

**2025-05-02**  
**Panevėžys**

**NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO**  
**ATASKAITA Nr. TV25/0418-4N**

**NAMŲ VALDOS STATINIAI**

**Vertinamojo turto adresas:**     **Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28**

**Vertinimo užsakovas:**         **Skuodo rajono savivaldybės administracija**

## TURINYS

<b>1. BENDROJI DALIS.....</b>	<b>3</b>
1.1. VERTINIMO PAGRINDAS, VERTINIMO UŽSAKOVAS.....	3
1.2. VERTINAMASIS OBJEKTAS, TEISINIS REŽIMAS .....	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS.....	4
1.4. TURTO VERTINTOJAS.....	4
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS .....	4
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR DOKUMENTAI.....	4
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	5
1.8. SĄVOKOS SUSIJUSIOS SU VERTINAMUOJU TURTU .....	5
1.9. VERTINIMO PRIELAIDOS, YPATYBĖS, APIBRĖŽTYS .....	6
1.10. VERTINIMO METODAI, METODŲ TAIKYMO BŪDAI .....	7
1.11. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA .....	7
<b>2. VERTINAMOJO TURTO APRAŠYMAS.....</b>	<b>9</b>
2.1. VIETOVĖS CHARAKTERISTIKA .....	9
2.2. VIETOVĖS APIBŪDINIMAS, GRETIMYBĖS .....	10
2.3. VERTINAMOJO OBJEKTO INDIVIDUALŪS POŽYMIAI .....	10
<b>3. VERTINAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA .....</b>	<b>12</b>
3.1. EUROPOS EKONOMINĖS, FINANSINĖS IR PINIGŲ APLINKOS RAIDA .....	12
3.1.1. Ekonominis aktyvumas.....	12
3.1.2. Infliacija .....	13
3.1.3. Rizikos vertinimas .....	13
3.1.4. Finansinės ir pinigų aplinkos sąlygos .....	14
3.2. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS .....	14
3.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA .....	16
3.3.1. Būsto rinkos apžvalga .....	16
3.3.2. Nekilnojamojo turto sandorių dinamika .....	17
3.3.3. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto rinkos statistika .....	18
3.4. PASIŪLOS RINKA.....	18
<b>4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS .....</b>	<b>20</b>
4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....	20
4.2. VERTINIMO METODŲ PARINKIMO PAGRINDIMAS.....	20
4.3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU .....	21
4.3.1. Metodo taikymas.....	21
4.3.2. Lyginamųjų objektų atranka .....	22
4.3.3. Pataisos koeficientai ir jų nustatymo principai .....	22
4.4. PATAISOS KOEFICIENTŲ NUSTATYMAS IR VERTĖS SKAIČIAVIMAS.....	23
4.4.1. Pataisos koeficientų nustatymas .....	23
4.4.2. Rinkos vertės skaičiavimas .....	25
4.5. SĄLYGINIS VERČIŲ IŠSKIRSTYMAS.....	26
<b>5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS .....</b>	<b>27</b>

### ATASKAITOS PRIEDAI:

1. Vertinamo turto NTR duomenų bazės išrašas
2. Kadastrinių matavimų bylos ištrauka
3. Vertinamo turto nuotraukos
4. Būsto kainų indeksai
5. Vertinamo turto apžiūros aktas
6. Turto vertinimo įmonės ir turto vertinimo ataskaitą parengusių darbuotojų kvalifikaciniai pažymėjimai

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. VERTINIMO PAGRINDAS, VERTINIMO UŽSAKOVAS

Individualus turto vertinimas atliktas ir turto įvertinimo ataskaita paruošta 2025-04-16 turto vertinimo sutarties Nr. VP5-64 pagrindu. Ši sutartis pasirašyta tarp MB „Turto estetika“ ir turto įvertinimo užsakovo gavus prašymą nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę.

Užsakovas: Skuodo rajono savivaldybės administracija, biudžetinė įstaiga, buveinės adresas Vilniaus g. 13, LT-98112 Skuodas, duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre.

### 1.2. VERTINAMASIS OBJEKTAS, TEISINIS REŽIMAS

Vertinamasis objektas – teisiškai įregistruotas nekilnojamasis turtas: statiniai registro Nr. 97/6532 (toliau tekste bendru atveju – *Statiniai*). Pagal NTR centrinio duomenų banko išrašo (žr. prieduose) duomenis nustatyti teisiniai duomenys ir pagrindinės charakteristikos pateikiamos tekste žemiau:

- Pastatas - Gyvenamasis namas registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6018, pažymėjimas plane 1A1b, paskirtis gyvenamoji (vieno buto pastatai), aukštų skaičius 1, kambarių skaičius 3, bendras plotas 71,61 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Tvartas registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6029, pažymėjimas plane 2I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 34,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Daržinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6032, pažymėjimas plane 3I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 29,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6046, pažymėjimas plane 4I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 13,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Ūkinis pastatas registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6050, pažymėjimas plane 5I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 31,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6061, pažymėjimas plane 6I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 7,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6072, pažymėjimas plane 7I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 29,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6083, pažymėjimas plane 8I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 14,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Pastatas - Viralinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6094, pažymėjimas plane 9I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 18,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28;
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (šulinys, tualetas) registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6107, paskirtis kiti inžineriniai statiniai, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28.
- Vertinamo turto savininkas: Skuodo rajono savivaldybė, a.k. 111104649.
- Juridiniai faktai: įrašų nėra.
- Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra.

Visi kiti detalūs vertinamojo turto juridiniai duomenys pateikiami NTR išrašė (žr. prieduose).

Sklypas, kuriame yra vertinami pastatai, nesuformuotas (unikalus Nr. nesuteiktas).

### 1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuluotas remiantis užsakovo prašymu atlikti turto įvertinimą, bei turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo<sup>1</sup> ir turto ir verslo vertinimo metodikos nuorodomis<sup>2</sup>:

*Vertinimo atvejis* – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyto atveju (privalomas).<sup>3</sup>

*Vertinimo tikslas* – nuosavybės teisės perleidimo (pardavimo).

### 1.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą įvertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė MB „Turto estetika“, mažoji bendrija, buveinės adresas Panevėžio r, Šilagalys, Nendrės g. 9, įmonės kodas 306971896, duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi VĮ registru centro Juridinių asmenų registre, įmonės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas Nr. LT24-TVCAP-00000279-7, išduotas 2024-08-29. Įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. L4-000219. Turto vertintojas Jonas Akelis - nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000243, išduotas 2001-03-28, kilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000148, išduotas 2000-04-21; turto vertintojo asistentas Mindaugas Akelis - nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000516, išduotas 2024-04-23. Vertinimo ataskaitą patvirtino MB „Turto estetika“ įgaliotas asmuo Justina Čepanauskaitė.

### 1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

Apžiūros metu užfiksuotos vertinamojo turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, objektas fotografuotas, surašytas apžiūros aktas. Apžiūroje dalyvavo ir paaiškinimus teikė vertinimo užsakovo atstovas.

Vertinimo proceso datos:

- Turto apžiūros data – 2025-04-18;
- Turto vertės nustatymo data – 2025-04-18;
- Ataskaitos surašymo data – 2025-05-02.

### 1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- VĮ RC NTR centrinio duomenų banko išrašu (žr. prieduose).
- Kadastrinių matavimų bylos ištrauka (žr. prieduose).
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis (žr. prieduose).
- Užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais apie objekto būklę turto vertės nustatymo metu.
- VĮ RC duomenų bazę.
- 2025-01-01 Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SMV-174 (7.21 E).

Svarbiausi teisiniai ir metodiniai šaltiniai, suformavę vertintojo išvadas, yra:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (galiojanti suvestinė redakcija).
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (TVVPI) (galiojanti suvestinė redakcija). Toliau tekste – TVVPI.
- Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija). Toliau tekste – Metodika.
- Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d., įsakymas Nr. 1K-160 „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 50-2503).
- Tarptautiniai vertinimo standartai 2022, Tarptautinė vertinimo standartų taryba. AVNT vertimas į lietuvių kalbą 2022. Toliau tekste – TVS 2022.
- Europos vertinimo standartai 2025, TEGoVA, dešimtas leidimas. Toliau tekste – EVS.
- Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, pagalbinė vertinimo priemonė, Market Trend Valuation Center, 2023. Nr. 1 (2 leidimas). Tyrimų bendrovė Value Advise, UAB.

<sup>1</sup> LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 4 straipsnis.

<sup>2</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 2 straipsnis, I ir II dalys.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, 21 straipsnis.

- Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas NTK 2025; Patvirtinta VĮ Registrų centro generalinio direktoriaus 2024 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. VE-831 (1.3 E). Toliau tekste – *Kainynas*.
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas (galiojanti suvestinė redakcija);
- Aleknavičius A. Nekilnojamojo turto vertinimas, vadovėlis. - Kaunas: Ardiva, 2008.
- Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, monografija. Vilnius, VU leidykla, 2015.
- AVNT ir LTVA seminarų medžiaga.

## 1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Turto vertės pagrindimas apima bendrosios bei specifinės informacijos, susijusios su vertinimu surinkimą, tikslinimą bei analizę. Turto vertinimas buvo atliktas etapais:

- Gautas vertinimo užsakovo prašymas nustatyti turto vertę.
- Sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo tikslas.
- Vertintojas patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą: atliko vertinamojo objekto apžiūrą, sutikrino pateiktus egzistavimą patvirtinančius dokumentus.
- Surašytas vertinamojo objekto apžiūros aktas;
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus, pasiūlą, turto naudotojus;
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamojo turto rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;
- Atlikti skaičiavimai ir nustatyta vertinamojo turto rinkos vertė.

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojosi informacija, kurią jam pateikė užsakovas ir kuri vertintojams yra viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami ataskaitos 1.6 skyriuje „Informacijos šaltiniai ir dokumentai“.

Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisės aktų.

## 1.8. SĄVOKOS SUSIJUSIOS SU VERTINAMUOJU TURTU

• 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.<sup>4</sup>

• Nekilnojamas turtas (nekilnojamas daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.<sup>5</sup>

• Statinys – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas.<sup>6</sup>

• Pastatas – apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos.<sup>7</sup>

• Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už turtą.<sup>8</sup> Kaina už konkrečias prekes (paslaugas) ar kitą turtą yra reliatyvus vertės patvirtinimas, padarytas konkrečių pardavėjų (paslaugų teikėjų) ir pirkėjų (paslaugų gavėjų) tam tikromis aplinkybėmis (pagal ekonomikos teoriją).

• Rinka – aplinka, kurioje prekės ir paslaugos pasitelkus kainos mechanizmą, cirkuliuoja tarp pirkėjo ir pardavėjo (pagal turto vertinimo standartus).

• Geriausias turto naudojimas – turi būti įmanomas fiziškai, pagrįstas finansiškai, leistinas teisiškai ir užtikrinantis didžiausią vertę.<sup>9</sup>

• Verčių zona (VZ) – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama žemės verčių zonų žemėlapyje, kuri sudaro bei koreguoja VĮ Registrų centras.

• Vietovės pataisos koeficientas (VPK) – koeficientas, apibrėžiantis tam tikro nekilnojamojo turto segmento verčių zonos vidutinės kainas. Juos apskaičiuoja bei koreguoja VĮ Registrų centras.

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 straipsnio 10 punktas

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 straipsnio 5 punktas

<sup>6</sup> Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 2 straipsnio 2 punktą

<sup>7</sup> Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 2 straipsnio 7 punktą

<sup>8</sup> LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 str. 20 punktą.

<sup>9</sup> TVS 2022, 104-asis TVS „Vertės pagrindai“, 140.2 punktą

## 1.9. VERTINIMO PRIELAIDOS, YPATYBĖS, APIBRĖŽTYS

Turto vertinimas atliekamas TVVPĮ 21 straipsnyje nustatyta tvarka. Turto rinkos vertės nustatymo atveju vertinimas atliekamas remiantis Metodikos VI skyriaus „Vertinimas nuosavybės teisės perleidimo tikslu“ nurodymais taip pat TVS, EVS bei šių standartų metodiniais nurodymais.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje nurodyta, kad vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:

- rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

Turto vertinimo pagrindinė prielaida yra tiek užsakovui, tiek trečiosioms šalims aktuali disponuojamo turto vertė rinkoje, vertinimo tikslas – nustatyti vertinamo objekto rinkos vertę. TVS nurodo: „Vertintojai privalo *pasirinkti atitinkamą vertės pagrindą (ar pagrindus) pagal vertinimo sąlygas ir tikslą.*“<sup>10</sup> Taigi, pagal aukščiau išdėstytą turtas vertinamas rinkos vertės pagrindu. Ataskaitoje rinkos vertė suprantama taip, kaip ji apibrėžiama TVVPĮ.

Rinkos vertės apibrėžimai pateikiami daugelyje šaltinių iš esmės yra tapatūs. TVS rinkos vertė apibrėžiama: *Rinkos vertė* – nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikė dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.<sup>11</sup>

*Rinkos vertė* yra pagrindinė sąvoka nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto, o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, besikeičiančios informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių. Sąvoka „vertė“ nereiškia realios/baigtinės sumos, kuri gali būti sumokėta konkrečioms šalims sudarius konkretų sandorį. Vertė konkrečiam asmeniui atspindės to turto naudą priklausomai nuo asmeninių išteklių ir galimybių. Atitinkamos rinkos kontekste vertė – tai veikiau pagrįstai tikėtina ir apskaičiuota suma, kuri gali būti sumokėta, t. y. labiausiai tikėtina kaina tokios rinkos sąlygomis, kokios yra vertės nustatymo dieną. Akivaizdu, jog turto vertė skirtingiems rinkos dalyviams gali skirtis. Apibendrinus aukščiau išdėstytas prielaidas matyti, jog turto rinkos vertė laikytina apskaičiuota jo kaina remiantis objektyviomis prielaidomis esančioje rinkoje.

Papildomai ir TVS, ir EVS konstatuojama, kad Europos Sąjungos teisės aktuose įtvirtinti keli Rinkos vertės apibrėžimai priklausomai nuo konkrečios paskirties - praktiškai visi atitinka TVS ir EVS pateikiamus pagrindinius rinkos vertės apibrėžimus.

TVS nurodo vieną iš pagrindinių vertės prielaidų – geriausią naudojimą: *Turto rinkos vertė* rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui. *Turto* geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimui *gali* būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.<sup>12</sup> Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią rinkos dalyvis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į jo numatytą turto paskirtį.

Išnagrinėjus aukščiau nurodytas sąvokas, darytinas apibendrinimas: rinkos vertė - tai yra labiausiai tikėtina kaina, už kurią buvo galima vertinimo dieną parduoti turtą atviroje rinkoje. Nustatyta vertė nėra niekam privaloma, nes konkreti pirkimo – pardavimo kaina gali būti didesnė ar mažesnė už rinkos vertę priklausomai nuo pirkėjo ir pardavėjo motyvacijos, pardavimo sąlygų, pardavimo laiko ir kitų sandorio detalių. Taigi, vertė nėra faktas - vertė yra nuomonė apie labiausiai tikėtiną kainą, kuri galėtų būti mokama už turtą sudarius turto mainų sandorį; arba nuosavybės teisių į turtą suteikiamą ekonominę naudą.

Atskirai paminėtina išskirtinė aplinkybė dėl šiuo metu esančios sudėtingos geopolitinės situacijos dėl karinių veiksmų tarptautinėje erdvėje, kuri paveikė ir ateityje gali toliau paveikti pasaulio finansų rinkas, taip pat ir ekonominę situaciją Lietuvoje, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto rinkas. Todėl vertintojas pažymi, kad vertinimo metu yra atsiradęs neaiškumas dėl galimų turto vertės pokyčių ateityje. Tebesitęsiant tokiai situacijai atskiruose turto segmentuose (blogiausiu atveju ir visoje rinkoje) gali rasti nestabili rinka, kurioje tikėtinas vertinimo neapibrėžtumas. *Vertinimo* neapibrėžtumas – tikimybė, kad nustatyta vertė gali skirtis nuo kainos, kurią būtų galima gauti perduodant konkretų turtą arba įsipareigojimą *vertės nustatymo dieną* toje pačioje rinkoje esant tokioms pačioms sąlygoms.<sup>13</sup> Vertinimo neapibrėžtumo, kurį lemia rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai, dydį dar galima vienaip ar kitaip

<sup>10</sup> TVS 2022, 104-asis TVS Vertės pagrindai, 20.2 punktas.

<sup>11</sup> TVS 2022, 104-asis TVS Vertės pagrindai, 30.1 punktas.

<sup>12</sup> TVS 2022, 104-asis TVS Vertės pagrindai, 30.4 punktas.

<sup>13</sup> TVS, 4-asis TID, 7 str.

nustatyti. Tačiau neapibrėžtumo lygio dėl esančios geopolitinės situacijos nusakyti neįmanoma. Esant tokiai vertinimo ypatybei, didėja ir rinkos rizikos dalis, kurią sąlygoja makroekonominės aplinkybės, rinkos pokyčiai bei galimi teisės aktų ir norminių dokumentų pokyčiai. Apibendrinus aukščiau išdėstytą, vertinimo neapibrėžtumas ir rinkos rizika tampa ypač aktualu šiuo metu esančiomis ir vis dar sunkiai prognozuojamoms geopolitinės situacijos sąlygomis, nes nežinomos galimos rinkos pokyčių tendencijos.

Pagrindinės vertinimo prielaidos:

- vertinamo turto būklė rinkos vertės nustatymo dieną priimama tokia, kokią buvo įmanoma nustatyti pagal Užsakovo vertintojui pateiktus dokumentus, turto apžiūros metu surinktą informaciją apie vertinamąjį turtą ir turto apžiūros metu Užsakovo atstovo pateiktus paaiškinimus apie vertinamojo turto būklę turto vertės nustatymo metu;

- priimama, kad Užsakovo pateikti duomenys apie vertinamą turtą yra laikomi patikimais duomenimis;
- rinkos vertė nustatoma pagal turto vertės nustatymo metu esamą pagrindinę naudojimo paskirtį;
- turto prieinamumas atviroje rinkoje turi būti pilnas ir be apribojimų.

Vertintojui Užsakovas nenurodė specialių vertinimo sąlygų ar ypatingų prielaidų vertinant turtą. Prielaidos, kurias gali tekti daryti vertinimo proceso eigoje, būtų aprašomos jas taikant.

## 1.10. VERTINIMO METODAI, METODŲ TAIKYMO BŪDAI

Vertinamo turto rinkos vertei nustatyti gali būti naudojami trys plačiai paplitę metodai (lyginamasis, išlaidų (kaštų) ir pajamų) bei šių metodų deriniai. Bet kuris turto vertės nustatymo metodas turi remtis rinkos stebėjimais ir analize.

**Lyginamuoju metodu** nustatoma turto rinkos vertė. Metodo esmė – „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos vertintojui“. <sup>14</sup> Vertinant šiuo metodu atsižvelgiama į nedidelius vertinamo turto bei jo analogų skirtumus ir daromos atitinkamos pataisos. Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas.

**Išlaidų (kaštų) metodu** nustatoma atkuriamoji vertė. Metodo esmė – „prielaida, kad kaina, kurią pirktas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (rengimo) kaina“. <sup>15</sup> Šis metodas taikomas nustatant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai kitais metodais vertės nustatyti neįmanoma.

**Pajamų metodu** nustatoma turto rinkos vertė. Metodo esmė – „turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“. <sup>16</sup> Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

Vertinamo turto paskirtis, naudojimo galimybės, vertinimo tikslas ir informacijos apie vertinamo turto rinką kiekis bei patikimumas lemia turto vertės nustatymo metodų parinkimą. Šiuo atveju turto vertės nustatymui ataskaitoje naudojamas lyginamasis metodas. Plačiau metodų parinkimo motyvai išdėstyti ataskaitos skyriuje „Turto vertės nustatymas“.

## 1.11. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.6 skyriuje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta NTR centrinio duomenų banko išrašuose.

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais. **Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, nėra. Specialiųjų sąlygų, prielaidų ar aplinkybių taip pat nenustatyta.** Kai kurie duomenys ataskaitoje turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių ataskaitoje esančys analizės duomenys ir išvados pateikiamos su šiomis *ribojančiomis sąlygomis*:

- šios ataskaitos autorius negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turtą įtakančias sąlygas, tokias kaip: toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir grunto geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir technologinius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė negu čia nurodyta; atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga,

<sup>14</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 57 punktą.

<sup>15</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 65 punktą.

<sup>16</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 87 punktą.

informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimui nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti;

- šioje ataskaitoje pateikiamos nuotraukos ir priedai tėra skirti pagelbėti užsakovui ir tretiesiems asmenims suvokti vertinamąjį turtą, jo apimtį;

- turtas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisės yra neapribotos;

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, jog nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ir aiškinimasis, galintis turėti neigiamos įtakos vertinamo turto vertei, ar jo savininkų nuosavybės teisėms į turtą;

- vertintojas vadovavosi VĮ RC NTR užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino;

- turtas vertintas nenagrinėjant turto savininko finansinės padėties ypatumų ar turtinių įsipareigojimų, turto savininko nuosavybės teisių ar tų teisių apsunkinimų;

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

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

- vertintojas pažymi, kad vertinant turtą naudotasi Užsakovo pateikta informacija. Parengta ataskaita nereiškia, kad yra atliktos bet kokios finansinio audito procedūros ar turto inventorizacija. Išvadą dėl turto vertės vertintojas suformulavo remdamasis rinkos duomenų analize.

Vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų vertinimo objekte. Vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir nešališkos. Šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojų profesinės etikos kodekso reikalavimų.

Ataskaita parengta 1.3 skyriuje nurodytu atveju ir vertintojas neprisiima atsakomybės už jos naudojimą kitiems tikslams. Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė, ir užsakovas gali teikti ataskaitą tretiesiems asmenims arba viešinti savo nuožiūra, atsižvelgiant į ataskaitoje nurodytą vertinimo atvejį. Tačiau ir vertinimą atlikusi įmonė, ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytas vertinimo atvejis ir tikslas.

Turto vertinimą atlikusi įmonė ir šią ataskaitą pasirašęs vertintojas įsipareigoja šios turto vertinimo ataskaitos neviešinti tretiesiems asmenims, išskyrus LR įstatymų numatytus atvejus.

Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius 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. Vertintojas neįsipareigoja atnaujinti ataskaitos dėl įvykių ir aplinkybių, atsiradusių po šios ataskaitos atlikimo datos, nebent bus specialiai susitarta ateityje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais arba sertifikuotais elektroniniais vertintojų ir vertinimo įmonės atstovo parašais.



## 2. VERTINAMOJO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamojo turto kadastriniai duomenys, techninės charakteristikos pagal reikalavimus aprašyti NTR išrašė, kadastrinių matavimų bylos ištraukoje (kopijos pateikiamos ataskaitos prieduose). Pažymėtina, kad vertintojas aprašydamas vertinamąjį nekilnojamąjį turtą detalios neanalizavo žemės sklypo ypatingų charakteristikų, pastatų konstrukcijų sudėtingumo ir inžinerinės įrangos. Fizinė būklė nustatyta atlikus išorinę apžiūrą.

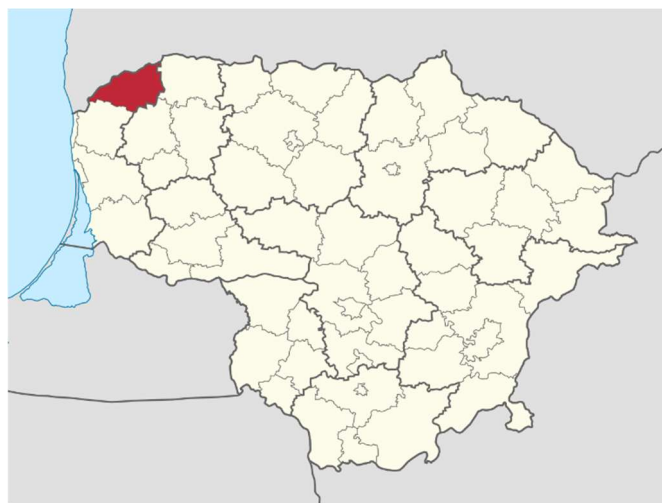
Pastatų ir statinių būklė apibūdinama sekančiomis sąvokomis: *labai gera* – turtas visiškai naujas/pilnai suremontuotas, nepradėtas/tik pradėtas eksploatuoti, nėra jokių nusidėvėjimo požymių; *gera* – nėra pastebimų išorinių trūkumų ir reikšmingų nusidėvėjimo požymių; *vidutinė* – pastebimas apdailos ir/arba statinio konstruktyvų nusidėvėjimas; *patenkinama* – turtas, turintis žymių išorinių trūkumų, trukdančių jį pilnavertiškai eksploatuoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį; *prasta/avarinė* – fiziškai pažeistas (griūvantis) statinys, kurį toliau naudoti yra nesaugu.

### 2.1. VIETOVĖS CHARAKTERISTIKA

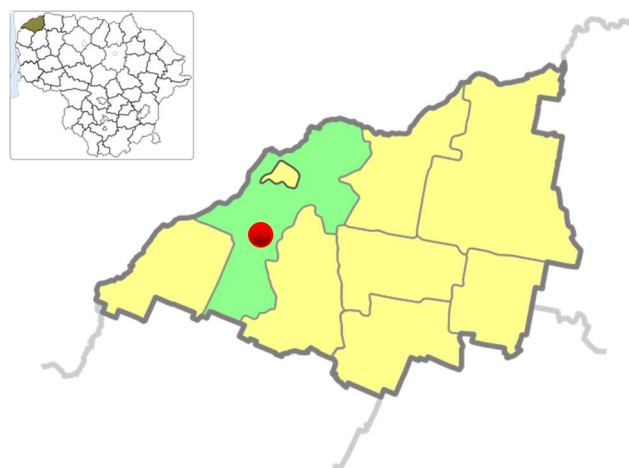
**Skuodo rajono savivaldybė** – administracinis-teritorinis vienetas Lietuvos šiaurės vakaruose, Latvijos pasienyje. Administracinis centras – Skuodas. Didžioji Skuodo rajono dalis yra Vakarų Kuršo aukštumoje, pietryčiai siekia Rytų Žemaičių plynaukštę ir vidurio Žemaičių aukštumą, rytuose – Pajūrio žemumą. Aukščiausia rajono vieta (171 m) yra aukštumoje tarp Kruopių ir Gudalių, Pūkštės kalnas. Skuodo kraštas garsėja riedulių gausa (Barstyčių akmuo, Kulalių riedulynas ir kt.). Rajonu teka Bartuva su intakais Luoba ir Apše, Šventoji, pietinį pakraštį siekia Minijos baseinas (Notė); telkšo 3 Skuodo rajono ežerai, 15 tvenkinių. Yra Bartuvos ichtiologinis draustinis, Žemaitijos botanikos parkas. Rajono miškingumas 16,7 %. Didžiausi miškai – Margininkų, Večių, Laumių, Barstyčių. Būdingi eglynai, pušynai.<sup>17</sup>

**Skuodo seniūnija** – administracinis-teritorinis vienetas Skuodo rajono savivaldybės šiaurės vakaruose. Centras – Skuodas, administracijos pastate veikia ir Skuodo miesto seniūnija.<sup>18</sup>

**Kernai** – kaimas vakarinėje Skuodo rajono savivaldybės dalyje, prie kelio Skuodas-Daukšiai. Telkšo Kernų tvenkinys.<sup>19</sup>



2-1 pav. Skuodo rajono savivaldybės teritorija



2-2 pav. Vertinamojo objekto vieta Skuodo rajono savivaldybėje, Skuodo seniūnijos teritorijoje

<sup>17</sup> Prieiga internete: [https://lt.wikipedia.org/wiki/Skuodo\\_rajono\\_savivaldyb%C4%97](https://lt.wikipedia.org/wiki/Skuodo_rajono_savivaldyb%C4%97)

<sup>18</sup> Prieiga internete: [https://lt.wikipedia.org/wiki/Skuodo\\_seni%C5%ABnija](https://lt.wikipedia.org/wiki/Skuodo_seni%C5%ABnija)

<sup>19</sup> Prieiga internete: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Kernai>

## 2.2. VIETOVĖS APIBŪDINIMAS, GRETIMYBĖS

**Vietovė.** Vertinamasis objektas yra Skuodo rajono savivaldybės teritorijos vakarinėje pusėje (2-2 pav.), Kernų kaimo pietinėje dalyje.<sup>20</sup> Vertinamo turto apylinkėse vyrauja individualūs gyvenamieji namai (namų valdų teritorijos), kaimo centrinėje dalyje yra Kernų tvenkinys, likusioje Kernų kaimo dalyje vyrauja dirbamos žemės sklypai.

**Apylinkės/gretimybės/susisiekimas.** *Statiniai* yra nesuformuotame žemės sklype. Teritorija, kurioje yra *Statiniai*, šiaurinėje pusėje ribojasi su kitais statiniais, rytinėje pusėje ribojasi su neužstatytu žemės sklypu, vakarinėje pusėje ribojasi su asfaltuota Skuodo gatve, pietinėje pusėje ribojasi su gretimamų valdos teritorija. Privažiavimas iki teritorijos, kurioje yra *Statiniai*, Skuodo gatve. Teritorijoje aplink *Statinius* auga pieva, įvairūs medžiai. Kelias 169 (Skuodo g.), kuriuo patogus susisiekti su kitomis Skuodo rajono savivaldybės teritorijos dalimis, yra už ~ 4,6 km šiaurės rytinėje pusėje. Artimiausi miesteliai: Daukšiai už ~ 3,3 km; Mosėdis už ~ 10 km; Lenkimai už ~ 15 km. Skuodo miestas nuo vertinamojo objekto nutolęs ~ 8,2 km. Parduotuvės, kultūros centrai, sveikatos priežiūros, gydymo įstaigos ir kiti visuomeninės infrastruktūros objektai pasiekiami aplinkiniuose miesteliuose ir miestuose.

## 2.3. VERTINAMOJO OBJEKTO INDIVIDUALŲS POŽYMIAI

**Gyvenamasis namas** unikalus Nr. 7595-9003-6018, žymėjimas plane 1A1b. 1959 metų statybos vieno aukšto pastatas su mansarda (neįrengta), priestatu 1a1p (veranda) ir priestatu 2a1p (veranda). Pamatas gelžbetonio (vietomis aptrupėjęs). Sienos gelžbetonio blokų konstrukcijos. Pertvaros rąstų konstrukcijos. Stogo konstrukcija šlaitinė, stogo danga skarda. Pastato išorės apdaila tinkas (daugelyje vietų aptrupėjęs). Įėjimo į pasatą durys medinės dažytos, vidaus durys medinės dažytos. Gyv. kambariuose langai plastikiniai su stiklo paketais, virtuvėje, verandose ir mansardoje langai mediniai, dažyti (dažų danga nusidėvėjusi), langų stiklai paprasti, dvigubi. Gyv. kambariuose grindų danga laminatas/dažytos preskartono plokštės/linoleumas, sienos tapetuotos (tapetai daugelyje vietų atplyšę), lubos tinkuota-dažyta/tapetuota/dengta dažytais preskartono plokštėmis. San. mazge grindys ir sienos dengtos plytelėmis, lubos dengtos dekoratyvinėmis putplasčio plokštėmis. Virtuvėje grindys dengtos dažytais preskartono plokštėmis, sienos tapetuotos/tinkuotos-dažytos, lubos dengtos dažytais preskartono plokštėmis. Gyvenamojo namo energetinis aprūpinimas: yra elektra, vanduo tiekiamas hidroforu iš šulinio (karštas vanduo ruošiamas boileriu), nuotekų sistema vietinė (nuotekos išvežamos), krosninis šildymas. Gyvenamojo namo būklė vidutinė.

**Viralinė** unikalus Nr. 7595-9003-6094, žymėjimas plane 9I1m. 1959 metų statybos vieno aukšto pastatas. Pamatas gelžbetonio (vietomis aptrupėjęs). Sienos medžio lentų konstrukcijos. Stogo konstrukcija šlaitinė, stogo danga asbestcementis šiferis (vietomis sulūžęs). Vidaus patalpose grindys dengtos dažytais medžio lentomis (dažų danga visiškai nusidėvėjusi), lubos dengtos dažytais preskartono plokštėmis (dažų danga visiškai nusidėvėjusi), sienos tinkuotos (tinkas vietomis ištrupėjęs). Viralinės būklė vidutinė.

**Tvartas** unikalus Nr. 7595-9003-6029, pažymėjimas plane 2I1m, **Daržinė** unikalus Nr. 7595-9003-6032, pažymėjimas plane 3I1m, **Malkinė** unikalus Nr. 7595-9003-6046, pažymėjimas plane 4I1m, **Ūkinis pastatas** unikalus Nr. 7595-9003-6050, pažymėjimas plane 5I1m, **Malkinė** unikalus Nr. 7595-9003-6061, pažymėjimas plane 6I1m, **Malkinė** unikalus Nr. 7595-9003-6072, pažymėjimas plane 7I1m ir **Malkinė** unikalus Nr. 7595-9003-6083, pažymėjimas plane 8I1m sublokuoti į vieną bendrą vieno aukšto 1959 statybos pastatą. Pamatas gelžbetonio (daugelyje vietų aptrupėjęs). Sienos medžio lentų/rąstų konstrukcijos. Stogo konstrukcija šlaitinė, stogo danga asbestcementis šiferis (vietomis sulūžęs). Vidaus patalpos be apdailos. Visų sublokuotų statinių būklė vidutinė.

**Kiemo statiniai** (šulinys, tualetas) unikalus Nr. 7595-9003-6107, statybos metai 1959. Lauko tualetas sublokuotas su sklype esančiais pagalbinio ūkio pastatais, lentų konstrukcijos statinys (konstrukcija išsikraipiusi), stogo danga asbestcementis šiferis. Šulinys betono žiedų konstrukcijos, 4 metrų gylis. Kiemo statinių būklė vidutinė.

Vertintojas išreiškia nuomonę, kad vertinamasis objektas kaip turtinis vienetas sudaro užbaigtą visumą. Visi vertinami statiniai eksploatuojami. Bendra vertinamojo objekto (*Statinių*) būklė – vidutinė.

### **Turto vertę įtakojantys veiksniai:**

Svarbiausi teigiami veiksniai, įtakojantys vertinamojo turto vertę:

- 1) Nenustatyta.

Svarbiausi neigiami veiksniai, įtakojantys vertinamojo turto vertę:

- 1) Gyvenamojo namo vidaus ir išorės apdailos nusidėvėjimas.

<sup>20</sup> Prieiga internete: [https://regia.lt/map/skuodo\\_r?x=344594&y=6233466&scale=1000&identify=true&sluo\\_ids=26](https://regia.lt/map/skuodo_r?x=344594&y=6233466&scale=1000&identify=true&sluo_ids=26)

**Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas:**

Turto vertintojo nuomone, atsižvelgiant į vertinamo turto vietą, vidaus patalpų išdėstymą, tikėtiną ilgalaikį esamo naudojimo tęstinumą, esamas ir perspektyvinis vertinamojo objekto naudojimas nekeičiant paskirties yra geriausias jo naudojimas. Realių alternatyvaus panaudojimo galimybių nėra.

### 3. VERTINAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

#### 3.1. EUROPOS EKONOMINĖS, FINANSINĖS IR PINIGŲ APLINKOS RAIDA <sup>21</sup>

2025 m. kovo 6 d. posėdyje Valdančioji taryba nusprendė visas tris ECB pagrindines palūkanų normas sumažinti 25 baziniais punktais. Sprendimą sumažinti palūkanų normą už naudojimąsi indėlių galimybe – normą, kuria Valdančioji taryba nustato savo pinigų politikos kryptį, – Valdančioji taryba priima atsižvelgdama į atnaujintą infliacijos perspektyvos, bazinės infliacijos raidos ir pinigų politikos poveikio perdavimo stiprumo vertinimą.

Dezinflacija juda norima kryptimi. Infliacijos raida toliau iš esmės atitiko ekspertų lūkesčius, o 2025 m. kovo mėn. ECB ekspertų makroekonominėse prognozėse euro zonai numatoma jos raida panaši į ankstesnę infliacijos perspektyvą. Dabar ekspertai prognozuoja, kad 2025 m. bendroji infliacija sudarys vidutiniškai 2,3 %, 2026 m. – 1,9 %, o 2027 m. – 2,0 %. Bendrosios infliacijos 2025 m. prognozė padidinta dėl didesnių energijos kainos pokyčių. Infliacija, neįskaitant energijos ir maisto produktų, 2025 m. turėtų būti vidutiniškai 2,2 %, 2026 m. – 2,0 %, o 2027 m. – 1,9 %.

Sprendžiant iš daugumos bazinės infliacijos rodiklių, infliacija tvariai nusistovės ties Valdančiosios tarybos vidutinio laikotarpio tiksliniu 2 % lygiu. Vidaus infliacija tebėra didelė, daugiausia dėl to, kad tam tikruose sektoriuose darbo užmokestis ir kainos smarkiai vėluodami vis dar koreguojasi po ankstesnio infliacijos šuolio. Tačiau darbo užmokestis, kaip numatyta, didėja mažiau, o pelnas iš dalies švelnina poveikį infliacijai.

Pinigų politika tampa juntamai mažiau ribojamoji, nes dėl mažinamų palūkanų normų pinga naujos paskolos įmonėms bei namų ūkiams ir sparčiau auga paskolos. Kartu finansavimo sąlygų švelninimą stabdo tai, kad esamų paskolų likučiams ir toliau taikomos anksčiau padidintos palūkanų normos, o skolinimas apskritai tebėra vangus. Ekonomikai vis dar susiduriant su sunkumais, ekspertai ir vėl sumažino ekonomikos augimo prognozę: 2025 m. – iki 0,9 %, 2026 m. – iki 1,2 %, o 2027 m. – iki 1,3 %. Augimo prognozė 2025 ir 2026 m. sumažinta dėl sumažėjusio eksporto ir vis dar neatsigaunančių investicijų, o tam įtakos iš dalies turi didelis netikrumas dėl prekybos politikos ir ekonominės politikos apskritai. Didėjančios realiosios pajamos ir pamažu slopstantis anksčiau vykdyto palūkanų normų didinimo poveikis ir toliau yra pagrindiniai veiksniai, ilgainiui paskatinsiantys numatomą paklausos augimą.

##### 3.1.1. Ekonominis aktyvumas

Tikėtina, kad 2024 m. ketvirtąjį ketvirtį euro zonos ekonomika augo nedaug. 2025 m. pirmus du mėnesius kartojo nemažai praėjusių metų tendencijų. Net ir gerėjant apklausų rodikliams, apdirbamosios gamybos sektoriaus raida vis dar riboja ekonomikos augimą. Didelis neapibrėžtumas tiek vidaus, tiek užsienio rinkose varžo investicijas, o eksportui nepalankų poveikį daro su konkurencingumu susiję iššūkiai. Kita vertus, paslaugų sektorius yra atsparus. Be to, didėjančios namų ūkių pajamos ir aktyvi darbo rinka skatina nuoseklų vartojimo augimą, nors vartotojų pasitikėjimas tebėra menkas, o taupymo lygis – aukštas.

2025 m. sausio mėn. nedarbas toliau buvo istoriškai žemo 6,2 % lygio, o užimtumas 2024 m. paskutinį ketvirtį, vertinama, kad padidėjo 0,1 %. Tačiau darbo jėgos paklausa sumažėjo, o užimtumo augimas 2025 m. pirmus du mėnesius, remiantis naujausių tyrimų duomenimis, buvo nedidelis.

Numatoma, kad nuolatinis didelis geopolitinis ir politinis neapibrėžtumas turės įtakos euro zonos ekonomikos augimui, ypač investicijų ir eksporto augimui, ir lėtins numatomą atsigavimą. Taip bus po šiek tiek mažesnio augimo, nei buvo tikėtasi 2024 m. pabaigoje. Tiek vidaus, tiek prekybos politikos neapibrėžtumas yra didelis. Nors į pagrindinę prognozę įtrauktas tik naujų muitų poveikis JAV ir Kinijos prekybai, daroma prielaida, kad neigiamą poveikį euro zonos eksportui ir investicijoms darys neapibrėžtumas dėl tolesnių pasaulio prekybos politikos pokyčių galimybės, ypač Europos Sąjungos atžvilgiu. Vertinama, kad tai kartu su įsisenėjusiomis konkurencingumo problemomis lems tolesnį euro zonos eksporto rinkos dalies mažėjimą. Nepaisant šių nepalankių veiksnių, tebėra palankių sąlygų spartesniam euro zonos BVP augimui prognozių laikotarpiu. Tikimasi, kad didėjantis realusis darbo užmokestis ir užimtumas, esant aktyviai, nors ir vėstančiai darbo rinkai, palaikys atsigavimą, kai vartojimas tebebus vienas iš pagrindinių augimą skatinančių veiksnių. Vidaus paklausą taip pat turėtų skatinti švelnesnės finansavimo sąlygos, atitinkančios rinkos lūkesčius dėl būsimos palūkanų normų raidos. Darbo rinka turėtų ir toliau būti atspari ir manoma, kad 2025 m. nedarbo lygis vidutiniškai sieks 6,3 %, o 2027 m. sumažės iki 6,2 %. Kadangi kai kurie cikliniai veiksniai, dėl kurių pastaruosiu metu mažėjo našumas, pradeda silpnėti, prognozuojamu laikotarpiu našumas turėtų didėti, nors vis dar yra struktūrinių iššūkių. Bendrai tikimasi, kad 2025 m. vidutinis metinis realiojo BVP augimas

<sup>21</sup> Prieiga internete: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51209\\_c4aeb6773e3cef102a6597e823e4c01b.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51209_c4aeb6773e3cef102a6597e823e4c01b.pdf)  
Publikuota 2025 m. kovo 20 d.

sudarys 0,9 %, 2026 m. padidės iki 1,2 %, o 2027 m. sudarys 1,3 %. Palyginti su 2024 m. gruodžio mėn. Eurosistemos ekspertų makroekonominėmis prognozėmis euro zonai, 2025 ir 2026 m. BVP augimo prognozė buvo sumažinta po 0,2 procentinio punkto, tačiau 2027 m. ji nepakeista. Prastesnes perspektyvas daugiausia lemia mažesnis prognozuojamas eksportas ir šiek tiek mažiau investicijos, o tai rodo stipresnį, nei manyta anksčiau, neapibrėžtumo poveikį, taip pat lūkesčius, kad konkurencingumo problemų greičiausiai bus ilgiau, nei buvo tikėtasi.

### 3.1.2. Infliacija

Pagal Eurostato išankstinį įvertį, 2025 m. vasario mėn. metinė infliacija buvo 2,4 %, (sausio mėn. – 2,5 % ir 2024 m. gruodžio mėn. – 2,4 %). Energijos kainų lygio kilimas sumažėjo iki 0,2 % po to, kai buvo stebimas kainų lygio kilimas nuo 0,1 % (gruodžio mėn.) iki 1,9 % (sausio mėn.). Priešingai, maisto produktų kainų infliacija padidėjo iki 2,7 % (sausio mėn. išaugo 2,3 %, gruodžio mėn. – 2,6 %). Prekių kainų infliacija padidėjo iki 0,6 %, o paslaugų kainų infliacija sumažėjo iki 3,7 % (sausio mėn. sudarė 3,9 %, gruodžio mėn. – 4,0 %).

Dauguma bazinės infliacijos rodiklių rodo tvarų infliacijos grįžimą į Valdančiosios tarybos vidutinės trukmės laikotarpio tikslinį 2 % lygį. Vidaus infliacija, kurios raida labai panaši į paslaugų kainų infliaciją, 2025 m. sausio mėn. sumažėjo, tačiau tebebuvo didelė, nes darbo užmokestis ir kai kurių paslaugų kainos labai vėluodami vis dar koreguojasi po ankstesnio infliacijos šuolio. Kita vertus, sprendžiant iš naujausių derybų dėl darbo užmokesčio rezultatų, toliau mažėja darbo sąnaudų spaudimas.

Pastaraisiais mėnesiais bendroji infliacija pagal SVKI didėjo, tačiau prognozuojama, kad 2025 m. ji šiek tiek sumenks, o vėliau mažės ir nuo 2026 m. pirmojo ketvirčio svyruos ties Valdančiosios tarybos nustatytu 2 % infliacijos tikslu. Numatoma, kad prognozių laikotarpio pradžioje energijos dedamosios palyginamosios bazės efektai ir spartesnis maisto produktų kainų kilimas iš esmės atsvers mažėjančios infliacijos pagal SVKI, neįskaitant energijos ir maisto produktų (SVKIX), neigiamą poveikį. Metų sandūroje padidėjusios energijos žaliavų kainos turės poveikį energijos kainų metinio pokyčio tempui 2025 m. Nors daroma prielaida, kad naftos ir dujų kainos mažės pagal ateities sandorių kainas, tikėtina, kad per visą prognozių laikotarpį energijos infliacija ir toliau bus teigiama, nors ir mažesnė už istorinį vidurkį. Manoma, kad 2027 m. energijos infliaciją didins naujos klimato kaitos švelninimo priemonės. Prognozuojama, kad iki 2025 m. vidurio maisto produktų kainos kils sparčiau, daugiausia dėl sparčiai didėjančių maisto žaliavų kainų, o po to pradės mažėti iki vidutiniškai 2,2 % 2027 m. Numatoma, kad infliacija pagal SVKIX 2025 m. pradžioje pradės mažėti, nes vėluojančio perkainojimo poveikis silpnėja, spaudimas darbo užmokesčiui mažėja, o ankstesnio pinigų politikos griežtinimo poveikis toliau persiduoda vartotojų kainoms. Numatoma, kad ši infliacijos pagal SVKIX mažėjimą iš esmės lems paslaugų kainų kilimo, kuris iki šiol buvo gana pastovus, mažėjimas. Numatoma, kad infliacija pagal SVKIX sumažės nuo 2,2 % (2025 m.) iki 1,9 % (2027 m.). Darbo užmokestis turėtų toliau kilti lėčiau, palyginti su dabartiniu vis dar aukštu tempu, nes silpnėja infliacijos kompensavimo spaudimas. Kartu su numatomu našumo augimo atsigavimu tai turėtų lemti gerokai lėtesnį vienetinių darbo sąnaudų augimą. Todėl prognozuojama, kad prognozių laikotarpiu vidaus kainų spaudimas ir toliau mažės, o pelno maržos didės. Numatoma, kad išorės kainų spaudimas, kurį rodo importo kainos, ir toliau bus nedidelis, jei ES prekybos tarifų politika nesikeis. Palyginti su 2024 m. gruodžio mėn. prognozėmis, 2025 m. bendrosios infliacijos pagal SVKI perspektyva buvo padidinta 0,2 procentinio punkto dėl didesnių energijos prekių kainų prielaidų ir euro nuvertėjimo, o 2027 m. ji buvo šiek tiek sumažinta dėl šiek tiek prastesnės energijos dedamosios perspektyvos laikotarpio pabaigoje.

### 3.1.3. Rizikos vertinimas

Ekonomikos augimo perspektyva vis dar siejama su lėtesnio augimo rizika. Padidėjusi prekybos santykių įtampa lėtintų euro zonos ekonomikos augimą, slopindama eksportą ir silpnindama pasaulio ekonomiką. Nesumažėjęs neapibrėžtumas dėl pasaulinės prekybos politikos galėtų slopinti investicijas. Geopolitinė įtampa, kaip antai nepateisinamas Rusijos karas prieš Ukrainą ir tragiškas konfliktas Artimuosiuose Rytuose, tebėra pagrindinis neapibrėžtumo šaltinis. Ekonomika gali augti mažiau ir jei uždelstas pinigų politikos griežtinimo poveikis būtų juntamas ilgiau, nei tikėtasi. Kita vertus, ekonomika gali augti sparčiau, jei švelnesnės finansavimo sąlygos ir mažėjanti infliacija padėtų greičiau atsigauti vartojimui ir investicijoms šalių viduje. Augimą galėtų paskatinti ir didesnės išlaidos gynybai ir infrastruktūrai.

Didėjanti trintis pasaulinėje prekyboje didina infliacijos euro zonoje perspektyvos neapibrėžtumą. Stiprėjant bendrai prekybos santykių įtampai gali nuvertėti euras ir padidėti importuojamų prekių ir paslaugų kainos, o tai padidintų spaudimą infliacijai. Kartu dėl didesnių tarifų sumažėjusi euro zonos eksporto paklausa ir eksporto nukreipimas iš šalių su pertekliniu pajėgumu į euro zoną spaudimą infliacijai sumažintų. Geopolitinė įtampa sukuria dvipusę infliacinę riziką energijos rinkoms, vartotojų pasitikėjimui ir verslo investicijoms. Maisto produktų kainos gali pakilti labiau, negu tikėtasi, dėl ekstremalių meteorologinių



reiškinių ir intensyvėjančios platesnio masto klimato krizės. Jei darbo užmokestis ar pelnas didėtų daugiau, nei tikėtasi, infliacija gali būti didesnė. Didesnės išlaidos gynybai ir infrastruktūrai taip pat galėtų padidinti infliaciją, darydamos poveikį visuminei paklausai. Tačiau infliacija gali būti ir netikėtai mažesnė, jei pinigų politika paklausą slopintų daugiau, negu tikėtasi.

### 3.1.4. Finansinės ir pinigų aplinkos sąlygos

Po 2025 m. sausio 30 d. Valdančiosios tarybos posėdžio rinkos palūkanų normos euro zonoje sumažėjo, tačiau prieš kovo 6 d. posėdį jos padidėjo dėl patikslintos fiskalinės politikos perspektyvos. Mažinant palūkanų normas, po truputį pinga skolinimas įmonėms bei namų ūkiams ir sparčiau didėja paskolos. Tačiau finansavimo sąlygų švelninimą stabdo tai, kad esamų paskolų likučiams ir toliau taikomos anksčiau padidintos palūkanų normos, o skolinimas apskritai tebėra vangus.

Vidutinė naujų paskolų įmonėms palūkanų norma 2025 m. sausio mėn. sumažėjo iki 4,2 % (2024 m. gruodžio mėn. buvo 4,4 %). Priešingai, įmonių finansavimosi rinkoje skolintomis lėšomis kaina pakilo iki 3,7 % ir buvo 0,2 procentinio punkto didesnė nei gruodžio mėn. Per tą patį laikotarpį vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma sumažėjo nuo 3,4 iki 3,3 %.

Esant nuosaikiam mėnesiniam naujų paskolų srautui, bankų skolinimas įmonėms sausio mėn. padidėjo iki 2,0 % (gruodžio mėn. buvo 1,7 %). Bendrovių išleistų skolos vertybinių popierių metinis augimas padidėjo iki 3,4 %. Būsto paskolos ir toliau didėjo, tačiau bendrai vis dar nedaug – metinis augimo tempas buvo 1,3 %.

## 3.2. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDĄ IR PERSPEKTYVOS <sup>22</sup>

Pastarųjų dešimtmečių aukštumas pasiekęs neapibrėžtumas slopina pasaulio ekonomikos augimą. Į 2025 m. pasaulio ekonomika įžengė su dideliu netikrumu dėl ateities. Sunkiai nuspėjami sprendimai dėl prekybos politikos, valdžios finansų ir geopolitinių konfliktų lėmė, kad įvairūs netikrumo rodikliai pakilo iki rekordinių aukštumų. Toks netikrumas dėl ekonomikos raidos ateities veikia tiek įmonių, tiek namų ūkių sprendimus. Itin didelių lūkesčių pasikeitimas stebimas JAV. Dar praėjusių metų pabaigoje įmonės JAV ekonomikos raidą vertino itin optimistiškai, o naujausi vasario mėn. pirkimo vadybininkų indekso duomenys rodo pastebimai pesimistiškesnius lūkesčius dėl tolesnės ekonomikos raidos. Optimistiškesnių nuotaikų nedaug ir euro zonoje. Jos ekonomikos augimas, nors ir palengva atsigauja, šiais metais bus pastebimai mažesnis už ilgalaikį vidurkį. Tokioms euro zonos ekonomikos raidos tendencijoms didelę įtaką turi didžiausios euro zonos ekonomikos – Vokietijos – sunkumai. Naujausi vertinimai reikšmingesnio šios ekonomikos atsigavimo leidžia tikėtis tik kitais metais. Tai labiausiai sietina su šiuo metu Vokietijos pramonės patiriamais struktūriniais iššūkiais ir sumažėjusiu konkurencingumu pasaulinėse rinkose. Nerimas dėl JAV ekonomikos raidos ir euro zonos ekonomikos sunkumai ribos išorės paklausos Lietuvos eksportuojamoms prekėms ir paslaugoms augimą. Ji prognozuojamu laikotarpiu tebebus mažesnė nei dešimtmetį prieš COVID-19 pandemiją.

Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. Praėjusių metų antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigavimo prisideda vis labiau atsigaujantis namų ūkių vartojimas. Jis 2024 m. paskutinį ketvirtį buvo 4,9 proc. didesnis nei prieš metus ir reikšmingai viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Labiausiai prie tokios namų ūkių vartojimo raidos prisideda atsigaujantis trumpalaikio vartojimo prekių ir toliau augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m. praėjusiais metais investicijos sumenko. Tiesa, jų apimtis, palyginti su šalies bendruoju vidaus produktu (BVP), tebėra istoriškai aukšto lygio. Pastarųjų ketvirčių investicijų raidą labiausiai varžo sumenkusios investicijos į gamybos priemones. Nedidėjusios investicijos neapribojo eksporto raidos. Nors dėl mažėjusio mineralinių produktų eksporto ir reeksporto bendras šalies eksportas sumenko, tačiau jau pusmetį reikšmingai didėja didesnę pridėtinę vertę kuriantis nemineralinių produktų lietuviškos kilmės eksportas. Tai ypač pasakytina apie chemijos pramonės produktų ir plastikų eksportą, tačiau augo ir inžinerinės pramonės, medienos ir baldų pramonės produktų eksportas.

Auganti ekonomika didina užimtumą ir mažina nedarbą. Lietuvoje trečius metus iš eilės didėjant gyventojų skaičiui, į darbo rinką įsilieja vis daugiau darbuotojų. Praėjusių metų pabaigoje užimtųjų skaičius buvo bene didžiausias nuo duomenų skelbimo pradžios (1995 m.). Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo valdžios sektoriaus veiklos, informacija ir ryšiai, pramonė. Darbo jėgai reikšmingiau nepakitęs, augantis užimtųjų skaičius mažina nedarbą. Po metų pertraukos praėjusių metų paskutinį ketvirtį nedarbo lygis vėl buvo žemesnis nei 7,0 proc. Nedarbo lygiui pastebimiau sumažėjus, galimybės į užimtųjų gretas įtraukti vis daugiau asmenų senka, vis didesnę dalį bedarbių sudaro ilgą laiką darbo neturintys asmenys, kuriems vėl įsidarbinti yra sudėtingiau. Ilgalaikį bedarbių dalis, palyginti su visais bedarbiais, 2024 m. pabaigoje buvo bene

<sup>22</sup> Prieiga internete: [https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/50966\\_9295b7ee0b44bd629dcad1cd49fc7867.pdf](https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/50966_9295b7ee0b44bd629dcad1cd49fc7867.pdf)  
Publikuota 2025 m. kovo 12 d.

didžiausia nuo 2015 m. Vėl mažėjantis nedarbo lygis didina spaudimą darbo atlygiui. Bene dvejus metus lėtėjęs, praėjusių metų antrąjį pusmetį darbo užmokesčio augimas stabilizavosi: privačiajame sektoriuje ties maždaug 9,0 proc., valdžios sektoriuje dėl sparčiai didinamų atlyginimų švietimo ir sveikatos sektoriaus darbuotojams – ties 14 proc. metiniu augimo tempu. Pakylėtam darbo užmokesčio augimui šiek tiek tvarumo suteikia atsigaunantis darbo našumo augimas. Jis praėjusių metų paskutinį ketvirtį vėl viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Vis dėlto kol kas darbo sąnaudos tebeauga daugiau nei visa sukuriamą nominalioji pridėtinė vertė, o tai reiškia, kad vis didesnė pridėtinės vertės dalis atitenka dirbantiems. Tai didina spaudimą kainoms ir tebeblogina mažiau pažangių įmonių konkurencingumą.

Prognozuojama, kad Lietuvos ekonomikos plėtra šiais metais dar labiau sustiprės, tačiau yra reikšmingų rizikų, kurios gali lemti pastebimai kitokią ekonomikos raidą. Praėjusiais metais ekonomika išaugo 2,7, šiemet ji turėtų padidėti 2,9 proc. ir panašiu tempu kilti vėlesniais metais. Prie tokios ekonomikos raidos prisidės tiek vidaus paklausa, tiek prekių ir paslaugų eksportas. Eksporto raidai didžiausią įtaką darys palengva didėsianti lietuviškų prekių ir paslaugų paklausa prekybos partnerių rinkose. Auganti eksporto apimtis ir vis daugiau panaudojami gamybos pajėgumai turėtų paskatinti privačiojo sektoriaus investicijų atsigavimą. Investicijų raidą taip pat palankiai veiks menkstantis anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikis ir Europos Sąjungos (ES) paramos fondų srautai. Augant šalies ekonomikai, darbo jėgos paklausa ir toliau bus nemenka, o atlygio darbuotojams augimas – pakylėtas. Jau netrumpą laiką pajamoms augant daugiau už vartojimo išlaidas, namų ūkiai turės nemenkų galimybių sparčiau didinti vartojimą. Vis dėlto šiuo metu pasaulio geopolitinė padėtis yra labai neapibrėžta, JAV ir ES prekybos suvaržymai gali neigiamai paveikti Lietuvos ekonomiką, o poveikio mastas priklausys nuo prekybos politikos sprendimų. Šalies ekonomikos raidai reikšmingą įtaką gali turėti ir Lietuvos Vyriausybės sprendimai. Priemonių pasirinkimas, pavyzdžiui, siekiant užtikrinti šalies gynybos poreikių tinkamą finansavimą ar II pensijų pakopos reformos įgyvendinimas, gali tiek palankiai, tiek nepalankiai veikti šalies ekonomikos raidą trumpuoju ir vidutiniu laikotarpiu.

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida:

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

<sup>a</sup> Makroekonominiai rodikliai prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2025 m. vasario 6 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2025 m. vasario 28 d.

<sup>b</sup> Prognozė.

<sup>c</sup> Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

<sup>d</sup> Nacionalinių sąskaitų duomenys; užimtųjų skaičius apibrėžiamas pagal vidaus koncepciją.

<sup>e</sup> Suderintas vartotojų kainų indeksas

Beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis šiomet didėja sparčiau. Atsitiesiant daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms bei ir toliau kylant sparčiai darbo užmokesčiui, spaudimas infliacijai didėja. Visa tai kartu su atsigaujančiu vartojimu ir nuo sausio mėn. padidintais mokesčiais lemia nuo šių metų pradžios pastebimai padidėjusį bendrąjį kainų lygį ir atitinkamai šoktelėjusią metinę infliaciją – ji sausio mėn. sudarė 3,4 proc. Kaip ir anksčiau, metinės infliacijos pokyčiams didžiausią įtaką daro energijos kainų raida. Ilgą laiką mažinamai veikusios metinė infliaciją energijos kainos dėl pabrangusių energijos išteklių ir padidintų mokesčių nuo sausio mėn. jau yra didesnės nei prieš metus. Maisto, įskaitant alkoholinius gėrimus ir tabaką, kainų augimas taip pat didėja veikiamas tiek pabrangusių maisto žaliavų ir importuotų maisto prekių, tiek padidėjusių akcizų alkoholiniams gėrimams ir tabakui. O paslaugų kainų augimas, palaikomas sparčiai kylančio darbo užmokesčio, reikšmingiau nesikeičia ir tebėra artimas 6 proc. Sparčiau už ilgalaikį vidurkį kylančios paslaugų kainos tebėra pagrindinis infliaciją lemiantis veiksnys. Darbo užmokesčio augimui reikšmingiau nemažėjant, prognozuojama, kad paslaugos tebebus pagrindinis infliaciją lemiantis veiksnys net ir padidėjus kitų grupių kainų augimui. Numatoma, kad rinkose šiomet daugelio energijos išteklių ir maisto žaliavų kainos vidutiniškai bus didesnės nei pernai<sup>2</sup>, euro kursas – mažesnis, o darbo užmokestis kils nors ir šiek tiek lėtesniu, tačiau vis dar sparčiu tempu. Atsigavęs privatusis vartojimas ir daugiau nei pernai pakelti mokesčiai taip pat veiks infliacijos raidą. Atsižvelgiant į tai, prognozuojama, kad šiomet vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o kitąmet sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.

### 3.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

#### 3.3.1. Būsto rinkos apžvalga<sup>23</sup>

2024 metais registruotų būsto sandorių skaičius buvo 1 proc. didesnis negu prieš metus, tačiau maždaug 8 proc. kuklesnis negu ankstesnių dešimties metų vidurkis. Butų sandorių skaičius sumažėjo 0,3 proc., individualių gyvenamųjų namų padaugėjo 3,6 procento. Butų sandorių nuosmukį dar lėmė smukęs registruotų naujos statybos būsto sandorių skaičius. 2022–2023 metais labai sumažėjo preliminarinių naujos statybos būsto sandorių skaičius, todėl 2024 metais krito notarinių tokių būstų sutarčių skaičius. Visgi reikia pabrėžti, kad paskutinį 2024 m. ketvirtį aiškiai jautėsi atsigavimo nuotaikos būsto rinkoje. Būsto sandorių skaičius per paskutinius tris metų mėnesius buvo 17 proc. didesnis negu atitinkamą 2023 m. laikotarpį.

Pavyzdžiui, Vilniuje ketvirtą ketvirtį senos statybos butų sandorių metinis pokytis viršijo 40 procentų. Registruotų naujos statybos butų sandorių skaičius vis dar buvo daugiau negu 20 proc. mažesnis negu prieš metus. 2024 m. gruodį nebepasikartojo 2023 m. gruodžio scenarijus, kai nekilnojamojo turto vystytojai skubėjo metų pabaigoje pasirašyti notarines sutartis su pirkėjais ir tai lėmė, kad užpernai gruodį naujo būsto sandorių buvo beveik dvigubai daugiau negu spalį ar lapkritį.

Kaune būsto sandorių skaičius paskutinį metų ketvirtį buvo trečdaliu didesnis negu tą patį ketvirtį prieš metus. Priešingai negu Vilniuje, didėjo ir senos, ir naujos statybos butų sandorių skaičius. Klaipėdoje paskutinį ketvirtį butų parduota 22 proc., Šiauliuose – 40 proc., Panevėžyje – 21 procentų daugiau negu prieš metus. Pradėjusios mažėti palūkanų normos ir stabili gyventojų finansinė padėtis darė didžiausią teigiamą įtaką sandorių skaičiaus padidėjimui.

Pirminėje rinkoje būsto sandorių skaičius pernai buvo beveik 50 proc. didesnis negu 2023 metais. Sostinėje vidutiniškai per mėnesį buvo parduota (preliminariomis ir notarinėmis sutartimis) apie 270 butų, kai 2023 metais mėnesio vidurkis buvo apie 180 butų. Toks pernai parduotų butų skaičius pirminėje rinkoje nėra istoriškai didelis skaičius, bet kartu tai jau ne toks ir blogas rezultatas, kuris suteikia vilčių nekilnojamojo turto vystymo bendrovėms, kad padėtis gerėja ir galima drąsiau startuoti su naujais projektais. Jos pernai pasiūlė rinkai daugiau butų. Naujų butų ir kotedžų pasiūla Vilniuje per metus padidėjo maždaug 19 proc. iki 5,5 tūkstančio (iš jų beveik 1,1 tūkst. rezervuoti). Pirkėjai gerokai daugiau negu prieš metus dabar gali rinktis iš butų, kurie yra jau statomi ar pastatyti, o ne tik pavaizduoti brėžiniuose. Tik keli procentai visų pasiūloje esančių būstų yra dar nepradėtuose statyti pastatuose.

Pirmą metų ketvirtį bendras registruotų būsto sandorių skaičius neabejotinai bus didesnis negu praėjusiais metais. Visų metų būsto sandorių rezultatas bus bent 5 proc. didesnis negu pernai. Sandorių skaičiaus pokyčiui teigiamą įtaką artimiausiu metu darys sumažėjusios palūkanų normos ir išlikianti stabili gyventojų finansinė padėtis.

Būsto kainos 2024 metais padidėjo. Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas rodo, kad per metus ne naujų parduotų butų kaina buvo 7,3 proc. didesnė negu prieš metus. Tik Vilniuje vidutinė kaina paauugo 3,7 procento. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad vidutinė buto kaina Vilniuje per metus padidėjo 2,8 proc., o kituose didmiesčiuose kaina augo labiau. Pavyzdžiui, Kaune ji pakilo 4,8 proc., Klaipėdoje 4,8 proc., Šiauliuose 4,4 proc., o Panevėžyje 3,9 procento.

<sup>23</sup> Prieiga internete: <https://www.seb.lt/infobankas/lietuvos-makroekonomikos-apzvalga/lietuvos-makroekonomikos-apzvalga-nr-89>  
Publikuota 2025 m. sausio 28 d.



Pardavėjų lūkesčiai dėl kainų nurimo. Pavyzdžiui, „Aruodas. lt“ vidutinė skelbimuose nurodoma norima gauti ne naujų butų Vilniuje kaina gruodį buvo labai panaši kaip ir prieš metus. Pirminėje Vilniaus rinkoje butų kainos per ketvirtį ir per metus minimaliai padidėjo.

Būsto kainos šiemet turėtų ūgtelti, jeigu pasiteisins prognozė dėl palūkanų normos tendencijų ir gyventojų finansinė padėtis neprastės. Rinkoje vyrauja lūkesčiai, kad būstas šiemet turėtų brangti maždaug 5 proc., ir tai būtų visiems priimtinas pokytis, nes Lietuvos gyventojų pajamos šiemet vidutiniškai, tikėtina, auga kur kas sparčiau.

Eurostatas kol kas yra paskelbęs trečio ketvirčio būsto kainų pokyčius Europos Sąjungoje. Būsto kainos buvo maždaug 3,8 proc. didesnės negu prieš metus. Daugelyje šalių, kur būsto kainų nuosmukis per praėjusius dvejus metus buvo didžiausias, situacija gerėja. Metinis būsto kainos pokytis liko neigiamas tik tokiose šalyse kaip Vokietija (-0,7 proc.) ar Suomija (-2,8 proc.). Labiausiai per metus kainos padidėjo Bulgarijoje (16,5 proc.) Lenkijoje (14,4 proc.) ir Vengrijoje (13,4 proc.).

Būsto kainų korekcijos per pastaruosius dvejus metus Lietuvoje pavyko išvengti, nes tokie veiksniai, darantys įtaką būsto kainai, kaip pajamų pokyčiai, finansinė namų ūkių būklė, demografiniai pokyčiai, atsverė padidėjusių palūkanų normų neigiamą įtaką. Metinis būsto kainų pokytis buvo mažesnis negu vidutinio darbo užmokesčio, o metinė infliacija buvo ari 1 proc., todėl būsto įperkamumo rodikliai, jeigu būstas perkamas neimant paskolos, pradėjo gerėti. Kadangi pradėjo mažėti ir palūkanų normos, perkamo būsto su paskola įperkamumo rodikliai taip pat ėmė gerėti.

Gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų paskutinį 2024 m. ketvirtį šiek tiek padidėjo. Smunkant palūkanų normoms ir būsto kainoms augant, mažėja gyventojų, manančių, kad būstas per artimiausius dvylika mėnesių pign. SEB banko būsto kainų lūkesčių indekso reikšmė padidėjo iki 36 punktų (ji apskaičiuojama kaip prognozuojančiųjų, kad būstas brangs ir pign, procentinių dalių skirtumas). Lygiai prieš metus ji siekė 19 punktų. Kita vertus, pati indekso reikšmė nėra istoriškai didelė ir nerodo nei perkaitimo, nei pesimizmo ženklų. Mažiausia šiame būsto kainų cikle būsto kainų lūkesčių indekso reikšmė buvo 2023 m. pavasarį, kai būstų rinkoje buvo nedaug sandorių ir daug nerimo.

### 3.3.2. Nekilnojamojo turto sandorių dinamika <sup>24</sup>

Lietuvoje nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje tęsiasi aktyvusis periodas, sandorių skaičius išlieka aukštas. Prasidėjęs pavasaris ir pozityvūs pirkėjų lūkesčiai leidžia tikėtis, kad rinkos suaktyvėjimas tęsis, skelbia įregistruotus NT sandorius analizuojantis Registrų centras.

Pirmasis šių metų ketvirtis nekilnojamojo turto sandorių rinkoje pasižymėjo didesniu nei įprasta metų pradžiai aktyvumu. Tai pirmiausiai galima sieti su palankiomis ekonominėmis sąlygomis bei gerais pirkėjų lūkesčiais.

Pirmąjį šių metų ketvirtį visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 29,3 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų - 31,4 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 22,3 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per šių metų kovą įregistruota 10,3 tūkst. NT sandorių - 17,7 proc. daugiau nei pernai kovą (8,8 tūkst.) ir 7,4 proc. daugiau nei šių metų vasarį (9,6 tūkst.).

Šiųmetinis NT sandorių skaičiaus augimas, palyginti su praėjusių metų analogišku laikotarpiu, atrodo įspūdingai, tačiau vertėtų prisiminti, kad praėjusių metų pradžioje rinka buvo pasiekusi istorines žemumas.

Tikėtina, kad tiek dėl žemos palyginamosios bazės, tiek dėl bendrų ekonominių sąlygų, panašų atotrūkį nuo praėjusių metų fiksuosime ir ateinančiais mėnesiais.

Šiemet visoje šalyje įregistruota 8,4 tūkst. butų pardavimų - 31,8 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 6,4 tūkst. butų sandorių. Vien tik per kovą įregistruota 3,1 tūkst. butų sandorių, arba 20,1 proc. daugiau nei 2024 metų kovą ir 8,4 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

Per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje įregistruota ir 2,6 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų - 31,2 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 2 tūkst. namų pardavimų. Vien tik kovo mėnesį įregistruota apie 950 gyvenamųjų namų sandorių, arba 19,9 proc. daugiau nei pernai kovą ir 9,7 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

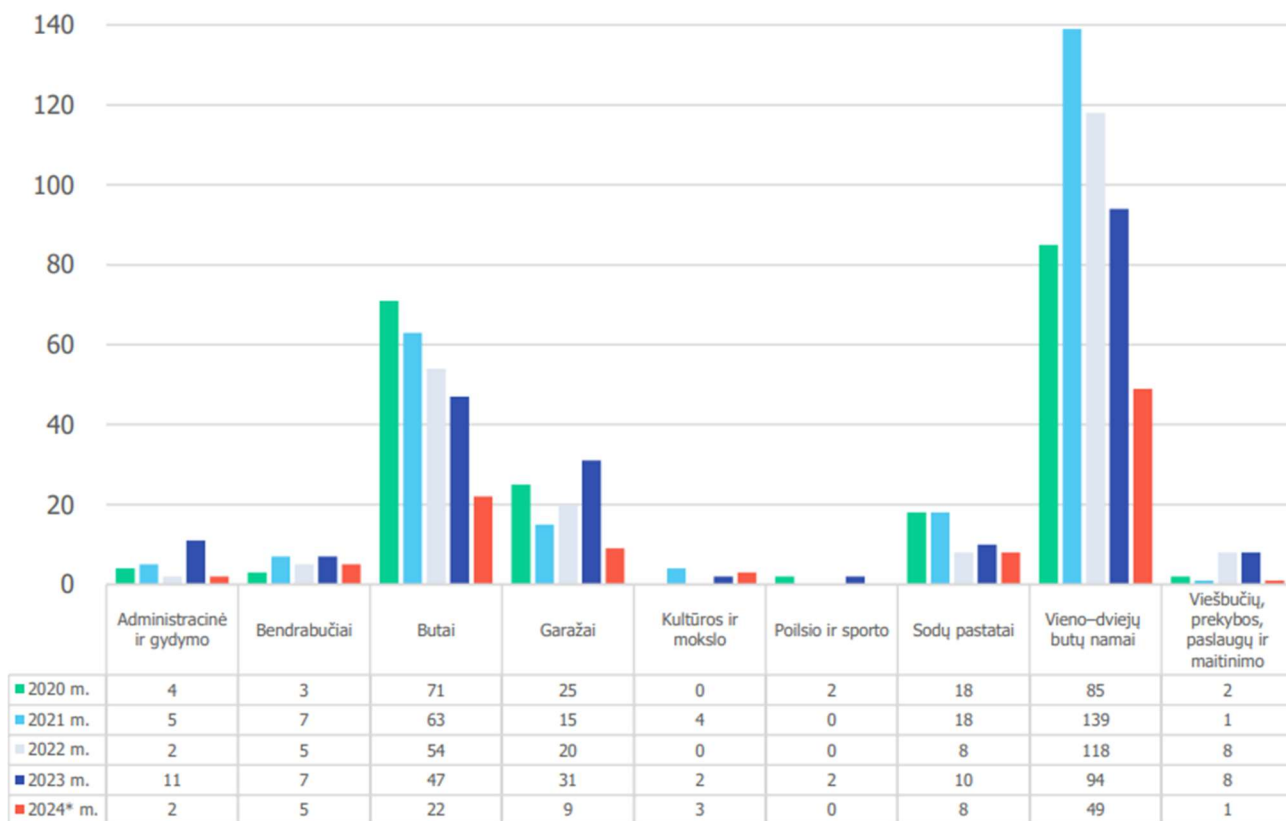
Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 13,8 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų - 34,5 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 10,2 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik kovo mėnesį įregistruota 4,7 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 20,2 proc. daugiau nei pernai kovą ir 5,9 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

<sup>24</sup> Prieiga internete: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=63418>  
Publikuota 2025 m. balandžio 4 d.

### 3.3.3. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto rinkos statistika<sup>25</sup>

Skuodo rajono savivaldybėje 2023 metais buvo parduoti 212 pastatų ir patalpų, t. y. 1,40 proc. mažiau nei 2022 m. Skuodo rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2020–2024 m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 252 objektai. Lyginant 2021 m. su 2020 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 20,00 proc., tačiau 2022 m. buvo perleista 14,68 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2024 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

Skuodo rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes:



Skuodo rajono savivaldybėje iš viso 2020–2024 m. laikotarpiu parduoti 988 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, butai, garažai ir sodų pastatai. Skuodo rajono savivaldybėje 2023 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinės, bendrabučių, garažų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto ir sodų pastatų paskirčių grupėse. 2023 m. daugiausia buvo parduota vieno–dviejų butų namų – 94, tai yra 20,34 proc. mažiau nei 2022 m., kai buvo perleisti 118 namų. Skuodo rajono savivaldybėje 2023 metais perleisti 47 butai (12,96 proc. mažiau nei 2022 m.), 31 garažas (55,00 proc. daugiau nei 2022 m.), 10 sodų pastatų (20,34 proc. daugiau nei 2022 m.), 11 administracinės ir gydymo paskirčių grupės objektų (450,00 proc. daugiau nei 2022 m.), 8 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės objektai (tiek pat kaip 2022 m.), 7 bendrabučių grupės objektai (40,00 proc. daugiau nei 2022 m.), 2 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (2022 m. pardavimų nefiksuota), 2 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektai (2022 m. pardavimų nefiksuota).




### 3.4. PASIŪLOS RINKA

Vertinimo metu pasiūlos rinkos daviniai atliekant nekilnojamojo turto vertės skaičiavimus nenaudojami, vertinami tik faktiškai įvykę ir registruoti sandoriai. Iš esmės pasiūlos rinkos duomenys rodo rinkos dalyvių lūkesčius. Esant pakankamai daug duomenų nusistovėjusioje rinkoje galima prognozuoti rinkos ateities tendencijas.

Vertintojas išanalizavo pasiūlos rinkos duomenis ([www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt)) vertinamojo objekto apylinkėse ir analogiškose/panašiose Lietuvos vietovėse. Analogiška/panaši pasiūla vertinamajam objektui (namų valdų statiniai be sklypo) vertinimo metu yra labai pasyvi, analogiškų pasiūlos objektų nėra. 3-1 lentelėje pateikiami panašiausi vertinamajam objektui pasiūlos rinkos duomenys su žemės sklypais.

<sup>25</sup> Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SMV-174 (7.21 E), 2.10 skyrius.

3-1 lentelė. Pasiūlos duomenys

Eil. Nr.	Parduodamo turto skelbimo tekstas	Parduodamo turto adresas	Pasiūlos kaina	Pasiūlos objekto nuotrauka
1.	Namo plotas: 75,44 m <sup>2</sup> Sklypo plotas: 17,0 a Kambarių sk.: - Aukštų sk.: 1 Metai: 1967 Pastato tipas: Medinis Namo tipas: Namas (gyvenamasis) Šildymas: Kietu kuru Įrengimas: Įrengtas	Skuodo r. sav., Apuolės k., Mažoji g.	14 999 €	
2.	Namo plotas: 81,21 m <sup>2</sup> Sklypo plotas: 50,16 a Kambarių sk.: - Aukštų sk.: 1 Metai: 1949 Pastato tipas: Medinis Namo tipas: Namas (gyvenamasis) Šildymas: Kietu kuru Įrengimas: Įrengtas	Kelmės r. sav., Paprūdžių k., Smėlio g.	12 900 €	
3.	Namo plotas: 58,00 m <sup>2</sup> Sklypo plotas: 20,00 a Kambarių sk.: - Aukštų sk.: 1 Metai: 1981 Pastato tipas: Medinis Namo tipas: Namas (gyvenamasis) Šildymas: Kietu kuru Įrengimas: Įrengtas	Rokiškio r. sav., Žiobiškio k., Jaunystės g.	15 000 €	

## 4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

### 4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Turto vertinimo atvejus, vertės nustatymo principus ir turto vertinimo metodus apibūdina LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.<sup>26</sup> Ataskaitoje nustatoma vertinamo objekto rinkos vertė. Jos apibrėžimas bei išaiškinimai pateikti aukščiau ataskaitos 1.9 skyriuje.

Turto vertė yra nustatoma laikantis sekančių pagrindinių principų:

1) vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais;

2) laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

3) taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Turto vertė gali būti nustatoma pagal:

- pirkimo – pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo), įsigijimo kaštus (atėmus nuvertėjimą);
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Su pastato aprūpinimu ir komunalinių paslaugų teikimu susijusios mašinos ir įrenginiai dažniausiai yra integruoti į patį pastatą. Šie elementai paprastai yra nekilnojamojo turto dalis. Tai gali būti mašinos ir įrenginiai, kurių pagrindinė funkcija yra tiekti pastatui elektros energiją, dujas, šildyti, aušinti ar vėdinti jį, liftai. Jeigu pagal vertinimo tikslą tokie įrenginiai turi būti vertinami atskirai, darbo apimties apraše turi būti nurodyta, kad jų vertė dažniausiai yra laikoma nekilnojamojo turto vertės dalimi ir kad jie negalėtų būti atskirai parduodami. Kai imamas skirtingų vertinimo užduočių vertinti nekilnojamąjį turtą bei toje pačioje vietoje esančias mašinas ir įrenginius reikia užtikrinti, kad neliktų neįvertintų turto dalių arba nebūtų atlikta dvigubų skaičiavimų.<sup>27</sup> Tokia įranga ir įrengimai vadinama „kilnojamas turtas, neatsiejamai susijęs su nekilnojamoju turtu“, ir jo vertė yra integruota į nekilnojamojo turto vertę.

Rinkos vertė yra pagrindinė sąvoka, kuria remiamasi nustatant pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Sąvoka „vertė“ nereiškia realios sumos, kuri gali būti sumokėta konkrečioms šalims sudarius konkretų sandorį. Vertė konkrečiam asmeniui atspindi to turto naudą priklausomai nuo asmeninių išteklių ir galimybių. Atitinkamos rinkos kontekste vertė – tai veikiau pagrįstai tikėtina ir apskaičiuota suma, kuri gali būti sumokėta, t. y. labiausiai tikėtina kaina tokios rinkos sąlygomis, kokios yra vertės nustatymo dieną. Akivaizdu, jog turto vertė skirtingiems rinkos dalyviams gali skirtis. Taigi, galima teigti, jog rinka ir jos dalyviai yra vienas iš vertės nustatymo pagrindų.

Tokiais atvejais, kai tam tikro turto segmente vyksta realūs pirkimo-pardavimo ar nuomos sandoriai arba pasikeitimai turtu, jeigu tai yra įmanoma, toks turtas turi būti vertinamas rinkos arba jai prilyginta (artima rinkos) verte. Esant pakankamam informacijos kiekiui apie konkrečius sandorius arba pasiūlos rinkos duomenis vertės nustatymo pagrindas yra rinkos vertė, kuri rodo labiausiai tikėtiną kainą, gautiną atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė, kaip ji apibūdinta TVS.

Vertinamo objekto atveju tenkinamos aukščiau aptartos sąlygos: šio turto segmente vyksta/vyko realūs pirkimo-pardavimo sandoriai, apie juos yra pakankamai patikimos informacijos, todėl vertės nustatymas vykdomas rinkos vertės pagrindu.

### 4.2. VERTINIMO METODŲ PARINKIMO PAGRINDIMAS

Lemiamas veiksnys pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas, turimos informacijos apie vertinamo objekto rinką kiekis bei jos patikimumas. Turto vertei nustatyti gali būti naudojami turto vertinimo metodai, nurodyti Metodikoje. Jų esmė aprašyta ataskaitos 1.10 skyriuje.

Minėti metodai ir jų parinkimo galimybės aprašyti ir 105-ajame TVS „Vertinimo požūriai ir metodai“. Tai yra pagrindiniai vertinimo metodai: lyginamasis, pajamų ir išlaidų (kaštų). Jie yra grindžiami ekonominiais

<sup>26</sup> LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, III skirsnis.

<sup>27</sup> TVS 2022, 300-asis TVS „Įranga ir įrengimai“, 20.8 punktas.

kainų pusiausvyros, naudos prognozavimo ir pakeičiamumo principais. Renkantis turto vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą esant tam tikroms aplinkybėms. Pagrindiniai metodo pasirinkimo kriterijai yra: vertės pagrindas, metodo tinkamumas atsižvelgiant į turto pobūdį, galimo vertinimo metodo stipriosios ir silpnosios pusės, patikimos informacijos reikalingos metodui taikyti prieinamumas.<sup>28</sup>

Standartas taip pat apibrėžia ir vieno ar kelių metodų naudojimą: „Vertintojams nebūtina naudoti daugiau nei vieno turto vertinimo metodo, ypač kai vertintojas yra užtikrintas metodo tikslumu ir patikimumu, atsižvelgdamas į vertinimo faktus ir aplinkybes. Vis dėlto, vertintojai turėtų apsvarstyti kelių metodų naudojimą, ir reikėtų apsvarstyti daugiau nei vieną vertinimo metodą, kuris gali būti naudojamas norint nustatyti vertę, ypač tuomet, jei nėra pakankamai faktinės ar pastebimos informacijos, kurios pakaktų vienam metodui, kad būtų gaunama patikima išvada.“<sup>29</sup>

Taigi, lemiamas veiksnys pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas bei turimos informacijos apie vertinamo objekto rinką kiekis. Remiantis Metodikos nurodymu<sup>30</sup> turto vertinimas turėtų būti atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Tačiau šiuo konkrečiu vertinimo atveju atsižvelgiant į aukščiau paminėtas TVS rekomendacijas, vertinimo tikslą ir atvejį bei turimą pakankamą informacijos kiekį apie registruotus sandorius, turto vertintojas nutarė, kad vertinamojo turto rinkos vertė bus skaičiuojama tik lyginamuoju metodu.

#### Metodų taikymo/netaikymo pagrindimo aplinkybės

- Lyginamasis metodas taikomas: dažniausiai šio metodo taikymą lemia rinkos aktyvumas ir analogiško arba panašaus turto sandorių gausa, taip pat šių sandorių duomenų palyginamumas su vertinamuoju. Daugelyje šaltinių lyginamasis metodas laikomas prioritetiniu metodu, taikytinu rinkos vertei nustatyti, nes jis tiesiogiai siejamas su faktiniais rinkos sandoriais. Kai yra pakankamai įvykusių ir NTR duomenų bazėje registruotų sandorių, jų kainos nereikšmingai svyruoja, šio metodo taikymas duoda teisingą vertinimo rezultatą. Namų valdų statinių rinkoje yra pakankamai įvykusių ir NTR duomenų bazėje registruotų analogiško ir panašaus turto sandorių, jų kainos nereikšmingai svyruoja. Registruoti sandoriai yra patikimi, todėl teisingai atspindi vertinamojo turto rinkos vertę. Atlikus jų analizę, galima atrinkti tris ir daugiau sandorių, kurie skaičiavimo eigoje parodys teisingą vertinamojo objekto padėtį rinkoje, t. y. bus teisingai nustatyta vertinamojo objekto rinkos vertė.

- Išlaidų (kaštų) metodas netaikomas: vertinamasis turtas nėra specifinis ar specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamas turtas, jį galima rinkoje laisvai parduoti, nes rinka yra pakankamai aktyvi. Be to, šiuo metodu nustatoma atkuriamoji vertė, kuri esant aukščiau aprašytoms rinkos sąlygoms, nėra laikoma rinkos verte.

- Pajamų metodas yra netaikomas: juo gali būti vertinamas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamas turtas nėra komercinis objektas, jo pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji, savininkas *Statinių* nenuomoja. Namų valdų nuomos rinka realiai egzistuoja didžiuosiuose šalies miestuose; kurortuose vyrauja trumpalaikė nuoma, kurios sandoriai NTR bazėje praktiškai neregistruojami; likusioje šalies dalyje – ypač kaimiškose vietovėse – namų valdų nuoma labai menka. Rajonų centruose ir mažesniuose miestuose nuomojamos namų valdos skirtingos todėl registruoti sandoriai ženkliai išsibarstę kainos atžvilgiu. Pajamų metodu nustatoma rinkos vertė apima įvairias išlaidas, tokias kaip priežiūros, administravimo ir NT mokestis ir kt., kurių dydis gali skirtis priklausomai nuo to, kaip valdomas konkretus pajamas generuojantis objektas. Vertinamo turto ir analogiškose aplinkose namų valdų nuomos sandorių registruota tik vienas-kitas, bet tokio kiekio informacijos skaičiavimams nepakanka. Esant suminėtoms aplinkybėms šis metodas nenaudojamas.

- *Kiti* vertinimo metodai ataskaitoje nenaudojami.

### **4.3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU**

#### **4.3.1. Metodo taikymas**

Lyginamojo metodo esmė, kaip minėta ankstesniuose skyriuose, yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos. Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas. Viena iš esminių metodo taikymo sąlygų yra: turi būti surenkami ir analizuojami duomenys apie ne mažiau kaip tris per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių sandorių arba siūlomus parduoti panašius objektus, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusių sandorius.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> TVS 2022, 105-asis TVS 10.3 punktas.

<sup>29</sup> TVS 2022, 105-asis TVS 10.4 punktas.

<sup>30</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 55 punktas.

<sup>31</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 58.1; 61 punktai.

Nustatomi vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai ir įvertinami patikslinimai (jei reikia). Koreguota lyginamojo objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:<sup>32</sup>

$$LV_{kor} = PK \pm PV, \quad (I)$$

čia:  $LV_{kor}$  – koreguota lyginamojo objekto vertė;  $PK$  – lyginamojo objekto pardavimo kaina;  $PV$  – patikslinimų vertė (gali būti ir neigiama).

Vertinamojo objekto rinkos vertė skaičiuojama kaip visų lyginamųjų objektų koreguotų verčių vidutinis dydis. Dažnai lyginamieji objektai yra skirtingos svarbos, tokiu atveju turi būti atliekama lyginamųjų objektų koreguotų verčių korekcija naudojant svertinius koeficientus. Jei rinkos vertė skaičiuojama iš pasiūlos rinkos duomenų, galutiniame etape įvertinamas skirtumas tarp pasiūlos rinkos ir realių rinkos sandorių.

Vertės nustatymas lyginamuoju metodu vykdomas etapais:

1. Lyginamųjų objektų paieška;
2. Lyginamųjų objektų kainų korekcija (pataisos koeficientų dydžių nustatymas);
3. Lyginamųjų objektų reikšmingumo (reitingo) koeficientų apskaičiavimas;
4. Rinkos vertės apskaičiavimas.

#### 4.3.2. Lyginamųjų objektų atranka

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

- skaičiavimams naudojami tik NTR duomenų banke registruoti sandoriai;
- prioriteto tvarka naudojami lyginamieji objektai kiek įmanoma artimesni vertinimo datai;
- naudojami lyginamieji objektai esantys kiek įmanoma artimesnėje bei panašesnėje vietoje;
- naudojami tik pirkimo sutarčių pagrindu registruoti sandoriai, eliminuojant pirkimo išsimokėtinai, pirkimo iš savivaldybės bei valstybės sandorius, pirkimo iš varžytynių ir pan. sandorius.

Pagrindiniai atrankos kriterijai (pagal Metodikos nurodymus):

- rinkos vertės nustatymui turi būti panaudoti ne mažiau kaip trys lyginamieji objektai;
- lyginamojo objekto sandoris/pateikimas į rinką turi būti įvykęs ne anksčiau kaip 36 mėnesiai iki vertės nustatymo datos;
- lyginamojo objekto paskirtis turi būti analogiška (bent jau labai panaši);
- lyginamųjų objektų fizinės charakteristikos turi būti kiek įmanoma identiškos/panašios kaip vertinamojo objekto.

Parinkimo esmė – atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių kiek įmanoma daugiau lyginamųjų kriterijų būtų analogiški/panašūs su vertinamojo objekto atitinkamais kriterijais. Visi lyginamieji objektai parenkami iš NTR duomenų bazės – tai analogiškos paskirties vertinamajam objektui nekilnojamo turto vienetų (namų valdos statiniai be žemės sklypo) registruoti sandoriai įvykę iki vertės nustatymo datos. Prioriteto tvarka turėtų būti naudojami lyginamieji objektai artimiausi vertės nustatymo datai ir esantys kiek įmanoma artimesnėje bei panašesnėje vietoje – tai pagrindiniai atrankos kriterijai. Tačiau lygiagrečiai turi būti analizuojami ir kiti kriterijai, kurie turi būti kiek įmanoma panašesni. Nenaudotini lyginamieji objektai, kurių sandorio data nors ir labai artima vertinimo datai, tačiau jų kitos charakteristikos yra labai skirtingos, taip pat minimalūs ir maksimalūs sandoriai.

Parinkti lyginamieji objektai *Statinių* vertei nustatyti:

Skaičiavimui parenkami lyginamieji objektai, kurių sandoriai vyko 36 mėnesių laikotarpiu iki vertės nustatymo datos. Lyginamųjų objektų, kurių palyginamieji kriterijai būtų kiek įmanoma panašesni vertinamajam objektui, pirkimo-pardavimo sandorių Skuodo rajono savivaldybės teritorijoje nėra. Todėl lyginamųjų objektų atranka vykdoma ir kitų rajonų savivaldybių teritorijose – praktiškai visoje šalyje išskyrus didmiesčius, rajonų centrus ir kurortus. Tokiu atveju vertinamasis ir lyginamieji objektai yra skirtingose verčių zonose, kurių VPK yra skirtingi – skirtumai įvertinami pataisos koeficientais. Stengiamasi atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių mikroaplinkos įvaizdis ir susisiekimo infrastruktūra būtų kuo panašesni vertinamajam objektui. Pagal kitus lyginamųjų objektų atrankos kriterijus – priklausiniai, statybos metai – stengiamasi atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių dauguma išvardintų charakteristikų būtų vienodos arba labai panašios. Tokiu būdu skaičiavimams atrinkti 4 lyginamieji objektai.

#### 4.3.3. Pataisos koeficientai ir jų nustatymo principai

Pataisos koeficientai yra skaičiuojami atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu. Turto skirtumus atspindi

<sup>32</sup> Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 210 p.



lyginamieji vienetai (plotas, tūris, statybos metai, būklė ir pan.). Darydamas analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.<sup>33</sup>

Vertintojas naudoja kiekybinius skaičiavimo modelius, kadangi taikant šiuos modelius matematiniais veiksmais identifikuojama, kurie palyginimo elementai turėtų būti taisomi ir kokia yra pataisų vertė. Visi skaičiavimai atliekami kompiuterine Microsoft Excel programa.

Praktikoje dažniausiai naudojami patikslinimų dydžių kiekybiniai skaičiavimo modeliai:

*Lyginamųjų objektų porinės analizės modelis.* Šiuo modeliu lyginamieji objektai grupuojami poromis, kurios yra identiškos beveik visais parametrais išskyrus vieną, kuriam reikalinga korekcija. Lyginamųjų objektų bendros charakteristikos (plotas, techninė būklė, pardavimo laikas ir kiti parametrai) retai kartojasi. Tai apsunkina porinės analizės metodo panaudojimą.

*Tiesioginės charakteristikų analizės (tiesioginio palyginimo) modelis.* Naudojama vertinamo objekto ir analogo charakteristikų tiesioginė analizė. Nustatomas vertinamo ir lyginamojo objektų charakteristikų absoliutinių dydžių skirtumas, kuris po to perskaičiuojamas į procentinę dalį. Dažniausiai šiuo būdu tikslinami kiekybiniai parametrai: žemės naudingumo balas, nebaigta statyba, objekto plotas, tūris, naudojamos energijos kiekis ir pan.

*Ekspertinis skaičiavimo modelis.* Patikslinimo dydis grindžiamas rinkos dalyvių apklausų rezultatais bei vertintojo nuomone apie vertinamo objekto pranašumą ar trūkumus lyginamųjų objektų atžvilgiu. Paprastai taikomas kokybinių skirtumų įvertinimui, kai kitais būdais to padaryti neįmanoma arba aritmetiniai skaičiavimai duoda visiškai neadekvatų rinkai rezultatą.

Nustatant rinkos vertę, vieni iš pagrindinių lyginamųjų kriterijų, turinčių įtaką turto vertei, yra:

- Sandorio laikas/data. Lyginamojo objekto sandorio kainos korekcija reikalinga tada, kai palyginimui imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio pavyzdys (analogas) ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito. Pataisos koeficientas rodo kainos kitimą laiko bėgyje.

- Lyginamojo objekto vieta. Lyginamojo objekto sandorio kainos korekcija reikalinga tada, kai palyginamieji objektai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo. Pataisos koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus.

- Finansavimo sąlygos. Šio kriterijaus pataisa būtų reikalinga tik tada, kai vertintojui žinoma, kad lyginamieji objektai buvo pirkti-parduoti skirtingomis sąlygomis (išsimokėtinai, lizingo būdu ar panašiai). Paprastai ši pataisa naudojama tik esant finansavimo sąlygų specialiajai prielaičiai.

- Būklė. Lyginamojo objekto sandorio kainos korekcija galima tada, kai vertintojui žinoma vertinamojo ir lyginamųjų objektų konkreti būklė, jos apibūdinimai. Fizinių savybių skirtumai, t. y. pastato termoizoliacinės savybės, aprūpinimas komunikacijomis, šildymo šaltiniai, išplanavimo ypatumai, apdailos bei statybos kokybė, plotai ir pan. paprastai vertinami atskirai.

- Kiti lyginamieji kriterijai. Korekcijų (pataisų) koeficientai skaičiuojami tada, kai žinomi įvairių fizinių savybių, kokybiniai ir kiti skirtumai, kuriuos galima apskaičiuoti matematiniais metodais arba palyginti ekspertiniu būdu.

#### 4.4. PATAISOS KOEFICIENTŲ NUSTATYMAS IR VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Nustatomi lyginamieji kriterijai, kurie žinomi tiek apie vertinamąjį objektą, tiek apie lyginamuosius objektus. Kriterijai, kurie nesiskiria nuo vertinamojo arba apie juos nėra duomenų, yra nevertinami, t. y. pataisos koeficientų dydžiai yra lygūs 1 arba 0%. (skaičiavimuose naudojama procentinė pataisos koeficientų išraiška). Skirtingų kriterijų įvertinimui nustatomi pataisos koeficientai, atliekama lyginamųjų objektų pasiūlos kainų korekcija. Pataisos koeficientų aprašymai ir jų dydžių nustatymas pateikiamas 4.4.1 skyriuje.

##### 4.4.1. Pataisos koeficientų nustatymas

1. *Pardavimo laikas (sandorio data):* lyginamųjų objektų sandoriai vyko 36 mėnesių laikotarpiu, per kurį buvo būsto kainų kitimas. Taikomos lyginamųjų objektų laiko pataisos. Pataisų koeficientai apskaičiuojami remiantis oficialiais Valstybės duomenų agentūros pateikiamais duomenimis<sup>34</sup> pagal atitinkamo laikotarpio būsto kainų indeksus (žr. prieduose). Artimiausias vertinimo datai nurodytas laikotarpis – 2024 m. IV ketv. Pataisų koeficientai skaičiuojami tiesioginio palyginimo būdu, skaičiavimų seka pateikiama 4-2 lentelėje.

2. *Vietovė (verčių zona):* vertinamasis ir lyginamieji objektai yra skirtingose NT verčių zonose, kuriose vidutinis kainų lygis yra skirtingas. Pataisų koeficientai skaičiuojami pagal verčių zonų VPK tiesioginio palyginimo būdu. VPK nusako tam tikros vietovės kainų lygį, bet ne tiesioginę įtaką vertei, todėl naudojamas

<sup>33</sup> Turto ir verslo vertinimo metodika, 59-60 punktai.

<sup>34</sup> Prieiga internete: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S7R251#/>

vietovės kriterijaus reikšmingumo (reitingo) koeficientas 17,41%, t. y. 0,1741. Jis nustatytas ekspertiniu būdu.<sup>35</sup> Skaičiavimo seka pateikiama 4-2 lentelėje.

3. *Būklė*: VĮ Registrų centras neteikia duomenų apie lyginamųjų objektų kokybines charakteristikas. Pataisos netaikomos, koeficientas lygus 0%. Atsižvelgiant į turimų pirkimo-pardavimo sandorių ir archyvinis pasiūlos rinkos duomenų analizės rezultatus ir vertinamojo objekto būklę (vidutinę), galimi būklės skirtumai vertinami netiesiogiai – daroma prielaida, kad turto vertė koreliuoja su jo būkle, todėl iš turimų pirkimo-pardavimo sandorių parenkami vidutinės vertės objektai atmetant minimalios ir maksimalios vertės sandorius. Pažymėtina, kad dėl tokio pataisos įvertinimo (neįvertinimo) galima nedidelė, neesminė nustatytos turto vertės paklaida.

4. *Gyvenamojo namo plotas*: vertinamojo objekto plotas 71,61 m<sup>2</sup>. Gyvenamiesiems namams plotų skirtumas iki 10%, t. y. 7,161 m<sup>2</sup> realios įtakos vertei neturi. Vertinamojo ir lyginamųjų objektų plotų skirtumas didesnis. Pataisų koeficientai apskaičiuojami tiesioginio palyginimo būdu naudojant gyvenamo namo ploto kriterijaus reikšmingumo (reitingo) koeficientus (žr. 4-1 lentelėje žemiau). Šie dydžiai nustatyti ekspertiniu būdu.<sup>36</sup> Lyginamųjų objektų plotai ir pataisų koeficientų skaičiavimo seka pateikiama 4-2 lentelėje.

4-1 lentelė. Gyvenamo namo plotų skirtumo reikšmingumas

Kriterijus ir jo subkriterijai <i>Namų Valdų</i> vertės skaičiavimui	Subkriterijaus reikšmingumas, %	Subkriterijaus reikšmingumo vidurkis, %	Viso kriterijaus reikšmingumas, %	Kriterijaus reikšmingumo vidurkis, %
<b>Ploto skirtumai:</b>				
<b>Skirtumas iki 10%</b>	0	0	13,6% - 21,73%	17,67%
<b>10 - 20%</b>	8,99 - 23,86	<b>16,42</b>		
<b>20 - 30%</b>	15,96 - 28,67	<b>22,32</b>		
<b>30 - 40%</b>	21,53 - 35,24	<b>28,39</b>		
<b>Skirtumas &gt; 40%</b>	18,18 - 45,57	<b>32,87</b>		
<b>Pasirinktų subkriterijų suma</b>		100		

5. *Gyvenamojo namo konstruktyvas*: vertinamojo ir lyginamųjų objektų konstruktyvai (statybinė medžiaga) skirtingi. Pataisos koeficientai nustatomi pagal *Kainyne* pateikiamus analogiškos pastatų grupės <500 m<sup>3</sup> tūrio pastatų 1 m<sup>3</sup> statybos įkainius atitinkamai pagal jų konstruktyvą (lentelės: NTK 2025-1.1.1; NTK 2025-1.1.3). Taip pat naudojamas konstruktyvo kriterijaus reikšmingumo (reitingo) koeficientas – 9,4 %, t. y. 0,094.<sup>37</sup> Skaičiavimų seka ir pastatų 1 m<sup>3</sup> statybos įkainiai pateikiami 4-2 lentelėje.

6. *Gyvenamojo namo statybos metai*: rinkos duomenys rodo, kad gyvenamojo namo statybos metų skirtumas iki 10 metų realios įtakos analogiškų objektų rinkos vertei neturi. Vertinamojo ir lyginamųjų objektų statybos metų skirtumas didesnis. Pataisų koeficientai skaičiuojami pagal metinę nusidėvėjimo normą, kuri gelžbetonio blokų konstrukcijos pastatams yra 0,8%.<sup>38</sup> Taip pat eliminuojamas įtakos vertei neturintis metų skirtumas. Skaičiavimų seka pateikiama 4-2 lentelėje.

Visi apskaičiuoti pataisų koeficientai pateikiami 4-2 lentelėje žemiau.

4-2 lentelė. Pataisų koeficientų nustatymo seka.

**Kainų indeksai ir laiko pataisų koeficientų skaičiavimas**

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.3
Data	2025-04	2024-09	2023-07	2022-07	2022-05
Kainos indeksas	221,81	218,74	195,21	185,88	188,72
Skaičiavimų seka		(221,81-218,74)/218,74 = 0,014	(221,81-195,21)/195,21 = 0,136	(221,81-185,88)/185,88 = 0,193	(221,81-188,72)/188,72 = 0,175
Pataisa		1%	14%	19%	18%

**VPK ir vietovės pataisų koeficientų skaičiavimas**

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.3
Verčių zona	41.12	51.16	51.16	47.22	51.10
VPK	0,10	0,15	0,15	0,29	0,16
Skaičiavimų seka		(0,1-0,15)/0,15 *0,1741 = -0,058	(0,1-0,15)/0,15 *0,1741 = -0,058	(0,1-0,29)/0,29 *0,1741 = -0,114	(0,1-0,16)/0,16 *0,1741 = -0,065
Pataisa		-6%	-6%	-11%	-7%

<sup>35</sup> Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1, 3.2.2 skyrius, 12 lentelė.

<sup>36</sup> Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1, 3.2.2 skyrius, 14 lentelė.

<sup>37</sup> Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1, 3.2.2 skyrius, 15 lentelė.

<sup>38</sup> Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, Gyvenamosios paskirties vieno, dviejų, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) ir įvairių socialinių grupių asmenims skirti pastatai (namai). UAB Sistela, Vilnius, 2008.



**Gyv. namo ploto pataisos koeficientų skaičiavimas**

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.3
Namo plotas, m <sup>2</sup>	71,61	112,85	169,06	68,37	87,46
Skaičiavimų seka		(71,61-112,85+7,16) /112,85*0,3287 = -0,0993	(71,61-169,06+7,16) /169,06*0,3287 = -0,1755	skirtumas iki 10%	(71,61-87,46+7,16) /87,46*0,2232 = -0,0222
Pataisa		-10%	-18%	0%	-2%

**Konstruktivo pataisos koeficientų skaičiavimas**

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
Konstruktivas	gelžbetonio blokai	plytos	mediniai skydai su karkasu	medis su karkasu	rastai
1 m <sup>3</sup> statybos įkainis, Eur	381,92	402,87	317,16	317,16	347,98
Skaičiavimų seka		(381,92-402,87) /402,87*0,094 = -0,004	(381,92-317,16) /317,16*0,094 = 0,019	(381,92-317,16) /317,16*0,094 = 0,019	(381,92-347,98) /347,98*0,094 = 0,009
Pataisa		0%	2%	2%	1%

**Statybos metų pataisos koeficientų skaičiavimas**

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.3
Statybos metai	1959	1967	1984	1966	1970
Skaičiavimų seka		skirtumas < 10 m.	(1959-1984+10) *0,8 = -12	skirtumas < 10 m.	(1959-1970+10) *0,8 = -0,8
Pataisa		0%	-12%	0%	-1%

Likusių parametų ženklų skirtumų tarp vertinamojo objekto ir lyginamųjų objektų, galimai turinčių reikšmingą įtaką viso objekto rinkos vertei, nėra. Todėl jie atskirai neaprašomi, pataisos koeficientai yra 0%.

**4.4.2. Rinkos vertės skaičiavimas**

Duomenys apie lyginamuosius objektus ir detalūs vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu pateikiami žemiau esančiose 4-3 ir 4-4 lentelėse. Visi skaičiavimai atlikti „Microsoft Excel“ programa.

4-3 lentelė. Lyginamieji objektai

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.3
Turto adresas	Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28	Telšių r. sav., Upynos sen., Žeimuvėnai, Žeimuvėnų g. ...	Telšių r. sav., Upynos sen., Kirkliai, Alyvų g. ...	Šilutės r. sav., Vainuto sen., Gorainiai, Tujų g. ...	Telšių r. sav., Luokės sen., Luokė, Sodų g. ...
Kaina, Eur		15000	9800	9000	10010
Duomenų šaltinis		VĮ RC duomenų bazė			
Objekto pavadinimas		Namų valdos statiniai			
Sandorio data		2024-09	2023-07	2022-07	2022-05
Pataisos koef.	2025-04	1 %	14 %	19 %	18 %
Pataisa, Eur		210,52	1335,38	1739,67	1755,14
Koreguota kaina, Eur		15210,52	11135,38	10739,67	11765,14
Verčių zona		51.16	51.16	47.22	51.10
Pataisos koef.	41.12	-6 %	-6 %	-11 %	-7 %
Pataisa, Eur		-882,72	-646,22	-1225,03	-768,12
Koreguota kaina, Eur		14327,81	10489,16	9514,64	10997,03
Pagalb. ūkio pastatai	yra	yra	yra	yra	yra
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur		14327,81	10489,16	9514,64	10997,03
Namų valdos būklė	vidutinė	nėra duomenų	nėra duomenų	nėra duomenų	nėra duomenų
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur		14327,81	10489,16	9514,64	10997,03
Gyv. namo plotas, m <sup>2</sup>	71,61	112,85	169,06	68,37	87,46
Pataisos koef.		-10 %	-18 %	0 %	-2 %
Pataisa, Eur		-1509,87	-1954,80	0,00	-260,91
Koreguota kaina, Eur		12817,94	8534,36	9514,64	10736,12
Gyv. namo konstruktyvas	gelžbetonio blokai	plytos	mediniai skydai su karkasu	medis su karkasu	rastai
Pataisos koef.		0 %	2 %	2 %	1 %
Pataisa, Eur		0,00	213,73	206,13	107,87
Koreguota kaina, Eur		12817,94	8748,09	9720,78	10843,99
Gyv. namo statybos metai	1959	1967	1984	1966	1970
Pataisos koef.		0 %	-12 %	0 %	-1 %
Pataisa, Eur		0,00	-1336,25	0,00	-94,12
Koreguota kaina, Eur		12817,94	7411,84	9720,78	10749,86
Energ. naudingumo klasė	nėra duomenų	F	F	nėra duomenų	F
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur		12817,94	7411,84	9720,78	10749,86
Statybinis baigtumas, %	100	100	100	100	100

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.3
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur		12817,94	7411,84	9720,78	10749,86
<b>Koreguota kaina, Eur</b>		<b>12817,94</b>	<b>7411,84</b>	<b>9720,78</b>	<b>10749,86</b>

Lyginamųjų objektų suminės pataisos skirtingos, o tai reiškia, kad jų reikšmingumas *Statinių* vertei yra skirtingas. Kiekvieno lyginamojo objekto reitingo koeficientas apskaičiuojamas pagal pataisų koeficientų absoliutinių dydžių sumą (be laiko pataisos). Nustatytą koreguotą kainą (4-3 lentelės paskutinė eilutė) padauginus iš reitingo koeficiento, gaunama kiekvieno lyginamojo objekto dedamoji (V) vertinamojo objekto rinkos vertėje (RV). Gautų dedamųjų suma yra *Statinių* rinkos vertė. Skaičiavimų seka pateikiama žemiau esančioje 4-4 lentelėje.

4-4 lentelė. Reitinguota rinkos vertė

Lyginamieji objektai	Pataisų koeficientų suma	Tarpinis reitingo koeficientas	Reitingo koeficientas	Koreguota kaina, Eur	Rinkos vertės dalis (V), Eur
Nr. 1	16,00	0,84	0,261	12817,94	3343,81
Nr. 2	38,00	0,62	0,193	7411,84	1427,12
Nr. 3	13,00	0,87	0,270	9720,78	2626,42
Nr. 4	11,00	0,89	0,276	10749,86	2971,24
Viso:		3,22	1,00		<b>10368,59</b>

Priimama, kad ši vertė geriausiai atspindi *Statinių* rinkos vertę.

**Išvada:** *Statinių* rinkos vertė apskaičiuota taikant lyginamąjį metodą 2025 m. balandžio 18 d. suapvalinus skaičiavimų rezultatą yra **10 400 Eur** (dešimt tūkstančių keturi šimtai eurų).

#### 4.5. SĄLYGINIS VERČIŲ IŠSKIRSTYMAS

Sąlyginis rinkos vertės išskaidymas atliekamas apskaičiuojant objekto sudedamųjų dalių procentinį svorį, kuris nustatomas remiantis VĮ RC nustatytomis jų vertėmis pagal formulę:

$$D_s = V_i / V_k, \quad (2)$$

čia:  $D_s$  – dalies santykinis svoris,  $V_i$  – dalies vertinimo metu galiojanti VĮ RC nustatyta vertė,  $V_k$  – viso objekto dalių verčių suma.

Objekto dalies sąlyginai išskirta vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$V_s = D_s \times V_p, \quad (3)$$

čia:  $V_s$  – sąlyginai išskirta dalies vertė,  $V_p$  – nustatyta viso objekto rinkos vertė.

Sąlyginis rinkos vertės išskaidymas atliekamas pagal objekto sudedamąsias dalis. Kiekvienos atskiros sudedamosios dalies išskaidyta vertė nustatoma pagal jos procentinę dalį bendroje objekto vertėje. Pagal kiekvienos atskiros sudedamosios dalies unikalų numerį iš NTR duomenų bazės parenkamos vidutinės rinkos vertės nustatytos VĮ Registrų centro masinio vertinimo būdu. Skaičiavimo rezultatai pateikiami 4-6 lentelėje. Svarbu pabrėžti, kad aukščiau aprašytas *Statinių* nustatytos rinkos vertės išskaidymas neturėtų būti suprantamas kaip atskirų objektų vieneto rinkos vertės nustatymas.

4-6 lentelė. Sąlyginis rinkos vertės išskaidymas

Objektas	Unikalus Nr.	RC vidut. vertė, Eur	Dalis	Nustatyta rinkos vertė, Eur	Išskaidyta vertė, Eur
Gyvenamasis namas	7595-9003-6018	5230,00	0,7707	<b>10400</b>	8010,00
Tvartas	7595-9003-6029	356,00	0,0525		550,00
Daržinė	7595-9003-6032	295,00	0,0435		450,00
Malkinė	7595-9003-6046	104,00	0,0153		160,00
Ūkinis pastatas	7595-9003-6050	311,00	0,0458		480,00
Malkinė	7595-9003-6061	51,00	0,0075		80,00
Malkinė	7595-9003-6072	165,00	0,0243		250,00
Malkinė	7595-9003-6083	80,00	0,0118		120,00
Viralinė	7595-9003-6094	135,00	0,0199		210,00
Kiemo statiniai	7595-9003-6107	59,00	0,0087		90,00
Viso:		6786,00	1,000		<b>10400,00</b>

## 5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Nr. TV25/0418-4N

2025-05-02

### **Vertinimo užsakovas:**

Skuodo rajono savivaldybės administracija, biudžetinė įstaiga, buveinės adresas Vilniaus g. 13, LT-98112 Skuodas, duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre.

### **Vertinamasis turtas (vertinimo objektas):**

- Pastatas - Gyvenamasis namas registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6018, pažymėjimas plane 1A1b, paskirtis gyvenamoji (vieno buto pastatai), aukštų skaičius 1, kambarių skaičius 3, bendras plotas 71,61 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Tvartas registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6029, pažymėjimas plane 2I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 34,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Daržinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6032, pažymėjimas plane 3I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 29,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6046, pažymėjimas plane 4I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 13,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Ūkinis pastatas registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6050, pažymėjimas plane 5I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 31,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6061, pažymėjimas plane 6I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 7,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6072, pažymėjimas plane 7I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 29,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Malkinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6083, pažymėjimas plane 8I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 14,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Pastatas - Veralinė registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6094, pažymėjimas plane 9I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 18,00 m<sup>2</sup>, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100%;
- Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (šulinys, tualetas) registro Nr. 97/6532, unikalus Nr. 7595-9003-6107, paskirtis kiti inžineriniai statiniai, statybos metai 1959, statybinis baigtumas 100.

### **Vertinamojo turto adresas:**

Skuodo r. sav., Skuodo sen., Kernų k., Skuodo g. 28.

### **Vertinamojo turto savininkas:**

Skuodo rajono savivaldybė, a.k. 111104649.

### **Vertinimo atvejis:**

įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyto atveju (privalomas).

### **Vertinimo tikslas:**

nuosavybės teisės perleidimo (pardavimo).

### **Vertinamojo turto vertės nustatymo data:**

2025 m. balandžio 18 d.

### **Ataskaitoje naudotas vertinimo metodas:**

lyginamasis metodas.

**Išvada dėl vertinamojo nekilnojamojo turto vertės:  
10 400 Eur (dešimt tūkstančių keturi šimtai eurų), t. sk.:**

Objekto sudedamoji dalis	Unikalus Nr.	Vertė, Eur
Gyvenamasis namas	7595-9003-6018	8 010
Tvartas	7595-9003-6029	550
Daržinė	7595-9003-6032	450
Malkinė	7595-9003-6046	160
Ūkinis pastatas	7595-9003-6050	480
Malkinė	7595-9003-6061	80
Malkinė	7595-9003-6072	250
Malkinė	7595-9003-6083	120
Viralinė	7595-9003-6094	210
Kiemo statiniai	7595-9003-6107	90

**Turto vertintojas:**

Turtą įvertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė MB „Turto estetika“. Turto vertintojas Jonas Akelis, nekilnojamo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000243, išduotas 2001-03-28, kilnojamo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000148, išduotas 2000-04-21; turto vertintojo asistentas Mindaugas Akelis, nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000516, išduotas 2024-04-23. Vertinimo ataskaitą patvirtino MB „Turto estetika“ įgaliotas asmuo Justina Čepauskaitė. (detalūs įmonės ir vertintojo duomenys ataskaitos 1.4 skyriuje).

*Išvada dėl turto vertės parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.*

Turto vertintojas  
Jonas Akelis

Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
Mindaugas Akelis

MB „Turto estetika“ įgaliotas asmuo  
Justina Čepauskaitė