

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr. 24-1971

VERTINIMO UŽSAKOVAS: BALTIC REAL, MB

VERTINAMAS TURTAI: BUTAS, AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS DALIS IR KITŲ INŽINERINIŲ STATINIŲ (TVOROS) DALIS

TURTO BUVIMO VIETA: VILNIUS, SKROBLŲ G. 12-39 (BUTAS); VILNIUS, SKROBLŲ G. 12 (AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS DALIS); VILNIUS, SKROBLŲ G. 12 (KITŲ INŽINERINIŲ STATINIŲ – TVOROS DALIS)

VERTINIMO DATA: 2024-06-06

TURTO VERTINTOJAS: BIRUTĖ SUKAREVIČIENĖ

Ataskaitoje yra 30 lapų ir 26 priedų lapai, iš viso 56 lapai.

Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.

The bottom half of the page features several large, abstract, light beige geometric shapes that overlap and create a modern, architectural feel. These shapes are composed of various polygons and trapezoids, some with thin vertical lines running through them.

ATASKAITOS Nr. 24-1971 SANTRAUKA

Užsakovas, gim.data	BALTIC REAL, MB, į.k. 303282440			
Užsakovo buveinė /adresas/ kontaktiniai duomenys	Perkūnkiemio g. 13-91, LT-12114, tel.: 865969155			
Vertinamas turtas	Butas, automobilių stovėjimo aikštelės dalis ir kitų inžinerinių statinių (tvoros) dalis			
Turto adresas	Vilnius, Skroblų g. 12-39 (butas); Vilnius, Skroblų g. 12 (Automobilių stovėjimo aikštelės dalis); Vilnius, Skroblų g. 12 (kitų inžinerinių statinių – tvoros dalis)			
Vertės nustatymo data	2024-06-06			
Turto apžiūros data	2024-06-06			
Ataskaitos surašymo data	2024-06-12			
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (įkeitimo tikslu LR registruotoms (arba veikiančioms pagal LR įstatymus) kredito įstaigoms)			
Buto identifikaciniai duomenys				
Unikalus numeris	Pastatas, kuriame yra butas	Paskirtis	Fizinė būklė	Bendrasis plotas, kv. m
4400-6143-0915:1399	4400-5834-5814, 10A9/b	Gyvenamoji (butų)	Registruotas baigtumas 100 proc.	49.29
			Statybos metai	Vertinama dalis
			2022-2023	1/1 dalis (visas)
Registro numeris	44/3240833			
Savininkas	Baltic Real, MB, a.k. 303282440			
Įregistravimo pagrindas	2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Kitos daiktinės teisės	Hipoteka			
Juridiniai faktai	Apribojimas disponuoti nekilnojamoju daiktu			
Automobilių stovėjimo aikštelės identifikaciniai duomenys				
Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Paskirtis	Fizinė būklė	Plotas
4400-6221-9223	A3	Kiti inžineriniai statiniai	Baigtumas 95 proc.	65.25 kv. m.
			Statybos metai	Vertinama dalis
			2023	1/6 dalis (1 automobilių stovėjimo vieta, pažymėta Nr. 18)
Registro numeris	44/1610579			
Savininkas	Baltic Real, MB, a.k. 303282440			
Įregistravimo pagrindas	2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Kitos daiktinės teisės	Hipoteka			
Juridiniai faktai	Nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka; Apribojimas disponuoti nekilnojamoju daiktu			
Žymos	Įrašų nėra			
Kitų inžinerinių statinių (tvoros) identifikaciniai duomenys				
Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Paskirtis	Fizinė būklė	Ilgis
4400-5432-9354	t5	Kiti inžineriniai statiniai	Baigtumas 100 proc.	172.18 m
			Statybos metai	Vertinama dalis
			1953	1/152 dalis
Registro numeris	44/1610579			
Savininkas	Baltic Real, MB, a.k. 303282440			
Įregistravimo pagrindas	2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra			
Juridiniai faktai	Įrašų nėra			
Žymos	Įrašų nėra			
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.			
Vertinimo metodai	Lyginamasis metodas			

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, kurį sudaro butas (u.nr. 4400-6143-0915:1399), esantis Vilnius, Skroblų g. 12-39, Automobilių stovėjimo aikštelės (u.nr. 4400-6221-9223) 1/6 dalis (viena parkavimo vieta), esanti Vilnius, Skroblų g. 12, kitų inžinerinių statinių – tvoros (u.nr 4400-5432-9354) 1/152 dalis, esanti Vilnius, Skroblų g. 12, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2024-06-06) yra **220 000 EUR (du šimtai dvidešimt tūkstančių eurų)**. **Sąlyginis verčių išskyrimas:**

- Buto vertė yra 209 999 Eur (du šimtai devyni tūkstančiai devyni šimtai devyniasdešimt devyni eurai);
- Automobilių stovėjimo aikštelės dalies vertė yra 10 000 Eur (dešimt tūkstančių eurų);
- Kitų inžinerinių statinių (tvoros) dalies vertė yra 1 Eur.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimų tendencijų.

Turto vertintojas: Birutė Sukarevičienė
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000626, išduotas 2011 m. gruodžio 23 d.



UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė
Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	5
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	6
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	6
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS.....	6
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	6
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	6
1.7. TYRIMO APIMTIS	7
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	7
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	7
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS IR EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS	8
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS	9
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	9
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS.....	9
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS	10
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	10
3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS	11
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	11
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	11
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	17
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	18
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMAI	21
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS.....	23
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	23
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	23
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI ¹	25
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI	25
6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS	30

PRIEDAI

- 7.1 TURTO APŽIŪROS AKTAS
- 7.2 NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAI
- 7.3 KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLOS KOPIJA
- 7.4 AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS PLANO KOPIJA

1. BENDROJI DALIS

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose; (IX-asis leidimas, 2020), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (International Valuation Standards), (2022).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.¹
- **Turto arba verslo vertintojas** – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.¹
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas** – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.¹
- **Turto arba verslo vertinimo įmonė** – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.¹
- **Individualusis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.¹
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo patekimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.¹
- **Rinkos vertė** – yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčių.⁴
- **Turto arba verslo vertinimas** – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.¹
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.¹
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.²
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.³
- **Būstas (gyvenamosios patalpos)** – vienbutis gyvenamasis namas, jo dalis, butas ar kitos gyvenamosios patalpos, tinkamos asmeniui arba seimui gyventi;⁴
- **Ekspertinis vertinimas** – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.⁵
- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Kitos paskirties inžineriniai statiniai** – fortai, bunkeriai, šaudyklos, techniniai stebėjimo bokštai, sąvartynai, atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (vėjo elektrinės, saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti),

¹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

² LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

³ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;

⁴ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „STATINIŲ KLASIFIKAVIMAS PAGAL JŲ NAUDOJIMO PASKIRTĮ“

⁵ Viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos apskaitos instituto standartų tarybos 2003 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1;

transporterių galerijos, estrados, nuotekų valyklos statiniai ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui (tvoros, kiemo aikštelės, lauko tualetai, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, lieptai, mėšlidės, aplinkos tvarkymo elementai ir panašiai)

1.2. Darbo apimties aprašymas

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto vertę. Užsakovo prašymo pagrindu, pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais buvo sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimties punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. ataskaitos 4.1 punktą). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.3. Turto vertintojo identifikavimas ir statusas

Vertintojai pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Žalgirio g. 92, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ Turto vertintoja Birutė Sukarevičienė, turto vertintojo kvalifikacijos paž. Nr.000626, išduotas 2011 m. gruodžio 23 d.. Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) LT23-TVCAP-00000193-1, draudimo bendrovė „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje.

Vertintojai pareiškia, kad gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojai pareiškia, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

Vertintojai pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas ir vertinimo tikslas

UAB „Inreal“ šią ataskaitą parengė užsakovo BALTIC REAL, MB užsakyму kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (įkeitimo tikslu LR registruotoms (arba veikiančioms pagal LR įstatymus) kredito įstaigoms).

1.5. Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Vertinamas turtas:

Nuosavybės teisė į turta, kurį sudaro butas (u.nr. 4400-6143-0915:1399), esantis Vilnius, Skroblų g. 12-39, Automobilių stovėjimo aikštelės (u.nr. 4400-6221-9223) 1/6 dalis (viena parkavimo vieta), esanti Vilnius, Skroblų g. 12, kitų inžinerinių statinių – tvoros (u.nr 4400-5432-9354) 1/152 dalis, esanti Vilnius, Skroblų g. 12. Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriamos visos turtui priklausančios komunikacijos.

1.6. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

1.7. Tyrimo apimtis

Sudarytos vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupiti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinimą turta ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

1.8. Turto apžiūros ir vertės nustatymo data, apžiūros apimtis

Turto vertintoja Birutė Sukarevičienė su užsakovu apžiūrėjo turta 2024-06-06. Turto vertė nustatyta 2024-06-06. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2024-06-12.

Apžiūros apimtis:

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas pilna apimtimi.

1.9. Teisės aktai, metodiniai šaltiniai ir informacija, kuria numatyta remtis, jos pobūdis ir šaltiniai

Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo duomenų banke sukaupiti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-160;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Europos vertinimo standartai; IX –asis leidimas, 2020;
- Lietuvos Respublikos Konstitucija;
- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2024) medžiaga;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ir kai kurių su juo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“, 2008 m. rugsėjo 3 d. Nr. 882;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt ; www.bingmaps.com; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai kuriais atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Užsakovo pateikta kadastrinių matavimų bylos kopija (žiūr. ataskaitos priedus.);
- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai (žiūr. ataskaitos priedus.);
- Automobilių stovėjimo aikštelės plano kopija (žiūr. ataskaitos priedus.).

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus, Europos vertinimo standartus ir nepažeidžiant BDAR reikalavimų

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2022 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (9-asis leidimas).
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta vadovaujantis BDAR reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2018 metais patvirtintas Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas.

2. VERTINIMO PRIELAIDOS IR YPATYBĖS

2.1. Turto vertinimo sąlygos ir specialios prielaidos

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų ir sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui, ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

- Turtas yra įkeistas (įregistruota hipoteka). Turto vertė nustatyta neatsižvelgiant į įregistruotą hipoteką.
- Yra įregistruotas įsiskolinimas už įsigytą turtą ir Apribojimas disponuoti nekilnojamoju daiktu. Turto vertė nustatyta neatsižvelgiant į įregistruotus apribojimus.
- Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Atliekant vertinimą į bet koki pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas naudojasi turtu neatsižvelgiama;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstrukcinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusių ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Prielaidų taikymo/ netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.2. Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS

Specialios prielaidos kaip apibrėžta TVS: nėra.

Prielaidų taikymo/ netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

2.3. Ribojančios sąlygos

- Turtas yra parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad turi objekto savininko sutikimą, dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto arba verslo vertinimas;
- Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytos turto apžiūros datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas daro prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra, turto būklė iš esmės nepasikeitė. Vertintojas išreiškia nuomonę apie vertę turto vertinimo dieną.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytais teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Vertintojas neatsako už kadastrinių matavimų bei VĮ Registrų centras duomenų bazėje pateiktų duomenų tikslumą.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu arba pasirašyta elektroniniais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais.

2.4. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokiaje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.

3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

3.1. Rinkos tendencijos ir bendro pobūdžio komentarai, turto buvimo vietos ekonominė ir socialinė aplinka

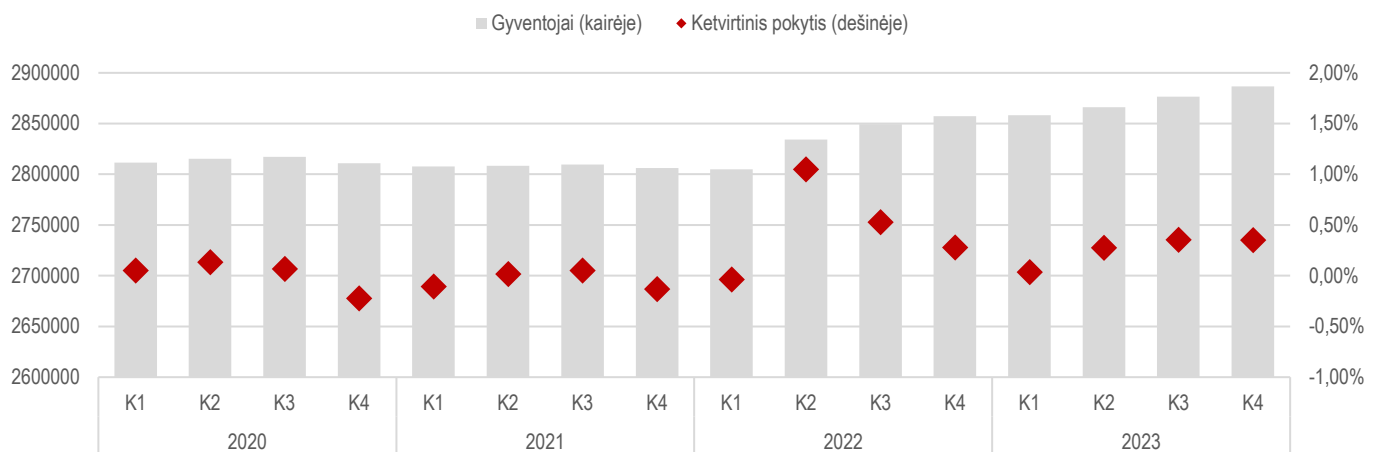
Tomas Sovijus Kvainickas, *INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas.*

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Demografija – pagrindinis NT rinkos variklis. Gyventojų skaičiui neaugant net pati palankiausia ekonominė aplinka nesukels reikšmingo poreikio naujam būsto fondui. Žinoma, išliks gyvenimo kokybės gerinimo poreikis, tačiau menka, senesnio turto vertė bus tarytum rankinis stabdis siekiant įsigyti naujos statybos būstą. Tas pats pasakytina ir apie komercinį nekilnojamąjį turtą, tačiau dera pažymėti, kad šio segmento fondo trūkumas gali formuotis ne tik augant gyventojų skaičiui, bet ir keičiantis verslo ar darbo organizavimo modeliams.

Gyventojų skaičius sostinėje auga ne vienerius metus. Augimą skatina tiek vidaus, tiek išorės migracija, tiek reimigracija. Dar iki 2022 metų karo Ukrainoje eskalacijos gyventojų skaičius pradėjo didėti ir Kaune. Vis dėlto, bendras nuolatinių gyventojų skaičius šalyje augti ėmė prieš porą metų. Nemaža dalimi – dėl karo pabėgėlių iš Ukrainos.

Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje

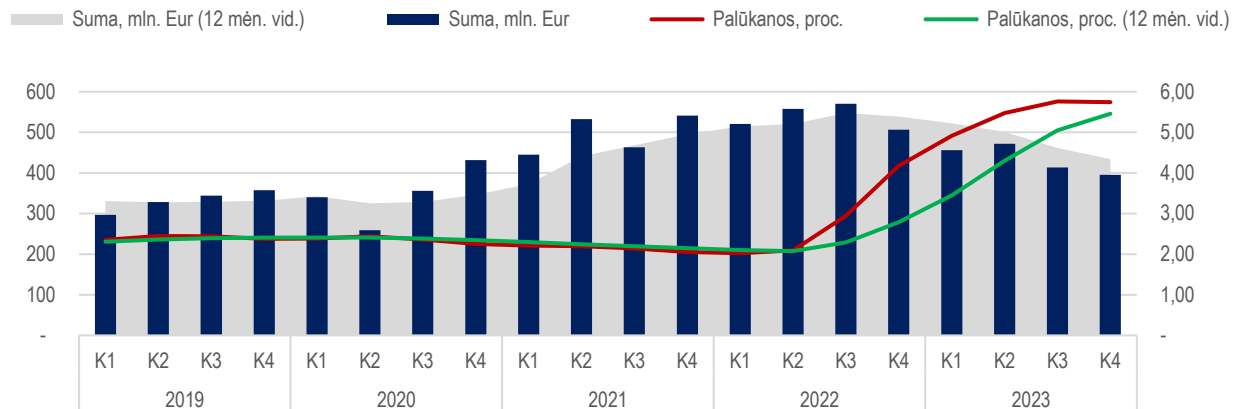


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Remiantis išankstiniais Valstybės duomenų agentūros duomenimis 2023 metais nuolatinių šalies gyventojų skaičius išaugo 1 proc., iki 2 886 515. Nors padidėjimo priežastys nedžiugina, tačiau karui tęsiantis vis ilgiau, didėja tikimybė, kad vis daugiau šių žmonių liks Lietuvoje ir jam pasibaigus.

Paskutinių pusantrų metų būsto paskolų rodikliai iliustruoja tiek rinkos aktyvumo sumažėjimą, tiek vieną iš jo priežasčių. Visų pirma, 2022 metų antrąjį pusmetį tikrųjų naujųjų paskolų buvo išduota apie 809 mln. Eur, apie 12,9 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (928 mln. Eur) ir apie 24,9 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (1076 mln. Eur). Svarbiausia priežastis – būsto įperkamumo sumažėjimas, kurį lėmė ir išaugusios būsto paskolų palūkanų normos. Kintamosios dalies dedamoji Euribor (6 mėn.) 2022 metais išaugo nuo neigiamos iki 2,7 proc., o 2023 metų pabaigoje – iki 3,9 proc., kas lėmė, atitinkamai, paskolų normos augimą nuo 2 iki 4 proc. Šis skaičius buvo žemesnis nei atsakingo skolinimo nuostatų numatyti 5 proc. teorinių palūkanų paskolos sumai apskaičiuoti, tačiau 2023 metais Euribor ir bendrai palūkanų normai kylant toliau (iki beveik 6 proc.) buvo peržengta ir ši. riba. Tikimasi, kad 2024 metais palūkanos turėtų mažėti, kas taptų vienu iš rinkos aktyvumą skatinančių veiksnių.

Tikrosios naujosios būsto paskolos (Eur) ir palūkanos (proc.)

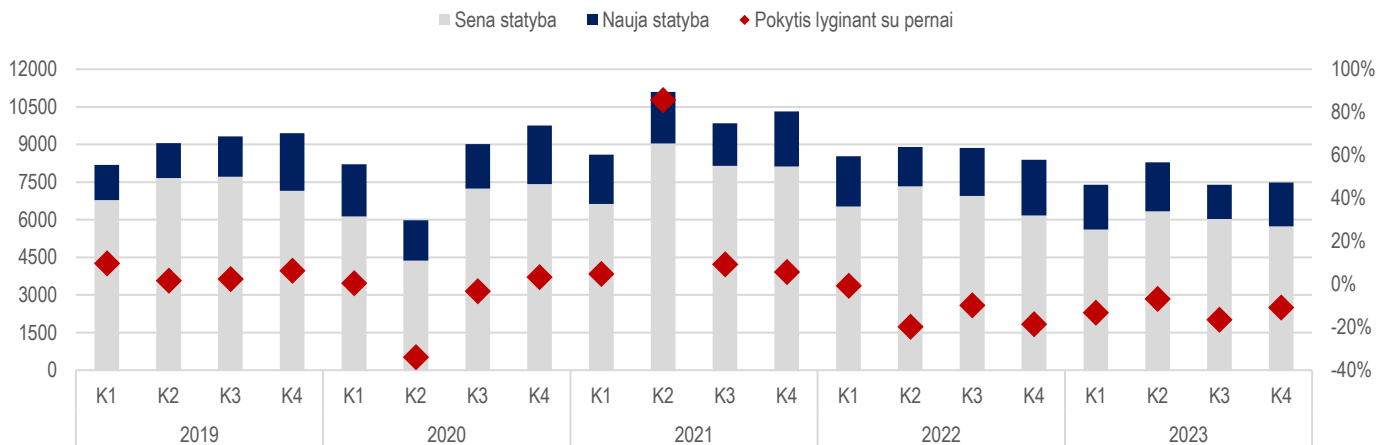


Šaltinis: Lietuvos bankas

Paskolų apimčių sumažėjimas atspindi ir gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių dinamikoje. Iš viso 2023 metais gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius buvo 30 557. Tai yra antras mažiausias sandorių skaičius per paskutinius dešimt metų (mažiau – 2015 metais (29 860)).

Matomas ne tik bendras, bet ir naujos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus mažėjimas. Tam įtakos turėjo ir 2022 metų rezultatai, kuomet pirkėjai įsigijo mažiau būsto vis dar statomuose projektuose. 2024 metais, tikėtina, matysime naujos statybos sandorių skaičiaus didėjimą, nes sumažėjus pirminės rinkos aktyvumui, daugiau būsto pirkėjų įsigis jau pastatytus būstus, ir nebus įprasto vėlavimo, kuris atsiranda pirkėjams nusipirkus dar nebaigtą statyti būstą.

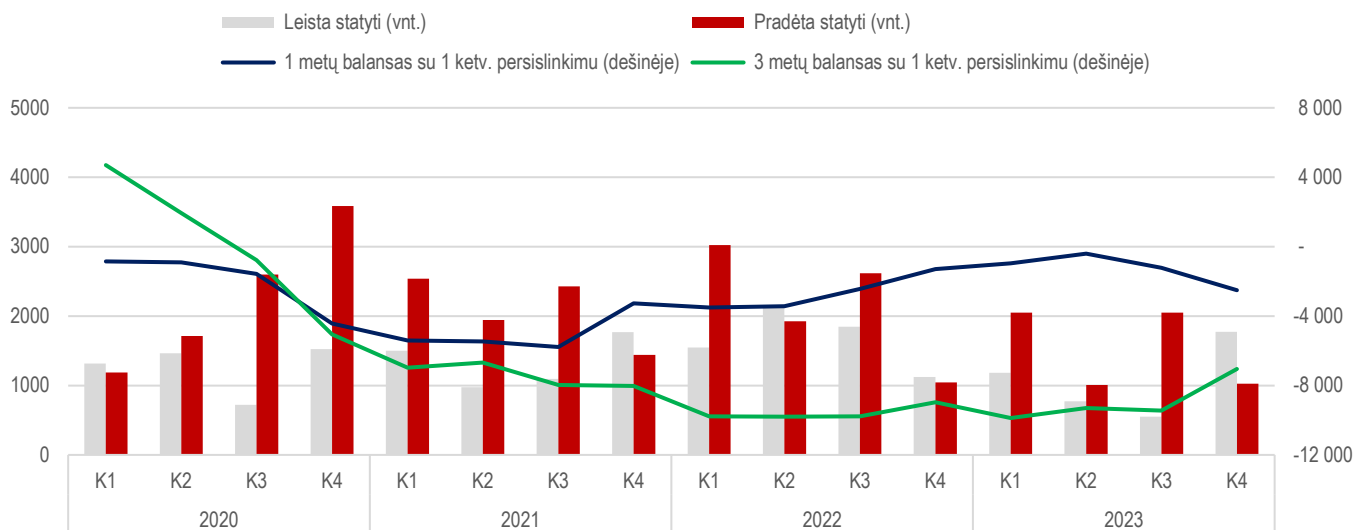
Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Beveik nepakitusi išlieka ir pasiūlos potencialo problema. Trumpuoju laikotarpiu pirkėjai turi iš ko rinktis, statybos leidimai yra išduodami. Kita vertus, 2022 – 2023 metų laikotarpiu vien Vilniuje buvo „prarasti“ mažiausiai vienerių metų pardavimai, t.y. 4000 – 5000 būstų, skaičiuojant įprastu plėtros tempu. Esama būsto pasiūla sostinėje yra panaši, tačiau dėl metodikos tęstinumo „Inreal“ į pasiūlos rodiklius įtraukia ir rezervuotus būstus (apie 20 proc. nuo viso kiekio), todėl realios pasiūlos nepakaktų net ir tiems potencialiems pirkėjams, kurie savo planus nukėlė į palankesniai laikui. Skaičiuojant išduotų leidimų ir pradėtų statyti būstų daugiabučiuose santykį fiksuojamas jo trūkumas vertinant tiek vienerių, tiek kelerių metų periodus. Abejotina, ar pasiūlos trūkumas ženkliai padidintų būsto pardavimo kainas, kas vėl sukeltų įperkamo problemą, tačiau rinka išsibalansuotų, ir šįkart – pardavėjo naudai.

Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)

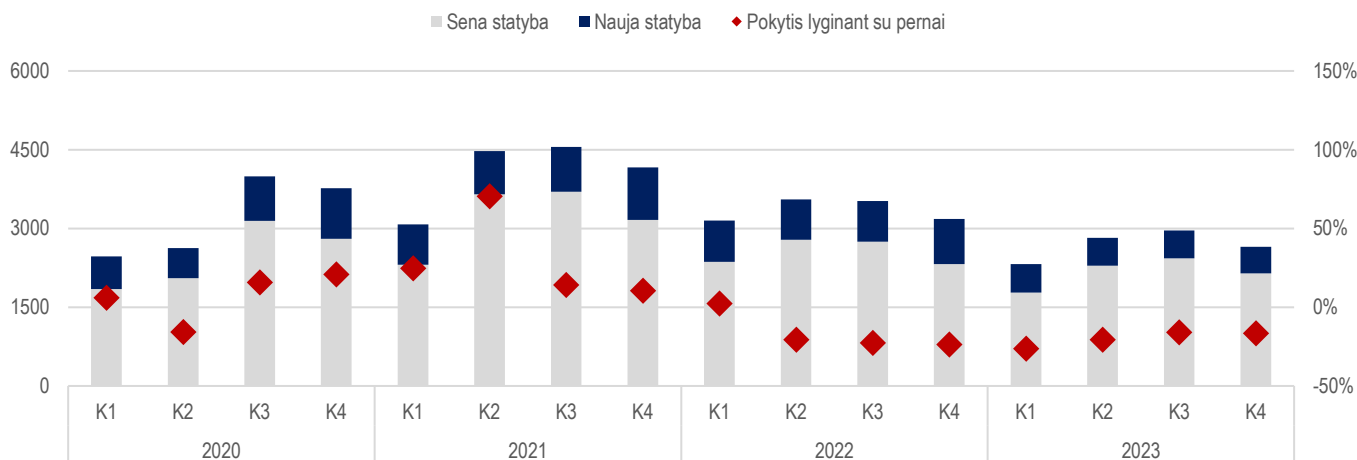


Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

2023 metais iš viso buvo parduoti 10 757 gyvenamieji pastatai, 19,7 proc. mažiau nei 2022 metais (13 389). Ryškiausias sandorių sumažėjimas fiksuotas naujos statybos pastatų segmente, jų parduota trečdaliu mažiau (atitinkamai, 2109 ir 3195). Tuo tarpu senos statybos pardavimų apimtys susitraukė dvigubai mažiau (atitinkamai, 8648 ir 10 194).

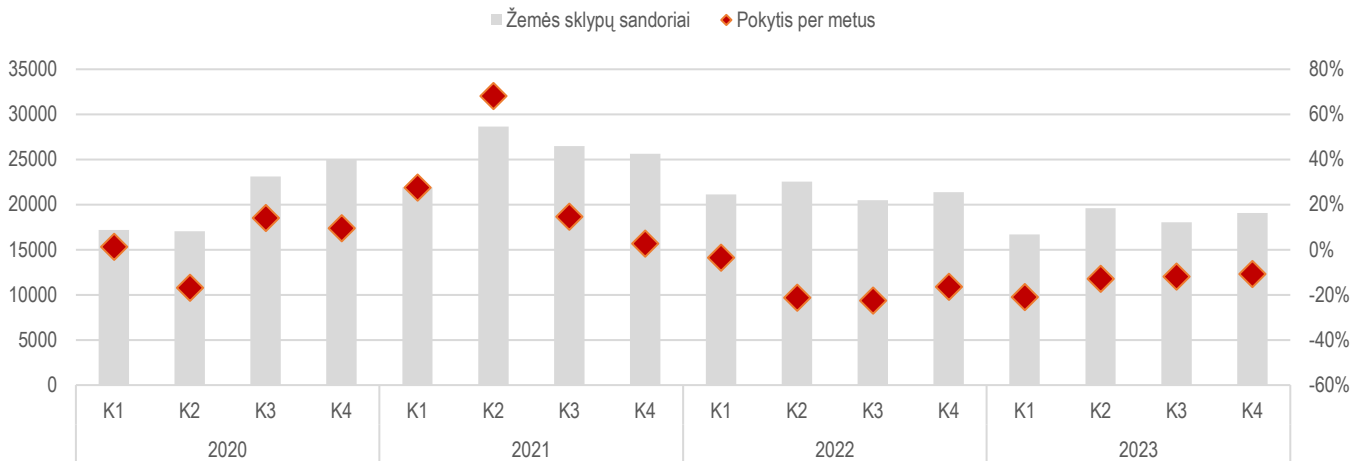
Per metus 14,1 proc. susitraukė ir žemės sklypų rinka – nuo 85 517 sandorių 2022 metais iki 73 422 sandorių 2023 metais.

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

VILNIAUS BŪSTO RINKA

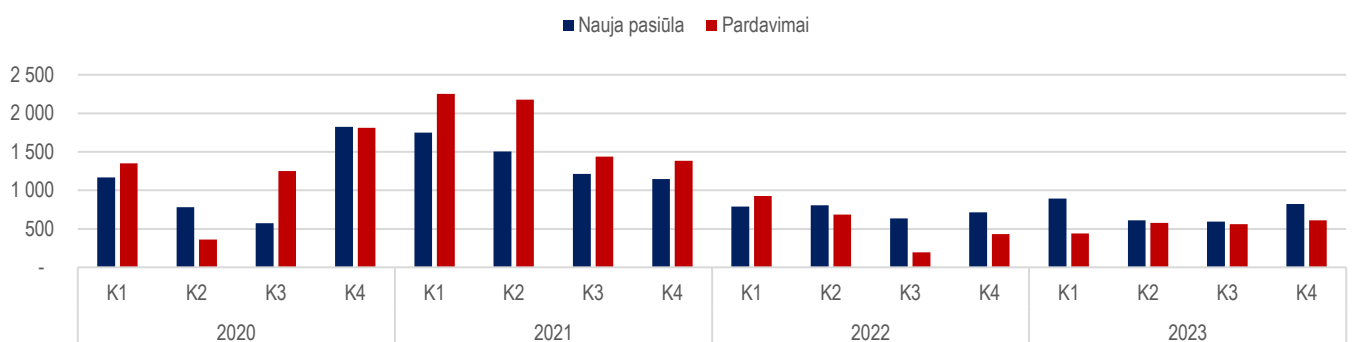
2023 metų pirmąjį pusmetį INREAL į pirminės būsto rinkos stebėjimus Vilniuje įtraukė 1419 naujus objektus – 6 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (1505), bet 5 proc. daugiau nei prieš metus (1352). 2023 metų antrąjį pusmetį realizuoti 1171 būstai, 15 proc. daugiau nei pusmečiu anksčiau (1018) ir 88 proc. daugiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (623).

Tikėtina, kad 2024 metais laukiant darbo užmokesčio augimo bei palūkanų normų mažėjimo, pardavimų apimtys augs, tačiau prognozuoti pasiūlos pokyčius yra sudėtingiau. Viena vertus, rinkos aktyvumas palaipsniui didėja, laukiama tolesnio jo augimo. Kita vertus, panašus pasiūlos lygis buvo fiksuojamas iki pandemijos, todėl paskata didinti pasiūlą tik lūkesčių pagrindu nėra didelė. Taip pat, per artimiausius kelis metus, tikėtina, reikės apgyvendinti tūkstančius Vokietijos karių bei jų šeimų, kas gali nukreipti dalies vystytojų dėmesį nuo plėtos pardavimams.

2023 metų pabaigoje INREAL fiksavo 4587 objektus sostinės pirminės rinkos pasiūloje (iš jų apie penktadalį – jau rezervuoti). Tai – 3 proc. daugiau nei 2023 metų viduryje ir 11 proc. daugiau nei 2022 metų pabaigoje (4125).

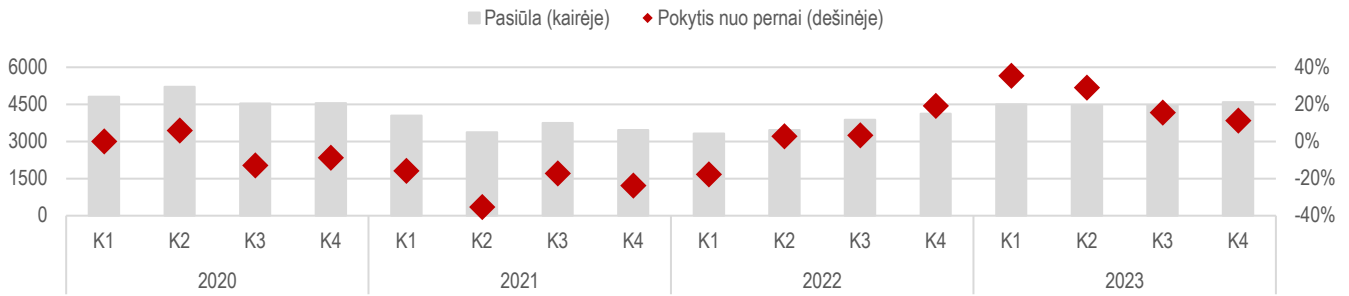
Antrąjį 2023 metų pusmetį fiksuotas rinkos balanso rodiklio reikšmės normalizavimas. Per pusmetį jis sumažėjo nuo 1,93 iki 1,64. Žinoma, ši reikšmė vis dar rodo pirkėjo rinką, tą patvirtina ir vystytojų skelbtos tiek tiesioginės, tiek netiesioginės nuolaidos būsto pirkėjams, tačiau galima tikėtis, kad šiemet šis rodiklis pateks į subalansuotos rinkos ribas (0,75 – 1,25). Per pusmetį fiksuotas ir santykinis sandorių skaičiaus rodiklio didėjimas, nuo 2,53 iki 2,89.

Naujos būstų pasiūlos bei pardavimų dinamika Vilniuje (vnt.)



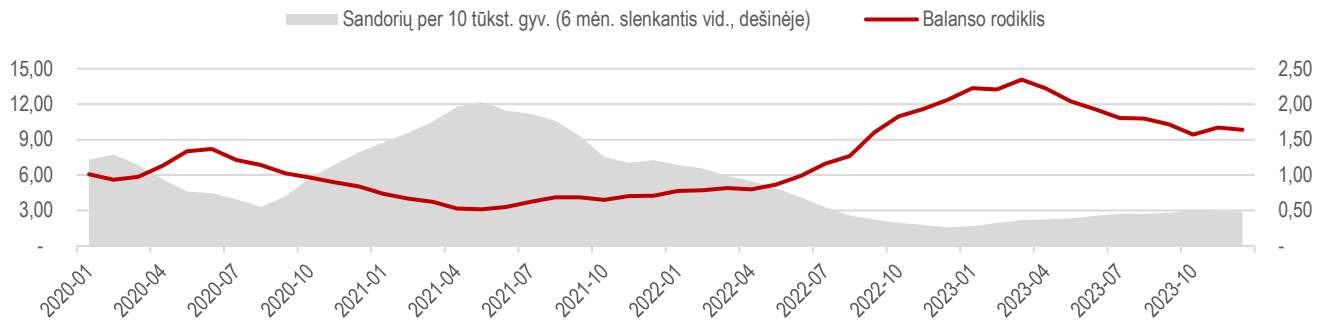
Šaltinis: INREAL

Pasiūlos kiekis pirminėje būsto rinkoje Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

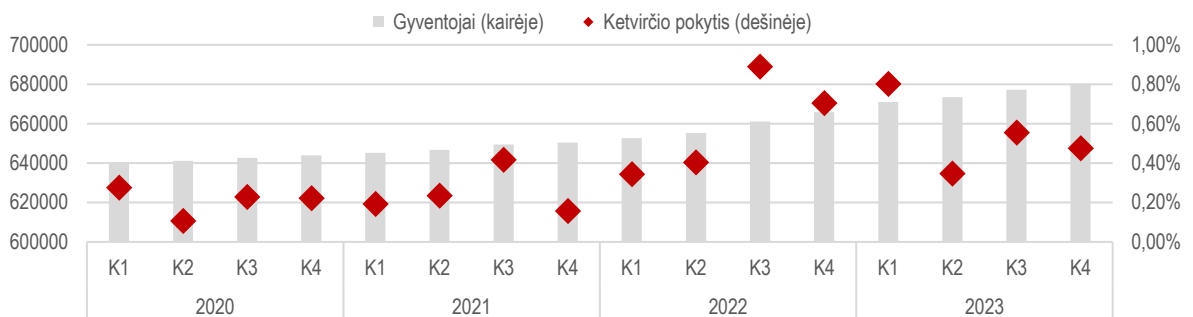
Naujų būstų rinkos balanso rodiklis Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Per pusmetį gyventojų skaičius Vilniuje, remiantis TLK duomenimis, padidėjo apie 1 proc. – nuo 673 406 iki 680 358. Per metus gyventojų skaičius išaugo daugiau nei 2 proc. Vertinant rinkos aktyvumo ir gyventojų prieaugio santykį galima daryti prielaidą, kad formuojasi paklausos spyruoklė, kuriai rinka gali būti ne pilnai pasiruošusi, ypač, jeigu daugiau dėmesio bus skiriama Vokietijos karių apgyvendinimui, o naujų projektų paleidimas strigs.

Gydymo įstaigose prisiregistravusių asmenys Vilniaus m.

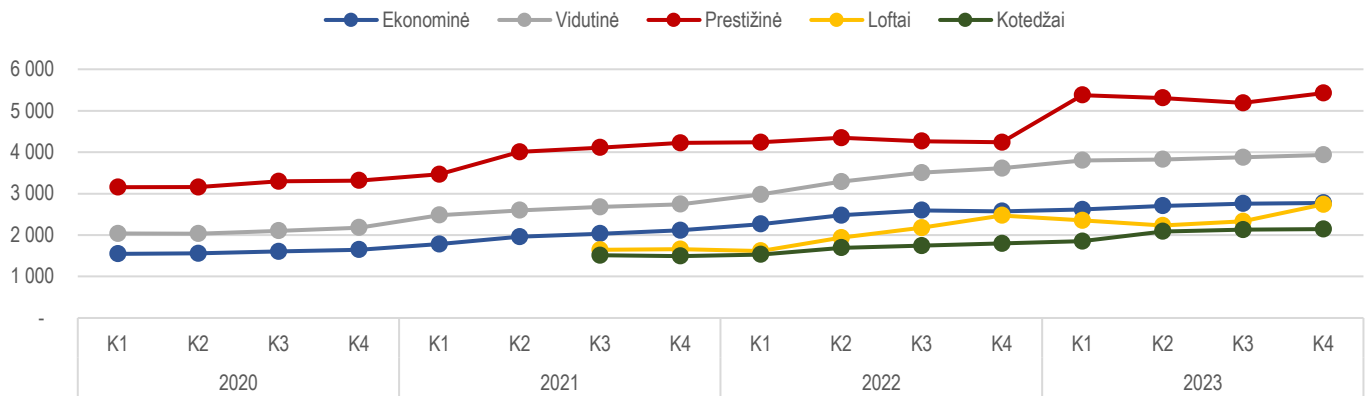


Šaltinis: Vilniaus TLK

Būsto kainos Vilniaus pirminėje būsto rinkoje 2023 metų antrąjį pusmetį neženkiai padidėjo. Ekonominės klasės būstas pabrango 2,6 proc., nuo 2704 iki 2774 Eur/kv.m., vidutinės klasės – 2,9 proc., nuo 3824 iki 3933 Eur/kv.m., prestižinės – 2,2 proc., nuo 5307 iki 5425 Eur/kv.m. Kotedžų kainos ūgtelėjo apie 2,8 proc., nuo 2086 iki 2144 Eur/kv.m. 22,9 proc. kainų šoktelėjimu išsiskyrė loftai – nuo 2231 iki 2741 Eur/kv.m, tačiau šiam segmentui būdingi ryškūs struktūriniai pokyčiai dėl nedidelės projektų imties ir įvairių jų vietų mieste.

Vertinant pasiūloje jau buvusių būstų kainas (neįtraukiant stebimą mėnesį pasiūlą papildžiusių projektų), kainos iš esmės nepakito, t.y. kainų didinimo ir mažinimo apimtys buvo labai panašios. Formalų kainų augimą lėmė didėjanti objektyvių veiksnių įtaka: infrastruktūros ir plėtros valstybinėje žemėje mokesčiai, energinės klasės reikalavimai. Vis dėlto net ir formalų kainų augimą pirkėjai galėjo kompensuoti pasinaudodami vystytojų skelbiamos netiesioginėmis nuolaidomis bei dovanomis.

Vidutinės būstų kainos pagal klases Vilniuje (EUR/ kv. m)



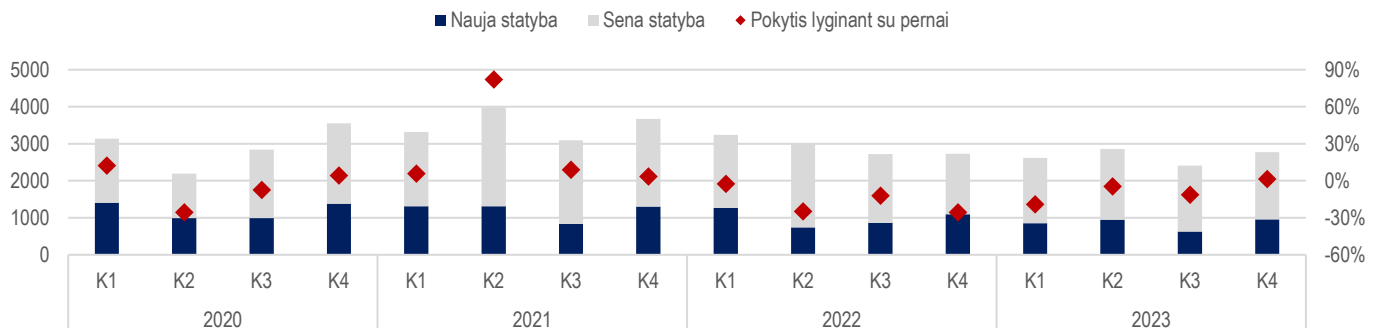
Šaltinis: INREAL

2023 metų antrąjį pusmetį Vilniuje parduotos 5177 gyvenamosios patalpos – apie 5,4 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (5474), ir 5 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu (5449). Mažiau aktyvus buvo III ketvirtis, kuomet net trečdaliu sumažėjo naujos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių. Tam įtakos turėjo ir nuo 2021 metų mažėjantis pirminės rinkos aktyvumas (tiek vystytojų, tiek pirkėjų). Pasiūloje augant jau pastatyto būsto kiekiui tikėtina, kad naujos statybos sandorių skaičius augs tolygiai su pirminės rinkos rezultatais.

2023 metų antrąjį pusmetį parduota 660 gyvenamųjų pastatų (264 naujos statybos, 396 senos statybos) – 6,3 proc. mažiau nei pirmoje metų pusėje (704: 299 naujos statybos, 405 senos statybos) ir 17,7 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (802: 345, 457).

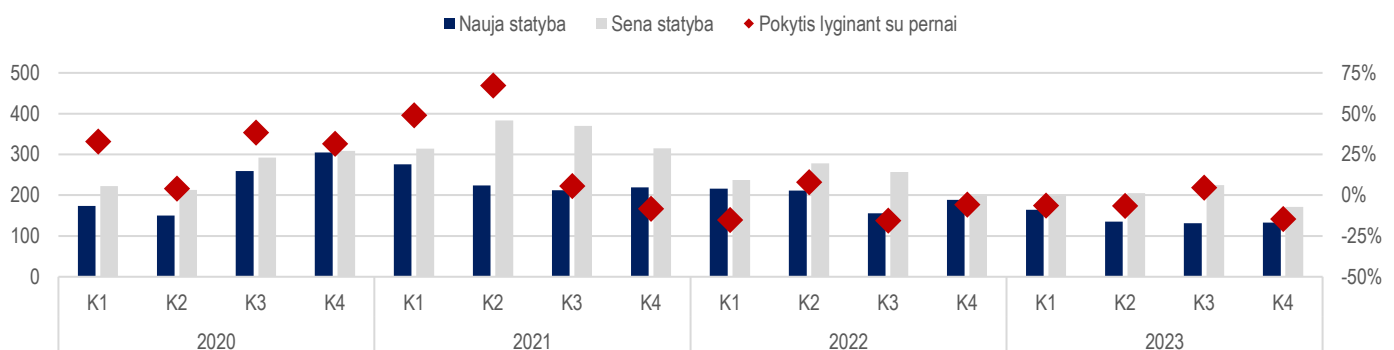
Individualių namų segmente aiškos kainų tendencijos nebuvo, tačiau dera nepamiršti, kad šis nekilnojamasis turtas yra išskirtinai priklausomas nuo pasiūlos struktūros, vietos ir klasės – net dviejų šalia stovinčių namų kaina gali reikšmingai skirtis.

VĮ Registrų centras įregistruoti butų sandoriai Vilniuje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

Gyvenamųjų pastatų sandoriai Vilniaus regione (vnt.)



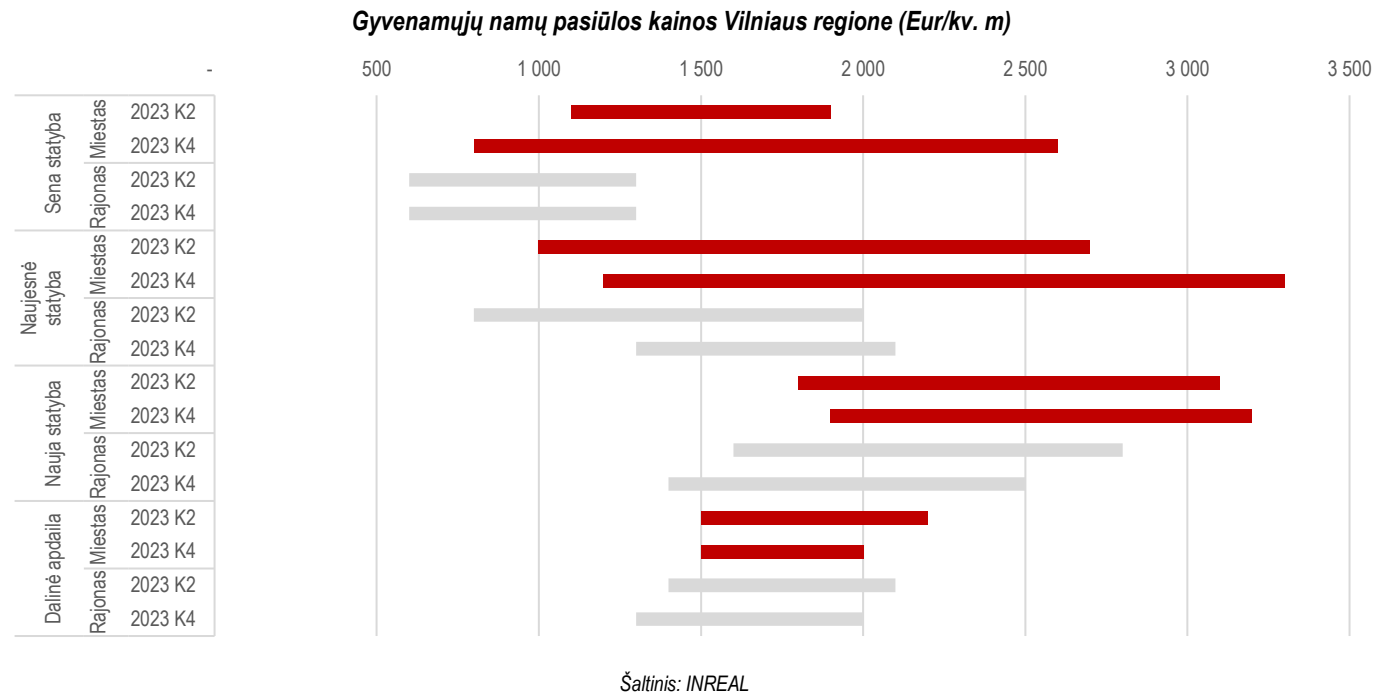
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Nuo 2023 metų vidurio iki pabaigos senos statybos namų miesto teritorijoje tipinis kainų rėžis išsiplėtė nuo 1100–1900 iki 800–2600 Eur/kv.m. Rajono ribose senos statybos namų kainos nesikeitė ir siekė 600–1300 Eur/kv.m.

Naujesnės statybos namų Vilniaus regione kainos kiek padidėjo. Mieste – nuo 1000–2700 iki 1200–3300 Eur/kv.m, rajone – nuo 800–2000 iki 1300–2100 Eur/kv.m.

Naujos statybos namų su pilna apdaila kainos mieste padidėjo nuo 1800–3100 iki 1900–3200 Eur/kv.m, o rajone sumažėjo nuo 1600–2800 iki 1400–2500 Eur/kv.m.

Namų su daline apdaila kainos šiek tiek sumažėjo, nuo 1500–2200 iki 1500–2000 Eur/kv.m miesto ribose ir nuo 1400–2100 iki 1300–2000 Eur/kv.m užmiestyje.



3.2. Maksimalus ir geriausias panaudojimas

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.¹

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

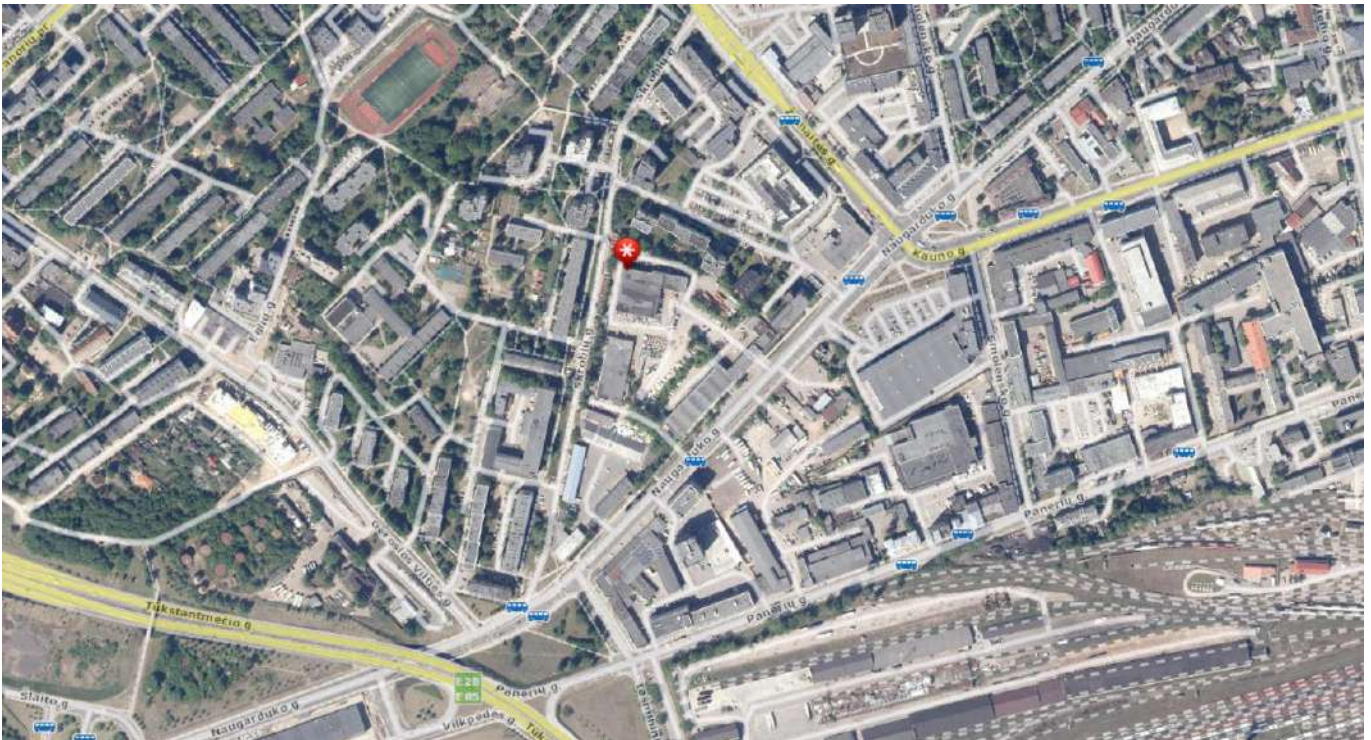
- a) nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- c) vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas butas su automobilių stovėjimo aikštelės dalimi (viena antžeminė automobilių stovėjimo vieta) ir kitų inžinerinių statinių (tvoros) dalimi yra Vilniaus miesto Vilkpėdės seniūnijoje, Skroblų gatvėje, daugiabučio gyvenamojo antrame aukšte. Vertinamas turtas yra suplanuotas kaip trijų kambarių butas ir pritaikytas gyvenamajai paskirčiai, buto baigtumas vertinimo dieną sudarė 100 proc. Vertinamo buto panaudojimas pagal esamą (gyvenamąją) paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Automobilių stovėjimo aikštelės dalies (vienos antžeminės automobilių stovėjimo vietos) panaudojimas pagal esamą (kitų inžinerinių statinių) paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2022

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

4.1. Vertinamo turto aprašymas



Vertinamas butas su priklausiniais yra Vilniaus mieste, Vilkipėdės seniūnijoje, Skroblų gatvėje. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai ir kitos paskirties pastatai.

Vilkipėdė – Vilniaus miesto dalis, esanti 4 km į pietvakarius nuo miesto centro, kairiajame Nerio krante. Išsidriekusi abipus Vilniaus–Kauno geležinkelio. Vilkipėdės seniūnija ribojasi su Lazdynais, Karoliniškėmis, Naujamiesčiu, Naujininkais, Aukštaisiais Paneriais. Jos ribos eina palei Nerį iki Titnago gatvės, paskui – Panerių, Žemaitės, Vinco Pietario gatvėmis. Pagrindinė gatvė yra Savanorių prospektas, žinomesnės – Naugarduko, Gerosios Vilties, Žemaitės, Skroblų, Panerių, Vilkipėdės gatvės. Vilkipėdė apima ir pramonės zoną, ir Vingio parką. Vilkipėdės seniūnija užima 10,8 km² plotą. Vilkipėdėje yra įsikūręs Lietuvos valstybinis istorijos archyvas (Gerosios Vilties g. 10), Vilniaus šiluminė elektrinė, Lietuvos monetų kalykla, Vilniaus teritorinė muitinė, Vilniaus priklausomybės ligų centras, kitos visuomeninės paskirties įstaigos. Šaltinis: Vilkipėdės seniūnija / Vilkipėdė – Vilnijos vartai

Pusės kilometro spinduliu aplink vertinamą turtą yra švietimo įstaigų (Vilniaus Gerosios Vilties vidurinė mokykla, Vilniaus "Židinio" suaugusiųjų gimnazija, Vilniaus lopšelis-darželis "Skroblinukas" bei kitos švietimo įstaigos), maisto prekių parduotuvių („Maxima XX“, „Lidl“, „Rimi“ ir kt.), bei kitų prekes ir/ar paslaugas teikiančių subjektų.

Patogus susisiekimas visuomeniniu transportu, artimiausios visuomeninio transporto stotelės – „Statybininkų st.“, kuri yra Žemaitės gatvėje (už 300 m) ir „Skroblų st.“, kuri yra Naugarduko gatvėje (už 350 m). Atstumas iki Vilniaus miesto centro – 4,5 km.

Vertinamas butas yra 2022-2023 metų statybos pastato antrame aukšte. Namo laiptinė rakinama, yra lifas. Bendras vertinamo buto plotas – 49.29 kv.m. gyvenamas plotas – 44.84 kv.m. Butas yra trijų kambarių: svetainės – virtuvės patalpa, du izoliuoti kambariai, san. mazgo patalpa, yra neįstiklintas balkonas. Registruotas ir faktinis buto baigtumas 100 proc. Butas įrengtas aukštos kokybės medžiagomis

Kartu vertinama automobilių stovėjimo aikštelės 1/6 dalis t.y. viena automobilių stovėjimo vieta, plane pažymėta Nr. „18“. Automobilių stovėjimo vieta yra greta pastato, kuriame yra vertinamas butas.

Kartu yra vertinama kitų inžinerinių statinių – tvoros 1/152 dalis. Tvora plane pažymėta t5, ilgis - 172.18 m, medžiaga – plytų mūras, statybos metai – 1953.

Vertinamo turto fragmentai:



Pastato, kuriame yra vertinamas butas, fragmentas



Pastato, kuriame yra vertinamas butas, fragmentas



Iėjimo į butą ir laiptinės fragmentas



Buto vidaus patalpų fragmentas



Buto vidaus patalpų fragmentas



Buto vidaus patalpų fragmentas



Buto vidaus patalpų fragmentas



Buto vidaus patalpų fragmentas



Buto vidaus patalpų fragmentas



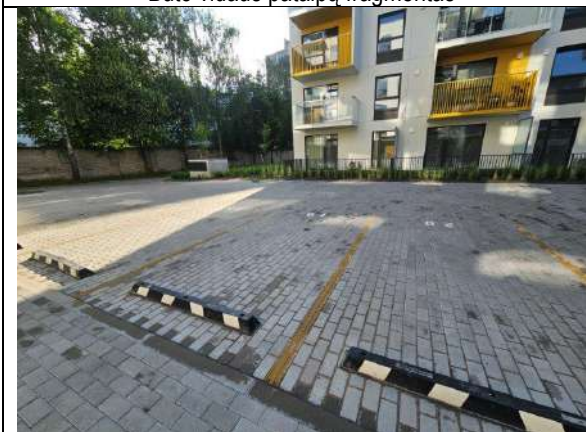
Buto vidaus patalpų fragmentas



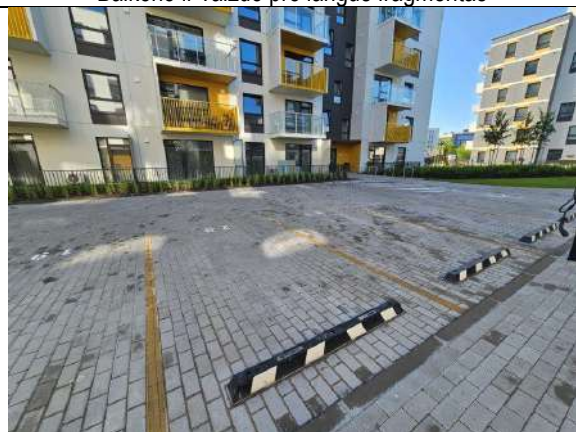
Buto vidaus patalpų fragmentas



Balkono ir vaizdo pro langus fragmentas



Automobilių stovėjimo aikštelės fragmentas



Automobilių stovėjimo aikštelės fragmentas



Vertinamas nekilnojamasis turtas yra patrauklus būsto rinkoje dėl šių priežasčių:

- Aplinkinėje vietovėje gerai išvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūra;
- Patogus susisiekimas su miesto centru ir aplinkiniais rajonais tiek individualiu, tiek visuomeniniu transportu;
- Nauja statyba, šiuolaikinės technologijos;
- Butas yra tarpiniame aukšte.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Didelis užstatymo tankis, prie namo ribotas vietų skaičius automobilių parkavimui.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamas turtas:		Vertinamo turto adresas:		
Butas, automobilių stovėjimo aikštelės dalis ir kitų inžinerinių statinių (tvoros) dalis		Vilnius, Skroblų g. 12-39 (butas); Vilnius, Skroblų g. 12 (Automobilių stovėjimo aikštelės dalis); Vilnius, Skroblų g. 12 (tvoros dalis)		
Buto identifikaciniai duomenys				
Unikalus numeris	Paskirtis	Pastatas, kuriame yra butas	Fizinė būklė	Bendrasis plotas, kv. m
4400-6143-0915:1399	Gyvenamoji (butų)	4400-5834-5814, 10A9/b	Registruotas baigtumas 100 proc.	49.29
			Statybos metai	Vertinama dalis
			2022-2023	1/1 dalis (visas)

Nuosavybė:	Baltic Real, MB, a.k. 303282440
Registravimo pagrindas:	2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627
Juridiniai faktai:	Apribojimas disponuoti nekilnojamoju daiktu
Kitos daiktinės teisės	Hipoteka;
Žymos:	Įsiskolinimas už įsigytą turtą
Registro pastabos ir nuorodos:	Įrašų nėra
Daikto registravimas ir kadastro žymos:	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) GEDIMINAS ZABULIS; Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Kita informacija:

Pamatai:	gelžbetoniniai
Išorinės sienos:	Daugiasluoksnės plokštės
Vidinės pertvaros:	gipso kartono konstrukcija
Perdengimai:	gelžbetoniniai
Stogas:	sutapdintas, dengtas rulonine danga
Langai:	plastiko konstrukcijų su stiklo paketu
Vidaus durys:	Medinės, skydinės
Iėjimo durys:	seifinės
Išorinė apdaila:	dekoratyvinis tinkas
Kitos nepažymėtos detalės:	Nėra

Vidaus apdaila:	Vidaus patalpose:			
• Sienų apdaila:	Dažai, plytelės			
• Lubos:	Dažai			
• Grindų medžiaga:	Parketas, plytelės			
• Patalpų eksploikacija:	Žiūr. ataskaitos priedus			
• Kita inžinerinė įranga:	Rekuperacinė sistema			
Komunikacijos:	• Šildymas:	miesto centrinio šildymo įvadas ir sistema		
	• Kanalizacija:	miesto kanalizacijos įvadas ir sistemos		
	• Vandentiekis:	miesto vandentiekio įvadas ir sistemos		
	• Elektra:	elektros įvadas ir instaliacija		
	• Dujos:	nėra		
Automobilių stovėjimo aikštelės identifikaciniai duomenys				
Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Paskirtis	Fizinė būklė	Plotas
4400-6221-9223	A3	Kiti inžineriniai statiniai	Baigtumas 95 proc.	65.25 kv. m.
			Statybos metai	Vertinama dalis
			2023	1/6 dalis (1 automobilių stovėjimo vieta, pažymėta Nr. 18)
Registro numeris	44/1610579			
Savininkas	Baltic Real, MB, a.k. 303282440			
Įregistravimo pagrindas	2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Kitos daiktinės teisės	Hipoteka			
Juridiniai faktai	Nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka; Apribojimas disponuoti nekilnojamuoju daiktu			
Žymos	Įsiskolinimas už įsigytą turtą			
Registro pastabos ir nuorodos	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Suformuotas naujas (daikto registravimas); Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) RENATA KVIATKOVSKAJA; Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)			
Kitų inžinerinių statinių (tvoros) identifikaciniai duomenys				
Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Paskirtis	Fizinė būklė	Ilgis
4400-5432-9354	t5	Kiti inžineriniai statiniai	Baigtumas 100 proc.	172.18 m
			Statybos metai	Vertinama dalis
			1953	1/152 dalis
Registro numeris	44/1610579			
Savininkas	Baltic Real, MB, a.k. 303282440			
Įregistravimo pagrindas	2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra			
Juridiniai faktai	Įrašų nėra			
Žymos	Įrašų nėra			
Registro pastabos ir nuorodos	Įrašų nėra			
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma) ANGELĖ KUNCAITIENĖ; Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)			

5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

5.1. Lietuvos Respublikoje taikomi turto vertinimo metodai arba jų deriniai

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požįūriu, pajamų požįūriu, turto išlaidų (kaštų) požįūriu. Šie požįūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:¹

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

5.2. Vertinimo metodo ar metodų derinio pasirinkimas

Norint nustatyti vertę turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;

Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.

Lyginamasis metodas. Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Vilniaus mieste įvykčius butų su priklausiniais pirkimo – pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašių pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

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

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;

¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

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

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju ir pajamų metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, kad išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertė netinkama vertinant turtą įkeitimo (hipotekos registravimo) atveju (pagal TVS) šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Pajamų metodas. Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

Taikant ***diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą***, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję 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 įtraukiami:

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

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Skaiciuojant turto vertę pajamų metodu, būtina apskaičiuoti kapitalizacijos normą. Vertintojo nuomone kapitalizacijos normos nustatymą tiksliausiai parodo rinkos analogų metodas (kitų metodų taikymą riboja jų apskaičiavimo subjektyvumas). Atlikus VĮ Registrų centro duomenų analizę, nebuvo rasta užfiksuotų analogiško turto pardavimo ir nuomos atvejų. Esant nepakankamam duomenų kiekiui, kapitalizacijos normos apskaičiavimas rinkos analogų metodu būtų neobjektyvus.

Lietuvos rinkoje susiformavo praktika, kad gyvenamieji objektai dažniausiai yra nuomojami su visais reikalingais baldais ir buitine technika, o tai nėra vertinimo objektas. Baldai ir buitinė technika (kilnojamasis turtas), kuris taip pat (nuomojant būstą) generuoja pajamas turi būti vertinamas atskirai ir vėliau išskaičiuojamas iš bendrųjų pajamų. Vertintojas neturi pakankamai duomenų apie objektuose esančius baldus bei sumontuotą įrangą, kuri daro įtaką nuomos kainai.

Dėl minėtų priežasčių pajamų metodas netaikomas. Turto vertės apskaičiavimui buvo pasirinktas kitas metodas.

5.3. Svarbiausieji turto vertės nustatymo kriterijai ¹¹

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunkтура ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto arba verslo plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

5.4. Turto vertinimas lyginamuoju metodu, skaičiavimai, jų seka ir rezultatai

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

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius 36 mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto sandorių ir pasiūlos duomenų banke;
- Valstybės įmonės Registrų centras duomenų banke;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarus biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje (portaluose www.aruodas.lt; www.alio.lt; www.plius.lt ir kt.).

Analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas pasirinkimo aplinkybės.

Objektai, su kuriais yra lyginamas vertinamas turtas ir kuriems buvo atliekamos sandorių kainų pataisos, buvo atrinkti vadovaujantis šia tvarka:

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizinės savybės, atliko užklausą VĮ Registrų centras duomenų bazėje („NT sandorių kainų paieška“, „Rinkos sandorių metinis duomenų paketas“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesių iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.
- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių). Atrinkęs tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisas, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu. Koreguota lyginamojo objekto kaina apskaičiuojama pagal formulę:

¹¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“

$$RV=PK+PV_1+PV_2+....PV_n;^1$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant vertinimą, buvo analizuojami pasiūloje esantys, į vertinamą turtą panašūs, pardavimo objektai (šaltinis: www.aruodas.lt):



Naujamiestis
Skroblų g.

2 45.99 4/7

200 000 €
4 349 €/m²

Pasidomėkite būsto paskola >

Mėlyni vilkai

„Mėlyni vilkai“

Apie projektą >



Naujamiestis
Skroblų g.

3 62.25 2/9

184 905 €
2 970 €/m²

Pasidomėkite būsto paskola >

5 variantai >

Kambariai	Plotas	Aukštas	Įrengimas	Kaina
1 kamb.	26,99 m²	5/5 aukšt.	Dalinė apdaila	98 827 €
2 kamb.	43,80 m²	5/5 aukšt.	Dalinė apdaila	144 614 €
2 kamb.	51,07 m²	5/5 aukšt.	Dalinė apdaila	164 302 €
3 kamb.	71,71 m²	2/5 aukšt.	Dalinė apdaila	208 716 €

Projekto vystytojas: Eika Development, UAB

Daugiau variantų >



Naujamiestis
Skroblų g.

3 67 3/5

284 000 €
4 239 €/m²

Pasidomėkite būsto paskola >



Naujamiestis
Skroblų g.

2 50.87 2/7

219 758 €
4 320 €/m²

Pasidomėkite būsto paskola >

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Vilniaus mieste, 57.13 verčių zonoje, kurioje yra vertinamas turtas, įvykčius panašaus ploto (20-50 kv.m.) butų, esančių 2022-2023 metų statybos namuose, pirkimo – pardavimo sandorius. Buvo atmesti nepagrįstai aukštomis ir nepagrįstai žemomis kainomis įvykdyti sandoriai. Skaičiavimams, vertintojai pasirinko 3, jų nuomone, panašiausius į vertinamą turtą (lyginamuosius sandorius) objektus, pagal turto buvimo vietą, buto plotą, statybos metus ir tipą. Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant **ploto vieneto vertes** pagal lemiančius faktorius.

Vertinamo turto ir analogiško/panašaus turto kainų skirtumų taikymo būtinumo pagrindimo aplinkybės

Pataisos yra skaičiuotos atsižvelgiant į esamą Vilniaus nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, automobilių statymo galimybes, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t.y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

¹ Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, B. Galinienė, 2015, Vilnius

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė ekspertiniu būdu nustatytas pataisas¹. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.8 ir 5.4 punktuose.

Turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.4.1 - 5.4.2.lentelėse. Objekto skaičiavimai pateikti 5.4.1 lentelėje

5.4.1 lentelė

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius, Skroblų g. 12-39	Vilnius, Skroblų g. 12		Vilnius, Gerosios Vilties g. 27		Vilnius, Skroblų g. 12	
Pardavimo kaina, Eur		183 001		211 000		163 961	
1 kv.m kaina, Eur		3837		4539		3306	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2023 10	1,00	2024 04	1,00	2023 12	1,00
Verčių zona	57.13	57.13	1,00	57.13	1,00	57.13	1,00
Gretimybės, vieta rajone	Gera	Panaši		Panaši		Panaši	
Paskirtis	Gyvenamoji (butų)	Gyvenamoji (butų)	1,00	Gyvenamoji (butų)	1,00	Gyvenamoji (butų)	1,00
Bendras plotas, kv.m	49,29	47,69	1,00	46,49	1,00	49,6	1,00
Buto plotas	Vidutinis	Vidutinis		Vidutinis		Vidutinis	
Baigtumas, proc.	100 proc. (pilnai įrengtas)	85 proc. (dalinė apdaila)	1,25	100 proc. (pilnai įrengtas)	1,00	85 proc. (dalinė apdaila)	1,25
Statybos pradžios metai	2022-2023	2022-2023	1,00	2019-2020	1,00	2022-2023	1,00
Aukštas	2 iš 9	6 iš 9	1,00	1 iš 5	1,05	2 iš 9	1,00
Pastato konstrukcija	Daugiasluoksnės plokštės	Daugiasluoksnės plokštės	1,00	Blokeliai	1,00	Daugiasluoksnės plokštės	1,00
Parkingas	Nepriklauso	priklauso 1 požeminė vieta	0,93	priklauso 1 požeminė vieta	0,93	Priklauso 1 antžeminė vieta	0,94
Kiti priklausiniai	Priklauso (tvoros dalis)	Priklauso (tvoros dalis)	1,00	Priklauso (žemės sklypo dalis)	1,00	Priklauso (tvoros dalis)	1,00
Bendra pataisa, Eur			1,1625		0,9765		1,175
Koreguota 1 kv.m pardavimo kaina, Eur**			4461		4432		3885

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras, iš įmonės brokerių ir partnerių. Duomenys pateikti su įskaičiuotu PVM.

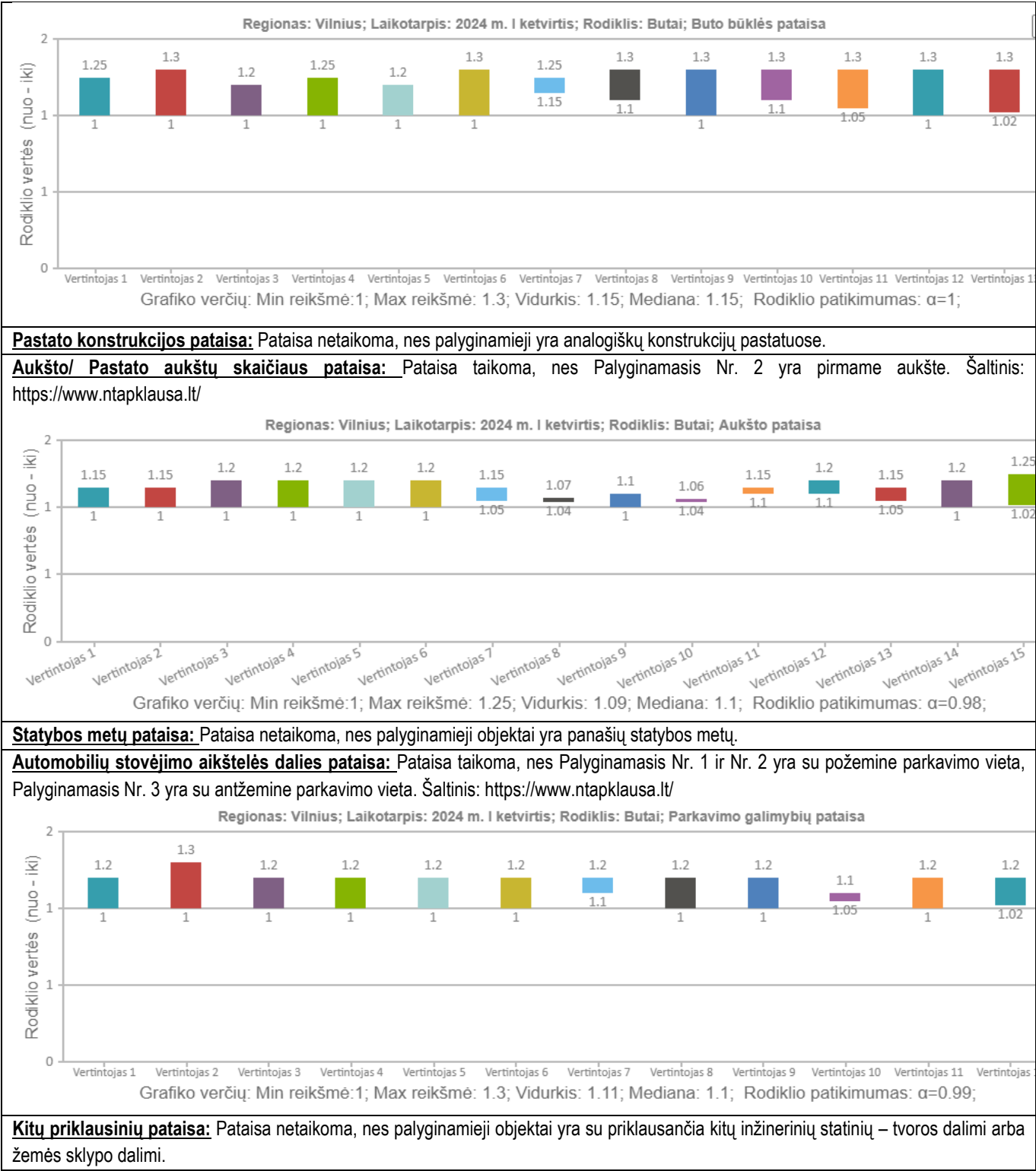
** | 1 kv.m. kainą įskaičiuota ir kitų priklausinių dalies vertė.

Pataisų taikymo/netaikymo pagrindimas ir pataisų skaičiavimo seka pateikta 5.4.2 lentelėje.

5.4.2 lentelė.

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklių kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
Verčių zonos, gretimybių, vietos rajone pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra toje pačioje verčių zonoje, kur vyrauja panašūs kainų lygis ir gretimybės.
Paskirties pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra analogiškos (gyvenamosios) paskirties.
Bendro ploto pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra panašaus ploto.
Baigtumo pataisa: Pataisa taikoma, nes Palyginamieji Nr. 1 ir Nr. 3 yra dalinės apdailos lygio. Šaltinis: https://www.ntapklausu.lt/

¹ Nekilnojamasis turtas, teorija ir praktika, Ieva Augutytė – Kvedaravičienė, 2016, Vilnius



Parduotų objektų 1 kv.m kaina svyruoja nuo 3306 iki 4539 EUR. Koreguota 1 kv.m kaina svyruoja nuo 3885 iki 4461 EUR.

Skačiuojamas koreguotų kainų aritmetinis vidurkis. Priimama koreguota 1 kv.m. kaina - 4259 EUR/kv.m.

Skačiuojama objekto vertė: 4259 EUR/kv.m x 49.29 = 209 926 EUR.

Vertinamo turto vertė apskaičiuota lyginamuoju metodu yra **210 000 EUR (du šimtai dešimt tūkstančių eurų).**

Atliekant vertinimą lyginamuoju metodu, visi skaičiaiavimai buvo atliekami naudojant duomenis su PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokestis yra įskaičiuotas.

Automobilių stovėjimo aikštelės 1/6 dalies (vienos parkavimo vietos) vertės skaičiavimai pateikti 5.4.3 - 5.4.4 lentelėse.

5.4.3 lentelė

DUOMENYS	OBJEKTAS	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Vilnius, Skroblų g. 12	Vilnius, Skroblų g. 12-R7		Vilnius, Skroblų g. 12-R7		Vilnius, Skroblų g. 12	
Pardavimo kaina, Eur		14 775		15 000		9 500	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2023 10	1	2023 10	1	2023 10	1
Verčių zona	57.13	57.13	1	57.13	1	57.13	1
Vieta, privažiavimas, gretimybės	Geros	Panašios	1	Panašios	1	Panašios	1
Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Garažų	1	Garažų	1	Kiti inžineriniai statiniai	1
Plotas, kv.m.	10,88	28,25	1	28,25	1	10,88	1
Panaudojimas	Antžeminė parkavimo vieta	Požeminė parkavimo vieta	0,70	Požeminė parkavimo vieta	0,70	Antžeminė parkavimo vieta	1,00
Pastato konstrukcija	Betono trinkelės	Daugiasluoksnės plokštės	1	Daugiasluoksnės plokštės	1	Betono trinkelės	1
Pastato statybos metai	2023	2022-2023	1	2022-2023	1	2023	1
Pataisų suma, Eur			1		1		1
Koreguota pardavimo kaina, eur			10343		10500		9500

*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras. Duomenys pateikti su įskaičiuotu PVM.

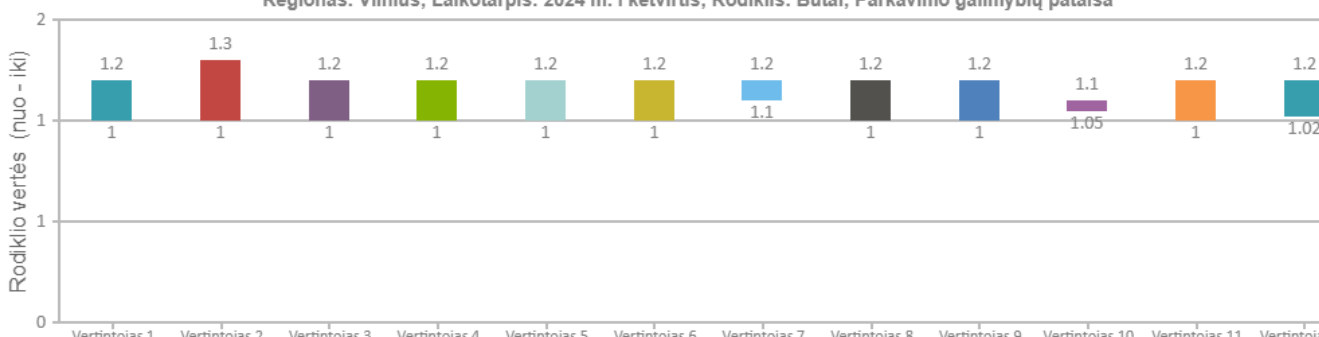
Pataisų taikymo/netaikymo pagrindimas ir pataisų skaičiavimo seka5.4.4 lentelė

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje nebuvo ženklių kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.

Verčių zonos, gretimybių, vietos rajone pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra toje pačioje verčių zonoje.

Ploto / panaudojimo pataisa: Pataisa taikoma, nes palyginamieji Nr. 1 ir Nr. 2 yra požeminės automobilių stovėjimo vietos. Šaltinis: <https://www.ntapklausia.lt/>

Regionas: Vilnius; Laikotarpis: 2024 m. I ketvirtis; Rodiklis: Butai; Parkavimo galimybių pataisa



Grafiko verčių: Min reikšmė: 1; Max reikšmė: 1.3; Vidurkis: 1.11; Mediana: 1.1; Rodiklio patikimumas: α=0.99;

Pastato konstrukcijų pataisa: Pataisa netaikoma, nes konkrečiu atveju konstrukcijų skirtumas įtakos vertei neturi.

Pastato statybos metų pataisa: Pataisa netaikoma, nes palyginamieji objektai yra panašių statybos metų.

Parduotų objektų kaina svyruoja nuo 9500 iki 15000 EUR. Koreguota kaina svyruoja nuo 9500 iki 10500 EUR. Skaičiuojamas koreguotų kainų aritmetinis vidurkis – 10 114 Eur. Priimama koreguota kaina – 10 000 EUR.

Atliekant vertinimą lyginamuoju metodu, visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis su PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje vertėje PVM mokestis yra įskaičiuotas.

Verčių suvestinė5.4.7 lentelė

Objektas, pavadinimas	Unikalus numeris	Sąlyginio išskyrimo vertė, EUR
Butas	4400-6143-0915:1399	209 999
Automobilių stovėjimo aikštelės 1/6 dalis (viena parkavimo vieta)	4400-6221-9223	10 000
Kitų inžinerinių statinių – Tvoros 1/152 dalis	4400-5432-9354	1
Viso:		186 000

Kitų inžinerinių statinių – tvoros dalies vertė sąlyginai išskirtos iš buto vertės.

6. IŠVADA DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, kurį sudaro butas (u.nr. 4400-6143-0915:1399), esantis Vilnius, Skroblų g. 12-39, Automobilių stovėjimo aikštelės (u.nr. 4400-6221-9223) 1/6 dalis (viena parkavimo vieta), esanti Vilnius, Skroblų g. 12, kitų inžinerinių statinių – tvoros (u.nr 4400-5432-9354) 1/152 dalis, esanti Vilnius, Skroblų g. 12, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2024-06-06) yra **220 000 EUR (du šimtai dvidešimt tūkstančių eurų). Sąlyginis verčių išskyrimas:**

- Buto vertė yra 209 999 Eur (du šimtai devyni tūkstančiai devyni šimtai devyniasdešimt devyni eurai);
- Automobilių stovėjimo aikštelės dalies vertė yra 10 000 Eur (dešimt tūkstančių eurų);
- Kitų inžinerinių statinių (tvoros) dalies vertė yra 1 Eur.

Vertintojai pažymi, kad šios ataskaitos išvadoje pateiktas verčių išskyrimas yra sąlyginis ir galioja tik parduodant, naudojant, įkeičiant visą šioje ataskaitoje įvertintą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais. Todėl vertintojai pažymi, kad parduodant, naudojant, įkeičiant šį turtą sudarančius vienetus atskirai, šios ataskaitos išvadoje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.

Turtas vertinamas **ne kaip įvairaus turto suma**, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone, turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Turto vertintojas: Birutė Sukarevičienė
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000626, išduotas 2011 m. gruodžio 23 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė
Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis
asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



Butas, automobilių stovėjimo aikštelės dalis ir kitų inžinerinių statinių (tvoros) dalis

(vertinamo objekto pavadinimas)

TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 24-1971

2024-06-06

(data)

Žalgirio g. 92, Vilnius

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Vilnius, Skroblų g. 12-39; 12

2. Turto apžiūros data: 2024-06-06

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 8 val. 20 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):

Vertinamas turtas yra adresu: Vilnius, Skroblų g. 12-39. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: Pilnai įrengtas. Detalus aprašymas bus pateiktas ataskaitos tekstinėje dalyje.

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

TAIP

X

NE

7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys).

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas
/Fizinio asmens vardas, pavardė

BALTIC REAL, MB

Juridinio/Fizinio asmens buveinė/Adresas

Perkūnkiemio g. 13-91, LT-12114

Juridinio asmens kodas/
Fizinio asmens gimimo data

į.k. 303282440

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

865969155

(parašas)

Birutė Sukarevičienė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

(parašas)

(savininko/užsakovo/įgalioto asmens vardas, pavardė)

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-06-06 15:55:30

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/3240833**
Registro tipas: **Patalpos/butai**
Sudarymo data: **2023-06-21**
Adresas: **Vilnius, Skroblų g. 12-39**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Butas/Patalpa - Butas**
Unikalus daikto numeris: **4400-6143-0915:1399**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (butų)**
Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr.
ir pažymėjimas plane: **4400-5834-5814, 10A9/b**
Statybos pradžios metai: **2022**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Baigtumo procentas: **100 %**
Kambarių skaičius: **3**
Aukštas: **2**
Rūšys: **Nėra**
Šildymas: **Bendroji centrinio šildymo sistema**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Viryklė: **Elektrinė**
Bendras plotas: **49.29 kv. m**
Naudingas plotas: **49.29 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **44.84 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **51300 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **1 %**
Atkuriamoji vertė: **50700 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-04-10**
Vidutinė rinkos vertė: **160000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-04-10**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-04-10**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Baltic Real, MB, a.k. 303282440**
Daiktas: **butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-29**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. **Hipoteka**
Daiktas: **butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2024-01-23 Sutartinė hipoteka Nr. MK-488**
2024-01-24 IDK Nr. 30000135106178
Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-24**

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Apribojimas disponuoti nekilnojamuoju daiktu

Daiktas: butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627

Įrašas galioja: Nuo 2023-12-29

8. Žymos:

8.1.

Įsiskolinimas už įsigytą turtą

Daiktas: butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627

Įrašas galioja: Nuo 2023-12-29

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)

GEDIMINAS ZABULIS

Daiktas: butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2017-10-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2576

2024-04-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2024-04-22

10.2.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2024-04-10 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Įrašas galioja: Nuo 2024-04-22

10.3.

Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: butas Nr. 4400-6143-0915:1399, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2023-09-28 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

2023-10-25 Statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-00-231025-00217

Įrašas galioja: Nuo 2023-12-28

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

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

BIRUTĖ SUKAREVIČIENĖ

GEDIMINAS ZABULIS

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**

Tomas: **39**

Nekilnojamojo turto objektas: **Patalpa (butas)**

Registro Nr.: **44/3240833 (Patalpos/butai)**

Adresas: **Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 12-39**

Lapų skaičius: **5**

ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

I. Dokumento pavadinimas (antraštė) Kadastro duomenys XML formatu

II. Dokumento sudarytojas (-ai)

Gediminas Zabulis, Vilnius, Žirmūnų g. 117-25

III. Dokumento registracijos data ir numeris 2024-04-10 22:15:49, Nr. 1165085638

IV. Pasirašymas

Parašo paskirtis: pasirašymas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Gediminas Zabulis, matininkas, GEDIMINAS ZABULIS

Sertifikatas išduotas: Gediminas Zabulis

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-04-10 22:15:49

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymoje nurodytas laikas: 2024-04-10 22:16:04

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: EID-SK 2016

Sertifikato galiojimo laikas 2023-03-30 12:25:10 – 2028-03-28 23:59:59

V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius – 0

VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius – 0

VII. Pridedami dokumentai: nėra priedų

VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo ADOC-V1.0

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

X. Elektroninio dokumento grupė BeDOC

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

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-04-10 22:18:09)

XII. Papildomi metaduomenys

Nuorašą suformavo G.Zabulis, 2024-04-10 22:18:09 RC-DSS

Tomo Nr. 39
Registro 44/3240833

BYLOS TOMO VIDAUS APYRAŠAS

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento		Lapų skaič.	Bylos lapų numeriai	Pastabos
		Nr.	Data			
1	BUTO (PATALPOS) PLANAS	1	2024-04-10	1	1	
2	PATALPOS (BUTO) KADASTRO DUOMENYS 1D FORMA	2	2024-04-10	1	2	
3	PATALPOS (BUTO) VERČIŲ NUSTATYMAS 2D FORMA	3	2024-04-10	1	3	
4	PATALPOS (BUTO) VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA 3 FORMA	4	2024-04-10	1	4	

Vidaus apyrašo lapų 4

Matininkas Gediminas Zabulis

ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

I. Dokumento pavadinimas (antraštė) Buto planai

II. Dokumento sudarytojas (-ai)

Gediminas Zabulis, Vilnius, Žirmūnų g. 117-25

III. Dokumento registracijos data ir numeris 2024-04-10 22:16:21, Nr. 1165085427

IV. Pasirašymas

Parašo paskirtis: pasirašymas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Gediminas Zabulis, matininkas, GEDIMINAS ZABULIS

Sertifikatas išduotas: Gediminas Zabulis

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-04-10 22:16:21

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymoje nurodytas laikas: 2024-04-10 22:16:48

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: EID-SK 2016

Sertifikato galiojimo laikas 2023-03-30 12:25:10 – 2028-03-28 23:59:59

V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius – 1

VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius – 0

VII. Pridedami dokumentai: nėra priedų

VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo ADOC-V1.0

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

X. Elektroninio dokumento grupė BeDOC

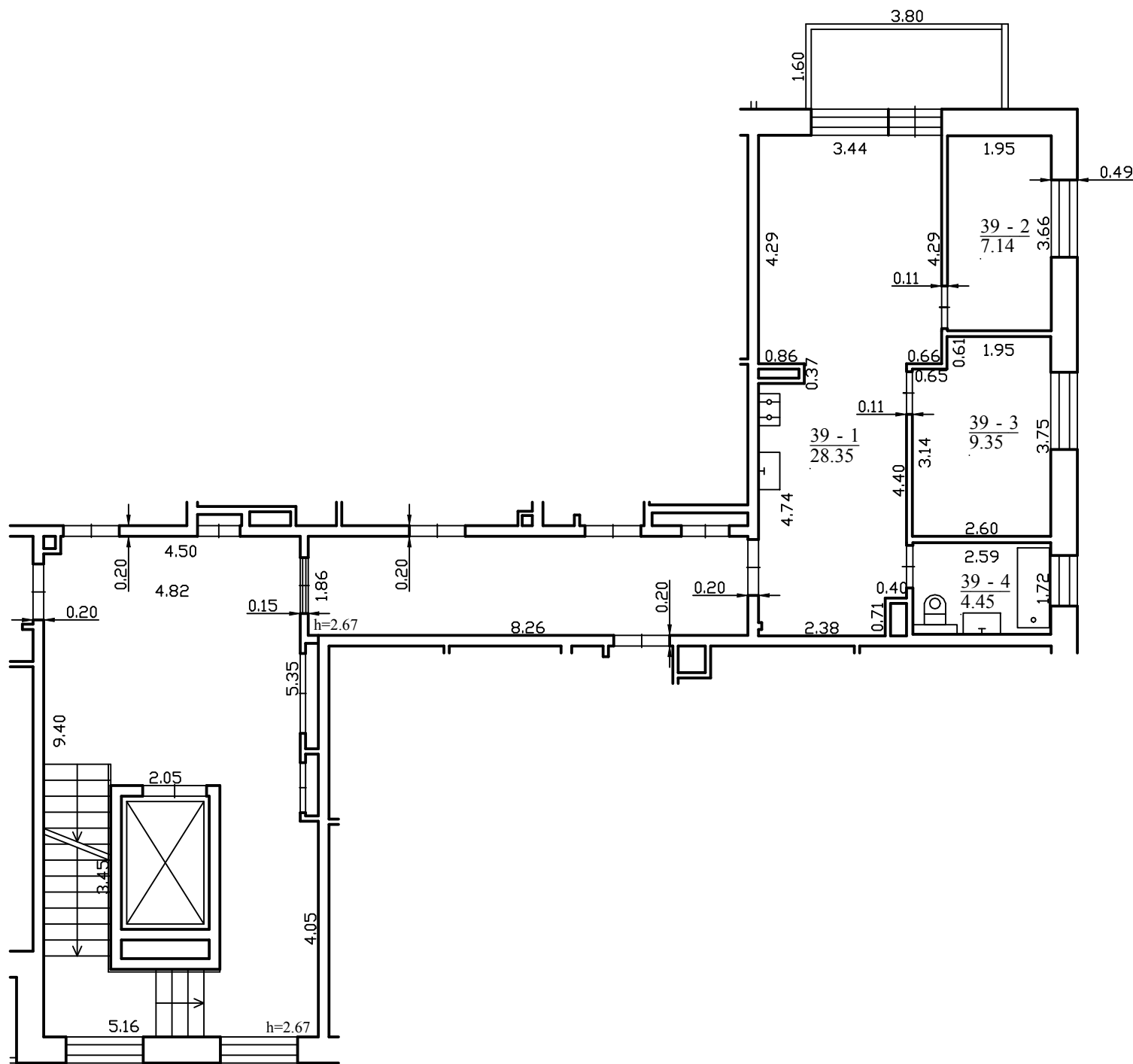
XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-04-10 22:18:08)

XII. Papildomi metaduomenys

Nuorašą suformavo G.Zabulis, 2024-04-10 22:18:08 RC-DSS

ANTRAS AUKŠTAS



1165085427

GEDIMINAS ZABULIS individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 340832, el. pašto adresas (-ai): gediminomatavimai@gmail.com, tel.: + 370 622 198 18		
Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-2576	matininkas	GEDIMINAS ZABULIS
Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 12-39		
Pastato žymėjimas plane		10A9/b
Kadastro duomenų nustatymo data		2024-04-10
Plano parengimo data		2024-04-10
Mastelis		1:100

Matininkas(-ė) GEDIMINAS ZABULIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2576, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 340832, el. pašto adresas (-ai): gediminomatavimai@gmail.com, tel.: + 370 622 198 18

PATALPOS (BUTO) KADASTRO DUOMENYS

Patalpos (buto) kadastro

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 12-39
Paskirtis Gyvenamoji (butų)
Pavadinimas Butas
Žymėjimas plane 39
Kadastro duomenų nustatymo data 2024-04-10 Unikalus numeris 4400-6143-0915:1399
Pastaba baigtumas 100 proc.

Aukštas:	2	Vandentiekis:	Komunalinis vandentiekis
Požymis:		Karštas vanduo:	Yra
Bendras plotas: kv. m	49,29	Nuotekų šalinimas:	Komunalinis nuotekų šalinimas
Gyvenamasis plotas: kv. m	44,84	Dujos:	Nėra
Kambarių skaičius:	3	Viryklė:	Elektrinė
Rūsys:	Nėra	Vonios kambarys:	Yra
Šildymas:	Bendr. centr. šild. sist.		

Pastato, kuriame yra patalpa (butas), kadastro duomenys

Paskirtis Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)
Pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas
Žymėjimas plane 10A9/b Unikalus numeris 4400-5834-5814

Statybos pradžios metai:	2022	Sienos:	Daugiasluoksnės plokštės
Statybos pabaigos metai:	2023	Baigtumo procentas: %	100
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub. m	39951
Rekonstravimo pabaigos metai:		Bendras plotas: kv. m	10654,04
Kap. remonto pradžios metai:		Aukštų skaičius:	9
Kap. remonto pabaigos metai:		Koordinatė X:	6059981
Papr. remonto pradžios metai:	2023	Koordinatė Y:	580952
Papr. remonto pabaigos metai:	2024	Statinio kategorija:	Ypatingasis



ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

I. Dokumento pavadinimas (antraštė) Buto (patalpos) kadastro duomenys

II. Dokumento sudarytojas (-ai)

Gediminas Zabulis, Vilnius, Žirmūnų g. 117-25

III. Dokumento registracijos data ir numeris 2024-04-10 22:16:49, Nr. 1165085639

IV. Pasirašymas

Parašo paskirtis: pasirašymas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Gediminas Zabulis, matininkas, GEDIMINAS ZABULIS

Sertifikatas išduotas: Gediminas Zabulis

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-04-10 22:16:49

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymeje nurodytas laikas: 2024-04-10 22:17:15

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: EID-SK 2016

Sertifikato galiojimo laikas 2023-03-30 12:25:10 – 2028-03-28 23:59:59

V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius – 0

VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius – 0

VII. Pridedami dokumentai: nėra priedų

VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo ADOC-V1.0

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

X. Elektroninio dokumento grupė BeDOC

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

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-04-10 22:18:09)

XII. Papildomi metaduomenys

Nuorašą suformavo G.Zabulis, 2024-04-10 22:18:09 RC-DSS



Matininkas(-ė) GEDIMINAS ZABULIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2576, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 340832, el. pašto adresas (-ai):
gediminomatavimai@gmail.com, tel.: + 370 622 198 18

PATALPOS (BUTO) VERČIŲ NUSTATYMAS

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 12-39
Unikalus numeris 4400-6143-0915:1399
Vertės nustatymo data 2024-04-10

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
39	Butas	0.8	kv. m	49.29	Modelis:25491	1040	51300	1	50700		160000

matininkas

GEDIMINAS ZABULIS



* 1 1 6 5 0 8 5 6 3 7 *

ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

I. Dokumento pavadinimas (antraštė) Buto (patalpos) įkainojimas (perkainojimas)

II. Dokumento sudarytojas (-ai)

Gediminas Zabulis, Vilnius, Žirmūnų g. 117-25

III. Dokumento registracijos data ir numeris 2024-04-10 22:17:17, Nr. 1165085637

IV. Pasirašymas

Parašo paskirtis: pasirašymas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Gediminas Zabulis, matininkas, GEDIMINAS ZABULIS

Sertifikatas išduotas: Gediminas Zabulis

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-04-10 22:17:17

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymoje nurodytas laikas: 2024-04-10 22:17:43

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: EID-SK 2016

Sertifikato galiojimo laikas 2023-03-30 12:25:10 – 2028-03-28 23:59:59

V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius – 0

VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius – 0

VII. Pridedami dokumentai: nėra priedų

VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo ADOC-V1.0

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

X. Elektroninio dokumento grupė BeDOC

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

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-04-10 22:18:09)

XII. Papildomi metaduomenys

Nuorašą suformavo G.Zabulis, 2024-04-10 22:18:09 RC-DSS



* 1 1 6 5 0 8 5 6 3 7 *

Matininkas(-ė) GEDIMINAS ZABULIS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-2576, individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr. 340832, el. pašto adresas (-ai): gediminomatavimai@gmail.com, tel.: + 370 622 198 18

PATALPOS (BUTO) VIDAUS PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Skroblų g. 12-39
Paskirtis Gyvenamoji (butų)
Pavadinimas Butas
Žymėjimas plane 39
Kadastro duomenų nustatymo data 2024-04-10 Unikalus numeris 4400-6143-0915:1399

Aukšto Nr.	Patalpos pažymėjimas plane		Patalpų pavadinimas	Bendras plotas m ²	Gyvenamosios paskirties patalpų							Negyvenamosios paskirties patalpų		
	1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m ²	Iš to skaičiaus			Pagalbinis nenaudingasis plotas m ²	Rūšių (pusrūšių) plotas m ²	Garažų plotas m ²	Pagrindinis plotas m ²	Pagalbinis plotas m ²	Naudingasis plotas m ²
						Gyvenamasis plotas m ²	Verslo plotas m ²	Pagalbinis naudingasis plotas m ²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	39	1	Kambarys - virtuvė	28,35	28,35	28,35								
2	39	2	Kambarys	7,14	7,14	7,14								
2	39	3	Kambarys	9,35	9,35	9,35								
2	39	4	Sanitarinis mazgas	4,45	4,45			4,45						
Iš viso patalpų (4 patalpos)				49,29	49,29	44,84		4,45						

matininkas

GEDIMINAS ZABULIS



* 1 1 6 5 0 8 5 6 3 6 *

ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

I. Dokumento pavadinimas (antraštė) Buto (patalpos) vidaus plotų eksplikacija

II. Dokumento sudarytojas (-ai)

Gediminas Zabulis, Vilnius, Žirmūnų g. 117-25

III. Dokumento registracijos data ir numeris 2024-04-10 22:17:45, Nr. 1165085636

IV. Pasirašymas

Parašo paskirtis: pasirašymas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Gediminas Zabulis, matininkas, GEDIMINAS ZABULIS

Sertifikatas išduotas: Gediminas Zabulis

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-04-10 22:17:45

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymeje nurodytas laikas: 2024-04-10 22:17:59

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: EID-SK 2016

Sertifikato galiojimo laikas 2023-03-30 12:25:10 – 2028-03-28 23:59:59

V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius – 0

VI. Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius – 0

VII. Pridedami dokumentai: nėra priedų

VIII. Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo ADOC-V1.0

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

X. Elektroninio dokumento grupė BeDOC

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

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-04-10 22:18:09)

XII. Papildomi metaduomenys

Nuorašą suformavo G.Zabulis, 2024-04-10 22:18:09 RC-DSS



* 1 1 6 5 0 8 5 6 3 6 *

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-06-06 15:56:43

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/1610579**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2013-06-05**
Būklė: **Tvarkomas (nuo 2024-06-12)**
Adresas: **Vilnius, Skroblų g. 12**

2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-2675-8969**
Žemės sklypo kadastro numeris ir
kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0052:21 Vilniaus m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių
teritorijos**
Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 0101-
0052-0139**
Žemės sklypo plotas: **0.5818 ha**
Užstatyta teritorija: **0.5818 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius
matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **840000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-12-06**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-09-25**
- 2.2. **Pastatas**
Unikalus daikto numeris: **4400-5953-1436**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai
pastatai)**
Būklė: **Leidimas vykdyti statybos darbus**
Statusas: **Formuojamas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2022-09-20**
- 2.3. **Pastatas - Daugiabutis gyvenamasis namas**
Aprašymas / pastabos: **Su terasomis, pažymėtomis nuo Tr1 iki Tr19**
Unikalus daikto numeris: **4400-5834-5814**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai
pastatai)**
Žymėjimas plane: **10A9/b**
Statybos pradžios metai: **2022**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Papr. remonto pradžios metai: **2023**
Papr. remonto pabaigos metai: **2024**
Statinio kategorija: **Ypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Bendroji centrinio šildymo sistema**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Daugiasluoksnės plokštės**
Stogo danga: **Bitumas**
Aukštų skaičius: **9**

Bendras plotas: **10651.70 kv. m**
Naudingas plotas: **8031.46 kv. m**
Negyvenamosios paskirties patalpos(-ų)
naudingasis plotas: **2509.45 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **6142.97 kv. m**
Rūšių (pusrūšių) plotas: **110.79 kv. m**
Pagrindinis plotas: **2450.28 kv. m**
Tūris: **39951 kub. m**
Užstatytas plotas: **3252.00 kv. m**
Patalpų, suformuotų kaip atskiri
nekilnojamieji daiktai, skaičius: **159**
Gyvenamosios paskirties patalpų
skaičius: **141**
Kambarių skaičius: **311**
Koordinatė X: **6059981**
Koordinatė Y: **580952**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **10852000 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **10852000 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2023-09-28**
Vidutinė rinkos vertė: **11455000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-09-28**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-04-29**
Pastato (jo dalies) energinio
naudingumo klasė: **A++**
Skačiuojamosios šiluminės energijos
sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **14.37 kWh/m2/m.**

Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė

2.4.

Unikalus daikto numeris: **4400-6221-9256**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **A1**
Būklė: **Nebaigtas statyti**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **95 %**
Plotas: **64.99 kv. m**
Medžiaga: **Betono trinkelės**
Koordinatė X: **6059996**
Koordinatė Y: **580996**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6620 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**
Atkuriamoji vertė: **5960 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-03-15**
Vidutinė rinkos vertė: **4350 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-03-15**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-09-21**

Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė

2.5.

Unikalus daikto numeris: **4400-6221-9245**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **A2**

Būklė: **Nebaigtas statyti**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **95 %**
Plotas: **63.24 kv. m**
Medžiaga: **Betono trinkelės**
Koordinatė X: **6059983**
Koordinatė Y: **580989**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6120 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**
Atkuriamoji vertė: **6120 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2023-09-21**
Vidutinė rinkos vertė: **4280 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2023-09-21**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-09-21**

Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė

2.6. Unikalus daikto numeris: **4400-6221-9223**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **A3**
Būklė: **Nebaigtas statyti**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **95 %**
Plotas: **65.25 kv. m**
Medžiaga: **Betono trinkelės**
Koordinatė X: **6060011**
Koordinatė Y: **580946**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6650 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**
Atkuriamoji vertė: **5980 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-01-23**
Vidutinė rinkos vertė: **4370 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-01-23**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-09-21**

Kiti inžineriniai statiniai - Automobilių stovėjimo aikštelė

2.7. Unikalus daikto numeris: **4400-6221-9278**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **A4**
Būklė: **Nebaigtas statyti**
Statybos pradžios metai: **2023**
Statybos pabaigos metai: **2023**
Statinio kategorija: **I grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **95 %**
Plotas: **64.90 kv. m**
Medžiaga: **Betono trinkelės**
Koordinatė X: **6059996**
Koordinatė Y: **580943**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6810 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **10 %**

Atkuriamoji vertė: **6130 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-01-23**
Vidutinė rinkos vertė: **4470 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-01-23**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-09-21**

2.8. **Kiti inžineriniai statiniai - Tvora**
Unikalus daikto numeris: **4400-5432-9354**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **t5**
Statusas: **Suformuotas padalijus daiktą**
Daikto istorinė kilmė: **Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 4400-5325-0212**
Statybos pradžios metai: **1953**
Statybos pabaigos metai: **1953**
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Ilgis: **172.18 m**
Medžiaga: **Plytos**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **36500 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**
Atkuriamoji vertė: **9120 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-01-23**
Vidutinė rinkos vertė: **9120 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo
būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-01-23**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2020-04-07**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.66. **Nuosavybės teisė**
baltic **Baltic Real, MB, a.k. 303282440**
Daiktas: **1/76 kitų statinių Nr. 4400-5432-9354, aprašytų p. 2.8.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-11-17 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3410**
2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-29**

4.67. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **Baltic Real, MB, a.k. 303282440**
Daiktas: **1/6 kitų statinių Nr. 4400-6221-9223, aprašytų p. 2.6.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-29**

4.129. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **1997-08-21 Valdybos sprendimas Nr. 1400V**
2013-05-21 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-(14.49.109.)-770
Įrašas galioja: **Nuo 2013-08-23**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. **Valstybinės žemės patikėjimo teisė**
Patikėtinis: **Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.**

[registravimo pagrindas: 2024-01-10 Lietuvos Respublikos Vyriausybės
nutarimas Nr. 32
2024-01-25 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. A54-
170/24(2.14.1.36E-ŽEM)
[rašas galioja: Nuo 2024-01-31

6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.2. **Hipoteka**
Daiktas: 1/6 kitų statinių Nr. 4400-6221-9223, aprašytų p. 2.6.,
4.67.
[registravimo pagrindas: 2024-01-23 Sutartinė hipoteka Nr. MK-488
2024-01-24 IDK Nr. 30000135106178
[rašas galioja: Nuo 2024-01-24
- 6.14. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-02-03 Servituto sutartis Nr. 1561
Plotas: 4.00 kv. m
Aprašymas: Servituto turėtojas - AB Vilniaus šilumos tinklai.
[rašas galioja: Nuo 2022-02-08
- 6.15. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
Plotas: 145.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2022-01-27
- 6.16. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
Plotas: 299.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2022-01-27

7. Juridiniai faktai:

- 7.71. **Apribojimas disponuoti nekilnojamuoju daiktu**
Daiktas: 1/6 kitų statinių Nr. 4400-6221-9223, aprašytų p. 2.6.,
4.67.
[registravimo pagrindas: 2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627
[rašas galioja: Nuo 2023-12-29
- 7.72. **Nustatyta naudotis nekilnojamuoju daiktu tvarka Baltic Real, MB, a.k. 303282440**
Daiktas: 1/6 kitų statinių Nr. 4400-6221-9223, aprašytų p. 2.6.,
4.67.
[registravimo pagrindas: 2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627
Aprašymas: Atskirai naudosis, valdys bei disponuos aikštelės dalimi - automobilio stovėjimo vieta, prie šios Sutarties pridedamame plane (Priedas Nr.1) pažymėta numeriu 18 (aštuoniolika).
[rašas galioja: Nuo 2023-12-29

8. Žymos:

- 8.1. **Isiskolinimas už įsigytą turtą**
Daiktas: 1/6 kitų statinių Nr. 4400-6221-9223, aprašytų p. 2.6.,
4.67.

[registravimo pagrindas: 2023-12-22 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. AD-3627
[rašas galioja: Nuo 2023-12-29

- 8.5. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: šilumos perdavimo tinklų
apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
2022-07-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Plotas: 450.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.6. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: skirstomųjų dujotiekių
apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
2022-07-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Plotas: 21.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.7. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir
nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros
apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
2022-07-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Plotas: 1798.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.8. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos
zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
2022-07-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Plotas: 445.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.9. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos
zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
[registravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
2022-07-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Plotas: 5818.00 kv. m
[rašas galioja: Nuo 2023-01-01
- 8.10. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
Nekilnojamojo turto registre: elektroninių ryšių tinklų
elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III
skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2022-01-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio
skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-119-(14.49.109 E.)
2022-07-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Plotas: 660.00 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2024-05-20 Informacinės sistemos "Infostatyba"
pranešimas Nr. ARCCR-00-240520-03859

Aprašymas: Paprastasis remontas
Įrašas galioja: Nuo 2024-05-20

10.2. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2024-04-29 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla

Aprašymas: 2024-04-29 pastato duomenys tikslinti, atlikus buto
Nr.121 (4400-6143-6031:1508) kadastrinius matavimus.
Įrašas galioja: Nuo 2024-05-15

10.3. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2024-05-06 Informacinės sistemos "Infostatyba"
pranešimas Nr. ARCCR-00-240506-03452

Aprašymas: Paprastasis remontas
Įrašas galioja: Nuo 2024-05-07

10.4. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2024-04-29 Informacinės sistemos "Infostatyba"
pranešimas Nr. ARCCR-00-240429-03286

Aprašymas: Paprastasis remontas
Įrašas galioja: Nuo 2024-04-29

10.5. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2024-04-22 Informacinės sistemos "Infostatyba"
pranešimas Nr. ARCCR-00-240422-03098

Aprašymas: Paprastasis remontas
Įrašas galioja: Nuo 2024-04-22

10.6. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)

Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2024-03-23 Informacinės sistemos "Infostatyba"
pranešimas Nr. ARCCR-00-240323-02254

Aprašymas: Paprastasis remontas
Įrašas galioja: Nuo 2024-03-25

10.7. Nustatyti nauji kadastro duomenys, kurie neįrašyti į kadastrą (kadastro žyma)

Duomenis nustatė: JUOZAS KAŠĖTA

- Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1350
2024-01-15 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2024-02-21
- 10.8. Visos patalpos, sudarančios pastatą, įregistruotos (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2023-10-25 Statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-00-231025-00217
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-28
- 10.9. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
DAINA KUKTIENĖ
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2008-06-19 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-340
2023-09-28 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-28
- 10.10. Suformuotas naujas (daikto registravimas)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2023-09-28 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
2023-10-25 Statybos užbaigimo aktas Nr. ACCA-00-231025-00217
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-28
- 10.11. Parengta deklaracija apie statybos užbaigimą (kadastro žyma)
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-6221-9223, aprašyti p. 2.6.
Įregistravimo pagrindas: 2023-12-18 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCCR-20-231218-12435
Aprašymas: Nauja statyba
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-18
- 10.12. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2023-09-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-06
- 10.13. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
JUOZAS KAŠĖTA
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1350
2023-09-25 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2023-12-06
- 10.14. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)
Daiktas: pastatas Nr. 4400-5834-5814, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2023-10-17 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. KG-0584-00078/0
Įrašas galioja: Nuo 2023-10-17
Terminas: Nuo 2023-10-13 iki 2033-10-13
- 10.15. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
RENATA KVIATKOVSKAJA
Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-6221-9223, aprašyti p. 2.6.
kiti statiniai Nr. 4400-6221-9245, aprašyti p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 4400-6221-9256, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-6221-9278, aprašyti p. 2.7.

- Įregistravimo pagrindas: **2014-03-20 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1991**
2023-09-21 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų
byla
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-10**
- 10.16. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9223, aprašyti p. 2.6.**
kiti statiniai Nr. 4400-6221-9245, aprašyti p. 2.5.
kiti statiniai Nr. 4400-6221-9256, aprašyti p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 4400-6221-9278, aprašyti p. 2.7.
Įregistravimo pagrindas: **2023-09-21 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų**
byla
2023-10-09 Pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti
nesudėtingo statinio statybą Nr. ARCUB-00-231009-
00538
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-10**
- 10.17. **Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti**
nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9245, aprašyti p. 2.5.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-10-03 Informacinės sistemos "Infostatyba"**
pranešimas Nr. ARCUB-00-231003-00531
Aprašymas: **Nauja statyba**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-04**
- 10.18. **Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti**
nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9278, aprašyti p. 2.7.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-10-03 Informacinės sistemos "Infostatyba"**
pranešimas Nr. ARCUB-00-231003-00531
Aprašymas: **Nauja statyba**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-03**
- 10.19. **Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti**
nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9256, aprašyti p. 2.4.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-10-03 Informacinės sistemos "Infostatyba"**
pranešimas Nr. ARCUB-00-231003-00531
Aprašymas: **Nauja statyba**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-03**
- 10.20. **Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti**
nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9223, aprašyti p. 2.6.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-10-03 Informacinės sistemos "Infostatyba"**
pranešimas Nr. ARCUB-00-231003-00531
Aprašymas: **Nauja statyba**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-03**
- 10.21. **Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti**
nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9223, aprašyti p. 2.6.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-10-02 Informacinės sistemos "Infostatyba"**
pranešimas Nr. ARCUB-00-231002-00529
Aprašymas: **Nauja statyba**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-02**
- 10.22. **Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti**
nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
Daiktas: **kiti statiniai Nr. 4400-6221-9245, aprašyti p. 2.5.**
Įregistravimo pagrindas: **2023-10-02 Informacinės sistemos "Infostatyba"**
pranešimas Nr. ARCUB-00-231002-00529
Aprašymas: **Nauja statyba**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-10-02**

- 10.23. Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-6221-9256, aprašyti p. 2.4.
 Įregistravimo pagrindas: 2023-10-02 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCUB-00-231002-00529
 Aprašymas: Nauja statyba
 Įrašas galioja: Nuo 2023-10-02
- 10.24. Parengta pažyma apie nebaigto statyti ar rekonstruoti nesudėtingo statinio statybą (kadastro žyma)
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-6221-9278, aprašyti p. 2.7.
 Įregistravimo pagrindas: 2023-10-02 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. ARCUB-00-231002-00529
 Aprašymas: Nauja statyba
 Įrašas galioja: Nuo 2023-10-02
- 10.25. Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)
 Daiktas: pastatas Nr. 4400-5953-1436, aprašytas p. 2.2.
 Įregistravimo pagrindas: 2022-09-20 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-01-220920-01102
 Aprašymas: Nauja statyba
 Įrašas galioja: Nuo 2022-09-20
- 10.26. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
 ANGELE KUNCAITIENĖ
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-5432-9354, aprašyti p. 2.8.
 Įregistravimo pagrindas: 2008-11-14 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-756
 2020-04-07 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
 Įrašas galioja: Nuo 2020-04-27
- 10.27. Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
 Daiktas: kiti statiniai Nr. 4400-5432-9354, aprašyti p. 2.8.
 Įregistravimo pagrindas: 2020-03-24 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (statinių) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. STL-20-0603
 2020-04-07 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
 Įrašas galioja: Nuo 2020-04-27
- 10.28. Suformuotas padalijimo būdu (daikto registravimas)
 Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2675-8969, aprašytas p. 2.1.
 Įregistravimo pagrindas: 2013-05-21 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-(14.49.109.)-770
 Įrašas galioja: Nuo 2013-08-08

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,
- 11.1. Teritorijos pavadinimas: vienuoliktasis skirsnis)
 Teritorijos unikalus numeris: 100401117
 Įregistravimo pagrindas: Telia Lietuva, AB; 2023-06-19 23.12750 Skroblų g. 12, Vilniaus m. ŠKL daugiabutis gyv. namas (144 butai, 8 komercijos) Nr. 4800117047
 Įregistravimo data: 2023-06-29
 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 32 kv. m, nuo 2023-12-08
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis
- 11.2. Teritorijos pavadinimas: skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: **100374042**

Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2022-06-08**
Daugiabutis gyvenamasis namas Skroblų g. 12, Vilnius,
Vilniaus m. sav. Nr. E1N1238762

Įregistravimo data: **2022-12-08**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **45 kv. m, nuo 2023-12-08**

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI

11.3. Teritorijos pavadinimas: **skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100375109**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos;**
2019-12-05 Lietuvos geologijos tarnybos direktoriaus
įsakymas Nr. 29853

Įregistravimo data: **2022-12-09**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **5818 kv. m, nuo 2023-12-08**

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:

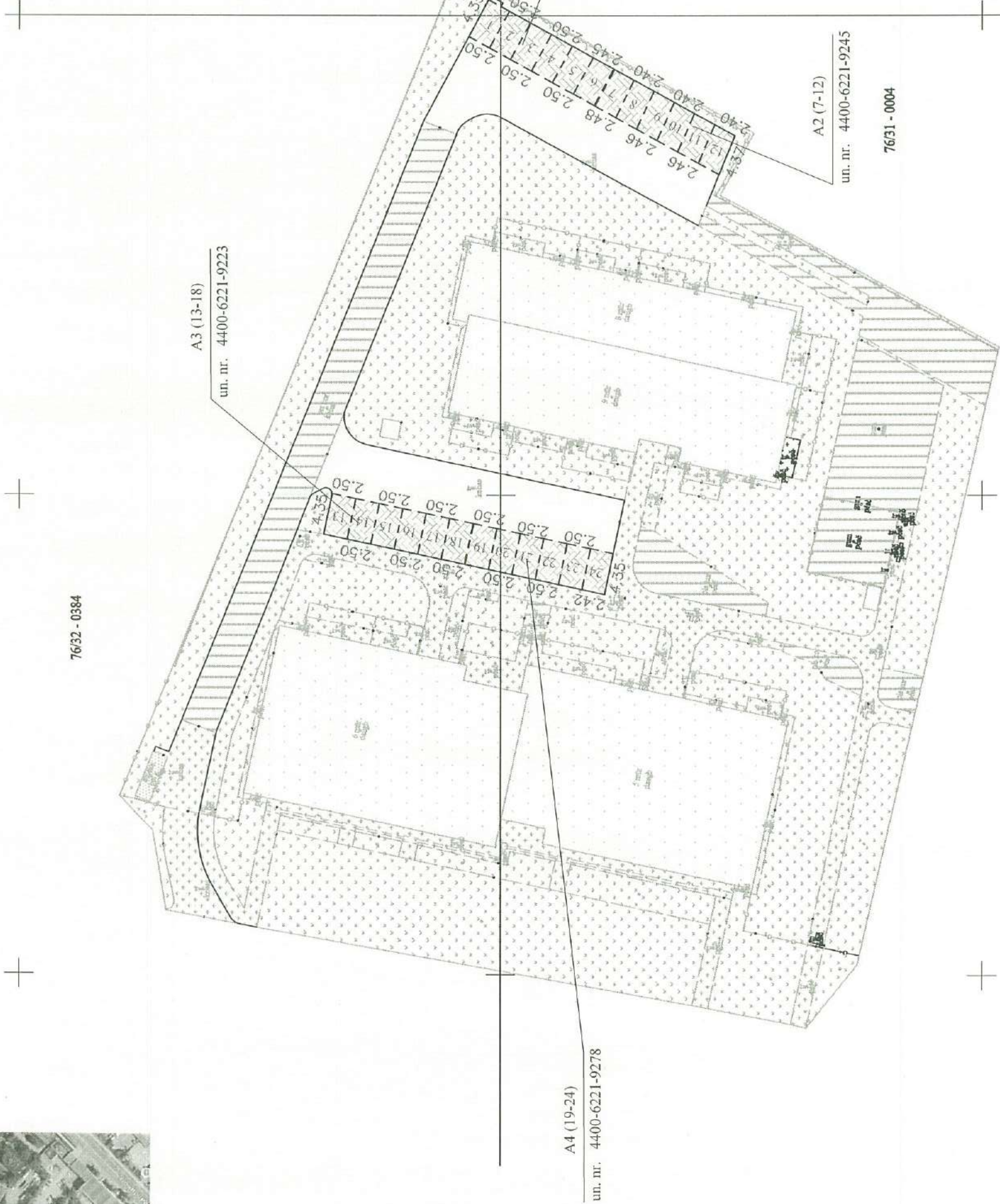
Dokumentą atspausdino

BIRUTĖ SUKAREVIČIENĖ



AIKŠTELIŲ NAUDOJIMOSI VIETOS NUSTATYMO PLANAS
PAGAL UAB "SKROBLŲ PROJEKTAS" PASIŪLYMĄ

2023-09-21



— — — — —
Parduodamos automobilių parkavimo vietos (plane paž. nuo 1 iki 24)

PASTABA: Aikštelių naudojimosi vietos nustatymo planas parengtas pagal UAB "Skroblų projektas" pasiūlymą, bei remiantis 2023-09-21 d. kadastrinių matavimų duomenimis.

Objekto pavadinimas	Automobilių stovėjimo aikštelė (A1-A4)
Savivaldybė	Vilniaus m. sav.
Seniūnija	
Gyvenamoji vietovė	Vilniaus m.
Govė	Skroblų g. 12
Žemės sklypo kadastrinis Nr.	0101/0052:21

Kadastru duomenimis nustatyti naudota medžiaga	
Medžiagos pavadinimas	Medžiagos parengimo data
J. ŠALKAUSKO PERSONALINĖ ĮMONĖ vykdo	2023-09-04
J. Šalkauskas (kvalifikacijos paž. Nr. 1GKV-1108)	
įspildomoji geodezinė nuotrauka	

Uždaroji akcinė bendrovė "AVINIDA", kodas: 123905786,
adresas: Vilnius, Linkmenų g. 6-2 tel.: +370 684 31277

Matavimo kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir Pavardė	Data
Nr. 2M-M-1991	Matininkė	Renata Kviatkovskaja	2023-09-21
Lapų skaičius	1	Lapas Nr.	