



UAB TURTO IR VERSLO TYRIMO CENTRAS

**Nekilnojamojo turto – žemės sklypo,
adresu Skuodas, Statybininkų g. 4A,**

VERTINIMO ATASKAITA Nr. 2410.08

PUSLAPIŲ SK. 23

KAUNAS, 2024

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos 2410.08	
Ataskaitos užsakovas	Biudžetinė įstaiga Skuodo rajono savivaldybės administracija, a.k. 188751834. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Adresas: Vilniaus g. 13, 98112 Skuodas. Kontaktiniai duomenys: tel. +37044073932. Elektroninis paštas: savivaldybe@skuodas.lt.
Vertinamo turto savininkas	Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Patikėjimo teisė: Skuodo rajono savivaldybė, a.k. 1111
Vertinamo turto valdymo forma	Nuosavybės teisė ir patikėjimo teisė
Vertinimo tikslas	Nekilnojamojo turto vertinimas nuosavybės perleidimo tikslu.
Vertinimo atvejis	Privalomasis vertinimas, remiantis 1999 m. vasario 24 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
Vertės nustatymo data	2024-10-25
Vertinamo turto apžiūros data	2024-10-25
Ataskaitos surašymo data	2024-11-04
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Žemės sklypas, u.nr.: 4400-6389-4384
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Skuodas, Statybininkų g. 4A

Pagrindiniai identifikaciniai duomenys

Turto pavadinimas	Paskirtis	Unikalūs Nr.	Vertinamas plotas, ha	Kadastr. Nr.
Žemės sklypas	Kita	4400-6389-4384	0,9437	7550/0002:284 Skuodo m.k.v.

Vertinimo metodai ir išvados

Turto pavadinimas	Unikalūs Nr.	Vertinimo metodai	Nustatyta rinkos vertė, EUR	Vertinimo data
Žemės sklypas	4400-6389-4384	Lyginamasis	116000	2024-10-25

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo turto, žemės sklypo, adresu Skuodas, Statybininkų g. 4A, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2024-10-25), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 116000 € (Vienas šimtas šešiolika tūkstančių eurų).

Turto vertintojas, direktorius

Aurimas Chmieliauskas

(nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000168)

- Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais, vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.
- Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią optimalus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina gali būti nustatoma tik derybomis tarp pardavėjo ir pirkėjo.
- Išvada dėl turto vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.
- Ši suma parodo vertinamo turto vertę esamos būklės, naudojimo ir vertės nustatymo dienos konjunktyrų sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.
- Vertinimas atliekamas, remiantis specialia prielaida, jog vertinamas turtas nėra įkeistas, areštuotas, į jį nėra nukreipti jokių trečiųjų asmenų reikalavimai ir turtas nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis. Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų ar pan.) ir disponavimo apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.
- Turtas vertinamas užsakovo pateiktais dokumentais, daroma prielaida, kad užsakovo pateiktame VI Registrų centras nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė įregistruoti duomenys iki vertinimo datos nepakito.

TURINYS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA	2
TURINYS	3
1. BENDROJI DALIS	4
1.1. Vertinimo užsakovas	4
1.2. Vertinamo turto savininkas	4
1.3. Vertinamas objektas, jo individualūs požymiai ir buvimo vieta	4
1.4. Vertinimo tikslas ir atvejis	4
1.5. Turto vertintojai	4
1.6. Apžiūros, vertinimo, atlikimo datos	4
1.7. Informaciniai ir metodologiniai šaltiniai	4
1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai	5
1.9. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta	5
1.10. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis	5
1.11. Turto vertintojo atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos	5
2. APRAŠOMOJI DALIS	6
2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika, teisinis režimas, aprašymas ir individualūs požymiai	6
2.2. Glausta turto rinkos apžvalga	6
2.3. Maksimaliai geriausio panaudojimo analizė	10
3. NEKILNOJAMO TURTO VERTINIMAS	10
3.1. Lyginamasis metodas	10
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	12
PRIEDAI	13
APŽIŪROS AKTAS	14
Vertinamo turto fotofiksacija	15
Vietovės žemėlapiai	16
Registro ir kadastro dokumentų kopijos	17
Pataisų skaičiavimo lentelė	22
Lentelės paaiškinimai	23

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas

Biudžetinė įstaiga Skuodo rajono savivaldybės administracija, a.k. 188751834. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Adresas: Vilniaus g. 13, 98112 Skuodas. Kontaktiniai duomenys: tel. +37044073932. Elektroninis paštas: savivaldybe@skuodas.lt..

1.2. Vertinamo turto savininkas

Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Patikėjimo teisė: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927.

1.3. Vertinamas objektas, jo individualūs požymiai ir buvimo vieta

Vertinamas objektas, jo individualūs požymiai ir buvimo vieta pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė

Vertinamas objektas	Unikalus numeris	Kadastro numeris	Plotas, ha	Vertinamos dalies plotas, ha
Žemės sklypas	4400-6389-4384	7550/0002:284 Skuodo m.k.v.	0,9437	0,9437
Adresas	Paskirtis	Naudojimo būdas	Vertinama dalis	Našumo balas
Skuodas, Statybininkų g. 4A	Kita	Komercinės paskirties objektų teritorijos	1/1	36,2

1.4. Vertinimo tikslas ir atvejis

Vertinimo tikslas: Nekilnojamojo turto vertinimas nuosavybės perleidimo tikslu. Atvejis: Privalomasis vertinimas, remiantis 1999 m. vasario 24 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.

1.5. Turto vertintojai

Darbą atliko ir įvertinimo ataskaitą parengė UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“, įm. k. 135628329, adresas Draugystės g. 19A, LT-51231 Kaunas, duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Kontaktiniai duomenys: tel.: +37061772343, el. paštas: tvtc19@gmail.com. Įrašymo į išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000069. Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas Nr. LT24-TVCAP-00000216-2, draudikas – AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje, Laisvės pr. 10, LT-04215 Vilnius, Lietuva.

Ataskaitą surašė: turto vertintojas Aurimas Chmieliauskas (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000168).

Ataskaitą tvirtino: direktorius Aurimas Chmieliauskas.

1.6. Apžiūros, vertinimo, atlikimo datos

Apžiūros data: 2024-10-25.

Vertinimo data: 2024-10-25.

Atlikimo data: 2024-11-04.

1.7. Informaciniai ir metodologiniai šaltiniai

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- vertintojo turimu vertinamo turto išrašu iš nekilnojamojo turto registro;
- savininko pateikta išsamia informacija apie vertinamą objektą;
- vertintojo sukaupta kompiuterine duomenų baze apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;
- vertintojo atliktais natūriniais turto stebėjimais ir fotodokumentacija;
- teisiniais, metodologiniais šaltiniais bei literatūra.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadą, yra:

- **LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas** 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202 (paskelbta: Valstybės žinios, 1999-06-16, Nr. 52-1672). Galiojanti suvestinė redakcija.
 - LR Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtina „**Turto ir verslo vertinimo metodika**“ (paskelbta: Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2020-09-24).
 - LR Finansų ministro įsakymas **Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo** 2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-160 (paskelbta: Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2503).
 - **LR Civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas** 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864. (paskelbta: Valstybės žinios, 2000-09-06, Nr. 74-2262). Galiojanti suvestinė redakcija.
 - **LR Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas** 1996 m. birželio 11 d. Nr. I-1374 (paskelbta: Valstybės žinios, 1996-07-03, Nr. 63-1479). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2021-01-01).
 - **LR Žemės įstatymas** 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446 (paskelbta: Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620). Galiojanti suvestinė redakcija.
 - 1999 m. vasario 24 d. LR Vyriausybės nutarimas Nr. 205 „**Dėl žemės įvertinimo tvarkos**“ (paskelbta: Valstybės žinios, 1999-03-03, Nr. 21-597). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2017-12-23).
 - **LR Žemės reformos įstatymas** 1991 m. liepos 25 d. Nr. I-1607 (paskelbta: Lietuvos aidas, 1991-08-02, Nr. 151-0). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2020-01-01).
 - **Tarptautiniai turto vertinimo standartai. 2022.** Tarptautinė vertinimo standartų tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2022. 151 p.
 - **Europos vertinimo standartai. 2020 m.** Devintasis leidimas. The European Group of Valuers' Association. Belgium. 2020.
 - Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2005.
 - Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas. Kaunas: Ardivos leidykla, 2008.
 - Lietuvos turto vertintojų asociacijų, priežiūros tarnybų mokymo seminarų medžiaga.
 - VĮ Registrų centras viešai prieinama ir pagal duomenų teikimo sutartis pateikiama informacija.
- Šaltiniai, kuriais remtasi atliekant turto vertinimą, analizuojant Lietuvos makroekonomikos būklę, rinkos duomenis, informaciją apie vertinamą turtą:

- LR Finansų Ministerijos internetinė svetainė. Prieiga per internetą www.finmin.lrv.lt;
- Lietuvos statistikos departamento prie LR Vyriausybės interneto svetainė. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt;
- Lietuvos banko internetinė svetainė. Prieiga per internetą: www.lb.lt;
- Valstybės įmonės Registrų centras svetainė. Prieiga per internetą: www.registrucentras.lt;
- UAB „Inreal“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: <http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos>;
- UAB „Ober-haus“ rinkos apžvalgos. Prieiga per internetą: <http://www.ober-haus.lt/rinkos-apzvalgos/>;
- Interaktyvus žemėlapis www.maps.lt;
- Geoinformacinė svetainė www.regia.lt.

1.8. Turto vertinimo metodai ir metodų taikymo būdai

Vertinimo užsakovui, turto savininkui ir tretiesiems asmenims svarbi vertinamo turto rinkos vertė, kuri priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybes turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną.

Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai numato, kad tokiais atvejais, kai vyksta pirkimai pardavimai ar pasikeitimai turtu (šiuo atveju vertinama nuosavybės perleidimo tikslu), jeigu tai yra įmanoma, toks turtas turi būti vertinamas rinkos verte.

Turto vertinimo metodai pasirinkti bei vertinimo ataskaita parengta, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatyta tvarka, prisilaikant Tarptautinių ir Europos turto vertinimo standartų nuostatų.

Nustatant vertinamo turto rinkos vertę, tiksliausia yra naudoti lyginamąjį metodą, kurio esmė - vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas - tai kitos paskirties žemės sklypas, kurį vertintojas gali palyginti su rinkoje parduotais analogiškais ir/ar panašiais objektais, šio metodo taikymas yra objektyvus ir tinkamas, nustatant vertinamo turto 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 lyginamuoju 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.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė - turto teikiamos naudos - grynąjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi vertinamas turtas - kitos paskirties žemės sklypas (yra Lietuvos Respublikos nuosavybė) - nėra tipinis pajamas nešantis turtas ir investiciniiais tikslais yra įsigijamas labai retai bei pastatų ar statinių savininkams nuomojamas ne rinkos sąlygomis, pajamų metodu atlikti skaičiavimai netiksliai atspindės vertinamo turto vertę atviroje rinkoje.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojo nuomone, lyginamojo metodo taikymas, netaikant kitų vertės nustatymo metodų, t.y. išlaidų (kaštų) metodo ir pajamų metodo, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

Pagrindinės ataskaitoje naudojamos sąvokos

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).

Nekilnojamas turtas (nekilnojamasis daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).

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 (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).

Turto arba verslo vertė – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui (pagal Turto ir verslo vertinimo metodiką).

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

1.9.1. Sąlygos ir aplinkybės apspręstos informacijos apie palyginamąjį objektą neprieinamumu (sąlygotos teisinių aktų draudimais (žr. 1.7. skyr. Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas).

1.10. Turto vertinimas atliktas su šiomis prielaidomis

Šios ataskaitos autorius negali atsakyti už teisinius klausimus, apmatavimus, paslėptas ir nežinomas turtui įtakos turinčias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, aplinkosauginius, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų būti didesnė ar mažesnė, negu nurodyta ataskaitoje. Tais atvejais, kai pastebėtos įvairios problemos, susijusios su vertinamu turtu, tai buvo nurodyta ataskaitoje.

Vertinimas atliekamas remiantis specialia prielaida, jog vertinamas turtas nėra įkeistas, areštuotas, ir jį nėra nukreipti jokių trečiųjų asmenų reikalavimai ir turtas nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis. Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų ar pan.), kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

Esantys pastatai ir statiniai sklype yra nevertinami.

Turtas vertinamas užsakovo pateiktais dokumentais, daroma prielaida, kad užsakovo pateiktame VI Registrų centras nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė įregistruoti duomenys iki vertinimo datos nepakito.

1.11. Turto vertintojo atsakomybės ribos ir ribojančios sąlygos

Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš įvairių šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos pastangos kiek įmanoma užtikrinti šios informacijos autentiškumą.

Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą. Vertintojas pažymi, kad su užsakovu neturi turtinių nei giminių ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos. Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojas nepisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

2. APRAŠOMOJI DALIS

2.1. Vertinamo objekto vietos charakteristika, teisinis režimas, aprašymas ir individualūs požymiai

Vertinamo objekto vietos charakteristika, teisinis režimas, aprašymas ir individualūs požymiai pateikiama 2 lentelėje.

2 lentelė

Vertinamo objekto vietos charakteristika					
Sklypo vieta yra Skuodo miesto vakarinėje dalyje, Statybininkų g. 4A. Atstumas iki Skuodo miesto centrinės dalies ~2,7 km rytų kryptimi. Objektas yra 41.1.2 verčių zonoje, kuri, RC duomenimis, apima likusią Skuodo miesto dalį su priemiestinėmis vietovėmis. Ši teritorija apima Skuodo miesto pakraščius, išskirtinių traukos centrų, pasižyminčių paslaugų aprūpinimu ar rekreacinėmis savybėmis, paklausumo požyriui neišsiskiria. Vienodą žemės sklypų kainų lygį likusioje miesto dalyje patvirtina užfiksuotos nekilnojamojo turto sandorių ir nuomos kainos, vertės čia mažesnės, nei 41.1.1 verčių zonoje. Vertinamas objektas ribojasi su užstatytais teritorijomis ir geležinkelio bėgiais. Vietovėje ir aplinkinėse teritorijose vyrauja: pramonės ir sandėliavimo, komercijos ir žemės ūkio paskirties teritorijos. Vietovės infrastruktūra būdinga vidutinių miestų vietovėms.					
Vertinamo turto teisinis režimas					
Žemės sklypo u.nr.:	Kadastro Nr.	Vertinamo turto (turto dalies) nuosavybės teisė		Valstybinės ir savivaldybių žemės (vertinamos žemės dalis) patikėjimo teisė	
4400-6389-4384	7550/0002:284 Skuodo m.k.v.	Lietuvos Respublika, a.k. 111105555		Skuodo rajono savivaldybė, a.k. 1111	
Kita informacija pateikiama prieduose.					
Vertinamo turto aprašymas ir individualūs požymiai					
Žemės sklypo adresas:	Sklype esantys pastatai	Sklype esanti augmenija	Sklypo forma	Sklypo reljefas	Privažiavimas ir papildomos pastabos
Skuodas, Statybininkų g. 4A	Vertinamas sklypas užstatytas pastatu ir statiniais	Vietomis auga žolė (veja)	Netaisyklinga daugiakampio forma	Sąlyginai lygus.	Privažiavimas įvažą iš Statybininkų gatvės

2.2. Glausta turto rinkos apžvalga

Turto rinkos apžvalga pateikiama, siekiant apibrėžti ekonominių, socialinių, teisinių ir kitų šalyje vykstančių pokyčių įtaką turto rinkai, jos kitimo tendencijoms, veiksniams, įtakojantiems turto vertę rinkoje, ir tuo pačiu labiau pagrįsti vertinamo turto rinkos vertę. Apžvalgoje panaudota Statistikos departamento, VĮ Registrų centras, Finansų ministerijos tinklalapiuose pateikiama informacija.

Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2023–2026 m.¹

Pateikiamas LR Finansų ministerijos ekonominės raidos scenarijus. Ekonominės raidos scenarijus (toliau – scenarijus) parengtas² įvertinus Nacionalinių sąskaitų 2023 m. sausio–rugsėjo mėn. duomenis ir kitus statistinius duomenis, paskelbtus iki 2023 m. lapkričio 30 d., atsižvelgus į po Finansų ministerijos 2023 m. rugsėjo paskelbto scenarijaus įvykčius monetarinės politikos ir išorės aplinkos pokyčius, pasikeitusią projekcijų sudarymo statistinę bazę bei Lietuvos Respublikos 2024 metų valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų finansinių rodiklių patvirtinimo įstatymo projekte (toliau – 2024 m. biudžetas) numatytas priemones. Scenarijaus prielaidos dėl išorės aplinkos ir energijos (naftos ir gamtinių dujų) kainų atitinka Europos Komisijos³ (toliau – EK) šių metų lapkritį paskelbtą ekonominę prognozę.

2023 m. lapkričio mėn. paskelbtoje EK ekonominėje prognozoje numatoma, kad Europos Sąjungos (toliau – ES) bendrasis vidaus produktas (toliau – BVP) 2023 m. augo 0,6 proc., 2024 m. – 1,3 proc., o 2025 m. – 1,7 proc. EK tikisi, kad ekonominė veikla laipsniškai augs atsižvelgiant vartojimui dėl stiprėjančios darbo rinkos, darbo užmokesčio augimo bei tolesnio infliacijos mažėjimo. Visgi, dėl užsitęsios Rusijos agresijos karo prieš Ukrainą ir konflikto Artimuosiuose Rytuose pastaraisiais mėnesiais padidėjo netikrumas ir ekonomikos vystymosi sulėtėjimo rizika. Pastaruoju metu šių veiksnių poveikis energijos rinkai buvo ribotas, tačiau kyla pavojus, kad bus sutrikdytas energijos tiekimas, o tai gali turėti didelį poveikį energijos kainoms, pasaulinei gamybai ir bendram kainų lygiui. Kalbant apie ES vidaus rinką, pinigų politikos griežtinimo poveikis gali ilgiau ir didesniu mastu paveikti ekonominę veiklą, nei numatyta EK 2023 m. lapkričio prognozoje.

Per devynis 2023 m. mėnesius Lietuvos ekonomika susitraukė 0,5 proc. Per šį laikotarpį ekonomikos augimą didžiąja dalimi slopino mažėjantis namų ūkių vartojimas (lėmė –1,2 procentinio punkto BVP pokyčio) bei dėl vangios užsienio paklausos smukęs pramonės ekonominės veiklos aktyvumas. Šiais metais ekonomikos vystymąsi teigiamai veikia investicijos (išlaidos bendrojo pagrindinio kapitalo formavimui, toliau – BPKF), kurios sausį–rugsėį augo 10,1 proc. ir svariai – 2,7 procentinio punkto – prisidėjo prie BVP pokyčio.

Numatoma, kad 2023 m. Lietuvos BVP susitrauks 0,4 proc., o sustiprėjus namų ūkių perkamajai galiai vidaus ir užsienio rinkose bei padidėjus užsienio paklausai 2024 metais galima tikėtis ekonomikos atsigavimo – BVP 2024 m. galėtų augti 1,7 proc., o 2025–2026 m. BVP augimas galėtų paspartėti iki 2,9 proc. vidutiniškai per metus.

Po prastesnio 2023 m. I ketvirčio šalies darbo rinkos būklė II ir III ketvirtį pagerėjo. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, užimtų gyventojų skaičius I–III ketvirčio laikotarpiu, palyginti su atitinkamu laikotarpiu prieš metus, išaugo 1 proc., nepaisant aukštos palyginamosios bazės. Nors verslo lūkesčiai ir gamybos apimtys pramonėje I–III ketvirčio laikotarpiu išliko prasti, reikšmingai prie užimtųjų skaičiaus augimo prisidėjo apdirbamoji gamyba, kurioje užimtų gyventojų skaičius šiuo laikotarpiu padidėjo 3,5 proc. ir reikšmingai (0,5 procentinio punkto) prisidėjo prie užimtųjų skaičiaus augimo šalyje. Auganti darbuotojų samda ir aukštas laisvų darbo vietų lygis (III ketvirtį jis pasiekė 2 proc.) šioje veikloje rodo, kad verslas patiriamus sunkumus eksporto rinkose vertina kaip trumpalaikius. Užimtųjų skaičiaus augimas šalyje atspindi stiprią darbuotojų paklausą, kurią taip pat rodo ir laisvų darbo vietų duomenys. Valstybės duomenų agentūros duomenimis šalies laisvų darbo vietų skaičius III ketvirtį nežymiai viršijo II ketvirčio įvertį ir buvo aukščiausias nuo duomenų skaičiavimo pradžios 2008 m. – 28,1 tūkst., o laisvų darbo vietų lygis I–III ketvirčio laikotarpiu sudarė

¹Šaltinis: LR Finansų ministerijos parengtas leidinys „Lietuvos ekonominės raidos scenarijus 2023–2026 m.“ Nuoroda: https://finmin.lrv.lt/uploads/finmin/documents/files/ERS%20aprasymas_2023_gruodis_SKELBIMUI.pdf

² Statistinių duomenų ir kitos informacijos įtraukimo į scenarijų data – 2023 m. lapkričio 30 d. imtinai.

³ EK rudens prognozė Autumn 2023 Economic Forecast: A modest recovery ahead after a challenging year (europa.eu).

2 proc. ir rodo sustiprėjusią įtampą darbo rinkoje. Daugiausia – penktadalį – laisvų darbo vietų šiuo laikotarpiu siūlė transporto ir saugojimo veikla, kurioje jų užfiksuota 5,6 tūkst. – 27,9 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Kita vertus, darbo vietų pasiūlos tendencijos šalyje nėra vienodos, tam tikrose veiklose – statyboje, vidaus prekyboje, informacijos ir ryšių, nekilnojamojo turto, finansų ir draudimo – laisvų darbo vietų keletą ketvirčių iš eilės užfiksuojama reikšmingai mažiau nei prieš metus. Išaugus užimtumui nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodologiją, šalyje nukrito nuo 7,7 proc. I ketvirtį iki 5,9 proc. II ketvirtį, o III ketvirtį padidėjo iki 6,2 proc. ir išliko artimas šalies natūraliam nedarbo lygiui, apskaičiuotam pagal EK metodiką. Ilgalaikio nedarbo lygis III ketvirtį sumažėjo iki 1,8 proc. ir buvo mažiausias per pastaruosius 4 metus. Atsižvelgus į vyraujančią didelį ekonominį neapibrėžtumą scenarijuje numatoma, kad 2023 ir 2024 m. nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodiką, sudarys 6,6 proc. Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais atsigaunant ekonominiam aktyvumui nedarbo lygis ims mažėti ir 2025 m. sudarys 6,4 proc., o 2026 m. dar labiau priartės prie natūralaus nedarbo lygio ir sudarys 6,3 proc.

Scenarijus grindžiamas 2023 m. birželį viešai paskelbtomis Eurostato demografinėmis projekcijomis. Jose numatoma, kad nuo 2025 m. daugiausia dėl neigiamos natūralios gyventojų kaitos darbingo amžiaus gyventojų skaičius Lietuvoje ims mažėti. Dėl mažėsiančios darbuotojų pasiūlos erdvės užimtų gyventojų skaičiui augti bus nedaug. Numatoma, kad 2023 m. užimtų gyventojų skaičiaus pokytis sudarys 1 proc., o nuo 2024 m. atsigaunant ekonominiam aktyvumui užimtų gyventojų skaičiaus augimas sudarys 0,3 proc., 2025–2026 m. augimo nesitikima (numatomas atitinkamai 0,1 ir 0,2 proc. sumažėjimas).

2023 m. sausį–rugsį dėl išliekančios įtampos darbo rinkoje šalyje tęsėsi spartus darbo užmokesčio augimas. Vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalyje per pirmuosius devynis 2023 m. mėnesius augo 12,6 proc. (be individualiųjų įmonių). Antrą ketvirtį iš eilės atlyginimai sparčiau augo viešajame sektoriuje, palyginti su privačiuoju sektoriumi: 2023 m. III ketvirtį viešajame sektoriuje vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis augo 13,8 proc., o privačiame augimo tempas sulėtėjo iki 11,5 proc. (lėtėjimas fiksuojamas nuo 2022 m. II ketvirčio). 2023 m. atlyginimų augimą skatino didesnė minimalioji mėnesinė alga (2023 m. ji išaugo 15,1 proc. ir siekia 840 Eur), viešojo sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio augimas dėl Lietuvos Respublikos 2023 metų valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų finansinių rodiklių pavirtinimo įstatyme numatytų priemonių, išliekantis tinkamos kvalifikacijos darbuotojų trūkumas, o antroje metų pusėje įtaką daro ir nuo liepos 1 d. įsigaliojusi dalis valstybės tarnybos reformoje numatytų pakeitimų. Vis dėlto, verslui susiduriant su iššūkiais – silpna paklausa, išaugusiais kaštais bei apsunkintomis finansavimo galimybėmis, metų pabaigoje darbo užmokesčio augimas turėtų toliau slopti ir per visus 2023 m. galėtų augti 12,5 proc. Vyraujant ekonominiam neapibrėžtumui, kurį kelia karas Ukrainoje ir atsiradusios naujos geopolitinės įtampos ir esant sugriežtintai monetarinei politikai, verslui bus sunkiau reikšmingai kelti darbo užmokestį, todėl 2024 m. numatomas nuosaikesnis darbo užmokesčio augimo tempas. Kita vertus, 2024 m. biudžete numatytas atlyginimų didinimas mokytojams, gydytojams, slaugytojams, rezidentams, kultūros ir meno darbuotojams, statutiniams pareigūnams ir socialiniams darbuotojams. Numatoma, kad vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokestis 2024 m. galėtų augti 7,6 proc. Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis šalyje galėtų augti po 5 proc. kasmet (2025–2026 m.).

Infliacija 2023 m. sausio–lapkričio mėnesiais sparčiai mažėjo. Metinė infliacija, apskaičiuota pagal suderintą vartotojų kainų indeksą, spalio mėn. nukrito iki 3,1 proc., o lapkričio mėn. išankstiniais duomenimis priartėjo prie Europos Centrinio Banko 2 proc. tikslo ir sudarė 2,3 proc. Dezinfliaciją⁴, trunkančią jau ilgiau nei metus, daugiausia lemia tarptautinėse rinkose smarkiai sumažėjusios įvairių rūšių energijos žaliavų (naftos, gamtinių dujų, biokuro) kainos, kurios lėmė transporto priemonių degalų, šilumos energijos, elektros energijos kainų mažėjimą tiek namų ūkiams, tiek verslui. Dėl šių priežasčių energijos metinė infliacija nuo gegužės mėn. buvo neigiama, o spalio mėn. sudarė –17,4 proc. Kritusios energijos kainos sumažino gamybos kaštus, kurie atsispindi mažesnėmis Lietuvos gamintojų produkcijos kainomis. Nuo 2023 m. pradžios mažėja ir metinė grynoji infliacija⁵, atspindinti blėstantį infliacinį spaudimą šalyje. Dėl sumažėjusių maisto žaliavų kainų tarptautinėse ir vietinėse rinkose, palankesnės maisto gamintojų produkcijos kainų raidos, kurį laiką mažėjusios namų ūkių perkamosios galios maisto kainų infliacija nuo 2022 m. pabaigos taip pat nuosekliai mažėjo. Spalio mėn. ji nukrito iki 5,8 proc. ir buvo daug mažesnė nei šių metų pradžioje (32 proc.). Paslaugų infliacija, kuri veikiama stiprios popandeminės paklausos ir spartaus darbo užmokesčio augimo, ilgą laiką buvo dviženklė, o rugsėjo mėn. reikšmingai sumažėjo ir tapo vienaženklė (8,5 proc.) ir spalį toliau mažėjo iki 7,7 proc. Infliacijos mažėjimas ypač buvo pastebimas poilsio, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų sektoriuje, ir, tikėtina, rodo slopstantį popandeminį šių paslaugų paklausos bumą, prie kurio prisideda kurį laiką dėl aukštos infliacijos mažėjusi namų ūkių perkamoji galia ir neigiamas sugriežtintos pinigų politikos poveikis namų ūkių disponuojamoms pajamoms. Kita vertus, vis dar gana aukštą paslaugų infliaciją palaiko dviženklis darbo užmokesčio augimas šalyje. Scenarijuje numatoma, kad 2023 m. vidutinė metinė infliacija sudarys 8,8 proc., o drie palankesnės nei pernai kainų raidos prisidės ne tik palankesnės energijos kainos, bet ir pasaulinių tiekimo grandinių normalizavimasis bei Europos Centrinio banko vykdomos euro zonos monetarinės politikos griežtinimas. 2024 m. toliau mažėjant infliaciniam spaudimui vidutinė metinė infliacija sumažės iki 2,8 proc. Šiais metais anksti užpildytos ES dujų saugyklos suteikia daugiau energetinio stabilumo, todėl dujų trūkumo ir energijos kainų šuolio rizika šią žiemą yra sumažėjusi, o spartus atsinaujinančios energijos gamybos didinimas Lietuvoje ir ES mažins kitų energijos rūšių spaudimo kainoms atsinaujinimo riziką. Kita vertus, tam tikrą didinantį poveikį infliacijai turės gyventojų pajamų didinimo priemonės ir netiesioginių mokesčių pokyčiai⁶, numatyti 2024 m. biudžete. Be to, spalio pradžioje kilę geopolitiniai neramumai Artimuosiuose Rytuose didina energijos kainų nepastovumo riziką, kuri nėra įtraukta į bazinį scenarijų. Nuo 2025 m. inflacijos tempas turėtų dar labiau priartėti prie Europos Centrinio Banko 2 proc. inflacijos euro zonoje tikslo, tačiau šiais ir kitais metais didinantį poveikį šalies infliacijai turės didesni akcijų energijos prekės tarifai, todėl numatoma, kad inflacija sudarys 2,3–2,4 proc.

2023 m. sausį–rugsį gyventojų finansines galimybes ir elgseną veikė augusios palūkanų normos, vyraujantis neužtikrintumas dėl ateities, išaugęs kainų lygis šalyje. Namų ūkių vartojimo išlaidos 2023 m. sausį–rugsį buvo 2 proc. mažesnės, nei atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Mažmeninės prekybos duomenys rodo, jog gyventojai jau beveik pusantros metų prekėms išleidžia mažiau, tačiau 2023 m. spalį mažmeninės prekybos apyvartos rezultatai pagerėjo ir kritimas sumenko iki –0,4 proc., o maitinimo įstaigų apyvarta didėjo antrą mėnesį iš eilės. Tęsiantis pajamų augimui ir inflacijos mažėjimui – lapkritį inflacija šalyje sulėtėjo iki 2,3 proc. – gyventojų perkamoji galia toliau stiprės (jau 2023 m. trečiąjį ketvirtį realusis darbo užmokestis šalyje po 1,5 metų kritimo augo 5 proc.) ir sudarys sąlygas geresniam vartojimo išlaidų rezultatui IV ketvirtį. Namų ūkių indėliai 2023 m. spalį buvo didžiausi per šio rodiklio stebėjimo laikotarpį ir pasiekė 21,7 mlrd. Eur. Didžiąją dalį šio sukaupto finansinio rezervo sudaro vienadieniai indėliai (15,4 mlrd. Eur), kurie, esant poreikiui, galėtų būti panaudoti ir vartojimo reikmėms. Namų ūkių vartojimui įtakos turės ir 2024 m. biudžete numatytos neapmokestinamojo pajamų dydžio, viešojo sektoriaus darbo užmokesčio didinimo priemonės ir minimalios mėnesinės algos pakėlimas. Įvertinus šiuos veiksnius namų ūkių vartojimo išlaidų pokytis prekėms ir paslaugoms 2023 m. galėtų siekti –0,8 proc., o 2024 m. būti

⁴ Infliacijos mažėjimo procesas.

⁵ Infliacija be energijos ir neapdorotų maisto produktų.

⁶ Lietuvos Banko vertinimu šis poveikis 2024 m. sudarys 0,3 procentinio punkto.

teigiamas ir augti 3,1 proc. Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais (2025–2026 m.) kainoms nebedarant tokio stipraus poveikio gyventojų perkamajai galiai, o pajamoms toliau augant namų ūkių vartojimo išlaidos galėtų augti sparčiau – po 3,4 proc. kasmet.

Vidaus paklausos komponentų raida 2023 m. sausį–rugsėį buvo skirtinga. Per pirmuosius tris 2023 m. ketvirčius galutinio vartojimo išlaidos mažėjo 1,5 proc., 0,7 proc. krito išlaidos bendrojo kapitalo formavimui, tačiau išlaidos BPKF augo 10,1 proc. 2023 m. sausį–rugsėį augo visi pagrindiniai BPKF komponentai. Esant tinkamos kvalifikacijos darbuotojų trūkumui buvo aktyviai investuojama į veiklos produktyvumą didinančias priemones – į kitas mašinas, įrenginius ir ginklų sistemas. Išlaidos šioms investicijoms po kritimo pernai (–1,2 proc.) š. m. sausį–rugsėį augo beveik penktadaliu (19,3 proc.) ir 3,8 procentinio punkto prisidėjo prie BPKF augimo tempo. Taip pat suintensyvėjęs investicinis procesas stebėtas negyvenamųjų pastatų ir statinių statyboje. Investicijos į kitus pastatus ir statinius 2023 m. sausį–rugsėį buvo 14,7 proc. didesnės ir lėmė pusę BPKF pokyčio (5,2 procentinio punkto). Šių investicijų raidai įprastai didelę įtaką daro ES fondų lėšomis finansuojamų projektų įgyvendinimas. Vertinant ketvirtinius duomenis, trečią ketvirtį užfiksuotas investicijų smukimas į būstą (–4,6 proc.). Tokį pokytį lėmė aukšta statistinė palyginamoji bazė ir toliau didintos bei didesne apimtimi poveikį darančios palūkanų normos. Esant aukštomis palūkanoms, verslo ir namų ūkių finansinių įsipareigojimų našta didėja ir mažina galimybes investuoti. Be to, naujausi duomenys rodo, kad pastaruoju metu verslo lūkesčiai dėl ateities prastėja. Ekonominių vertinimų rodiklis 2023 m. spalį ir lapkritį buvo mažesnis, palyginti su praėjusiu mėnesiu (sumažėjo 1,4 ir 1,5 procentinio punkto atitinkamai), neigiamos tendencijos buvo fiksuotos visuose sektoriuose. Dėl šių priežasčių investicijų augimas 2023 m. pabaigoje ir 2024 metais turėtų būti nuosaikesnis ir per visus 2023 m. išlaidos BPKF galėtų augti 9 proc., o 2024 m. – 3,5 proc. Vėlesniais vidutinio laikotarpio metais (2025–2026 m.) sėkmingai prisitaikius prie pasikeitusių finansavimo sąlygų, esant stabilėnei išorės aplinkai bei dėl pastaruoju metu sustiprėjusio poreikio didinti veiklos efektyvumą išlaidos BPKF galėtų augti po 5,4 proc. kiekvienais metais.

Nacionalinių sąskaitų duomenimis prekių ir paslaugų eksportas (palyginamosiomis kainomis) 2023 m. sausį–rugsėį smuko 5,4 proc. (smukimas fiksuotas nuo aukštos palyginamosios bazės – pernai tuo pačiu laikotarpiu augo 15,2 proc.). Didžiausią įtaką tokiam rezultatui turėjo su sunkumais susiduriančios lietuviškos kilmės chemijos, plastikų, medienos ir baldų pramonės gaminius eksportuojančios įmonės. Dėl monetarinės politikos pokyčių ir karo Ukrainoje sukeltų pasekmių globali paklausa eksportui iš Lietuvos šiemet bus prislopinta, o galimybės didinti eksporto apimtį priklausys ir nuo eksportuojančių įmonių lankstumo ir sprendimų investuoti į technologinę pažangą ir produktyvumą didinančias priemones. Scenarijuje numatoma, kad 2023 m. Lietuvos prekių ir paslaugų eksporto (palyginamosiomis kainomis) metinis pokytis sudarys –4,4 proc. Numatant užsienio paklausos atsigavimą vėlesniais vidutinio laikotarpio metais, tikėtina, kad 2024 m. rodiklis augs 4,5 proc., o 2025–2026 m. augimas sieks 5,2 proc. per metus.

Scenarijus sudarytas išskirtinai didelio išorės aplinkos nestabilumo ir ekonominio neapibrėžtumo sąlygomis, atsiradus naujiems geopolitinės įtampos židiniais Artimuosiuose Rytuose, nepasibaigus globaliam monetarinės politikos griežtinimui ir tebevykstant aktyviems kariniams veiksams Ukrainoje.

Dėl vykstančio Rusijos karo prieš Ukrainą ir spalio pradžioje kilusių geopolitinių neramumų Artimuosiuose Rytuose energijos žaliavų kainų raidos neapibrėžtumas išlieka itin aukštas. Scenarijuje 2023–2025 m. energijos žaliavų kainų techninės prielaidos buvo sudarytos remiantis lapkričio 15 d. Europos Komisijos viešai paskelbtomis prielaidomis. Brent naftos kainų prielaida 2023 m. sudaro 84,1 USD/bar, 2024 m. – 84,5 USD/bar, 2025 m. – 79,6 USD/bar. Gamtinių dujų kainų prielaida 2023 m. sudaro 43,3 EUR/MWh, 2024 m. – 55,1 EUR/MWh, 2025 m. – 47,7 EUR/MWh. 2026 m. taikoma techninė prielaida, kad šių energijos žaliavų kainos išliks stabilios. Pasikeitus šioms techninėms prielaidoms infliacijos raidos perspektyvos keistųsi. Trumpojo ir vidutinio laikotarpio infliacijos įverčiai galėtų keistis ir dėl kitų veiksnių, įskaitant LRV galimus sprendimus administruojamų kainų srityje bei monetarinės, fiskalinės, darbo rinkos politikos pokyčius.

3 lentelė

Pagrindiniai makroekonominiai rodikliai⁷

Rodiklio pavadinimas	ESS 2010 kodas	2022	2023	2024	2025	2026
1. Bendrojo vidaus produkto (toliau – BVP) palyginamosiomis kainomis pokytis, procentais	B1* _g	2,4	–0,4	1,7	2,9	2,9
2. BVP palyginamosiomis kainomis, mln. Eur	B1* _g	47304,2	47133,9	47935,2	49315,7	50741,0
3. BVP to meto kainomis pokytis, procentais	B1* _g	19,3	7,0	4,5	5,3	5,3
4. BVP to meto kainomis, mln. Eur	B1* _g	67399,1	72146,1	75427,1	79445,6	83621,7
5. Darbo našumo (BVP palyginamosiomis kainomis vienam užimtam gyventojui) pokytis, procentais		–1,3	–1,4	1,4	3,0	3,1
BVP palyginamosiomis kainomis sudedamųjų dalių pokytis, procentais						
6. Namų ūkių vartojimo išlaidos	P3	2,0	–0,8	3,1	3,4	3,4
7. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos	P3	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0
8. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas	P31	3,6	9,0	3,3	5,4	5,4
9. Prekių ir paslaugų eksportas	P6	12,2	–4,4	4,5	5,2	5,2
10. Prekių ir paslaugų importas	P7	12,4	–4,9	5,4	5,8	5,8

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt>

⁷ Šaltinis: LR Finansų ministerijos parengtas Ekonominės raidos scenarijus, nuoroda: <https://finmin.lrv.lt/lt/aktualus-valstybes-finansu-duomenys/ekonominės-raidos-scenarijus>

Kainų rodikliai⁸

Rodiklio pavadinimas	2022	2023	2024	2025	2026
	pokyčiai, procentais				
1. BVP defliatorius	16,5	7,4	2,8	2,4	2,3
2. Namų ūkių vartojimo išlaidų defliatorius	18,6	8,8	2,8	2,4	2,3
3. Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų defliatorius	13,5	12,7	10,3	4,4	3,7
4. Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimo defliatorius	13,6	5,5	2,6	2,4	2,4
5. Eksporto (prekių ir paslaugų) defliatorius	15,4	-0,7	0,5	1,2	1,2
6. Importo (prekių ir paslaugų) defliatorius	24,8	-6,6	0,2	1,3	1,3
7. Suderintas vartotojų kainų indeksas (vidutinis metinis)	18,9	8,8	2,8	2,4	2,3

Šaltinis: <http://finmin.lrv.lt>

Rengiant scenarijaus demografinės raidos prielaidas buvo remiamasi viešai paskelbtomis naujausiomis Eurostato demografinėmis projekcijomis. Pasikeitus demografinėms projekcijoms, tarptautinės migracijos tendencijoms ar darbo jėgos aktyvumo lygio prielaidoms darbo rinkos rodiklių raidos perspektyvos keistųsi.

Dėl nepalankios geopolitinės situacijos padidėję energetikos nepriklausomumo stiprinimo poreikiai, sparčiau įgyvendinami Europos žaliojo kurso projektai galėtų paspartinti investicinį procesą šalyje sparčiau, nei numatyta šiame scenarijuje. Investicijų raida galėtų keistis ir dėl kitų aplinkybių, tarp jų ir dėl monetarinės politikos sąlygotų pasikeitimų skolinimosi kaštuose.

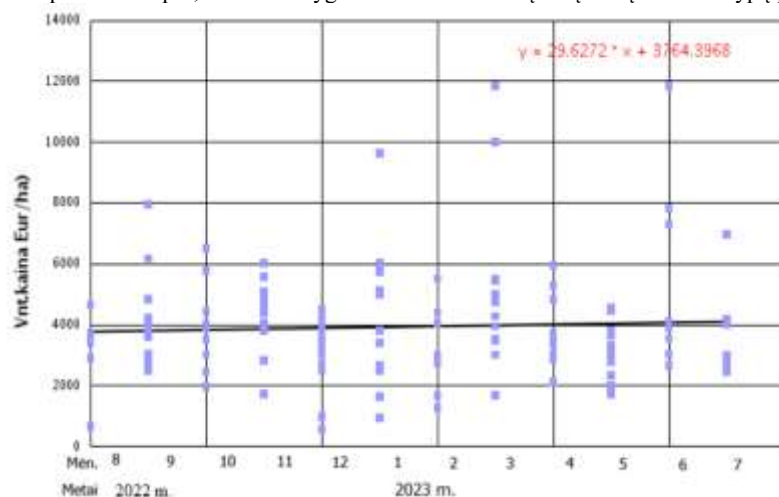
Pasikeitus gyventojų įpročiams ir elgsenai, namų ūkių finansinei padėčiai ir perkamajai galiai bei demografiniai situacijai namų ūkių vartojimo išlaidų raida būtų kitokia, nei numatyta šiame scenarijuje.

Nauji sprendimai dėl minimaliosios mėnesinės algos, viešojo sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio paveiktų vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio įverčius, numatytus šiame scenarijuje. Užsitęsęs dideliame neapibrėžtumui bei nestabiliai situacijai ir pasikeitus įmonių finansinei padėčiai darbo užmokestis privačiame sektoriuje taip pat būtų paveiktas.

Scenarijuje pateiktų rodiklių įverčius nemaža dalimi lemia scenarijaus sudarymo metu disponuojami atitinkami faktiniai statistiniai duomenys, kurie po Valstybės duomenų agentūros atliekamų peržiūrų ir/arba revizijų pastaruoju metu reikšmingai keičiasi. Taip pat scenarijuje numatyti įverčiai galėtų keistis ir dėl po šio scenarijaus parengimo priimtų ekonominės politikos formuotojų sprendimų.

Neišsipačius esminėms prielaidoms, kuriomis remiantis buvo sudaromas šis scenarijus, daugelio šiame scenarijuje numatytų rodiklių įverčiai keistųsi.

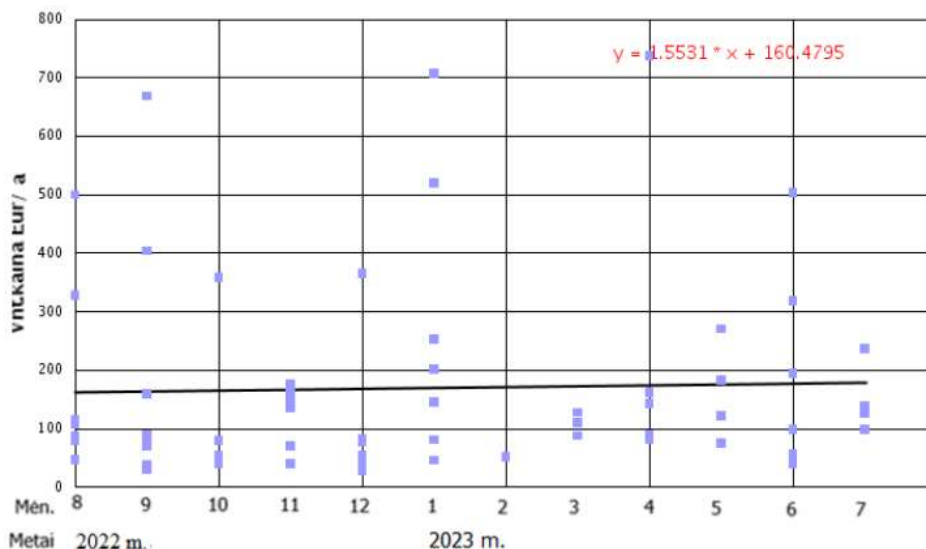
Nekilnojamasis turtas. Remiantis VĮ Registrų centras duomenimis⁸, nekilnojamojo turto registre iki 2023 m. sausio 1 d. Skuodo rajono savivaldybėje 2019–2023* m. laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: 586 kitos paskirties sklypai, 110 mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų, 325 miškų ūkio paskirties sklypai, 1 311 žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) sklypų. Sklypų skaičius 2023 m. yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



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

Nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31 12 mėnesių žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 3794 Eur/ha iki 4120 Eur/ha, t. y. 8,59 proc.

⁸Šaltinis: https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=298&ver=34&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_34&openFile=aprasomoji_dalis_298.pdf



2 pav. Skuodo rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31

Nuo 2022-08-01 iki 2023-07-31 12 mėnesių kitos paskirties žemės sklypų kainų tendencijos pokytis yra nuo 162 Eur/a iki 179 Eur/a, t. y. 10,49 proc.

2.3. Maksimaliai geriausio panaudojimo analizė

Vertinamas objektas yra Skuodo rajono savivaldybėje, Skuodo mieste, Statybininkų g. 4A. Pagal Skuodo miesto bendrąjį planą vertinamas žemės sklypas patenka į „P“ teritoriją skirtą pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Todėl daroma išvada, kad turtas atitinka maksimaliai geriausią turto panaudojimą esamomis sąlygomis ir alternatyvūs turto panaudojimai nėra tikslingi.

3. NEKILNOJAMO TURTO VERTINIMAS

Turtas vertinamas, remiantis anksčiau išdėstytomis teorinėmis ir metodinėmis prielaidomis, parinktais metodais bei rinkos apžvalga (1 skyrius).

3.1. Lyginamasis metodas

Vertinant turtą lyginamuoju metodu, atsižvelgiama į vertinamo turto vertę įtakančius faktorius: lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, sklypo plotą bei kitus faktorius, lemiančius objekto vertę. Objekto rinkos vertės nustatome lyginamuoju metodu, taikydami procentinį (arba tiesioginių dydžių) lyginimo būdą.

Lyginamuoju metodu vertinamo turto vertei nustatyti vertintojas remiasi nekilnojamojo turto – analogų pirkimo – pardavimo sandorių analizės iš duomenų banko palyginimu. Panašaus turto pardavimo sandorių duomenys taikomi su prielaidomis ir skaičiuojamos vertinamų objektų vertės, kurios koreguojamos, atsižvelgiant į laiko, vietos, dydžio, inžinerinio aprūpinimo ir kitus skirtumus.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot k_{n+1} \quad (1)$$

Čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė
PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina
 k_n – patikslinimai (pataisų koeficientai).

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

Atliekant žemės sklypo vertinimą, iš visų vertintojo užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojo pasirinktus kriterijus, buvo analizuojami vertintojo turimi duomenys apie per paskutinius 36 mėn. nuo vertinimo datos Skuodo rajono savivaldybėje įvykusius kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypų pirkimo – pardavimo sandorius.

Skaiciavimams vertintojas pasirinko 3, jo nuomone, panašiausius į vertinamą turtą (lyginamuosius sandorius) objektus pagal paskirtį ir naudojimo būdą, turto buvimo vietą, sandorio datą, plotą ir kt. Kiti sandoriai buvo atmesti dėl informacijos apie juos trūkumo ir atsirandančių netikslumų, lyginant juos su vertinamu objektu.

Lyginamųjų objektų parinkimui vertinant žemės sklypą, vertintojas vadovavosi:

- Tuo, kad parduoto žemės sklypo paskirtis būtų kita, o naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- Tuo, kad parduotas žemės sklypas būtų kuo panašesnėje vietovėje vertinamo objekto atžvilgiu (Skuodo mieste, neradus, gretimuose miestuose);
- Tuo, kad sandoris būtų kuo naujesnis;
- Tuo, kad sandoriai nesikartotų (t. y. neimama daugiau kaip vienas naujausias tų pačių parduotų objektų įvykusių sandorių).

Remiantis VĮ Registrų centras ir vertintojo turimos sandorių bazės (suformuotos pagal VĮ Registrų centras nekilnojamojo turto sandorių paieškos ataskaitas) duomenimis, Skuodo rajono savivaldybėje (mieste) 2021-11 – 2024-09 laikotarpiu nebuvo užfiksuotų komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdo sandorių (be mišraus naudojimo būdo). Papildomai sandorių ieškota gretimuose pagal vertinamo objekto vietą (Plungės, Telšių, Mažeikių, Kretingos) miestuose. Rasti papildomai 19 sandorių. Dėl perleistos dalies ploto ar labai mažo ploto bei dėl itin žemų ar aukštų kainų atmesti 1-7,9-10,12-14 sandoriai pagal naujumą. 8,11,15 sandoriai pagal naujumą parinkti lyginamaisiais.

Informacija apie pasirinktus lyginamuosius objektus pateikta 5 lentelėje.

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti, naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant ploto vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

Informacija apie palyginamuosius objektus pateikta tokia apimti, kokią pateikia VĮ Registrų centras. Kai kurių duomenų (tokių kaip forma, būklė, reljefas, privažiavimas, atstumai nuo gyvenviečių, kitų traukos centrų ir kt.) VĮ Registrų centras nepateikia, todėl į šių charakteristikų įtaką turto vertei neatsižvelgiama.

5 lentelė

Lyginamieji objektai

	1 lyginamasis	2 lyginamasis	3 lyginamasis
Adresas	Kretingos r. sav., Kretingos miesto sen., Kretinga, Šventosios g. 25D	Mažeikių r. sav., Mažeikių sen., Mažeikiai, Pavenčių g. Nr. 1..10	Mažeikių r. sav., Mažeikių sen., Mažeikiai, Žemaitijos g. Nr. 80..90
Sandorio data	2023-09	2022-11	2022-08
Įsigijimo kaina	120000,00	154500,00	150000,00
Įsigytas plotas	0,7009	0,5150	0,8000
1 aro kaina	1712,00	3000,00	1875,00
Vietovės zona	22.1.2	26.1.8	26.1.8
Užstatymas pastatais	Nenurodyta	Nenurodyta	Nenurodyta
Paskirtis	Kita	Kita	Kita
Naudojimo būdas	Komercinės paskirties teritorijos	Komercinės paskirties teritorijos	Komercinės paskirties teritorijos

Skaiciuojant objekto rinkos vertę, remiantis sukaupta informacija bei duomenų bazės analize, buvo atliekama matematinė, logiškai pagrįsta, korekcija. Objektų vertės koregavimo koeficientai nustatyti, remiantis visapusiška rinkos analize, atskirų veiksmų įtakos turto vertei, tyrimu. Žemės sklypo vertę nustatome lyginamuoju metodu, naudodami procentinį lyginimo (koregavimo) būdą, išreikštą koeficientais, plačiai taikomą užsienio ir Lietuvos turto vertinimo praktikoje (išdėstyta turto vertinimo literatūroje, žr. 1.7 skyrius).

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

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

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį, t. y. taikė procentinio palyginimo būdu nustatytas pataisas (šiuo atveju išreikštas koeficientais). Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais.

6 lentelė

Žemės sklypo 1 aro vertės apskaičiavimas

Duomenys	Objektas	1 lyginamasis		2 lyginamasis		3 lyginamasis	
Adresas	Skuodas, Statybininkų g. 4A	Kretingos r. sav., Kretingos miesto sen., Kretinga, Šventosios g. 25D		Mažeikių r. sav., Mažeikių sen., Mažeikiai, Pavenčių g. Nr. 1..10		Mažeikių r. sav., Mažeikių sen., Mažeikiai, Žemaitijos g. Nr. 80..90	
Paskirtis	Kita	Kita		Kita		Kita	
Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Komercinės paskirties teritorijos		Komercinės paskirties teritorijos		Komercinės paskirties teritorijos	
Pardavimo kaina, €		120000		154500		150000	
1 a kaina, €		1712	Vertės pataisa	3000	Vertės pataisa	1875	Vertės pataisa
Laiko pataisa	2024-10-25	2023-09	1,00	2022-11	1,08	2022-08	1,10
Vieta, verčių zona	41.1.2	22.1.2	0,42	26.1.8	0,61	26.1.8	0,61
Žemės sklypo plotas, ha	0,9437	0,7009	0,99	0,5150	0,98	0,8000	0,99
Žemės sklypo užstatymo pataisa	Užstatytas	Nenurodyta	0,95	Nenurodyta	0,95	Nenurodyta	0,95
Bendra pataisa, koef.			0,39		0,61		0,63
Koreguota 1 a pardavimo kaina			671		1822		1179

Pataisų taikymo/netaikymo pagrindimas:

Laiko pataisa: Laiko pataisos koeficientas atspindi nekilnojamojo turto vertės kitimo laiko atžvilgiu dydį. Pataisa taikoma arba netaikoma, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais (aprašomosiomis dalimis, statistiniais duomenimis).

Verčių zonos, vietos pataisa: Ši pataisa apibrėžia skirtingas vertinamo ir lyginamųjų objektų kainas dėl skirtingos vietos. Pataisa taikoma arba netaikoma, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais (aprašomosiomis dalimis, žemės vertinimo modelių horizontalia – vertikalia patikra arba vertinimo modeliu).

Bendro ploto pataisa: Bendro ploto pataisa apibrėžia vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumus dėl skirtingų jų plotų. Pataisa taikoma arba netaikoma, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais (vertinimo modeliu).

Paskirties/naudojimo būdo pataisa: Paskirties pataisa apibrėžia vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumus dėl skirtingos paskirties. Pataisa taikoma, jeigu lyginami skirtingo naudojimo būdo sklypai. Pataisa taikoma, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais (vertinimo modeliu).

Užstatymo pataisa: Ši pataisa apibrėžia vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumus dėl skirtingų jų užstatymo. Pataisa taikoma arba netaikoma, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais (vertinimo modeliu).

Našumo balo pataisa: Pataisa netaikoma, kadangi neturi įtakos kitos paskirties žemės sklypų vertei.

Inžinerinių tinklų koridoriaus pataisos: Remiantis VĮ Registrų centras teikiama sandorių informacija, neįmanoma patikrinti, ar lyginamieji objektai yra su inžineriniais koridoriais. Dėl 1.9.1 ataskaitos punkto pataisos netaikomos.

Pastaba: Kiti pataisos koeficientai nenustatinėjami, nes vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai neturi įtakos turto kainai arba vertintojas neturėjo galimybių nustatyti šių skirtumų ir jų įtakos turto kainai. Objektų finansavimas priimtas lygiareikšmis. Jeigu vieno iš koeficientų skaičiavimas prieduose nepateiktas arba skirtumų tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų nėra, taikomas koeficientas 1,00.

Bendras pataisos koeficientas apskaičiuojamas, sudauginant visus kiekvieno palyginamojo pataisos koeficientus:

$$k_{ipataisos} = k_{ilaiko} \cdot k_{ivietos} \cdot k_{ipaskirties} \cdot k_{iploto} \cdot k_{užstatymo}$$

$k_{ipataisos}$ - *i-ojo* palyginamojo bendras pataisos koeficientas;

k_{ilaiko} - *i-ojo* palyginamojo laiko pataisos koeficientas;

$k_{ivietos}$ - *i-ojo* palyginamojo vietos pataisos koeficientas;

$k_{ipaskirties}$ - *i-ojo* palyginamojo paskirties pataisos koeficientas;

k_{iploto} - *i-ojo* palyginamojo ploto pataisos koeficientas;

$k_{užstatymo}$ - *i-ojo* palyginamojo užstatymo statiniais pataisos koeficientas.

Pataisų apskaičiavimas pateikiamas prieduose.

Atlikus korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių veiksnių, išanalizavus duomenų banką, atsižvelgus į vertei įtakos turinčius faktorius (lokalizacijos vietą, pasiūlą ir paklausą, paskirtį, inžinerinį aprūpinimą, sklypo plotą esančias komunikacijas, efektyvų panaudojimą bei kita), nustatome, kad vertinamo objekto 1 a vertė svyruoja nuo 671 iki 1822 €/a.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus vertinamo objekto 1 a vertės patikslintus skaičiavimus, veiksnius ir prielaidas, pagal koreguotų lyginamųjų objektų 1 a kainų aritmetinį vidurkį nustatome žemės sklypo 1 a vertę, lygią – 1224,15 €/a*.

*Pastaba: Vidurkis buvo apskaičiuotas programa MS EXCELL, kuri naudoja nesuapvalintus duomenis, todėl galima paklaida, lyginant su suapvalintų duomenų vidurkiu.

Apskaičiuojama vertinamo objekto (jo dalies) vertė:

$$1224,15 \text{ €/a} \times 94,37 \text{ a} = 115523,46\text{€}.$$

Priimama lyginamuoju metodu apskaičiuota vertinamo turto vertė – **116000 € (Vienas šimtas šešiolika tūkstančių eurų).**

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo turto, žemės sklypo, adresu Skuodas, Statybininkų g. 4A, rinkos vertė, vertės nustatymo dieną (2024-10-25), nustatyta lyginamuoju metodu, yra 116000 € (Vienas šimtas šešiolika tūkstančių eurų).

- Vertinimas atliktas, remiantis užsakovo pateikta informacija ir dokumentais, vertintojas neatsako už užsakovo sąmoningai nepateiktą informaciją ir kitus įsipareigojimus, kurie galėjo turėti įtakos vertinamo objekto vertei.
- Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprata kaip pinigų suma, kurią optimalus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina gali būti nustatoma tik derybomis tarp pardavėjo ir pirkėjo.
- Išvada dėl turto vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo.
- Ši suma parodo vertinamo turto vertę esamos būklės, naudojimo ir vertės nustatymo dienos konjunktyrų sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.
- Vertinimas atliekamas, remiantis specialia prielaida, jog vertinamas turtas nėra įkeistas, areštuotas, į jį nėra nukreipti jokių trečiųjų asmenų reikalavimai ir turtas nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis. Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų ar pan.) ir disponavimo apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.
- Turtas vertinamas užsakovo pateiktais dokumentais, daroma prielaida, kad užsakovo pateiktame VI Registrų centras nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė įregistruoti duomenys iki vertinimo datos nepakito.

PRIEDAI

Žemės sklypo, adresu Skuodas, Statybininkų g. 4A,

APŽIŪROS AKTAS
2024-10-25 Nr. 2410.08
(data)
Islandijos pl. 91, Kaunas
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. *Apžiūros vieta:* Skuodas, Statybininkų g. 4A.
2. *Apžiūros data:* 2024-10-25.
3. *Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas:* 13 val. 00 min.
4. *Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste:*

Aprašymas pateiktas 2.1 skyriuje.

5. *Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:*

Aprašymas pateiktas 2.1 skyriuje.

	<i>Taip</i>	<i>Ne</i>
6. <i>Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)</i>	[] [X]	[] []

7. *Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys), jų nedalyvavimo priežastys (jei asmuo nedalyvavo apžiūroje) ir vertintojo (vertintojo asistento) vardas pavardė, kontaktiniai duomenys:*

7.1. UAB „Turto ir verslo tyrimo centras“ turto vertintojas Aurimas Chmieliauskas, tel.: +37061772343

7.2. _____

Aurimas Chmieliauskas
(vertintojo vardas, pavardė)

(parašas)

(užsakovo/užsakovo atstovo vardas, pavardė)

(parašas)

Vertinamo turto fotofiksacija



1 – 5 pav. Vertinamo žemės sklypo ir aplinkos nuotraukos



Registro ir kadastro dokumentų kopijos



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 6262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

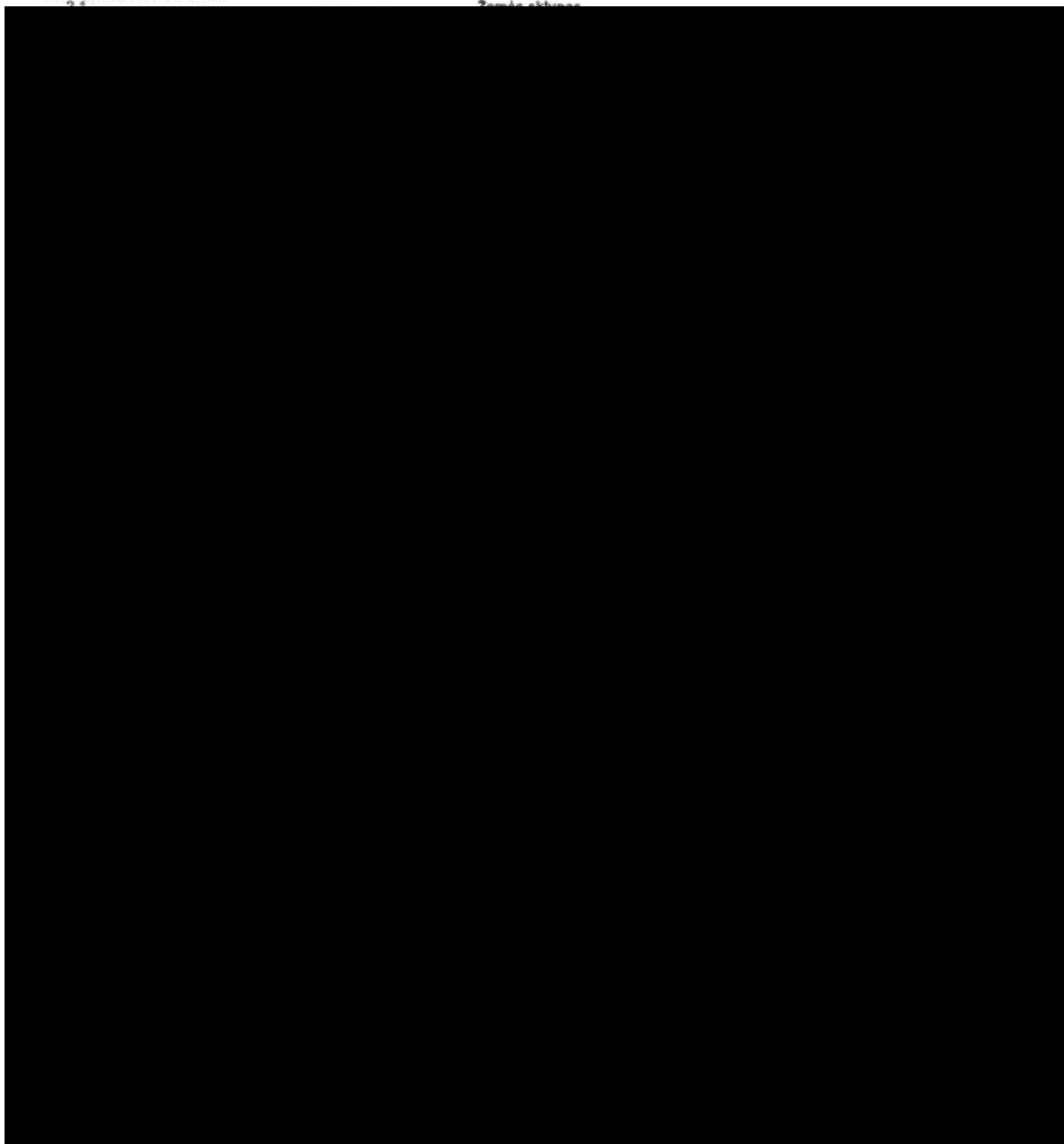
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

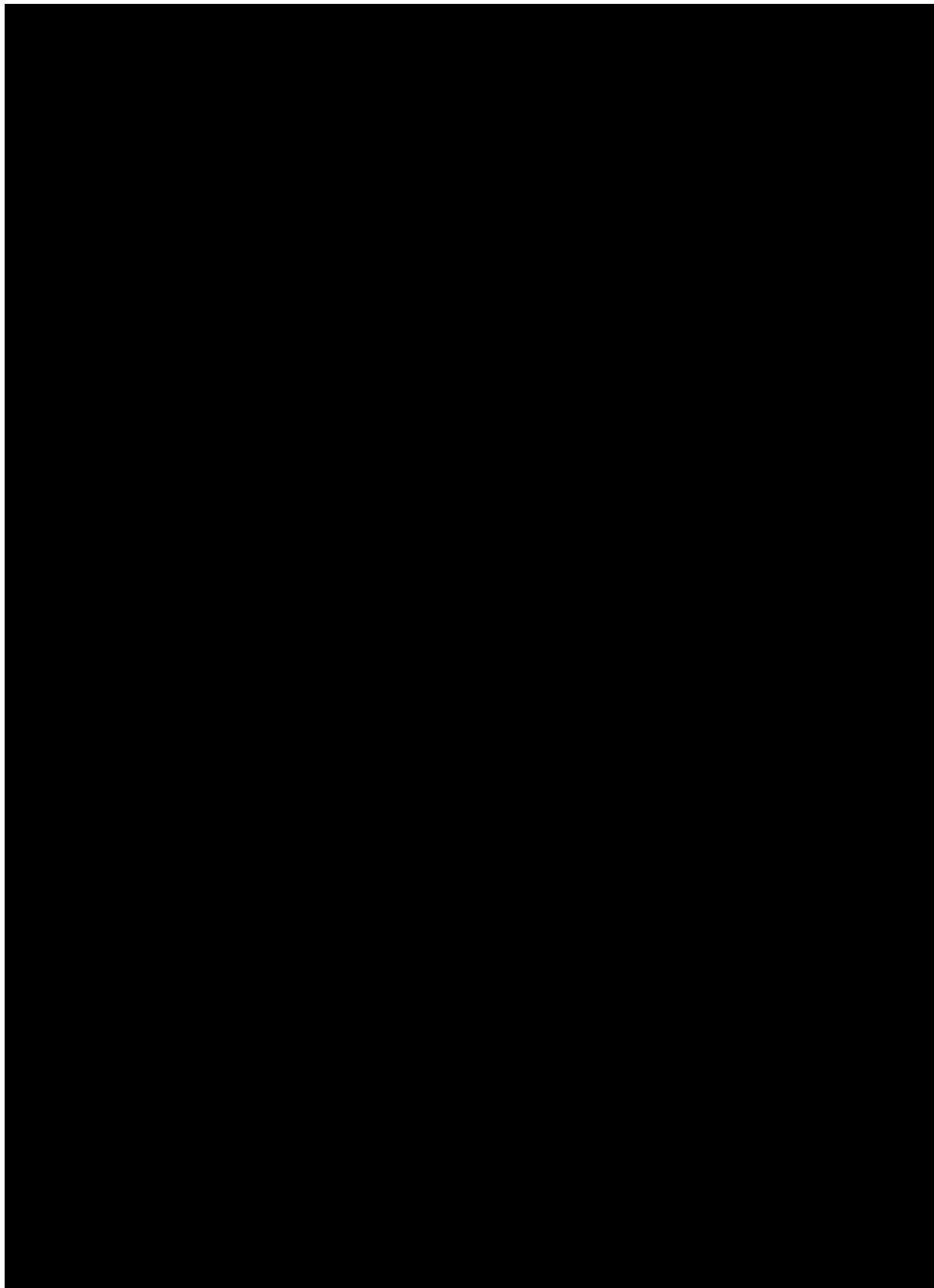
2024-10-22 11:35:52

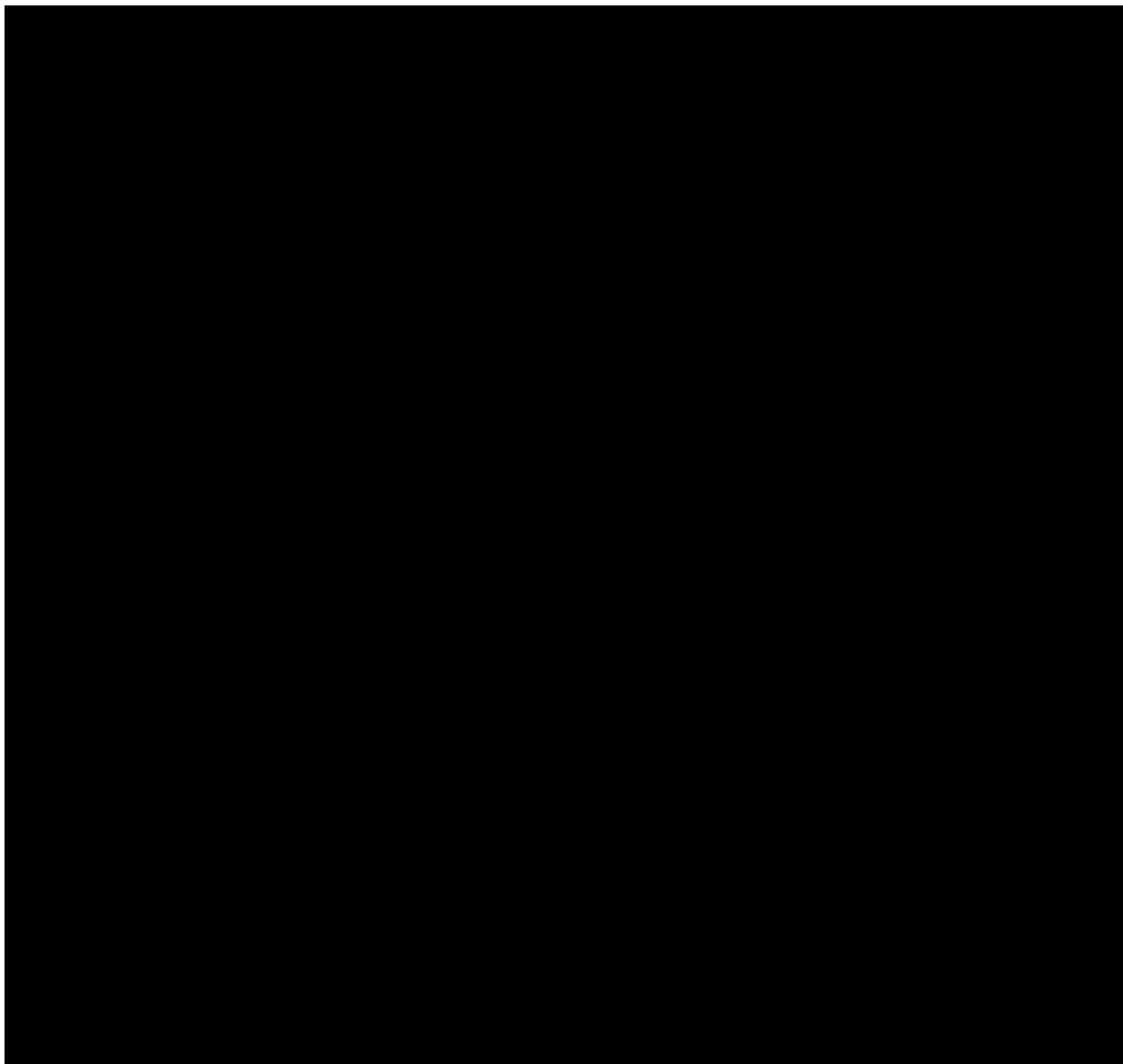
1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/3483429
Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais
Sudarymo data: 2024-07-11
Adresas: Skuodas, Statybininkų g. 4A

2. Nekilnojamieji daiktai:









Kadaifire netoien pavadinimas	55Kadaifire m. k. v.		
	Kadaifire	hikonas	aktyvas
Suma nelygi indikative kainu	7	5	0

Sariwidyba	Skanda
Sarūja	
Symasig vėšvė	Skanda
Švė, narsė Nė	Šarūvėskė g. 4A

Drellinople	Drellina larvas skūpo radastro Nr.	Paruženos
3-4		Šašydomas 8-15 m.
4-7		Šaš. Nr. 1 (Šašydomas 8-15 m.)
7-8		VPF
9-11	9550/0042-013	VPF

Skaidro rajono savivaldybės
meras

Se pagel 2024 et. 38, rex. 10 d. allica, 3
parvulus brevis adipe phoe stridyllum cibaria et aquadella. Tunc 30 d. phoe
indider

LITTING RESPIRATOR

(Please print name clearly above signature)

UAB "Būvda varda šis Garsas"

(Name) (Date) (Page)

[illegible]

Antony Brown

RECEIVED

MD = Paurio malininkai

K. Chodurczak s. 19-202 Kiedrzyń, LT-07130

Year	Number of students	Gender
2000	100	Male
2001	100	Male
2002	100	Male
2003	100	Male
2004	100	Male
2005	100	Male
2006	100	Male
2007	100	Male
2008	100	Male
2009	100	Male
2010	100	Male
2011	100	Male
2012	100	Male
2013	100	Male
2014	100	Male
2015	100	Male
2016	100	Male
2017	100	Male
2018	100	Male
2019	100	Male
2020	100	Male
2021	100	Male
2022	100	Male
2023	100	Male
2024	100	Male
2025	100	Male
2026	100	Male
2027	100	Male
2028	100	Male
2029	100	Male
2030	100	Male
2031	100	Male
2032	100	Male
2033	100	Male
2034	100	Male
2035	100	Male
2036	100	Male
2037	100	Male
2038	100	Male
2039	100	Male
2040	100	Male
2041	100	Male
2042	100	Male
2043	100	Male
2044	100	Male
2045	100	Male
2046	100	Male
2047	100	Male
2048	100	Male
2049	100	Male
2050	100	Male
2051	100	Male
2052	100	Male
2053	100	Male
2054	100	Male
2055	100	Male
2056	100	Male
2057	100	Male
2058	100	Male
2059	100	Male
2060	100	Male
2061	100	Male
2062	100	Male
2063	100	Male
2064	100	Male
2065	100	Male
2066	100	Male
2067	100	Male
2068	100	Male
2069	100	Male
2070	100	Male
2071	100	Male
2072	100	Male
2073	100	Male
2074	100	Male
2075	100	Male
2076	100	Male
2077	100	Male
2078	100	Male
2079	100	Male
2080	100	Male
2081	100	Male
2082	100	Male
2083	100	Male
2084	100	Male
2085	100	Male
2086	100	Male
2087	100	Male
2088	100	Male
2089	100	Male
2090	100	Male
2091	100	Male
2092	100	Male
2093	100	Male
2094	100	Male
2095	100	Male
2096	100	Male
2097	100	Male
2098	100	Male
2099	100	Male
2100	100	Male

Project Name	Project Manager	Project Status	Project Budget	Project Completion Date
Project A	John Doe	Completed	\$100,000	2023-12-31
Project B	Jane Smith	In Progress	\$200,000	2024-06-30
Project C	Mike Johnson	On Hold	\$50,000	2024-03-31
Project D	Sarah Lee	Planned	\$300,000	2025-01-31

[illegible]

Ullrichs Verlag's information No. 2M-M-9842

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė RAMUNAS MARKAUSKAS
Data: 2024-08-06 07:17:05
Paskirtis: Byla patikrinta

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė ARVYDAS VOŠYLIUS
Data: 2024-08-06 11:01:44
Paskirtis: Byla suderinta

ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Žemės sklypo plotas 9437 m²

Žemės sklypo kadastro numeris:	kodas	būklas	aktyvas
7 5 1 0 0 0 1 0 2			

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinatų sistema: LKS-94			
Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	B	6239942.04	344767.78
2	B	6239948.93	344754.50
3	B	6239942.53	344776.06
4	B	6240020.14	344851.92
5	B	6240002.06	344869.62
6	B	6240014.06	344801.62
7	B	6239984.65	344821.48
8	B	6239995.28	344822.88
9	B	6239902.35	344833.67
10	B	6239887.88	344819.24
11	B	6239918.72	344766.83
12	B	6239921.20	344789.21
13	NK	6239920.67	344812.32
14	NK	6239981.03	344871.82
15	NK	6239989.85	344805.56
16	NK	6239885.56	344810.24
17	NK	6239915.33	344815.20
18	S	6239954.89	344775.13
19	S	6239977.64	344777.23
20	S	6239921.26	344793.45
21	S	6239916.48	344789.00
22	S	6239901.15	344805.31
23	S	6239903.30	344807.40
24	S	6239801.35	344819.95
25	S	6239885.13	344817.92
Žemės sklypo centro koordinatės			
Koordinatų sistema		Koordinatės X,Y	
Valstybinė LKS-1994		X=6239919 Y=3448443	
Žemėnėlių auštis:		ERNESTAS ŽIRIŠ	
		v. parašė	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	
		2024-06-05	
		Data	

Pataisų skaičiavimo lentelė

Laiko pataisa													
		Vertinimo arba sandorio data	Pataisa laiko intervalui nuo 2021-08 iki 2022-08				Pataisa laiko intervalui nuo 2022-08 iki 2023-08				Bendras laiko pataisos koeficientas		
			Metinis kainos pokytis, %	Mėnesio kainos pokytis, %	Mėnesių skaičius nuo sandorio datos iki 2022-08, mėn.	Laiko pataisos koeficientas 2021-08 - 2022-08 laiko intervalui, %	Metinis kainos pokytis, %	Mėnesio kainos pokytis, %	Mėnesių skaičius nuo sandorio datos iki 2023-08, mėn.	Laiko pataisos koeficientas laiko intervalui nuo 2022-08 iki 2023-08, %	Bendras laiko pataisos koeficientas		
Stulpelio indeksas		A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	k _{laiko}		
Eil. Nr.	Duomenų šaltinis arba formulė: Objektas:	Sandorių bazė, RC išrašas	Šaltinis Nr. 6	A1/12mėn.	A3 = 2021-08 - A0 ₁	A4 = A2·A3	Šaltinis Nr. 1	A6 = A5/12	Jei sandoris įvykęs anksčiau negu 2022-08, tuomet formulė A7=2023-08-2022-08, jei vėliau, formulė tuomet A7=2023-08-A0 ₁		A7 = A6·A7	k _{laiko} =(100proc. + A4)/100 · (100proc. + A8)/100	
		2024-10	7,60	0,63			10,49	0,87					
		2023-09	7,60	0,63	0,00	0,00	10,49	0,87	0,00	0,00	1,00		
		2022-11	7,60	0,63	0,00	0,00	10,49	0,87	9,00	7,87	1,08		
		2022-08	7,60	0,63	0,00	0,00	10,49	0,87	12,00	10,49	1,10		
Vietos pataisa													
		Vertinamo ir lyginamųjų objektų verčių zonos Nr.	Jei lyginamieji objektai yra tame pačiame rajone, stulpelyje nurodomas kainos koeficientas pagal VĮ Registrų centras masinio vertinimo modelį atitinkamai verčių zonai, jei bent vienas lyginamasis objektas yra kitame rajone, nurodoma vidutinė vieno aro kaina atitinkamoje verčių zonoje pagal VĮ Registrų centras masinio vertinimo modelio horizontalią - vertikalią patikrą	Vietos pataisos koeficientas	Ploto pataisa		Užstatymo pataisa					Bendras pataisos koeficientas	
					Plotas, a	Reikšmė pagal RC modelį	Ploto pataisos koeficientas	Užstatytas plotas, a	Neužstatytas plotas, a	Užstatytam žemės sklypui taikomas koeficientas pagal RC modelį	Užstatymo koeficientas pritaikytas pagal užstatytą žemės sklypo dalį		Užstatymo pataisos koeficientas
Stulpelio indeksas		B0	B1	k _{vietos}	C0	C1	k _{ploto}	D0	D1	D2	D3	k _{užstatymo}	k _{užstatymo}
Eil. Nr.	Duomenų šaltinis arba formulė: Objektas:	www.regia.lt	Šaltinis Nr. 2 (jei lyginamieji objektai yra tame pačiame rajone) kitu atveju šaltiniai Nr. 1, 3, 4, 5	k _{vietos} = B _{1,ver} /B ₁	Sandorių bazė, RC išrašas	Šaltinis Nr. 2	k _{ploto} = C _{1,ver} /C ₁	Sandorių bazė, RC išrašas	Sandorių bazė, RC išrašas	Šaltinis Nr. 2	D4 = D2·(D0/C0)+(D1/C1)	k _{užstatymo} = D _{4,ver} /D ₄	k _{užstatymo} = k _{laiko} · k _{vietos} · k _{ploto} · k _{užstatymo}
		41.1.2	805,000		0,9437	0,95		0,9437	0,0000	0,95	0,95		
		22.1.2	1930,000	0,42	0,7009	0,96	0,99	0,0000	0,7009	0,95	1,00	0,95	0,39
		26.1.8	1330,000	0,61	0,5150	0,97	0,98	0,0000	0,5150	0,95	1,00	0,95	0,61
		26.1.8	1330,000	0,61	0,8000	0,96	0,99	0,0000	0,8000	0,95	1,00	0,95	0,63
Duomenų šaltiniai ir nuorodos													
Šaltinis Nr. 1:		2024 metų masinio vertinimo	Skuodo r. sav.	aprašomoji dalis:	https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=136&ver=34&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_34&openFile=aprasomoji_dalis_136.pdf								
Šaltinis Nr. 2:		2024 metų masinio vertinimo	Skuodo r. sav.	vertinimo modeliai:	https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=136&ver=34&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_34&openFile=vertinimo_modeliai_136.pdf								
Šaltinis Nr. 3:		2024 metų masinio vertinimo	Kretingos r. sav.	aprašomoji dalis:	https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=127&ver=34&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_34&openFile=aprasomoji_dalis_127.pdf								
Šaltinis Nr. 4:		2024 metų masinio vertinimo	Mažeikiai r. sav.	aprašomoji dalis:	https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=359&ver=34&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_34&openFile=aprasomoji_dalis_359.pdf								
Šaltinis Nr. 5:		2024 metų masinio vertinimo	Mažeikiai r. sav.	aprašomoji dalis:	https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=359&ver=34&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_34&openFile=aprasomoji_dalis_359.pdf								
Šaltinis Nr. 6:		2023 metų masinio vertinimo	Skuodo r. sav.	aprašomoji dalis:	https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?res=img&sav=136&ver=33&dir=masvert_publikavimai/vertinimo_modeliai_33&openFile=aprasomoji_dalis_136.pdf								

Lentelės paaiškinimai

„**Laiko pataisa**“ lentelės dalyje nustatoma laiko pataisa.

A0 indeksu pažymėtame stulpelyje nurodytos vertinimo ir lyginamųjų objektų sandorių datos mėnesio tikslumu.

A1 stulpelyje nurodomas per 2021-08 – 2022-08 laiko intervalą įvykęs metinis kainų pokytis. Šis duomuo pateiktas VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentuose, atitinkamam rajonui ar savivaldybei (kurioje yra vertinamas objektas), aprašomosios dalies skyriuje „Statistiniai rinkos duomenys“. Duomenų šaltinio arba formulės eilutėje, A1 stulpelyje nurodytas šaltinio numeris, kurio nuoroda pateikta lentelės dalyje „Duomenų šaltiniai ir nuorodos“).

A2 stulpelyje nurodytas mėnesio pokytis, apskaičiuotas pagal formulės eilutėje nurodytą formulę.

A3 stulpelyje nurodytas mėnesių skaičius nuo kiekvieno lyginamojo sandorio datos iki 2022-08 datos (šiuo atveju skaičiuojama pataisa laiko intervalui nuo 2021-08 iki 2022-08). Jeigu sandoris yra įvykęs vėliau nei 2022-08, tuomet mėnesių skaičius lygus 0.

A4 stulpelyje nurodytas laiko pataisos koeficientas kiekvienam lyginamajam objektui, laiko intervalui 2021-08 – 2022-08, apskaičiuotas pagal duomenų šaltinio arba formulės eilutėje nurodytą formulę.

A5 stulpelyje nurodytas per 2022-08 – 2023-08 laiko intervalą įvykęs metinis kainų pokytis. Šis duomuo pateiktas VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentuose, atitinkamam rajonui ar savivaldybei (kurioje yra vertinamas objektas), aprašomosios dalies skyriuje „Statistiniai rinkos duomenys“.

A6 stulpelyje nurodytas mėnesio pokytis apskaičiuotas pagal formulės eilutėje nurodytą formulę.

A7 stulpelyje nurodytas mėnesių skaičius nuo kiekvieno lyginamojo sandorio datos iki 2023-08, jeigu sandoris yra įvykęs vėliau nei 2022-08. Jeigu sandoris yra įvykęs anksčiau nei 2022-08, tuomet skaičiuojamas mėnesių skaičius nuo 2022-08 iki 2023-08, t.y. 12 mėnesių. Jei sandoris yra įvykęs vėliau nei 2023-08, tuomet, darant prielaidą, kad nuo 2023-08 iki vertinimo datos rinkoje reikšmingų pasikeitimų neįvyko, priimamas mėnesių skaičius 0.

A8 stulpelyje nurodytas laiko pataisos koeficientas kiekvienam lyginamajam objektui, laiko intervalui nuo 2022-08 iki 2023-08, apskaičiuotas pagal duomenų šaltinio arba formulės eilutėje nurodytą formulę. *Pastaba:* Kadangi VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentuose (aprašomojoje dalyje, statistinių duomenų skyriuje) pateikiami iki 2023-08 datos vykę kainų pokyčiai, daroma prielaida, kad kainos nuo 2022-09 iki vertinimo datos reikšmingai nepakito.

k_{laiko} - stulpelyje apskaičiuojamas laiko pataisos koeficientas įvertinant dviejų intervalų laiko pokyčius pagal duomenų šaltinio arba formulės eilutėje nurodytą formulę.

„**Vietos pataisa**“ lentelės dalyje nustatoma vietos pataisa.

B0 stulpelyje nurodomi vertinamo ir lyginamųjų objektų verčių zonos numeriai pagal šaltinius, nurodytus duomenų šaltinio arba formulės eilutėje.

B1 stulpelyje nurodoma:

- Jei lyginamieji objektai yra tame pačiame rajone/savivaldybėje, nurodomas kainos koeficientas vertinamam ir lyginamiesiems objektams pagal jų verčių zoną, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais, tiksliau atitinkamo rajono/savivaldybės (kuriame yra vertinamas objektas) vertinimo modeliu atitinkamai paskirčiai (šaltinis Nr. 2).

- Jei bent vienas lyginamasis objektas yra kitame rajone/savivaldybėje, nurodoma vertinamo ir lyginamųjų objektų vidutinė vertė atitinkamoje verčių zonoje. Šie duomenys nurodyti VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentuose, atitinkamam rajonui ar savivaldybei (kurioje yra vertinamas lyginamieji objektai), aprašomosios dalies skyriuose „Modelių patikra“. Šiuo atveju naudojami šaltiniai Nr. 1, 3, 4, 5.

k_{vietos} stulpelyje apskaičiuojamas vietos koeficientas, padalinant vertinamo objekto B1 stulpelyje nurodytą reikšmę iš atitinkamo lyginamojo B1 stulpelyje nurodytos reikšmės.

„**Ploto pataisa**“ lentelės dalyje nustatoma ploto pataisa.

C0 stulpelyje nurodytas vertinamo ir lyginamųjų objektų plotas, ha.

C1 stulpelyje nurodyti vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų koeficientai pagal VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentuose, tiksliau atitinkamo rajono/savivaldybės (kuriame yra vertinamas objektas) vertinimo modelyje atitinkamai paskirčiai pateiktą ploto ir kainos priklausomybės grafiką (šaltinis Nr. 2).

k_{ploto} stulpelyje apskaičiuojamas ploto koeficientas, padalinant vertinamo objekto C1 stulpelyje nurodytą reikšmę iš atitinkamo lyginamojo C1 stulpelyje nurodytos reikšmės.

„**Užstatymo pataisa**“ lentelės dalyje nustatoma užstatymo pataisa.

D0 stulpelyje nurodytas užstatytas vertinamo ar lyginamojo sklypo plotas, ha. Šiuo atveju daroma prielaida, kad lyginamieji objektai nėra užstatyti (vertintojas neturi duomenų, kad jie užstatyti, sklypai sandoryje įsigyti be pastatų ar statinių).

D1 stulpelyje nurodytas neužstatytas vertinamo ar lyginamojo sklypo plotas, ha.

D2 stulpelyje nurodyti vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų koeficientai, remiantis VĮ Registrų centras masinio vertinimo dokumentais, tiksliau atitinkamo rajono/savivaldybės (kuriame yra vertinamas objektas) vertinimo modeliu atitinkamai paskirčiai (šaltinis Nr. 2) pagal vertinamo žemės sklypo užstatymo tankumą ir intensyvumą.

D3 stulpelyje nurodyta reikšmė apskaičiuota pagal duomenų šaltinio arba formulės eilutėje nurodytą formulę. Kadangi vertinamas ar lyginamieji objektai gali būti dalinai užstatyti, formulėje apskaičiuojamas kainos koeficientas užstatytai sklypo daliai.

k_{užstatymo} stulpelyje apskaičiuojamas užstatymo koeficientas, padalinant vertinamo objekto D3 stulpelyje nurodytą reikšmę iš atitinkamo lyginamojo D3 stulpelyje nurodytos reikšmės.

„**Bendras pataisos koeficientas**“ stulpelyje apskaičiuotos atitinkamų lyginamųjų bendros pataisos sudauginant atitinkamo lyginamojo laiko, vietos, ploto ir užstatymo pataisas.