

# NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 123704 VAT\_2025 DGR VHAN | 2024 m. gruodžio 31 d. | VILNIUS

Pastatas - Administracinis pastatas (2 vnt.) ir žemės sklypas

Vilnius, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B

**OBER**  **HAUS**  
NEKILNOJAMASIS TURTAS

## TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

## Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos Nr. 123704 VAT\_2025 DGR VHAN

Vertinimo užsakovas	UAB „Sostinės bokštai“. Juridinio asmens kodas: 304849153. Buveinė: Ozo g. 12A-1, Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Vertinimo atvejis	Kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-iaime punkte.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas <b>finansinių ataskaitų sudarymo tikslu</b> .
Turto apžiūrėjimo data	2025 m. sausio 6 d.
Vertės nustatymo data	2024 m. gruodžio 31 d.
Ataskaitos surašymo data	2025 m. sausio 14 d.
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Pastatas - Administracinis pastatas (2 vnt.) ir žemės sklypas.
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Vilnius, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B.
Vertinamo turto savininkas	UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“, įm. k. 304849153.
Vertinamo turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė.

## PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Paskirties grupė / Paskirtis	Unikalus Nr.	Indeksas plane	Energinio naudingumo klasė	Bendras plotas
<b>Vilnius, Lvivo g. 21</b>					
Pastatas - Administracinis pastatas	Administracinių / Administracinių	1099-4035-8012	1B15/t	Nėra duomenų	41882,22 m <sup>2</sup>
<b>Vilnius, Lvivo g. 21B</b>					
Pastatas - Administracinis pastatas	Administracinių / Administracinių	4400-5858-8104	2B3/t	Nėra duomenų	3496,50 m <sup>2</sup>
Turto pavadinimas	Naudojimo paskirtis / Naudojimo būdas	Unikalus Nr.	Kadastro Nr.	Bendras plotas	
<b>Vilnius, Lvivo g. 21</b>					
Žemės sklypas	Kita / Komercinės paskirties objektų teritorijos	4400-6123-4635	0101/0032:1181 Vilniaus m. k.v.	0,6979 ha	

**VERTINIMO METODAI:** Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudotas pajamų metodas. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais atliktais pajamų metodu.

## IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto **rinkos vertė** 2024 m. gruodžio 31 dieną yra  
**65 000 000 Eur (šešiasdešimt penki milijonai eurų)**

## PASTABOS:

- Turto rinkos verčių sąlyginis paskirstymas atskiriems turtiniams vienetams yra pateikiamas 6.11 lentelėje, 43 psl. Vertintojai pažymi, kad turto verčių priskyrimas atskiriems turtiniams vienetams yra sąlyginis, jis galioja tik naudojant, parduodant, įkeičiant visą nuosavybės teise valdomą vertinamą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais.
- Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė buvo paremta naudojant **pajamų metodą**, kur visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje turto vertėje PVM nėra įskaičiuotas. Pažymime, kad vykdant tokio turto pirkimo / pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokesčių reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita paruošta **uždariosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Saltoniškių g. 2, LT-08126 Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras); Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).

## Vertintojas: Donatas Grigaluskas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000389, išduotas 2007-06-22

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu, suformuojant ADOC tipo dokumentą

## Asmuo turintis teisę veikti įmonės vardu:

Uždariosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo **Vaida Narjauskienė**

Ši vertinimo ataskaita pasirašyta generalinio direktoriaus įgalioto asmens elektroniniu parašu, suformuojant ADOC tipo dokumentą

## TURINYS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽŪMA.....	2
1. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI .....	4
2. VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS.....	5
3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA .....	6
4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS .....	8
5. RINKOS KONJUNKTŪRA.....	22
6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....	30
7. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS, ATASKAITOS GALIOJIMAS IR TAIKYMO APRIBOJIMAI.....	44

## PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo turto buvimo vieta

II PRIEDAS. Vertinamo turto nuotraukos

III PRIEDAS. Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenys, žemės sklypo plano kopija, žemės sklypo detaliojo plano kopija

IV PRIEDAS. Rekonstravimo ir statybos darbų biudžetas

V PRIEDAS. Techninė užduotis

VI PRIEDAS. Turto apžiūros aktas

**Priedai, pateikti „Google“ disko duomenų saugykloje  
(nuoroda: <https://drive.google.com/drive/folders/1C7NJwXDeFQEDN6JrIlgEN-2emvWqxxgIQ>)**

VII PRIEDAS. Užsakovo pateikta projektinė dokumentacija

# 1. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI

Vertinant turtą ir surašant šią ataskaitą buvo naudojami šie teisiniai, metodologiniai ir informacijos šaltiniai:

- Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:
  - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139);
  - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 50-2502);
  - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-160 „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
  - Tarptautinių vertinimo standartų tarybos parengti Tarptautiniai vertinimo standartai (įsigalimo data – 2025-01-31);
  - Europos vertintojų asociacijos grupės parengti Europos vertinimo standartai (įsigaliojimo data – 2025-01-01);
  - Europos Sąjungos Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (BDAR);
  - Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštaruoja aukščiau išvardintiems dokumentams.

Vertintojai patvirtina, kad ši vertinimo ataskaita parengta ir visiškai atitinka aukščiau išvardintų dokumentų reikalavimus.
- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:
  - Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylų kopijos;
  - Žemės sklypo plano kopija;
  - Žemės sklypo detaliojo plano kopija;
  - Prekybos centro (unik. Nr. 1099-4035-8012, Kalvarijų g. 24A, Vilnius) rekonstravimo į administracinį pastatą Lvivo g. 21B, Vilniuje, ir administracinio pastato statybos Kalvarijų g. 24, Vilniuje, projekto bendroji dalis;
  - Rekonstravimo bei statybos darbų biudžetas;
  - Užsakovo pateikta informacija apie vertinimo dienai atliktus statybos darbus;
  - Žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte;
  - Kt.
- Valstybės įmonės Registrų centro medžiaga:
  - Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai;
  - Kadastro žemėlapiai;
  - NT sandorių kainų paieška;
  - Žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai.
- Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
- Interaktyvūs žemėlapiai:
  - <http://www.maps.lt/map/> [žiūrėta 2025-01-06];
  - <https://www.google.lt/maps/> [žiūrėta 2025-01-06];
  - <https://potvyniai.aplinka.lt/map> [žiūrėta 2025-01-06].
- Reikšmingi vertinimui dokumentai ir informacija, kurių buvo prašyta ir kurie nebuvo pateikti vertintojui: nėra.



## 2. VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

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 prieinamas atviroje rinkoje.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalines paslaugas ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei.
- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, t. y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei.
- Vertintojai pažymi, kad užsakovo pateiktą informaciją laiko pakankama bei patikima šiam vertinimui atlikti. Tačiau vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas ar tikrumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojai vadovavosi VI Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.
- 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.
- Šis vertinimas visiškai atitinka Europos vertinimo standartus (EVS) su viena išlyga: tiek, kiek jis naudojamas įkeitimo tikslais, jis neatitinka EVS skyriaus EVGN 2 „Vertinimas įkeitimo tikslu – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ dėl vertinimo užsakovo ir ataskaitos naudotojų instrukcijos vertintojui nustatyti tik rinkos vertę, nepaisant Reglamento (ES) 2024/1623 reikalavimo nuo 2025-01-01 dienos nustatyti „turto vertę“, atsižvelgiant į „apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus“.

### Specialiosios sąlygos, prielaidos bei aplinkybės:

Ši vertinimo ataskaita paremta specialiosiomis sąlygomis, prielaidomis bei aplinkybėmis. Užsakovo pageidavimu vertinamo turto vertė yra nustatoma 2024 m. gruodžio 31 dienai. Vertintojai pažymi, kad turtas profesionaliai buvo apžiūrėtas 2025 m. sausio 6 d. Turto vertinimas buvo atliktas priėmus specialiąją prielaidą, kad apžiūros dieną užfiksuota vertinamo turto fizinė būklė visiškai atitiko jo būklę vertinimo dieną, t. y. 2024 m. gruodžio 31 dieną.

### 3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas nekilnojamas turtas susideda iš trijų turtinių vienetų: Pastato - Administracinio pastato (2 vnt.) ir žemės sklypo.

Vertinamo turto juridiniai ir identifikaciniai duomenys yra nustatyti remiantis informacija, pateikiama Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės IŠRAŠE apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, 2024-12-31, registro Nr. 44/3260030. Šis išrašas yra pateikiamas šios ataskaitos III priede.

Žemiau, 3.1–3.3 lentelėse, yra pateikiami vertinamo objekto pagrindiniai juridiniai-identifikaciniai duomenys bei kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertinimui.

**3.1 lentelė.** Vertinamo pastato - administracinio pastato (unikalus Nr. 1099-4035-8012) pagrindiniai juridiniai-identifikaciniai duomenys

<b>Adresas</b>	Vilnius, Lvivo g. 21.
<b>Turto pavadinimas</b>	Pastatas - Administracinis pastatas.
<b>Aprašymas / pastabos</b>	Nebaigtas rekonstruoti.
<b>Paskirties grupė</b>	Administracinių.
<b>Naudojimo paskirtis</b>	Administracinių.
<b>Unikalus Nr.</b>	1099-4035-8012.
<b>Indeksas plane</b>	1B15/t.
<b>Turto savininkas</b>	UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“, įm. k. 304849153.
<b>Turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	Hipoteka.
<b>Juridiniai faktai</b>	Įrašų nėra.
<b>Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei</b>	Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma): Įregistravimo pagrindas: 2023-05-24 Informacinės sistemos „Infostatyba“ pranešimas Nr. LSNS-01-230524-00458. Aprašymas: Rekonstravimas. Įrašas galioja: Nuo 2023-05-24. Plačiau žr. šios ataskaitos VII priede.

**3.2 lentelė.** Vertinamo pastato - administracinio pastato (unikalus Nr. 4400-5858-8104) pagrindiniai juridiniai-identifikaciniai duomenys

<b>Adresas</b>	Vilnius, Lvivo g. 21B.
<b>Turto pavadinimas</b>	Pastatas - Administracinis pastatas.
<b>Paskirties grupė</b>	Administracinių.
<b>Naudojimo paskirtis</b>	Administracinių.
<b>Unikalus Nr.</b>	4400-5858-8104.
<b>Indeksas plane</b>	2B3/t.
<b>Būklė</b>	Nebaigtas statyti.
<b>Turto savininkas</b>	UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“, įm. k. 304849153.
<b>Turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	Hipoteka.
<b>Juridiniai faktai</b>	Įrašų nėra.
<b>Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei</b>	Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma): Įregistravimo pagrindas: 2023-05-24 Informacinės sistemos „Infostatyba“ pranešimas Nr. LSNS-01-230524-00458. Įrašas galioja: Nuo 2023-05-24. Plačiau žr. šios ataskaitos VII priede.

**3.3 lentelė.** Vertinamo žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-6123-4635) pagrindiniai juridiniai–identifikaciniai duomenys

<b>Adresas</b>	Vilnius, Lvivo g. 21.
<b>Turto pavadinimas</b>	Žemės sklypas.
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita.
<b>Naudojimo būdas</b>	Komercinės paskirties objektų teritorijos.
<b>Unikalus Nr.</b>	4400-6123-4635.
<b>Kadastro Nr.</b>	0101/0032:1181 Vilniaus m. k.v.
<b>Turto savininkas</b>	UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“, įm. k. 304849153.
<b>Turto valdymo teisė</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Kitos daiktinės teisės</b>	<p>Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis):          Plotas: 1049,00 kv. m.          Aprašymas: Plane pažymėtas S1 (viešpataujantys daiktai - Krokuvos gatvė, L. Kačynskio gatvė.</p> <p>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis):          Plotas: 1049,00 kv. m.          Aprašymas: Plane pažymėtas S1.</p> <p>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis):          Plotas: 33,00 kv. m.          Aprašymas: Plane pažymėtas S4.</p> <p>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis):          Plotas: 9,00 kv. m.          Aprašymas: Plane pažymėtas S3.</p> <p>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis):          Plotas: 47,00 kv. m.          Aprašymas: Plane pažymėtas S2.</p> <p>Hipoteka.</p>
<b>Juridiniai faktai</b>	Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).
<b>Žymos</b>	Įrašų nėra.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	<p>Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).</p> <p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).</p> <p>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).</p> <p>Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).</p> <p>Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).</p>
<b>Kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertei</b>	-

**Komentaras dėl teritorijų planavimo:** vertinamas turtas yra išsidėstęs vertinimo dieną galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano funkcinėje zonoje „Pagrindinio centro zona“. Vertintojų nuomone, pagal vertinimo dieną galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nėra jokių juridinių kliūčių plėtoti vertinamą turtą pagal jo esamą paskirtį.

## 4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

### 4.1. VERTINAMO TURTO VIETA

Vertinamas objektas yra Vilniuje, Šnipiškių seniūnijai priklausančioje teritorijoje, adresu Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B.

#### 4.1.1. VIETOVĖS APRAŠYMAS



**Šnipiškių seniūnija** yra išsidėsčiusi Vilniaus miesto centrinėje dalyje, dešiniajame Neries krante, priešais Naujamiesčio seniūniją, tarp Žvėryno, Šeškinės ir Žirmūnų seniūnijų. Seniūnijos plotas – 3,12 m<sup>2</sup>, 2024 metų duomenimis čia gyvena 19 830 gyventojų. Su miesto centru Šnipiškės jungia Žalio tiltas. Šnipiškių rajonas (ypač Šnipiškių seniūnijos dalis, esanti dešiniajame Neries krante teritoriją ribojama Neries upe (pietuose) bei Geležinio Vilko–Žalgirio–Raitininkų gatvėmis) nekilnojamojo turto požiūriu – tai vienas iš perspektyviausių regionų visame Vilniaus mieste, ateityje turintis visas galimybes tapti naujuoju Vilniaus miesto centru (tiek administraciniu, tiek ir komerciniu požiūriu). Tai savotiškas tiltas tarp senojo miesto centro (Gedimino prospekto bei jo prieigų ir Senamiesčio), išlikusio svarbiausiu kultūrinio, pramoginio miesto regionu ir kitų miesto verslo rajonų (Naujamiestyje, Šiaurės miestelyje, Ukmergės ir Laisvės prospekte ir kt.).

Todėl šiuo metu jau vyksta verslo pastatų (ypač daugiaaukščių pastatų) plėtra kartu su investicijomis į gyvenamąją statybą, tokia mišri plėtra kuria modernias ir energetiškai stiprias miesto erdves.

Pagrindiniai Šnipiškių regiono bruožai yra:

- Pagrindinė regiono ašis bei traukos centras – Konstitucijos prospektas, kurio patrauklumas, raida turi didelės įtakos visam regionui;
- Šioje miesto dalyje sukoncentruota nemaža dalis miesto valdymo ir kitų valstybinių institucijų: Vilniaus miesto savivaldybė ir jai pavaldžios tarnybos, Vilniaus apskrities administracija, Registrų centro Vilniaus miesto ir rajono filialai. Taip pat yra nemažai verslo pastatų: verslo centrai: 15-os aukštų Hanner ir 33-jų aukštų „Europa“, IBC verslo centras, „Swedbank“ būstinės pastatas, verslo centrai K29, „Quadrum“, „Artery“, „FLOW“. Taip pat išsidėstę prekybos centrai „Europa“ ir „VCUP“, viešbučiai „Holiday Inn“, „Radisson Blu Hotel Lietuva“, „Best Western“ („Naujasis Vilnius“), pramogų centras „Forum Palace“, statomi verslo centrai „Hero“ ir „Sąvaržėlė“.
- Didžiausios Šnipiškių regiono problemos: rajonas vis dar nespėja atsikratyti ankstesnio Šnipiškių rajono įvaizdžio (lūšnynų rajonas), dar ir dabar nauji pastatai kontrastuoja su šalia stovinčiomis apgriuvusiomis lūšnelėmis, didelės transporto spūstys piko metu Konstitucijos prospekte, Kalvarijų ir Žalgirio gatvėje.
- Pagrindiniai privalumai: tai miesto regionas išsidėstęs pačiame miesto centre, todėl susisiekimas su kitais miesto rajonais (atstumų požiūriu) laikomas labai geru, sparčiai kyla rajono prestižas. Įgyvendintas dviejų lygių sankryžos įrengimas Geležinio Vilko ir Ukmergės gatvių sankirtoje pagerino transporto spūščių problemą.

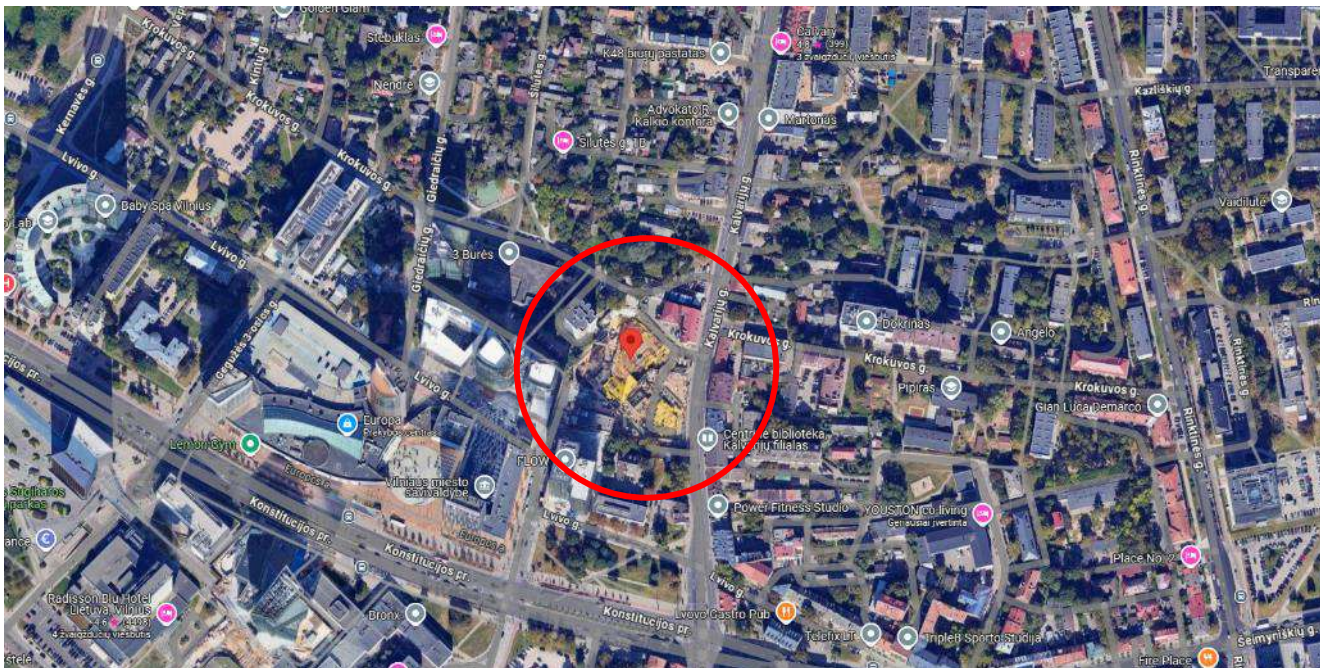
#### 4.1.2. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS APRAŠYMAS

Vertinamas objektas yra Šnipiškių seniūnijos pietrytinėje dalyje, netoliese Kalvarijų gatvės ir Konstitucijos prospekto sankryžos (žr. 4.1–4.2 pav.). Vertinamo turto artimoje aplinkoje vyrauja verslo centrai („3 burės“, „FLOW“, „Europa“), komercinės, visuomeninės paskirties objektai, pavieniai senos ir naujos statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, 150 m atstumu yra Europos aikštė, todėl šiai vietai būdingi dideli pėsčiųjų srautai. Vertinamas turtas ribojasi su Kalvarijų gatve, pasižyminčia intensyviais transporto srautais, yra gerai matomas nuo minėtos gatvės važiuojamosios dalies, kas suteikia objekto lokacijai aiškumo ir komercinio patrauklumo. Vertinamas objektas patogiai pasiekiamas individualiu transportu dėl greta esančių Kalvarijų gatvės ir Konstitucijos prospekto, besijungiančio su Geležinio Vilko gatve – šios gatvės užtikrina geras susisiekimo su miesto centru ir aplinkiniais mikrorajonais bei išvažiavimo iš miesto sąlygas. Susisiekimas visuomeniniu transportu taip pat patogus – artimiausia visuomeninio transporto stotelė „Europos aikštė“ yra 200 m atstumu nuo vertinamo objekto, Konstitucijos pr., joje kursuoja įvairių maršrutų autobusai ir troleibusai. Nuo Vilniaus miesto centro (Katedros aikštės) vertinamas objektas nutolęs maždaug 1,5 km atstumu.

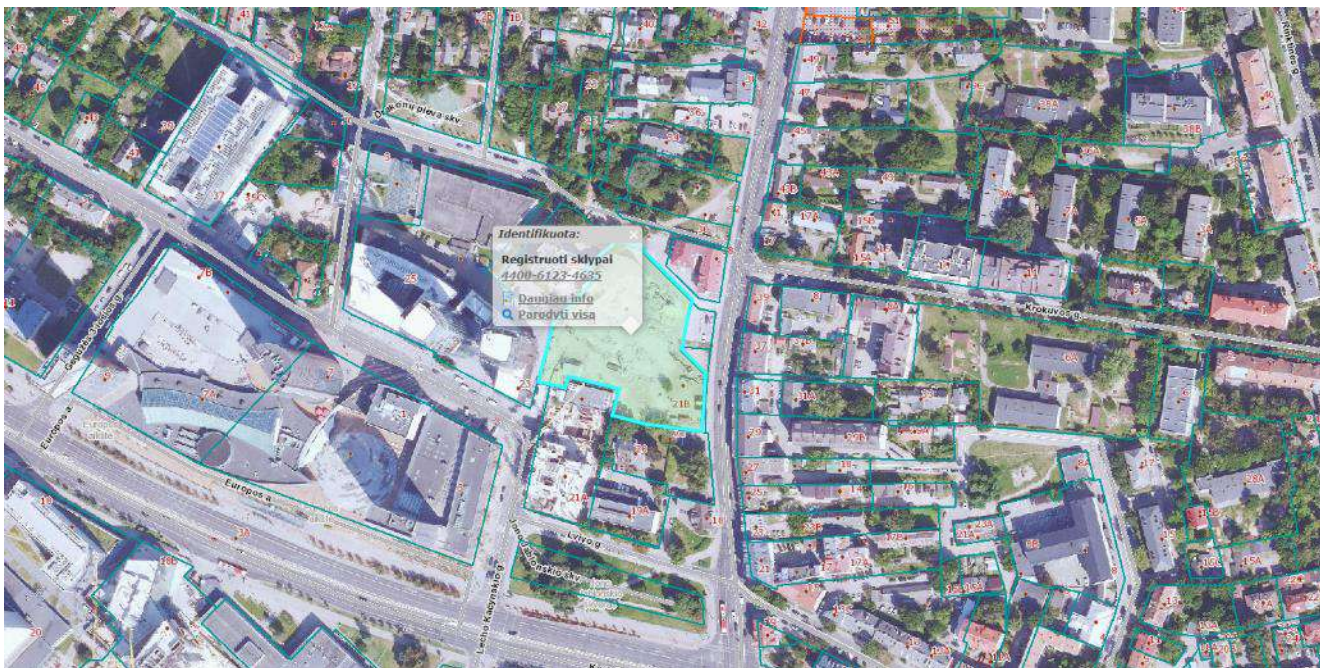


### 4.1.3. IŠVADOS DĖL VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS

Vertintojų nuomone, komercinės paskirties objekto plėtojimo ir eksploatavimo požiūriais vertinamas turtas išsidėstęs itin patraukioje bei patogioje vietoje – turtas yra arti miesto centro, gerai matomas nuo Kalvarijų gatvės važiuojamosios dalies, greta komerciškai itin patrauklaus Konstitucijos prospekto, pasižymintčio komercinių objektų ir modernių verslo centrų gausa. Vertinamas turtas lengvai pasiekiamas tiek individualiu transportu, tiek ir viešuoju transportu, vietovėje gerai išvystyta socialinė ir inžinerinė infrastruktūros. Atsižvelgiant į visus aukščiau paminėtus veiksnius galima teigti, kad vertinamo turto dislokacija komercinės paskirties objekto plėtojimo ir eksploatavimo požiūriais yra labai patraukli.



4.1 pav. Vertinamo turto buvimo vieta (palydovo nuotrauka)<sup>1</sup>



4.2 pav. Vertinamo žemės sklypo ribos (kadastro žemėlapis ištrauka)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Interaktyvus žemėlapis. Prieiga per internetą: <https://www.google.lt/maps> [žiūrėta 2025-01-06];

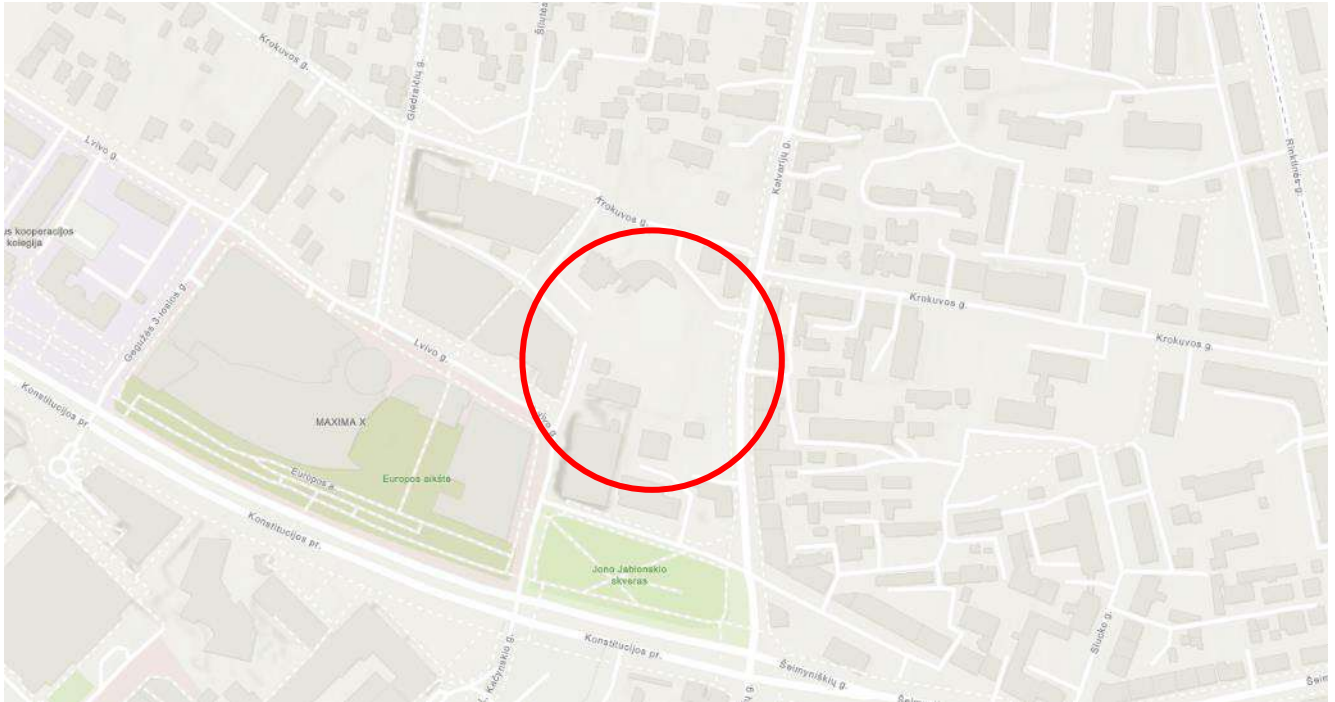
<sup>2</sup> Kadastro žemėlapis. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/> [žiūrėta 2025-01-06].



#### 4.1.4. POTVYNIŲ RIZIKA

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

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



4.3 pav. Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis ištrauka<sup>3</sup>

## 4.2. TURTO APRAŠYMAS

### 4.2.1. BENDRAS VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamą turtą sudaro trys turtiniai vienetai:

- Pastatas - Administracinis pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-8012);
- Pastatas - Administracinis pastatas (unikalus Nr. 4400-5858-8104);
- Žemės sklypas (unikalus Nr. 4400-6123-4635).

Vertinami nebaigti statyti/rekonstruoti pastatai - administraciniai pastatai kartu sudaro vientisą objektą - verslo centrą „HERO“. „HERO“ - tai 15 aukštų A klasės verslo centras, kuris pirmasis Baltijos šalyse siekiantis gauti tarptautinį pastatų standarto „WELL Gold“ sertifikata bei „Breeam Excellent“ tvirų pastatų sertifikata, todėl projekte pagrindinis dėmesys skiriamas tvarumui, aplinkosaugai, gerai žmogaus savijautai ir sveikatai.

Vertinimo dieną administraciniame pastate (unikalus Nr. 1099-4035-8012) yra vykdomi rekonstrukcijos darbai: senasis prekybos paskirties pastatas buvo nugriautas, jo vietoje rekonstrukcijos būdu yra statomas verslo centro korpusas - naujas, modernus administracinės paskirties pastatas. Vertinimo dieną jau yra pasiektas numatytas pastato aukštingumas (pastatyti abu 14 ir 15 korpusai), baigiamos montuoti fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų įrengimo, pradedami patalpų apdailos darbai. Vertinamame administraciniame pastate (unikalus Nr. 4400-5858-8104) vertinimo dieną yra vykdomi statybos darbai, pasiektas numatytas pastato aukštingumas, baigiamos montuoti fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų įrengimo ir pradedami patalpų apdailos darbai. Pastatų statybos/rekonstrukcijos darbams Prekybos centro (unik. Nr. 1099-4035-8012, Kalvarijų g. 24A, Vilnius) rekonstravimo į administracinį pastatą Lviso g.

<sup>3</sup> Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis. Prieiga per internetą: <https://potvyniai.aplinka.lt/map> [žiūrėta 2025-01-06].

21B, Vilniuje, ir administracinio pastato statybos Kalvarijų g. 24, Vilniuje, projekto pagrindu yra išduotas statybos leidimas (2022-04-06 statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-220406-00418).

Žemiau, 4.2.2–4.2.4 poskyriuose, pateikiami vertinamo turto aprašymai, 4.2.5 poskyryje pateikiamas rekonstravimo ir naujos statybos projekto rodiklių aprašymas.

#### **4.2.2. VERTINAMO PASTATO - ADMINISTRACINIO PASTATO (UNIKALUS NR. 1099-4035-8012) APRAŠYMAS**

##### **VERTINAMO PASTATO PATALPŲ PLOTAI IR TŪRINIAI–PLANINIAI SPRENDINIAI**

Vertinamas administracinis pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-8012) – tai 41 882,22 m<sup>2</sup> bendro ploto, penkiolikos aukštų su trimis rūsių lygiais administracinių paskirties grupės, administracinės paskirties pastatas, plane pažymėtas indeksu 1B15/t. Pastato statybos metai: 1994–2002 m., pastatas rekonstruotas 2022–2024 metais. Pastatas yra nebaigtas statyti (rekonstruoti) - vertinimo dieną NT registre įregistruotas pastato baigtumas: 49 proc. Vertinamame pastate patalpos išsidėsčiusios per devyniolika lygių (tris rūsių lygius ir pirmą–penkioliktą aukštus, pirmame pastato aukšte įrengta antresolė), pastato plotų išsidėstymas pagal aukštus pateikiamas 4.1 lentelėje, pastato plotų pasiskirstymas pagal patalpų paskirtį pateikiamas 4.2 lentelėje. Vertinamo pastato plotas yra nustatytas remiantis vertintojams pateiktos kadastrinių matavimų bylos duomenimis. Pagrindinis fasadas orientuotas į Kalvarijų gatvės pusę, turtas itin gerai matomas nuo šios gatvės važiuojamosios dalies. Vertinamo turto apžiūros metu buvo užfiksuoti vykdomi pastato rekonstrukcijos darbai: pastatyta nauja pastato požeminė ir antžeminė dalys, pasiektas numatytas pastato aukštingumas, baigiamos montuoti fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų įrengimo ir pradėti patalpų vidaus apdailos darbai. Pastatas yra fiziškai sujungtas su šioje ataskaitoje vertinamu administraciniu pastatu, plane pažymėtu indeksu 2B3/t (unikalus Nr. 4400-5858-8104) ir kartu sudaro nebaigtą statyti/rekonstruoti verslo centrą „HERO“.

##### **4.1 lentelė. Plotų pasiskirstymas pagal aukštus pastate 1B15/t**

<b>Aukštas</b>	<b>Plotas, m<sup>2</sup></b>	<b>Proc.</b>
<b>-3 aukštas</b>	3 782,91	9,03 %
<b>-2 aukštas</b>	3 590,40	8,58 %
<b>-1 aukštas</b>	3 705,97	8,85 %
<b>1 aukštas</b>	3 534,16	8,44 %
<b>Antresolė</b>	976,58	2,33 %
<b>2 aukštas</b>	3 413,06	8,15 %
<b>3 aukštas</b>	3 410,11	8,14 %
<b>4 aukštas</b>	1 218,36	2,91 %
<b>5 aukštas</b>	1 753,61	4,19 %
<b>6 aukštas</b>	1 753,61	4,19 %
<b>7 aukštas</b>	1 731,19	4,14 %
<b>8 aukštas</b>	1 733,95	4,14 %
<b>9 aukštas</b>	1 733,74	4,14 %
<b>10 aukštas</b>	1 733,74	4,14 %
<b>11 aukštas</b>	1 735,85	4,14 %
<b>12 aukštas</b>	1 735,85	4,14 %
<b>13 aukštas</b>	1 735,85	4,14 %
<b>14 aukštas</b>	1 735,85	4,14 %
<b>15 aukštas</b>	867,43	2,07 %
<b>Iš viso:</b>	<b>41 882,22</b>	<b>100 %</b>



**4.2 lentelė.** Plotų pasiskirstymas pagal patalpų paskirtį pastate 1B15/t

Patalpų paskirtis	Plotas, m <sup>2</sup>	Proc.
<b>Administracinė</b>	28 865,17	68,92 %
<b>Garažų</b>	13 017,05	31,08 %
<b>Iš viso:</b>	<b>41 882,22</b>	<b>100 %</b>

Vertinamo pastato nuomotinas plotas, vertintojų nuomone, nesutampa su pastato bendru plotu – nuomotinas plotas yra 29 469,11 m<sup>2</sup> (eliminuoti požeminių automobilių stovėjimo aikštelių plotai).

Šioje ataskaitoje pateikiamų ir analizuojamų vertinamo objekto plotų pagrindas – vertinamo turto kadastrinių matavimų byloje pateikti plotai.

**PASTATO KONSTRUKCIJŲ SUDEDAMŲJŲ ELEMENTŲ APRAŠYMAS**

**Pamatai** – gelžbetonio. **Sienos** – monolitinio gelžbetonio. **Pertvaros** – blokelių mūro. **Perdangos** – gelžbetonio. **Langai** – aliumininiuose rėmuose su stiklo paketais, dalyje pastato nesumontuoti (vieno iš bokštų 12–14 aukštuose, kito – 15 aukšte). **Durys:** vidaus – nėra; išorės – nėra. **Stogas** – sutapdintas.

Vertintojų nuomone, remiantis turto apžiūros duomenimis, vertinamo turto faktinis konstruktyvų įrengimo lygis yra ~54 proc. Konstruktyvų įrengimo lygio nustatymas yra pateikiamas 4.3 lentelėje.

**4.3 lentelė.** Rekonstruojamo administracinio pastato konstruktyvų įrengimo lygio nustatymas

Eil. Nr.	Konstruktyvai	Konstruktyvo dalis, proc.	Apžiūros metu:	
			Įrengta	Įrengta iš viso
1	Pamatai	4%	100%	4,0%
2	Sienos	20%	100%	20,0%
3	Perdangos	10%	100%	10,0%
4	Stogo konstrukcija	3%	100%	3,0%
5	Stogo danga	2%	80%	1,6%
6	Išorės apdaila	1%	80%	0,8%
7	Pertvaros	5%	10%	0,5%
8	Grindys	13%	20%	2,6%
9	Langai	7%	90%	6,3%
10	Durys	3%	0%	0,0%
11	Vidaus apdaila	14%	5%	0,7%
12	Šildymas	5%	50%	2,5%
13	Vandentiekis	1%	25%	0,3%
14	Nuotekų šalinimas	1%	25%	0,3%
15	Karštas vanduo	1%	0%	0,0%
16	Elektra	7%	15%	1,1%
17	Vėdinimas ir kondicionavimas	3%	20%	0,6%
<b>IŠ VISO:</b>		100%		<b>54,2%</b>
<b>Konstruktyvų įrengimo lygis apžiūros metu:</b>				<b>54%</b>

**PASTATO IR PATALPŲ APDAILOS APRAŠYMAS**

**Pastato fasado išorės apdaila:** fasadinės stiklo plokštės. **Vidaus apdaila:** **Sienos** – be apdailos: gelžbetonio konstrukcijos, blokelių mūras, gipso kartonas. **Lubos** – be apdailos: gelžbetoninės perdangos konstrukcijos, termoizoliacinės medžiagos. **Grindys** – monolitinis betonas, pakeliamų grindų sistema (nedidelėje dalyje pastato).

**INŽINERINĖS ĮRANGOS APRAŠYMAS**

**Elektra** – yra (įvadas, išvedžiota dalis instaliacijos). **Vandentiekis** – yra (įvadas, išvedžiota dalis tinklų). **Nuotekų šalinimas** – yra (išvedžiota dalis tinklų). **Šildymas** – yra, miesto tinklų centralizuotas šildymas (išvedžiota dalis tinklų). **Kita:** oro vėdinimo ir kondicionavimo sistema (išvedžiota dalis tinklų), priešgaisrinės signalizacijos sistema (išvedžiota dalis tinklų).

## PASTATO (JO DALIES) ENERGINIO NAUDINGUMO KLASĖ

Vertinamam pastatui energinio naudingumo sertifikavimas yra privalomas. Statybos sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) skelbiame Pastatų energinio naudingumo sertifikatų registre apie vertinamą pastatą yra užfiksuota ši informacija: Energinio naudingumo klasė: E; Sertifikato Nr.: PR-0181-0042; Išdavimo data: 2009-12-21; Galiojimo data: 2019-12-21; Šildomas plotas (m<sup>2</sup>): 6165; E. sąnaudos (kWh/m<sup>2</sup>/metai): 122. Sertifikatas yra pasibaigusio galiojimo, jame nurodyta informacija nusako vertinamo pastato energinio naudingumo klasę prieš pradėdant pastato rekonstrukcijos darbus. Remiantis vertintojams pateikta projektine dokumentacija, numatyta pastato energinio naudingumo klasė po pastato rekonstrukcijos bus A+. Vertintojų nuomone, vertinamo turto energinio naudingumo savybės užbaigus jo rekonstrukciją atitiks rinkos dalyvių (pirkėjų) poreikius.

## PASTATO TVARUMO SERTIFIKATAS

Vertinamame pastate šiuo metu vykdomi rekonstrukcijos/statybos darbai, todėl tvarumo sertifikatas nėra išduotas. Siekiama, kad užbaigus statybos darbus vertinamam verslo centrui, kurį sudaro administracinis pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-8012) ir kitas šioje vertinimo ataskaitoje vertinamas pastatas (unikalus Nr. 4400-5858-8104), būtų suteiktas pastatų sertifikavimo sistemos „WELL Gold“ sertifikatas bei „Breeam Excellent“ tvarumo sertifikatas.

## IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO BŪKLĖS

Pastato konstruktyvo elementų būklė – labai gera, konstruktyvai baigti statyti; inžinerinės įrangos būklė – labai gera, įrengti įvairūs, išvedžiota dalis tinklų; pastato patalpų apdailos būklė – patalpos be apdailos, pradėdami darbai. Vykdomi pastato rekonstrukcijos darbai – pastatyta nauja pastato požeminė ir antžeminė dalys, baigiamos sumontuoti fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų ir pradėdami patalpų apdailos įrengimo darbai.

### 4.2.3. VERTINAMO PASTATO - ADMINISTRACINIO PASTATO (UNIKALUS NR. 4400-5858-8104) APRAŠYMAS

#### VERTINAMO PASTATO PATALPŲ PLOTAI IR TŪRINIAI-PLANINIAI SPRENDINIAI

Vertinamas administracinis pastatas (unikalus Nr. 4400-5858-8104) – tai 3 496,50 m<sup>2</sup> bendro ploto, trijų aukštų su trimis rūšio lygiais administracinių paskirties grupės, administracinės paskirties pastatas, plane pažymėtas indeksu 2B3/t. Pastato statybos metai: 2022–2024 m. Pastatas yra nebaigtas statyti - vertinimo dieną NT registre įregistruotas pastato baigtumas: 53 proc. Vertinamame pastate patalpos išsidėsčiusios per septynis lygius (tris rūšio lygius ir pirmame–trečiame aukštuose, pirmame pastato aukšte įrengta antresolė), pastato plotų išdėstymas pagal aukštus pateikiamas 4.4 lentelėje, pastato plotų pasiskirstymas pagal patalpų paskirtį pateikiamas 4.5 lentelėje. Vertinamo pastato plotas yra nustatytas remiantis vertintojams pateiktos kadastrinių matavimų bylos duomenimis. Pagrindinis fasadas orientuotas į Kalvarijų gatvės pusę, turtas itin gerai matomas nuo šios gatvės važiuojamosios dalies. Vertinamo turto apžiūros metu buvo užfiksuoti vykdomi pastato statybos darbai: pastatyta pastato požeminė ir antžeminė dalys, pasiektas numatytas pastato aukštingumas, baigiamos montuoti fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų įrengimo ir pradėdami vidaus patalpų apdailos darbai. Pastatas yra fiziškai sujungtas su šioje ataskaitoje vertinamu administraciniu pastatu, plane pažymėtu indeksu 2B3/t (unikalus Nr. 4400-5858-8104) ir kartu sudaro nebaigtą statyti verslo centrą „HERO“.

#### 4.4 lentelė. Plotų pasiskirstymas pagal aukštus pastate 2B3/t

Aukštas	Plotas, m <sup>2</sup>	Proc.
-3 aukštas	603,72	17,26 %
-2 aukštas	592,41	16,94 %
-1 aukštas	588,85	16,84 %
1 aukštas	523,77	14,98 %
Antresolė	22,29	0,64 %
2 aukštas	582,73	16,67 %
3 aukštas	582,73	16,67 %
<b>Iš viso:</b>	<b>3 496,50</b>	<b>100 %</b>

**4.5 lentelė.** Plotų pasiskirstymas pagal patalpų paskirtį pastate 2B3/t

Patalpų paskirtis	Plotas, m <sup>2</sup>	Proc.
<b>Administracinė</b>	1 711,52	48,95 %
<b>Garažų</b>	1 784,98	51,05 %
<b>Iš viso:</b>	<b>3 496,50</b>	<b>100 %</b>

Vertinamo pastato nuomotinas plotas, vertintojų nuomone, nesutampa su pastato bendru plotu – nuomotinas plotas yra 1 763,91 m<sup>2</sup> (eliminuoti požeminių automobilių stovėjimo aikštelių plotai).

Šioje ataskaitoje pateikiamų ir analizuojamų vertinamo objekto plotų pagrindas – vertinamo turto kadastrinių matavimų byloje pateikti plotai.

**PASTATO KONSTRUKCIJŲ SUDEDAMŲJŲ ELEMENTŲ APRAŠYMAS**

**Pamatai** – gelžbetonio. **Sienos** – monolitinio gelžbetonio. **Pertvaros** – blokelių mūro. **Perdangos** – gelžbetonio. **Langai** – aliumininiuose rėmuose su stiklo paketais. **Durys:** vidaus – nėra; išorės – nėra. **Stogas** – sutapdintas.

Vertintojų nuomone, remiantis turto apžiūros duomenimis, vertinamo turto faktinis konstruktyvų įrengimo lygis yra ~58 proc. Konstruktyvų įrengimo lygio nustatymas yra pateikiamas 4.6 lentelėje.

**4.6 lentelė.** Rekonstruojamo administracinio pastato konstruktyvų įrengimo lygio nustatymas

Eil. Nr.	Konstruktyvai	Konstruktyvo dalis, proc.	Apžiūros metu:	
			Įrengta	Įrengta iš viso
1	Pamatai	4%	100%	4,0%
2	Sienos	20%	100%	20,0%
3	Perdangos	10%	100%	10,0%
4	Stogo konstrukcija	3%	100%	3,0%
5	Stogo danga	2%	100%	2,0%
6	Išorės apdaila	1%	100%	1,0%
7	Pertvaros	5%	10%	0,5%
8	Grindys	13%	33%	4,3%
9	Langai	7%	100%	7,0%
10	Durys	3%	0%	0,0%
11	Vidaus apdaila	14%	5%	0,7%
12	Šildymas	5%	60%	3,0%
13	Vandentiekis	1%	25%	0,3%
14	Nuotekų šalinimas	1%	25%	0,3%
15	Karštas vanduo	1%	0%	0,0%
16	Elektra	7%	15%	1,1%
17	Vėdinimas ir kondicionavimas	3%	20%	0,6%
<b>IŠ VISO:</b>		100%		<b>57,6%</b>
<b>Konstruktyvų įrengimo lygis apžiūros metu:</b>				<b>58%</b>

**PASTATO IR PATALPŲ APDAILOS APRAŠYMAS**

**Pastato fasado išorės apdaila:** fasadinės stiklo plokštės. **Vidaus apdaila:** **Sienos** – be apdailos: gelžbetonio konstrukcijos, blokelių mūras, gipso kartonas. **Lubos** – be apdailos: gelžbetoninės perdangos konstrukcijos, termoizoliacinės medžiagos. **Grindys** – monolitinis betonas, pakeliamų grindų sistema (nedidelėje dalyje pastato).

**INŽINERINĖS ĮRANGOS APRAŠYMAS**

**Elektra** – yra (įvadas, išvedžiota dalis instaliacijos). **Vandentiekis** – yra (įvadas, išvedžiota dalis tinklų). **Nuotekų šalinimas** – yra (išvedžiota dalis tinklų). **Šildymas** – yra, miesto tinklų centralizuotas šildymas (išvedžiota dalis tinklų). **Kita:** oro vėdinimo ir kondicionavimo sistema (išvedžiota dalis tinklų), priešgaisrinės signalizacijos sistema (išvedžiota dalis tinklų).

## PASTATO (JO DALIES) ENERGINIO NAUDINGUMO KLASĖ

Vertinamam pastatui energinio naudingumo sertifikavimas yra privalomas. Statybos sektoriaus vystymo agentūros (SSVA) skelbiame Pastatų energinio naudingumo sertifikatų registre informacijos apie vertinamo turto energinio naudingumo klasę nėra. Nekilnojamojo turto registre informacijos apie vertinamo turto energinio naudingumo klasę nėra. Remiantis vertintojams pateikta projektine dokumentacija, numatyta pastato energinio naudingumo klasė bus A++. Vertintojų nuomone, vertinamo turto energinio naudingumo savybės užbaigus jo rekonstrukciją atitiks rinkos dalyvių (pirkėjų) poreikius.

## PASTATO TVARUMO SERTIFIKATAS

Vertinamame pastate šiuo metu vykdomi statybos darbai, todėl tvarumo sertifikatas nėra išduotas. Siekiama, kad verslo centrui, kurį sudaro administracinis pastatas (unikalus Nr. 4400-5858-8104) ir kitas šioje vertinimo ataskaitoje vertinamas pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-8012), būtų suteiktas pastatų sertifikavimo sistemos „WELL Gold“ sertifikatas bei „Breeam Excellent“ tvarumo sertifikatas.

## IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO BŪKLĖS

Pastato konstruktyvo elementų būklė – labai gera, konstruktyvai baigti statyti; inžinerinės įrangos būklė – labai gera, įrengti įvadai, išvedžiota dalis tinklų; pastato patalpų apdailos būklė – patalpos be apdailos, pradedami darbai. Vykdomi pastato statybos darbai – pastatyta pastato požeminė ir antžeminė dalys, sumontuotos fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų ir pradedami patalpų apdailos įrengimo darbai.

## 4.2.4. VERTINAMO ŽEMĖS SKLYPO (UNIKALUS NR. 4400-6123-4635) APRAŠYMAS

4.7 lentelė. Vertinamo žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-6123-4635) aprašymas

Žemės sklypo ribos	
<b>Bendras žemės sklypo plotas</b>	0,6979 ha.
<b>Užstatyta teritorija</b>	0,6979 ha.
<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita.
<b>Naudojimo būdas</b>	Komercinės paskirties objektų teritorijos.
<b>Topografinės konfigūracija</b>	Žemės sklypas netaisyklingo daugiakampio formos, sklypo sąlyginai reljefas lygus. Žemės sklypas šiaurine, pietine ir vakarine kraštinėmis ribojasi su pastatais užstatytais žemės sklypais, rytine – su Kalvarijų gatve.
<b>Žemės sklype esančių inžinerinės komunikacijos</b>	Elektra, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, miesto centrinio šildymo tinklai. Greta sklypo ribos yra gamtinės dujos.
<b>Želdiniai, aplinka</b>	Žemės sklype želdinių nėra, teritorija nesutvarkyta, vykdomi modernaus verslo centro statybos / rekonstrukcijos darbai.
<b>Privažiavimo sąlygos</b>	Geros, asfaltuotomis gatvėmis (nuo Lvivo arba Kalvarijų gatvės).
<b>Servitutai</b>	Vertinamame žemės sklype yra suformuoti keturi servitutiniai keliai: <ul style="list-style-type: none"> <li>• S1 – tarnaujantys (teisė naudotis pėsčiųjų taku; teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas), plotas: 1049,00 kv. m;</li> <li>• S2 – tarnaujantis (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines</li> </ul>



komunikacijas), plotas: 47,00 kv. m;

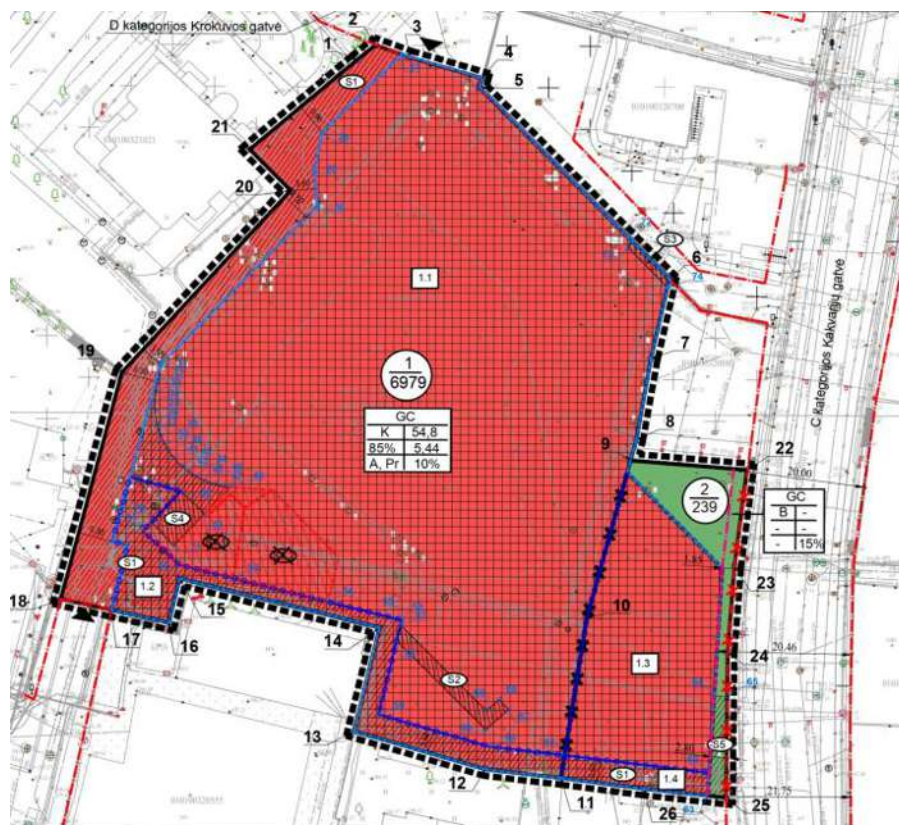
- S3 – tarnaujantis (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas), plotas: 9,00 kv. m;
- S4 – tarnaujantis (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas), plotas: 33,00 kv. m.

### Detaliojo plano sprendiniai

Vertinamam žemės sklypui yra parengtas ir patvirtintas detalusis planas (DĖL APIE 1,5 HA TERITORIJOS TARP KALVARIJŲ, LVOVO, L. KAČYNSKIO IR KROKUVOS GATVIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPUOSE LVIVO G. 21B (KADASTRO NR. 0101/0032:1159) IR KALVARIJŲ G. 24 (KADASTRO NR. 0101/0031:870) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU TVIRTINIMO, 2023-05-03, Nr. 30-1016/23), kuriame nustatyti sekantys žemės sklypo užstatymo reglamentai:

- Teritorijos naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC);
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė;
- Žemės naudojimo būdas: K – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Leidžiamasis pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m): iki 54,80 (sklypo dalies Nr. 1.1 ir 1.2), iki 20,00 (sklypo dalies Nr. 1.3 ir 1.4);
- Leidžiamasis pastatų aukštis (altitudė, m): iki 162,60 (sklypo dalies Nr. 1.1 ir 1.2), iki 128,00 (sklypo dalies Nr. 1.3 ir 1.4);
- Leidžiamasis užstatymo tankis: 85%;
- Leidžiamasis užstatymo intensyvumas: 5,5 (sklypo dalies Nr. 1.1 ir 1.2), 3,0 (sklypo dalies Nr. 1.3 ir 1.4);
- Užstatymo tipas: Aukštybinių pastatų (sklypo dalies Nr. 1.1 ir 1.2), perimetrinis (sklypo dalies Nr. 1.3 ir 1.4);
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (%): 10%;
- Pastatų aukštų skaičius: iki 15 (sklypo dalies Nr. 1.1), 2-15\* (sklypo dalies Nr. 1.2), iki 5 (sklypo dalies Nr. 1.3), 2-5\* (sklypo dalies Nr. 1.4);
- Statinių paskirtys: Negyvenamieji pastatai – viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai.

\* Reglamentinėse zonose 1.2 ir 1.4 galimas užstatymas nuo antrojo aukšto.



#### 4.2.5. REKONSTRAVIMO IR NAUJOS STATYBOS PROJEKTO RODIKLIŲ APRAŠYMAS

Parengtas prekybos centro (unikalus Nr. 1099-4035-8012) rekonstravimo į administracinį pastatą Lvivo g. 21B, Vilniuje, ir administracinio pastato statybos Kalvarijų g. 24, Vilniuje, projektas, kurio pagrindu išduotas statybos leidimas (2022-04-06 statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-01-220406-00418). Šiame vertinimo ataskaitos skyriuje yra aprašomi pagrindiniai rekonstrukcijos projekto rodikliai remiantis užsakovo pateikta dokumentacija (techninio projekto bendroji dalis). Suprojektuoti du statiniai: Statinys Nr. 1 – rekonstruojamas prekybos paskirties pastatas, unikalus Nr. 1099-4035-8012, Kalvarijų g. 24A, Vilniuje, esantis 0,6146 ha ploto žemės sklype (unikalus Nr. 4400-5502-6538), Lvivo g. 21B, Vilniuje, keičiant pastato paskirtį į administracinę (Statinys žymimas projekte – Pastatas Nr. 1); Statinys Nr. 2 – naujai statomas administracinės paskirties pastatas 0,1072 ha ploto žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-5503-1359), Kalvarijų g. 24, Vilniuje, 0,0833 ha ploto dalyje (Statinys žymimas projekte – Pastatas Nr. 2). Vertinimo dieną anksčiau paminėti žemės sklypas ir žemės sklypo dalis yra sujungti į vieną bendrą žemės sklypą (unikalus Nr. 4400-6123-4635), esantį adresu Lvivo g. 21, Vilnius.



**4.4 pav.** Administracinės paskirties pastatų vizualizacijos

**4.8 lentelė.** Bendrieji žemės sklypų užstatymo, rekonstruojamo ir naujai statomų pastatų ir inžinerinių tinklų bei statinių rodikliai

PAVADINIMAS	KIEKIS
<b>Sklypas Nr. 1 (Lvivo g. 21B)</b>	
Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	6146,00
Užstatytas plotas, m <sup>2</sup>	4375,00
Sklypo užstatymo intensyvumas	4,87 (leistinas – 5,5)
Užstatymo tankis, proc.	72 (leistinas – 85)
Želdynų plotas, proc.	10 (614,6 m <sup>2</sup> )
Automobilių stovėjimo vietų skaičius, vnt.	372 vnt.
<b>Administracinis pastatas Nr. 1</b>	
Pastato bendras plotas, m <sup>2</sup>	40725,00
Pastato antžeminis plotas, m <sup>2</sup>	29934,00
Pastato požeminis plotas, m <sup>2</sup>	10791,00
Pastato antžeminis pagrindinis plotas, m <sup>2</sup>	17722,00

Pastato antžeminis pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>	12212,00
Pastato požeminis pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>	10791,00
Pastato tūris, m <sup>3</sup>	170823,00
Aukštų skaičius, vnt.	15
Pastato aukštis, m	54,85
Energinio naudingumo klasė	A+
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I
<u>Automobilių stovėjimo vietų skaičius:</u>	
Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje, vnt.	344
Antžeminėje dviejų aukštų automobilių stovėjimo saugykloje, vnt.	52
<b>Sklypas Nr. 2 (Kalvarijų g. 24)</b>	
Sklypo plotas, m <sup>2</sup>	1072,00
Užstatytas plotas, m <sup>2</sup>	775,00
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,61 (leistinas – 3,0)
Užstatymo tankis, proc.	73 (leistinas – 85)
Želdynų plotas, proc.	10 (107,2 m <sup>2</sup> )
Automobilių stovėjimo vietų skaičius, vnt.	63 vnt.
<b>Administracinis pastatas Nr. 2</b>	
Pastato bendras plotas, m <sup>2</sup>	3559,00
Pastato antžeminis plotas, m <sup>2</sup>	1721,00
Pastato požeminis plotas, m <sup>2</sup>	1838,00
Pastato antžeminis pagrindinis plotas, m <sup>2</sup>	965,80
Pastato antžeminis pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>	755,20
Pastato požeminis pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>	1838,00
Pastato tūris, m <sup>3</sup>	15139,00
Aukštų skaičius, vnt.	3
Pastato aukštis, m	13,26
Energinio naudingumo klasė	A++
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I
<u>Automobilių stovėjimo vietų skaičius:</u>	
Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje, vnt.	45
<b>INŽINERINIAI TINKLAI</b>	
<b>Inžinerinių tinklų ilgis</b>	
Projektuojamas vandentiekis, m	4,50 (įvadas į pastatą)
Projektuojama buitinė nuotekynė, m	35,00
Projektuojama technologinė nuotekynė, m	12,50
Projektuojami šilumos tinklai, m	11,40 (įvadas į pastatą)
Rekonstruojami šilumos tinklai, m	Prieš rekonstrukciją: 1877,00 Po rekonstrukcijos: 1933,80
Projektuojama lietaus nuotekynė 1, m	43,00
Projektuojama lietaus nuotekynė 2, m	32,00
Projektuojama lietaus nuotekynė 3, m	39,00
<b>Vamzdžio skersmuo (tik vamzdynamics)</b>	
Projektuojamas vandentiekis, mm	160



Projektuojama buitinė nuotekynė, mm	75, 110, 160
Projektuojama technologinė nuotekynė, mm	110, 160
Projektuojami šilumos tinklai, mm	DN100
Rekonstruojami šilumos tinklai, mm	Demontuojamos tinklo dalies: DN89 Projektuojamos tinklo dalies: DN32
Projektuojama lietaus nuotekynė 1, mm	75, 110, 160
Projektuojama lietaus nuotekynė 2, mm	200
Projektuojama lietaus nuotekynė 3, mm	250
<b>Lauko elektrotechnikos tinklai</b>	
Bendras kiekvienos paskirties inžinerinių tinklų ilgis, km	0,242
Požeminės dalies: 10 kV, m	2
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos plotis, vnt. / mm <sup>2</sup>	3x240
<b>INŽINERINIAI ĮRENGINIAI</b>	
Riebalų gaudyklė	Našumas – 7 l/s
<b>KITI STATINIAI</b>	
Atraminės sienutės: Nr. AS.1 (1 grupės nesudėtingas statinys), m Nr. AS.2 (1 grupės nesudėtingas statinys), m	11,00 5,00
Plokščias horizontalus inžinerinis statinys (1 grupės nesudėtingas statinys), m <sup>2</sup>	48,00
Plokščias horizontalus inžinerinis statinys (2 grupės nesudėtingas statinys), m <sup>2</sup>	173,00

#### 4.2.6. TURTO KOMPLEKSIŠKUMAS

Vertintojų nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

#### 4.2.7. PRIKLAUSINIAI

Vertintojai prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių (fixtures), kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turtu vykdant šio turto pirkimo–pardavimo / įkeitimo sandorį), priskyrė:

- Vandentiekio sistema;
- Nuotekų šalinimo sistema;
- Elektros instaliacija su šviestuvais;
- Šildymo sistema;
- Oro vėdinimo ir kondicionavimo sistema;
- Priešgaisrinės signalizacijos sistema.

#### 4.2.8. DUOMENŲ ŠALTINIAI

Šiame ataskaitos skyriuje buvo naudoti duomenys surinkti vertinamo turto apžiūros metu, nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylų kopijose, žemės sklypo plano kopijoje, žemės sklypo detaliojo plano kopijoje, Prekybos centro (unik. Nr. 1099-4035-8012, Kalvarijų g. 24A, Vilnius) rekonstravimo į administracinį pastatą Lvivo g. 21B, Vilniuje, ir administracinio pastato statybos Kalvarijų g. 24, Vilniuje, projekte pateikiama informacija.

### **4.3. TURTO GERIAUSIO NAUDOJIMO ANALIZĖ, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS TURTO PANAUDOJIMAS**

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (įsigaliojimo data 2025-01-31) nurodoma, kad turto geriausias naudojimas (highest and best use), jei jis yra fiziškai įmanomas, pagrįstas finansiškai ir leistinas teisiškai, leidžia pasiekti didžiausią turto vertę.

Komerciniu požiūriu vertinamas administracinis-komercinis pastatas yra strategiškai patogioje ir komerciniu požiūriu patrauklioje vietoje. Svarbiausi teigiami veiksniai, kurie lemia didesnę objekto patrauklumą, yra: nedidelis atstumas iki miesto centro, dideliais transporto srautais pasižyminčių Kalvarijų gatvės ir Konstitucijos prospekto kaimynystė bei turto artimoje aplinkoje esančių komercinių objektų gausa, vertinamas turtas pasižymi geromis susisiekimo sąlygomis su miesto centru bei kitais miesto rajonais, susisiekimas patogus tiek privačiu, tiek visuomeniniu transportu, todėl objekto dislokacija vertintina kaip labai palanki naujo komercinio naudojimo objekto plėtojimui ir eksploatacijai. Visi paminėti faktoriai suteikia vertinamo objekto vietai patrauklumo komerciniu požiūriu.

#### **Išvada dėl geriausio vertinamo turto naudojimo:**

Vertintojų nuomone, pradėtų modernaus verslo centro statybos darbų užbaigimas yra/būtų geriausias vertinamo turto naudojimas. Vertinami pastatai yra statomi remiantis parengtu ir patvirtintu rekonstrukcijos / naujos statybos techniniu projektu, kuriuo remiantis buvo išduotas leidimas statybos darbams atlikti. Žemės sklypui, kuriame yra vertinamas turtas, yra parengtas ir patvirtintas detalusis planas, kuriame numatytas žemės sklypo užstatymo potencialas bus pilnai išnaudotas užbaigus vertinamų pastatų rekonstrukcijos / naujos statybos darbus. Atsižvelgiant į visa tai galima teigti, kad esamas (numatomas) turto naudojimas yra geriausias vertinamo turto naudojimas.

#### **Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:**

Vertinamas objektas turi aiškiai apibrėžtas plėtros galimybes. Vertinamas objektas – tai nebaigti statyti/rekonstruoti administracinės paskirties pastatai, esantys kitos paskirties žemės sklype, kuriam nustatytas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos ir kuriame, atsižvelgiant į parengtą ir patvirtintą detalųjį planą, yra galima aukštybinių komercinių pastatų statyba. Vertinimo dieną, remiantis parengtu rekonstrukcijos į administracinį pastatą ir administracinio pastato statybos techniniu projektu bei jo pagrindu išduotu rekonstrukcijos / naujos statybos leidimu, vykdomi vertinamo turto rekonstrukcijos / naujos statybos darbai su siekiu pastatyti ir įrengti modernų verslo centrą su požeminėmis ir antžeminėmis automobilių stovėjimo vietomis.

Kadangi vertinamo turto esamas (numatomas) panaudojimas atitinka geriausią naudojimą, alternatyvūs turto panaudojimo būdai nebūtų efektyviausias (pelningiausias) vertinamo turto panaudojimas.

### **4.4. INFORMACIJA APIE APLINKOS APSAUGOS, SOCIALINĖS ATSAKOMYBĖS IR VALDYSENOS (ESG) VEIKSNIUS**

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (įsigaliojimo data 2025-01-31) nurodoma, kad atliekant vertinimą reikėtų atsižvelgti į ESG veiksniai ir ESG reguliavimo aplinką tiek, kiek tai galima nustatyti ir kiek vertintojas, taikydamas profesionalų sprendimą, tai laikytų pagrįstu.

Vertintojai šioje vertinimo ataskaitoje pateikė informaciją apie:

- Turto energinį naudingumą;
- Tvarumo sertifikata;
- Potvynių riziką.

Kiti ESG veiksniai yra arba nežinomi (nežinomos jų tikslios kokybinės ir kiekybinės charakteristikos), arba vertintojai dėl pakankamos informacijos trūkumo negali nustatyti jų įtakos turto vertei.

### **4.5. VERTINAMO TURTO PATRAUKLUMO IR LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS**

#### **4.5.1. TEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI**

- Turtas yra patrauklioje ir perspektyvioje komerciniu požiūriu Vilniaus miesto vietoje, arti miesto centro bei komerciniu požiūriu itin patrauklaus Konstitucijos prospekto, kurio prieigose gausu komercinių objektų;

- Vertinamas turtas pasižymi geru matomumu nuo Kalvarijų gatvės važiuojamosios dalies, o tai suteikia turto buvimo vietai aiškumo, komercinio patrauklumo;
- Vertinamas turtas yra miesto teritorijos dalyje, kurioje gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra, patogiai pasiekiamas tiek nuosavu, tiek visuomeniniu transportu;
- Vertinamas turtas su parengtu rekonstravimo / statybos projektu, šio projekto pagrindu gautas leidimas statybos/rekonstrukcijos darbams, baigtos statyti požeminės ir antžeminės pastatų dalys;
- Patrauklus ir racionalus verslo centro projektas: vertintojų nuomone, verslo centras plėtojamas pagal geriausią jo naudojimą, maksimaliai išnaudojant vietos stipriąsias savybes.

#### **4.5.2. NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI IR LIKVIDUMUI TURINTYS VEIKSNIAI**

- Rekonstrukcijos / statybos darbai nėra baigti (pastatai nebaigti rekonstruoti / statyti), jų užbaigimui reikalingos nemažos investicijos.

#### **4.5.3. POTENCIALŪS TURTO PIRKĖJAI**

Labiausiai tikėtini, potencialūs vertinamo turto pirkėjai gali būti **plėtotojai, investuotojai** – asmenys, įsigyjantys turtą su tikslu baigti pradėtus vertinamų administracinių pastatų statybos/rekonstrukcijos darbus ir gauti numatytą investicijų grąžą iš būsimo modernaus administracinės paskirties pastato nuomos pajamų ir/ar pardavimo.

#### **4.5.4. VERTINAMO TURTO LIKVIDUMO ĮVERTINIMAS**

Turto likvidumas – **žemesnis nei vidutinis**. Vertinamas turtas yra patrauklus dėl geros dislokacijos, parengto ir suderinto rekonstrukcijos / statybos projekto, išduoto leidimo statybos darbams bei pradėtų ir vykdomų darbų, tačiau rekonstravimo / statybos darbų užbaigimui reikalingos nemažos investicijos, o ir konservatyvi kreditavimo įstaigų politika finansuojant investicinius projektus, mažina vertinamo objekto likvidumą rinkoje. Vertintojų nuomone, vertinamo turto pardavimo laikotarpis, siūlant jį rinkoje už nustatytą rinkos vertę, būtų nuo 9 iki 12 mėnesių.

## 5. RINKOS KONJUNKTŪRA

### 5.1. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS

**Pasaulio ekonomika palaipsniui stiprėja, tačiau jos raida gana netolygi.** Mažiau kylant kainoms, atsitiesiant gyventojų pajamoms ir gerėjant namų ūkių finansinei padėčiai, pastebimai auga paslaugų sektorius. Būtent jis šiemet lemia ūkinę plėtrą pasaulyje. Gamybos sektorius gyvuoja prasčiau. Pirmąjį pusmetį jis trumpam pagyvėjo, nes įmonės siekė papildyti gaminių atsargas, gerokai sumažėjusias ankstesniais metais, o pastaruoju metu gamybos sektorius vėl silpnėja. Jis iš esmės neauga Kinijoje, krinta JAV ir euro zonoje. Prie to prisideda nemenkstanti geopolitinė įtampa, anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikis ir labiau į trumpalaikio vartojimo prekes bei paslaugas orientuota paklausa. Tai veikia tarptautinę pasaulio prekybą ir ekonomikas, labiau orientuotas į užsienio paklausą, taigi ir Lietuvos ekonomiką. Lietuvos prekybos partnerių importo prognozės pastaraisiais ketvirčiais buvo bloginamos, tiesa, tebenumatoma, kad, šiemet neaugęs, euro zonos šalių importas kitąmet pradės didėti, o kitų šalių importas toliau palaipsniui kils.

**Ekonominis aktyvumas didėja ir Lietuvoje.** Pastaruoju metu augimas juntamas daugelyje ekonominių veiklų. Kaip ir ankstesniais metais, pastebimai didėja į verslą orientuotų paslaugų veiklose sukuriama pridėtinė vertė. Daugiau nei visa ekonomika auga informacijos ir ryšių, profesinių, mokslinių, administracinių, aptarnavimo ir kitų susijusių paslaugų apimtis. Per šių metų pirmus tris ketvirčius minėtos paslaugos lėmė apie 40 proc. viso ekonomikos augimo. Pamažu atsigaunant vidaus paklausai, stiprėja ir į namų ūkius orientuotos paslaugos – prekyba, meninė, pramoginė, poilsio organizavimo ir kitos veiklos. Tiesa, privatusis vartojimas kyla gana ribotai, pastebimai mažiau nei namų ūkių pajamos. Prie to, matyt, prisideda tebetvyrantis geopolitinis neapibrėžtumas, anksčiau griežtinta pinigų politika ir kiti veiksniai, labiau varžantys ilgalaikio vartojimo prekių įsigijimą. Šiemet privačiojo vartojimo kilimą iš esmės lemia didesnė trumpalaikio vartojimo prekių ir paslaugų paklausa. Per metus stiprėjo ne tik paslaugų veiklos, bet ir gamybos sektorius. Pagamintos produkcijos atsargoms nesant didelėms, šiek tiek pagerėjusi užsienio šalių ekonominė būklė ir gausesnė užsakymai palankiai veikė apdirbamąją gamybą. Pramonės produkcija, palyginti su jos lygiu prieš metus, yra paaugusi daugelyje pagrindinių apdirbamosios gamybos šakų. Tiesa, įmonės gamybos potencialo nepanaudoja – gamybos pajėgumų panaudojimo lygis tebėra mažesnis, nei buvo prieš prasidedant pastarųjų kelerių metų sukrėtimams, ir mažesnis už ilgalaikį vidurkį.

**Padėtis darbo rinkoje gana stabili.** Bendras dirbančiųjų skaičius nuosaikiai mažėja, tačiau toks darbuotojų skaičiaus pasikeitimas nėra stebimas plačiai. Daugiausia prie mažėjimo prisideda transporto ekonominė veikla. Neįtraukiant pastarosios, bendras dirbančiųjų skaičius tebėra stabilus. Nedaug keičiasi ir nedarbo lygis. Šiuo metu jis didesnis, nei buvo prieš prasidedant vangesnės ekonominės raidos laikotarpiui 2022 m., tačiau jis stabilizuojasi daugelyje socialinių grupių, išskyrus jauniausių gyventojų. Jaunimo nedarbas toliau pastebimai kyla. Nedarbui esant didesniai nei prieš dvejus metus, ilgėja nedarbo trukmė. Pastaruoju metu pagausėjo ir ilgalaikių bedarbių. Esant aukštesniam nedarbui, vis dar esant teigiamai grynajai tarptautinei migracijai ir tebetvyrant neapibrėžtumui dėl tarptautinės ekonominės raidos perspektyvų, mažiau juntamas spaudimas darbo atlygiui. Tai ypač pastebima privačiame sektoriuje, kur darbo užmokesčio kilimo tempas jau kelerius metus mažėja. Vis dėlto darbo atlygis kyla nemenkai. Darbo sąnaudos auga daugiau nei visa sukuriama nominalioji pridėtinė vertė, o tai reiškia, kad vis didesnė pridėtinės vertės dalis atitenka dirbantiems. Tai didina spaudimą kainoms ir blogina mažiau pažangių įmonių konkurencingumą.

**Prognozuojama, kad ekonomikos augimas pamažu stiprės.** Ūkio plėtrą palankiau nei šiemet turėtų veikti tarptautinė ekonominė aplinka. Numatoma, kad prekybos partnerių importas kils daugiau nei pastaruoju metu, o tai didins Lietuvos eksportuojamų prekių ir paslaugų paklausą. Prognozuojama, kad augimą labiau didins ir vidaus paklausa. Jau netrumpą laiką pajamoms kylant daugiau už vartojimo išlaidas, namų ūkiai turi nemenkų galimybių sparčiau didinti vartojimą, net ir esant šiek tiek lėtesniam numatomam pajamų augimui. Prie reikšmingesnio ekonominio aktyvumo didėjimo turėtų prisidėti ir atsigaunanti investicijos. Didėjantys lėšų iš Europos Sąjungos paramos fondų srautai, menkstantis anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikis ir stiprėjanti vidaus bei išorės paklausa, prognozuojama, kad didinančiai veiks investicijas. Palankų poveikį, tikėtina, joms darys ir ankstesnius keletą metų didėję įmonių pelnai. Numatoma, kad, šiemet padidėjęs 2,4, kitąmet realusis bendrasis vidaus produktas (BVP) paaugus 3,1 proc. Vėlesniais metais ekonominės plėtos tempai tebebus panašūs, tačiau vis dėlto jie bus mažesni nei augimo tempai, vyravę ankstesnį dešimtmetį, t. y. prieš prasidedant pastarųjų kelerių metų sukrėtimams. Augimą ribos menkos galimybės dar efektyviau naudoti darbo išteklius, prasta demografinė padėtis ir mažiau nei ankstesnį dešimtmetį kilsiančios prekybos partnerių rinkos.

**Kainų raida tebėra vangī.** Jau beveik dvejus metus bendras kainų lygis vartotojams iš esmės nesikeičia. Per šių metų pirmus vienuolika mėnesių jis buvo tik 0,8 proc. didesnis nei prieš metus. Netolygus įvairių šalių ekonomikų atsigavimas, tik trumpam pasaulyje pagerėjusi gamybos įmonių padėtis, tarptautinėse rinkose kritusios energijos ir maisto žaliavų kainos slopinančiai veikia energijos, apdoroto ir neapdoroto maisto produktų bei kitas vartotojų kainas. Reikšmingesnio spaudimo kainoms, manytina, nesukuria ir vidaus paklausa. Prie bendro kainų kilimo daugiausia prisideda didėjančios darbo sąnaudos. Jų poveikis ypač pastebimas darbo sąnaudoms labiausiai jautrių kainų – paslaugų kainų – raidoje. Pastarosios tebedidėja gana daug. Paslaugų kainos kyla sparčiau, nei prieš prasidedant pastarųjų kelerių metų sukrėtimams (t. y. sparčiau nei iki 2019 m.), iš dalies dėl to, kad ir darbo sąnaudos šiuo metu auga daugiau. Mažai tikėtina, kad prie paslaugų kainų didėjimo bent šiek tiek daugiau prisideda anksčiau (prieš keletą metų) pastebimai kilusios bendrosios sąnaudos<sup>6</sup>. Kitaip sakant, užsitęsusių bendrųjų sąnaudų šuolio perdavimo nematyti. Prognozuojamu laikotarpiu darbo sąnaudos tebebus tarp svarbiausių bendrąją infliaciją didinančių veiksnių, nes numatoma, kad darbo užmokestis ir toliau nemenkai kils. Bendrąją infliaciją taip pat didinančiai veiks pamažu gerėsianti tarptautinė ekonominė aplinka, augsiančios kai kurių energijos žaliavų (pvz., dujų) kainos, didėsiantys netiesioginiai mokesčiai. Prognozuojama, kad, šiemet sudariusi 0,8, kitąmet vidutinė metinė bendroji infliacija sudarys 2,3 proc., o 2026–2027 m. – 2,6 proc.

### 5.1 lentelė. Numatoma Lietuvos ekonomikos raida

	2024 m. gruodžio mėn. prognozė <sup>a</sup>				2024 m. rugsėjo mėn. prognozė			
	2024 <sup>b</sup>	2025 <sup>b</sup>	2026 <sup>b</sup>	2027 <sup>b</sup>	2024 <sup>b</sup>	2025 <sup>b</sup>	2026 <sup>b</sup>	2027 <sup>b</sup>
<b>Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)</b>								
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	0,8	2,3	2,6	2,6	1,0	2,5	2,6	-
Bendrojo vidaus produkto defliatorius <sup>c</sup>	3,8	3,3	3,1	3,1	3,4	3,1	3,1	-
Darbo užmokestis	10,3	8,7	8,1	7,5	9,8	8,5	8,1	-
Importo defliatorius <sup>c</sup>	-0,9	2,0	2,3	2,1	-0,8	1,8	2,3	-
Eksporto defliatorius <sup>c</sup>	1,2	2,2	2,4	2,2	1,4	1,7	2,4	-
<b>Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)</b>								
Bendrasis vidaus produktas (BVP) <sup>c</sup>	2,4	3,1	3,1	3,0	2,2	3,1	3,3	-
Privačiojo vartojimo išlaidos <sup>c</sup>	3,0	3,7	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7	-
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos <sup>c</sup>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	-
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas <sup>c</sup>	-2,3	6,1	4,8	4,4	-3,6	6,6	5,1	-
Prekių ir paslaugų eksportas <sup>c</sup>	2,2	2,5	3,6	3,7	1,2	3,1	3,8	-
Prekių ir paslaugų eksportas <sup>c</sup>	0,5	3,5	4,4	4,4	0,0	4,5	4,5	-
<b>Darbo rinka</b>								
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	7,4	7,1	6,9	6,7	7,4	7,1	6,9	-
Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) <sup>d</sup>	1,8	-0,1	-0,3	-0,3	1,6	-0,4	-0,3	-
<b>Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)</b>								
Prekių ir paslaugų balansas	6,4	5,8	5,4	4,9	6,1	5,0	4,6	-
Einamosios sąskaitos balansas	3,2	3,0	2,4	1,9	3,2	1,6	1,1	-
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	4,3	5,2	4,2	2,6	5,1	3,7	2,7	-

a Makroekonominė prognozė parengta remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2024 m. lapkričio 20 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2024 m. lapkričio 27 d.

b Prognozė.

c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

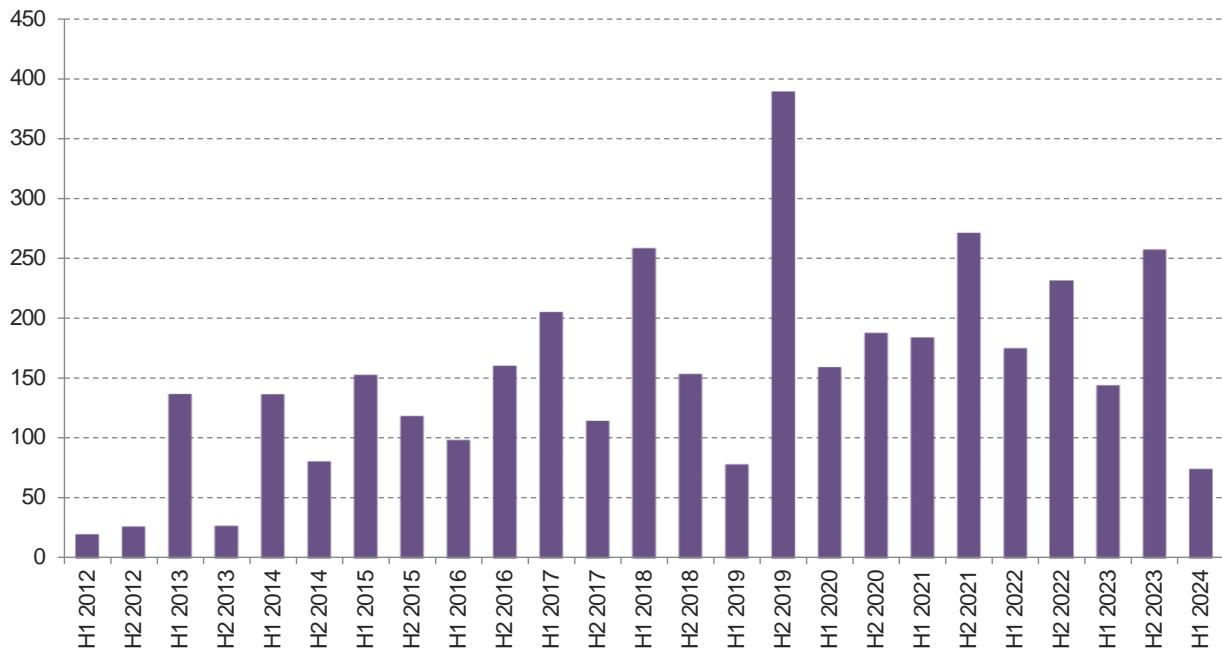
d Nacionalinių sąskaitų duomenys; užimtųjų skaičius apibrėžiamas pagal vidaus koncepciją.

Šaltinis: Lietuvos bankas. Makroekonominė prognozė (2024 m. gruodžio mėn.) [žiūrėta 2024-12-20]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-prognozės-2024-m-gruodžio-mėn?html=1>

## 5.2. 2024 M. PIRMOJO PUSMEČIO INVESTICINIŲ SANDORIŲ APŽVALGA

Lietuvos komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje ir toliau sunku įžvelgti optimizmo, o bendri rodikliai nukrito į pastarųjų 10 metų žemumas. „Ober-Haus“ duomenimis, per 2024 metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo įsigyta modernaus srautinio komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už 75 mln. eurų. 2024 metų pirmojo pusmečio investicijų apimtys yra 48% mažesnės, palyginti su 2023 metų pirmuoju pusmečiu, ir 71% mažesnės, palyginti su 2023 metų antruoju pusmečiu. Tuo pačiu šių metų pirmojo pusmečio rezultatas yra prasčiausias nuo 2013 metų antrojo pusmečio.

### KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

2024 metais užfiksuotas itin ženklus investicijų apimčių procentinis sumažėjimas buvo nulemtas ir itin aukšto 2023 metų bendro rezultato, kuris neatspindėjo tais metais vyravusių pesimistinių nuotakų nekilnojamojo turto rinkoje. O aukštesni, nei buvo galima tikėtis, 2023 metų investicinių sandorių apimčių rezultatai nulėmė faktiškai vienas itin didelis sandoris. 2023 metų pabaigoje buvo paskelbta, kad „Lords LB Asset Management“ valdoma investicinė bendrovė „Baltic Opportunity“ iš Suomijos kompanijos „Technopolis“ (2018 metais Londone įsteigta privataus kapitalo NT kompanija „Kildare Partners“ susitarė dėl visų „Technopolio“ akcijų įsigijimo) perka 6 biurų pastatus Vilniuje. „Technopolis“ į Lietuvos rinką įžengė 2013 metais, kuomet Ozo parko teritorijoje įsigijo 3 biurų pastatus ir vėliau išplėtė savo valdomą nekilnojamojo turto portfelį toje teritorijoje iki 6 pastatų, kurių plotas sudaro 106,000 kv. m. Formaliai šis investicinis sandoris buvo užbaigtas 2024 metų pradžioje, po LR konkurencijos tarybos pritarimo vykdyti koncentraciją. Tačiau atsižvelgiant į faktines aplinkybes, šis sandoris priskirtas 2023 metams ir galima sakyti reikšmingai pakoregavo metinį investicijų Lietuvoje rodiklį. Nors sandorio detalės nebuvo atskleistos, tačiau svarstoma, kad šio sandorio vertė galėjo siekti apie 200 mln. eurų. Bet kokiu atveju, Lietuvos istorijoje tai yra didžiausias investicinis biurų sandoris, kuris 2023 metų bendrą investicinių sandorių apimtį kilstelėjo iki 402 mln. eurų arba tik 1% mažiau nei buvo fiksuota 2022 metais (406 mln. eurų). Jeigu nebūtų įvykęs šis sandoris, bendros 2023 metų investicijų apimtys į komercinį nekilnojamąjį turtą būtų dvigubai mažesnės ir atkartotų globalias tendencijas, kurios rodo, kad 2023 metais investicijos į komercinį nekilnojamąjį turtą pagrindiniuose pasaulio regionuose susitraukė apie 50%.

Tuo tarpu šių metų pirmojo pusmečio rezultatas išties kuklus ir pakankamai tiksliai apibūdina nekilnojamojo turto rinkoje iš esmės vyraujančias pesimistines nuotakas. Investicinių sandorių rinkoje šiemet dominavo tik smulkūs sandoriai, kurių vertė dažniausiai sudarė 3–6 mln. eurų. Didžiausia dalis investicijų šių metų pirmąjį pusmetį atiteko biuro patalpų segmentui, kuriam buvo išleista 34 mln. eurų arba 46% nuo visų pusmečio investicijų. Šiame segmente taip pat sudaryti



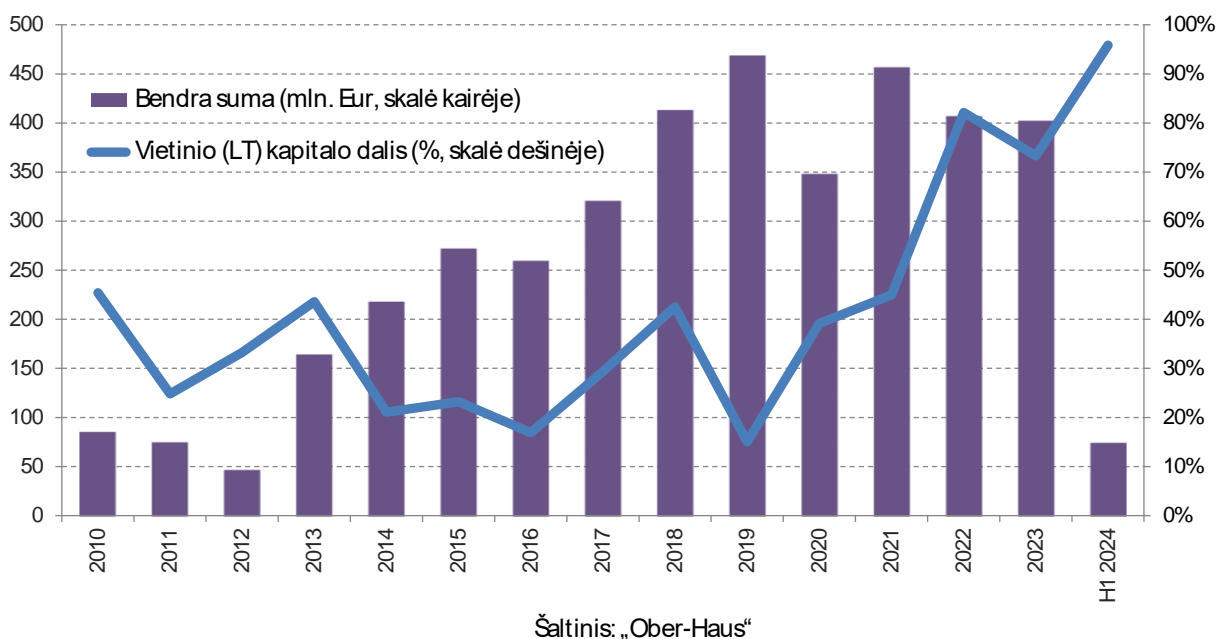
didžiausi šio pusmečio investiciniai sandoriai. Metų pradžioje nekilnojamojo turto plėtros įmonė „Eriadas“ kartu su uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicine bendrove „DIFF Develop“ įsigijo draudimo bendrovės „Ergo“ centrinės būstinės pastatus Vilniuje, Geležinio Vilko gatvėje. „Ergo“ planuoja toliau nuomotis patalpas iš naujųjų savininkų ir tuo pačiu ieškos naujų patalpų įmonės darbuotojams. O naujieji pastatų su žemės sklypu savininkai ateityje planuoja šioje vietoje įgyvendinti naują komercinės ir gyvenamosios paskirties projektą. Didžiausias sandoris buvo užbaigtas 2024 metų viduryje, kuomet investicijų valdymo įmonės „ZeroSum Asset Management“ fondas iš norvegų valdomos bendrovės „AMG Property“ įsigijo trijų biuro pastatų kompleksą Vilniuje, Švitrigailos g. Šis objektas buvo paskutinis šios norvegų kompanijos valdytas nekilnojamas turtas Lietuvoje, kadangi anksčiau turėtus objektus jie pardavė dar 2022 metais.

Šių metų pirmąjį pusmetį investicijų apimtys į prekybinės paskirties objektų įsigijimus sudarė 34% nuo visų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Lietuvoje. Nors didesnių įsigijimų šiame segmente nebuvo užfiksuota, tačiau pirkėjai buvo pakankamai aktyvūs įsigydami šiuolaikiškas nedidelio formato parduotuves (1,500–2,500 kv. m), kuriose įsikūrę pagrindiniai maisto prekių tinklai. Per pusmetį Lietuvoje buvo įsigyti penki tokio formato objektai, o didžiausią sandorį inicijavo prekybos tinklas „Lidl“, kuris susitarė dėl keturių savo naujai pastatytų parduotuvių pardavimo investavimo valdymo įmonės „DIFF Assets“ valdomam fondui. Trijų parduotuvių įsigijimo procesas faktiškai baigtas šių metų pirmąjį pusmetį, o ketvirto objekto įsigijimo procesas turėtų būti baigtas šių metų antrąjį pusmetį. Nepaisant jaučiamo sąstingio investicinių sandorių rinkoje, tokie objektai ir toliau išlaiko populiarumą tarp pirkėjų. Strategiškos vietose esančios maisto prekių parduotuvės, kuriose veiklą vykdo didžiausi prekybos tinklai, naujiems savininkams iš esmės garantuoja stabilų nuomos pajamų srautą ir sutarties tęstinumu suinteresuotą nuomininką. Pavyzdžiui, vien per pastaruosius dvejus su puse metų Lietuvoje savininkus pakeitė beveik 30 tokio formato parduotuvių.

Likusi dalis (20%) investicijų šių metų pirmąjį pusmetį atiteko sandėliavimo ir gamybinės paskirties objektų įsigijimui. Didžiausias sandoris įvyko Kaune, kur investicijų bendrovės „Eika Asset Management“ fondas pardavė 5.600 kv. m ploto logistikos pastatą jį besinuomojančiam vaistinių tinklui „Camelia“.

Šiuo metu vyraujančias nuotaikas šalies komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių rinkoje atspindi ne tik investuotos sumos ar įsigytų objektų skaičius, bet ir investicinio kapitalo kilmė. 2022–2023 metais Lietuvos investicinių sandorių rinkoje buvo stebimas rekordinis vietinių investuotojų dalies augimas, kas reiškia, kad užsienio investuotojai reikšmingai sumažino investicijas į nekilnojamąjį turtą mūsų šalyje. 2022 metais lietuvių valdomo kapitalo dalis ūgtelėjo net iki 82%, o 2023 metais sudarė 73%. Tuo tarpu 2024 metų pirmąjį pusmetį vietinio kapitalo dalis išaugo net iki 96%, tai parodo, kad rinkoje iš esmės liko tik vietiniai investuotojai. Pavyzdžiui, 2012–2021 metų laikotarpiu vietinių investuotojų dalis nuo visų investicijų sudarė tik 37%.

### KOMERCINIO NT INVESTICINIAI SANDORIAI LIETUVOJE





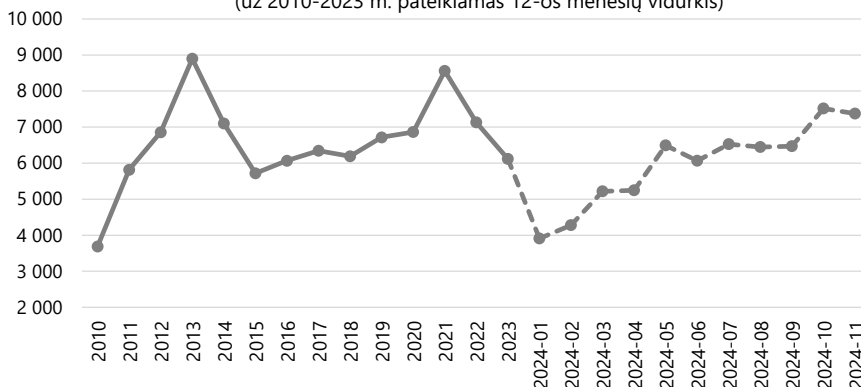
Aplinkoje, kurioje fiksuojamos itin žemos investicinių sandorių apimtys ir skurdi jų įvairovė, yra sudėtinga objektyviai įvertinti investicinio nekilnojamojo turto pelningumo normų (yield) pokyčius per šių metų pirmąjį pusmetį. Dalis įvykusių sandorių indikuoja, kad investuotojai už žiemą šiuo metu patraukliausią turtą (pvz., maisto prekių parduotuves) ir toliau pasiryžę mokėti rekordines kainas, tačiau ne toks patrauklus nekilnojamas turtas (senesni ar kitų paskirčių objektai) dažniausiai įsigyjamas su pirkėjams patrauklesniais pajamingumo rodikliais (už mažesnę kainą nei anksčiau). Galima teigti, kad šiuo metu pajamingumo rodiklių intervalas yra reikšmingai išsiplėtęs, o tai reiškia, kad bendros komercinio nekilnojamojo turto pajamingumo normos buvo linkusios šiek tiek didėti ir šiais metais.

Žvelgiant į šių metų pirmojo pusmečio rezultatus ir bendrą investicinį klimatą (ypač investuotojų lūkesčius), vargu ar galime tikėtis investicinių sandorių skaičiaus šuolio šių metų antrąjį pusmetį. Mažai tikėtina, kad šiais metais pamatysime į mūsų rinką sugrįžtančius užsienio investuotojus ar drąsesnius vietinių investuotojų sprendimus. Tačiau bent jau techniškai bendros apimtys nebūtinai išliks tokiose žemumose, kaip fiksuojame šių metų pirmąjį pusmetį. Pavyzdžiui, sudarytas vienas ar keli stambesni investiciniai sandoriai gali reikšmingai kilstelėti bendrą investicinių apimčių rodiklį (kaip tai matėme 2023 metais). Taip pat reikia atsiminti, kad per pastaruosius kelis dešimtmečius į komercinį nekilnojamąjį turtą investavo nemažai nekilnojamojo turto fondų su numatytu veiklos laikotarpiu. Pasibaigus nustatytam fondo veiklos laikotarpiui (pvz., 5 metai), fondo valdytojas parduoda nekilnojamąjį turtą rinkoje ir galutinai atsiskaito su investuotojais arba jeigu yra pasiekiamas sutarimas su investuotojais – pratęsia fondo veiklą tam tikram laikotarpiui (pvz., 2 metai). Artimiausiu metu uždaromų fondų realizuotas komercinis turtas leis aiškiau įvertinti bendrą nekilnojamojo turto rinkos likvidumą ir to turto vertę dabartinėmis sąlygomis.

### 5.3. PIRKIMO SANDORIŲ SKAIČIUS IR KAINOS. LIETUVA. LAPKRITIS.

#### ŽEMĖS SKLYPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ LIETUVOJE

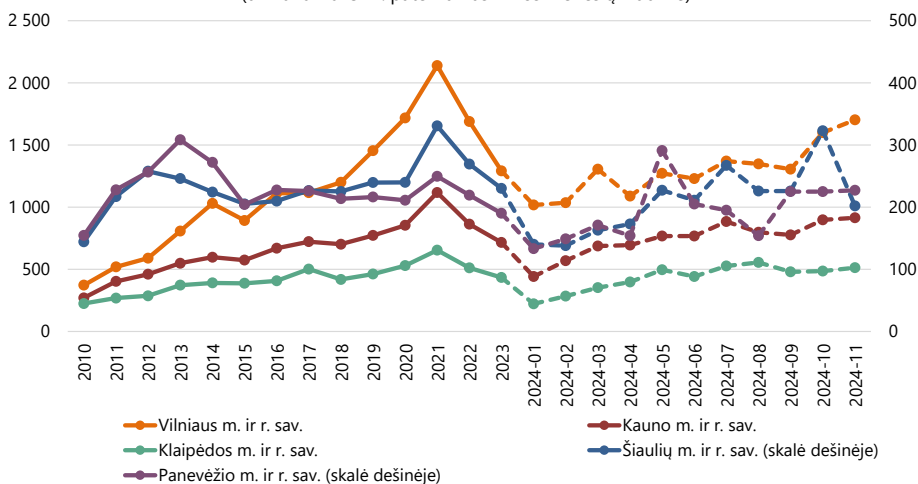
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

#### ŽEMĖS SKLYPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ

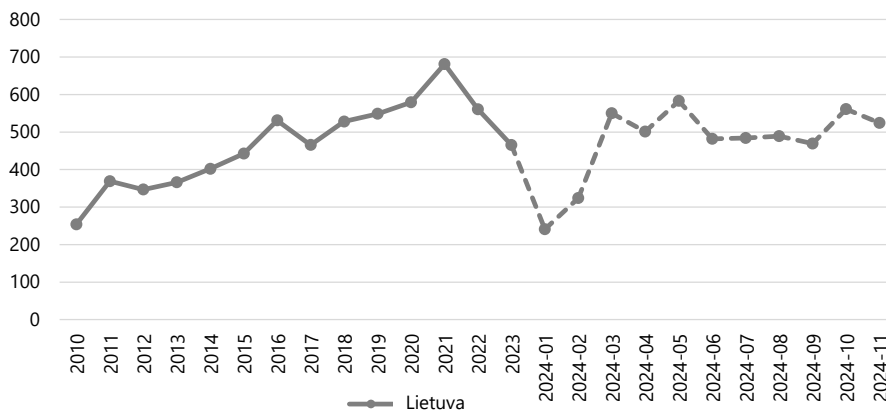
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

#### KOMERCINIŲ PASTATŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ

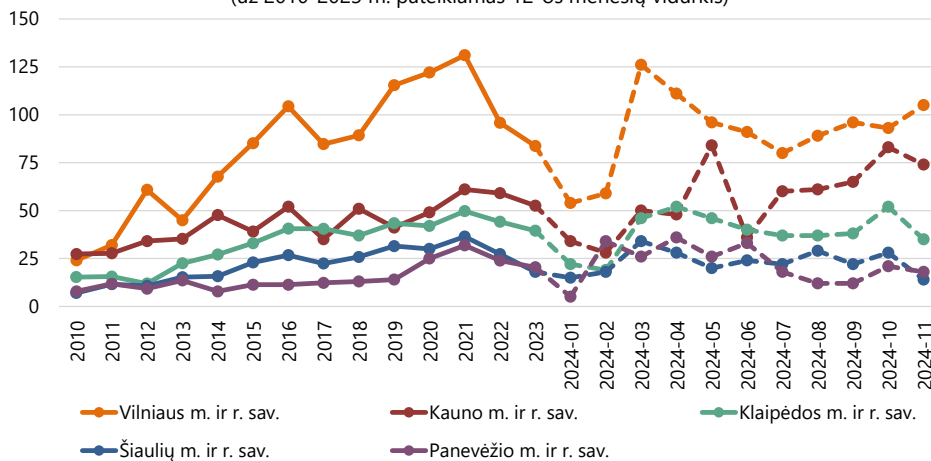
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

### KOMERCINIŲ PASTATŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ

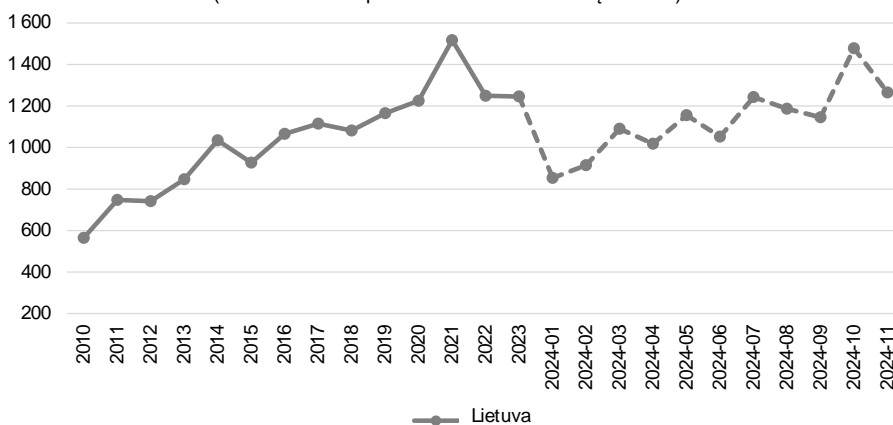
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

### KOMERCINIŲ PATALPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ

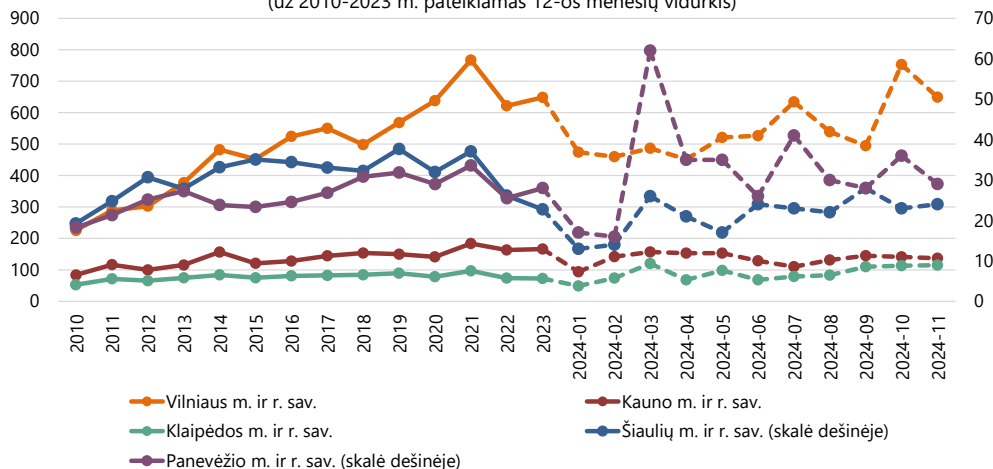
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

### KOMERCINIŲ PATALPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ

(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

**5.2 lentelė. 2024 m. lapkričio mėn. komercinio NT nuomos ir pardavimo kainos Lietuvos didmiesčiuose**

Komercinio NT nuomos kainos (Eur/m <sup>2</sup> /mėn., be PVM)	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
<b>VILNIUS</b>								
Senamiestis	8,5	18,5	9,5	40,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	9,5	21,0	8,5	38,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	8,0	21,0	6,0	13,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	7,0	15,0	5,3	11,5	4,5	5,6	2,5	4,5
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	4,5	8,5	4,0	7,8	4,2	5,0	1,8	3,5
<b>KAUNAS</b>								
Senamiestis	6,5	14,0	7,5	18,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	6,7	14,5	7,5	17,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	5,7	14,0	5,0	10,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	4,8	11,0	4,3	8,5	4,3	5,3	2,0	4,1
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	3,7	6,0	3,5	6,0	4,0	5,0	1,6	3,3
<b>KLAIPĖDA</b>								
Centras (pirmas aukštas)	6,0	13,5	6,8	16,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	5,0	12,0	5,5	9,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	3,8	9,5	3,5	8,5	4,1	5,2	1,5	3,8
<b>ŠIAULIAI</b>								
Centras (bulvaras)	4,2	10,0	5,0	12,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	3,5	7,2	4,5	8,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	3,2	5,5	3,0	6,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	2,4	4,5	2,4	5,5	nėra pasiūlos		1,3	3,4
<b>PANEVĖZYS</b>								
Centras (pirmas aukštas)	4,2	10,0	5,0	12,3	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	3,2	7,0	3,2	7,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	2,2	4,5	2,4	5,5	nėra pasiūlos		1,3	3,4
<b>DRUSKININKAI</b>								
Centras (pirmas aukštas)	5,6	9,0	5,8	13,5	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	4,5	8,0	4,3	8,0	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	3,6	5,0	2,5	6,0	nėra pasiūlos		1,2	3,0
<b>Komercinio NT pardavimo kainos (Eur/m<sup>2</sup>, be PVM)</b>								
	biurai		prekybinės patalpos		nauji sandėliai		gamybinės patalpos	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
<b>VILNIUS</b>								
Senamiestis	1 700	3 500	1 700	6 200	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	1 900	3 900	1 550	5 700	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	1 500	3 900	1 150	2 300	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	1 200	2 400	800	1 550	650	950	380	700
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	700	1 300	550	1 200	580	800	280	500
<b>KAUNAS</b>								
Senamiestis	1 150	2 100	1 350	2 400	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	1 200	2 300	1 300	2 500	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	1 000	2 000	850	1 600	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Gyvenamieji rajonai	800	1 500	600	1 300	500	800	280	600
Priemiesčiai, pramoniniai rajonai	500	850	430	850	470	700	220	470
<b>KLAIPĖDA</b>								
Centras (pirmas aukštas)	1 000	1 900	1 200	2 100	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	800	1 700	850	1 500	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	520	1 350	580	1 300	480	680	210	550
<b>ŠIAULIAI</b>								
Centras (bulvaras)	650	1 350	750	1 400	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (pirmas aukštas)	570	1 000	630	1 050	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	480	870	460	930	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	380	620	420	750	nėra pasiūlos		190	450
<b>PANEVĖZYS</b>								
Centras (pirmas aukštas)	640	1 300	740	1 400	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	460	900	480	950	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	360	600	420	770	nėra pasiūlos		180	450
<b>DRUSKININKAI</b>								
Centras (pirmas aukštas)	900	1 450	900	1 700	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Centras (kiti aukštai)	720	1 050	720	1 100	nėra pasiūlos		nėra pasiūlos	
Kiti rajonai	500	870	450	950	nėra pasiūlos		180	380

Duomenų šaltinis: 5-asis skyrius yra parengtas remiantis uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento duomenų sukaupta informacija ir Lietuvos banko skelbiama publikacija.

## 6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

### 6.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisiniais aktais, turto arba verslo vertė nustatoma:

1. vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;
2. laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;
3. taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

1. pirkimo–pardavimo sandorius;
2. turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
3. pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
4. kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

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

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

### 6.2. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

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

**Rinkos vertė** šioje vertinimo ataskaitoje yra suprantama kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), t. y., turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.

### 6.3. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertintojai pažymi, kad šis turto vertinimas pradėtas gavus vertinimo Užsakovo prašymą nustatyti turto vertę ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas sudarius su Užsakovu rašytinę vertinimo sutartį, atitinkančią Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus reikalavimus.

Su užsakovu sudaryta techninė užduotis, kurioje su vertinimo užsakovu yra suderinta darbo apimtis (kaip to reikalauja TVS 101 ir EVS 4 standartai).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

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

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas atsižvelgiant į galiojančios Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus. Turto nuotraukos pateikiamos ataskaitos prieduose.

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas. Vertintojai pažymi, kad turto apžiūros apimtis buvo pakankama turto būklei įvertinti, atlikti turto aprašymą ir nustatyti objektyvią turto vertę.

Vertinamą turtą apžiūrėjo vertintojas Donatas Grigaluskas.

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

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

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

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojų atliktos išvados yra pateikiami ankstesniuose šios ataskaitos skyriuose (žr. „Vertinamo turto juridinė charakteristika“, „Vertinamo turto aprašymas“, „Rinkos konjunktūra“).

Vertintojai naudojo informaciją, rodančią padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu, kuri jiems buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama.

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

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojai atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

## 6.4. VERTINIMO METODŲ PARINKIMAS

Nustatant vertinamo turto, esančio Vilniuje, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B, **rinkos vertę**, tikslingiausia yra naudoti **pajamų metodą**.

**Lyginamojo metodo** esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas – nebaigtas rekonstruoti administracinės paskirties pastatas ir nebaigtas statyti administracinės paskirties pastatas, esantys viename žemės sklype – yra rinkoje itin retai parduodamas nekilnojamas turtas, kurį vertintojams sudėtinga ir dažnai neįmanoma palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir / ar panašiais objektais (dėl duomenų stokos – vertintojai atlikę NT sandorių kainų paiešką, laikotarpiu tarp 2021-12 ir 2024-12, neužfiksavo panašioje vietoje esančių, panašios paskirties ir daugiau ar mažiau panašaus baigtumo objektų, tam, kad objektyviai paskaičiuoti turto vertę lyginamuoju metodu), todėl šio metodo taikymas nėra tinkamas nustatant vertinamo turto rinkos vertę.

**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. Kadangi vertinamas objektas – tai turtas, turintis plėtros potencialą – objektas skirtas pajamų generavimui (nuosavybės teisėmis valdomame sklype statomi du administracinės paskirties pastatai, kartu sudarantys vieną verslo centrą, kuris vertinimo dieną yra plėtojamas su tikslu jį rinkoje išnuomoti ir parduoti), šio metodo taikymas yra aktualus ir patikimas nustatant vertinamo turto rinkos vertę.

**Išlaidų (kaštų) metodu** nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi 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 aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone pajamų metodo taikymas, netaikant lyginamojo ir išlaidų (kaštų) metodų, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

## 6.5. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

### 6.5.1. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS PAJAMŲ METODU

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.

Kadangi vertinamas turtas – tai plėtojamas komercinis objektas (du nebaigti statyti administracinės paskirties pastatai, esantys nuosavybės teisėmis valdomame žemės sklype) – tai toks turtas, kuriame remiantis parengtu techniniu projektu ir jo pagrindu išduotu statybos leidimu atliekami administracinės paskirties pastatų statybos/rekonstrukcijos darbai (t. y. turtas turintis plėtros potencialą, kai plėtrą tikimasi užbaigti 12 mėn. bėgyje), tad vertintojų nuomone, šio turto vertės pajamų metodu standartiniais skaičiavimo būdais (t. y. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu ir kapitalizavimo skaičiavimo būdu) nustatyti nėra galimybės, todėl vertintojai pasirinko kitą tarptautinėje praktikoje taikomą skaičiavimo būdą – liekamąjį skaičiavimo būdą (*residual method*). Liekamasis skaičiavimo būdas yra plačiai aprašytas tarptautinėje metodinėje bei praktinėje literatūroje, skirtoje turto vertinimui. Liekamasis skaičiavimo būdas labiausiai tinkamas nustatyti žemės sklypo(ų) ar pastato(ų), kurį(iuos) ruošiamasi perstatyti (rekonstruoti, renovuoti), vertę. Pagrindinė šio skaičiavimo būdo prielaida, kad statyba ir perstatymas yra verslas. Priėmus šią prielaidą galima nustatyti žemės ir/ar esamo pastato rinkos vertę, atspindint statybos potencialą kaip šio proceso dalį. Liekamojo skaičiavimo būdo esmę galima išreikšti žemiau pateikta lygybe:

$$ATV - (PI+PP) = TV$$

TV – turto vertė,

ATV – labiausiai tikėtina turto vertė užbaigus objekto plėtrą (t. y. turto realizavimo rinkoje pajamos),

PI – plėtros išlaidos,

PP – plėtotėjo pelnas.

Šiuo vertinimo atveju, atsižvelgiant į vertinamo turto specifiką (du nebaigti statyti administracinės paskirties pastatai, kurių požeminė ir antžeminė dalys jau yra pastatytos, pradėti inžinerinių sistemų įrengimo darbai ir pradami patalpų apdailos įrengimo darbai), investicinio projekto numatoma trukmė (administracinės paskirties pastatų statybos/rekonstrukcijos darbų pabaigimas) – iki 12 mėnesių, buvo naudota liekamojo skaičiavimo būdo atmaina – pelno tenkančio kaštams (*profit on cost*) skaičiavimas<sup>4</sup>. Naudojant šią skaičiavimo pelno tenkančio kaštams (*profit on cost*) techniką yra remiamasi plėtotėjo pelnu tenkančiu jo visiems plėtros kaštams, į kuriuos yra įtraukiamos tiek turto sukūrimo (pabaigimo) išlaidos, tiek išlaidos žemės sklypo(ų) (kartu su rekonstruojamais ar plėtojama statiniais, jei tokie jau pradėti statyti) įsigijimui. Todėl turto vertė nustatoma remiantis šia formule:

$$TV = ATV / (1+p) - PI$$

TV – turto vertė,

ATV – labiausiai tikėtina turto vertė užbaigus objekto plėtrą (t. y. turto realizavimo rinkoje pajamos),

PI – plėtros išlaidos (pinigų suma reikalinga turto plėtrai pabaigti),

p – plėtotėjo pelno norma (išreiškiama procentais).

<sup>4</sup> Ollie Saunders (2010) *Valuation calculations: 101 worked examples*. UK, RICS. 132-133 psl. (Worked example 57).



### Pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos

Nustatant vertinamo objekto vertę liekamuoju skaičiavimo būdu, vertės skaičiavimai buvo atliekami remiantis prielaida, kad administracinių pastatų kompleksas (verslo centras „HERO“) baigiamas statyti bei pilnai įrengiamas prisilaikant suderinto rekonstravimo / statybos projekto bei jo pagrindu gauto leidimo statybai, tuomet, po 100 proc. baigtumo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre, verslo pastatų kompleksas perduodamas nuomininkams ir su ilgalaikėmis nuomos sutartimis realizuojamas rinkoje už jo rinkos kainą.

Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Atsižvelgiant į esamą turto būklę – baigtos statyti abiejų administracinės paskirties pastatų požeminės ir antžeminės dalys, didžiaja dalimi atlikti fasadų apdailos ir langų montavimo darbai, pradėti ir vykdomi inžinerinių sistemų įrengimo darbai, pradedami patalpų vidaus apdailos darbai, vertintojų nuomone, maksimali tokio investicinio projekto trukmė būtų: iki 1–ų metų (12-os mėnesių).
- Pradėta administracinio pastato rekonstrukcija ir naujo administracinės paskirties pastato statybos darbai toliau tęsiasi atsižvelgiant į parengtą ir suderintą techninį projektą bei išduotą leidimą rekonstrukcijos / statybos darbams (žr. ataskaitos VII priedą), iki pilno pastatų vidaus patalpų įrengimo.
- Rekonstruojamo ir naujai statomo administracinės paskirties pastatų plotai po jų rekonstrukcijos ir statybos darbų užbaigimo buvo nustatyti remiantis užsakovo vertintojams pateikta projektine medžiaga ir naujai parengtomis kadastrinių matavimų bylomis (kadastro duomenų nustatymo data: 2024-10-09).
- Užbaigus rekonstrukcijos ir statybos darbus teritorija aplink pastatus (tiek žemės sklypo ribose, tiek ir jo gretimybėse) pilnai sutvarkoma ją apželdinant, sklype įrengiant reikalingas kietąsias dangas, kt.
- Baigti statyti/rekonstruoti ir pilnai įrengti administraciniai pastatai yra išnuomojami ir parduodami rinkoje už labiausiai tikėtiną pardavimo dieną kainą (t. y. jų ateities rinkos vertę). Nuomos kainos prognozuojamam laikotarpiui buvo nustatytos remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas Vertinimo ir rinkotyros skyriaus sukauptais duomenimis apie esamus išvystytus panašius projektus ir planuojamus rinkoje komercinio (administracinio) naudojimo pastatų statybos projektus Vilniaus mieste, atsižvelgiant į esamą bei prognozuojamą šalies ekonominę vystymąsi, prognozuojant regiono demografinę bei darbo rinkos situaciją ir kitus veiksnius, lemiančius komercinio naudojimo turto kainą. Vertintojai skaičiuodami turto ateities rinkos vertę taikė pajamų metodą - diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Vertinamo objekto ateities rinkos vertės nustatymas pajamų metodu pateikiamas ataskaitos 6.5.1.1 poskyryje.
- Esamos būklės vertinamo objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas (investuotojas), atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pardavimo pajamas ir buvusio prekybos pastato rekonstrukcijai į administracinį pastatą / naujo administracinio pastato statybai ir jų įrengimui bei teritorijos prie pastatų sutvarkymui reikalingas lėšas, bei į rinkoje esančius reikalavimus investicijų grąžai.
- Atsižvelgiant į esamą turto būklę (parengtas rekonstrukcijos/statybos projektas bei gautas leidimas statybos darbams, atlikti senojo prekybos pastato konstrukcijų griovimo darbai, atlikti abiejų pastatų požeminės dalies statybos darbai, atlikti antžeminės pastatų dalies statybos darbai, pradėti ir vykdomi inžinerinių sistemų įrengimo darbai, pradedami vidaus patalpų apdailos darbai), vertintojų nuomone, labiausiai tikėtina investicinio projekto trukmė būtų: iki 1 metų (iki 12 mėnesių).
- Dėl Lietuvoje veikiančių finansų institucijų konservatyvios politikos finansuojant panašaus nekilnojamojo turto plėtros projektus, šiuo metu, vertintojų nuomone, neįmanoma numatyti realių tipinių NT projekto finansavimo sąlygų (nuosavo ir skolinto kapitalo proporcijų, palūkanų dydžio ir kt.), todėl turto vertės skaičiavimai buvo paremti prielaida, jog vertinamo objekto išvystymas yra paremtas nuosavomis vystytojo lėšomis. Į šią prielaidą buvo atsižvelgta ir nustatant projekto pelningumo normą.
- Visi skaičiavimai yra atliekami ir turto vertė nustatoma be PVM.

### Planuojamos pajamos:

Pilnai įrengto verslo pastatų komplekso ateities realizavimo kaina nustatoma naudojant pajamų metodą – diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, skaičiavimai pateikiami žemiau. Remiantis skaičiavimais, bendros projekto realizavimo pajamos – parduodant baigtą statyti, pilnai įrengtą ir išnuomotą verslo pastatų kompleksą yra **122 000 000 Eur**

### 6.5.2.1. Vertinamo objekto (verslo centrą „HERO“ sudarančių dviejų administracinės paskirties pastatų su žemės sklypu) ateities vertės nustatymas pajamų metodu

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.

Vertintojų nuomone, nustatant statomo verslo centro pastatų ateities vertę pajamų metodu, objektyviausia ir patikimiausia būtų naudoti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Šis skaičiavimo būdas skiriasi nuo kapitalizavimo skaičiavimo būdo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo rodiklių analizės sudaromos visam apsibrėžtam investavimo laikotarpiui, be to, šis metodas leidžia įvertinti nestabilių piniginių srautų įtaką vertinamo turto ateities vertei. Vertintojai nusprendė atsisakyti pajamų kapitalizavimo – t. y., skaičiavimo būdo, kurio rezultatai gali būti patikimi tik tuo atveju, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Kadangi, vertintojų nuomone, esama situacija neleidžia prognozuoti vienodų (stabilių) kasmetinių srautų, geriausiai turto ateities vertę atspindės skaičiavimai atlikti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba geriausią jo naudojimą (kai geriausias turto naudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- Pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- Numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- Remonto ir eksploataavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- Pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina (tęstinumo vertė).

Turto vertė naudojant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = \left( \sum_n^1 \frac{GP_1}{(1+d)^1} + \frac{GP_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{GP_n}{(1+d)^n} \right) + \frac{TV}{(1+d)^n}$$

RV – turto vertė,

GP – einamųjų metų grynosios pajamos,

d – diskonto norma,

TV – tęstinumo vertė.

#### Pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:

- Gryniesi būsimieji piniginiai srautai yra nustatyti remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie Vilniaus komercinių patalpų (administracinių, prekybos) rinką bei, vertintojų nuomone, labiausiai tikėtiną jos vystymosi scenarijų netolimoje ateityje.
- Pajamų bazė (kuri yra diskontuojama) yra grynosios pajamos. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į galiojančias Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žin., 2012, Nr. 50-2502) rekomendacijas (78 punktas).
- Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė – 10 metų.
- Vieno pinigų srauto periodo trukmė – 1 metai (12 mėnesių). Pajamų analizė atlikta 1 mėn. tikslumu.
- Periodo pabaigoje (10-aisiais pinigų srauto metais) vertinamas objektas yra parduodamas už labiausiai tikėtiną periodo pabaigos laikotarpio kainą (tęstinumo vertė).

## Potencialių bendrųjų pajamų nustatymas

Nustatant potencialias nuomos pajamas buvo remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos išnuomojant vertinamą nekilnojamąjį turtą kaip komercines patalpas (administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo ir pan. paskirties) su požeminėmis ir antžeminėmis automobilių stovėjimo vietomis. Nuomos pajamos nustatomos atsižvelgiant į patalpų dislokacijos ypatybes, būsimą būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį.

Verslo centro patalpų nuomojamas plotas buvo priimtas kaip vertinimo dieną NT registre įregistruotas pastatų bendras plotas, eliminavus automobilių stovėjimo aikštelių plotus. Kaip vertinamų patalpų nuomos pajamų nustatymo pagrindą naudojo rinkos nuomą - vertinamo turto labiausiai tikėtiną nuomos rinkos vertę (*market rent*). Šiam tikslui buvo palyginti aktualiu vertinimui laikotarpiu įvykę panašaus turto ir panašiose vietose įvykę komercinės (administracinės, prekybos, maitinimo) paskirties patalpų nuomos sandoriai ir jų pagrindu nustatoma turto nuomos rinkos vertė (t. y. nuomos pajamos, aktualios vertinimo dieną). Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas, atsižvelgus į visus nuomos vertei darančius įtaką faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai parodo, kokia yra vertinamų pastatų patalpų nuomos rinkos vertė vertinimo dieną. Nuomos rinkos vertė (be PVM) pateikiama 6.1 lentelėje.

### 6.1 lentelė. Plotų ir nuomos verčių identifikacija

Nuomotini plotai, nuomotinos aut. stovėjimo vietos ir nustatyta rinkos nuomos kaina		
Nuomai skirti plotai ir nuomotinos automobilių stovėjimo vietos	Nuomotini plotai, m <sup>2</sup> / Nuomotinos automobilių stovėjimo vietos, vnt.	1 m <sup>2</sup> / 1 vietos rinkos nuomos kaina, Eur/m <sup>2</sup> / 1 vieta/ mėn.
Komeraciniai ir biurų plotai 1-15-ame aukšte	31.233	20,00 EUR
Nuomotinas požeminis parkingas (100 proc. vietų)	389	130,00 EUR
Nuomotinas antžeminis parkingas (100 proc. vietų)	52	80,00 EUR
<b>Bendras nuomotinas plotas:</b>	<b>31.233,02</b>	<b>20,00 EUR</b>

Nustatyta vertinamų patalpų (be automobilių stovėjimo vietų) vidutinė nuomos kaina yra **20 Eur/kv. m/mėn.** Žemiau, 6.2 lentelėje, yra pateikiami keli įvykusių nuomos sandorių pavyzdžiai, kuriais rėmėsi vertintojai apskaičiuodami vertinamo turto nuomos rinkos vertę.

### 6.2 lentelė. Nuomos sandorių pavyzdžiai

Sandorio obj.	Zonos Nr.	Adresas	Vnt. kaina Eur/m <sup>2</sup> /mėn	Plotas	Įsigytas plotas	Pavadinimas	Paskirtis	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Aukštų sk.
Past	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 21B	100,59	9016,12	21,87	Administracinis pastatas	Administracinė	2013	2019	9
Patal	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 7A-1	15,38	22950,9	345	Prekybos centro patalpos	Prekybos	2002	2003	3
Patal	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 7A-1	20,00	22950,9	88,01	Prekybos centro patalpos	Prekybos	2002	2003	3
Past	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 7	16,50	17068,9	318,07	Administracinis pastatas	Administracinė	2003	2014	33
Past	57.18	Vilnius Lvivo g. 21A	19,10	19700,1	1326,25	Administracinis pastatas	Administracinių	2021	2023	20
Past	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 18B	19,00	32749,2	791,6	Administracinis pastatas	Administracinių	2019	2023	20
Past	57.18	Vilnius Lvivo g. 21A	19,00	19700,1	882,39	Administracinis pastatas	Administracinių	2021	2023	20
Past	57.18	Vilnius Lvivo g. 21A	19,24	19700,1	1771,22	Administracinis pastatas	Administracinė	2021	2023	20
Patal	57.18	Vilnius, Konstitucijos pr. Nr. 10..20	20,00	262,03	262,03	Administracinės patalpos	Administracinė	2005	2018	29
Past	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 18B	19,00	32749,2	302,44	Administracinis pastatas	Administracinių	2019	2023	20
Patal	57.18	Vilnius, Lvovo g. Nr. 30..40	18,00	21107,4	501,35	Administracinės patalpos	Administracinė	2019	2020	8
Past	57.18	Vilnius Konstitucijos pr. 21C	17,00	12116,3	26,82	Administracinis pastatas	Administracinių	2013	2016	12
Past	57.18	Vilnius, Konstitucijos pr. Nr. 20..30	17,00	12116,3	344,96	Administracinis pastatas	Administracinė	2013	2016	12
Past	57.18	Vilnius, Konstitucijos pr. Nr. 20..30	17,00	12116,3	490,66	Administracinis pastatas	Administracinė	2013	2016	12

Vertintojai, atsižvelgdami į esamą situaciją vertinamo tipo patalpų rinkoje bei galimas jos kitimo prognozes, potencialias nuomos pajamas nustatė vadovaudamiesi šiais principais: vertinimo dieną aktualios nuomos kainos yra skaičiuojama pirmiesiems pinigų srauto metams. Likusiems (antriesiems – dešimtiesiems) pinigų srauto metams, vertintojai nuomos kitimą susiejo su prognozuojama šalies infliacija, tad ateinančių metų nuomos pajamos buvo nustatytos su prielaida, kad rinkos nuoma ir sutartyse numatyta nuoma ateityje turėtų kisti adekvačiai infliacijos pasikeitimams, žr. 6.3 ir 6.4 lenteles.

**6.3 lentelė.** Ilgalaikės infliacijos prognozė Lietuvai

Metai	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Infliacijos prognozė Lietuvai, proc.	1,23%	2,21%	2,04%	2,07%	2,05%	2,06%	2,02%	1,97%	1,96%	1,95%	1,94%

(šaltinis: Oxford Economics ilgalaikės prognozės dėl galimos infliacijos Lietuvoje - Oxford Economics CPI Forecasts: 2024-11).

**Efektyviųjų pajamų nustatymas**

Nustatant efektyvias (tikrąsias) pajamas (effective income), buvo remtasi prielaida, kad dalis patalpų dėl esamų neišnuomotų patalpų „prastovų“ arba dėl galimos nuomininkų kaitos negalės generuoti pajamų arba ne visi nuomininkai galės mokėti sutartas nuomos kainas.

Atsižvelgiant į objekto vietą, būsimą būklę ir esamą bei būsimą konkurenciją Vilniaus miesto vertinamo tipo patalpų rinkoje, vertintojai, nustatydami efektyvias (tikrąsias) vertinamo turto nuomos pajamas, naudojo tokius pajamų netekimo koeficientus, kurie atspindi realių pajamų priklausomybę nuo labiausiai tikėtino patalpų neužimtumo (6.5 lentelė). Skaičiuojant turto tęstinumo vertę (t. y. labiausiai tikėtiną turto pardavimo kainą pinigų srauto pabaigoje), buvo taikytas **5 proc.** neužimtumo rodiklis – labiausiai tikėtinas, prognozuojamas Vilniaus modernių biuro patalpų neužimtumo rodiklis 10-ais pinigų srauto metais.

**6.4 lentelė. 1 kv. m nuomos kitimo nustatymas ir potencialių metinių pajamų nustatymas**

<b>1 m<sup>2</sup> nuomos kainos kitimo nustatymas</b>											
<b>Pavadinimas</b>	<b>1 metai</b>	<b>2 metai</b>	<b>3 metai</b>	<b>4 metai</b>	<b>5 metai</b>	<b>6 metai</b>	<b>7 metai</b>	<b>8 metai</b>	<b>9 metai</b>	<b>10 metai</b>	<b>11 metai</b>
<b>Nuomos kitimo proc.</b>	<b>0%</b>	<b>2,21%</b>	<b>2,04%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,06%</b>	<b>2,02%</b>	<b>1,97%</b>	<b>1,96%</b>	<b>1,95%</b>	<b>1,94%</b>
Komerciniai ir biuru plotai 1-15-ame aukšte	20,00 €	20,44 €	20,86 €	21,29 €	21,73 €	22,17 €	22,62 €	23,07 €	23,52 €	23,98 €	24,45 €
<b>nuomos kitimo proc.</b>	<b>0%</b>	<b>2,21%</b>	<b>2,04%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,06%</b>	<b>2,02%</b>	<b>1,97%</b>	<b>1,96%</b>	<b>1,95%</b>	<b>1,94%</b>
Rinkos nuomos evoliucija (Požeminis parkingas)	130,00 €	132,88 €	135,58 €	138,39 €	141,23 €	144,13 €	147,04 €	149,94 €	152,88 €	155,87 €	158,90 €
<b>nuomos kitimo proc.</b>	<b>0%</b>	<b>2,21%</b>	<b>2,04%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,06%</b>	<b>2,02%</b>	<b>1,97%</b>	<b>1,96%</b>	<b>1,95%</b>	<b>1,94%</b>
Rinkos nuomos evoliucija (Antžeminis parkingas)	80,00 €	81,77 €	83,44 €	85,16 €	86,91 €	88,70 €	90,49 €	92,27 €	94,08 €	95,92 €	97,78 €
<b>Nuomos kainų vidurkis:</b>	<b>20,00 €</b>	<b>20,44 €</b>	<b>20,86 €</b>	<b>21,29 €</b>	<b>21,73 €</b>	<b>22,17 €</b>	<b>22,62 €</b>	<b>23,07 €</b>	<b>23,52 €</b>	<b>23,98 €</b>	<b>24,45 €</b>
<b>Potencialių metinių pajamų nustatymas</b>											
<b>Pavadinimas</b>	<b>1 metai</b>	<b>2 metai</b>	<b>3 metai</b>	<b>4 metai</b>	<b>5 metai</b>	<b>6 metai</b>	<b>7 metai</b>	<b>8 metai</b>	<b>9 metai</b>	<b>10 metai</b>	<b>11 metai</b>
Komerciniai ir biuru plotai 1-15-ame aukšte	7 495 925 €	7 661 809 €	7 817 948 €	7 979 864 €	8 143 253 €	8 310 842 €	8 478 453 €	8 645 802 €	8 815 484 €	8 987 643 €	9 162 256 €
Nuomotinas požeminis parkingas (100 proc. vietų)	606 840 €	620 269 €	632 910 €	646 018 €	659 245 €	672 812 €	686 382 €	699 929 €	713 666 €	727 604 €	741 740 €
Nuomotinas antžeminis parkingas (100 proc. vietų)	49 920 €	51 025 €	52 065 €	53 143 €	54 231 €	55 347 €	56 463 €	57 578 €	58 708 €	59 854 €	61 017 €
<b>Viso potencialių pajamų:</b>	<b>8 152 685 €</b>	<b>8 333 103 €</b>	<b>8 502 922 €</b>	<b>8 679 024 €</b>	<b>8 856 729 €</b>	<b>9 039 001 €</b>	<b>9 221 298 €</b>	<b>9 403 310 €</b>	<b>9 587 858 €</b>	<b>9 775 101 €</b>	<b>9 965 013 €</b>

**6.5 lentelė. Negautų ir efektyvių pajamų nustatymas**

<b>Negautų ir efektyvių pajamų nustatymas</b>											
<b>Pavadinimas</b>	<b>1 metai</b>	<b>2 metai</b>	<b>3 metai</b>	<b>4 metai</b>	<b>5 metai</b>	<b>6 metai</b>	<b>7 metai</b>	<b>8 metai</b>	<b>9 metai</b>	<b>10 metai</b>	<b>11 metai</b>
Komerciniai ir biuru plotai 1-15-ame aukšte	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Nuomotinas požeminis parkingas (100 proc. vietų)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Nuomotinas antžeminis parkingas (100 proc. vietų)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>Viso negautų pajamų:</b>	<b>407 634 €</b>	<b>416 655 €</b>	<b>425 146 €</b>	<b>433 951 €</b>	<b>442 836 €</b>	<b>451 950 €</b>	<b>461 065 €</b>	<b>470 165 €</b>	<b>479 393 €</b>	<b>488 755 €</b>	<b>498 251 €</b>
<b>Viso efektyvių pajamų:</b>	<b>7 745 051 €</b>	<b>7 916 448 €</b>	<b>8 077 776 €</b>	<b>8 245 073 €</b>	<b>8 413 893 €</b>	<b>8 587 051 €</b>	<b>8 760 233 €</b>	<b>8 933 144 €</b>	<b>9 108 465 €</b>	<b>9 286 346 €</b>	<b>9 466 762 €</b>



**Vertintojai, nustatydami savininko išlaidas, rėmėsi šiomis prielaidomis:**

Vertintojai, nustatydami savininko išlaidas, rėmėsi vertinimo dieną Vilniaus miesto modernių biurų rinkoje labiausiai paplitusį išlaidų tarp savininko ir nuomininko pasiskirstymo modelį, t. y.:

- visas eksploatacines išlaidas bei komunalinius mokesčius, tenkančius nuomojamoms ir bendro naudojimo patalpoms (*single net*, *double net* ir *triple net* kaštus) nuomininkai pilnai kompensuoja turto savininkui. T. y. nuomininkai kompensuoja šias išlaidas: pastato fasado, bendrų patalpų valymo, fizinės apsaugos (vestibiulyje bei automobilių stovėjimo aikštelėse), video apsaugos (automobilių stovėjimo aikštelėse bei aplink pastato perimetrą), inžinerinių sistemų priežiūros (reagavimas į gedimus, komunikacijų tvarkymas ir t.t.) išlaidas. Už minėtas paslaugas nuomininkai sumoka pagal savininko pateiktas sąskaitas faktūras pagal faktines išlaidas. Taip pat nuomininkai kompensuoja papildomai skaičiuojamas bendrųjų ir naudingų patalpų komunalines išlaidas, kurių apmokėjimo dydis bus nustatytas pagal faktinį suvartojimą. Taip pat nuomininkai savininkui pilnai kompensuoja ir fiksuotas išlaidas (*triple net* kaštus: nekilnojamojo turto ir žemės mokesčius, draudimo įmoką).
- Kadangi vertintojai vertinamam turtui taikė tam tikrą neužimtumą (žr. 6.5 lentelę) ir atsižvelgiant į tai, kad patalpų ir teritorijos eksploatavimo išlaidos (*double net* kaštai) taip pat fiksuotos savininko išlaidos (*triple net* kaštai) yra tiesiogiai susiję su patalpų užimtumo rodikliais, turto vertintojai vertės skaičiavimuose numatė nekompensuojamą šių kaštų dydį, tiesiogiai susietą su prognozuojamais vertinamo objekto neužimtumo rodikliais. Remiantis vertintojų patirtimi, vertintojų nuomone, vidutinės patalpų ir teritorijos eksploatavimo išlaidos bei fiksuotos savininko išlaidos (*double net* ir *triple net* kaštai) vertinamam objektui turi sudaryti ne daugiau **3,0 Eur/m<sup>2</sup>/per mėnesį**. Pinigų sraute vertintojai numatė kasmetinį šių kaštų augimą (kuris yra siejamas labiausiai tikėtiniu infliacijos dydžiu remiantis aukščiau pateiktomis Oxford Economics ilgalaikėmis prognozėmis).
- Prie savininko išlaidų buvo priskirtos turto valdymo (administravimo) išlaidos bei atidėjimai kapitaliniam remontui, kurio nekompensuoja nuomininkai. Šioms turto savininko išlaidoms buvo nustatytas **4,0 proc.** dydis, skaičiuojamas nuo efektyvių (tikrųjų) nuomos pajamų.

**Diskonto normos nustatymas**

Vertinamo turto fizinės charakteristikos (tai, kad vertinamas objektas bus modernus verslo centras centrinėje miesto dalyje, patrauklioje komerciniu požiūriu vietoje) lemia, kad vertinamas objektas gali pretenduoti į labai patrauklaus investiciniu požiūriu komercinio nekilnojamojo turto kategoriją, todėl vertintojų nuomone, labiausiai tikėtinas ir aktualus rinkai diskonto normos dydis – **8,0 %**.

Vertintojų nustatytas diskonto normos dydis atspindi svertinio kapitalo kainos vidurkio – WACC (Weighted Average Cost of Capital) dydį prie šių sąlygų:

- Skolinto ir nuosavo kapitalo dalių proporcija: 70 proc. / 30 proc.
- Skolinto kapitalo kaina (kaštai): 5,5-6 proc.
- Nuosavo kapitalo kaina (kaštai), buvo prilyginti investuotojo reikalaujamai investicijų grąžai (required rate of return), kuri yra nerizikingos palūkanų normos, rinkos rizikos ir turto rizikos suma. Vertintojų nuomone, vertinamam turtui, nuosavo kapitalo kaštai turėtų svyruoti apie 13-14 proc.

Diskonto normos (naudojant svertinį kapitalo kainos vidurkį) nustatymo formulė pateikiama žemiau:

$$d = SKK \times SKD + NKK \times NKD$$

d – diskonto norma,

SKK – skolinto kapitalo kaina (proc.),

SKD – skolinto kapitalo dalis (proc.),

NKK – nuosavo kapitalo kaina (proc.),

NKD – nuosavo kapitalo dalis (proc.).

**Tęstinumo vertės (terminal value) nustatymas**

Tęstinumo vertė (turto vertė laikotarpio, per kurį atliekant diskontuotų pinigų srautų analizę yra prognozuojami pinigų srautai, pabaigoje) buvo nustatyta prognozuojamas pinigų srauto pabaigos (11-ųjų pinigų srauto metų) grynasis pajamas kapitalizuojant labiausiai tikėtina tam laikotarpiui kapitalizavimo norma. Vertintojų nuomone, kapitalizavimo norma, skirta tęstinumo vertės dydžio nustatymui, turėtų būti ne mažesnė nei **6,0%** – t. y. atitikti ilgo laikotarpio vidutinę šio dydžio reikšmę panašiam turtui.

Atsižvelgiant į tai, kad komercinį turtą yra sudėtinga parduoti be investicijų į reklamą arba be profesionalių tarpininkų paslaugų, grynosios turto realizavimo pajamos parduodant turtą už tęstinumo vertę, yra apskaičiuotos iš apskaičiuotos tęstinumo vertės atimant 1,5 proc. dydžio turto realizavimo išlaidas (t. y. tarpininkavimo mokestį kurį potencialiai reikėtų sumokėti tarpininkams suradusiems vertinamo turto pirkėją pasibaigus prognozuojamam pinigų srautui).

Formulė tęstinumo vertei apskaičiuoti:

$$TV = GP_n / KN$$

TV – tęstinumo vertė,

GP<sub>n</sub> – grynosios pajamos paskutiniams pinigų srauto metais,

KN – prognozuojama paskutinių pinigų srauto metų kapitalizavimo norma.

Formulė grynosioms pajamoms turtą pardavus už tęstinumo vertę apskaičiuoti:

$$GPTV = TV - k * TV$$

GPTV – grynosios pajamos turtą pardavus už tęstinumo vertę,

TV – tęstinumo vertė,

k – išlaidų už tarpininkavimo paslaugą dydis (procentas nuo turto tęstinumo vertės, potencialiai reikėtų sumokėti tarpininkams).

Rekonstruojamo administracinės paskirties pastato ateities vertės skaičiavimai pajamų metodu yra pateikiami 6.6 lentelėje.

**6.6 lentelė.** Verslo pastatų komplekso ateities vertės skaičiavimai pajamų metodu (diskontuotų pinigų srautų būdas)

Periodas	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		Pinigų srautas tęstinumo vertei nustatyti
	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	12	8,00%	
Potencialios metinės pajamos	8 152 685 €	8 333 103 €	8 502 922 €	8 679 024 €	8 856 729 €	9 039 001 €	9 221 298 €	9 403 310 €	9 587 858 €	9 775 101 €	9 965 013 €										
Turto valdymas bei atidėjimai kapitaliniam remontui	- 309 802 €	- 316 658 €	- 323 111 €	- 329 803 €	- 336 556 €	- 343 482 €	- 350 409 €	- 357 326 €	- 364 339 €	- 371 454 €	- 378 670 €										
Kitos nuomininkų nekompensuojamos išlaidos	- 56 219 €	- 57 464 €	- 58 635 €	- 59 849 €	- 61 074 €	- 62 331 €	- 63 588 €	- 64 844 €	- 66 116 €	- 67 407 €	- 68 717 €										
Negautos pajamos	- 407 634 €	- 416 655 €	- 425 146 €	- 433 951 €	- 442 836 €	- 451 950 €	- 461 065 €	- 470 165 €	- 479 393 €	- 488 755 €	- 498 251 €										
Grynosios pajamos	7 379 029 €	7 542 327 €	7 696 031 €	7 855 421 €	8 016 263 €	8 181 238 €	8 346 235 €	8 510 975 €	8 678 010 €	8 847 485 €	9 019 375 €										
Grynųjų pajamų esamoji vertė	6 832 434 €	6 466 330 €	6 109 357 €	5 773 969 €	5 455 734 €	5 155 568 €	4 869 948 €	4 598 215 €	4 341 166 €	4 098 097 €	3 858 000 €										
Diskonto norma	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%										8,00%
Sukauptos GP	7 379 029 €	14 921 356 €	22 617 386 €	30 472 808 €	38 489 070 €	46 670 308 €	55 016 543 €	63 527 518 €	72 205 529 €	81 053 013 €	90 053 013 €										
Akumuliuota GP esamoji vertė	6 832 434 €	13 298 764 €	19 408 121 €	25 182 090 €	30 637 824 €	35 793 391 €	40 663 340 €	45 261 554 €	49 602 720 €	53 700 817 €	57 584 817 €										
Metinė grąža (net return)	6,05%	6,18%	6,31%	6,44%	6,57%	6,71%	6,84%	6,98%	7,11%	7,25%	7,39%										
Akumuliuoti pinigų srautai / vertė	5,60%	10,90%	15,91%	20,64%	25,11%	29,34%	33,33%	37,10%	40,66%	44,02%	47,25%										

Esminės prielaidos	
Pagrindinės srauto kėtimo prielaidos:	
Nuomos augimas	VKI
Kaštų augimas	žr. paaišk.
Diskonto norma	8,00%
Kapitalizavimo norma tęstinumo vertei	6,00%
Diskonto norma tęstinumo vertei	8,00%
Pajamų netekimas tęstinumo vertei	5,0%
Turto valdymas bei atidėjimai kapitaliniam remontui	4,00%
Turto realizavimo išlaidos parduodant turta	1,50%

Tęstinumo vertės nustatymas	
Kapitalizavimo norma tęstinumo vertei	6,00%
Tęstinumo vertė	150 322 917 €
Turto realizavimo išlaidos	- 2 254 844 €
Tęstinumo vertė įvertinus realizavimo kaštus	148 068 073 €
Diskonto norma	8,00%
<b>Tęstinumo vertės dabartinė vertė</b>	<b>68 584 167 €</b>

Vertės sudėtis	
Pinigų srautų dabartinė vertė	43,9%
Tęstinumo vertės dabartinė vertė	56,1%
<b>Nustatyta ateities vertė</b>	<b>100%</b>

Kito turto vertė	
1 m2	3 906 €

PATIKSLINTA TURTO ATEITIES VERTĖ RINKOJE	
122 000 000 €	

### Išvada dėl turto ateities vertės, nustatytos naudojant pajamų metodą

Atlikus vertinamo nekilnojamo turto ateities vertės skaičiavimus pajamų metodu vertintojai nustatė, kad vertinamo turto ateities rinkos vertė, nustatyta naudojant pajamų metodą, yra **122 000 000 Eur (vienas šimtas dvidešimt du milijonai eurų)**.

--

Atsižvelgiant į tai, kad turtui išnuomoti ir realizuoti rinkoje reikalingos ir tarpininkų paslaugos, turto nuomos ir realizavimo pajamos buvo sumažintos labiausiai tikėtina suma, reikalinga padengti tarpininkų išlaidoms (t. y. 1 mėnesio nuomos dydžio pajamos nuo nuomos pajamų bei 1,5 proc. nuo labiausiai tikėtinos turto pardavimo kainos parduodant jį investuotojams). Prognozuojamos projekto pardavimo pajamos, įvertinus nuomos ir pardavimo išlaidas, pateikiamos 6.7 lentelėje.

#### 6.7 lentelė. Prognozuojamos projekto pajamos įvertinus pardavimo išlaidas

Pardavimo pajamų nustatymas	Parduodamas plotas, m <sup>2</sup> / Parkingų sk., vnt.	1 m <sup>2</sup> pardavimo kaina (Eur/m <sup>2</sup> be PVM)	Pardavimo pajamos (Eur be PVM)
<b>Pardavimo pajamos</b>			
<i>Biuro pastatų pardavimo pajamos (pilna apdaila), kartu su parkingais</i>	31.233	3.906 €	122.000.000 €
<i>Viso pardavimo pajamų</i>	<u>31.233</u>		<u>122.000.000 €</u>
<b>Pardavimo išlaidos</b>			
<i>Tarpininkavimo mokesčiai nuomojant patalpas</i>	31.233	1 mėn. nuoma	- 679.390 €
<i>Tarpininkavimo mokesčiai parduodant turta</i>	31.233	1,50%	- 1.830.000 €
<i>Viso pardavimo išlaidų</i>			<u>- 2.509.390 €</u>
<b>Grynosios pardavimo pajamos</b>			<b>119.490.610 €</b>

#### Investicijų, reikalingų administracinės paskirties pastatų rekonstrukcijos/statyboms darbams bei vidaus patalpų įrengimui, nustatymas

- Planuojamos projekto vykdymo (užbaigimo) išlaidos nustatytos remiantis vertinimo dienai aktualiomis projektuotojų, statybinių bei rangovinių organizacijų kainomis bei neseniai įvykdytų projektų faktinėmis sąnaudomis, užsakovo vertintojams pateikta informacija apie rekonstrukcijos/statybos darbų biudžetą bei vertės nustatymo dienai atliktus darbus (tame tarpe atliktų darbų aktai, PVM sąskaitos – faktūros).
- Planuojant projekto vykdymo išlaidas įvertinamos išlaidos tenkančios esamų inžinerinių tinklų teritorijoje pertvarkymui, modernizavimui ir naujų inžinerinių tinklų įrengimui, pastato vidaus patalpų įrengimui, išlaidos inžinerinių sistemų pastate įrengimui, išlaidos tenkančios aplinkos sutvarkymo darbams bei išlaidos tenkančios kietų dangų teritorijoje įrengimui.
- Prognozuojamos išlaidos projekto užbaigimui pateikiamos 6.8 lentelėje.

#### 6.8 lentelė. Prognozuojamos projekto vykdymo išlaidos, įvertinant jau atliktus statybos darbus

Projekto plėtojimo išlaidų nustatymas	Bendras plotas, m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> statybos kaina (Eur/m <sup>2</sup> be PVM)	Statybos/rekonstrukcijos kaštai (Eur be PVM)
<i>Administracinių pastatų rekonstrukcijos ir statybos darbai (su pilna apdaila)</i>	45.379	1.489 €	67.564.711 €
<i>Kainų pokytis ir nenumatytos išlaidos</i>		1,00%	675.647 €
<i>Atlikta darbų 2024-12-31 dienai, pagal užsakovo pateikiamus duomenis:</i>			- 31.585.870 €
<b>Viso vystymo išlaidų</b>			<b>36.654.488 €</b>

#### Pelningumo normos nustatymas

Nustatyta pelningumo norma (*development margin*) – **17,5 proc.** Pelningumo norma buvo nustatyta taikant investuotojų apklausą bei realių projektų bei įvykusių sandorių analizę. Skirtingi fondai turi skirtingą investavimo strategiją (skirtingos turto rūšys, skirtinga geografija, skirtingas rizikos laipsnis ir kt.), todėl jų skelbiamos tikslinės gražos normos skiriasi (žr. 6.9 lentelę). Kaip matome, investuotojai į mažiau rizikingus projektus (kai perkamas jau pastatytas ir dažniausiai išnuomotas nekilnojamas turtas), gali tikėtis 9-13 proc. gražos. Investuojant į rizikingesnius projektus, tikimasi gauti 20-30 proc. gražą. Mūsų atveju pelningumo norma nustatoma kaip pilno atsipirkimo norma, atsižvelgiant į projekto

vykdymo laikotarpį, esamą rekonstrukcijos stadiją bei atspindi bendrą projekto pelningumą tenkantį visoms patiriamoms plėtotėjo išlaidoms (įskaitant ir vertinamo objekto įsigijimo kaštus).

**6.9 lentelė.** Lietuvoje veikiančių investicinių fondų, investuojančių į nekilnojamąjį turtą, skelbiamos tikslinės grąžos normos

FONDAS	NUMATYTA GRĄŽA	VEIKLOS PRADŽIA
<b>UAB „Victory Funds“ (CITUS)</b>		
Investicinė UAB „Celijus“	Investicinė grąža nuo 20%	2017-03-02
Victory Development I	Investicinė grąža nuo 20%	2020-01-13
Victory Development II	Investicinė grąža nuo 20%	2020-03-23
<b>I asset management</b>		
Airport Hotels Fund	Siekiami grąža - 19%	2017-12-17
- - Vilnius Airport Hotel SubFund	Siekiami grąža - 19%	2017-12-17
Baltic Green Fund	Siekiami grąža - 9-10%	2019-01-14
IAM EUROPEAN STUDENT HOUSING FUND	Siekiami grąža - 12-15%	2020-05-25
- - IAM Kaunas Student Housing	Siekiami grąža - 10-12%	2020-09-01
- - IAM Santara Student Housing	Siekiami grąža - 14 - 15%	2020-10-01
- - IAM Riga Student Housing	Siekiami grąža - 14 - 15%	2021-03-01
<b>Aggressive Capital</b>		
UTIISIB NordSpace	Siekiami metinė grąža - 20-30%	2022-06-16
UTIISIB Retail Opportunity Fund	Siekiami metinė grąža - 30%	2022-06-16
UTIISIB Integrated Stars	Siekiami metinė grąža - 15%	2022-06-16
<b>Asset management "Prosperus"</b>		
Prosperus Real Estate Fund IV	Siekiami metinė grąža - 11-13%	2022-11-29

Vertinamo turto vertės skaičiavimai pajamų metodu yra pateikti 6.10 lentelėje.

**6.10 lentelė.** Turto vertės skaičiavimai pajamų metodu

Turto vertės nustatymas	Dydis
Projekto pajamos	119.490.610 €
Projekto išlaidos	36.654.488 €
Bendras projekto pelningumas	17,50%
Vertinamo turto vertė	65.039.648 €
Patikslinta vertė	<b>65.000.000 €</b>

**Išvada dėl turto vertės, nustatytos naudojant pajamų metodą**

Atsižvelgdami į 6.10 lentelėje pateiktus skaičiavimus vertintojai nustatė, kad vertinamo turto vertė, nustatyta naudojant pajamų metodą, yra **65 000 000 Eur (šešiasdešimt penki milijonai eurų)**.

#### IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto, esančio Vilniuje, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B, rinkos vertė 2024 m. gruodžio 31 dieną yra **65 000 000 Eur (šešiasdešimt penki milijonai eurų)**.

## 6.6. NUSTATYTOS TURTO VERTĖS PASKIRSTYMAS ATSKIRIEMS TURTINIAMS VIENETAMS

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą (turto rinkos vertės nustatymas finansinių ataskaitų sudarymo tikslu) vertintojai privalo paskirstyti viso turto rinkos vertę atskiriems vertinamą objektą sudarantiems turtiniams vienetams. 6.11 lentelėje yra pateikiamos kiekvienam atskiram turtiniam vienetui priskirtos sąlyginės vertės. Vertintojai pažymi, kad šioje lentelėje pateikiamos vertės yra sąlyginės 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, lentelėje pateiktos sąlyginės vertės negalioja.



**6.11 lentelė.** Vertinamo turto nustatytos vertės sąlyginis paskirstymas atskiriems turtiniams vienetais

Vertinamas objektas	Unikalus Nr.	Energinio naudingumo klasė	Sąlyginė rinkos vertė
Pastatas - Administracinis pastatas	1099-4035-8012	Nėra duomenų	33 830 000 Eur
Pastatas - Administracinis pastatas	4400-5858-8104	Nėra duomenų	2 020 000 Eur
Žemės sklypas	4400-6123-4635	-	29 150 000 Eur
<b>IŠ VISO:</b>			<b>65 000 000 Eur</b>

**6.7. KOMENTARAS DĖL PVM MOKESČIO**

Pažymime, kad šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė buvo paremta naudojant **pajamų metodą**, kur visi skaičiavimai buvo atliekami naudojant duomenis be PVM, todėl šiuo metodu nustatytoje turto rinkos vertėje PVM nėra įskaičiuotas. Pažymime, kad vykdant tokio turto pirkimo / pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokesčiai reikėtų pridėti prie šioje ataskaitoje nustatytos turto rinkos vertės.

## 7. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS, ATASKAITOS GALIOJIMAS IR TAIKYMO APRIBOJIMAI

- Ši ataskaita yra atlikta 2025 m. sausio 6 dienos Vertinimo paslaugų sutarties Nr. 123704 VAT\_2025 DGR VHAN (toliau – Sutartis) pagrindu ir yra Užsakovo nuosavybė.
- Remiantis tarp uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso uždarajai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas. Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti užsakovui **finansinių ataskaitų sudarymo tikslu**. Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas raštiško patvirtinimo.
- Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- Šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autoriai stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas, kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai Užsakovui ir ištaisyti klaidas Turto ir verslo vertinimo metodikoje numatyta tvarka.
- Vertintojų nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojai neprisiima jokių atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šią ataskaitą pasirašiusius turto vertintojus.

### GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS

Viso vertinamo turto, esančio Vilniuje, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B, **rinkos vertė vertės nustatymo dieną, t. y. 2024 m. gruodžio 31 dieną yra 65 000 000 Eur (šėšiasdešimt penki milijonai eurų).**

**Vertintojas pažymi, kad tarp Užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.**

### Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

Ataskaita surašyta: 2025 m. sausio 14 d.

#### Vertintojas: Donatas Grigaluskas

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos  
pažymėjimas Nr. A 000389, išduotas 2007-06-22

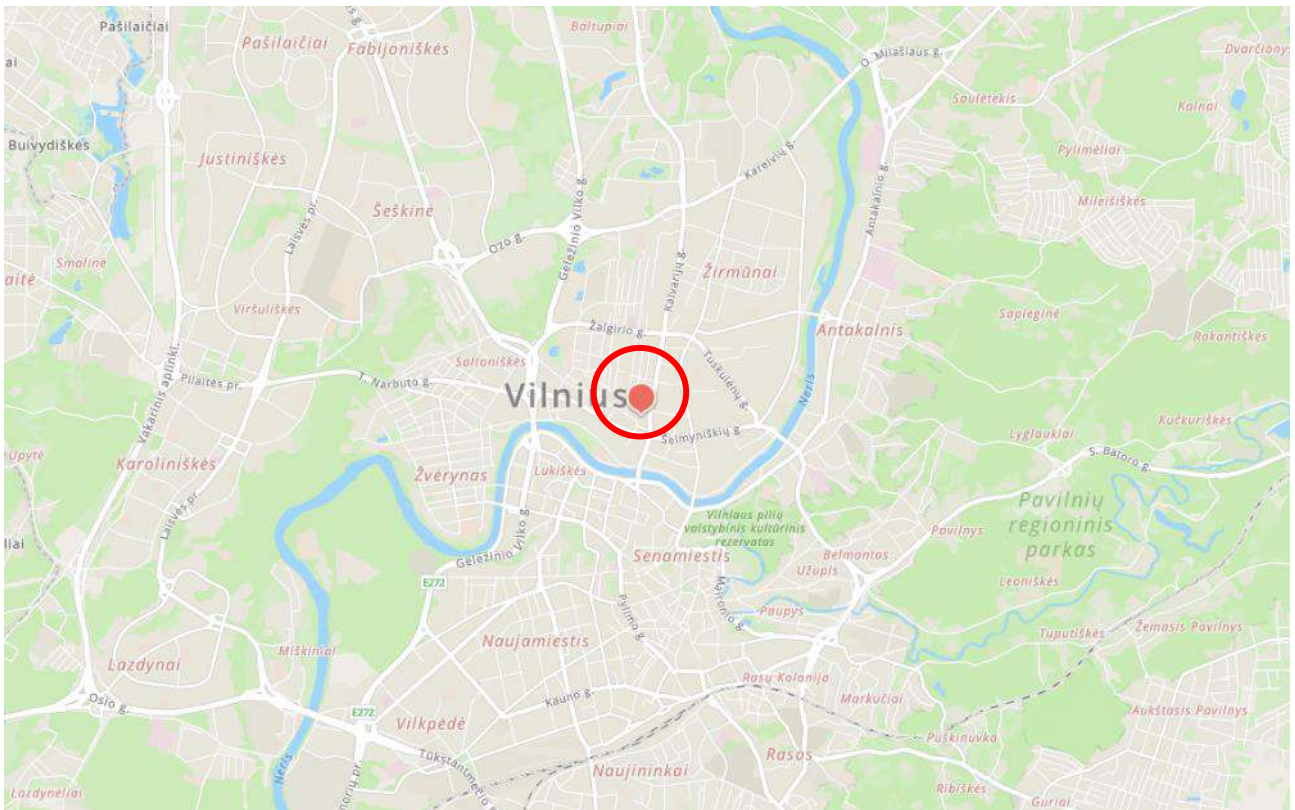
Ši ataskaita pasirašyta vertintojo skaitmeniniu parašu,  
suformuojant ADOC tipo dokumentą

#### Asmuo turintis teisę veikti įmonės vardu:

Uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas  
generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo **Vaida Narjauskienė**

Ši ataskaita pasirašyta generalinio direktoriaus įgalioto  
asmens elektroniniu parašu, suformuojant ADOC tipo  
dokumentą

Tai yra paskutinis šios ataskaitos puslapis neskaitant toliau pateikiamų priedų.

**I PRIEDAS. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA**

Interaktyvus Vilniaus miesto žemėlapis. Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/map/> [žiūrėta 2025-01-06].

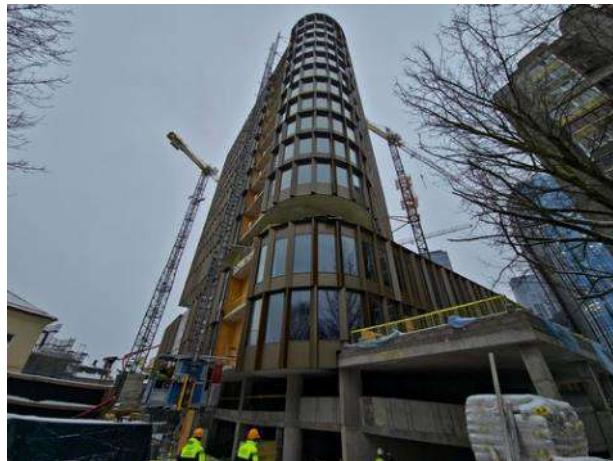


## II PRIEDAS. VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado ir žemės sklypo fragmentai



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



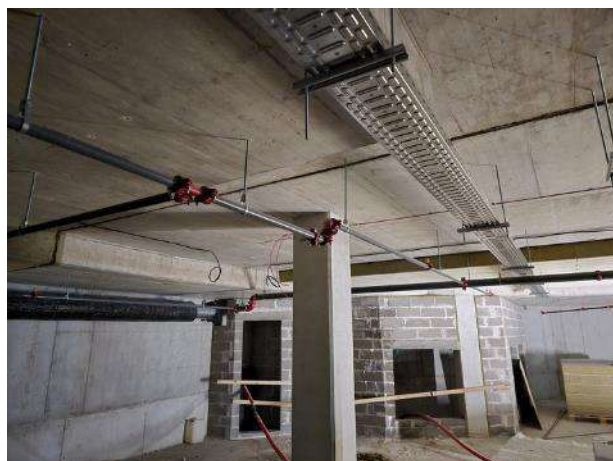
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas

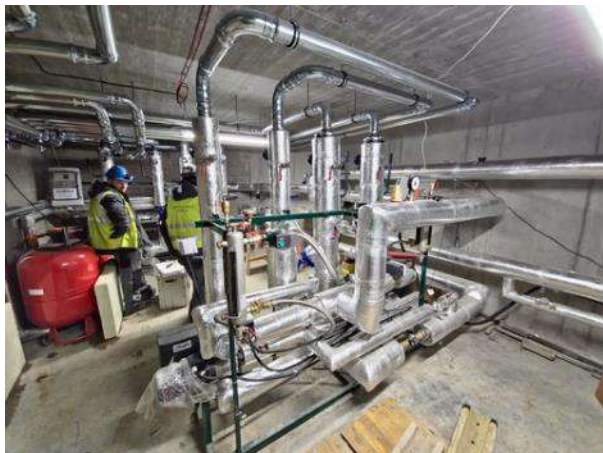


Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



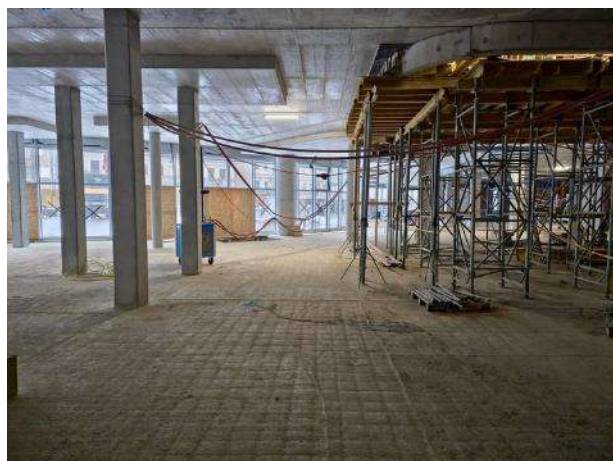
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



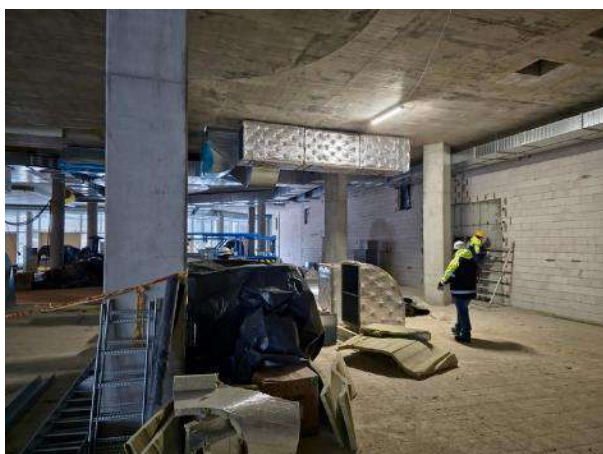
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





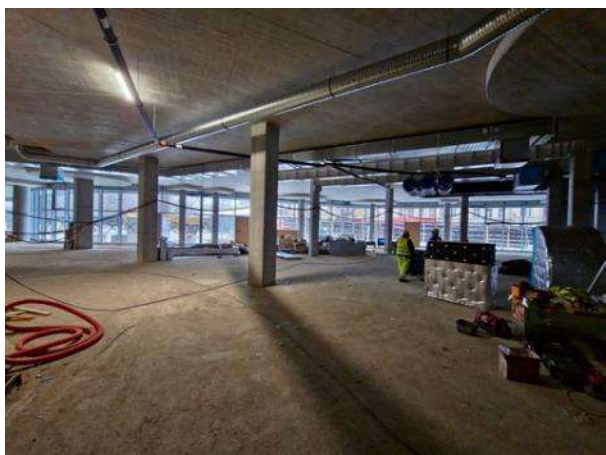
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



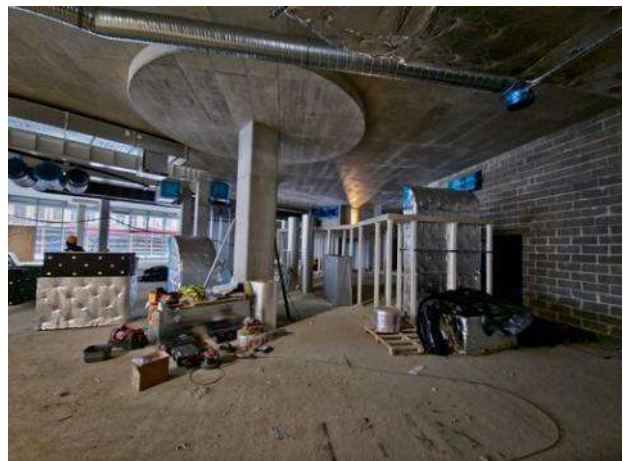
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



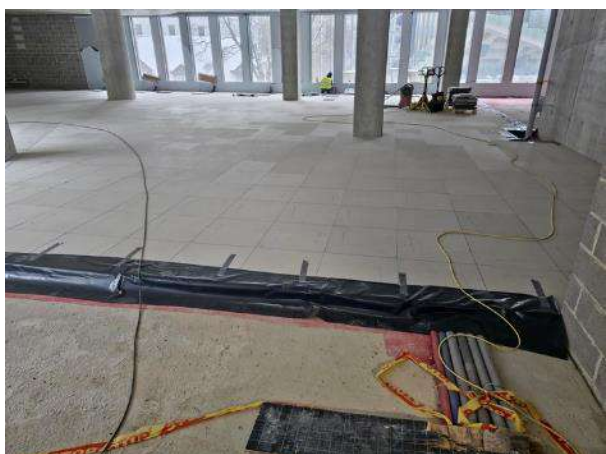
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



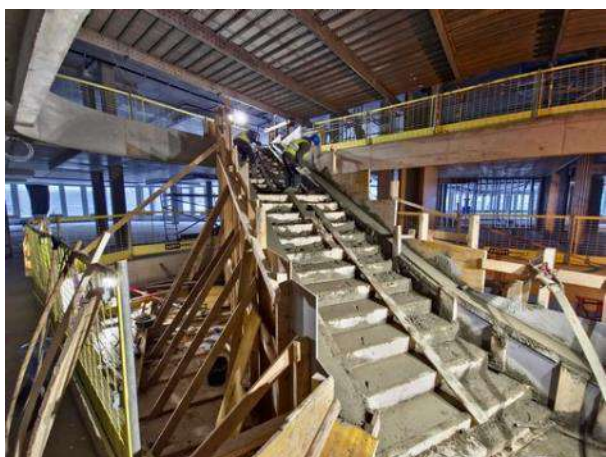
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





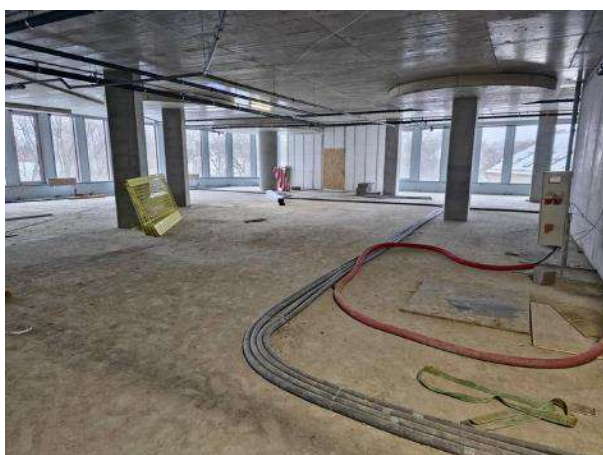
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



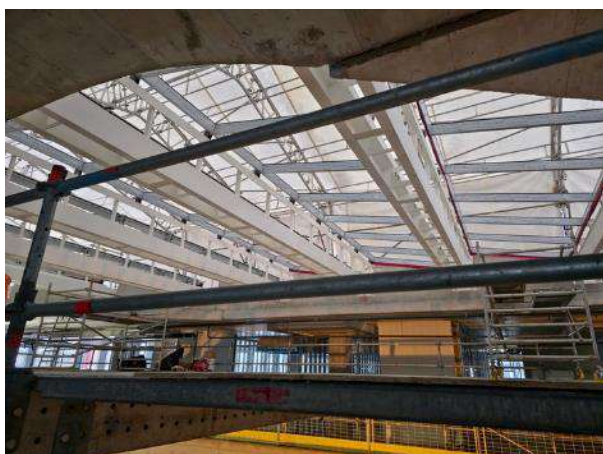
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas

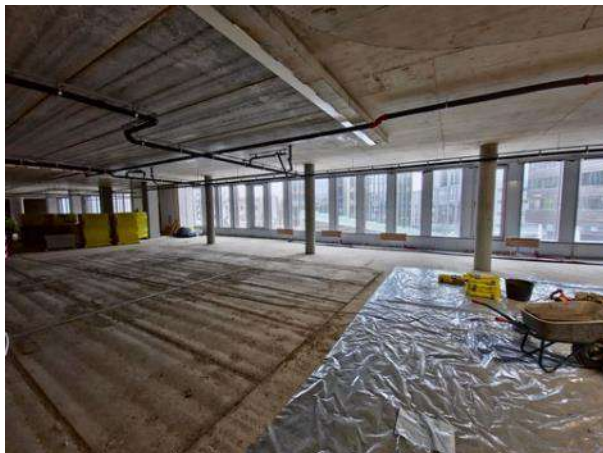


Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





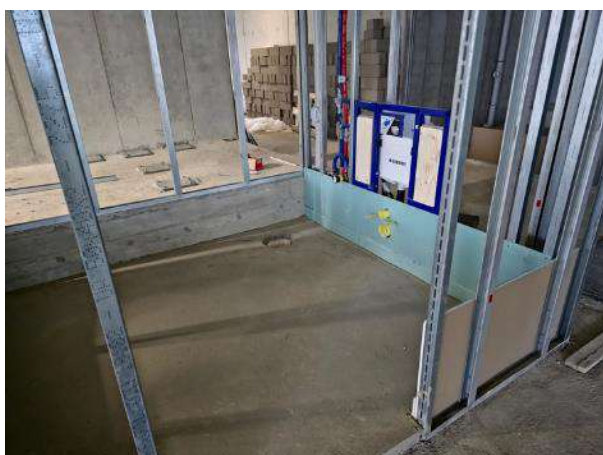
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas

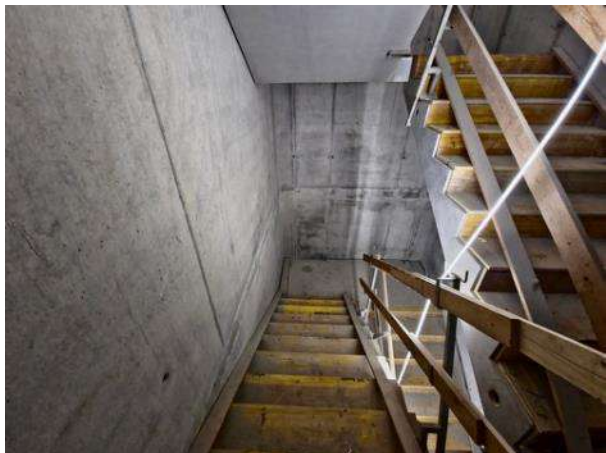


Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



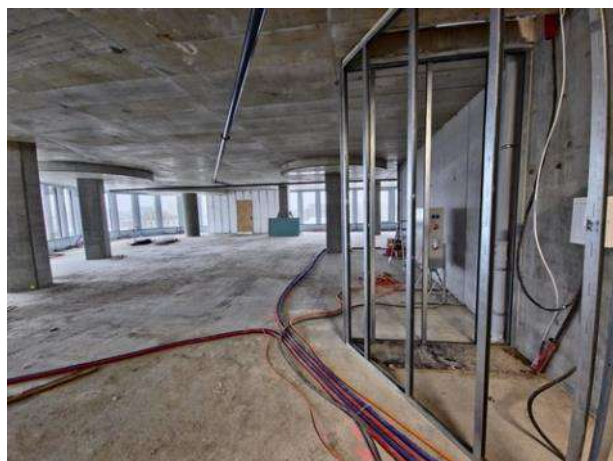
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



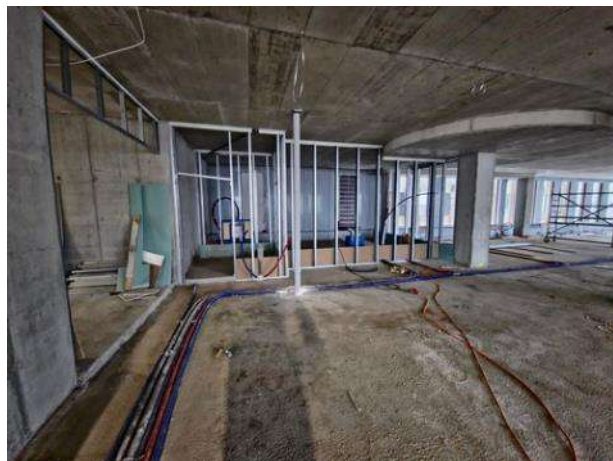
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





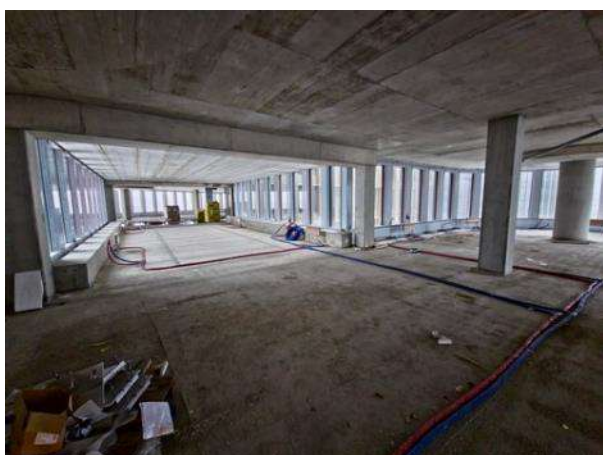
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



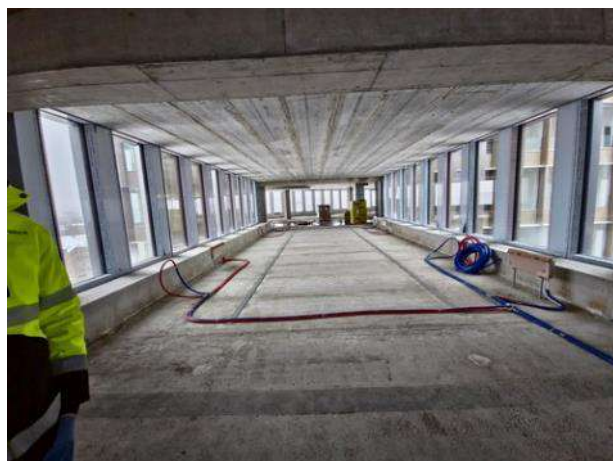
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



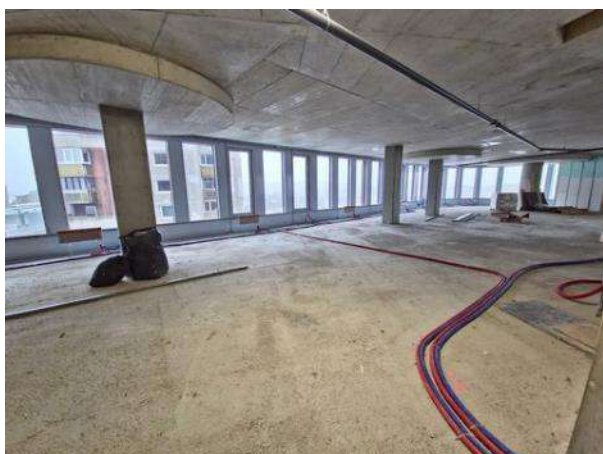
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



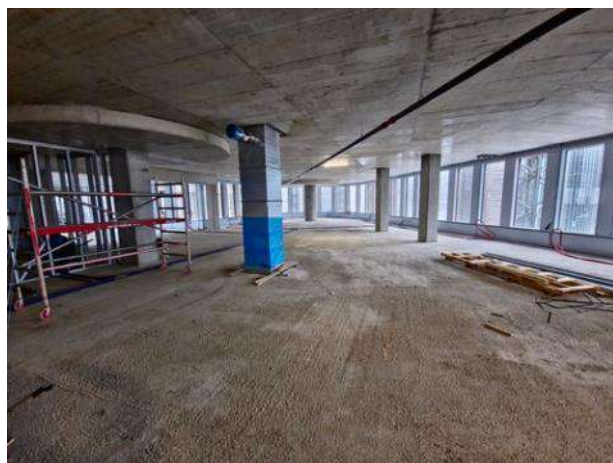
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas

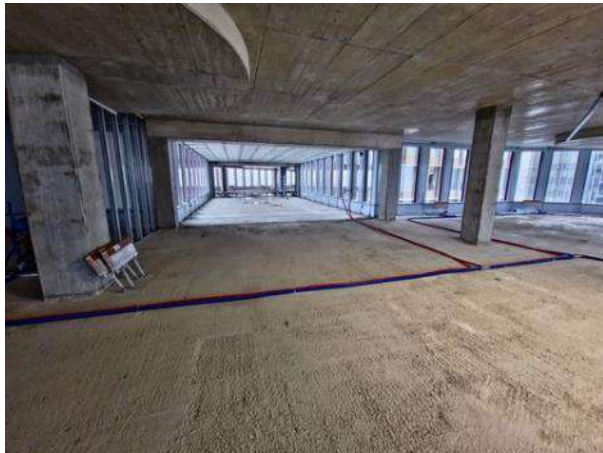


Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





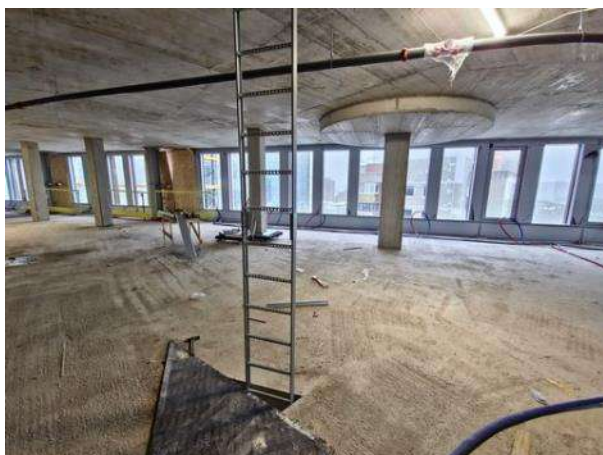
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



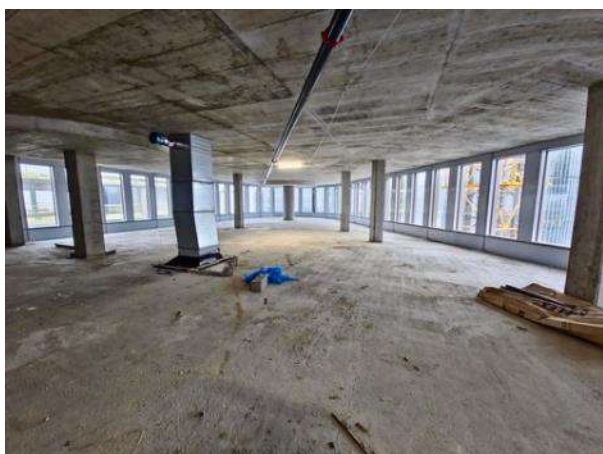
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado fragmentas





Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado fragmentas

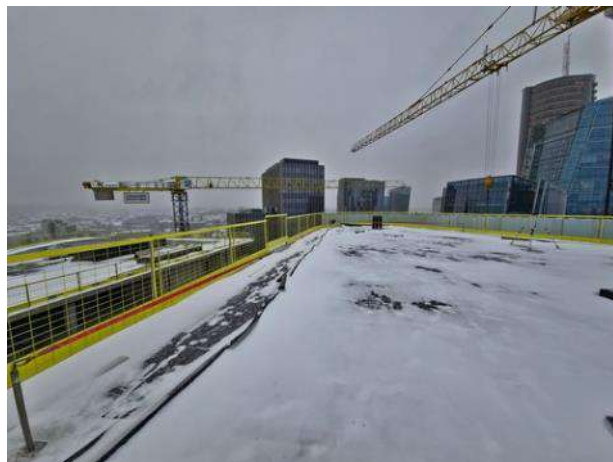




Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
fasado fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104), stogo  
fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
artimos aplinkos fragmentas



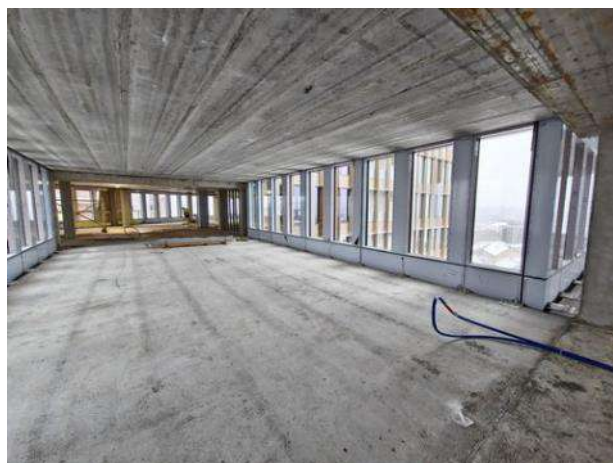
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
artimos aplinkos fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
stogo fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





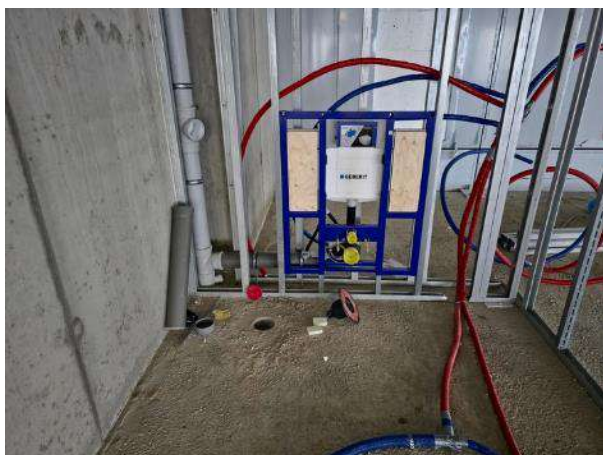
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



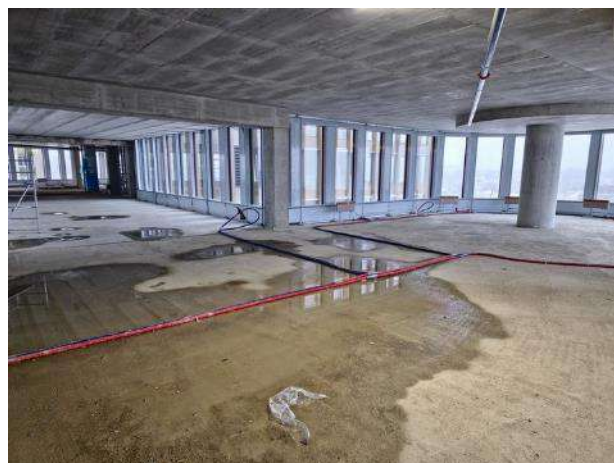
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



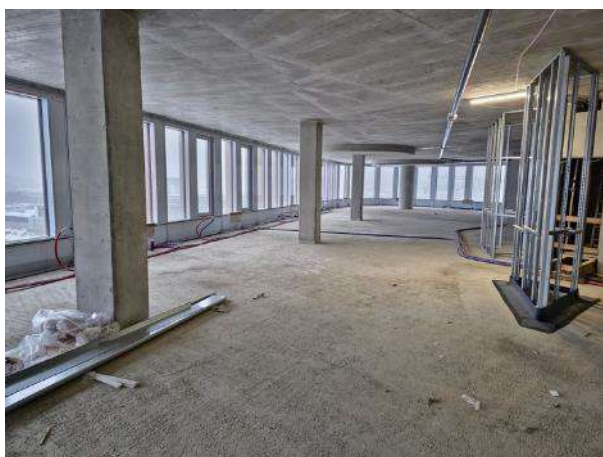
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





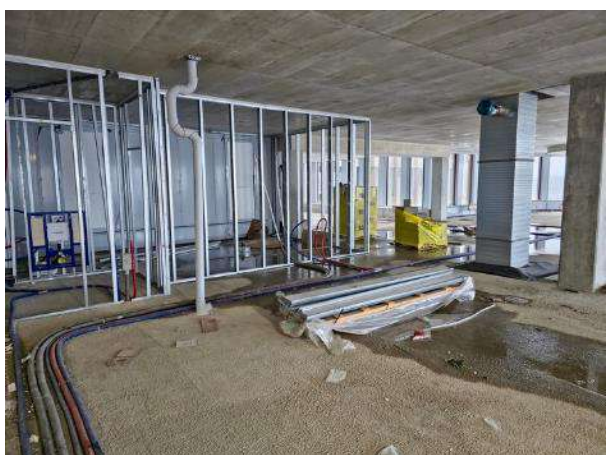
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



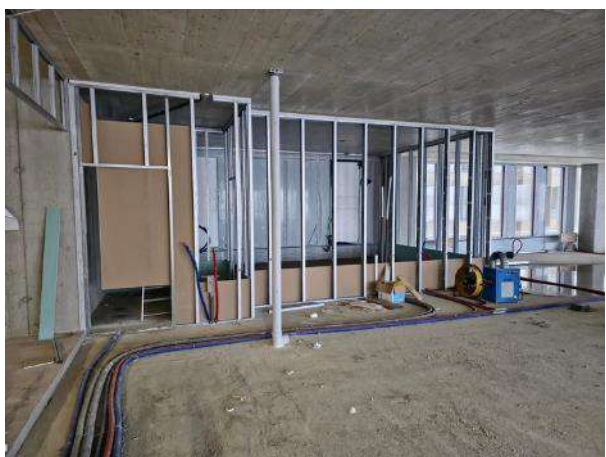
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



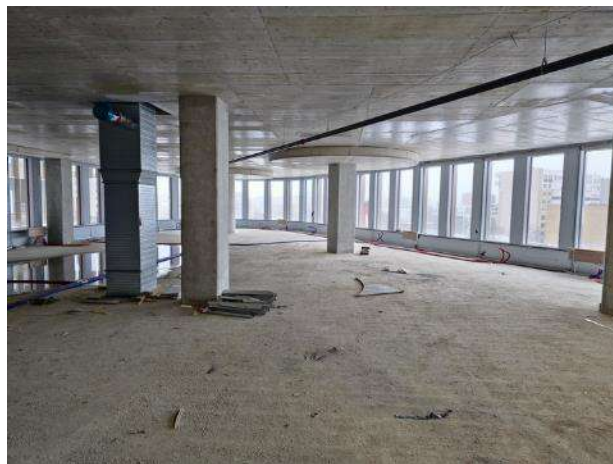
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas

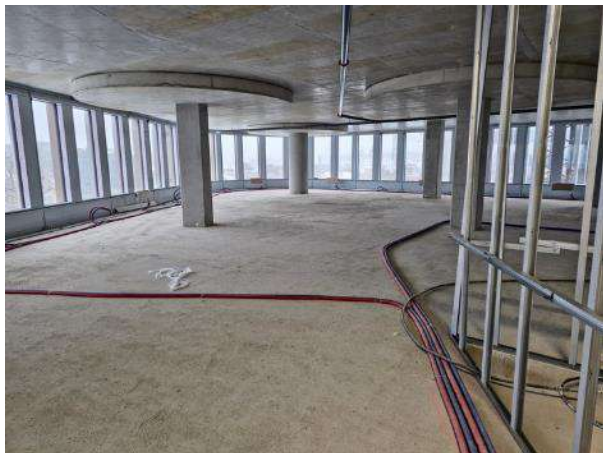


Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas

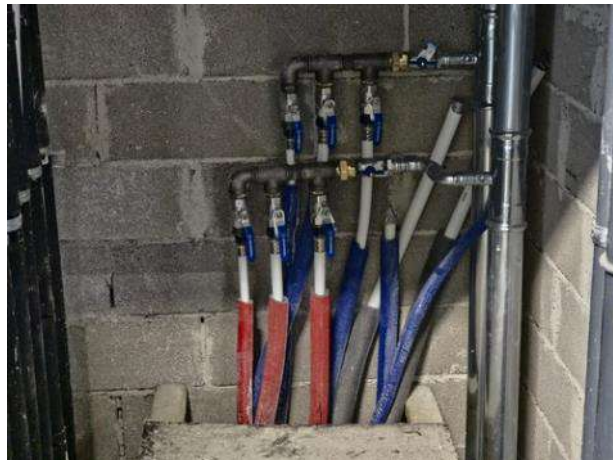




Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



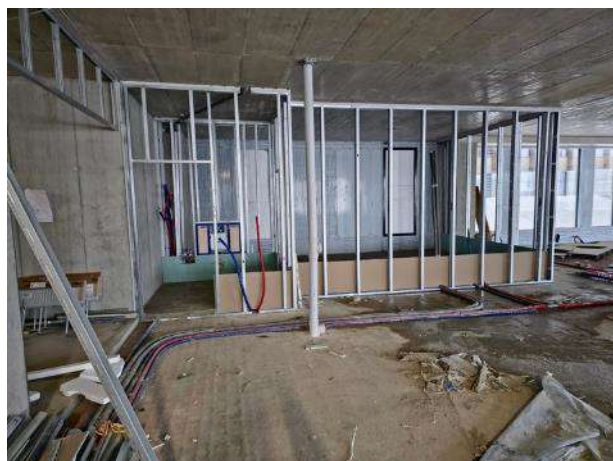
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



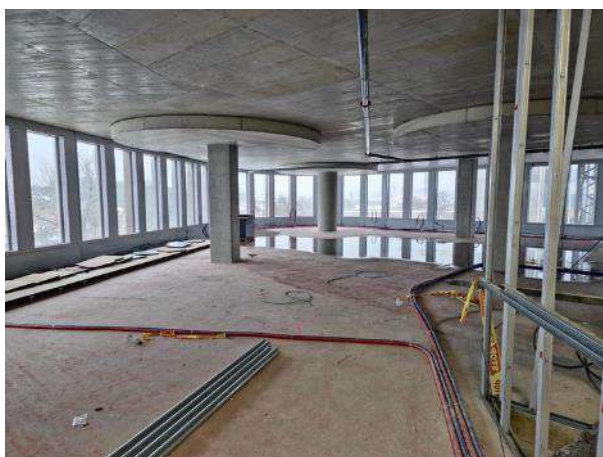
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



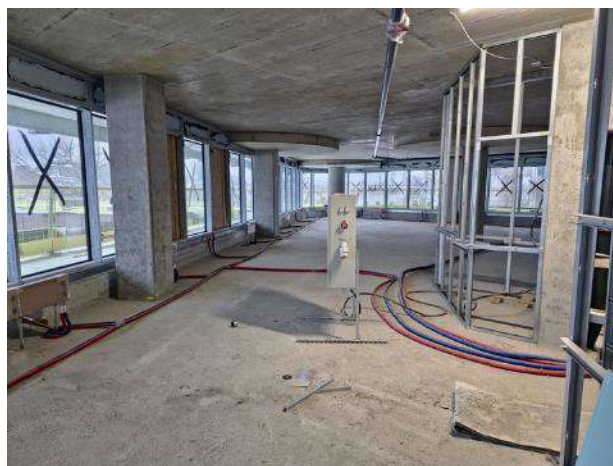
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas





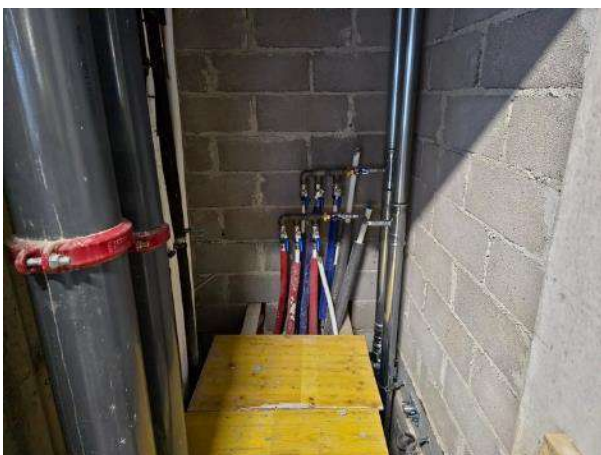
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



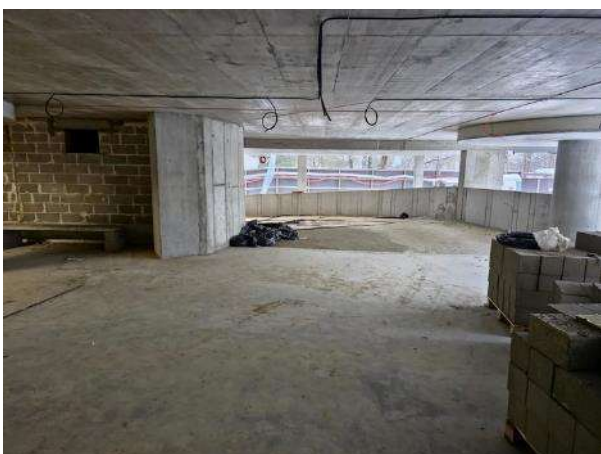
Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



Verslo centro, kurį sudaro du vertinami pastatai  
(unikalūs Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104),  
vidaus patalpų fragmentas



**III PRIEDAS. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO IR KADASTRO  
DUOMENYS, ŽEMĖS SKLYPO PLANO KOPIJA, ŽEMĖS SKLYPO  
DETALIOJO PLANO KOPIJA**



## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-12-31 09:24:16

### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/3260030**  
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**  
Sudarymo data: **2023-08-11**  
Adresas: **Vilnius, Lvivo g. 21**

### 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Žemės sklypas**  
Unikalus daikto numeris: **4400-6123-4635**  
Žemės sklypo kadastro numeris ir  
kadastro vietovės pavadinimas: **0101/0032:1181 Vilniaus m. k.v.**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**  
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**  
Statusas: **Suformuotas sujungus daiktus**  
Daikto istorinė kilmė: **Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 4400-5503-1359**  
**Gautas sujungus daiktus, unikalus daikto numeris 4400-5502-6538**  
Žemės sklypo plotas: **0.6979 ha**  
Užstatyta teritorija: **0.6979 ha**  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**  
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**  
Vidutinė rinkos vertė: **2502000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-04-17**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-05-29**

2.2. **Pastatas - Administracinis pastatas**  
Adresas: **Vilnius, Lvivo g. 21B**  
Unikalus daikto numeris: **4400-5858-8104**  
Paskirties grupė: **Administracinių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinių**  
Žymėjimas plane: **2B3/t**  
Būklė: **Nebaigtas statyti**  
Statybos pradžios metai: **2022**  
Statybos pabaigos metai: **2024**  
Statinio kategorija: **Ypatingasis**  
Baigtumo procentas: **53 %**  
Šildymas: **Nėra**  
Vandentiekis: **Nėra**  
Nuotekų šalinimas: **Nėra**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Monolitinis gelžbetonis**  
Stogo danga: **Nėra**  
Aukštų skaičius: **3**  
Bendras plotas: **3496.50 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **3421.82 kv. m**  
Tūris: **13345 kub. m**  
Užstatytas plotas: **718.00 kv. m**

Koordinatė X: **6062970**  
Koordinatė Y: **582596**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **1313000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **1313000 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-10-09**  
Vidutinė rinkos vertė: **2370000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-10-09**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-10-09**

2.3. **Pastatas - Administracinis pastatas**

Aprašymas / pastabos: **Nebaigtas rekonstruoti.**  
Unikalus daikto numeris: **1099-4035-8012**  
Paskirties grupė: **Administracinių**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinių**  
Žymėjimas plane: **1B15/t**  
Būklė: **Nebaigtas statyti**  
Statybos pradžios metai: **1994**  
Statybos pabaigos metai: **2002**  
Rekonstravimo pradžios metai: **2022**  
Rekonstravimo pabaigos metai: **2024**  
Statinio kategorija: **Ypatingasis**  
Baigtumo procentas: **49 %**  
Šildymas: **Nėra**  
Vandentiekis: **Nėra**  
Nuotekų šalinimas: **Nėra**  
Dujos: **Nėra**  
Sienos: **Monolitinis gelžbetonis**  
Stogo danga: **Nėra**  
Aukštų skaičius: **15**  
Bendras plotas: **41882.22 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **26457.82 kv. m**  
Tūris: **164530 kub. m**  
Užstatytas plotas: **4244.00 kv. m**  
Koordinatė X: **6063016**  
Koordinatė Y: **582562**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **14918000 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **0 %**  
Atkuriamoji vertė: **14918000 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-10-09**  
Vidutinė rinkos vertė: **13875000 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-10-09**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2024-10-09**  
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo  
klasė: **E**  
Skaičiuojamosios šiluminės energijos  
sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **0.00 kWh/m2/m.**

2.4. **Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinė nuotekynė 2**

Unikalus daikto numeris: **4400-5573-1370**

Inžinerinio statinio grupė: **Inžineriniai tinklai**  
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Nuotekų šalinimo tinklų**  
Žymėjimas plane: **F3**  
Statybos pradžios metai: **2020**  
Statybos pabaigos metai: **2023**  
Statinio kategorija: **II grupės nesudėtingasis**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Ilgis: **39.17 m**  
Medžiaga: **Polivinilchloridas**  
Nuotekų linijos reikšmė: **Išvadinė**  
Nuotekų linijos rūšis: **Renkamoji**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **6890 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **3 %**  
Atkuriamoji vertė: **6890 Eur**  
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir  
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-03-19**  
Vidutinė rinkos vertė: **6890 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-03-19**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **2023-11-27**

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

### 4. Nuosavybė:

4.1.

#### Nuosavybės teisė

Savininkas: **UAB "SOSTINĖS BOKŠTAI", a.k. 304849153**

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5858-8104, aprašytas p. 2.2.**

Įregistravimo pagrindas: **2023-05-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-230530-02163  
2024-10-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-241030-04046**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-06**

4.2.

#### Nuosavybės teisė

Savininkas: **UAB "SOSTINĖS BOKŠTAI", a.k. 304849153**

Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-08-31 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 3-6803  
2023-05-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-230530-02163  
2024-10-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-241030-04046**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-06**

4.3.

#### Nuosavybės teisė

Savininkas: **Vilniaus miesto savivaldybė, a.k. 111109233**

Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5573-1370, aprašyti p. 2.4.**

Įregistravimo pagrindas: **2024-03-27 Kita sutartis Nr. DJ-954**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-03-28**

4.4.

#### Nuosavybės teisė

Savininkas: **UAB "SOSTINĖS BOKŠTAI", a.k. 304849153**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2018-08-31 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 3-6803**

**2020-10-13 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus**



vedėjo sprendimas Nr. 49SK-1685-(14.49.109 E.)  
2020-12-10 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus  
vedėjo įsakymas Nr. 49VĮ-2329-(14.49.2 E.)  
2021-01-14 Turto pasidalijimo sutartis Nr. 185  
2022-04-01 Valstybinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo  
sutartis Nr. 4687  
2023-07-07 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus  
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-667-(14.49.109 E.)  
2023-08-08 Sutartis Nr. 9648

Įrašas galioja: Nuo 2023-09-05

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

## 6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. **Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2023-07-07 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus  
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-667-(14.49.109 E.)  
Plotas: 1049.00 kv. m  
Aprašymas: Plane pažymėtas S1 (viešpataujantys daiktai - Krokuvos  
gatvė, L. Kačynskio gatvė  
Įrašas galioja: Nuo 2023-09-05
- 6.2. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines,  
antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2023-07-07 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus  
vedėjo sprendimas Nr. 49SK-667-(14.49.109 E.)  
Plotas: 1049.00 kv. m  
Aprašymas: Plane pažymėtas S1  
Įrašas galioja: Nuo 2023-09-05
- 6.3. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines,  
antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2021-10-21 Servituto sutartis Nr. 11450  
Plotas: 33.00 kv. m  
Aprašymas: Plane pažymėtas S4  
Įrašas galioja: Nuo 2023-09-05
- 6.4. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines,  
antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2021-06-10 Servituto sutartis Nr. 6325  
Plotas: 9.00 kv. m  
Aprašymas: Plane pažymėtas S3  
Įrašas galioja: Nuo 2023-09-05
- 6.5. **Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines,  
antžemines komunikacijas (tarnaujantis)**  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2021-06-10 Servituto sutartis Nr. 6325  
Plotas: 47.00 kv. m

Aprašymas: **Plane pažymėtas S2**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-09-05**

6.6.

**Hipoteka**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2023-06-06 Sutartinė hipoteka Nr. 3-5628**  
**2023-06-07 IDK Nr. 30000127854464**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-09-05**

6.7.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2023-06-06 Sutartinė hipoteka Nr. 3-5628**  
**2023-06-07 IDK Nr. 30000127854464**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-06-07**

6.8.

**Hipoteka**

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5858-8104, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2023-06-06 Sutartinė hipoteka Nr. 3-5628**  
**2023-06-07 IDK Nr. 30000127854464**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-06-07**

**7. Juridiniai faktai:**

7.1.

**Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jį apsaugos zonoje)**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2017-08-07 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 08-01**  
Aprašymas: **2015-09-08 Vertinomo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2248**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-09-05**

7.2.

**Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jį apsaugos zonoje)**

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2017-08-07 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 08-02**  
Aprašymas: **2016-06-07 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/6;**  
**2016-09-06 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/8;**  
**2013-09-24 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014;**  
**2016-07-26 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/7;**  
**2015-01-13 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/2;**  
**2015-08-31 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/4;**  
**2013-12-17 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/1;**  
**2016-11-29 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/9;**  
**2015-06-29 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/3;**  
**2016-01-26 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/5.**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-09-05**

**8. Žymos:** įrašų nėra

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

## 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. **Rekonstrukcija (daikto registravimas)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**  
Įregistravimo pagrindas: **2024-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2024-10-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-241030-04046**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-06**
- 10.2. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5858-8104, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2024-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2024-10-30 Pažyma apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. ACUB2-00-241030-04046**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-06**
- 10.3. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**VYTAUTAS PUODŽIŪNAS**  
Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**  
**pastatas Nr. 4400-5858-8104, aprašytas p. 2.2.**  
Įregistravimo pagrindas: **2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1507**  
**2024-10-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-11-06**
- 10.4. **Suformuotas naujas (daikto registravimas)**  
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5573-1370, aprašyti p. 2.4.**  
Įregistravimo pagrindas: **2023-11-27 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2023-12-28 Deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. ACCR2-00-231228-13927**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-30**
- 10.5. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**VYTAUTAS PUODŽIŪNAS**  
Daiktas: **nuotekų šalinimo tinklai Nr. 4400-5573-1370, aprašyti p. 2.4.**  
Įregistravimo pagrindas: **2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1507**  
**2023-11-27 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-30**
- 10.6. **Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**  
**VYTAUTAS PUODŽIŪNAS**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2011-06-16 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-1507**  
**2023-05-29 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-09-04**
- 10.7. **Suformuotas sujungimo būdu (daikto registravimas)**  
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-6123-4635, aprašytas p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2023-05-29 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2023-07-07 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 49SK-667-(14.49.109 E.)**  
Įrašas galioja: **Nuo 2023-09-04**
- 10.8. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**  
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-5858-8104, aprašytas p. 2.2.**



Įregistravimo pagrindas: **2023-05-24 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-01-230524-00458**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-05-24**

10.9. Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)

Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2023-05-24 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-01-230524-00458**

Aprašymas: **Rekonstravimas**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-05-24**

10.10. Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)

Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-07-08 Pranešimas apie energinio naudingumo sertifikato išdavimą Nr. PR-0181-0042/0**

Įrašas galioja: **Nuo 2014-07-08**

Terminas: **Nuo 2009-12-21 iki 2019-12-21**

10.11. Suformuotas naujas (daikto registravimas)

Daiktas: **pastatas Nr. 1099-4035-8012, aprašytas p. 2.3.**

Įregistravimo pagrindas: **2002-11-21 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. 1370**

**2013-12-09 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla**

**2013-12-23 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 1**

Įrašas galioja: **Nuo 2014-01-06**

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

**Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros**

11.1. Teritorijos pavadinimas: **apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100375320**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-12-02 Telių tinklo apsaugos zonos planas Vilniaus miesto savivaldybėje Nr. 3-542**

Įregistravimo data: **2022-12-09**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **60 kv. m, nuo 2023-09-06**

**Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros**

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

Teritorijos unikalus numeris: **100372676**

Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-12-02 Telių tinklo apsaugos zonos planas Vilniaus miesto savivaldybėje Nr. 3-542**

Įregistravimo data: **2022-12-05**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į

Teritoriją: **137 kv. m, nuo 2023-09-06**

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis**

11.3. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**

Teritorijos unikalus numeris: **100636919**

- Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2020-05-12 0,4 kV elektros kabelinių linijų apsaugojimas Kalvarijų g. 24 A, Vilniaus m. sav. Nr. E2N1023070**  
Įregistravimo data: **2024-01-16**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **64 kv. m, nuo 2024-01-16**
- 11.4. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100636753**  
Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2020-05-12 0,4 kV elektros kabelinių linijų apsaugojimas Kalvarijų g. 24 A, Vilniaus m. sav. Nr. E2N1023070**  
Įregistravimo data: **2024-01-12**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **65 kv. m, nuo 2024-01-12**
- 11.5. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100636710**  
Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2021-05-21 Administracinis pastatas. Lvovo g. 21a, Vilniuje. Statybos projektas Nr. E1N10C1997**  
Įregistravimo data: **2024-01-11**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **38 kv. m, nuo 2024-01-11**
- 11.6. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100636606**  
Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2021-05-21 Administracinis pastatas. Lvovo g. 21a, Vilniuje. Statybos projektas Nr. E1N10C1997**  
Įregistravimo data: **2024-01-10**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **37 kv. m, nuo 2024-01-10**
- 11.7. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100329338**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-25**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **4 kv. m, nuo 2023-09-06**
- 11.8. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100325123**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-22**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **1 kv. m, nuo 2023-09-06**

- 11.9. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100322800**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25**  
**Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano**  
**patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-22**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **4 kv. m, nuo 2023-09-06**

- 11.10. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100316275**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25**  
**Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano**  
**patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-22**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **45 kv. m, nuo 2023-09-06**

- 11.11. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100316273**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25**  
**Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano**  
**patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-22**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **4 kv. m, nuo 2023-09-06**

- 11.12. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100308226**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25**  
**Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano**  
**patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-18**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **73 kv. m, nuo 2023-09-06**

- 11.13. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100304765**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25**  
**Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano**  
**patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-18**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **3 kv. m, nuo 2023-09-06**



**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
11.14. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100293906**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-15**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **4 kv. m, nuo 2023-09-06**

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
11.15. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100296962**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-15**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **3 kv. m, nuo 2023-09-06**

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
11.16. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100285725**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-15**  
Duomenų pakeitimo pagrindas: **2024-12-13 Prašymas**  
Teritorijos nustatymo dokumentas: **AB "Energinės skirstymo operatorius"; 2024-12-11 Esamų elektros tinklų ir įrenginių perkėlimo-rekonstravimo projektas, Konstitucijos pr. 14A, Vilnius, Vilniaus m. sav. E2N1364667**  
Duomenų pakeitimo data: **2024-12-16**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **4 kv. m, nuo 2024-12-16**

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
11.17. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100276196**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-11**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **2 kv. m, nuo 2023-09-06**

**Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
11.18. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100280398**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-11**

Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: 2 kv. m, nuo 2023-09-06

- 11.19. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100253692**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25  
Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano  
patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-09**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: 24 kv. m, nuo 2023-09-06

- 11.20. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100254572**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25  
Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano  
patvirtinimo Nr. 1-38**  
Įregistravimo data: **2022-02-09**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: 2 kv. m, nuo 2023-09-06

- 11.21. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis)**  
Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100021138**  
Įregistravimo pagrindas: **AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2021-05-13  
ADMINISTRACINIS PASTATAS. LVOVO G. 21A, VILNIUJE.  
STATYBOS PROJEKTAS Nr. E2N1117980**  
Įregistravimo data: **2021-05-18**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: 4 kv. m, nuo 2023-09-06

- 11.22. **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos**  
Teritorijos pavadinimas: **zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100675575**  
Įregistravimo pagrindas: **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos;  
2020-06-29 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros  
ministerijos ketvirtosios Nekilnojamojo kultūros paveldo  
vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-VL-1301/3**  
Įregistravimo data: **2024-07-23**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: 6975 kv. m, nuo 2024-07-23

- 11.23. **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos**  
Teritorijos pavadinimas: **zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100680223**  
Įregistravimo pagrindas: **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos;  
2023-10-10 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros  
ministerijos pirmosios Nekilnojamojo kultūros paveldo  
vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-2014/29**  
Įregistravimo data: **2024-07-23**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: 6979 kv. m, nuo 2024-07-23

- 11.24. Teritorijos pavadinimas: **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100693903**  
Įregistravimo pagrindas: **AB Vilniaus šilumos tinklai; 2022-03-30 Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; ĮSAKYMAS DĖL VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLŲ TERITORIJŲ PLANO PATVIRTINIMO Nr. 1-112**  
Įregistravimo data: **2024-09-02**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **1322 kv. m, nuo 2024-09-02**
- 11.25. Teritorijos pavadinimas: **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100022918**  
Įregistravimo pagrindas: **UAB "SOSTINĖS BOKŠTAI"; 2020-01-29 Šilumos tinklų rekonstravimo Lvovo g. 21B, Vilniuje projektas Nr. 2020-01-TP**  
Įregistravimo data: **2021-06-15**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **153 kv. m, nuo 2023-09-06**
- 11.26. Teritorijos pavadinimas: **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100700343**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-10-07 Įsakymas Nr. V-151**  
Įregistravimo data: **2024-10-22**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **212 kv. m, nuo 2024-10-22**
- 11.27. Teritorijos pavadinimas: **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100699864**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-10-07 Įsakymas Nr. V-151**  
Įregistravimo data: **2024-10-21**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **818 kv. m, nuo 2024-10-21**
- 11.28. Teritorijos pavadinimas: **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)**  
Teritorijos unikalus numeris: **100700091**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-10-07 Įsakymas Nr. V-151**  
Įregistravimo data: **2024-10-21**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **216 kv. m, nuo 2024-10-21**



**Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo  
infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas)**

- 11.29. Teritorijos pavadinimas: **skirsnis**  
Teritorijos unikalus numeris: **100699533**  
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2024-10-07  
Įsakymas Nr. V-151**  
Įregistravimo data: **2024-10-21**  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į  
Teritoriją: **141 kv. m, nuo 2024-10-21**

**12. Registro pastabos ir nuorodos:** įrašų nėra

**13. Kita informacija:** įrašų nėra

**14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą:** įrašų nėra

**UAB „INVERSTATUS“**

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**  
Elektroninių dokumentų nuorašai

Tomas: **1B15/t**

Nekilnojamojo turto objektas: **Administracinis pastatas**

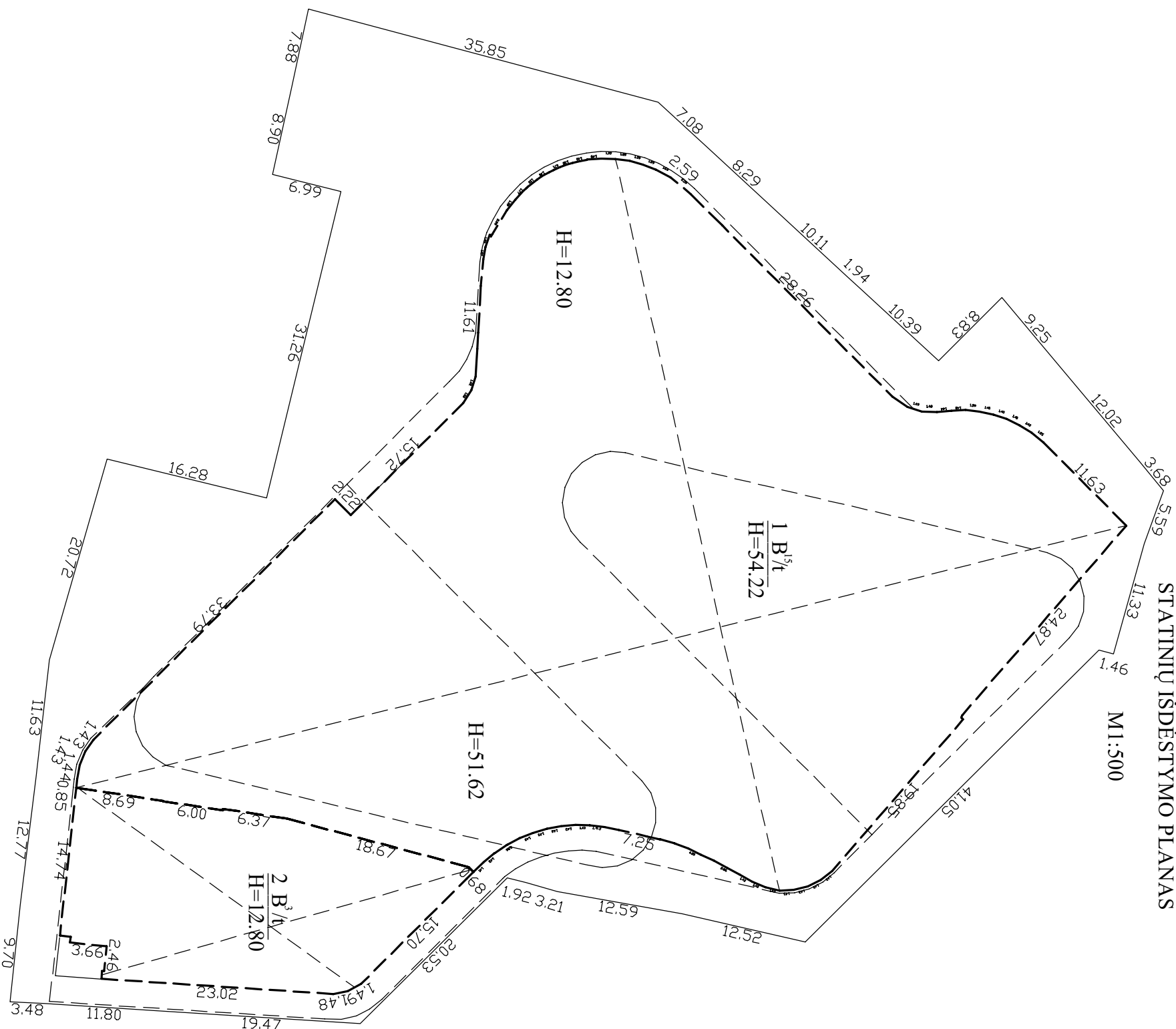
Žemės sklypo kadastrinis Nr.: **0101/0032:1181**

Registro Nr.: **44/3260030**

Adresas: **Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24A**

STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



Žemės sklypo kadastro Nr.	0101/0032:1181
Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis	V.Puodžiūnas: 2M-M-1507.2023-11-27.

UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliškių g. 32-309 LT-05112  
 Vilnius el. pašto adresas (-ai): vytautas@matininkas.lt

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	2M-M-1507	Pareigos	Vytautas Puodžiūnas
Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24			
Kadastru duomenų nustatymo data		2024-10-09	
Plano parengimo data		2024-10-22	



1171707108



## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:18, Nr. 1171707108

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:18

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:19

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:01

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:01

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:22)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:22 RC-DSS

UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai):  
vytautas@matininkas.lt

**PASTATO FOTONUOTRAUKOS**

<b>Adresas</b>	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24A		
<b>Paskirtis</b>	Administracinė		
<b>Pavadinimas</b>	Administracinis pastatas		
<b>Žymėjimas plane</b>	1B15/t		
<b>Kadastro duomenų nustatymo data</b>	2024-10-09	<b>Unikalus numeris</b>	1099-4035-8012





direktorius

2024-10-22 14:05:23

VYTAUTAS PUODŽI NAS



Lapas 2 iš 2



## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:23, Nr. 1171684344

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:23

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:24

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:03

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:04

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

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

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

**VII. Pridedami dokumentai:** nėra priedų

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

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

**X. Elektroninio dokumento grupė** BeDOC

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

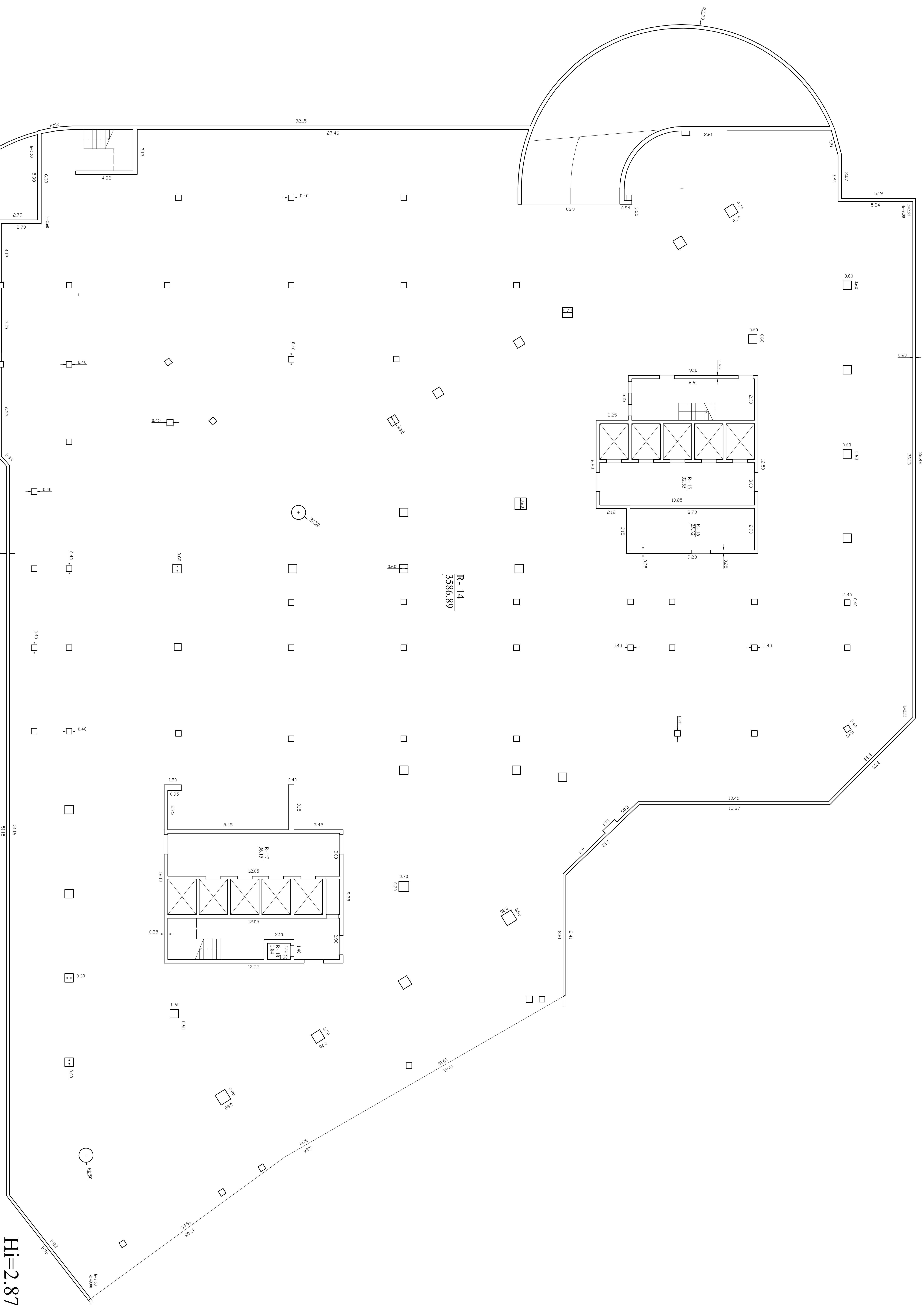
Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-10-23 14:21:21)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:21 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 4 4 \*



Hi=2.87



УПВ Променатор: Јасин: 184971226, адреса: Училишта 4, 12, 2001110112

ИЗДАВАЊЕ: 3

СЛУЖБЕНИМ НАМЕНАМ: Водна и гасна мрежа (с/п) Система за инженеринг

РЕГИОН: Северна Македонија

ОПШТИНА: ШТИП

КОМУНИТЕТ: ШТИП

УЛ. НАМЕНА: Водна мрежа

ПРОЈЕКТИРАЊЕ: 1) ВИСИНСКО ПОЗИЦИОНИРАЊЕ НА ОБЈЕКТОТ

НАСТАВНИК: Д-р В. ВАРДАРИ, М. КИРИЛОВА

КОНСТРУКТОР: Д-р В. ВАРДАРИ, М. КИРИЛОВА

ПРОЈЕКТИРАЊЕ: 1) ВИСИНСКО ПОЗИЦИОНИРАЊЕ НА ОБЈЕКТОТ

НАСТАВНИК: Д-р В. ВАРДАРИ, М. КИРИЛОВА

КОНСТРУКТОР: Д-р В. ВАРДАРИ, М. КИРИЛОВА

ПРОЈЕКТИРАЊЕ: 1) ВИСИНСКО ПОЗИЦИОНИРАЊЕ НА ОБЈЕКТОТ

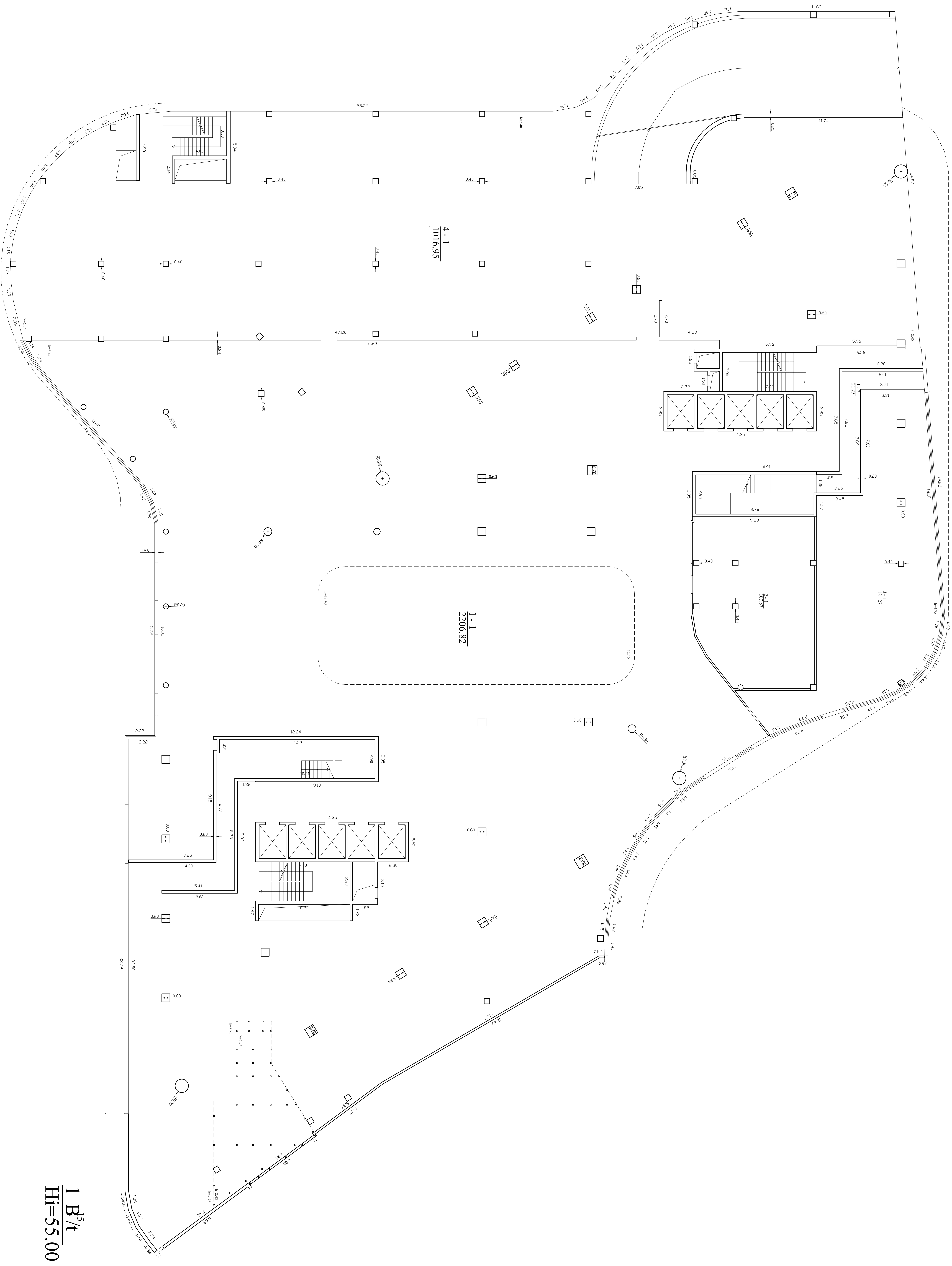
НАСТАВНИК: Д-р В. ВАРДАРИ, М. КИРИЛОВА

КОНСТРУКТОР: Д-р В. ВАРДАРИ, М. КИРИЛОВА









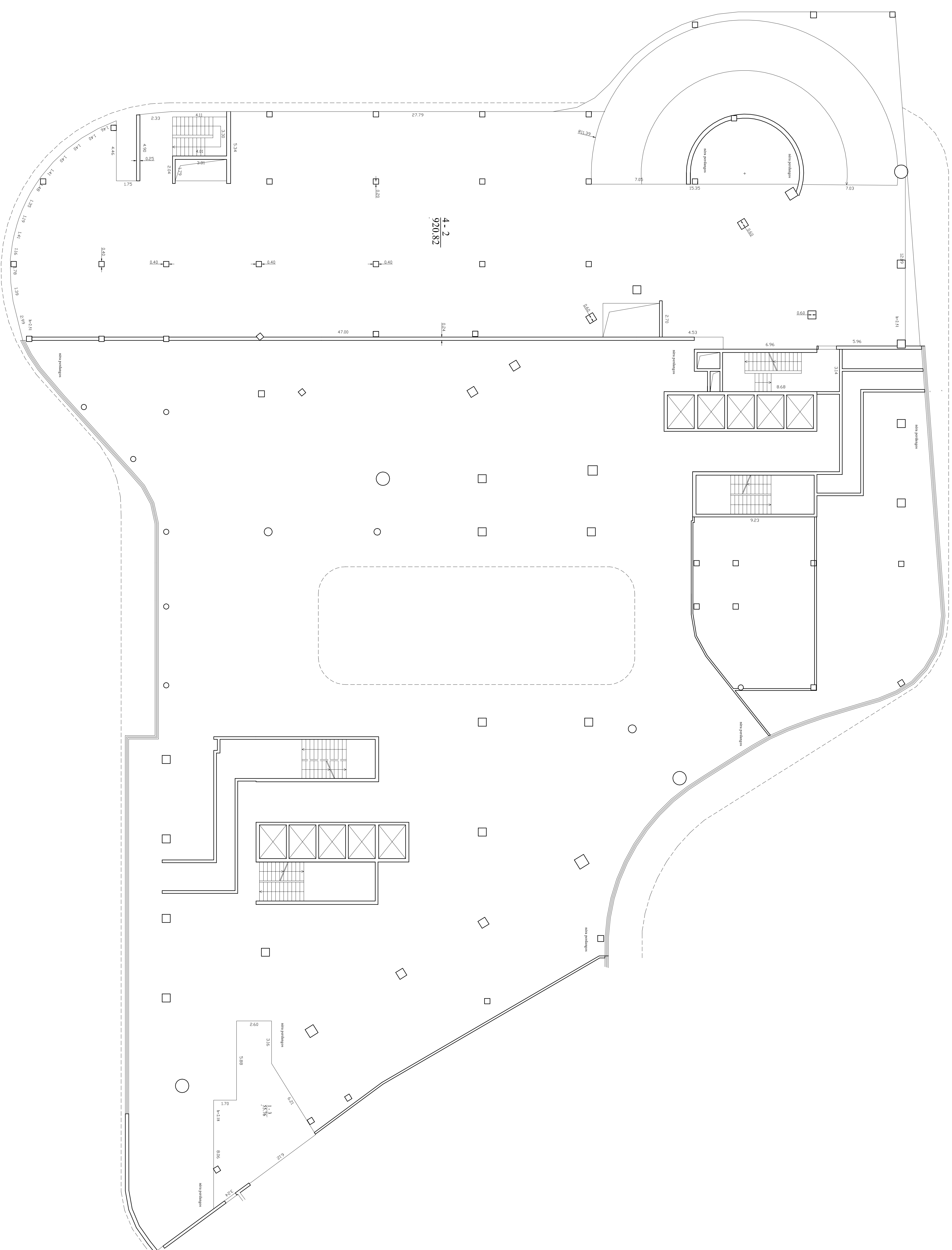
4-1  
1016.95

1-1  
2206.82

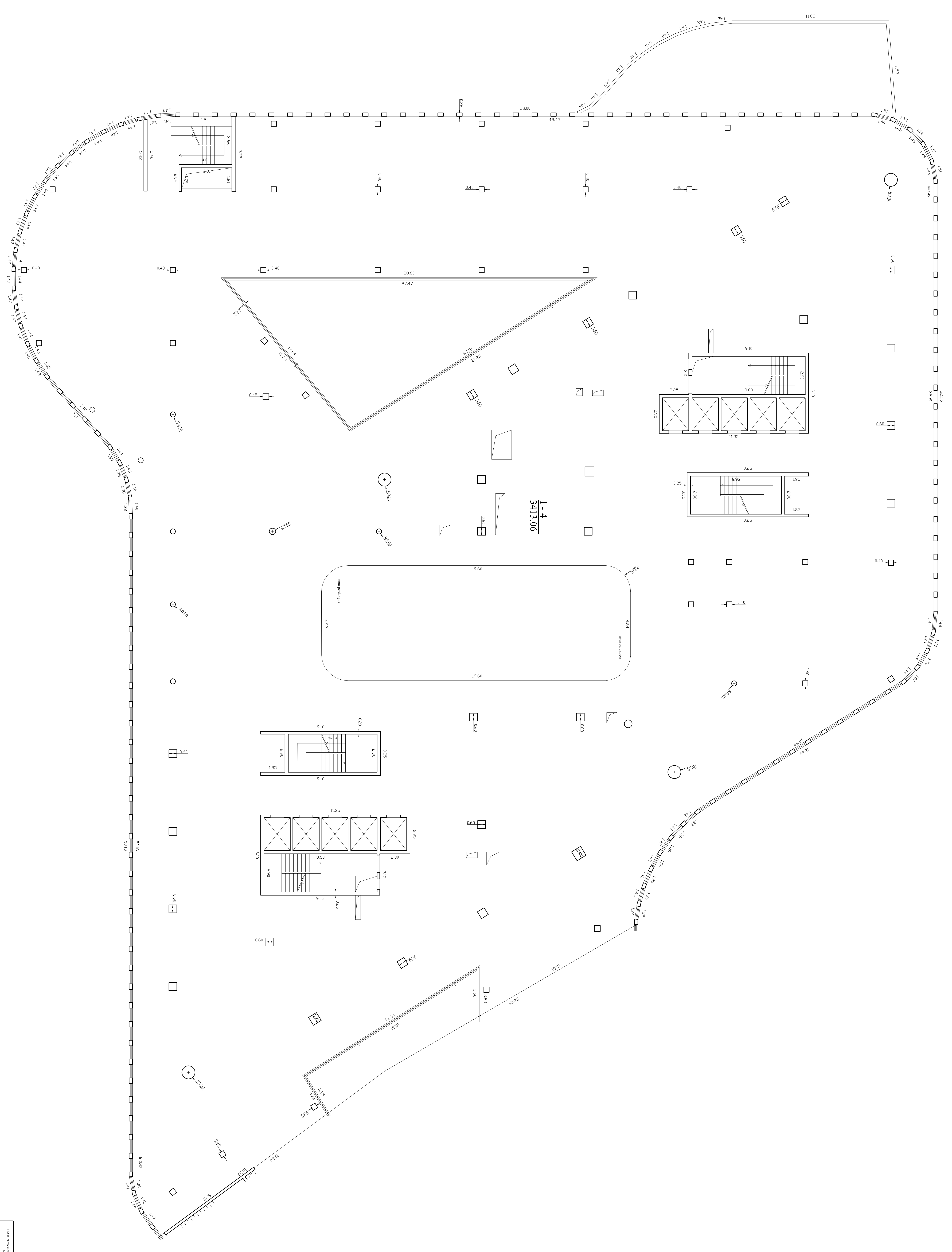
1 B<sup>1/4</sup>  
H<sub>i</sub>=55.00

UAB "Procentas" (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracija (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas (kodas: 304972126, adresas: Vatelėlių g. 12, 09011 Vilnius)	



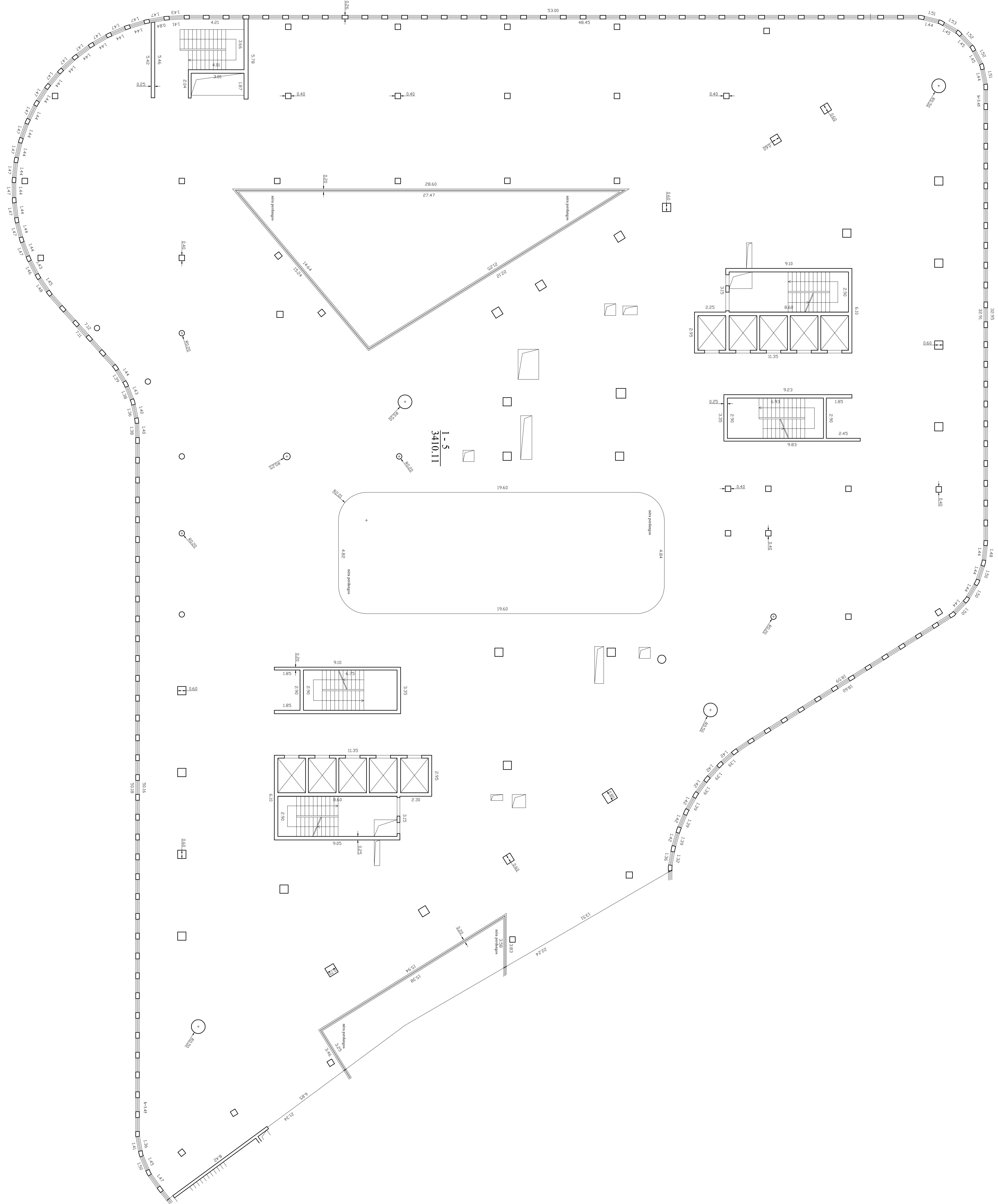


UNB Projevanje, Izjava: 180727226, adresa: Vardolija B, 12300111, 01112	
Vlasnik: Vlada Republike Srbije, Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za bezbednost i javni red, Sektor za bezbednost i javni red, Sektor za bezbednost i javni red	
Projekat: Vrednovanje objekta u cilju izdavanja projekatne dokumentacije	
Vrsta projekta: Vrednovanje objekta u cilju izdavanja projekatne dokumentacije	
Projektant: Vrednovanje objekta u cilju izdavanja projekatne dokumentacije	
Datum: 12.12.2023	
Mesto: Beograd, Bulevar Oslobođenja 111	
Skala: 1:100	
Status: Izdat	
Projektant: Vrednovanje objekta u cilju izdavanja projekatne dokumentacije	
Datum: 12.12.2023	
Mesto: Beograd, Bulevar Oslobođenja 111	
Skala: 1:100	
Status: Izdat	



UAB "Procento" Adresas: Naugardžio g. 12, 39011 Vilnius	Projekto pavadinimas: Vėlinių šventės aikštės (Aly. Vyšniaus) rekonstrukcija
Projektuotojas: UAB "Procento"	Architektas: Vaidas Privalas
Projektavimo data: 2023.05.21	Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas
Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas	Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas
Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas	Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas
Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas	Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas
Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas	Projektavimo statusas: Galutinai patvirtintas



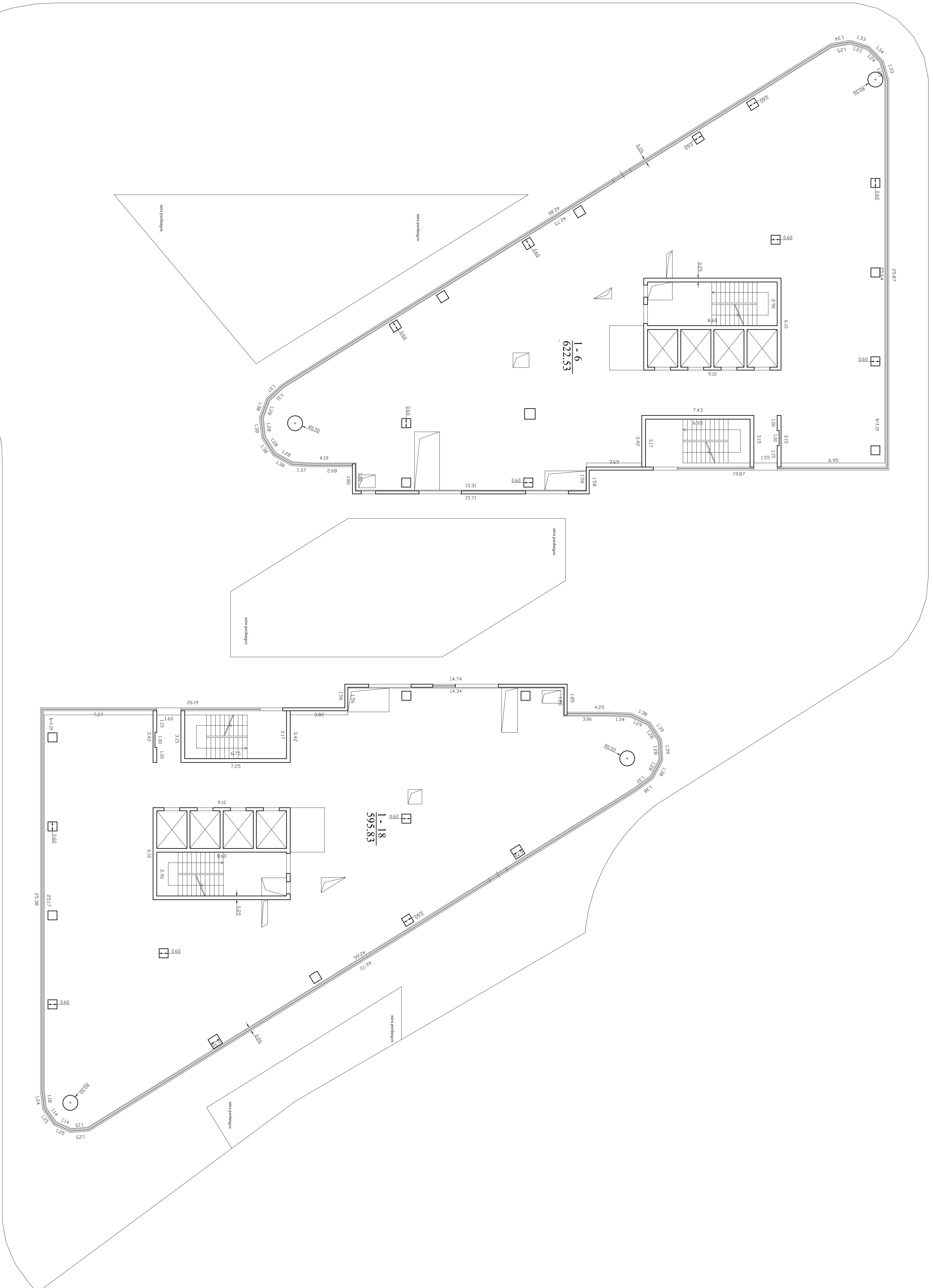


1-5  
3410:11

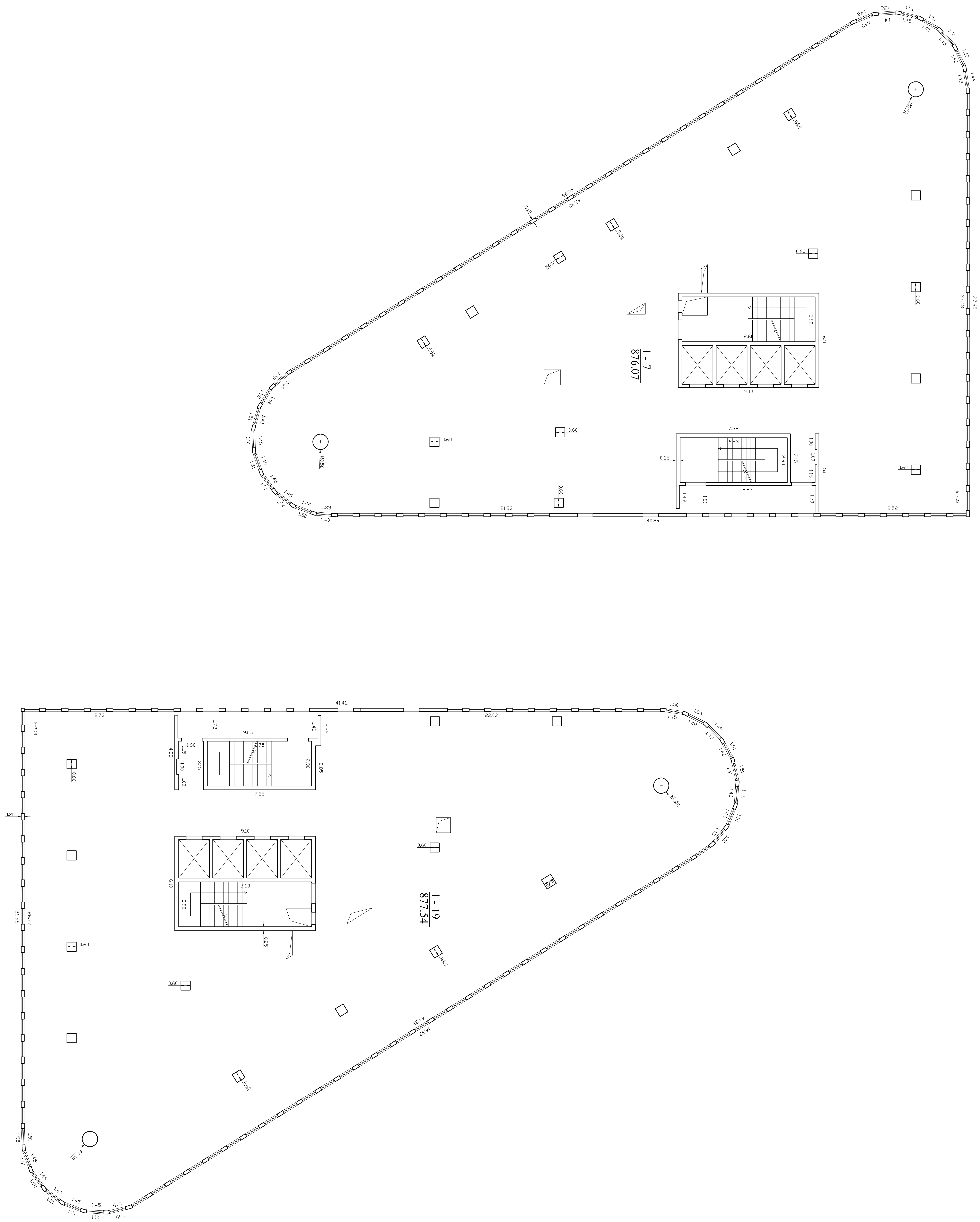


UAB "Procentas" (Lietuvos Respublika, adresu: "Vilniaus g. 12, 01012 Vilnius")	
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Savivaldybės tarybos administracija	
Miesto Savivaldybės administracijos	Projektavimas
Projekto pavadinimas	Vilniaus miesto
Projekto numeris	3410:11
Projekto rengėjas	UAB "Procentas"
Projekto rengimo data	2023.05.23
Projekto rengėjas	111111
Projekto rengėjas	111111
Projekto rengėjas	111111
Projekto rengėjas	111111

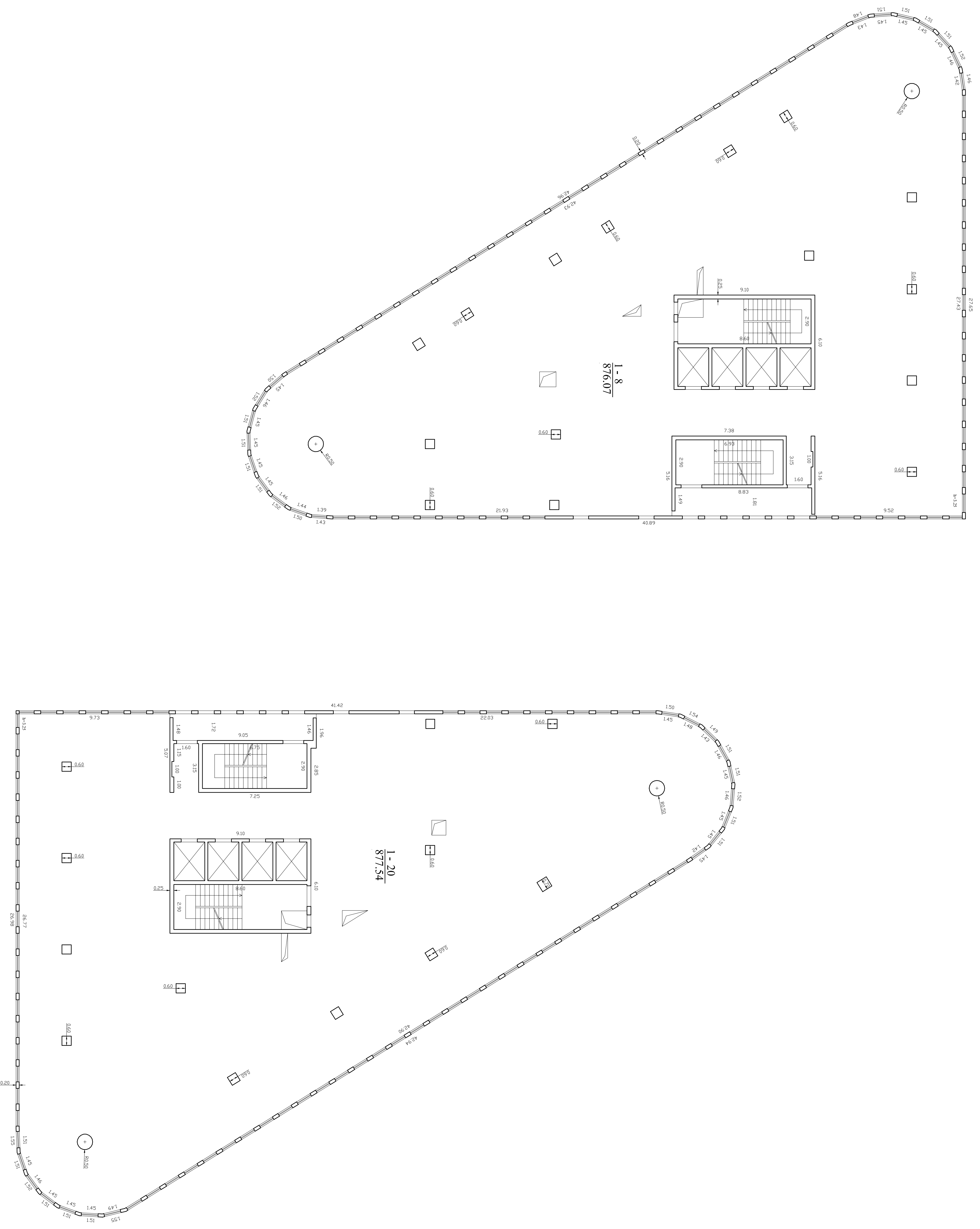




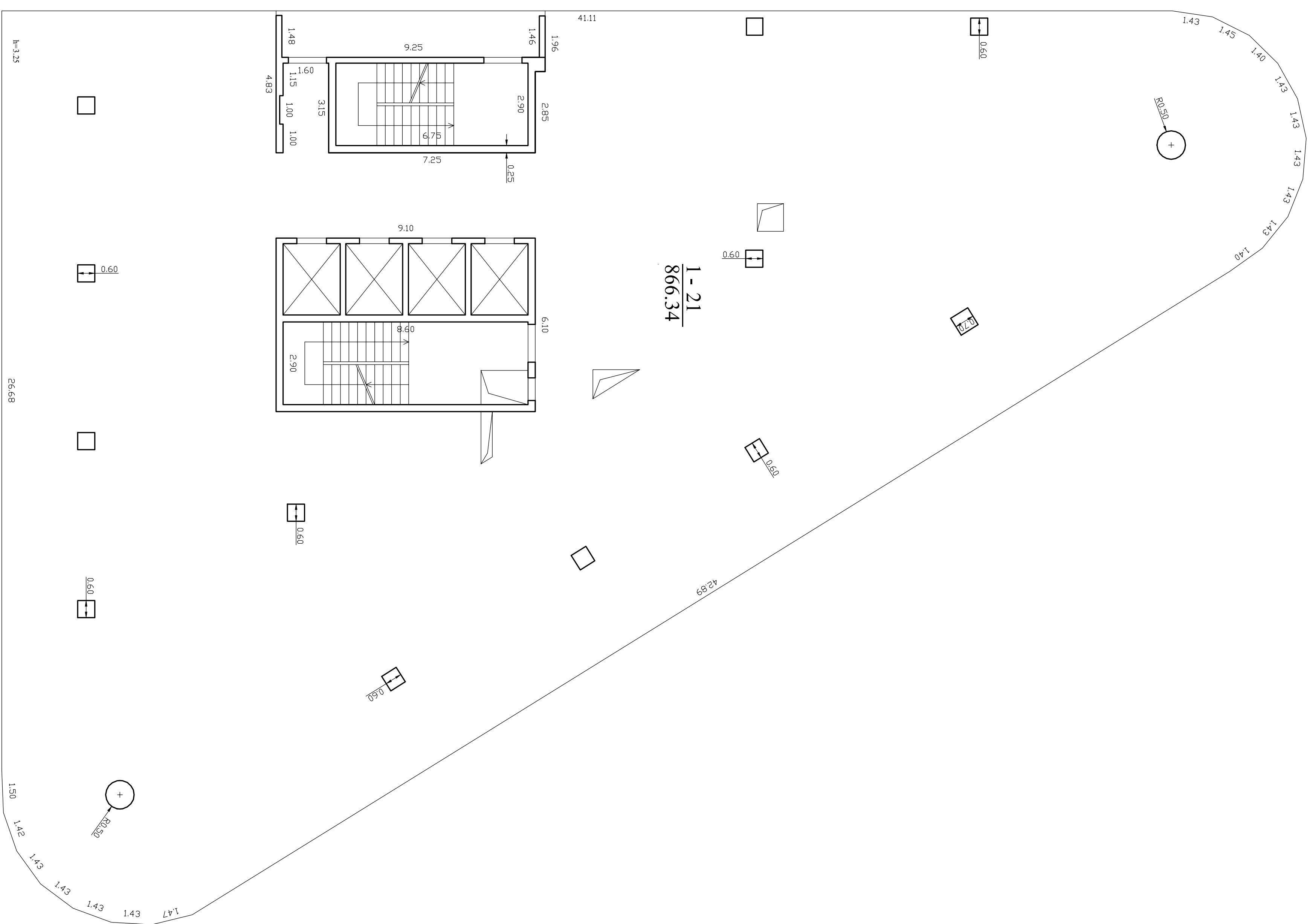
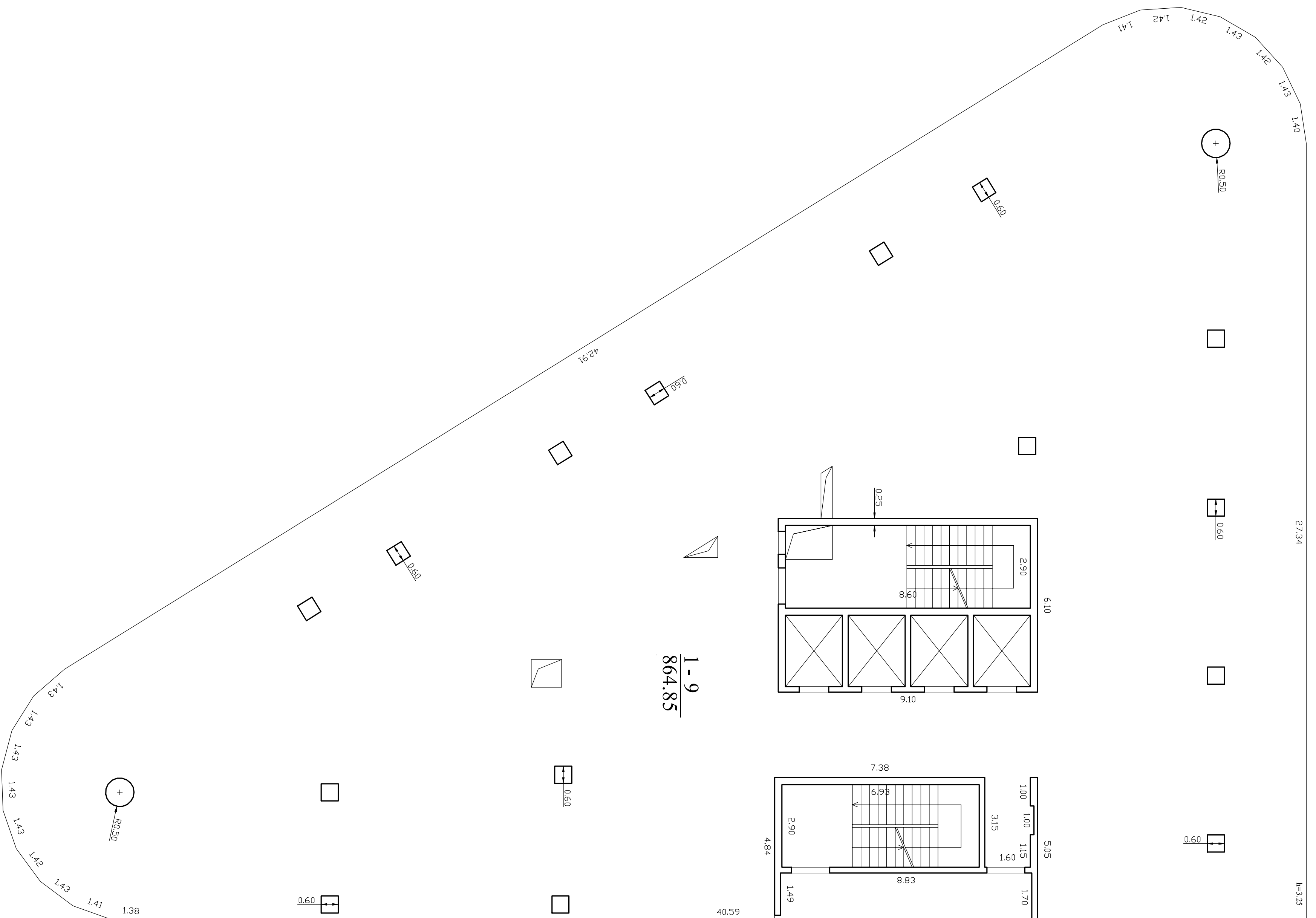
UAB "Miesto planavimas" / UAB "Miesto planavimas" / UAB "Miesto planavimas"	UAB "Miesto planavimas" / UAB "Miesto planavimas" / UAB "Miesto planavimas"
Adresas: Vilniaus rajonas, 146173226, adresu "Vandens 4", LT-20091 14 08112	Adresas: Vilniaus rajonas, 146173226, adresu "Vandens 4", LT-20091 14 08112
Projekto pavadinimas: "Vilniaus rajono savivaldybės viešosios administracijos patalpa"	Projekto pavadinimas: "Vilniaus rajono savivaldybės viešosios administracijos patalpa"
Projektuotojas: "UAB "Miesto planavimas"	Projektuotojas: "UAB "Miesto planavimas"
Architektas: "UAB "Miesto planavimas"	Architektas: "UAB "Miesto planavimas"
Projektavimo data: 2024.05.21	Projektavimo data: 2024.05.21
Projektavimo numeris: 001	Projektavimo numeris: 001
Projektavimo statusas: "Priešingai"	Projektavimo statusas: "Priešingai"



UAB "Procentas" / Kaimas: 186933226, adresas: Vėlybailiai B. 12, 2009-11-04 11:48:12	
Projekto pavadinimas	Vietos ir planų aprašas (arba) Vytavio išvaidinimas
Projekto Nr.	12345678901234
Projekto statusas	Vietos planas
Projekto autoras	UAB "Procentas"
Projekto data	2023.12.31
Projekto versija	1.0



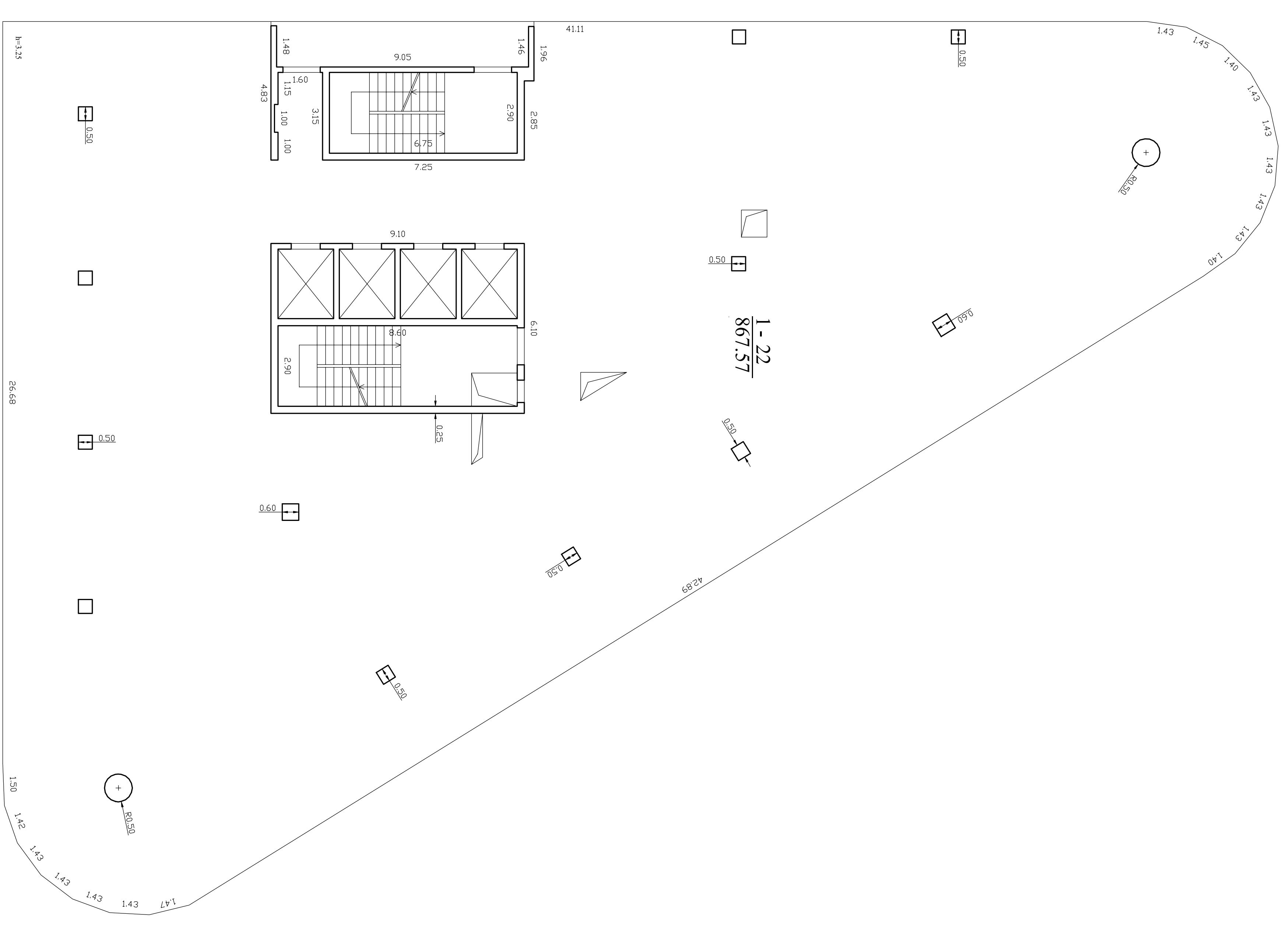
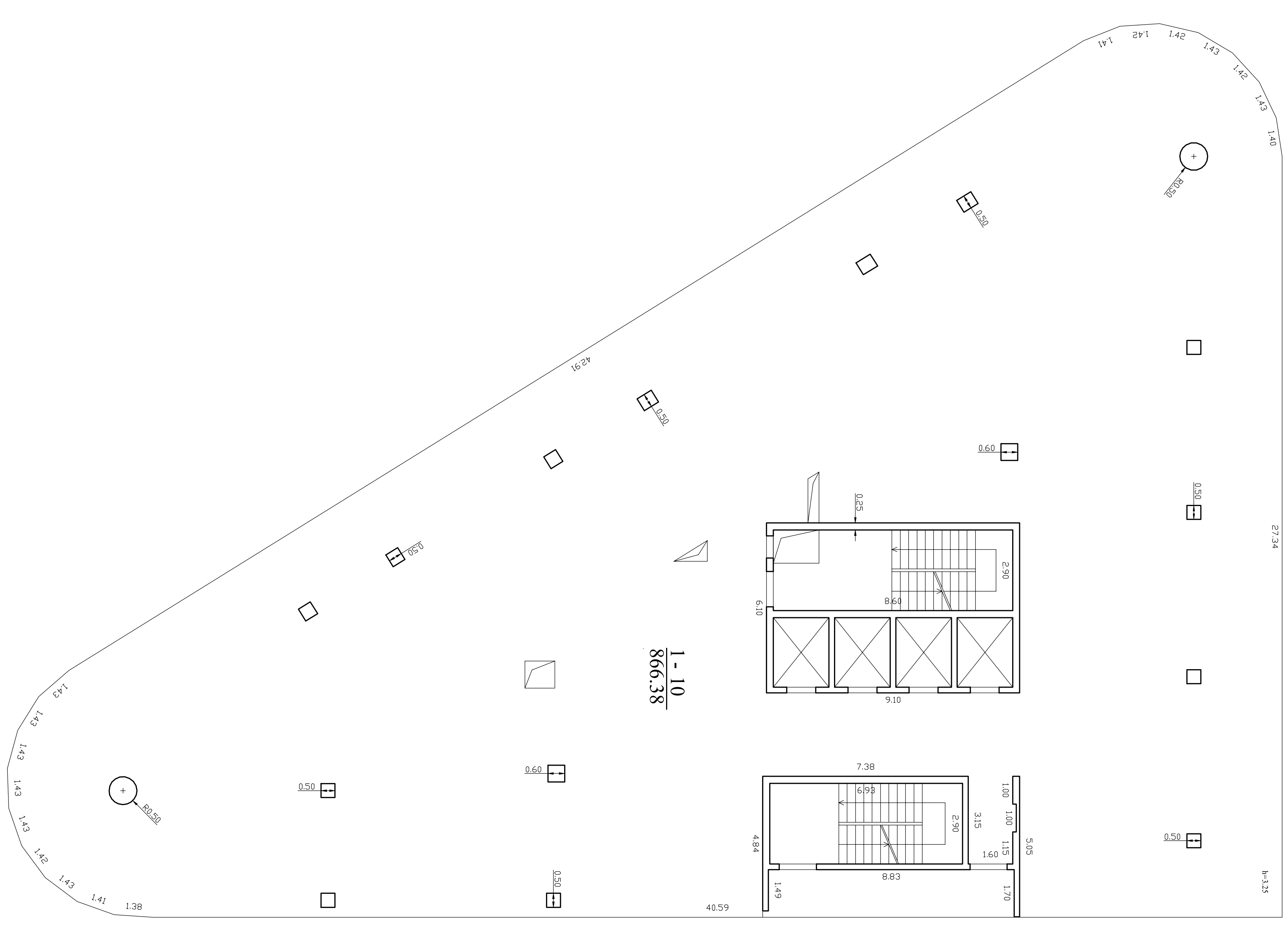
UAB "Miestoformos" adresas: 100232226, adresu: Vėselių g. 12, 09011 09112	
Vietovės ir plotų aprašas (arba, tyrimo) išimtinai šalia	
Miestoformos	Projektas
Projektavimo Nr.	Vienas pravažis
Projektavimo data	2024.08.02
Projektavimo autorius	UAB "Miestoformos"
Projektavimo patvirtinimas	2024.08.02
Projektavimo patvirtinimo data	2024.08.02
Projektavimo patvirtinimo vieta	100232226
Projektavimo patvirtinimo šalis	LIT



UAB "Procentas" (Klaipėda: 186737226, adresu: Vėliavėlių g. 12, 9001140112)	
Vyriausioji Architektų Kabinetas (VAK) "Vyriausioji architektūra"	
Projektavimo Nr.	Proj. 2024.02.01
Projektavimo data	2024.02.01
Projektavimo statusas	Projektavimo etapas
Projektavimo autorius	Proj. 2024.02.01
Projektavimo patvirtinimo data	2024.02.01
Projektavimo patvirtinimo vieta	Proj. 2024.02.01
Projektavimo patvirtinimo asmuo	Proj. 2024.02.01
Projektavimo patvirtinimo pareigybė	Proj. 2024.02.01

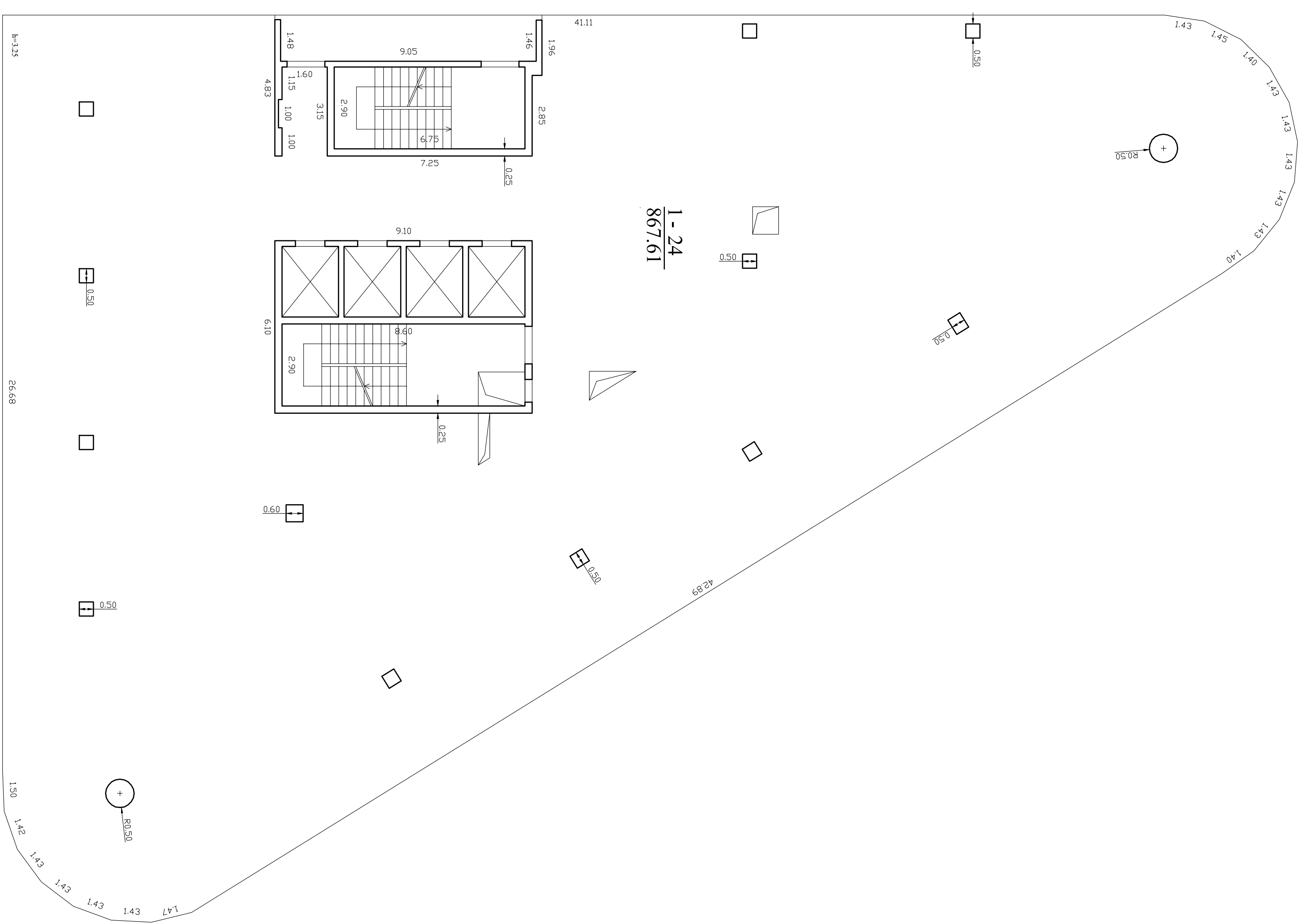
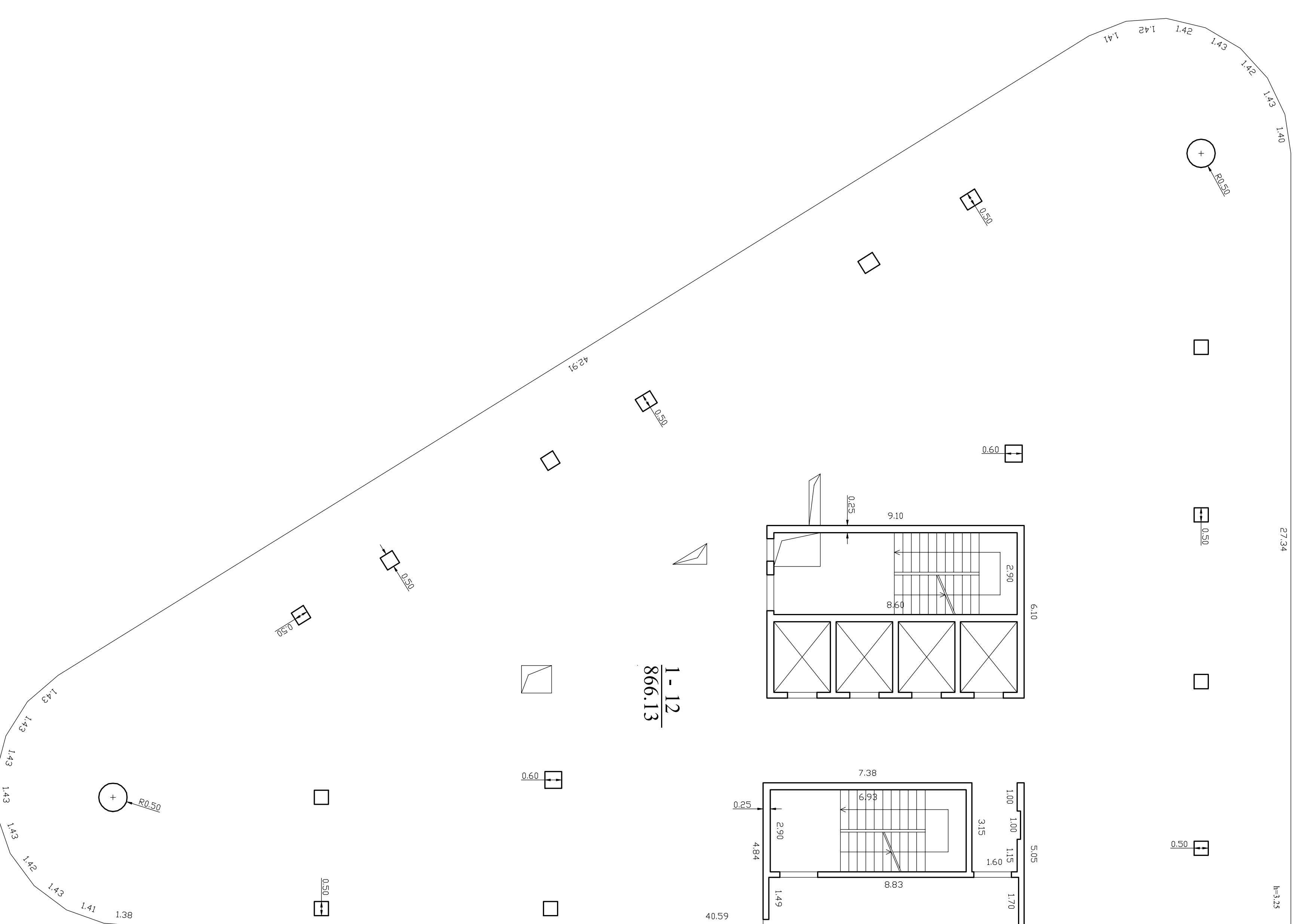






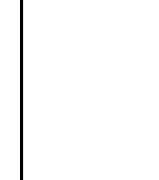
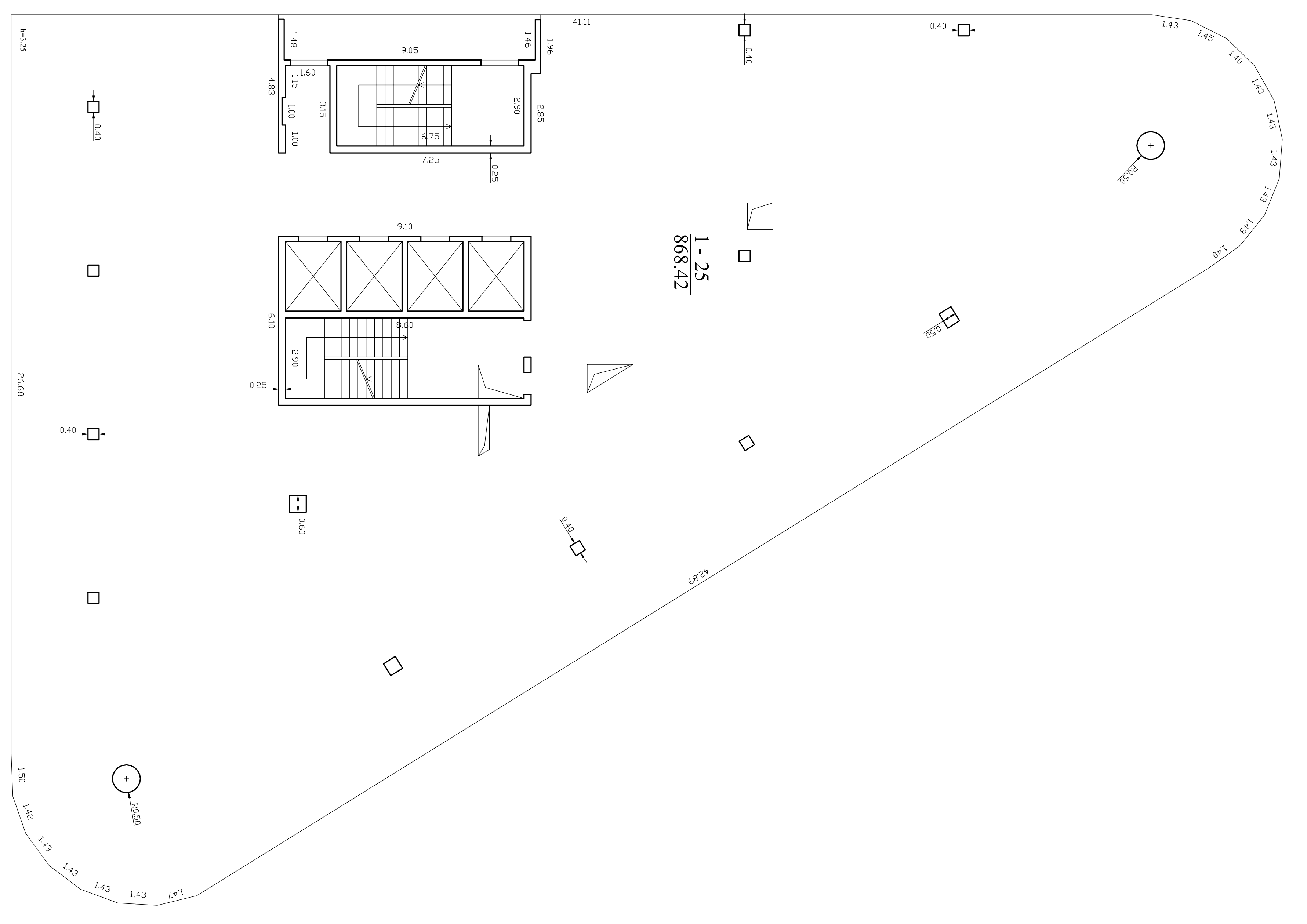
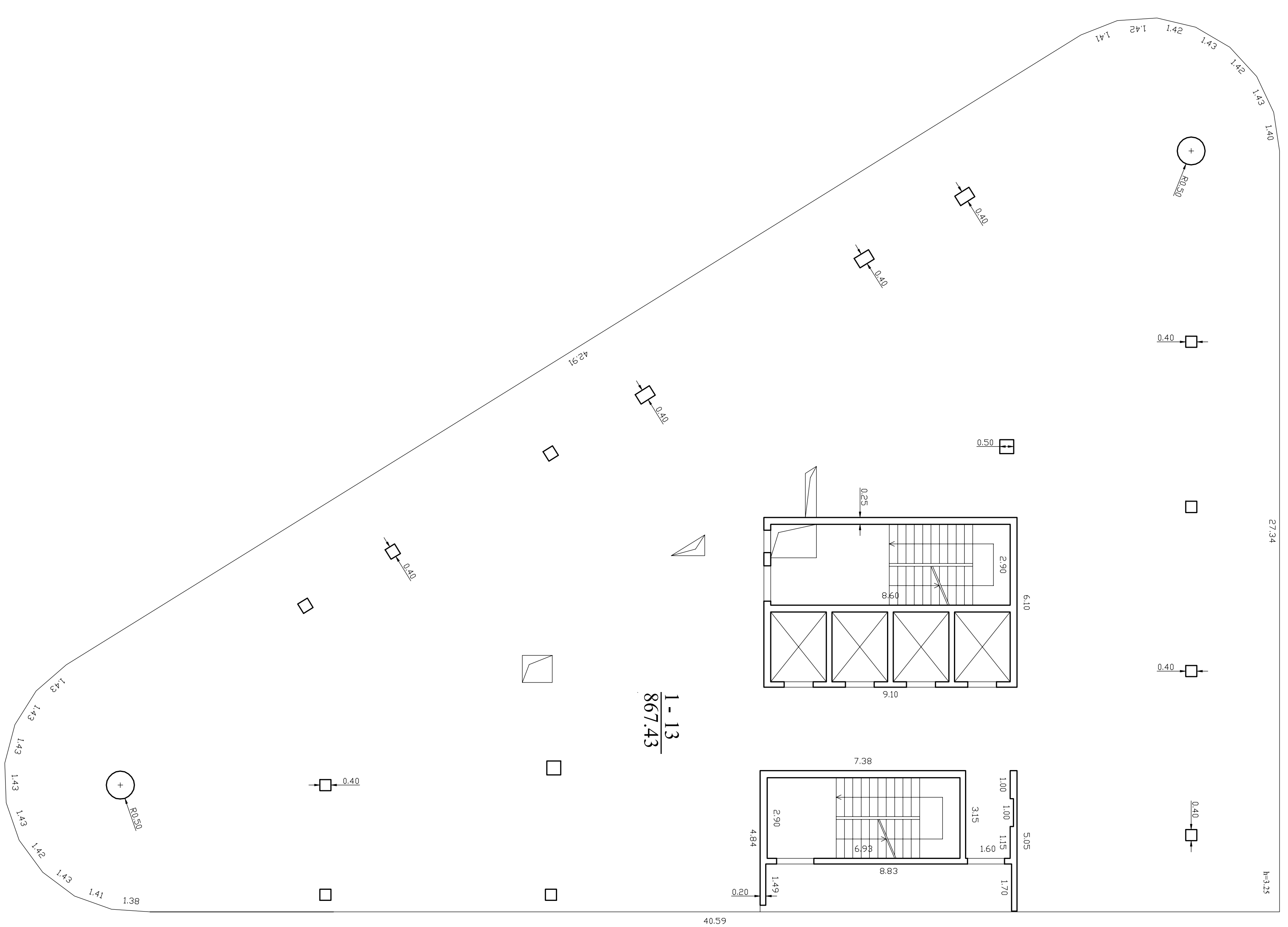
UAB "Baltijos" Lietuva, Registruotas adresas: Vatelėlių g. 12, 200911, Vilnius. Lietuvos Respublikos civilinio aviacijos įstatyme ir kitiuose teisės aktais nustatyti reikalavimai.	
Klientas:	Valstybės tarnybos.
Projektavimas:	Valstybės tarnybos.
Architektas:	Valstybės tarnybos.
Projektavimas:	Valstybės tarnybos.
Pritaikymas:	Valstybės tarnybos.
Pritaikymo data:	2023.08.21.
Pritaikymo vieta:	11100.





UAB "Procentas" (Lietuvių kalba: 186727226, adresu: "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius")	
Valstybės ir viešosios tarnybos (Lietuvių kalba: 186727226, adresu: "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius")	
Projekto pavadinimas	Valstybės ir viešosios tarnybos
Projekto lygis	Architektūros sprendimai
Projekto numeras	186727226
Projekto data	2024.05.21
Projekto statusas	186727226
Projekto autorius	186727226
Projekto patvirtinimo data	2024.05.21
Projekto patvirtinimo vieta	186727226

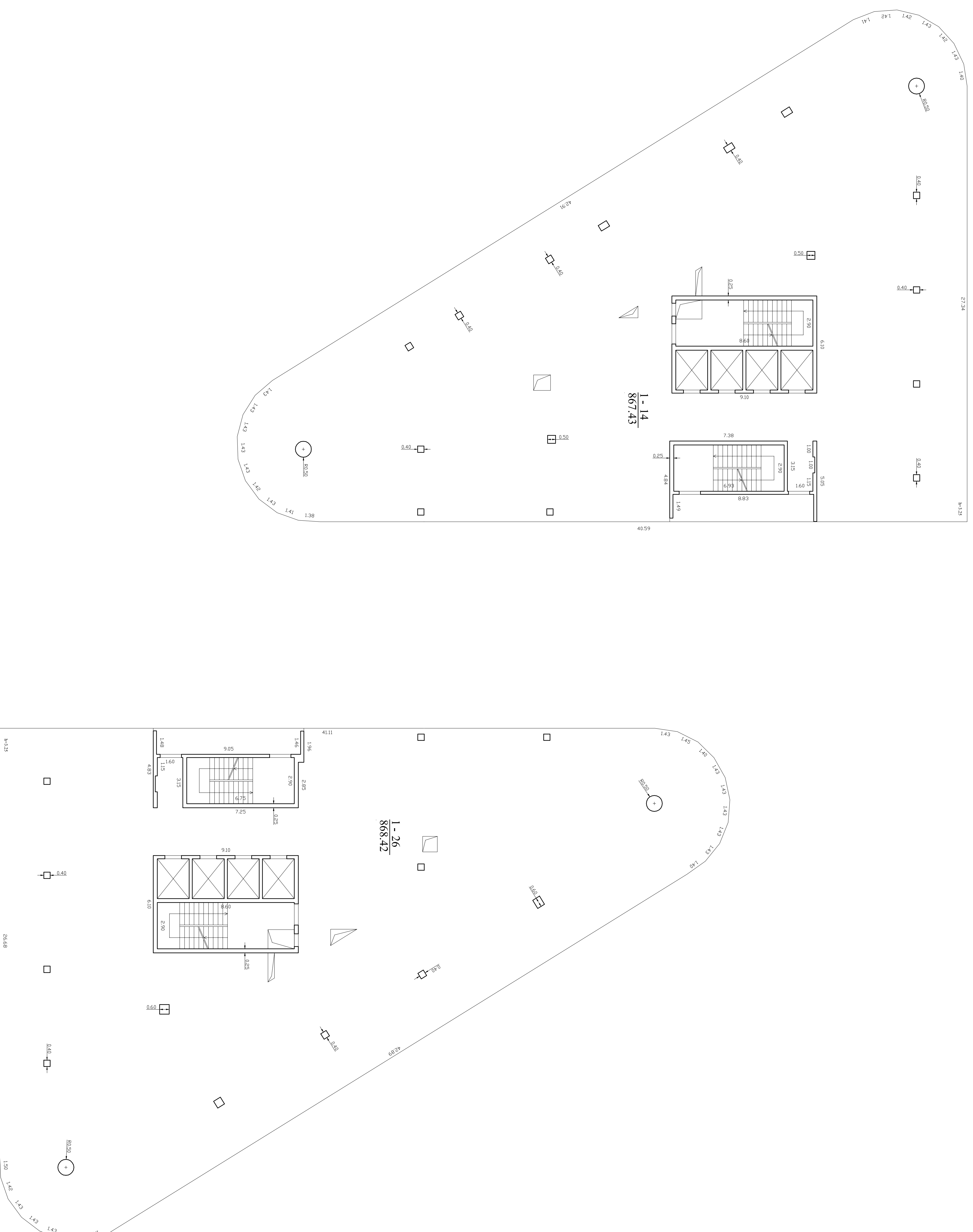




1:1

UAB "Miesto projektavimas"	UAB "Miesto projektavimas"
Vietovardžio plėtimo ir atnaujinimo projektas	Vietovardžio plėtimo ir atnaujinimo projektas
Projektavimo etapas: Architektūrinis planas	Projektavimo etapas: Architektūrinis planas
Projektavimo data: 2023.06.21	Projektavimo data: 2023.06.21
Projektavimo vieta: Vilnius, M. V. Vainos, Nr. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	



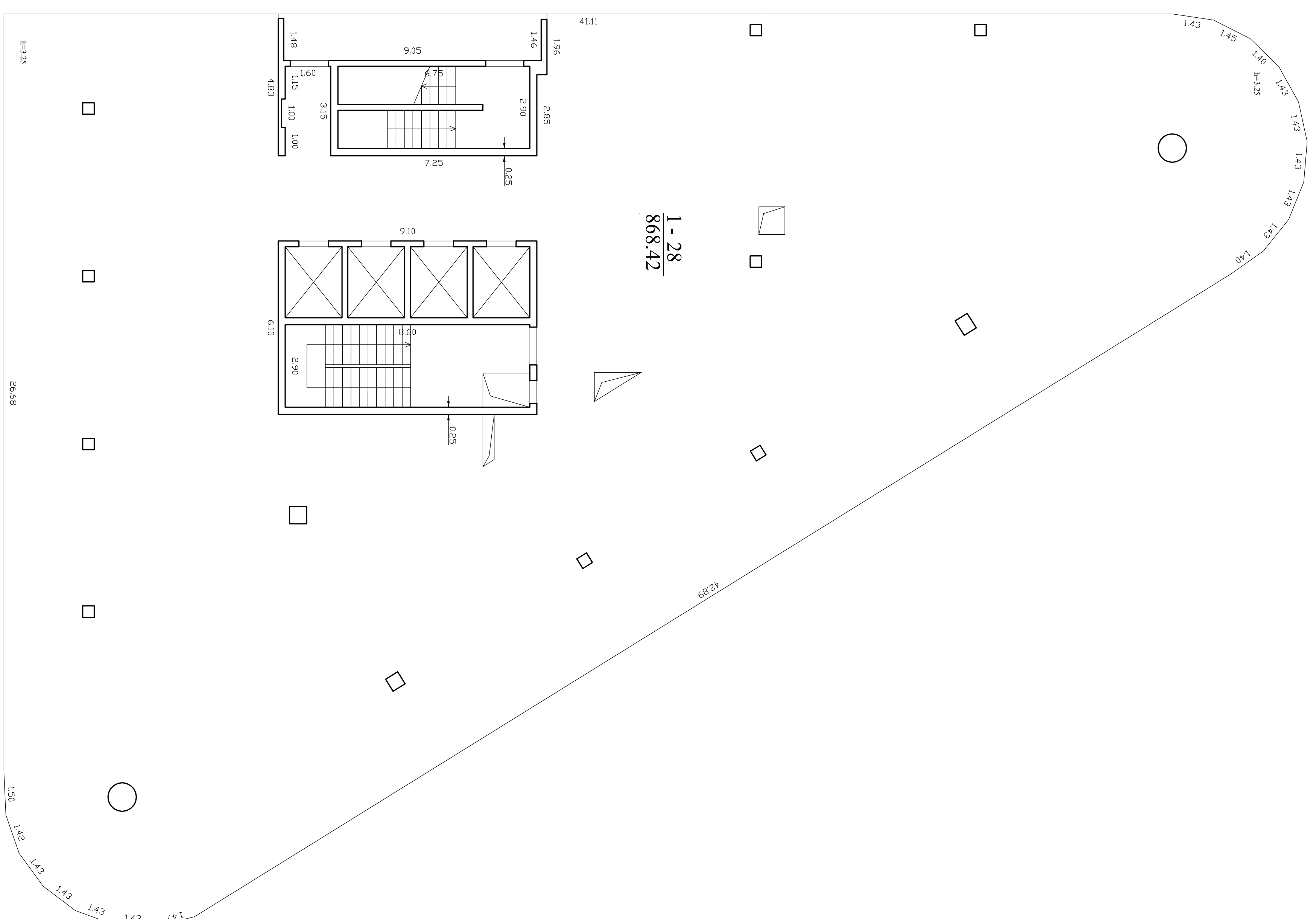
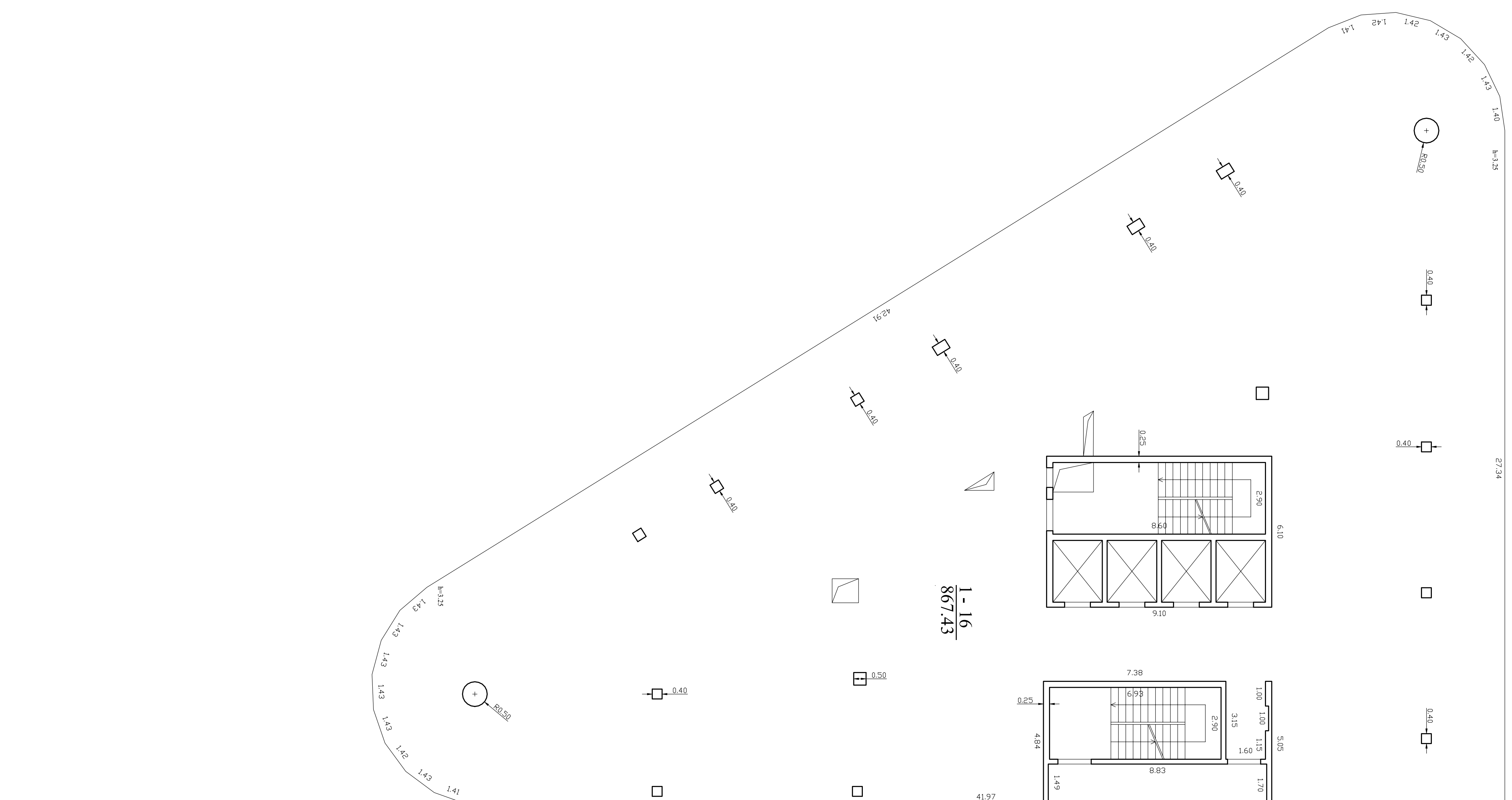


UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"

№	Įrašas	Pažymėjimai
1	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
2	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
3	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
4	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
5	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
6	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
7	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
8	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
9	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	
10	UAB "Procentas" (Lietuva) 18627124, adresu "Vilniaus g. 12, 09011 Vilnius, Lietuva"	







Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus
Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus	Ulkoinen toteutus







## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:20, Nr. 1171684378

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:20

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:21

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

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

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:12

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:13

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:20)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:20 RC-DSS

UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai):  
vytautas@matininkas.lt

## PASTATO IR JO SUDĖTINI DALI KADASTRO DUOMENYS

## Pastato kadastro duomenys

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24A  
Paskirtis Administracinė  
Pavadinimas Administracinis pastatas  
Žymėjimas plane 1B15/t  
Kadastro duomenų nustatymo data 2024-10-09 Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0032:1181  
Statybos būklė Nebaigtas statyti Unikalus numeris 1099-4035-8012  
Pastaba Nebaigtas rekonstruoti.

Statinio kategorija:	Ypatingasis	Stogo konstrukcija:	Plokščiasis
Statybos pradžios metai:	1994	Stogo danga:	Nėra
Statybos pabaigos metai:	2002	Išorinis apdaila:	Stiklo plokštės
Rekonstravimo pradžios metai:	2022	Pertvaros:	Blokeliai
Rekonstravimo pabaigos metai:	2024	Grindys:	Monolitinės
Kap. remonto pradžios metai:		Langai:	Aliumininiai
Kap. remonto pabaigos metai:		Durys:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	Nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	Nėra
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	Nėra
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotekų šalinimas:	Nėra
Baigtumo procentas: %	49	Dujos:	Nėra
Aukštis skaičius:	15	Karštas vanduo:	Nėra
Tūris: kub. m	164530	Elektra:	Nėra
Bendras plotas: kv. m	41882,22	Viryklė:	Nėra
Užstatytas plotas: kv. m	4244	Vonios kambarys:	Nėra
Plotas bruto: kv. m	46420	Vandinimas ir kondicionavimas:	Nėra
Pamatai:	Gelžbetonis	Koordinat X:	6063016
Sienos:	Monolitinis gelžbetonis	Koordinat Y:	582562
Perdanga:	Gelžbetonis		



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 4 5 \*

**Pastato sud tin s dalies kadastro duomenys**

<b>Žym jimas</b>	1B15/t		
<b>Pavadinimas</b>	Administracinis pastatas		
<b>Statybos pradžios metai:</b>	1994	<b>Bendras plotas: kv. m</b>	30802,94
<b>Statybos pabaigos metai:</b>	2002	<b>Pamatai:</b>	Gelžbetonis
<b>Rekonstravimo pradžios metai:</b>	2022	<b>Sienos:</b>	Monolitinis gelžbetonis
<b>Rekonstravimo pabaigos metai:</b>	2024	<b>Perdanga:</b>	Gelžbetonis
<b>Kap. remonto pradžios metai:</b>		<b>Stogo konstrukcija:</b>	Plokš iasis
<b>Kap. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Stogo danga:</b>	N ra
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:</b>		<b>Išor s apdaila:</b>	Stiklo plokšt s
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:</b>		<b>Pertvaros:</b>	Blokeliai
<b>Papr. remonto pradžios metai:</b>		<b>Grindys:</b>	Monolitin s
<b>Papr. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Langai:</b>	Aliumininiai
<b>Baigtumo procentas: %</b>	47	<b>Durys:</b>	N ra
<b>Aukšt skai ius:</b>	15	<b>Vidaus apdaila:</b>	N ra
<b>T ris: kub. m</b>	126964		

**Pastato sud tin s dalies kadastro duomenys**

<b>Žym jimas</b>	R		
<b>Pavadinimas</b>	R sys		
<b>Statybos pradžios metai:</b>	1994	<b>Aukšt skai ius:</b>	3
<b>Statybos pabaigos metai:</b>	2002	<b>T ris: kub. m</b>	37566
<b>Rekonstravimo pradžios metai:</b>	2022	<b>Bendras plotas: kv. m</b>	11079,28
<b>Rekonstravimo pabaigos metai:</b>	2024	<b>Sienos:</b>	Monolitinis gelžbetonis
<b>Kap. remonto pradžios metai:</b>		<b>Perdanga:</b>	Gelžbetonis
<b>Kap. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Išor s apdaila:</b>	N ra
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:</b>		<b>Pertvaros:</b>	Monolitinis gelžbetonis
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:</b>		<b>Grindys:</b>	Monolitin s
<b>Papr. remonto pradžios metai:</b>		<b>Langai:</b>	N ra
<b>Papr. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Durys:</b>	N ra
<b>Baigtumo procentas: %</b>	54	<b>Vidaus apdaila:</b>	N ra

direktorius

VYTAUTAS PUODŽI NAS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 4 5 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:26, Nr. 1171684345

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:26

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:27

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:06

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:06

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:24)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:24 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 4 5 \*



UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai): vytautas@matininkas.lt

## PASTATO IR JO SUDĖTINI DALI VERI NUSTATYMAS

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24A  
Unikalus numeris 1099-4035-8012  
Vertės nustatymo data 2024-10-09

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Įkainojimo pagrindas	Vidutinė 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
1B15/t	Administracinis pastatas	0.7	kub. m	164530	Modelis:25495	90.67	14918000	0	14918000		13875000
1B15/t	Administracinis pastatas	0.7	kub. m	126964	NTK'24-2.5.11	87.69		0			
R	Rūšys	0.7	kub. m	37566	NTK'24-2.5.11	100.75		0			

direktorius

VYTAUTAS PUODŽI NAS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 4 6 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:27, Nr. 1171684346

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:27

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:28

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:07

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:08

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:25)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:25 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 4 6 \*

UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažym jimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai): vytautas@matininkas.lt

## PASTATO PATALP PLOT EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarij g. 24A  
Paskirtis Administracin  
Pavadinimas Administracinis pastatas  
Žym jimas plane 1B15/t  
Kadastro duomen nustatymo data 2024-10-09 Unikalus numeris 1099-4035-8012

Aukšto Nr.	Patalpos pažym jimas plane		Patalp pavadinimas	Bendras plotas m <sup>2</sup>	Gyvenamosios paskirties patalp							Negyvenamosios paskirties patalp		
	1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m <sup>2</sup>	Iš to skai iaus			Pagalbinis nenaudingasis plotas m <sup>2</sup>	R si (pusr si ) plotas m <sup>2</sup>	Garaž plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>	Naudingasis plotas m <sup>2</sup>
						Gyvenamasis plotas m <sup>2</sup>	Verslo plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis naudingasis plotas m <sup>2</sup>						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R	R	1	Automobili stov jimo patalpa	3464,37								3464,37		
R	R	2	Lift holas	32,55									32,55	
R	R	3	Elektros skydin	25,32									25,32	
R	R	4	Elektros skydin	24,94									24,94	
R	R	5	Lift holas	36,15									36,15	
R	R	6	Ventiliacijos kamera	72,30									72,30	
R	R	7	Šilumos punktas	16,08									16,08	



\* 1 1 7 1 6 6 2 5 3 1 \*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R	R	8	Šilumos punktas	34,26									34,26	
R	R	9	Automobili stov jimo patalpa	3424,08								3424,08		
R	R	10	Lift holas	32,55									32,55	
R	R	11	Dvira i saugykla	25,32									25,32	
R	R	12	Lift holas	36,15									36,15	
R	R	13	Šal io stotis	72,30									72,30	
R	R	14	Automobili stov jimo patalpa	3586,89								3586,89		
R	R	15	Lift holas	32,55									32,55	
R	R	16	Dvira i saugykla	25,32									25,32	
R	R	17	Lift holas	36,15									36,15	
R	R	18	Technin patalpa	1,84									1,84	
R	R	19	Rezervuaras	50,04									50,04	
R	R	20	Rezervuaras	50,12									50,12	
Iš viso R-1 Garaž paskirties patalpa (Automobili stov jimo patalpa)( 20 patalpos )				11079,28								10 475,34	603,94	
1	1	1	Administracin patalpa	2206,82								2206,82		
1	1	2	Koridorius	21,25									21,25	
1	1	3	Antresol s patalpa	55,76									55,76	
2	1	4	Administracin patalpa	3413,06								3413,06		
3	1	5	Administracin patalpa	3410,11								3410,11		
1	1	6	Administracin patalpa	622,53								622,53		
5	1	7	Administracin patalpa	876,07								876,07		



\* 1 1 7 1 6 6 2 5 3 1 \*



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6	1	8	Administracin patalpa	876,07								876,07		
7	1	9	Ne rengta patalpa	864,85									864,85	
8	1	10	Ne rengta patalpa	866,38									866,38	
9	1	11	Ne rengta patalpa	866,13									866,13	
10	1	12	Ne rengta patalpa	866,13									866,13	
11	1	13	Ne rengta patalpa	867,43									867,43	
12	1	14	Ne rengta patalpa	867,43									867,43	
13	1	15	Ne rengta patalpa	867,43									867,43	
14	1	16	Ne rengta patalpa	867,43									867,43	
15	1	17	Ne rengta patalpa	867,43									867,43	
4	1	18	Administracin patalpa	595,83								595,83		
5	1	19	Administracin patalpa	877,54								877,54		
6	1	20	Administracin patalpa	877,54								877,54		
7	1	21	Ne rengta patalpa	866,34									866,34	
8	1	22	Ne rengta patalpa	867,57									867,57	
9	1	23	Ne rengta patalpa	867,61									867,61	
10	1	24	Ne rengta patalpa	867,61									867,61	
11	1	25	Ne rengta patalpa	868,42									868,42	
12	1	26	Ne rengta patalpa	868,42									868,42	
13	1	27	Ne rengta patalpa	868,42									868,42	
14	1	28	Ne rengta patalpa	868,42									868,42	



\* 1 1 7 1 6 6 2 5 3 1 \*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Iš viso 1 Administracin s paskirties patalpa (Administracin patalpa)( 28 patalpos )				28576,03								13 755,57	14820,46	
1	2	1	Administracin patalpa	107,87								107,87		
Iš viso 2 Administracin s paskirties patalpa (Administracin patalpa)( 1 patalpos )				107,87								107,87		
1	3	1	Administracin patalpa	181,27								181,27		
Iš viso 3 Administracin s paskirties patalpa (Administracin patalpa)( 1 patalpos )				181,27								181,27		
1	4	1	Automobili stov jimo patalpa	1016,95								1016,95		
1	4	2	Automobili stov jimo patalpa	920,82								920,82		
Iš viso 4 Garaž paskirties patalpa (Automobili stov jimo patalpa)( 2 patalpos )				1937,77								1 937,77		
Iš viso ( 52 patalpos )				41882,22								26457,82	15424,40	

direktorius

VYTAUTAS PUODŽIŪNAS



\* 1 1 7 1 6 6 2 5 3 1 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:29, Nr. 1171662531

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:29

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:30

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:09

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:10

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:26)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:26 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 6 2 5 3 1 \*

## Elektroninio dokumento nuorašas

Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių  
11 priedas

### 6A forma

UAB „INVERSTATUS“ įmonės kodas 186757226, Viršuliškių g. 32-309, Vilnius  
(juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas, kodas, buveinės adresas, el. paštas, telefono Nr. /  
Vytautas Puodžiūnas 2M-M-1507  
matininko, atlikusio kadastrinius matavimus, vardas ir pavardė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr.,

individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr., adresas, el. paštas, telefono Nr.)

## PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

### Pastato kadastro duomenys

Adresas <b>Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24A</b>	
Paskirtis <b>Administracinė</b>	
Pavadinimas <b>Administracinis pastatas</b>	
Žymėjimas plane <b>1B/15t</b>	
Kadastro duomenų nustatymo data <b>2024-10-09</b>	
Statybos būklė <b>Nebaigtas statyti</b>	Unikalus numeris <b>1099-4035-8012</b>

Statybos pradžios metai	1994	Stogo danga	Nėra
Statybos pabaigos metai	2002	Išorės apdaila	Stiklo plokštės
Rekonstrukcijos pradžios metai	2022	Pertvaros	Blokeliai
Rekonstrukcijos pabaigos metai	2024	Grindys	Monolitinės
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai		Langai	Aliumininiai
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai		Durys	Nėra
Kapitalinio remonto pradžios metai		Vidaus apdaila	Nėra
Kapitalinio remonto pabaigos metai		Šildymas	Nėra
Paprastojo remonto pradžios metai		Vandentiekis	Nėra
Paprastojo remonto pabaigos metai		Nuotekų šalinimas	Nėra
Aukštų skaičius	15	Dujos	Nėra
Baigtumas, %	49	Karštas vanduo	Nėra
Pamatai	Gelžbetonis	Elektra	Nėra
Sienos	Monolitinis gelžbetonis	Viryklė	Nėra
Perdanga	Gelžbetonis	Vonios kambarys	Nėra
Stogo konstrukcija	Plokščiasis	Vėdinimas ir kondicionavimas	Nėra



**Pastato sudėtinių dalių kadastro duomenys**

Žymėjimas plane	1B15/t	Baigtumas, %	47	
Pavadinimas	Administracinis pastatas			
Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamasis svoris	Baigtumas/ Nusidėvėjimas, %	Vidutinis nusidėvėjimas, %
Statybos pradžios metai	1994			
Statybos pabaigos metai	2002			
Rekonstrukcijos pradžios metai	2022			
Rekonstrukcijos pabaigos metai	2024			
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai				
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai				
Kapitalinio remonto pradžios metai				
Kapitalinio remonto pabaigos metai				
Paprastojo remonto pradžios metai				
Paprastojo remonto pabaigos metai				
Pamatai	Gelžbetonis	4	4	
Sienos	Monolitinis gelžbetonis	20	20	
Perdanga	Gelžbetonis	10	10	
Stogo konstrukcija	Plokščiasis	3	3	
Stogo danga	Nėra	2	0	
Išorės apdaila	Stiklo plokštės	1	1	
Pertvaros	Blokeliai	5	1	
Grindys	Monolitinės	13	5	
Langai	Aliumininiai	7	3	
Durys	Nėra	3		
Vidaus apdaila	Nėra	14		
Šildymas	Nėra	5		
Vandentiekis	Nėra	1		
Nuotekų šalinimas	Nėra	1		
Dujos	Nėra			
Karštas vanduo	Nėra	1		
Elektra	Nėra	7		
Viryklė	Nėra			
Vonios kambarys	Nėra			
Vėdinimas ir kondicionavimas	Nėra	3		
	Baigtumas		47%	
	Koef. įkainavimui			

**Pastato sudėtinių dalių kadastro duomenys**

Žymėjimas plane	R	Baigtumas, %	54	
Pavadinimas	Rūšys			
Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamasis svoris	Baigtumas/ Nusidėvėjimas, %	Vidutinis nusidėvėjimas, %
Statybos pradžios metai	1994			
Statybos pabaigos metai	2002			
Rekonstrukcijos pradžios metai	2022			
Rekonstrukcijos pabaigos metai	2024			
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai				
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai				
Kapitalinio remonto pradžios metai				
Kapitalinio remonto pabaigos metai				
Paprastojo remonto pradžios metai				
Paprastojo remonto pabaigos metai				
Pamatai	Gelžbetonis	4	4	
Sienos	Monolitinis gelžbetonis	20	20	
Perdanga	Gelžbetonis	10	10	
Stogo konstrukcija	X	3	3	
Stogo danga	X	2		
Išorės apdaila	Nėra (nebus)	1	1	
Pertvaros	Monolitinis gelžbetonis	5	2	
Grindys	Monolitinės	13	7	
Langai	Nėra (nebus)	7	7	
Durys	Nėra	3		
Vidaus apdaila	Nėra	14		
Šildymas	Nėra	5		
Vandentiekis	Nėra	1		
Nuotekų šalinimas	Nėra	1		
Dujos	Nėra			
Karštas vanduo	Nėra	1		
Elektra	Nėra	7		
Viryklė	Nėra			
Vonios kambarys	Nėra			
Vėdinimas ir kondicionavimas	Nėra	3		
		Baigtumas	54	
		Koef. įkainavimui		

### 6A forma

UAB „INVERSTATUS“ įmonės kodas 186757226, Daugėlišio g. 32, 211 kab., Vilnius matininkas Vytautas Puodžiūnas

(juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas, kodas, buveinės adresas, el. paštas, telefono Nr. / matininko, atlikusio kadastrinius matavimus, vardas ir pavardė,  
matininko kvalifikacijos pažymėjimo numeris 2M-M-1507

kvalifikacijos pažymėjimo Nr., individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr., adresas, el. paštas, telefono Nr.)

### PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS

Verčių nustatymo data	Žymėjimas plane	Pavadinimas	Parametrai						Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Įkainojimo pagrindas	Vieneto vidutinė statybos vertė po indeksavimo, Eur.	Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė), Eur	Nusidėvėjimas, %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
			Ilgis, m	Plotis, m	Plotas, kv. m	Aukštis, m	Tūris, kub. m	Perimetras, m								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2024-10-09	1B15/t	Administracinis pastatas			apsk. grafišškai 4243.56				0.70	NTK'24		14918000	0	14918000		13875000
	1B15/t	Administracinis pastatas			1a - 4015.49 2a – 3918.76 3a – 3918.76 4a – 1482.03 5a - 2020.36	5.00 3.70 3.70 3.50 3.50	20077 14499 14499 5187 7071		0.70	2.5.11	186,58*0, 47=87.69		0			

				6a - 2020.38	3.50	7071								
				7a - 1942.34	3.50	6798								
				8a - 1942.34	3.50	6798								
				9a - 1942.34	3.50	6798								
				10a- 1942.34	3.50	6798								
				11a- 1942.34	3.50	6798								
				12a- 1942.34	3.50	6798								
				13a- 1942.34	3.50	6798								
				14a- 1942.34	3.70	7187								
				15a- 971.10	3.90	3787								
				<b>Viso</b>	<b>Hi=55.00</b>	<b>126964</b>								
	R	Rūsys		-1R 4185.65	3.24	13562		0.70	2.5.11	186,58*0, 54=100.75		0		
				-2R 4174.50	2.88	12023								
				-3R 4174.50	2.87	11981								
				<b>Viso</b>		<b>37566</b>								
		Bruto plotas 46420.24 kv.m.												



## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:17, Nr. 1171707485

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:17

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:18

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:11:14

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:14

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:22)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:22 RC-DSS



\* 1 1 7 1 7 0 7 4 8 5 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:05:03, Nr. [1171684347](#)

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:05:03

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:05:17

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:10:57

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:11:00

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:24)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:24 RC-DSS

**UAB „INVERSTATUS“**

**NEKILNOJAMOJO DAIKTO  
KADASTRINIŲ MATAVIMŲ BYLA**  
Elektroninių dokumentų nuorašai

Tomas: **2B3/t**

Nekilnojamojo turto objektas: **Administracinis pastatas**

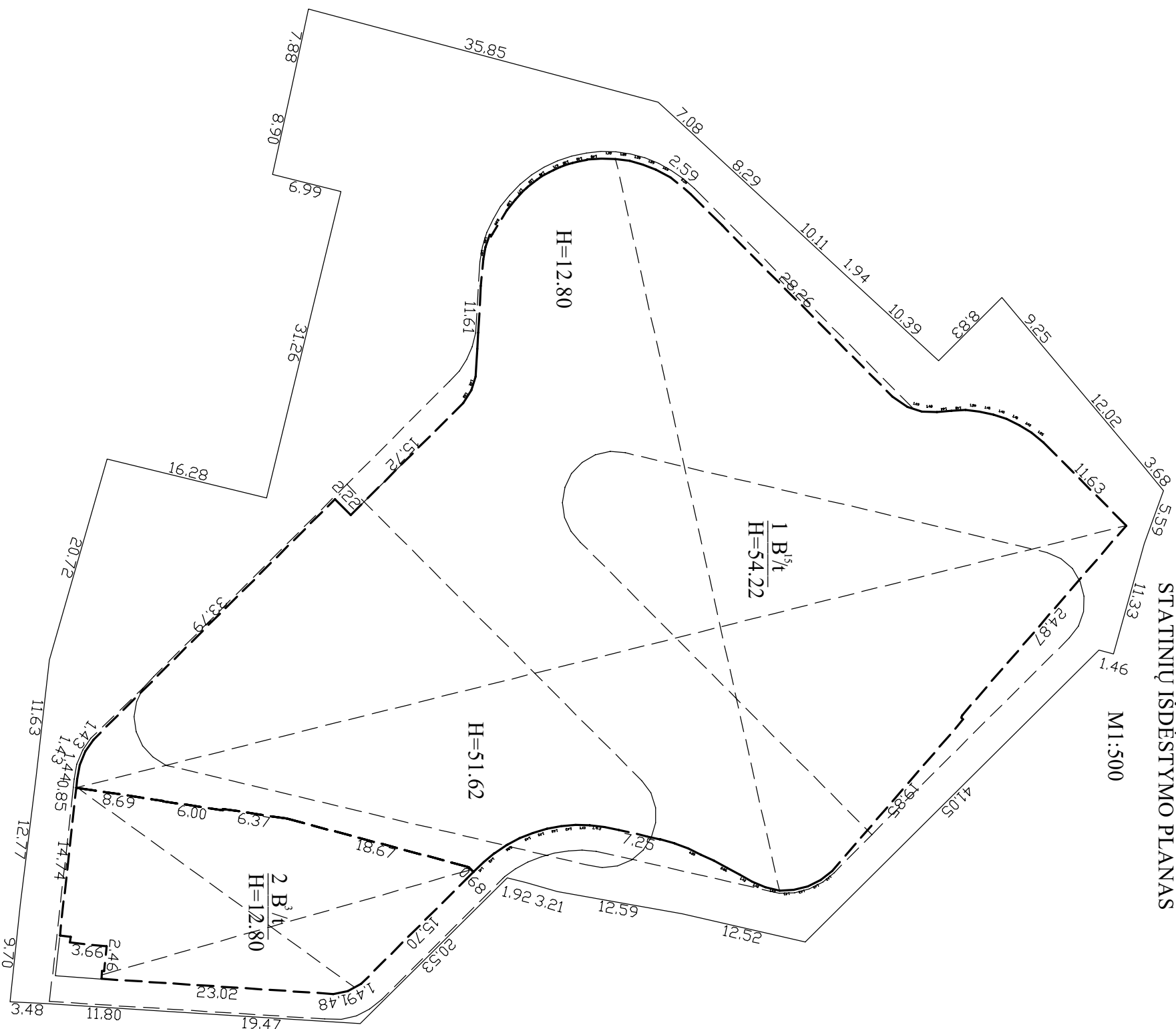
Žemės sklypo kadastrinis Nr.: **0101/0032:1181**

Registro Nr.: **44/3260030**

Adresas: **Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24A**

STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS

M1:500



Žemės sklypo kadastro Nr.	0101/0032:1181
Žemės sklypo ribų duomenų šaltinis	V.Puodžiūnas: 2M-M-1507.2023-11-27.

UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliškių g. 32-309 LT-05112  
 Vilnius el. pašto adresas (-ai): vytautas@matininkas.lt

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.	Pareigos	Vardas ir pavardė
2M-M-1507	direktorius	VYTAUTAS PUODŽIUNAS

Adresas: Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24

Kadastro duomenų nustatymo data	2024-10-09
Plano parengimo data	2024-10-22



1171707108

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:36, Nr. 1171707100

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:36

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:37

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:18:32

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:18:32

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:44)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:44 RC-DSS



UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai):  
vytautas@matininkas.lt

**PASTATO FOTONUOTRAUKOS**

<b>Adresas</b>	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24		
<b>Paskirtis</b>	Administracinė		
<b>Pavadinimas</b>	Administracinis pastatas		
<b>Žymėjimas plane</b>	2B3/t		
<b>Kadastro duomenų nustatymo data</b>	2024-10-09	<b>Unikalus numeris</b>	4400-5858-8104



direktorius

VYTAUTAS PUODŽI NAS

2024-10-22 14:06:40



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 6 \*

Lapas 1 iš 1

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:41, Nr. 1171684326

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:41

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:41

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:18:33

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:18:34

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**V. Pagrindinio dokumento priedų skaičius** – 2

**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)**

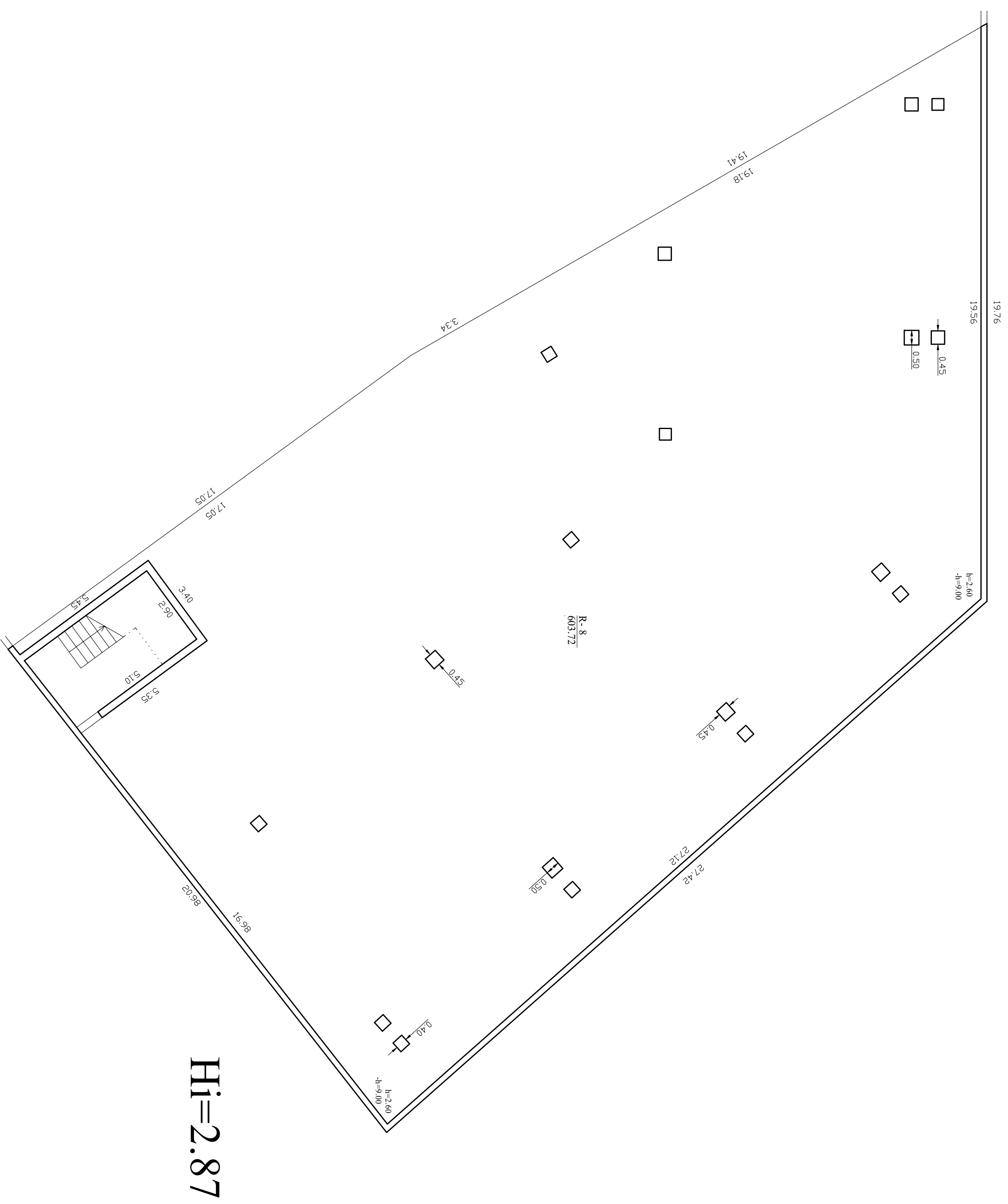
Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-10-23 14:21:43)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:43 RC-DSS



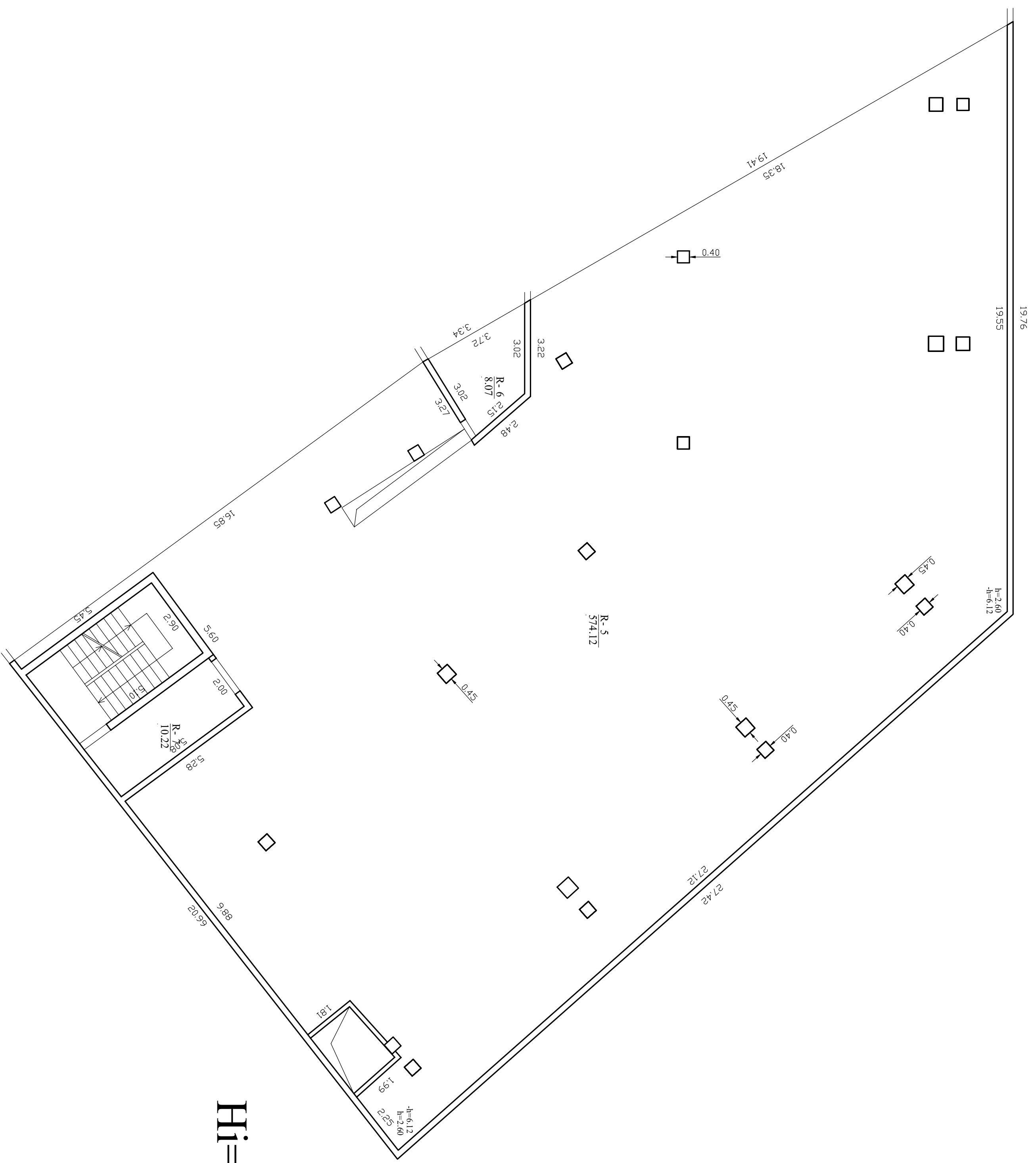
\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 6 \*



1171084343

UAB "Inovengine", kodas: 18675726, adresas: Viesulikių g. 32-309 LT-05112  
 Vilnius el. pašto adresas (ar): vytautas@manifikas.lt

Manifikas kvalifikacijos patvirtinimo Nr. ZMKN-1507	Pareigos Inžinerinis	Veidas ir pavardė VYTAUTAS RUDZILINAS
Adresas: Vilnius m. sav. Vilniaus m. Kašėnių g. 24		
Pasaulio žemėlapis planas	2024.10.09	2024.10.22
Kadastro duomenų naujovės data	2024.10.22	2024.10.22
Planas parengimo data	2024.10.22	2024.10.22
Skaičiai	1:100	



Hi=2.88

UAB "Inovogama", kodas: 18675726, adresas: Viesuliskiu g. 32-09 LT-05112  
 Vilnius el. paštas: vytautas@manininkas.lt

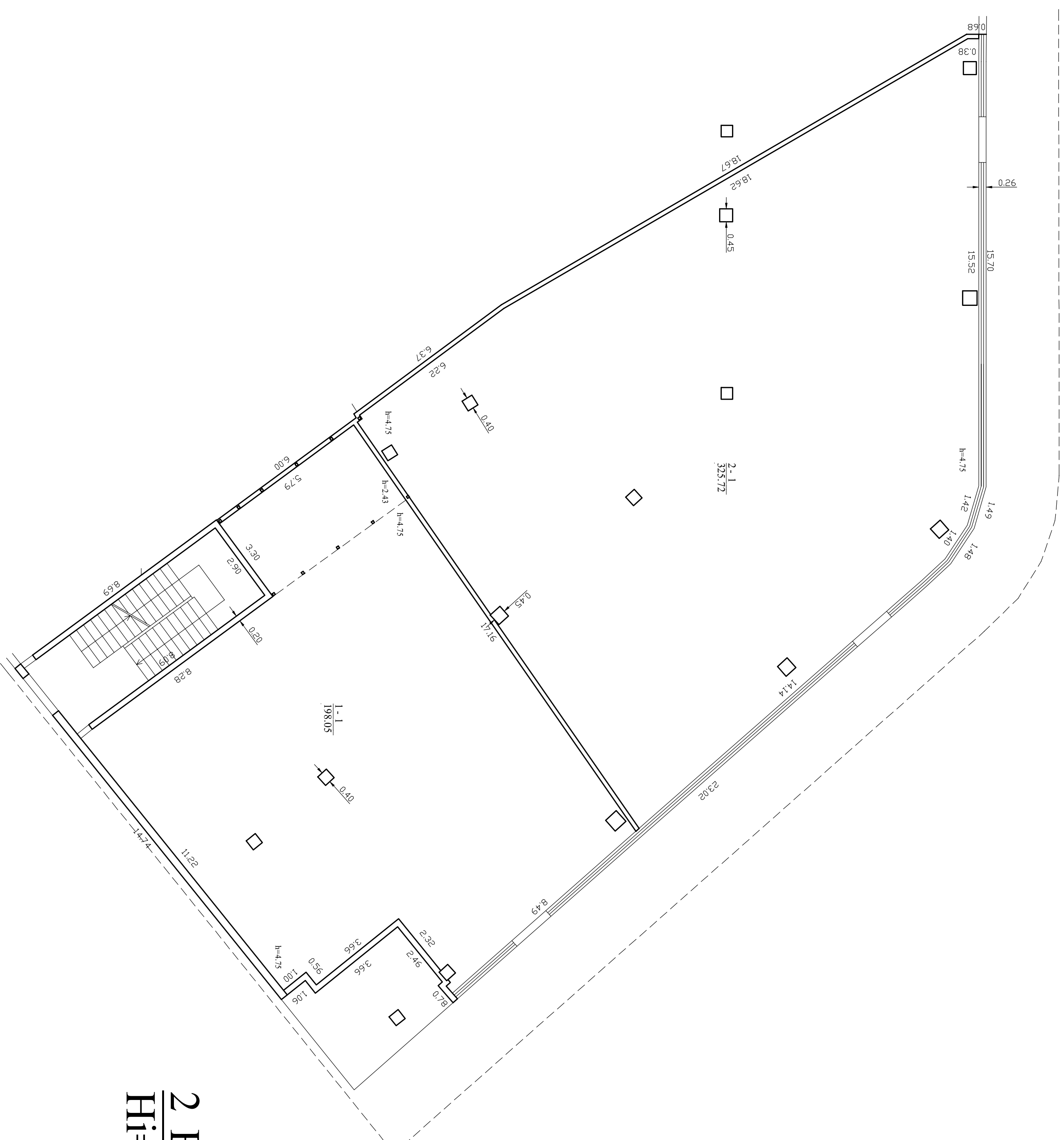
Miesto kadastro planas	2024.10.27
Kadastro dokumentu numeris	2024.10.27
Planas parengimo data	2024.10.27
Skalas	1:100



117108343







2 B/t  
HI=12.40

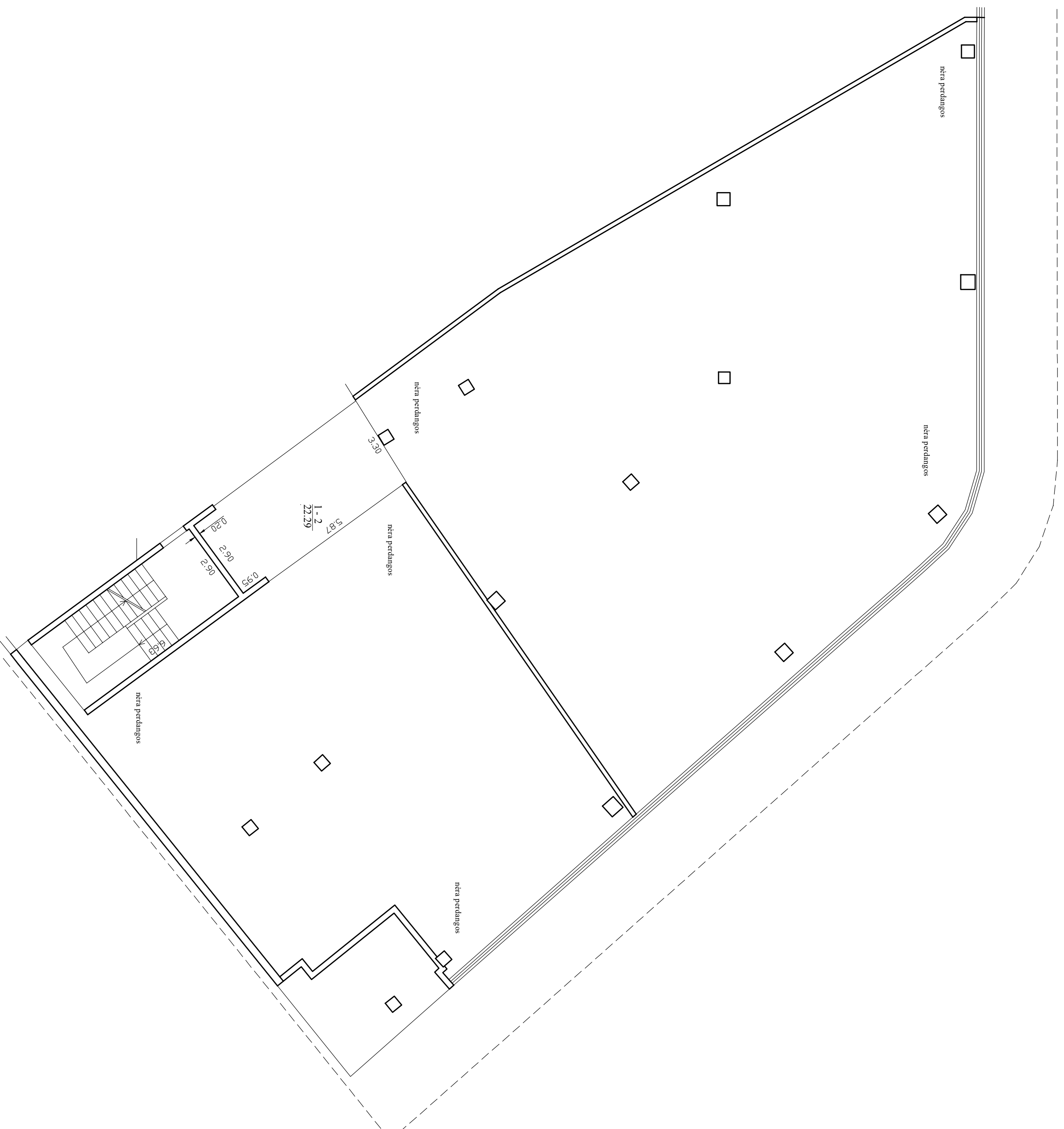
UAB "Inovacija", kodas: 186757226, adresas: Viesulėškis g. 32-309 LT-09112  
 Vilius el. pašto adresas (ar) e. ryšiai@inovacija.lt

Miesto pavadinimas	Paežeris	Vardas ir pavardė
Kadastro objektas Nr.	4840/010/001	
UAB "Inovacija" adresas	Viesulėškis g. 32-309	
UAB "Inovacija" kodas	186757226	
UAB "Inovacija" el. pašto adresas (ar) e. ryšiai	e. ryšiai@inovacija.lt	
Projektavimo data	2024.10.27	
Projektavimo laikas	11:00	



117168343

ANTRESOLE



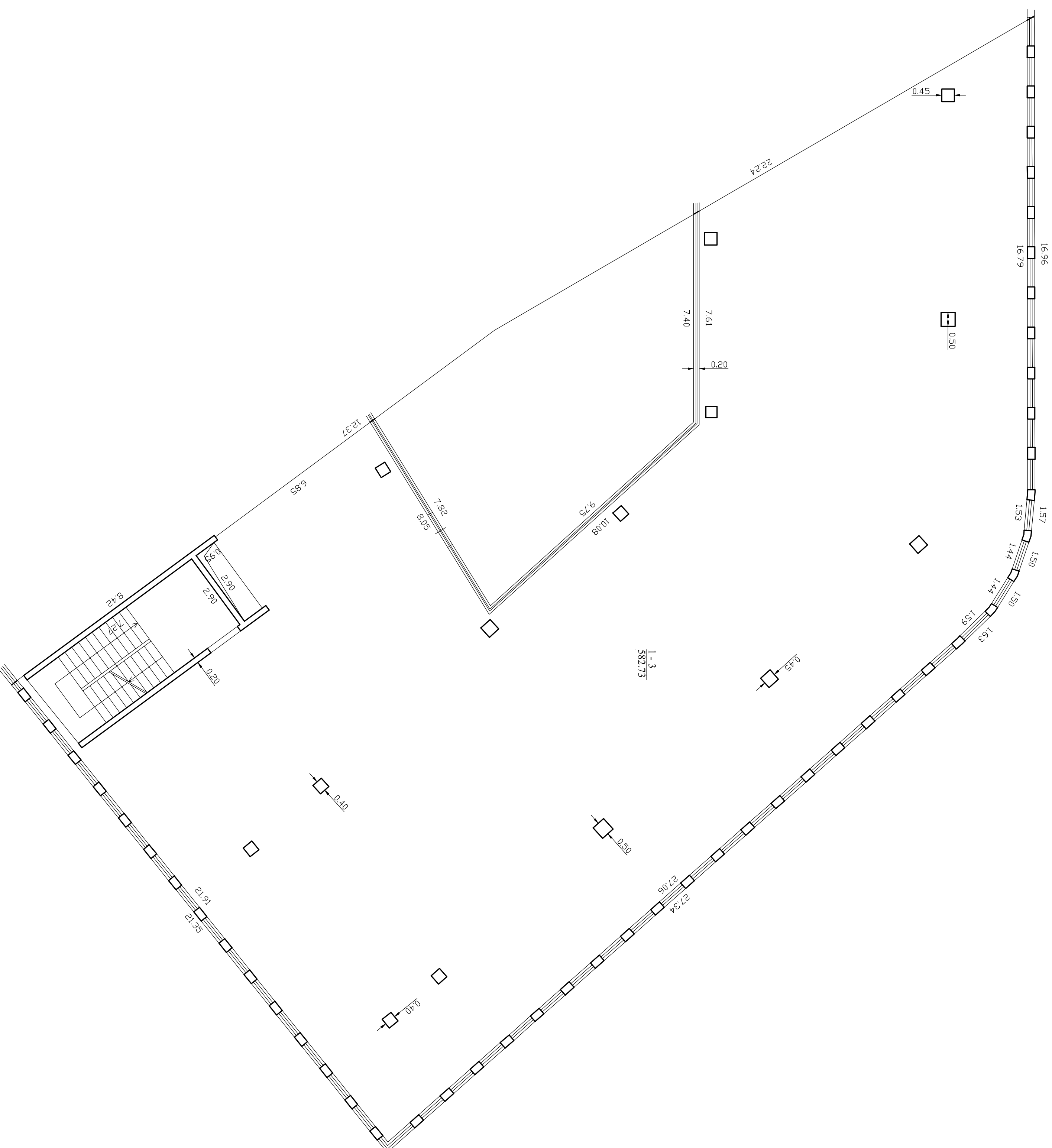
LVA3 "Ivovietume", kodas: I86757226, adrese: Viesdūķu ielā g. 32, 909 LT-05112  
 Vēlums el. pasta adrese (+37) vyanas@manitaskas.lt

Mājas Nr.	Pareģis	Vada ir pavārde
Kvalifikācijas pabeigšanas Nr.	Reģistrācija	
ZMKN1507	VTJALUTAS PLOZDZINANS	
Adrese: Vēlums iel. 32, Vēlums n. Kaimiņi g. 24		
Projekta apmērošanas plāns	2024.10.09	2024.10.09
Kadastro dokumentu numurs datā	2024.10.22	2024.10.22
Plāna pārņemšanas datā		
Kārtotājs		1:100



1171083435

ANTRAS AUKŠTĪS



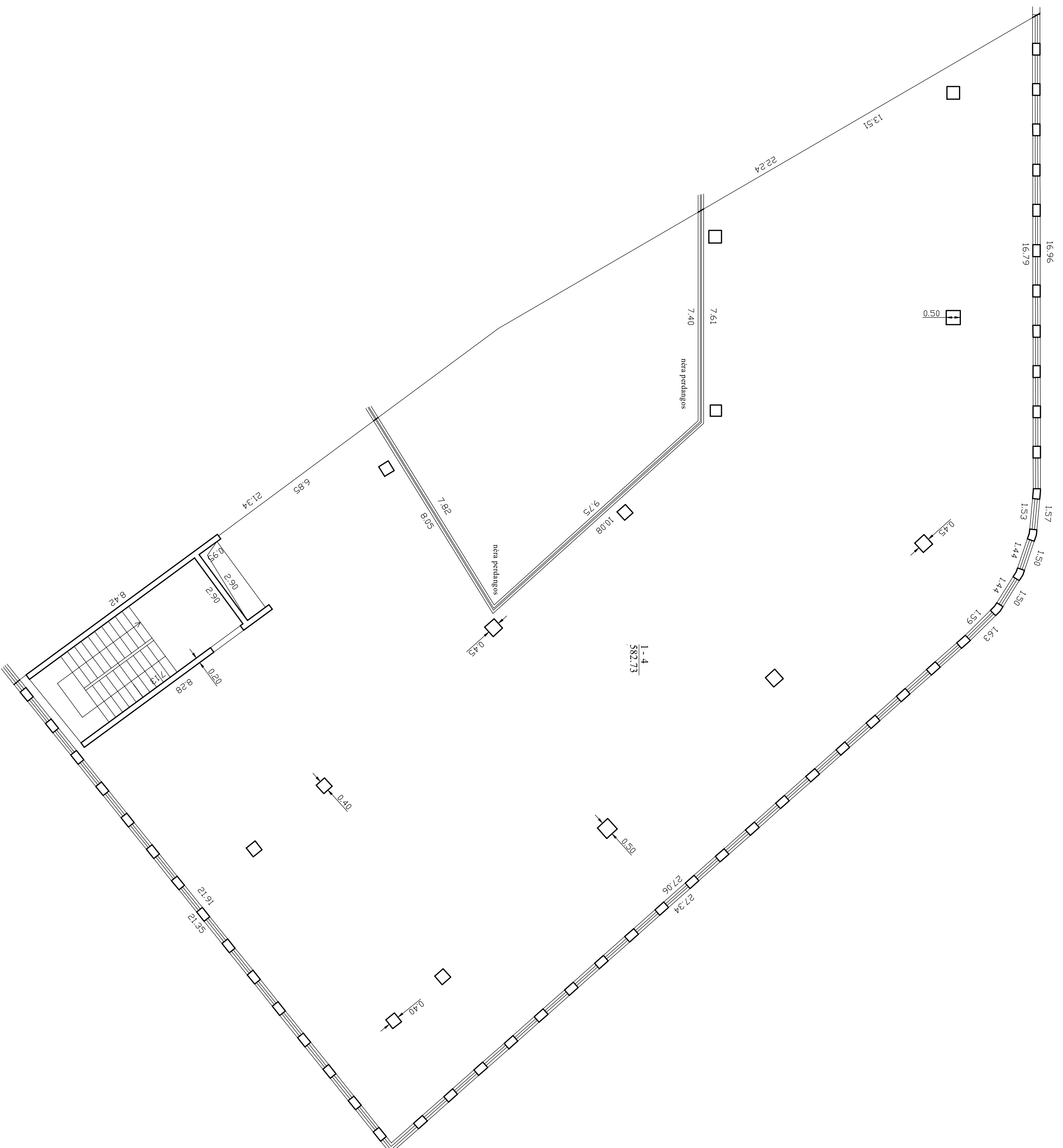
LVAB "Inovēģine", kods: I8675726, adrese: Viesu ielā g. 22, 99 LT-08112  
 Vihulis el. pasta adrese (+37) vyanu@inovegine.lv

Mānītājs	Pauģis	Vadītājs
Kvalifikācijas pabeigšanas Nr.	4830701	
ZMKNLSP	VTAKLITAS PROJEKTS	
Adrese: Vilnius ra. sov. Vilnius ra. Kašupju g. 24		
Pasauņa zīmējuma plauks	28511	
Kadastro dokumentu numurs datā	2024.06.09	
Plāna pārņemšanas datums	2024.08.22	
Mēstebis	1:100	



117188343

TRĒČIĀS AUKŠTĪŠAS



LAB "Ivovrigume", kodas: 186757226, adrese: Viesuļiņu g. 32, 09. LT-05112  
 Vēlums el. pasta adrese (+37) vyvums@manitaskai.lv

Mājas Nr.	Purģis	Vada ir pasvārds
Kvalifikācijas pabeigšanas Nr.	Dabiskotnis	
ZMKN1507		VYTAUTAS RUDZĪNŠAS
Adrese: Vēlums nr. sv. Vēlums nr. Kalveņu g. 24		
Pasvārds pabeigšanas plāns	2024.10.09	2024.10.09
Kadastro dokumentu numurs data	2024.10.22	2024.10.22
Plāna pārņemšanas data		1:100
Mēstulis		



1171883435

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:38, Nr. 1171684545

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:38

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:39

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:18:40

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:18:41

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:43)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:43 RC-DSS



UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažym jimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai):  
vytautas@matininkas.lt

## PASTATO IR JO SUD TINI DALI KADASTRO DUOMENYS

## Pastato kadastro duomenys

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarij g. 24  
Paskirtis Administracin  
Pavadinimas Administracinis pastatas  
Žym jimas plane 2B3/t  
Kadastro duomen nustatymo data 2024-10-09 Žem s sklypo kadastro Nr. 0101/0032:1181  
Statybos b kl Nebaigtas statyti Unikalus numeris 4400-5858-8104

Statinio kategorija:	Ypatingasis	Stogo konstrukcija:	Plokš iasis
Statybos pradžios metai:	2022	Stogo danga:	N ra
Statybos pabaigos metai:	2024	Išor s apdaila:	Stiklo plokšt s
Rekonstravimo pradžios metai:		Pertvaros:	Blokeliai
Rekonstravimo pabaigos metai:		Grindys:	Monolitin s
Kap. remonto pradžios metai:		Langai:	Aliumininiai
Kap. remonto pabaigos metai:		Durys:	N ra
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:		Vidaus apdaila:	N ra
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:		Šildymas:	N ra
Papr. remonto pradžios metai:		Vandentiekis:	N ra
Papr. remonto pabaigos metai:		Nuotek šalinimas:	N ra
Baigtumo procentas: %	53	Dujos:	N ra
Aukšt skai ius:	3	Karštas vanduo:	N ra
T ris: kub. m	13345	Elektra:	N ra
Bendras plotas: kv. m	3496,5	Virykl :	N ra
Užstatytas plotas: kv. m	718	Vonios kambarys:	N ra
Plotas bruto: kv. m	3768	V dinimas ir kondicionavimas:	N ra
Pamatai:	Gelžbetonis	Koordinat X:	6062970
Sienos:	Monolitinis gelžbetonis	Koordinat Y:	582596
Perdanga:	Gelžbetonis		



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 7 \*

**Pastato sud tin s dalies kadastro duomenys**

<b>Žym jimas</b>	2B3/t		
<b>Pavadinimas</b>	Administracinis pastatas		
<b>Statybos pradžios metai:</b>	2022	<b>Bendras plotas: kv. m</b>	1711,52
<b>Statybos pabaigos metai:</b>	2024	<b>Pamatai:</b>	Gelžbetonis
<b>Rekonstravimo pradžios metai:</b>		<b>Sienos:</b>	Monolitinis gelžbetonis
<b>Rekonstravimo pabaigos metai:</b>		<b>Perdanga:</b>	Gelžbetonis
<b>Kap. remonto pradžios metai:</b>		<b>Stogo konstrukcija:</b>	Plokš iasis
<b>Kap. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Stogo danga:</b>	N ra
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:</b>		<b>Išor s apdaila:</b>	Stiklo plokšt s
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:</b>		<b>Pertvaros:</b>	Blokeliai
<b>Papr. remonto pradžios metai:</b>		<b>Grindys:</b>	Monolitin s
<b>Papr. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Langai:</b>	Aliumininiai
<b>Baigtumo procentas: %</b>	51	<b>Durys:</b>	N ra
<b>Aukšt skai ius:</b>	3	<b>Vidaus apdaila:</b>	N ra
<b>T ris: kub. m</b>	7596		

**Pastato sud tin s dalies kadastro duomenys**

<b>Žym jimas</b>	R		
<b>Pavadinimas</b>	R sys		
<b>Statybos pradžios metai:</b>	2022	<b>Aukšt skai ius:</b>	3
<b>Statybos pabaigos metai:</b>	2024	<b>T ris: kub. m</b>	5749
<b>Rekonstravimo pradžios metai:</b>		<b>Bendras plotas: kv. m</b>	1784,98
<b>Rekonstravimo pabaigos metai:</b>		<b>Sienos:</b>	Monolitinis gelžbetonis
<b>Kap. remonto pradžios metai:</b>		<b>Perdanga:</b>	Gelžbetonis
<b>Kap. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Išor s apdaila:</b>	N ra
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai:</b>		<b>Pertvaros:</b>	Monolitinis gelžbetonis
<b>Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai:</b>		<b>Grindys:</b>	Monolitin s
<b>Papr. remonto pradžios metai:</b>		<b>Langai:</b>	N ra
<b>Papr. remonto pabaigos metai:</b>		<b>Durys:</b>	N ra
<b>Baigtumo procentas: %</b>	55	<b>Vidaus apdaila:</b>	N ra

direktorius

VYTAUTAS PUODŽI NAS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 7 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

II. Dokumento sudarytojas (-ai)

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

III. Dokumento registracijos data ir numeris 2024-10-22 14:06:43, Nr. 1171684327

IV. Pasirašymas

Parašo paskirtis: pasirašymas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

Sertifikatas išduotas: Vytautas Puodžiūnas

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-10-22 14:06:43

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymoje nurodytas laikas: 2024-10-22 14:06:43

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: RCSC IssuingCA

Sertifikato galiojimo laikas 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

Parašo paskirtis: suderinimas

Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

Sertifikatas išduotas: Edita Rudzinskienė

Parašo sukūrimo data ir laikas: 2024-10-23 13:18:35

Parašo formatas: XAdES-BASELINE-T

Laiko žymoje nurodytas laikas: 2024-10-23 13:18:36

Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją: RCSC IssuingCA

Sertifikato galiojimo laikas 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

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 (2024-10-23 14:21:46)

XII. Papildomi metaduomenys

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:46 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 7 \*

UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai): vytautas@matininkas.lt

## PASTATO IR JO SUDĖTINI DALI VERI NUSTATYMAS

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24  
Unikalus numeris 4400-5858-8104  
Vertės nustatymo data 2024-10-09

Žymėjimas	Pavadinimas	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Įkainojimo pagrindas	Vidutinė vieneto statybos vertė po indeksavimo, Eur	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Eur	Nusidėvimas %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2B3/t	Administracinis pastatas	0.7	kub. m	13345	Modelis:25495	98.37	1313000	0	1313000		2370000
2B3/t	Administracinis pastatas	0.7	kub. m	7596	NTK'24-2.5.11	95.16		0			
R	Rūšys	0.7	kub. m	5749	NTK'24-2.5.11	102.62		0			

direktorius

VYTAUTAS PUODŽI NAS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 8 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:44, Nr. 1171684328

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:44

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:45

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:18:37

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:18:37

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:46)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:46 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 8 4 3 2 8 \*



UAB "Inverstatus", kodas: 186757226, adresas: Viršuliški g. 32-309 LT-05112 Vilnius  
Matininkas(-) VYTAUTAS PUODŽI NAS, kvalifikacijos pažym jimo Nr. 2M-M-1507, el. pašto adresas (-ai): vytautas@matininkas.lt

## PASTATO PATALP PLOT EKSPLIKACIJA

Adresas Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarij g. 24  
Paskirtis Administracin  
Pavadinimas Administracinis pastatas  
Žym jimas plane 2B3/t  
Kadastro duomen nustatymo data 2024-10-09 Unikalus numeris 4400-5858-8104

Aukšto Nr.	Patalpos pažym jimas plane		Patalp pavadinimas	Bendras plotas m <sup>2</sup>	Gyvenamosios paskirties patalp							Negyvenamosios paskirties patalp		
	1 simbolis	2 simbolis			Naudingasis plotas m <sup>2</sup>	Iš to skai iaus			Pagalbinis nenaudingasis plotas m <sup>2</sup>	R si (pusr si ) plotas m <sup>2</sup>	Garaž plotas m <sup>2</sup>	Pagrindinis plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>	Naudingasis plotas m <sup>2</sup>
						Gyvenamasis plotas m <sup>2</sup>	Verslo plotas m <sup>2</sup>	Pagalbinis naudingasis plotas m <sup>2</sup>						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R	R	1	Automobili stov jimo patalpa	554,75								554,75		
R	R	2	Ventiliacijos kamera	8,07									8,07	
R	R	3	Komutacin patalpa	15,80									15,80	
R	R	4	Koridorius	10,23									10,23	
R	R	5	Automobili stov jimo patalpa	574,12								574,12		
R	R	6	Šal io stotis	8,07									8,07	
R	R	7	Koridorius	10,22									10,22	



\* 1 1 7 1 6 7 8 1 2 7 \*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R	R	8	Automobili stov jimo patalpa	603,72								603,72		
Iš viso R-1 Garaž paskirties patalpa (Automobili stov jimo patalpa)( 8 patalpos )				1784,98								1 732,59	52,39	
1	1	1	Administracin patalpa	198,05								198,05		
1	1	2	Antresol	22,29									22,29	
2	1	3	Administracin patalpa	582,73								582,73		
3	1	4	Administracin patalpa	582,73								582,73		
Iš viso 1 Administracin s paskirties patalpa (Administracin patalpa)( 4 patalpos )				1385,80								1 363,51	22,29	
1	2	1	Administracin patalpa	325,72								325,72		
Iš viso 2 Administracin s paskirties patalpa (Administracin patalpa)( 1 patalpos )				325,72								325,72		
Iš viso ( 13 patalpos )				3496,50								3421,82	74,68	

direktorius

VYTAUTAS PUODŽIŪNAS



\* 1 1 7 1 6 7 8 1 2 7 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:46, Nr. 1171678127

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:46

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:47

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:18:38

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:18:38

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:47)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:47 RC-DSS



\* 1 1 7 1 6 7 8 1 2 7 \*

## Elektroninio dokumento nuorašas

Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių  
11 priedas

### 6A forma

UAB „INVERSTATUS“ įmonės kodas 186757226, Daugėlišio g. 32, 211 kab. Vilnius  
(juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas, kodas, buveinės adresas, el. paštas, telefono Nr. /  
Vytautas Puodžiūnas 2M-M-1507  
matininko, atlikusio kadastrinius matavimus, vardas ir pavardė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr.,

individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr., adresas, el. paštas, telefono Nr.)

## PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ KADASTRO DUOMENYS

### Pastato kadastro duomenys

Adresas <b>Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Kalvarijų g. 24</b>	
Paskirtis <b>Administracinė</b>	
Pavadinimas <b>Administracinis pastatas</b>	
Žymėjimas plane <b>2B3/t</b>	
Kadastro duomenų nustatymo data <b>2024-10-19</b>	
Statybos būklė <b>Nebaigtas statyti</b>	Unikalus numeris <b>4400-5858-8104</b>

Statybos pradžios metai	2022	Stogo danga	Nėra
Statybos pabaigos metai	2024	Išorės apdaila	Stiklo plokštės
Rekonstrukcijos pradžios metai		Pertvaros	Blokeliai
Rekonstrukcijos pabaigos metai		Grindys	Monolitinės
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai		Langai	Aliumininiai
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai		Durys	Nėra
Kapitalinio remonto pradžios metai		Vidaus apdaila	Nėra
Kapitalinio remonto pabaigos metai		Šildymas	Nėra
Paprastojo remonto pradžios metai		Vandentiekis	Nėra
Paprastojo remonto pabaigos metai		Nuotekų šalinimas	Nėra
Aukštų skaičius	3	Dujos	Nėra
Baigtumas, %	53	Karštas vanduo	Nėra
Pamatai	Gelžbetonis	Elektra	Nėra
Sienos	Monolitinis gelžbetonis	Viryklė	Nėra
Perdanga	Gelžbetonis	Vonios kambarys	Nėra
Stogo konstrukcija	Plokščiasis	Vėdinimas ir kondicionavimas	Nėra

**Pastato sudėtinių dalių kadastro duomenys**

Žymėjimas plane	2B3/t	Baigtumas, %	51	
Pavadinimas	Administracinis pastatas			
Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamasis svoris	Baigtumas/ Nusidėvėjimas, %	Vidutinis nusidėvėjimas, %
Statybos pradžios metai	2022			
Statybos pabaigos metai	2024			
Rekonstrukcijos pradžios metai				
Rekonstrukcijos pabaigos metai				
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai				
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai				
Kapitalinio remonto pradžios metai				
Kapitalinio remonto pabaigos metai				
Paprastojo remonto pradžios metai				
Paprastojo remonto pabaigos metai				
Pamatai	Gelžbetonis	4	4	
Sienos	Monolitinis gelžbetonis	20	20	
Perdanga	Gelžbetonis	10	10	
Stogo konstrukcija	Plokščiasis	3	3	
Stogo danga	Nėra	2		
Išorės apdaila	Stiklo plokštės	1	1	
Pertvaros	Blokeliai	5	2	
Grindys	Monolitinės	13	5	
Langai	Aliumininiai	7	6	
Durys	Nėra	3		
Vidaus apdaila	Nėra	14		
Šildymas	Nėra	5		
Vandentiekis	Nėra	1		
Nuotekų šalinimas	Nėra	1		
Dujos	Nėra			
Karštas vanduo	Nėra	1		
Elektra	Nėra	7		
Viryklė	Nėra			
Vonios kambarys	Nėra			
Vėdinimas ir kondicionavimas	Nėra	3		
		Baigtumas	51%	
		Koef įkainavimui		



**Pastato sudėtinių dalių kadastro duomenys**

Žymėjimas plane	R	Baigtumas, %	55	
Pavadinimas	Rūsysis			
Kadastro duomenys	Aprašymas	Lyginamasis svoris	Baigtumas/ Nusidėvėjimas, %	Vidutinis nusidėvėjimas, %
Statybos pradžios metai	2022			
Statybos pabaigos metai	2024			
Rekonstrukcijos pradžios metai				
Rekonstrukcijos pabaigos metai				
Atnaujinimo (modernizavimo) pradžios metai				
Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai				
Kapitalinio remonto pradžios metai				
Kapitalinio remonto pabaigos metai				
Paprastojo remonto pradžios metai				
Paprastojo remonto pabaigos metai				
Pamatai	Gelžbetonis	4	4	
Sienos	Monolitinis gelžbetonis	20	20	
Perdanga	Gelžbetonis	10	10	
Stogo konstrukcija	X	3	3	
Stogo danga	X	2		
Išorės apdaila	Nėra (nebus)	1	1	
Pertvaros	Monolitinis gelžbetonis	5	3	
Grindys	Monolitinės	13	7	
Langai	Nėra (nebus)	7	7	
Durys	Nėra	3		
Vidaus apdaila	Nėra	14		
Šildymas	Nėra	5		
Vandentiekis	Nėra	1		
Nuotekų šalinimas	Nėra	1		
Dujos	Nėra			
Karštas vanduo	Nėra	1		
Elektra	Nėra	7		
Viryklė	Nėra			
Vonios kambarys	Nėra			
Vėdinimas ir kondicionavimas	Nėra	3		
	Baigtumas		55	
	Koef. įkainavimui			

## 6A forma

UAB „INVERSTATUS“ įmonės kodas 186757226, Daugėlišio g. 32, 211 kab., Vilnius matininkas Vytautas Puodžiūnas

(juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas, kodas, buveinės adresas, el. paštas, telefono Nr. / matininko, atlikusio kadastrinius matavimus, vardas ir pavardė,  
matininko kvalifikacijos pažymėjimo numeris 2M-M-1507

kvalifikacijos pažymėjimo Nr., individualios veiklos pažymos ar verslo liudijimo Nr., adresas, el. paštas, telefono Nr.)

## PASTATO IR JO SUDĖTINIŲ DALIŲ VERČIŲ NUSTATYMAS

Verčių nustatymo data	Žymėjimas plane	Pavadinimas	Parametrai						Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Įkainojimo pagrindas	Vieneto vidutinė statybos vertė po indeksavimo, Eur.	Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė), Eur	Nusidėvėjimas, %	Atkuriamoji vertė, Eur	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Eur
			Ilgis, m	Plotis, m	Plotas, kv. m	Aukštis, m	Tūris, kub. m	Perimetras, m								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2024-10-09	2B3/t	Administracinis pastatas			apsk. grafišškai 718.09				0.70	NTK*24	98.37	1313000	0	1313000		2370000
	2B3/t	Administracinis pastatas			1a – 577.54 2a- 636.12 3a – 636.12 <b>Viso</b>	5,00 3,70 3,70 <b>Hi=12. 40</b>	2888 2354 2354 <b>7596</b>		0.70	2.5.11	186,58*0, 51=95.16		0			

	R	Rūsys			-1R 639,87	3,24	2073		0.70	2.5.11	186,58*0, 55=102.62		0			
					-2R 639.34	2,88	1841									
					-3R 639.34	2,87	1835									
					<b>Viso</b>		<b>5749</b>									
		Bruto plotas kv. 3768,33 kv.m.														

Matininkas Vytautas Puodžiūnas

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:34, Nr. 1171707638

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:34

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:35

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:19:06

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:19:09

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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 (2024-10-23 14:21:45)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:45 RC-DSS



\* 1 1 7 1 7 0 7 6 3 8 \*

## ELEKTRONINIO DOKUMENTO METADUOMENYS

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

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

Vytautas Puodžiūnas, Vilnius, Viršuliškių g. 32-309

**III. Dokumento registracijos data ir numeris** 2024-10-22 14:06:32, Nr. 1171684329

**IV. Pasirašymas**

**Parašo paskirtis:** pasirašymas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Vytautas Puodžiūnas, direktorius, UAB "Inverstatus"

**Sertifikatas išduotas:** Vytautas Puodžiūnas

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-22 14:06:32

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-22 14:06:34

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2024-05-31 11:46:46 – 2026-05-25 17:30:43

**Parašo paskirtis:** suderinimas

**Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos** Edita Rudzinskienė, Vyresnioji kadastro specialistė, Valstybės įmonė Registru centras

**Sertifikatas išduotas:** Edita Rudzinskienė

**Parašo sukūrimo data ir laikas:** 2024-10-23 13:18:28

**Parašo formatas:** XAdES-BASELINE-T

**Laiko žymoje nurodytas laikas:** 2024-10-23 13:18:31

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

**Sertifikato galiojimo laikas** 2023-10-31 09:00:57 – 2025-10-30 09:00:57

**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

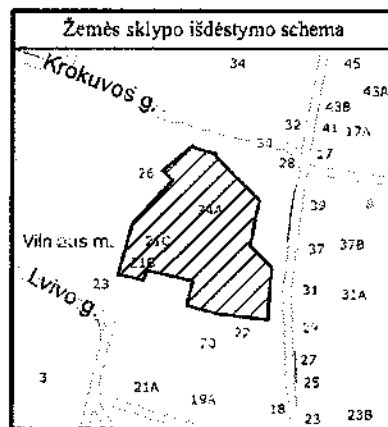
**XI. Informacija apie elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)**

Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-10-23 14:21:45)

**XII. Papildomi metaduomenys**

Nuorašą suformavo V.Puodžiūnas, 2024-10-23 14:21:45 RC-DSS





# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Sklypo plotas 6979 m<sup>2</sup>

Kadastras:	vietovė	Vilniaus m.	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.	0 1 0 1 0 0 3 2			

Savivaldybė	Vilniaus m.
Seniūnija	
Gyvenamoji vietovė	Vilniaus m.
Gatvė, namo Nr.	Proj. Nr. 1

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-6		VŽF
6-9	0101/0032: 880	
9-14		Proj. Nr. 2
14-18	0101/0032: 701	
18-22	0101/0032: 555	
22-23		pravažiavimas
23-24	0101/0032: 765	
24-26-1	0101/0032: 1021	

6063050  
582500

Linijų ilgiai	
4-5	1.46
8-9	3.21
9-10	1.92
13-14	3.48
14-15	9.70
21-22	8.90
22-23	7.88

Inžinerinės komunikacijos pažymėtos naudojantis topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS) duomenimis ir kartografuojant vietovėje, bei pagal užsakovo pateiktą informaciją

Su pagal 2023 m. gegužės mėn. 12 d. atliktą žemės sklypo ribų paženklinimą-parodymą parengtame žemės sklypo plane išbraižytomis ribomis ir apskaičiuotu žemės sklypo plotu sutinku:

1. UAB "Sostinės bokštai"  
(vardas, pavardė) Generalinis direktorius **Julius Dovidonis** (parašas) 2023-06-20 (data)

## UAB "Inverstatus"

įm.k. 186757226; Daugeliškio g. 32, Vilnius; www.matininkas.lt

Pareigos	Parašas	Vardas ir pavardė	Data
Direktorius	<i>[Signature]</i>	VYTAUTAS PUODŽIŪNAS	2023-06-20

Matininko kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2M-M-1507 GEO OBJEKTO KODAS: 4400-6123-4635

582500 6062950 582550



# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500

Žemės sklypo plotas 6979 m<sup>2</sup>

Žemės sklypo kadastro numeris:	kodas		blokas		sklypas		
	0	1	0	1	0	0	3

## KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinacijų sistema: LKS-94							
Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6063053.95	582553.19	36	S	6063003.20	582522.66
2	R	6063056.27	582556.05	37	S	6063001.75	582522.52
3	R	6063054.38	582561.31	38	S	6063000.29	582522.57
4	R	6063051.30	582572.21	39	S	6062998.28	582522.89
5	R	6063049.89	582571.83	40	S	6062997.41	582523.13
6	R	6063020.78	582600.78	41	S	6062996.58	582523.43
7	R	6063008.58	582597.98	42	S	6062995.43	582523.96
8	R	6062996.19	582595.77	43	S	6062994.41	582524.56
9	R	6062993.10	582594.91	44	S	6062993.19	582525.46
10	R	6062991.25	582594.41	45	S	6062991.92	582526.68
11	R	6062976.67	582608.86	46	S	6062991.09	582527.70
12	R	6062957.24	582607.63	47	S	6062990.33	582528.88
13	R	6062945.46	582606.88	48	S	6062989.69	582530.15
14	R	6062941.98	582606.72	49	S	6062989.21	582531.46
15	R	6062943.00	582597.07	50	S	6062988.87	582532.88
16	R	6062944.59	582584.40	51	S	6062988.72	582533.97
17	R	6062945.88	582572.84	52	S	6062984.67	582530.11
18	R	6062951.59	582552.92	53	S	6062988.06	582526.55
19	R	6062967.41	582556.78	54	S	6062983.32	582522.04
20	R	6062974.78	582526.40	55	S	6062979.76	582525.42
21	R	6062968.00	582524.69	56	S	6062982.01	582520.79
22	R	6062969.90	582516.00	57	S	6062976.83	582526.34
23	R	6062971.56	582508.30	58	S	6062974.78	582534.52
24	R	6063006.20	582517.54	59	S	6062971.33	582548.93
25	R	6063034.01	582543.16	60	S	6062968.61	582559.92
26	R	6063040.25	582536.91	61	S	6062968.42	582560.11
27	NK	6062951.81	582576.28	62	S	6062967.82	582559.96
28	NK	6063003.27	582589.11	63	S	6062965.43	582559.38
29	NK	6063048.12	582572.30	64	S	6062954.17	582556.64
30	S	6063054.85	582559.98	65	S	6062949.33	582573.52
31	S	6063042.91	582547.93	66	S	6062948.04	582584.95
32	S	6063036.95	582546.77	67	S	6062954.79	582573.04
33	S	6063031.67	582547.18	68	S	6062956.50	582574.95
34	S	6063007.38	582523.38	69	S	6062955.00	582576.43
35	S	6063005.02	582523.11	70	S	6062951.91	582572.95
Žemės sklypo centro koordinatės				Darbo LitPOS laikas			
Koordinacijų sistema		Koordinatės X/Y		Data	2023-05-12		
Valstybinė LKS-1994		X=6062995.65 Y=582563.86		Prisijungta	10:00		
				Atsijungta	11:00		
Žiniaraštį sudarė: VYTAUTAS PUODŽIŪNAS				2M-M-1507 2023-06-20			
v. pavardė				kval. paž. nr. parašas data			

Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
71	S	6063026.63	582594.96	73	S	6063019.49	582600.47
72	S	6063025.50	582594.49				

### Duomenys apie žemės sklypo servitutus

Eilės Nr.	Servituto kodas	Nekilnojamojo turto registre įrašyto ar teritorijų planavimo dokumente nustatyto servituto pavadinimas ir rūšis	Servituto plotas, m <sup>2</sup>
1	202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Viešpataujantys daiktai - Krokuvos g., L. Kačynskio g. (formuojamas). Plane pažymėtas S1	1049.0000
2	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (formuojamas). Plane pažymėtas S1.	1049.0000
3	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esamas). Plane pažymėtas S2.	47.0000
4	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esamas). Plane pažymėtas S3.	9.0000
5	222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esamas). Plane pažymėtas S4.	33.0000

Ištrauka iš Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso:  
112 straipsnis. Nesiėmimas priemonių, skirtų sunaikintiems ar sugadintiems riboženkliais atkurti, kai jų nesima žemės savininkai ar kiti žemės naudotojai po to, kai jie raštu buvo įspėti tai padaryti, užtraukia baudą nuo septyniadešimt iki vieno šimto keturiasdešimt eurų.

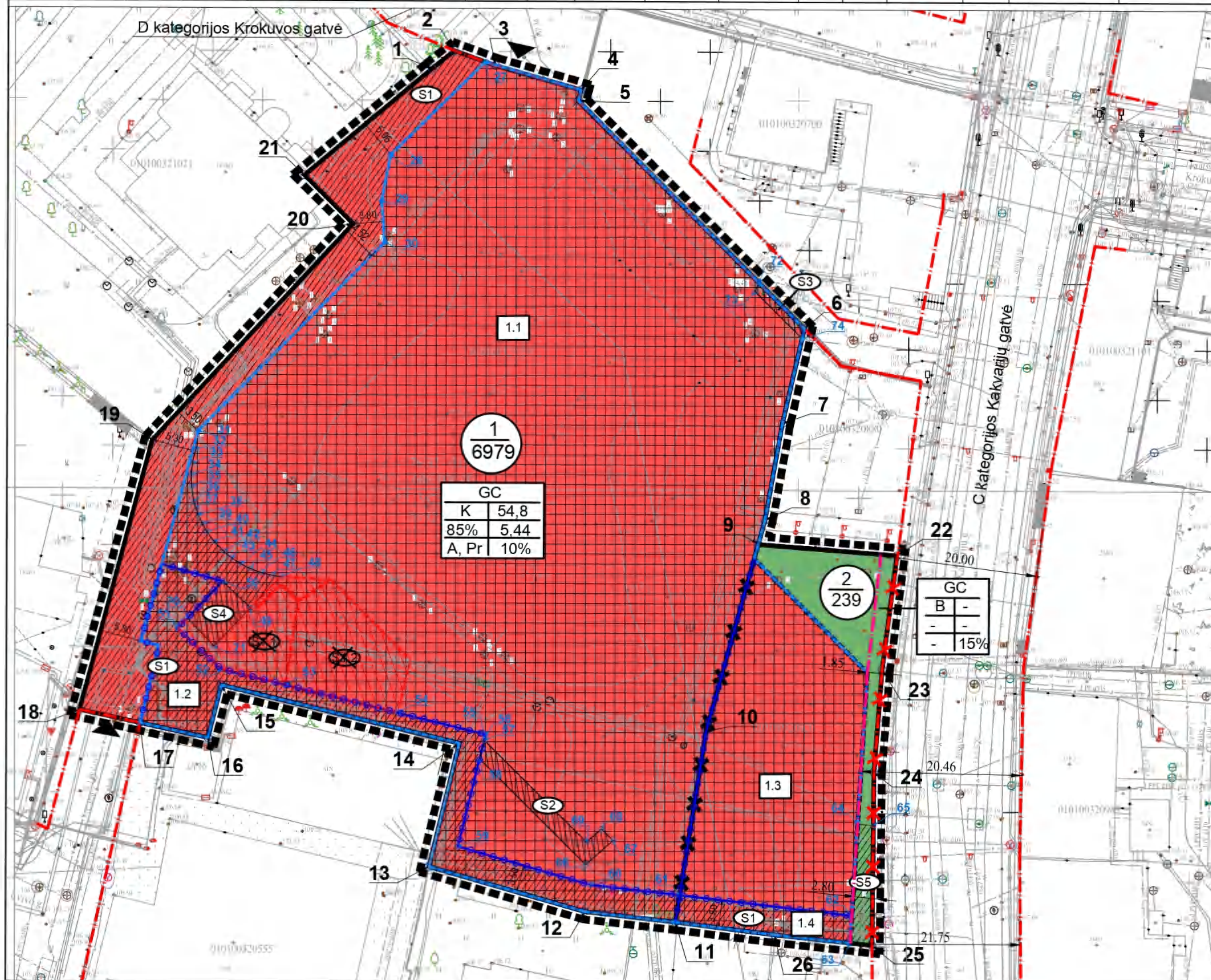
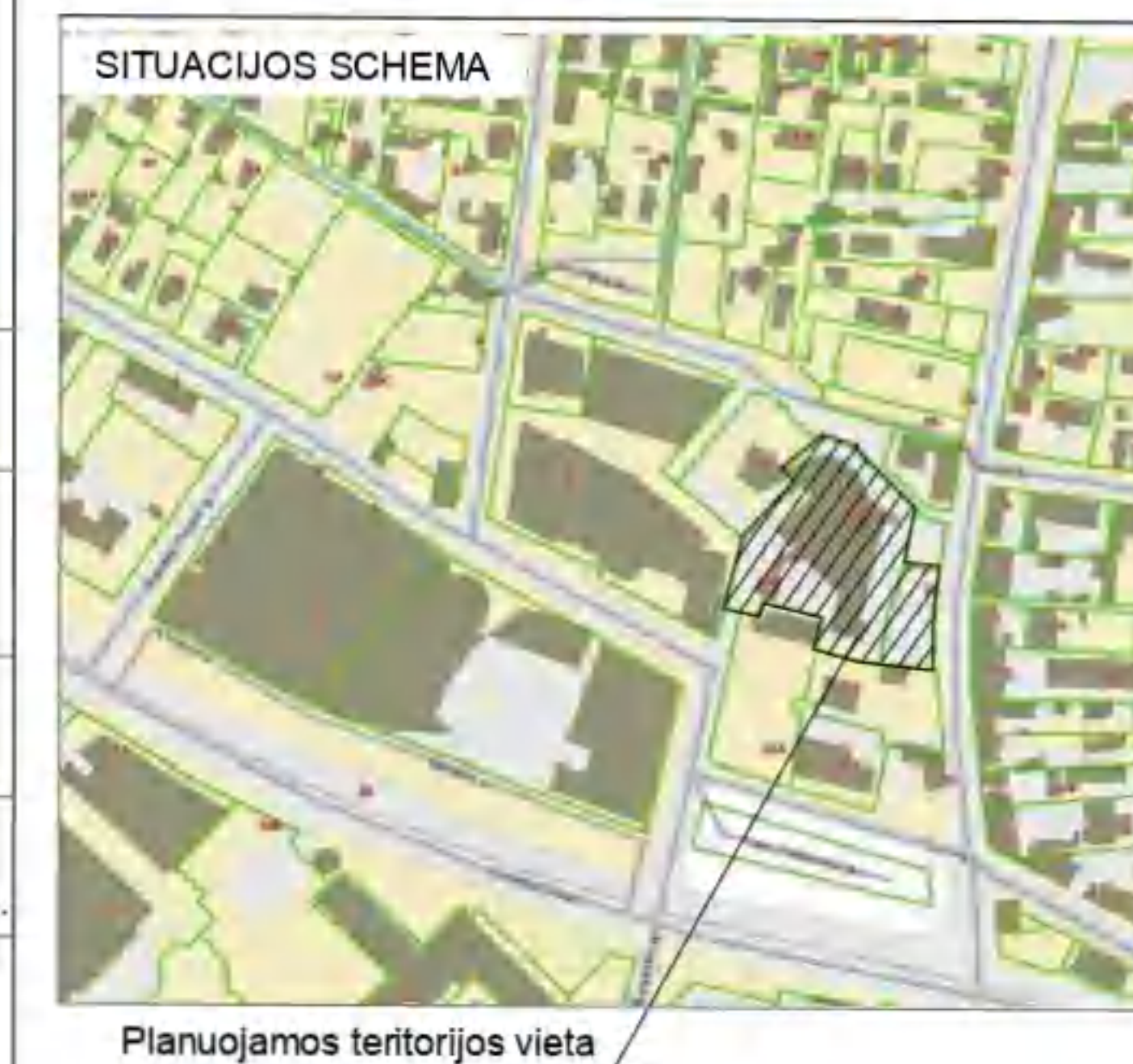




REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m <sup>2</sup>	Teritorijos naudojimo reglamentas							Papildomi reglamentai							
			Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leidžiamasis užstatymo tankis	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai mažiau- didžiau- si, kv.m	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai, pastabos			
-	1	6979	Mišri centro teritorija (GC)	Kitos paskirties žemė	K - komercinės paskirties objektų teritorijos	iki 54,80	iki 162,60	85%	5,44	Aukštybinių pastatų, perimetrinis	-	-	10%	iki 15	Negyvenamieji pastatai: viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai	Žemės sklypas Nr. 1 formuojamas sujungiant žemės sklypą Lvivo g. 21B (kadastro Nr. 0101/0032:1159), ir po žemės sklypo Kalvarijų g.24 (kadastro Nr. 0101/0032:870) pertvarkymo padalinimo būdu atidalintą iš bendros nuosavybės 833 kv.m ploto dalį, suformuojant vienišą žemės sklypą Nr.1. Detaliojo plano sprendiniai žemės sklype Nr. 1 gali būti įgyvendinami tik ta apimtimi, kad būtų užtikrinti teisės aktuose nustatyti gretimų sklypų ir pastatų patalpų minimalūs insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis).	
	1.1	54,80				162,60	5,5										
	1.2	20,00				128,00	3,0										Perimetrinis
	1.3																
	1.4																
S1	1049															Koreguojamas Detalioju planu nustatytas servitutas: koreguojamos servituto S1 ribos ir plotas, tikslinamas servituto kodas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas 222), teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktai – Krokuvos gatvė, L. Kačynskio gatvė) (tarnaujantis, kodas 202).	
S2	47															Esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2021-06-10 Servituto sutartimi Nr. 6325. Po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šio servituto ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2021-06-10 Servituto sutartį Nr. 6325 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo.	
S3	9															Esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2021-06-10 Servituto sutartimi Nr. 6325. Po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šio servituto ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2021-06-10 Servituto sutartį Nr. 6325 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo.	
S4	33															Esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), nustatytas 2021-10-21 Servituto sutartimi Nr. 11450. Po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo, nerengiant atskiro detaliojo plano koregavimo projekto šio servituto ribos, plotas, turinys gali būti keičiami ir servitutas gali būti panaikintas sudarant susitarimą, keičiantį 2021-10-21 Servituto sutartį Nr. 11450 arba sudarant naują sutartį dėl servituto panaikinimo.	
2	239		Mišri centro teritorija (GC)	Kitos paskirties žemė	B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	-	-	-	-	-	-	-	15%	-	-	Sklypas Nr. 2 formuojamas žemės sklypą Kalvarijų g. 24 (kadastro Nr. 0101/0032:870) pertvarkant padalinimo būdu, atidalintą iš bendrosios nuosavybės Lietuvos Respublikos nuosavybės teise valdomą 239 kv. m ploto dalį ir ją suformuojant atskiru žemės sklypu, pagrindiniam brėžinyje pažymėtu Nr. 2. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis), skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).	
S5	37																

Patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 20 m. .... mėn. .... d. Įsakymu Nr. ....



Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami taikant šias privalomas sąlygas:

- Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtinto aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91, 3 priedo nuostatomis ir atsižvelgiant į tai, kad planuojama teritorija yra centrinėje miesto dalyje, kur yra istoriškai susiklostęs penmetris užstatymas, ir kurioje pagal Bendrojo plano sprendimus numatyta aukštybinių pastatų statyba, statiniai žemės sklype Nr. 1 gali būti išdėstomi neišlaikant norminių atstumų iki sklypo ribos be gretimų sklypo savininko sutikimo raštu.
- Atstunai nuo planuojamų automobilių aukštelių ir įvažiavimo / išvažiavimo vartų į požeminę saugyklą ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki aplinkinių pastatų turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimų 23 p. nuostatas.
- Pastatai žemės sklypuose turi būti projektuojami taip, kad būtų išlaikyti teisės aktuose nustatyti gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai.
- Detaliojo plano sprendimai įgyvendinami pagal planavimo iniciatoriaus su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriumi sudarytos 2021-11-15 teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutarties Nr. A615-105/21 sąlygas, kurių netaikoma šis detaliojo plano koregavimas.
- Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškelimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo statinio prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų bus sprendžiamas statinio statybos projekto etape pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
- Žemės sklypo valdytojas atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš žemės sklypo.
- Detaliojo plano plane nematoma statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, trukimo bei taršos ir priešgaisrinis reikalavimus.
- Brėžiniai rengiami ant 2022-11-21 A. Šerelio individualios įmonės parengto ir sudenito Teritorijos prie Kalvarijų g. 24A Vilniuje topografinio plano M 1:500, Nr. THIS2-20221108-053827.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 1 - Teritorijos naudojimo tipas;  |
| 2 | 2 - žemės sklypo naudojimo būdas;   |
| 3 | 3 - leidžiamasis pastatų aukštis (metrais);   |
| 4 | 4 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis;                                       |
| 5 | 5 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas;                                 |
| 6 | 6 - užstatymo tipas;  |
| 7 | 7 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys (procentais nuo sklypo ploto). |

Žemės naudojimo būdas:

- Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B)

SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

- Detaliojo plano korektūros galiojimo ribos
- Sklypų ribos
- Planuojamos sklypų ribos
- ✘ Naikinamos esamų sklypų ribos
- Esamos gatvės raudonosios linijos
- Planuojamos gatvės raudonosios linijos
- ✘ Naikinamos gatvės raudonosios linijos
- Statybos ribos
- Statybos zona
- Detalioju planu suplanuoti servitutai
- Servitutai, kurie nustatomi sutartimi
- Naikinami servitutai
- Reglamentinės zonos ribos
- Sklypo Nr. / Teritorijos Nr.
- Sklypo plotas, kv.m
- Reglamentinės zonos Nr.
- ▲ Įvažiavimų/išvažiavimų vietos

Rengėjas:	UAB „Miesto vizija“ Jm k 303081028 Geranainių g. 7, Vilnius tel. +370 650 55031	Objektas:	APIE 1,5 HA TERITORIJOS TARP KALVARIJŲ, LVOVO, L. KAČYNSKIO IR KROKUVOS GATVIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE LVIVO G. 21B (KAD.NR. 0101/0032:1159) IR KALVARIJŲ G. 24 (KAD. NR. 0101/0032:870) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
A1053	PV	R.Druskienė	2022.12
Organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	Projekto numeris:	K-VT-00-22-817
Iniciatorius:	UAB "Sostinės bokštai"	Laida	0
		Lapas	1
		Lapų	1



## **IV PRIEDAS. REKONSTRAVIMO IR STATYBOS DARBŲ BIUDŽETAS**

biudžeto data 2023.10.23  
GLA 31 606

			Įkainis į GLA	Biudžetas	detaliai	Jau atlikta 2024 11 30	Progozė per 2024 12	VISO IKI 2012 12 31 PROGOZĖ
Projektavimas	Projektavimas	Projektavimas (su topo, advokatais ir t.t.)	70,66	2 233 420	2 233 420	1 416 723	15 000	1 431 723
Statyba	Pastatas	Žemės darbai	1 956,65	61 841 949	410 500	388 710	21 790	410 500
		Pamatai			3 161 600	3 231 065		3 231 065
		Konstruktivas			11 531 500	11 227 469	50 000	11 277 469
		Fasadas			11 664 194	8 798 199	1 262 227	10 060 426
		Stogas			872 000	334 462	50 000	384 462
		Lauko inžineriniai tinklai			711 500	446 858	40 000	486 858
		Vidaus inžineriniai tinklai			19 143 900	718 024	350 000	1 068 024
		Liftai			900 000		200 000	200 000
		Dalinė apdaila ir holų bei laiptinių pilna apdaila			3 682 455	55 977		55 977
		Durys, aliuminio vitrinos			222 800			0
		Aplinkotvarka			784 000			0
		Pilna apdaila (be bendrųjų patalpų)			5 365 200	3 939		3 939
		Baldai, žalumynai			1 456 300			0
	Rezervas	1 936 000			0			
	Statybų valdymas ir kt	Statybų valdymas	151,49	4 788 142	1 644 346	1 117 315	68 775	1 186 090
		Statybų aikštelės išlaidos			1 749 000	709 183	100 000	809 183
		Techninė priežiūra			140 000	82 258	4 650	86 908
		Kadastriniai matavimai, ATC tyrimai, sertifikatai			175 000	54 946	1 000	55 946
		Draudimas (CAR su visais išplėtimais)			79 796	80 000		80 000
		Realco projekto valdymo sąnaudos			1 000 000	715 998	30 000	745 998
Veiklos, vystymo, administravimo sąnaudos	Veiklos, vystymo, administravimo sąnaudos	72,76	2 299 498	400 000			0	
				Marketingas ir viešinimas	440 000	410 000	5 000	415 000
				Nuomos komisiniai (Realco)	1 141 998			0
				RC registracijos pažymos	5 000			0
				Kiti kaštai administravimo (DU, apskaita ir pan)	312 500	340 300	2 000	342 300

VISO projekto sąnaudos, Eur be PVM 2 251,57 71 163 009

30 131 426 2 200 442 32 331 868

Pastato Bendrasis plotas	44 638,50
Pastato antžeminis plotas	32 009,50
Pastato požeminis plotas	12 629,00



# TECHNINĖ UŽDUOTIS

## PRIEDAS NR. 1 PRIE VERTINIMO PASLAUGŲ SUTARTIES Nr. 123704 VAT\_2025 DGR VHAN

Vilnius, 2025 m. sausio 6 d.

<b>Vertintojas</b>	<p>Šis turto vertinimas atliekamas <b>uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto</b> vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Geležinio Vilko g. 18A, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras); Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).</p> <p>Asmenys, atliekantys vertinimą ir surašantys ataskaitą: atestuotas nekilnojamojo turto vertintojas <b>Donatas Grigalauskas</b>. Turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000389, išduotas Vilniuje 2007 m. birželio 22 d. Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos 2007 m. birželio 21 d. nutarimu Nr. 4-4.</p> <p><b>Patvirtiname</b>, kad įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą. Todėl šiuo atveju įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai veikia kaip <b>nepriklausomas turto vertintojas (išorės turto vertintojas)</b>.</p> <p><b>Patvirtiname</b>, kad vertintojai (tiek įmonė, tiek asmenys – ataskaitos autoriai) neturi jokių esamų ir potencialių interesų konfliktų dėl šio vertinimo, nėra susiję kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinimo objektu, neturi interesų į turtą ar turto dalį, nėra susiję su vertinimą užsakiusia šalimi. Taip pat patvirtiname, kad tiek uždaroji bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek ataskaitą surašantys ir pasirašantys vertintojai nėra apriboti Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 18 ir 19 straipsniuose aprašytų veiksmų.</p> <p><b>Patvirtiname</b>, kad vertintojas, pasirašantis šią ataskaitą, turi pakankamą kompetenciją ir kvalifikaciją vertinimui atlikti. Jeigu vertintojui, vertinimo eigoje paaiškės, kad jam prireiks kreiptis reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, vertintojas informuos užsakovą ir raštu nurodys tokios pagalbos pobūdį ir pasitikėjimo ja mastą.</p>
<b>Užsakovas</b>	<b>UAB „Sostinės bokštai“</b> , juridinio asmens kodas: 304849153, buveinės adresas Ozo g. 12A-1, Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
<b>Kiti numatomi ataskaitos vartotojai</b>	Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti užsakovui ir jo nurodytiems asmenims, <b>finansinių ataskaitų sudarymo tikslu</b> .
<b>Vertinimo atvejis ir tikslai (numatomas panaudojimas)</b>	Vertinimo atvejis: <b>kai to pageidauja užsakovas</b> , t. y. atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-ią punktą. Turtas vertinamas <b>finansinių ataskaitų sudarymo tikslu</b> .
<b>Vertinamas objektas ir jo buvimo vieta (adresas), vertinamo turto individualūs požymiai</b>	Pastatas - Administracinis pastatas (unikalus Nr. 1099-4035-8012, 4400-5858-8104) ir žemės sklypas (unikalus Nr. 4400-6123-4635), esantys adresu Vilnius, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B.
<b>Vertinamos teisės į turtą</b>	Nuosavybės teisė.
<b>Vertinamo turto (teisių į turtą) savininkas</b>	UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“, įm. k. 304849153.
<b>Kitos teisės į turtą, turinčios įtakos numatomoms vertinti teisėms</b>	Nėra.
<b>Turto priklausiniai vertinami kartu su turtu</b>	Vertintojai prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių (fixtures), kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turtu vykdamas šio turto pirkimo-pardavimo / įkeitimo sandorį), priskiria: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vandentiekio sistema;</li> <li>• Nuotekų šalinimo sistema;</li> <li>• Elektros instaliacija su šviestuvais;</li> <li>• Šildymo sistema;</li> <li>• Oro vėdinimo ir kondicionavimo sistema;</li> <li>• Priešgaisrinės signalizacijos sistema.</li> </ul>
<b>Turto kompleksškumas</b>	Vertinamas turtas sudaro vientisą užbaigtą kompleksą.
<b>Vertės nustatymo pagrindas</b>	Vertės nustatymo pagrindas – <b>rinkos vertė</b> . Rinkos vertė vertinimo ataskaitoje bus suprantama taip, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), t. y. turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų. Vertė nustatoma ir pateikiama ataskaitoje – <b>eurais</b> .

<b>Turto vertės nustatymo data ir vertinimo atlikimo terminai</b>	Turto vertės nustatymo data: <b>2024 m. gruodžio 31 d.</b> Vertinimo ataskaita turi būti parengta vėliausiai per <b>5 darbo dienas</b> nuo visų vertinimui reikalingų dokumentų pateikimo ir turto apžiūros.
<b>Tyrimo apimtis</b>	<b>Tyrimų apimtys ribojimai:</b> Atsižvelgiant į galiojančius Turto ir verslo metodikos reikalavimus, vertintojas, nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu, surenka ir turto vertės skaičiavimuose naudoja tik per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas. Teisės į nekilnojamąjį turtą ir kitos susijusios teisės yra nustatomos remiantis VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais. Vertintojai atskirai netiria vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių. Vertintojai neatlieka detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato ir neatsakingi dėl kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei. Vertinamo objekto plotai yra nustatomi remiantis užsakovo pateiktoje kadastrinėje medžiagoje ir VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užfiksuotais duomenimis. Vertintojai atskirai netiria ar pateikti matavimai ir plotai yra teisingi. Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei. Vertintojai neturi galimybių patikrinti grunto bei pastatų (statinių) pamatų būklės, todėl šis tyrimas nėra atliekamas, o vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad tiek gruntas, tiek pamatai yra tinkami turto eksploatavimui pagal jo paskirtį. Vertintojai atlieka vertinimą su prielaida, kad užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nežino ar bus supažindintas su tyrimų medžiaga, informuojančia apie asbesto ir/ar kitų teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nėra įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti. Vertintojai patvirtina, kad jų atliekamo tyrimo apimtis, nepaisant aukščiau pateiktų ribojimų, bus pakankama tam, kad Vertintojai atliktų patikimą ir pagrįstą turto vertės nustatymą ir surašytų turto vertinimo ataskaitą.
<b>Informacijos, kuria numatyta remtis, pobūdis ir šaltinis</b>	<b>Vertintojas remiasi šia Užsakovo pateikiama technine, projektine ir kita dokumentacija, aktuali turto vertinimui:</b> nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylų kopijos; žemės sklypo plano kopija; prekybos centro (unik. Nr. 1099-4035-8012, Kalvarijų g. 24A, Vilnius) rekonstravimo į administracinį pastatą Lvivo g. 21B, Vilniuje, ir administracinio pastato statybos Kalvarijų g. 24, Vilniuje, projekto bendroji dalis; rekonstravimo ir statybos darbų biudžetas. Vertintojai pažymi, kad neatsako už Užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
<b>Informacija, kuria numatyta remtis, tačiau kurios Užsakovas neturi galimybės pateikti</b>	Nėra vertinimui atlikti būtinos informacijos, kurios Užsakovas negalėtų pateikti vertintojui.
<b>Informacija apie aplinkos apsaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos (ESG) veiksmus</b>	Vertinimo eigoje, atsiradus svarbiai informacijai susijusiai su ESG veiksniais, vertintojai, įsipareigoja ją pateikti ataskaitoje ir parašyti savo nuomonę dėl jų įtakos turto vertei.
<b>Prielaidos ir specialiosios prielaidos</b>	<b>Turto vertinimas yra atliekamas remiantis žemiau išvardintomis prielaidomis ir sąlygomis:</b> Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje. Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalines paslaugas ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei. Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, t. y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei. 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. Į vertinamą turtą bus žvelgiama kaip į vientisą nedalomą kompleksą, kuris gali būti naudojamas ir parduodamas tik kaip vientisas kompleksas, o ne atskirais jo elementais. Todėl vertinamo turto skaidymas ir pardavimas atskirais turtiniais vienetais šioje ataskaitoje nebus nagrinėjamas.

Su vertinimo metu atliekamų tyrimų apimtimi susijusios prielaidos yra pateikiamos šios techninės užduoties dalyje „Tyrimo apimtis“.

**Specialiosios sąlygos, prielaidos bei aplinkybės:**

Ši vertinimo ataskaita bus paremta specialiosiomis sąlygomis, prielaidomis bei aplinkybėmis. Užsakovo pageidavimu vertinamo turto vertė bus nustatoma 2024 m. gruodžio 31 dienai. Vertintojai pažymi, kad turtas profesionaliai bus apžiūrėtas 2025 m. sausio 6 d. Turto vertinimas bus atliktas priėmus specialiąją prielaidą, kad apžiūros dieną užfiksuota vertinamo turto fizinė būklė visiškai atitiks jo būklę vertinimo dieną, t. y. 2024 m. gruodžio 31 dieną.

<b>Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai</b>	Visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas raštiško patvirtinimo. Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
<b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS</b>	Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2025-01-31 dieną įsigaliojančiais Tarptautiniais vertinimo standartais.
<b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal EVS</b>	Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2025-01-01 dieną įsigaliojančiais Europos vertinimo standartais. (10-asis leidimas). Šis vertinimas visiškai atitiks Europos vertinimo standartus (EVS) su viena išlyga: tiek, kiek jis naudojamas įkeitimo tikslais, jis neatitiks EVS skyriaus EVGN 2 „Vertinimas įkeitimo tikslu – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ dėl vertinimo ataskaitos naudotojų instrukcijos vertintojui nustatyti tik rinkos vertę, nepaisant Reglamento (ES) 2024/1623 reikalavimo nuo 2025-01-01 dienos nustatyti „turto vertę“, atsižvelgiant į „apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus“.
<b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus laikantis BDAR reikalavimų</b>	Turto vertinimo ataskaita bus atlikta ir saugoma uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas archyve laikantis visų aktualių Europos Sąjungos Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimų.
<b>Ataskaitos aprašymas</b>	Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.
<b>Kainos sumokamos už turto vertinimo ataskaitą sudarymo principai</b>	Turto vertinimo ataskaitos parengimo kaina yra nustatoma šalių susitarimu, remiantis turto vertintojo (UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas) kainoraščiu. Vertintojas pažymi, kad teiks vertinimo paslaugas nepriklausomai nuo atlyginimo už vertinimo paslaugas dydžio. Tikslią vertinimo ataskaitos parengimo kainą žr. Vertinimo paslaugų sutarties, kurios priedas yra ši Techninė užduotis, punkte 4.1. Ši kaina yra galutinė ir apima visas Vertintojo išlaidas, susijusias su šios Ataskaitos parengimu.
<b>Vertinimo metodas (taikymo būdas)</b>	Pajamų metodas ir lyginamasis metodas (jei vertintojui bus prieinamas pakankamas kiekis informacijos, būtinos skaičiavimams lyginamuoju metodu atlikti).

**Turto vertintojas: Donatas Grigaluskas**  
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000389, išduotas 2007-06-22

**Užsakovas:** UAB „Sostinės bokštai“ generalinis direktorius  
Julius Dovidonis

Ši ataskaita pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu, suformuojant ADOC tipo dokumentą

**Asmuo turintis teisę veikti įmonės vardu:**  
Uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo **Vaida Narjauskienė**

Ši ataskaita pasirašyta generalinio direktoriaus įgalioto asmens elektroniniu parašu, suformuojant ADOC tipo dokumentą

Pastatas - Administracinis pastatas (2 vnt.) ir žemės sklypas  
(vertinamo objekto pavadinimas)

## APŽIŪROS AKTAS

2025 m. sausio 6 d.

(data)

Nr.

123704 VAT\_2025 DGR VHAN

Vilnius, Saltoniškių g. 2

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta	Vilnius, Lvivo g. 21; Lvivo g. 21B.
2. Apžiūros data	2025 m. sausio 6 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas	14 val. 00 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste	Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika nurodoma vertinimo ataskaitos tekste, <b>žr. ataskaitos 4 skyrių.</b>

## 5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu

Vertinamame administraciniame pastate (unikalus Nr. 1099-4035-8012) vykdomi rekonstrukcijos darbai: baigtos statyti naujos požeminė ir antžeminė pastato dalys, pasiektas pastato projektinis aukštingumas, baigiamos sumontuoti fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų įrengimo ir pradedami vidaus patalpų apdailos darbai.

Vertinamame administraciniame pastate (unikalus Nr. 4400-5858-8104) vykdomi statybos darbai: baigtos statyti pastatytos požeminė ir antžeminė pastato dalys, pasiektas pastato projektinis aukštingumas, sumontuotos fasado sistemos, vykdomi vidaus inžinerinių tinklų įrengimo ir pradedami vidaus patalpų apdailos darbai.

Žemės sklypas yra netaisyklingo daugiakampio formos, reljefas sąlyginai lygus, jo teritorija nesutvarkyta – vykdomi verslo centro statybos / rekonstrukcijos darbai.

Platesnis turto aprašymas pateikiamas ataskaitos **4 skyriuje.**

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

TAIP

NE

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

**UAB „Sostinės bokštai“.** Juridinio asmens kodas: 304849153. Buveinė: Ozo g. 12A-1, Vilnius. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).

Ši ataskaita pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu, suformuojant ADOC tipo dokumentą

(parašas)

Donatas Grigalauškas

(vertintojo vardas, pavardė)

UAB „Sostinės bokštai“ generalinis direktorius  
Julius Dovidonis

(parašas)

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)