – tai specializuotas valstybės kadastras, skirtas valstybėje esančiai miško žemei apskaityti ir duomenims apie miškus tvarkyti. Miškų kadastras apima visumą duomenų apie Lietuvos miškus, jų nuosavybę, miško išteklių kiekį bei kokybę ir ekonominę vertę. Kadastras įsteigtas 2003 metais, jo valdytojas yra Aplinkos ministerija.

<https://www.registrucentras.lt/naujienos/isigaliojo-nauji-misku-valstybes-kadaastro-paslaugu-ikainiai>

3. VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI

3.1. NAUDOJAMOS SĄVOKOS IR APIBRĖŽIMAI

Svarbiausi turto vertės nustatymo kriterijai:

- vertinamo turto lokalizacija;
- pasiūla ir paklausa, tiesiogiai įtakančios rinkos kainų svyravimus;
- išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto ribų, kurie teigiamai ar neigiamai įtakoja turto

vertę;

- patobulinimas, kai vertinamas patobulinimo indelis į bendrą turto vertę, o ne pati patobulinimo kaina;
- pakeitimas kitu turtu, kai turto vertei turi įtakos panašaus turto įsigijimo kaina;
- dabartinis vertinamo turto panaudojimas, bei galimas geriausias leistinas panaudojimas;
- turto naudojimo apribojimai;
- mada ir skonis, sąlygojantis atitinkamos rūšies turto paklausos svyravimus bei vietovių patrauklumą;
- ekonominių pokyčių įtaka (šalies ekonominio lygio svyravimai, pragyvenimo lygis, viso ūkio ar kai kurių jo šakų plėtojimas, stabilumas ar nuosmukis) ir kt.

Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (X –asis leidimas, 2025), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2025).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės.
- **Nekilnojamieji daiktai** – žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji).
- **Turto arba verslo vertintojas** – fizinis asmuo, turintis kvalifikaciją atlikti privalomąjį turto arba verslo vertinimą, arba juridinis asmuo, kuris atlieka turto arba verslo vertinimą ir kurio darbuotojas arba, kai pagal atitinkamos teisinės formos juridinius asmenis reglamentuojančius teisės aktus juridinis asmuo neprivalo turėti darbuotojų, dalyvis yra turintis kvalifikaciją atlikti turto arba verslo vertinimą fizinis asmuo.
- **Privalomojo turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas (vertinimo užsakovas)** – subjektas, sudaręs privalomojo turto arba verslo vertinimo sutartį su turto arba verslo vertintoju.
- **Turto arba verslo vertė (toliau – vertė)** – pinigų suma išreiškiamas privalomojo turto arba verslo vertinimo rezultatas, nustatytas atsižvelgiant į privalomojo turto arba verslo vertinimo tikslą atitinkantį turto arba verslo vertės pagrindą ir turto arba verslo vertinimo požiūrį ir metodą, kaip jie suprantami Tarptautiniuose vertinimo standartuose arba Europos vertinimo standartuose.
- **Rinkos vertė** – yra nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sanderį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas (toliau – vertinimas)** – turto arba verslo vertės nustatymas, atsižvelgiant į individualias turto arba verslo savybes, atliekamas teisės aktų, kuriuose reikalaujama atlikti tokį vertės nustatymą, nurodytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius ir (arba) privačius interesus.
- **Turto priklausinys** – tai savarankiškai pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.
- **Vienbutis namas** - (pastatas, kuriame įrengtos gyvenamosios (kambariai) ir pagalbinės patalpos (garažas, rūšys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).
- **Ekspertinis vertinimas** – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.
- **Tarptautiniai vertinimo standartai (toliau – ir TVS)** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti dokumentai, kuriuose nustatomi turto arba verslo vertinimo metodiniai reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai (toliau – ir EVS)** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti dokumentai, kuriuose nustatomi turto arba verslo vertinimo metodiniai reikalavimai.
- **Žemės sklypas** – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Turto vertintojas šiame Turto vertinimo ataskaitos tekste naudoja/gali naudoti sekančius sąvokų trumpinius: Nekilnojamojo turto registras – toliau Turto vertinimo ataskaitos tekste šį sąvoką gali būti panaudota

trumpiniu – NTR. Požiūris – metodas/būdas. Vertinamas (žemės sklypas, butas, patalpa, pastatas – gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas ir pan.), toliau Turto vertinimo ataskaitos tekste šios sąvokos gali būti panaudotos trumpiniu – vertinamas turtas ar vertinamas objektas. Vertinimo ataskaitoje gali būti naudojamos kitos sąvokos, kurios yra atitikmuo, t. y. nekeičia vertinimo ataskaitos esmės ir neprieštarauja nustatytai vertei ir pateiktoms išvadoms.

3.2. TURTO VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS

Atliekant turto vertinimą remtasi galiojančiais TVS ir EVS bei kitais vertinimui aktualiais teisės aktais.

Užsakovui yra aktualus nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas. Turto vertė priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną. Turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais. Turto vertę rinkoje galima įvertinti taikant tris pagrindinius turto vertės nustatymo požiūrius ir jų metodus:

– *Rinkos požiūriu/Lyginamųjų sandorių metodas*, kurio esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku ar panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos ekspertui. Taikant Lyginamųjų sandorių metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius laikotarpius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių. Įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, ekspertas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.

• *Lyginamųjų sandorių metodo privalumai:*

o Tai plačiausiai naudojamas ir lengviausiai suprantamas turto vertės nustatymo būdas;

o Turto vertė nustatoma remiantis įvykusiais analogiško ar panašaus nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriais, kurie atspindi realų rinkos dalyvių elgesį.

o Esant pakankamam duomenų kiekiui pataisų įtaka yra mažiausia tarp įprastų turto vertinimo metodų;

o Taikant metodą nesiremiama subjektyviomis ateities prognozėmis.

• *Lyginamųjų sandorių metodo trūkumai:*

o Skaičiavimai visuomet remiasi istoriniais, o ne dabarties duomenimis;

o Analogiškų nekilnojamojo turto turtinių vienetų rinkoje nėra daug;

o Rinkoje yra nemažai retai sutinkamų objektų bei egzistuoja mažai aktyvūs segmentai, ko pasekoje trūksta informacijos apie įvykusių pirkimo – pardavimo sandorius;

o Nors yra nustatyta pasiūlos bei įvykusių sandorių kainų skirtumai, ko pagrindu galima apskaičiuoti tikėtiną turto realizavimo kainą, tačiau įvykusių sandorių trūkumas signalizuoja apie rinkos neaktyvumą;

o Ne visuomet yra įmanoma nustatyti visas su turto pardavimu susijusias aplinkybes.

– *Atkūrimo išlaidų metodas*, kurio esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Atkūrimo išlaidų metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamųjų sandorių metodu ar pajamų požiūriu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms. Atkūrimo išlaidų metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Atkūrimo išlaidų metodu turto vertė nustatoma dviem etapais: nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos; nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas. Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių: vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu; vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu. Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą. Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modeliu; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu; rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

- *Atkūrimo išlaidų metodo privalumai:*

o Leidžia suskaidyti turtą į atskirus elementus (statinius bei žemę), išnagrinėti galimai platesnę žemės sklypų rinką (ypač individualių gyvenamųjų namų) bei apskaičiuoti identišku savybių statinio sukūrimo kaštus;

o Pagrįstas realiais kaštais pagal rinkoje galiojančias kainas / įkainius;

o Tinka nebaigtiems statyti ir/ar nusidėvėjusiems statiniams;

- *Atkūrimo išlaidų metodo trūkumai:*

o Netinka neužstatytų žemės sklypų bei patalpų vertinimui;

o Ribotas panaudojimas dėl vietos įtakos turto vertės ir sukūrimo sąnaudų santykiui, t.y. mažai patraukliose teritorijose nauji statinių statyba nėra ekonomiškai naudinga,

o patraukliose teritorijose dėl laisvos žemės trūkumo bei siekio kuo greičiau pradėti turto eksploataciją jau pastatyti statiniai yra brangesni, nei, kad kainuoja sukurti naują analogą.

– *Pajamų požiūriu*, kurio esmė – turto teikiamos naudos grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų požiūriu taikomi šie skaičiavimo būdai/metodai: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą/metodą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama: pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas/metodas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą/metodą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

- *Pajamų požiūrio privalumai:*

o Požiūris paremtas ekonomine logika, kad turtas bus įsigytas už tokią kainą, kuri užtikrins pirkėjo keliamus ar rinkoje įprastus pelningumo reikalavimus;

o Duomenys apie komercinio turto nuomą yra lengviau palyginami tarpusavyje nei, kad pirkimo – pardavimo sandorių informacija;

- *Pajamų požiūrio trūkumai:*

o Ekonominė veikla pasižymi cikliškumu, tačiau ciklų trukmė nėra pastovi;

o Taikant požiūrį remiamasi subjektyviomis ateities prognozėmis, kurios gali neišsipildyti.

Priklausomai nuo aplinkybių bet kuris iš šių Požiūrių metodų yra tinkamas turto rinkos vertei (rinkos, tikrajai, kt.) nustatyti. Renkantis turto vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią požiūrį konkrečioms aplinkybėms (*Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC*). Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės, vertinimo tikslas lemia turto vertės nustatymo Požiūrių ir jų metodų parinkimą. Vadovaujantis TVS, būtina atsižvelgti į svarbius ir atitinkamus vertinimo būdus. TVS aprašyti ir apibrėžti požiūriai ir jų metodai yra pagrindiniai, kurie naudojami vertinant. Jie visi paremti ekonominiais kainų pusiausvyros principais, išmokų numatymo ar pakeitimų principais (*Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC*). Vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra itin užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgdamas į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių Požiūrių ir jų metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada (*Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), Londonas, IVSC*).

Turto vertinimų metodų taikymo pagrindimo aplinkybės

rinkos požiūrio taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes.

Vertinamo turto paskirtis ir naudojimo galimybės lemia turto vertės nustatymo požiūrių pasirinkimą, todėl vertinamo objekto – nekilnojamojo turto rinkos vertei nustatyti naudojo Lyginamųjų sandorių metodą. Kadangi yra pakankamai duomenų apie analogiškų ar panašių į vertinamus objektus įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių, todėl vertintojas skaičiavimus atliko ir turto rinkos vertę nustatė Lyginamųjų sandorių metodu. Šis metodas buvo pasirinktas, nes rinkoje yra per 36 paskutinius mėnesius įvykusių analogiškų arba panašių į vertinamus objektus turto sandorių. Turint pakankamai duomenų, šis Lyginamųjų sandorių metodas yra teisingiausias ir patogiausias rinkos vertės nustatymo rinkos požiūris, tiksliausiai atspindintis turto rinkos vertę, jo naudojimo ir rinkos sąlygomis, jei objektas bus parduotas laisvoje rinkoje ir nebus jokių papildomų sąlygų ir apribojimų, išskyrus numatytus įstatymų. Atsižvelgiant į vertinamo turto paskirtį, naudojimo būdą vertintojas šį metodą pasirinko kaip objektyviausiai atspindintį turto rinkos vertę (detalus Lyginamųjų sandorių metodo skaičiavimai pateikti Vertinimo ataskaitos 4.1. skyriuje).

Pajamų požiūrio metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamas turtas – yra sklypas ir gali būti nuomojamas, tačiau pagal paskirtį ir naudojimo būdą tokie sklypai įsigjami tolimesniam vystymui. Dokumentų apie gaunamas pajamas iš turto nepateikta, todėl šio metodo nenaudosime.

Atkūrimo išlaidų metodas šiame Vertinimo akte nėra taikomas, nes Atkūrimo išlaidų metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai Lyginamųjų sandorių metodu ar pajamų požiūrio metodais turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojo nuomonė Rinkos požiūriu/Lyginamųjų sandorių metodo taikymas, netaikant kitų vertės nustatymo metodų yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

4. TIRIAMOJI DALIS (SKAIČIAVIMAI IR TURTO VERTĖS NUSTATYMAS)

4.1. TURTO RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS LYGINAMUOJU METODU

Lyginamųjų sandorių metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos vertintojui, todėl šioje turto vertinimo ataskaitoje šis metodas yra taikomas nes laisvoje rinkoje vertintojas rado pakankamai įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių ir nefiksuojama šių turto sandorių kainų reikšmingų svyravimų.

Skaičiuodamas nekilnojamojo turto objekto rinkos vertę Vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamojo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoja vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV, \quad (1)$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Vertinamo turto rinkos vertės skaičiavimai remiasi nagrinėjamo objekto ir palyginamųjų objektų charakteristikų palyginimu bei jų skirtumų įtakos vertinamojo objekto vertės nustatymui įvertinimu. Patikslinimai yra skaičiuojami atžvelgiant į kainų lygius bei dinamiką vertės nustatymo datai ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų dislokaciją, būklę, privažiavimo galimybes, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius įtakančius vertinamo turto vertę.

Vertės skaičiavimai Lyginamųjų sandorių metodu vykdomi dviem etapais:

1. Objekto – analogo suradimas;
2. Analogo vertės korekcija.

Korekcijai gali būti taikoma santykinų dydžių pataisos koeficientai, iš kurių dauginama analogo vertė. Gali būti taikoma absoliutaus dydžio pataisa, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamojo dar ir papildomų pagerinimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai 1 formulę galima papildyti ir ji bus tokia:

$$RV = PK * K1 * K2 * K3 * ... * Kn \pm VP, \quad (2)$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina;

K1, K2, K3,...Kn – pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir palyginamojo objektų parametrų skirtumus;

VP – papildomų pagerinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Lyginamųjų sandorių metodo taikymo ir netaikymo aplinkybės. Kaip pažymėta aukščiau, naudojantis Lyginamųjų sandorių metodu ieškoma parduotų arba pasiūlytų parduoti analogų ir atsižvelgiant į konkretaus objekto geografines, fizines bei kitas charakteristikas, lyginant vertinamus objektus su analogais, įvedant pataisas, nustatoma objektų vertė. Rinkos vertės nustatymui vertintojas, atsižvelgė į vertinamo turto paskirtį ir naudojimą, taip pat vadovaudamasis TVS išvardintais vertės nustatymo principais, parinko lyginamuosius objektus, geriausiai atspindinčius vertinamo turto rinkos vertę.

Lyginamųjų sandorių metodo taikymo etapai: rinkos pasiūlos ir įvykusių pirkimo-pardavimo objektų analizė; tinkamų palyginamųjų objektų suradimas ir lyginamosios analizės atlikimas; pasiūlos ir rinkos duomenų patikimumo patikra; pasirinktų palyginamųjų objektų koregavimas, taikant pataisos koeficientus.

Analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės. Pirmas žingsnis – tinkamų (panašių į vertinamus objektus) lyginamųjų sandorių nustatymas. Buvo ieškomi įvykę sandoriai, esantys toje pačioje vietovėje kaip vertinamas objektas. Vertinamas objektas, pagal VĮ Registrų centro žemėlapių suskirstymą patenka į Trakų r. sav. – 52.31 verčių zoną. Vertintojas lyginamiesiems objektams pasirinko šioje ir gretimoje verčių zonoje esančius objektus, nes įvertinus verčių zonos infrastruktūrą, susisiekimą, atstumus tarp objektų, funkcionalumą ir kitas savybes spręstina, kad šie sandoriai teisingiausiai parodo rinkos vertę vertinimo dienai. Atlikta įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių analizė. Vertintojas iš visų parduotų objektų išrinko tinkamiausius, kurie pagal savo individualias savybes yra kiek galima panašūs į vertinamą objektą dėl kitų neatitikimų ar skirtumų vertintojas taikys pataisas.

Vertintojas išanalizavo pirkimo-pardavimo sandorius įvykusius nuo 2025-03 mėnesio ir 1-oje lentelėse pateikia VĮ Registrų centro fiksuotus, sąlyginai panašaus savo fizinėmis, funkcinėmis ir ekonominėmis charakteristikomis į vertinamą nekilnojamąjį turtą, pardavimo atvejus naudotus vertei nustatyti. Vertintojas išanalizavo VĮ RC pateiktus pirkimo-pardavimo sandorius, pagal užklausą: (Trakų r. sav., sandorio objektai - S, turto paskirtis - Kita (žemės), Žemės naudojimo būdai - Komerc. paskirties objektų ter, sandorio tipas - Pirkimas, sandorio data 2023-08 ... 2026-07). Pateikiami tik charakteringi pirkimo-pardavimo sandorių atvejai, 1-a lentelė, kurie buvo parduoti per artimiausią laikotarpį, bet ne vėliau nei paskutinius 36 kalendorinius mėnesius. Pasirinkti kuo vėliau parduoti objektai nes jie tiksliau parodo vertinamo turto vertę vertinimo dienai.

Iš visų fiksuotų pardavimų buvo pasirinkti trys palyginamieji objektai vertinamo turto rinkos vertei nustatyti Lyginamųjų sandorių metodu. Vertintojas stengėsi parinkti kuo panašesnius į vertinamus objektus. Šie VĮ Registrų centro ir įmonės (sandorių) duomenys apie parduotus objektus, esančius toje pačioje vertinamo objekto vietoje, pagal rinkos vertę formuojančias charakteristikas – vietą, paskirtį ir plotą bei pagal už juos sumokėtą kainą atitinka nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą ir yra naudoti vertinamo turto rinkos vertei nustatyti. Ekstremalius - išsiskiriančius pardavimo sandorius, t. y. didžiausios ir mažiausios kainos sandorius, jeigu tokie buvo nustatyti, vertintojas atmetė kaip neatspindinčius rinkos tendencijų ir galimai pardavimo atvejų taikytų papildomų, vertintojui nežinomų, sąlygų. Dėl kitų skirtumų, jei jie yra ženklus ir gali daryti įtaką vertei, vertintojas taikys pataisas.

Žemiau yra pateikti NT objektų skaičiavimai su detaliu skaičiavimams naudojamo būdo paaiškinimu ir detalizavimu.

Skaičiavimo (suvestinėse) 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). Proporcingai pagal atliktų pataisų dydį, apskaičiuojamas svertinis reikšmingumo koeficientas. Svertinis reikšmingumo koeficientas apskaičiuojamas pagal bendrą svertinio reikšmingumo koeficiento skaičiavimo formulę:

$$PK_n = P_n / \sum_{n=1} LOP_n \quad (3)$$

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:

$$N = \sum_{n=1} PK_n \times LV_n; \quad (4)$$

Kur:

N – vertinamojo objekto rinkos vertė;

PK_n – svertinis koeficientas lyginamajam objektui n;

LV_n – pataisos koeficientais pakoreguota lyginamojo objekto n kaina.

Pažymėtina, kad skaičiavimo metu gautos konkrečios vertės yra apvalinamos pagal apvalinimo taisyklės iki lygių reikš

Skaiciuojant rinkos vertę Lyginamųjų sandorių metodu, apskaičiuojant patikslinimų dydžius, palyginami surinkti duomenys ir nustatomi šie pataisos koeficientai: rinkos sąlygų (laiko), vietos ir dydžio pataisos. Skaiciavimuose naudojami 1 lentelėje pateikti 1 – 3 lyginamieji objektai. Pataisos koeficientai yra skaičiuojami atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo-pardavimo metu. Pataisų dydžiai nustatomi kokybiniais ir (arba) kiekybiniais skaičiavimo modeliais, procentiniais skaičiavimo modeliais bei, kai kuriais atvejais, ekspertiniu būdu. Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize¹. Kai kurių pataisų skaičiavimui (ploto dydžio ir/ar pan.) jeigu prireiks, naudosime VĮ Registrų centras sudarytus ir patikrintus modelius. Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti panaudojama statistika. Individualių vertinimo ataskaitų vertės, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudoti kaip pagalbiniai duomenys. Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant Lyginamųjų sandorių vertės metodą. Modelių specifikacija – rinkos kainoms darančių įtaką veiksnių ir charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacijai panaudota statistika, grafikai, diagramos, histogramos, lentelės, koreliacinės matricos. Pagrindiniai vertės skaičiavimai atliekami **1-no aro** pagrindu, kurio gauta rinkos vertė bus padauginta iš reikiamo ploto (vertinamo turto ploto).

Žemės sklypo vertės skaičiavimas:

1 lentelė.

Sand. data	Dokumento tipas	Suma	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Paskirtis	Naudojimo būdas	Plotas
2026-01	Pirkimo - pardavimo sutartis	400000	4000.00 Eur/a	52.12	Trakų r. sav., Lentvario sen., Aukštieji Semeniukai, Logistikos g. 5	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Komerc.paskirties objektų teri	1
2025-10	Pirkimo - pardavimo sutartis	90750	877.00 Eur/a	52.11	Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškės, Šaltinių g. 32	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Komerc.paskirties objektų teri	1.0349
2025-03	Pirkimo - pardavimo sutartis	133000	1693.00 Eur/a	52.31	Trakų r. sav., Lentvario sen., Sausiai, Sausių g. 1	Žemės sklypas	Kita (žemės)	Komerc.paskirties objektų teri	0.7858

¹ Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas ir rinkotyra. Kaunas. 2007, 37 p.

2 Turto rinkos vertės suvestinė skaičiavimo lentelė

	Vertinamas objektas	1	2	3
Analogai (lyginamieji objektai)	Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškės, Kiemeliškių g. 1B	Trakų r. sav., Lentvario sen., Aukštieji Semeniukai, Logistikos g. 5	Trakų r. sav., Lentvario sen., Dėdeliškės, Šaltinių g. 32	Trakų r. sav., Lentvario sen., Sausiai, Sausių g. 1
1 aro kaina, EUR		4000	877	1693
Vertinimo ir įvykusio sandorio data	2026,07	2026,01	2025,10	2025,03
Rinkos sąlygų (laiko) pataisa		1,00	1,00	1,00
		4000,00	877,00	1693,00
Verčių zona	52.31	52.11	52.12	52.31
Vietos (verčių zonos) pataisa		1,28	0,76	1,00
		5134,75	664,17	1693,00
Objekto bendras plotas, arais	139,71	100,00	103,49	78,58
Ploto pataisa		0,98	0,98	0,95
		5012,50	648,36	1614,26
Fizinės būklės koeficientas	Neužstatytas stat.	Neužstatytas	Neužstatytas	Neužstatytas
Užstatymo pataisa		1,00	1,00	1,00
		5012,50	648,36	1614,26
Objekto paskirtis/būdas	Kita/Komercinė	Kita/Komercinė	Kita/Komercinė	Kita/Komercinė
Paskirties pataisa		1,00	1,00	1,00
		5012,50	648,36	1614,26
Objekto aplinka ir privažiavimo sąlygos	Sąlyg.panaši/Trakų r.	Sąlyg.panaši/Trakų r.	Sąlyg.panaši/Trakų r.	Sąlyg.panaši/Trakų r.
Aplinkos pataisa		1,00	1,00	1,00
		5012,50	648,36	1614,26

Koreguota aro kaina, EUR	5012,50	648,36	1614,26
Svertinis reikšmingumo koeficientas	0,29	0,31	0,40
Svertiniai reikšmingumo koeficientai	0,31	0,27	0,05
	0,69	0,73	0,95
	0,29	0,31	0,40

Galutinė koreguota 1 aro kaina, EUR	2305,49
Vertinamo objekto plotas, arais	139,71
Rinkos vertės skaičiavimo seka:	2 305,49 x 139,71
Nustatyta vertė, EUR	322 100

Nustatyta tarpinė rinkos vertė, EUR	322 000
-------------------------------------	---------

Pastaba: visi skaičiavimai yra atliekami VS Excel programoje sudaryta skaičiuokle.

Komentaras: Vertė apskaičiuota Lyginamųjų sandorių metodu, paremta faktiniais analogiškų ir panašių objektų pirkimo – pardavimo sandoriais.

Taikomų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės: Turto vertinimo ataskaitos šioje dalyje vertinamo Turto rinkos vertei nustatyti lyginamuoju metodu taikomos šios, (jei yra nustatytos skirtingos charakteristikos galinčios turėti įtakos vertei), lyginamųjų nekilnojamojo turto objektų pirkimo – pardavimo sandorių kainų pataisos taikomos ploto vieneto kainai:

Sandorio tipo/Pardavimo laiko pataisa parodo rinkos vertės kitimo dydį per tam tikrą laiko tarpą. Lyginamieji objektai parduoti nuo 2025-03 mėn., t. y. žymiai trumpesniu laikotarpiu nei numato „Praktika“. Koeficientas 1.00.

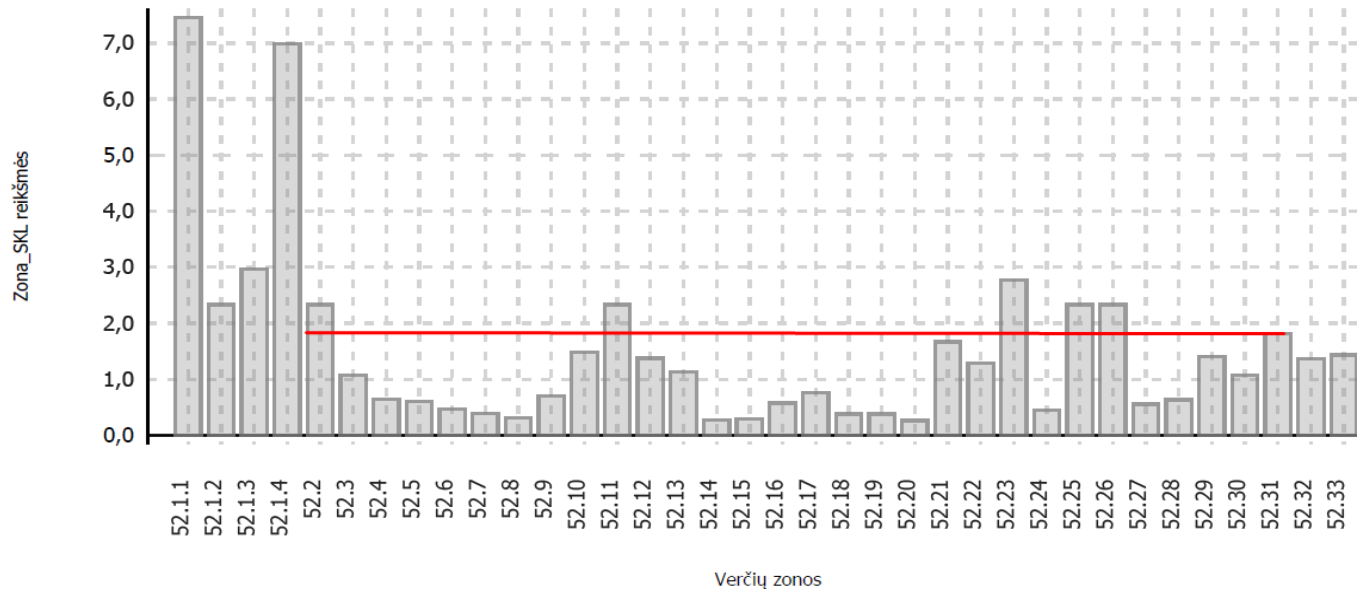
Rinkos sąlygų / laiko pataisa netaikoma remiantis VĮ RC informacija vertinimo laikotarpiu rinka stabili aktyvumas žemas. Pardavimų laikotarpis artimas vertinimo datai. Žemiau yra pateikiama pataisų skaičiavimo seka.					
Vertinamo turto vertės nustatymo laikotarpiu,	2026,07	vidutinė pardavimo kaina	1,00	Eur/a.	
Lyginamasis obj. nr.1 buvo parduotas	2026,01	vidutinė pardavimo kaina	1,00	Eur/a.	Pataisa nustatoma: 1,00 / 1,00 = 1,00
Lyginamasis obj. nr.2 buvo parduotas	2025,10	vidutinė pardavimo kaina	1,00	Eur/a.	Pataisa nustatoma: 1,00 / 1,00 = 1,00
Lyginamasis obj. nr.3 buvo parduotas	2025,03	vidutinė pardavimo kaina	1,00	Eur/a.	Pataisa nustatoma: 1,00 / 1,00 = 1,00

Vietos pataisa parodo vertės kitimo dydį priklausomai nuo objekto buvimo vietos.

Vietos (verčių zonos) pataisa skaičiuojama remiantis VĮ Registrų centras sudarytu modeliu - $Zona_SKL^{(1,014)}$, kuriame nurodoma sklypo vietos/verčių zonos įtaka turto kainai. Žemiau yra pateikiama pataisų skaičiavimo seka.

Vertinamo turto vertės zona yra	52.31	įtaka šio turto kainai yra	1,81	
Lyginamojo obj. nr.1 vertės zona yra	52.11	įtaka šio turto kainai yra	1,41	Vietos pataisa nustatoma: $1,81 / 1,41 = 1,28$
Lyginamojo obj. nr.2 vertės zona yra	52.12	įtaka šio turto kainai yra	2,39	Vietos pataisa nustatoma: $1,81 / 2,39 = 0,76$
Lyginamojo obj. nr.3 vertės zona yra	52.31	įtaka šio turto kainai yra	1,81	Vietos pataisa nustatoma: $1,81 / 1,81 = 1,00$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

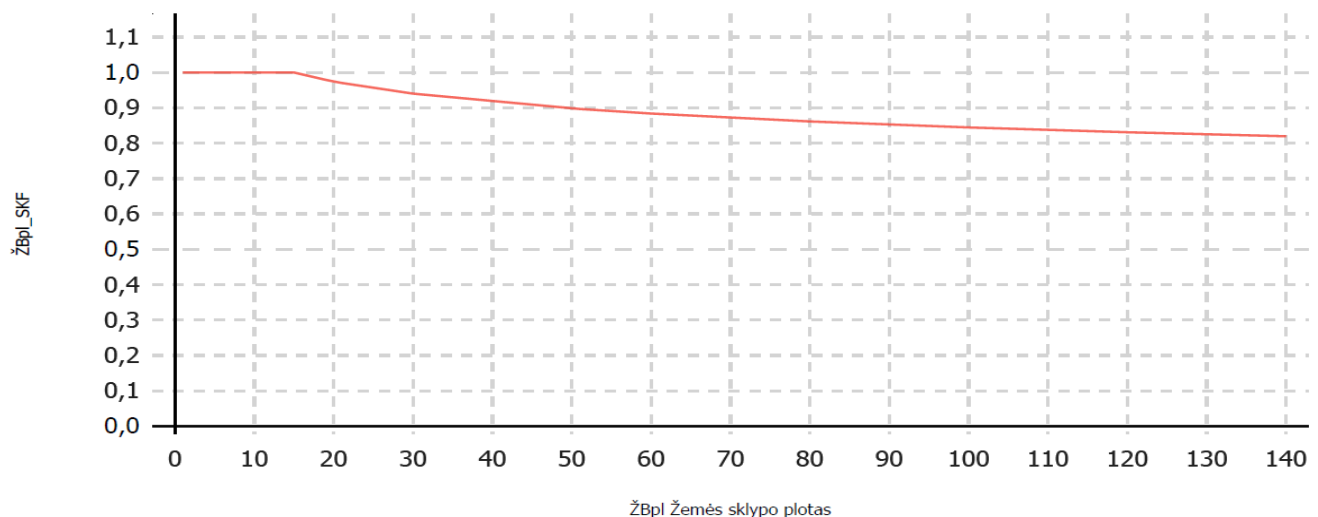


<https://www.registrucentras.lt/>

Dydžio (bendro ploto) pataisos koeficientas parodo vertinamo turto ir lyginamųjų objektų verčių skirtumus atsižvelgiant į jų plotą.

Ploto pataisa apskaičiuojama remiantis VĮ Registrų centras sudarytu modeliu - $\check{Z}Bpl_SKF^{(1,025)}$, kuriame nurodoma sklypo ploto įtaka turto kainai/vertei. Žemiau yra pateikiama pataisų skaičiavimo seka.

Vertinamo turto bendrasis plotas yra	11,02	a., įtaka turto kainai	0,99	
Lyginamojo objekto nr.1 plotas yra	10,00	a., įtaka turto kainai	1,00	Ploto pataisa nustatoma: $0,99 / 1,00 = 0,99$
Lyginamojo objekto nr.2 plotas yra	15,00	a., įtaka turto kainai	0,95	Ploto pataisa nustatoma: $0,99 / 0,95 = 1,04$
Lyginamojo objekto nr.3 plotas yra	10,00	a., įtaka turto kainai	1,00	Ploto pataisa nustatoma: $0,99 / 1,00 = 0,99$
Žemės sklypo plotas		$\check{Z}Bpl_SKF$		1,012



<https://www.registrucentras.lt/>

Sklypo fizinės būklės pataisa parodo rinkos vertės kitimo dydį priklausomai nuo objekto-žemės sklypo fizinės būklės ir galimybės naudoti sklypu. Koeficientas 1.00.

<u>Fizinės būklės/užstatymo pataisa</u> neskaičiuojama remiantis VĮ Registrų centras pateikiama informacija, priimate, kad visi sklypai vienodos ar panašios būklės. Žemiau yra pateikiama pataisų skaičiavimo seka.				
Vertinamas turtas:	Neužstatytas stat.	įtaka turto kainai	1,00	
Lyginamojo objekto nr.1 :	Neužstatytas	įtaka turto kainai	1,00	pataisa nustatoma: $1,00 / 1,00 = 1,00$
Lyginamojo objekto nr.2 :	Neužstatytas	įtaka turto kainai	1,00	pataisa nustatoma: $1,00 / 1,00 = 1,00$
Lyginamojo objekto nr.3 :	Neužstatytas	įtaka turto kainai	1,00	pataisa nustatoma: $1,00 / 1,00 = 1,00$

Paskirties pataisa parodo rinkos vertės kitimą priklausomai nuo sklypo naudojimo paskirties. Koeficientas 1,00.

<u>Paskirties ir naudojimo būdo pataisa</u> netaikoma. Visų objektų paskirtis ir naudojimo būdas vienodas. Žemiau pateikiama pataisų skaičiavimo seka.				
Vertinamo turto yra	Kita/Komercinė	o įtaka turto kainai yra	1,00	
Lyginamojo obj. nr.1 :	Kita/Komercinė	o įtaka turto kainai yra	1,00	pataisa nustatoma: $1,00 / 1,00 = 1,00$
Lyginamojo obj. nr.2 :	Kita/Komercinė	o įtaka turto kainai yra	1,00	pataisa nustatoma: $1,00 / 1,00 = 1,00$
Lyginamojo obj. nr.3 :	Kita/Komercinė	o įtaka turto kainai yra	1,00	pataisa nustatoma: $1,00 / 1,00 = 1,00$

Objekto aplinka ir privažiavimo sąlygų pataisa parodo rinkos vertės kitimo dydį priklausomai nuo objekto-žemės sklypo aplinkos ir galimybės pasiekti sklypą. Koeficientas 1.00.

Aplinkos ir privažiavimo sąlygų pataisa nustatoma 1,00, nes vertintojas priima, kad lyginamųjų ir vertinamo objektų aplinka ir privažiavimo sąlygos iš esmės nesiskiria arba neturi esminės įtakos rinkos vertei. Visi objektai randasi Trakų r.sav. ir gretimose verčių zonose. Žemiau pateikiama pataisų skaičiavimo seka.				
Vertinamo turto aplinka yra	Sąlyg.panaši/Trak	o įtaka turto kainai yra	1,00	
Lyginamojo obj. nr.1 aplinka yra	Sąlyg.panaši/Trak	o įtaka turto kainai yra	1,00	pataisos nustatymas $1,00 / 1,00 = 1,00$
Lyginamojo obj. nr.2 aplinka yra	Sąlyg.panaši/Trak	o įtaka turto kainai yra	1,00	pataisos nustatymas $1,00 / 1,00 = 1,00$
Lyginamojo obj. nr.3 aplinka yra	Sąlyg.panaši/Trak	o įtaka turto kainai yra	1,00	pataisos nustatymas $1,00 / 1,00 = 1,00$

Kitos, čia nenurodytos/nekomentuotos, charakteristikos yra vienodos arba nereikšmingos ir įtakos vertei nedaro arba jį minimali, todėl pataisų neskaičiuojame.

Skaičiavimai. Vertinamo turto vertė lyginamuoju metodu nustatoma remiantis nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, jų paieškai iškeltomis sąlygomis, aprašytais formulėmis bei nustatytais pataisų koeficientais.

Žemiau pateiktos skaičiavimo sekos:

Skaičiavimų seka:

Vertintojas pritaikė skirtingus svvertinius svorius, kurių apskaičiavimo seka

1 lyginamojo objekto svvertinio svorio apskaičiavimo seka pateikiama žemiau:

$$0,31 = | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,28 | + | 1,00 - 0,98 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | ; 0,69 = 1 - 0,31$$

$$\text{Svvertinio koeficiento apskaičiavimo seka: } 0,29 = 0,69 / (0,69 + 0,73 + 0,95).$$

Kiti svvertiniai svoriai skaičiuojami analogiškai atskiroms lyginamųjų objektų 1 kv.m. koreguotoms kainoms, t.y.

2 lyginamojo objekto svvertinio svorio apskaičiavimo seka pateikiama žemiau:

$$0,27 = | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 0,76 | + | 1,00 - 0,98 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | ; 0,73 = 1 - 0,27$$

$$\text{Svvertinio koeficiento apskaičiavimo seka: } 0,31 = 0,73 / (0,69 + 0,73 + 0,95).$$

3 lyginamojo objekto svvertinio svorio apskaičiavimo seka pateikiama žemiau:

$$0,05 = | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 0,95 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | + | 1,00 - 1,00 | ; 0,95 = 1 - 0,05$$

$$\text{Svvertinio koeficiento apskaičiavimo seka: } 0,40 = 0,95 / (0,69 + 0,73 + 0,95).$$

Galutinė koreguota 1 aro kaina skaičiuojama: $= (\text{koreguota 1 aro kaina} \times \text{svertinio koeficiento}) + (\dots)$, t.y.:
 $(5012,50 \times 0,29) + (648,36 \times 0,31) + (1614,26 \times 0,40) = 2305,49 \text{ EUR/a}$

Vertinamo turto vertė skaičiuojama: bendras objekto plotas $\times$ 1 aro kaina:
 $139,71 \times 2305,49 \text{ EUR/a} = 322\,100 \text{ EUR}$

Laikantis skaičių apvalinimo taisyklių: iki 1 000 eurų apvalinama vienetais, nuo 1 000 iki 10 000 eurų apvalinama dešimtinis, nuo daugiau kaip 10 000 eurų apvalinama šimtais, nuo daugiau kaip 100 000 eurų apvalinama tūkstančiais, jei skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 ar didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1.

Atsižvelgus į visas apvalinimo taisykles, tarpinė rinkos vertė nustatoma: 322 000 EUR.

Išvada: Atlikus nustatytos vertės patikrą priimama, kad vertė atitinka rinkos konjunktūrą ir gali būti naudojama.

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

- Ši Turto vertinimo ataskaita yra atlikta vertinimo paslaugų sutarties pagrindu.
- Remiantis tarp Darijaus Grigo ir užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso Darijui Grigui. Ši Turto vertinimo ataskaita yra konfidencialus dokumentas ir yra skirtas užsakovui. Ši Turto vertinimo ataskaita negali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama atsižvelgiant į Turto vertinimo ataskaitos nurodyta tikslą ir atvejį. Turto vertinimo ataskaita galioja tik ją pateikus pilna apimtimi, naudojant nurodytu tikslu ir atveju.
- Turto vertinimas buvo atliktas, norint sužinoti turto rinkos vertę. Vertintojo nuomone, nekilnojamojo turto, kurio vertė apskaičiuota Rinkos požiūriu/Lyginamųjų sandorių metodu objektyviai parodo vertinamo turto vertę atviroje rinkoje.
- Atlikus nustatytos vertės patikrą priimama, kad vertės atitinka rinkos konjunktūrą ir gali būti naudojamos.
- Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojas neatliko detalaus vertinamo turto užterštumo ir, jei tai statinys, konstruktyvo elementų tyrimo.
- Vertintojo nuomone vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą, o jo paskirtis neatitinka esamo panaudojimo, o alternatyvus panaudojimas yra prekybai ir yra nenagrinėjamas.
- Vertintojas pažymi, kad išvada parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir vertintojo ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo. Turto vertinimo ataskaita, kurios sudedamoji dalis yra išvada, parengta paslaugų sutarties pagrindu.
- Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik įvertinimo datai. Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali įvykti ataskaitą pateikus vertinimo užsakovui.
- Vertinamo objekto pardavimo kaina gali skirtis nuo apskaičiuotos rinkos vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių objekto pardavimo metu, nuo pirkėjo ar/ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomų aplinkybių.
- Nustatyta rinkos vertė parodo vertinamo objekto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų ir krypti.
- Vertintoja neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios Turto vertinimo ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instituciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.

1,3971 ha ploto, Kitos paskirties, Komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo, žemės sklypo, Unikalus Nr. 7940-0003-0257, esančio Trakų r. sav., Lentvario sen., Kiemeliškių k., Kiemeliškių g. 1B, rinkos vertė 2026-07-10 dienai, nustatyta Rinkos požiūriu/Lyginamųjų sandorių metodu yra 322 000 eurų (Trys šimtai dvidešimt du tūkstančiai eurų).

Turto vertintojas Darius Grigas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000506, išduotas 2008-02-04;

Tai yra paskutinis šios ataskaitos puslapis
neskaitant su ataskaita pateikiamų priedų.