

SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS APSAUGOTO BŪSTO PIRKIMO KOMISIJA

SKUODO RAJONO SAVIVALDYBĖS APSAUGOTO BŪSTO PIRKIMO KOMISIJOS
ATASKAITA

Skuodo rajono savivaldybės
administracijos direktorei

2025 m. gruodžio d. Nr. SITV3-
Skuodas

Vadovaujantis Skuodo rajono savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. T9-95 „Dėl nekilnojamųjų daiktų pirkimo Skuodo rajono savivaldybės vardu tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtinto Nekilnojamųjų daiktų pirkimo Skuodo rajono savivaldybės vardu tvarkos aprašo 6 punktu, teikiama Skuodo rajono savivaldybės apsaugoto būsto pirkimo komisijos ataskaita.

Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorės 2025 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. A1-328 „Dėl Skuodo rajono savivaldybės apsaugoto būsto pirkimo komisijos sudarymo ir jos darbo reglamento patvirtinimo“ sudaryta apsaugoto būsto pirkimo komisija.

Skuodo rajono savivaldybės administracija 2025 m. spalio 10 d. paskelbė skelbimą apie perkamą vieną 2 ar 3 kambarių butą (gyvenamosios paskirties) Skuodo mieste, kurio naudingas plotas nuo 36 kv. m. iki 70 kv. m, įgyvendinant institucinės globos pertvarką, kurios tikslas – perėjimas nuo institucinės globos prie šeimoje ir bendruomenėje teikiamų paslaugų, savivaldybės savarankiškosios funkcijoms atlikti. Butas būtų išnuomotas asmenims ir šeimoms, turintiems teisę į paramą būstui išsinuomoti.

Gauti du pasiūlymai pirkti 2 ar 3 kambarių butą: 2025 m. spalio 21 d. gautas pasiūlymas pirkti 2 kambarių butą, esantį Šatrijos g. 6-█ Skuodo m., kurio bendras plotas 52,69 kv. m., pirmame aukšte, o 2025 m. spalio 30 d. gautas pasiūlymas pirkti 3 kambarių butą, esantį P. Cvirkos g. 1-█ Skuodo m., kurio bendras plotas 61,50 kv. m, trečiame aukšte.

2025 m. lapkričio 7 d. atliktas butų techninis vertinimas: Šatrijos g. 6-█ buto bendras baldų skaičius – **26 iš 40**. Butas yra su visais komunaliniais patogumais (vandentiekio, kanalizacija, centriniu šildymu), yra atskiros vonios (dušo) ir tualetų patalpos, yra vandens ir elektros apskaitos prietaisai, namui atliktas energetinio naudingumo vertinimas, nustatyta F klasė. Butas neįkeistas, neperleistas tretiesiems asmenims. P. Cvirkos g. 1-█ buto bendras baldų skaičius – **20 iš 40**. Butas yra su visais komunaliniais patogumais (vandentiekio, kanalizacija, šildymu), yra atskiros vonios (dušo) ir tualetų patalpos, yra vandens ir elektros apskaitos prietaisai, butui atliktas energetinio naudingumo vertinimas, nustatyta G klasė. Nustatyta pasiūlymų kandidatų eilė: Nr.1 kandidatas – Šatrijos g. 6-█ buto savininkas; Nr. 2 kandidatas – P. Cvirkos g. 1-█ buto savininkai.

2025 m. lapkričio 14 d. įvyko komisijos posėdis, dalyvaujant ir butų savininkams.

Įvertinus Šatrijos g. 6-█ buto būklę bei vidutinę rinkos vertę, nustatytą Masinio vertinimo būdu 2014 m. spalio 24 d. (11 788,00 Eur) ir pasiūlytą pardavimo kainą █ derybų metu siūlyta kainą mažinti iki 40 000 Eur, tačiau savininkas nesutiko, motyvuodamas, kad įdėjo daug lėšų į buto remontą ir planuotu greitu pardavimu.

Įvertinus P. Cvirkos g. 1-█ buto būklę bei vidutinę rinkos vertę, nustatytą Masinio vertinimo būdu 2025 m. kovo 26 d. (22 900,00 Eur) ir pasiūlytą pardavimo kainą █, derybų metu siūlyta kainą mažinti iki 40 000 Eur. **Buto savininkai sutiko mažinti parduodamo buto kainą.** Atsižvelgus į pirminių derybų su parduodamų butų savininkais rezultatus buvo perskaiciuoti pasiūlymų kainų balai ir ekonominis naudingumas, nustatyta nauja pasiūlymų kandidatų eilė: Nr. 1 kandidatas – P. Cvirkos g. 1-█ buto savininkai; Nr. 2 kandidatas – Šatrijos g. 6-█ buto savininkas.

Komisija, vadovaudamasi Pirkimo sąlygų 31.1. papunkčiu, nusprendė inicijuoti Nr. 1 kandidato (P. Cvirkos g. 1-█ buto savininkai) pasiūlyto nekilnojamojo daikto individualų turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka,

kadangi apsaugotam būstui skirtų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo nuosavybės kaina yra didesnė už nekilnojamojo turto masinio vertinimo metu nustatytą nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, viešai skelbiamą turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt, daugiau kaip 10 procentų.

2025 m. gruodžio 2 d. įvyko komisijos posėdis. Komisija susipažino su **2025 m. lapkričio 27 d. individualaus turto vertinimo ataskaita Nr. TV25/1121-1N**, kurioje nustatyta P. Cvirkos g. 1-[redacted]to vertė – **37 100,00 Eur**. Vertė neviršija 10 proc. nuo siūlomos pardavimo kainos (**40 000,00 Eur**). Atsižvelgus į tai bei į 2025 m. lapkričio 14 d. vykusią derybų metu buto pardavėjų sutikimą su pasiūlymu mažinti parduodamo buto kainą iki 40 000,00 Eur, nuspręsta: laikyti **pirminį pasiūlymą galutiniu, nebevykdyti papildomų derybų.**

Vadovaujantis Pirkimo sąlygų 43 punktu, siūlyti teikti Skuodo rajono savivaldybės tarybai **sprendimo projektą** dėl Skuodo mieste, P. Cvirkos g. 1-[redacted]o pirkimo savivaldybės nuosavybės. **Informuoti buto savininkus** apie komisijos priimtą sprendimą.


PRIDEDAMA. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita Nr. TV25/1121-1N su priedais, 44 lapai.

Komisijos pirmininkas

Vygintas Pitrenas

2025-11-27

**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA Nr. TV25/1121-1N
TRIJŲ KAMBARIŲ BUTAS**

Vertinimo užsakovas: Skuodo rajono savivaldybės administracija
Vertinamojo turto adresas: Skuodas, P. Cvirkos g. 1-

TURINYS

1. BENDROJI DALIS.....	3
1.1. VERTINIMO PAGRINDAS, VERTINIMO UŽSAKOVAS.....	3
1.2. VERTINAMASIS OBJEKTAS, TEISINIS REŽIMAS	3
1.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS.....	3
1.4. TURTO VERTINTOJAS.....	3
1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS	3
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR DOKUMENTAI.....	4
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	4
1.8. SĄVOKOS SUSIJUSIOS SU VERTINAMUOJU TURTU	5
1.9. VERTINIMO PRIELAIDOS, YPATYBĖS, APIBRĖŽTYS	5
1.10. VERTINIMO METODAI, METODŲ TAIKYMO BŪDAI	6
1.11. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA. RIBOJANČIOS SĄLYGOS.....	7
2. VERTINAMOJO TURTO APRAŠYMAS.....	9
2.1. VIETOVĖS CHARAKTERISTIKA	9
2.2. VIETOVĖS APIBŪDINIMAS.....	11
2.3. VERTINAMOJO TURTO INDIVIDUALŪS POŽYMIAI, GRETIMYBĖS	11
3. VERTINAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA	13
3.1. EUROPOS EKONOMINĖS, FINANSINĖS IR PINIGŲ APLINKOS RAIDA	13
3.1.1. Ekonominis aktyvumas.....	13
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. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto rinkos statistika	17
3.3.3. Nekilnojamojo turto sandorių dinamika	18
3.4. PASIŪLOS RINKA.....	18
4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	20
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	24
5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	26

ATASKAITOS PRIEDAI:

1. Vertinamo turto NTR duomenų bazės išrašas
2. Buto techninės apskaitos byla
3. Vertinamojo turto nuotraukos
4. Butų kainų pasiūlos archyviniai duomenys
5. Turto apžiūros aktas
6. Turto vertinimo įmonės ir turto vertinimo ataskaitą parengusių darbuotojų kvalifikaciniai pažymėjimai

1. BENDROJI DALIS

1.1. VERTINIMO PAGRINDAS, VERTINIMO UŽSAKOVAS

Individualusis turto vertinimas atliktas ir turto įvertinimo ataskaita paruošta 2025-11-21 turto vertinimo sutarties Nr. VP5-249 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: trijų kambarių butas registro Nr. 97/40056 (toliau tekste bendru atveju – *Butas*). Pagal NTR centrinio duomenų banko išrašo (žr. prieduose) duomenis nustatyti *Buto* teisiniai duomenys ir pagrindinės charakteristikos pateikiamos tekste žemiau:

- Butas/Patalpa - Butas (su 8,74 m² rūsiu pažymėtu R-2) registro Nr. 97/40056, unikalus Nr. 7596-5001-5013:0006, paskirtis gyvenamųjų (butų), aukštas 3, kambarių skaičius 3, bendras plotas 61,50 m², adresas Skuodas, P. Cvirkos g. 1, Pastato, kuriame yra butas unikalus Nr. 7596-5001-5013, pažymėjimas plane 1A3p, statybos metai 1965.

- Vertinamo turto savininkai:
- Juridiniai faktai: asmeninė nuosavybė.
- Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra.

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

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 įstatymo¹ ir turto ir verslo vertinimo metodikos² nuorodomis:

Vertinimo atvejis – įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyto atveju (privalomas).³

Vertinimo tikslas – nuosavybės teisės perleidimo (turto rinkos vertės nustatymas).

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 registrų centro Juridinių asmenų registre, įmonės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas Nr. LT25-TVCAP-00000388-7, išduotas 2025-08-27. 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 Čepanauškaitė.

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 vertinamojo turto/vertinimo savininkas/užsakovas.

Vertinimo proceso datos:

Turto apžiūros ir vertės nustatymo data – 2025-11-25;

Ataskaitos surašymo data – 2025-11-27.

¹ LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, I-as skirsnis, 4 straipsnis.

² Turto ir verslo vertinimo metodika, II-as skirsnis, I-as straipsnis, 8.4 dalis.

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

1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojami:

- Vertinamojo turto VĮ RC NTR išrašu (žr. prieduose).
- Buto techninės apskaitos byla (žr. prieduose).
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis (žr. prieduose).
- Užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais apie objekto būklę.
- VĮ RC NTR duomenų bazė.

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

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (galiojanti suvestinė redakcija).
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (galiojanti suvestinė redakcija).

Toliau tekste – TVVPĮ.

• 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 2025, Tarptautinių vertinimo standartų taryba. AVNT vertimas į lietuvių kalbą 2025. Toliau tekste – TVS.

- Europos vertinimo standartai 2025, TEGoVA, dešimtas leidimas.
- 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.

• Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, pagalbinė vertinimo priemonė, Market Trend Valuation Center, 2023. Nr. 1 (2 leidimas). Tyrimų bendrovė Value Advise, UAB.

• 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*.

- LTVA rekomendacija dėl vertės neapibrėžtumo. Geroji praktika.⁴

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.
- Nustatyta vertės nustatymo data, kurią galioja nuomonė dėl turto vertės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: vertintojas atliko vertinamo objekto apžiūrą, sutikrino pateiktus egzistavimą patvirtinančius dokumentus.
- Surašytas vertinamo objekto apžiūros aktas.
- Surinkti duomenys apie panašių objektų pardavimus.
- Nustatytas turto esamo naudojimo pobūdis, pasvertos jo tolimesnio panaudojimo perspektyvos.
- Surinkti duomenys apie vertinamo turto rinkos konjunkturą ir finansavimo sąlygas;
- Atlikti skaičiavimai ir nustatyta vertinamojo turto rinkos vertė.

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojami informacija, kurią jam pateikė užsakovas ir kuri vertintojams yra viešai prieinama, rodanti padėtį įvertinimo metu. Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami aukščiau, ataskaitos 1.6 skyriuje „Informacijos šaltiniai ir dokumentai“ iki turto vertinimo dienos ir vertinimo metu.

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

⁴ Prieiga internete: <http://www.ltva.lt/ltva-rekomendacija-del-vertes-neapibreztumo-geroji-praktika/>

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.⁵
- 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 nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.⁶
- Statynys – pastatas arba inžinerinis statynys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas.⁷
- Pastatas – apdengtas stogu statynys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos.⁸
- Butas – daugiabučio namo dalis iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.⁹
- Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta ar sumokėta už turtą.¹⁰ 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.
- Verčių zona (VZ) – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama žemės verčių zonų žemėlapyje, kurį sudaro bei koreguoja VĮ Registrų centras.
- Vietovės pataisos koeficientas (VPK) – koeficientas, apibrėžiantis tam tikro nekilnojamo turto segmento verčių zonos vidutinės kainas. Juos apskaičiuoja bei koreguoja VĮ Registrų centras.

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 vertinimo pagrindinė prielaida yra tiek užsakovui, tiek trečiosioms šalims aktuali disponuojamo turto vertė rinkoje, vertinimo tikslas – nustatyti vertinamo objekto rinkos vertę. Pagal vertinimo tikslą nustatomas vertės pagrindas. TVS nurodo: „*Vertės pagrindai* apibūdina pagrindines prielaidas ir reikalavimus, kuriais bus grindžiama nustatoma *vertė*. Labai svarbu, kad *vertės pagrindas* (ar *pagrindai*) atitiktų *vertinimo susitarimo* (užduoties) sąlygas ir *numatomą panaudojimą*, nes *vertės pagrindas* gali turėti įtakos *vertintojo* pasirinktiems metodams.“¹¹ Taigi, pagal aukščiau išdėstytas sąlygas turtas vertinamas rinkos vertės pagrindu. Ataskaitoje rinkos vertė suprantama taip, kaip ji apibrėžiama TVVPĮ.

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 veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.¹² 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.

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

⁵ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 straipsnio 10 punktas

⁶ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 straipsnio 5 punktas

⁷ Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 2 straipsnio 2 punktą

⁸ Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 2 straipsnio 7 punktą

⁹ Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymas.

¹⁰ LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2 str. 20 punktą.

¹¹ TVS 2025, 102-asis TVS Vertės pagrindai, 10.01 punktą.

¹² TVS 2025, 102-asis TVS Vertės pagrindai, priedas, A10.01 punktą.

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.

TVS nurodo vieną iš pagrindinių vertės prielaidų – geriausią turto 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 naudojimu *gali* būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas.¹³ Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią rinkos dalyvis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į jo numatytą turto paskirtį.

Išnagrinėjus aukščiau nurodytas sąvokas, darytinas apibendrinimas: rinkos vertė – labiausiai tikėtina kaina, už kurią buvo galima vertinimo dieną parduoti turtą atviroje rinkoje. 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.

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.¹⁴ Vertinimo neapibrėžtumo, kurį lemia rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai, dydį dar galima vienaip ar kitaip 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 apžiūros metu;
- rinkos vertė nustatoma pagal esamą pagrindinę naudojimo paskirtį;
- turto prieinamumas atviroje rinkoje turi būti pilnas ir be apribojimų;
- priimama, kad Užsakovo pateikti duomenys apie vertinamą turtą yra laikomi patikimais duomenimis.

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. Šio metodo esmė – „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos vertintojui“.¹⁵ 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. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – „prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (rengimo) kaina“.¹⁶ Šis metodas taikomas nustatant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai kitais metodais vertės nustatyti neįmanoma.

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – „turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“.¹⁷ Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

¹³ TVS 2025, 102-asis TVS Vertės pagrindai, priedas, A10.04 punktas.

¹⁴ TVS, 4-asis TID, 7 str.

¹⁵ Turto ir verslo vertinimo metodika, 57 punktas.

¹⁶ Turto ir verslo vertinimo metodika, 65 punktas.

¹⁷ Turto ir verslo vertinimo metodika, 87 punktas.

Vertinamojo 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. RIBOJANČIOS SĄLYGOS

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 esantys 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, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl prielaida remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. 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 Registrų centro 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, atsitikusių 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 išraše. Pažymėtina, kad vertintojas aprašydamas vertinamąjį nekilnojamąjį turtą detalai neanalizavo žemės sklypo ypatingų charakteristikų, pastatų konstrukcijų 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.

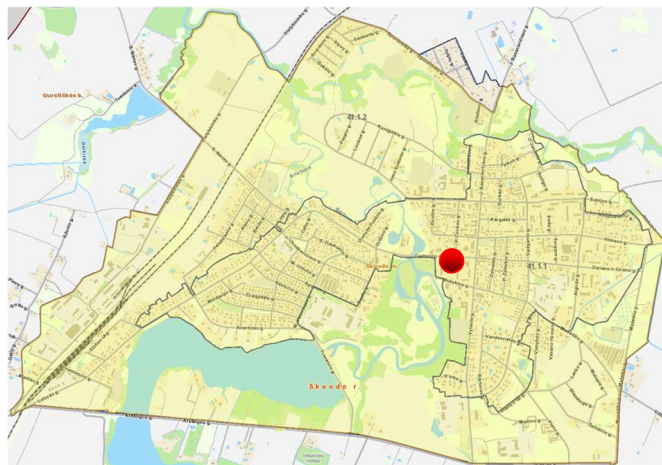
2.1. VIETOVĖS CHARAKTERISTIKA

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.¹⁸

Skuodas – miestas šiaurės vakarų Lietuvoje, Žemaitijoje, Klaipėdos apskrityje, 75 km į šiaurę nuo Klaipėdos, 2 km į pietus nuo Latvijos sienos. Skuodo rajono savivaldybės centras, Skuodo miesto seniūnija, yra apylinkių seniūnijos centras. Pagrindiniai pastatai sutelkti miesto centre: Skuodo Švč. Trejybės bažnyčia (pastatyta 1847 m.), Skuodo evangelikų liuteronų bažnyčia (pastatyta 1821 m.), Skuodo muziejus, paštas, kultūros centras, savivaldybė, kiek į šiaurę – rajono centrinė ligoninė, yra globos namai. Miestas įsikūręs Pajūrio žemumos šiaurinėje dalyje, kelių 169 Skuodas–Plungė, 218 Kretinga–Skuodas ir 170 Mažeikiai–Skuodas sankirtoje. Į šiaurę nuo miesto į Bartuvą įteka Luoba, o rytinis miesto pakraštys eina Luobos kairiuoju intaku – Pušupiu. Bartuva čia yra patvenkta, todėl miesto pietvakariuose telkšo Bartuvos tvenkinys. Vakariiniu pakraščiu eina Bajorų–Priekulės geležinkelis, seniau čia veikė Skuodo geležinkelio stotis. Senąją ir naująją miesto dalis jungia Skuodo tiltas, pakeliui į Latvijos pasienį stovi Skuodo tiltas per Luobą.¹⁹



2-1 pav. Skuodo rajono savivaldybės teritorija

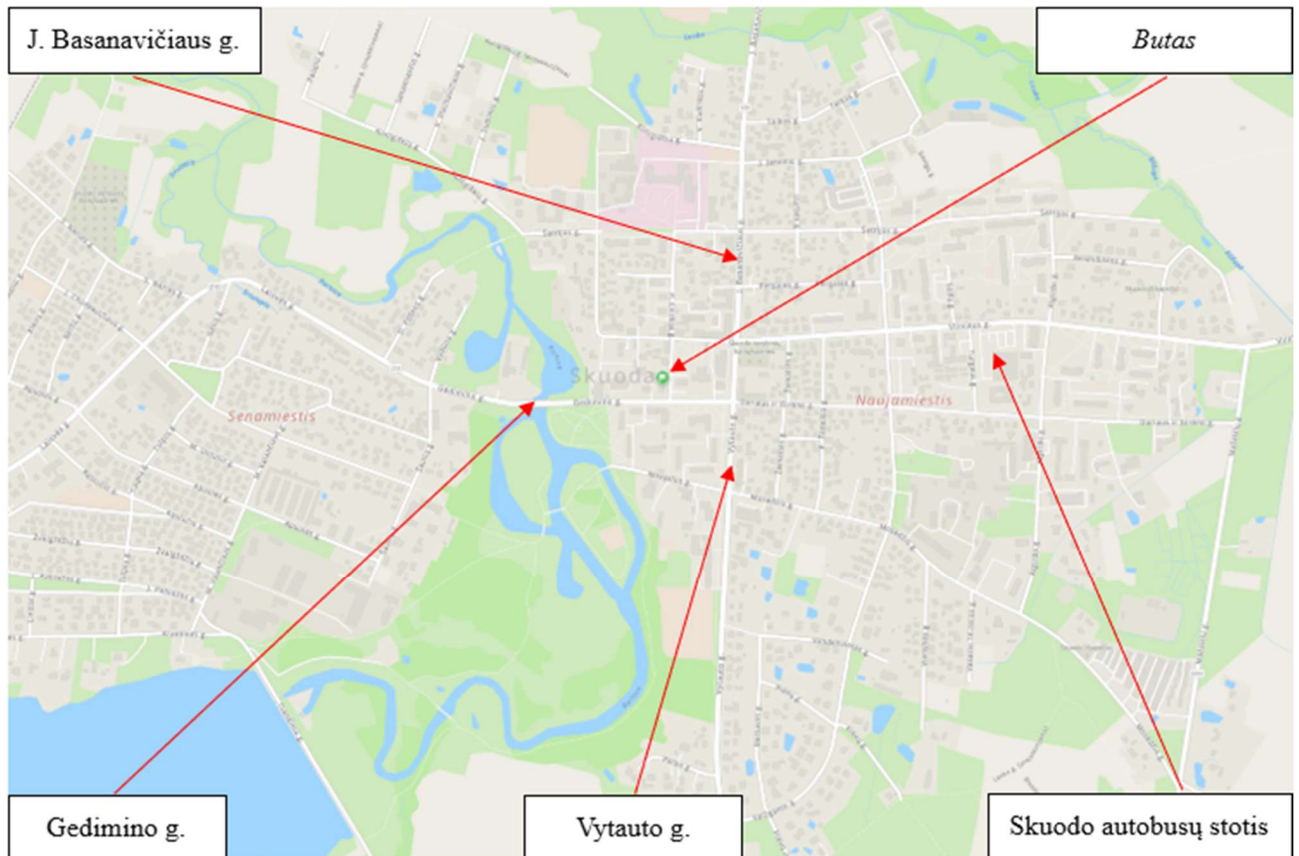


2-2 pav. Vertinamojo objekto vieta Skuodo mieste²⁰

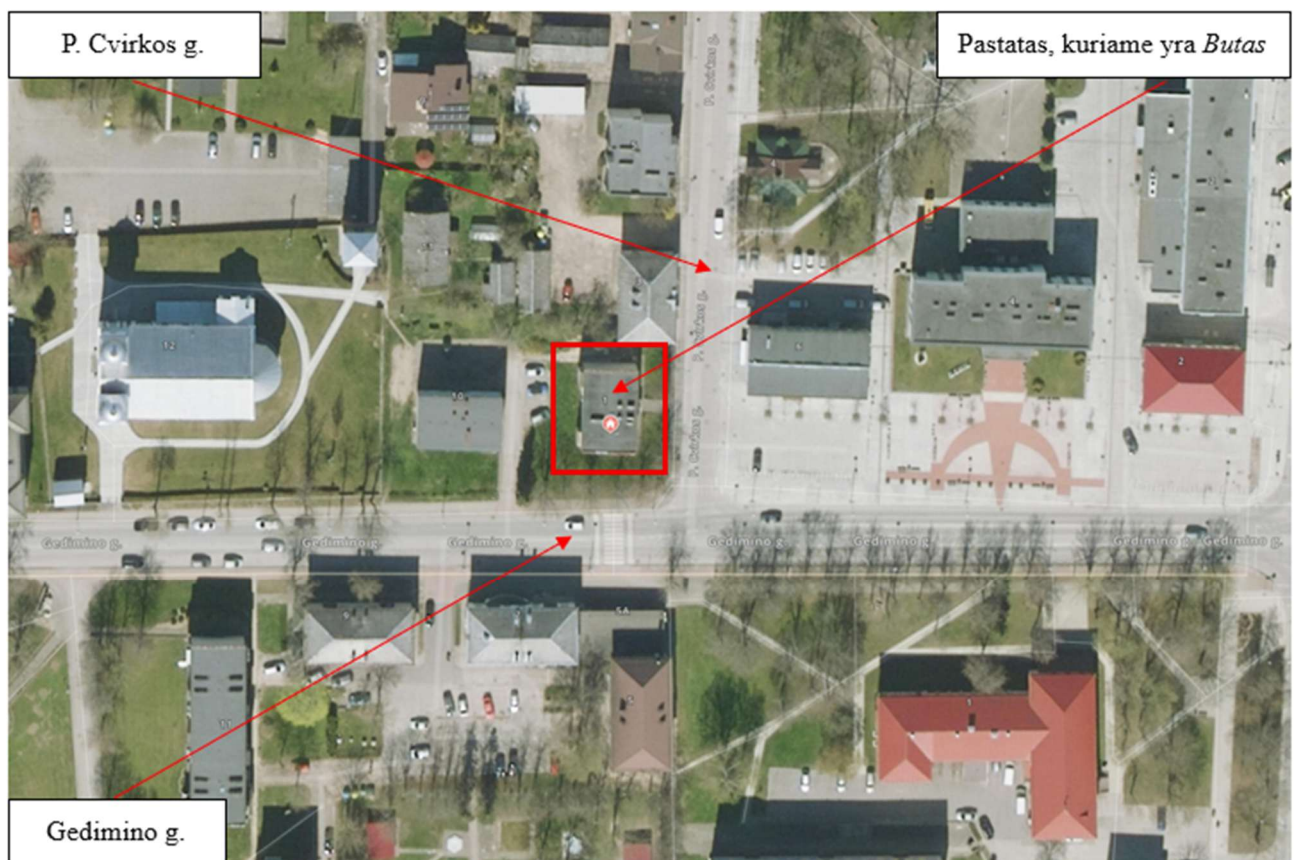
¹⁸ Prieiga internete: https://lt.wikipedia.org/wiki/Skuodo_rajono_savivaldyb%C4%97

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

²⁰ Prieiga internete: https://regia.lt/map/skuodo_r?x=346913&y=6240130&scale=10000&identify=true&sluo_ids=26



2-3 pav. Buto vieta Skuodo mieste,²¹ apylinkės



2-4 pav. Buto vieta Skuodo mieste,²² gretimybės

²¹ Prieiga internete: <https://www.maps.lt/short/49d90123>

²² Prieiga internete: <https://www.maps.lt/short/49d90123>

2.2. VIETOVĖS APIBŪDINIMAS

Pastatas, kuriame yra vertinamas *Butas*, yra Skuodo miesto teritorijos centrinėje dalyje (2-2 pav.). Aplinkui vyrauja daugiabučiai gyvenamieji pastatai, būdingi šiai miesto daliai, taip pat įvairūs administraciniai pastatai. Pastatas stovi strategiškai patogioje vietoje – netoliese yra J. Basanavičiaus g., Gedimino g. ir Vytauto g., (2-3 pav.) kuriomis patogų pasiekti kitas Skuodo miesto dalis, užmiesčio teritorijas. Artimoje aplinkoje įsikūrę prekybos centrai, sporto klubai, ugdymo įstaigos, kavinės ir įvairios paslaugų įmonės. Netoliese pietvakarinėje pusėje (~ 160 m nuo pastato, kuriame yra *Butas*) yra Skuodo parkas, teka upė Bartuva. Skuodo autobusų stotis nutolusi ~ 940 m rytinėje pusėje.

2.3. VERTINAMOJO TURTO INDIVIDUALŲS POŽYMIŲ, GRETIMYBĖS

Aplinka. Privažiavimas iki pastato, kuriame yra *Butas*, galimas asfaltuotu privažiavimo keliu nuo pietinėje pusėje esančios Gedimino g. ir rytinėje pusėje esančia P. Cvirkos gatve. Prie pastato betono trinkelėmis dengti šaligatviai, aplinka tvarkinga, auga dekoratyviniai krūmai, medžiai, pasėta pieva. Pastato vakarinėje pusėje privažiavimo kelias ir automobilių stovėjimo aikštelė, rytinėje pusėje P. Cvirkos g., pietinėje pusėje Gedimino g., šiaurinėje pusėje analogiškas/panašus daugiabutis pastatas. Artimose apylinkėse pastatą supa analogiški/panašūs daugiabučiai gyvenamieji pastatai, įvairūs administraciniai ir kiti pastatai.

Pastatas, kuriame yra *Butas*, tai trijų aukštų plytų mūro konstrukcijos 1965 metų statybos daugiabutis pastatas su balkonais. Stogas plokščias, pamatai ir perdangos gelžbetonio. Įėjimo į pastatą (laiptinę) durys metalinės. Laiptinės sienos ir lubos tinkuotos-dažytos, grindys ir laiptai dažyti. Apžiūros metu pastato konstrukcinių elementų, išorės apdailos, laiptinės vidaus apdailos pažeidimų ar ženklų nusidėvėjimo požymių nefiksuota, pastato būklė gera.

Buto vidaus įrengimas. Duomenys apie *Buto* vidaus apdailos įrengimą pateikiami 2-1 lentelėje žemiau. Įėjimo į butą durys medinės dvigubos (durys iš laiptinės filinginės lakuotos; vidinės durys apkalotos odos apdaila), buto vidaus patalpų durys medinės, buto langai ir balkono durys plastikiniai su stiklo paketais. Apžiūros metu buto konstrukcinių elementų pažeidimų nefiksuota, matomas didesnis nei normalus eksploatacinis buto vidaus apdailos nusidėvėjimas/pažeidimai, buto būklė vidutinė.

2-1 lentelė. Buto vidaus apdailos įrengimas

Įrengimas	Koridorius	Virtuvė	Gyv. kambariai	San. mazgai
Grindys	linoleumas (vietomis atplyšęs)	linoleumas	dažytos medžio lentos (dažų danga vietomis nusidėvėjusi/pažeista)	plytelės (vonios patalpoje kampuose plytelės atšokę)
Sienos	lakuotos medžio dailylentės	plytelės/tinkas-dažai (dažų danga vietomis pažeista)	tapetai (kampai atplyšinėję; viename kambariulyje dalies vienos sienos tapetai nuplėšyti)/lakuotos medžio dailylentės/tinkas-dažai	preskartono dailylentės/plytelės/tinkas-dažai
Lubos	lakuotos medžio dailylentės	dekoratyvinės putplasčio plokštės	preskartono plokštės	preskartono plokštės/tinkas-dažai

Buto energetinis aprūpinimas/komunikacijos: komunalinis vandentiekis (karštas vanduo ruošiamas boileriu); vietinis nuotekų šalinimas; centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų (patalpos šildomos radiatoriais); elektra. Apžiūros metu *Buto* energetinio aprūpinimo infrastruktūros komponentų pažeidimų, funkcinių sutrikimų nefiksuota, visų *Buto* energetinio aprūpinimo infrastruktūros komponentų būklė gera.

Bendra *Buto* būklė – vidutinė. Vertintojas išreiškia nuomonę, kad *Butas* kaip turinis vienetas sudaro užbaigtą visumą.

Buto ir pastato, kuriame yra vertinamas butas, nuotraukas žr. ataskaitos prieduose.

Klimato kaitos bei aplinkosaugos veiksniai:

2-2 lentelė. Klimato kaitos bei aplinkosaugos veiksniai

Pastato tvarumo sertifikatas (BREEAM, LEED)	Nėra
Pastato energinio naudingumo klasė	G
Atsinaujinantys energijos šaltiniai	Nėra
ESG veiksniai	Informacija apie aplinkosauginius, socialinius ir verslo valdymo veiksmus nepateikta.
Užteršimo (taršos) rizika (oro, vandens, dirvožemio, triukšmo ir kt.)	Atliekant šį turto vertinimą, buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi.
Potvynių pavojus ir kitų gamtinių stichinių nelaimių susidarymo rizikos (dabartiniai ir būsimo pavojai)	Vertinamas turtas yra toliau nuo didelių vandens telkinių, upių, kalvų, šlaitų, dėl to potvynių ir kitų gamtinių stichinių nelaimių pavojaus nėra.

Vandens trūkumo rizika, dirvožemio erozija ir degradacija	Vertinamas turtas turi komunalinį vandentiekį, todėl vandens trūkumo rizika yra minimali. Pastatas, kuriame yra <i>Butas</i> , pastatytas ant nederbamos žemės, šalia nėra šlaitų ar kalvų, todėl dirvožemio erozijos pavojus nėra, erozija minimali.
Kiti aplinkos tvarumo rodikliai	Nėra
Nekilnojamojo turto valdymas (administravimo praktika)	Už <i>Buto</i> valdymą ir administravimą atsakingas <i>Buto</i> savininkas.

Turto vertę įtakojantys veiksniai:

Svarbiausi teigiami veiksniai, įtakojantys vertinamojo turto vertę:

1. *Butas* yra Skuodo miesto centrinėje dalyje.

Svarbiausi neigiami veiksniai, įtakojantys vertinamojo turto vertę:

2. Didesnis nei normalus eksploatacinis *Buto* vidaus apdailos nusidėvėjimas.

Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Realių alternatyvaus panaudojimo galimybių nėra.

Geriausias naudojimas

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.

3. VERTINAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

3.1. EUROPOS EKONOMINĖS, FINANSINĖS IR PINIGŲ APLINKOS RAIDA ²³

3.1.1. Ekonominis aktyvumas

Remiantis spalio 30 d. paskelbtu Eurostato išankstiniu įverčiu, 2025 m. trečiąjį ketvirtį ekonomika augo 0,2 %. Paslaugų sektoriaus aktyvumas toliau didėjo dėl intensyvaus turizmo ir ypač dėl skaitmeninių paslaugų pagyvėjimo. Apklausų duomenimis, šis atsigavimas susijęs su tuo, kad daugelis įmonių dėjo daugiau pastangų savo informacinių technologijų infrastruktūrai modernizuoti ir dirbtinio intelekto technologijoms į savo veiklą integruoti. O apdirbamosios gamybos aktyvumą slopino didesni muitai, vis dar didelis neapibrėžtumas ir stipresnis euras.

Tikėtina, kad atotrūkis tarp vidaus ir išorės paklausos artimiausiu laikotarpiu neišnyks. Ekonomikai teigiamą įtaką turėtų daryti tai, kad, didėjant realiosioms pajamoms, vartotojai išleidžia daugiau. Rugsėjo mėn. sudaręs 6,3 %, nedarbo lygis tebėra artimas istoriškai žemiausiam, nors darbo jėgos paklausa ir sumažėjo. Namų ūkiai ir toliau taupymui atideda neįprastai didelę savo pajamų dalį, o tai turėtų suteikti jiems daugiau galimybių padidinti išlaidas ateityje. Investicijas turėtų skatinti didelės vyriausybės išlaidos infrastruktūrai bei gynybai ir Valdančiosios tarybos iki šiol vykdytas palūkanų normų mažinimas.

Kita vertus, pasaulinė aplinka greičiausiai ir toliau bus nepalanki. Prekių eksportas kovo–rugsėjo mėn. sumažėjo, nusverdamas tarptautinės prekybos paankstinimo rengiantis paskelbtam muitų padidinimui poveikį. Naujų eksporto užsakymų apdirbamosios gamybos sektoriuje skaičius rodo tebemažėjančią apimtį. Visas didesnių muitų poveikis euro zonos eksportui ir investicijoms į apdirbamąją gamybą pasimatys tik ilgainiui.

Valdančioji taryba pabrėžia, kad dabartinėje geopolitinėje aplinkoje būtina skubiai stiprinti euro zoną ir jos ekonomiką, todėl palankiai vertina tai, kad 2025 m. spalio 23 d. vykusiame euro zonos aukščiausiojo lygio susitikime ES vadovai dar kartą patvirtino šį siekį. Fiskalinės ir struktūrinės politikos priemonės turėtų skatinti našumą, konkurencingumą ir atsparumą. Labai svarbu nedelsiant įgyvendinti Europos Komisijos konkurencingumo kelrodyje numatytą veiksmų planą. Vyriausybės pirmenybę turėtų teikti augimą skatinančioms struktūrinėms reformoms ir strateginėms investicijoms, kartu užtikrinamos, kad viešieji finansai būtų tvarūs. Taip pat labai svarbu skatinti tolesnę kapitalo rinkos integraciją, pagal ambicingą tvarkaraštį užbaigiant kurti santaupų ir investicijų sąjungą bei bankų sąjungą, ir neatidėliojant priimti reglamentą dėl skaitmeninio euro sukūrimo.

3.1.2. Infliacija

Metinė infliacija padidėjo nuo 2,0 % (2025 m. rugsėjo mėn.) iki 2,2 % (rugsėjo mėn.). Tai daugiausia lėmė mažesnis nei anksčiau energijos kainų kritimas. Energijos kainų lygio kilimas, rugsėjo mėn. buvęs –2,0 %, rugsėjo mėn. sudarė –0,4 %. Maisto produktų kainų lygio kilimas rugsėjo mėn. smuktelėjo iki 3,0 % (rugsėjo mėn. sudarė 3,2 %). Infliacija, neįskaitant energijos ir maisto produktų, nuo rugsėjo mėn. buvusios 2,3 % padidėjo iki 2,4 %, paslaugų kainų lygiui pakilus nuo 3,1 iki 3,2 %, o prekių infliacija vėl nepakito ir buvo 0,8 %.

Bazinės infliacijos rodikliai ir toliau atitinka Valdančiosios tarybos tikslinį 2 % infliacijos lygį vidutiniu laikotarpiu. Nors įmonių pelnas atsigauja, darbo sąnaudos turėtų toliau mažėti dėl didėjančio našumo ir lėtėjančio darbo užmokesčio augimo. Remiantis perspektyvas įvertinančiais rodikliais, įskaitant ECB darbo užmokesčio stebėjimo priemonę ir apklausas dėl darbo užmokesčio lūkesčių, darbo užmokestis kitą 2025 m. dalį ir 2026 m. pirmąjį pusmetį turėtų kilti lėčiau. Dauguma ilgesnio laikotarpio infliacijos lūkesčių rodiklių tebesvyruoja ties 2 %, o tai prisideda prie infliacijos stabilizavimosi ties Valdančiosios tarybos siekiamu lygiu.

3.1.3. Rizikos vertinimas

Vasarą sudarytas ES ir JAV prekybos susitarimas, paskelbtos paliaubos Artimuosiuose Rytuose bei pažanga JAV ir Kinijos prekybos derybose sušvelnino kai kuriuos lėtesnio ekonomikos augimo rizikos veiksnius. Kartu vis dar nepastovi pasaulinės prekybos aplinka gali sutrikdyti tiekimo grandines, dar labiau slopinti eksportą ir daryti neigiamą įtaką vartojimui bei investicijoms. Blogėjant finansų rinkos nuotaikoms, gali būti sugriežtintos finansavimo sąlygos, padidėti rizikos vengimas ir sulėtėti augimas. Geopolitinė įtampa, ypač nepateisinamas Rusijos karas prieš Ukrainą, tebėra vienas pagrindinių neapibrėžtumo šaltinių. Kita vertus, augimą paskatintų didesnės, nei tikėtasi, gynybos bei infrastruktūros išlaidos, kartu su našumą didinančiomis reformomis. Privačias investicijas galėtų paskatinti ir sustiprėjęs verslo pasitikėjimas. Be to, nuotaikos galėtų pagerėti, o aktyvumas – padidėti, jei sumažėtų tebetvyranči geopolitinė įtampa arba jei greičiau, nei tikimasi, būtų išspręsti likę prekybos ginčai.

²³ Prieiga internete: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/58478_0cc89054456cd9fb804aad348095ecb8.pdf
Publikuota 2025 m. lapkričio 13 d.

Infliacijos perspektyva tebėra susijusi su didesniu nei įprastai neapibrėžtumu, nulemtu vis dar nepastovios pasaulinės prekybos politikos aplinkos. Stipresnis euras infliaciją gali sumažinti daugiau, nei tikimasi. Be to, infliacija galėtų būti mažesnė, jei dėl didesnių muitų sumažėtų euro zonos eksporto paklausa, o šalys su pertekliniu pajėgumu toliau didintų savo eksportą į euro zoną. Padidėjęs kintamumas ir rizikos vengimas finansų rinkose gali slopinti vidaus paklausą ir kartu mažinti infliaciją. Pasaulinių tiekimo grandinių fragmentacija, priešingai, infliaciją galėtų padidinti keldama importo kainas, ribodama esminių žaliavų tiekimą ir dar labiau suvaržydama pajėgumus vidaus ekonomikoje. Vidutiniu laikotarpiu infliaciją padidinti galėtų ir didesnės gynybos bei infrastruktūros išlaidos. Maisto produktų kainos gali pakilti labiau, negu tikėtasi, dėl ekstremalių meteorologinių reiškinių ir intensyvėjančios platesnio masto klimato ir gamtos krizės.

3.1.4. Finansinės ir pinigų aplinkos sąlygos

Nuo praėjusio 2025 m. rugsėjo 11 d. įvykusio Valdančiosios tarybos posėdžio rinkos palūkanų normos iš esmės nepasikeitė. Dėl ankstesnio palūkanų normų mažinimo bankų paskolų įmonėms palūkanų normos toliau mažėjo – rugpjūčio mėn. sudarė vidutiniškai 3,5 %. O finansavimosi rinkoje skolinimui iš esmės kaina rugpjūčio mėn. nepakito ir buvo 3,5 %, nes ilgesnės trukmės pajamingumas, pagal kurį nustatoma tokio skolinimosi kaina, buvo palyginti stabilus.

Bankų paskolų įmonėms metinis augimas rugsėjo mėn. smuktelėjo iki 2,9 % (rugpjūčio mėn. sudarė 3,0 %). Be to, bendrovių obligacijų emisijų augimas sulėtėjo iki 3,3 %, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Kaip matyti iš 2025 m. spalio mėn. euro zonos bankų apklausos dėl skolinimo sąlygų, trečiąjį ketvirtį skolinimo įmonėms standartai buvo šiek tiek sugriežtinti, nes bankams vis didesnę susirūpinimą ėmė kelti jų klientų patiriama rizika. Įmonių paskolų paklausa šiek tiek padidėjo.

Vidutinės naujų būsto paskolų palūkanų normos nuo 2025 m. pradžios beveik nepakito ir rugpjūčio mėn. sudarė 3,3 %. Būsto paskolų portfelio metinis augimas rugsėjo mėn., palyginti su rugpjūčio mėn., paspartėjo nuo 2,5 iki 2,6 % dėl toliau didėjančios paklausos ir nepasikeitusių skolinimo standartų trečiąjį ketvirtį.

Pinigų kiekio augimas, matuojamas pagal pinigų junginį P3, rugsėjo mėn. sulėtėjo iki 2,8 %, rugpjūčio mėn. buvo 2,9 %, o pirmąjį pusmetį vidutiniškai sudarė 3,8 %.

3.2. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS ²⁴

Pasikeitus JAV prekybos politikai, pasaulio ekonomika ir toliau yra augimo kelyje, tačiau jos raida gana netolygi. Muitų tarifai, taikomi JAV prekių importui, nepadidėjo tiek, kiek buvo svarstoma juos pakelti, tačiau susijęs neapibrėžtumas turėjo ir turi poveikį daugelio šalių ekonomikoms. Nuogaustaujant, kad JAV muitų tarifai reikšmingai padidės, intensyvėjo atsargų kaupimas šioje šalyje, o tai palankiai veikė gamybą ir eksportą įvairiuose pasaulio regionuose pirmais šių metų mėnesiais. Kurį laiką suintensyvėjusi tarptautinė prekyba skatinančiai veikė investicijas, prisidėjo prie akcijų rinkų atsigavimo. Po vangesnės raidos metų pradžioje pagerėjo padėtis ir daugelio šalių paslaugų sektoriuose. Palyginti gera padėtis darbo rinkose, mažiau neigiama, nei nuogaustauta, didesnių muitų įtaka, švelnėjantis anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikis palankiai veikė į paslaugas orientuotas ekonomines veiklas. Trumpojo laikotarpio pasaulio ekonomikos perspektyva vis dėlto yra mažiau teigiama. Gamybės ir tarptautinės prekybos šoktelėjimas, tikėtina, kad buvo trumpalaikis. Antrąjį pusmetį atvirasis ekonomikos sektorius gali patirti daugiau iššūkių dėl atsirandančių prekybos suvaržymų, todėl tarptautinės prekybos prognozės artimiausiems ketvirčiams yra atsargios, jos yra šiek tiek bloginamos.

Ekonominis aktyvumas Lietuvoje iš esmės atitinka ankstesnes prognozes, tačiau daugėja lėtesnės plėtros ženklų. Vidutinis realiojo bendrojo vidaus produkto (BVP) pokytis per ketvirtį 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo maždaug du kartus mažesnis nei 2024 m. Metų pradžioje kainoms šoktelėjus daugiau nei gyventojų pajamoms, mažėjo privatusis vartojimas. Ypač krito pusiau ilgalaikio vartojimo prekių ir paslaugų paklausa. Vėliau – antrąjį ketvirtį – vartojimas augo, bet jis nepasiekė praėjusių metų pabaigoje stebėto lygio. Šių metų pirmąjį pusmetį negausėjo statybos darbų. Po itin stipraus augimo ankstesniais metais sumažėjo inžinierinių statinių statyba, kurios nemaža dalis finansuojama Europos Sąjungos (ES) paramos fondų lėšomis. Nors augo negyvenamųjų pastatų statyba, to nepakako ankstesniems statybos sektoriaus plėtros tempams palaikyti. Geresnė buvo apdirbamosios gamybos padėtis, ypač metų pradžioje. Kaip ir daugelyje šalių, pirmais šių metų mėnesiais gamyba didėjo iš dalies dėl suaktyvėjusios tarptautinės prekybos prieš išgaliojant galimai didesniems muitų tarifams. Metų pradžioje užsakymai pramonėje grįžo į beveik įprastą lygį. Vėliau gamyba ėmė mažėti tiek dėl menkesnės išorės paklausos, tiek dėl apribotos veiklos apimtys vienoje iš trąšų gamyklų, tačiau pramonės produkcija nenukrito tiek, kiek ji padidėjo metų pradžioje.

²⁴ Prieiga internete: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/56743_595dd0ef2b15b7262c67087e3ff099af.pdf
Publikuota 2025 m. rugsėjo 16 d.

Darbo pajamos kyla lėčiau, tačiau situacija darbo rinkoje tebėra palanki dirbantiems. Vidutinis darbo užmokesčio pokytis per ketvirtį šių metų pirmąjį pusmetį buvo mažesnis nei pernai. Lėtesnis augimas buvo pastebimas daugelyje ekonominių veiklų. Prie to, matyt, prisidėjo išaugęs neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir geopolitinės padėties bei jau reikšmingai išaugusi darbuotojams atitenkanti sukurtos pridėtinės vertės dalis. Nominaliajam darbo atlygiui kylant lėčiau, o kainoms sparčiau, mažiau palankiai keitėsi namų ūkių perkamoji galia, bet vis dėlto ji didėjo. Realiojo darbo atlygio kilimą palaiko tebejungiamas darbuotojų trūkumas. Dabar mažiau nei prieš keletą metų įmonių nurodo nepakankamą darbuotojų pasiūlą kaip augimą ribojantį veiksnių, tačiau tokių įmonių dalis nėra menkesnė nei istorinis vidurkis. Prie darbuotojų stygiaus prisideda demografiniai pokyčiai. Grynoji tarptautinė migracija (tiek Lietuvos, tiek ne Lietuvos piliečių) tebėra teigiama, tačiau teigiamas balansas gerokai menkesnis nei 2022–2023 m. Trejus metus iš eilės augęs, šiemet gyventojų skaičius Lietuvoje beveik nesikeičia. Tai iš dalies rodo darbo rinkos rodikliai – nebedidėja darbo jėga ir dirbančiųjų skaičius. Be kitų veiksnių, darbuotojų trūkumą, matyt, didina įgūdžių neatitikimo problema, prisidedanti prie pamažu augančio ilgalaikio nedarbo. Pastarasis didėja maždaug dvejus metus.

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida:

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

^a Makroekonominių rodiklių prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2025 m. rugpjūčio 15 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2025 m. rugsėjo 1 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

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

^e Suderintas vartotojų kainų indeksas.

Ekonominius svyravimus artimiausiu metu reikšmingai veiks ne tik tarptautinė aplinka, bet ir įgyvendinamos reformos. Lėšų iš antrosios pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų atsiėmimas ir dėl to padidėsiančios gyventojų disponuojamosios lėšos, prognozuojama, kad paspartins ekonomikos augimą 2026 m. Numatoma, kad, šiemet paaugęs 2,7, kitąmet realusis BVP padidės 3,2 proc. Tuo pat metu ūkio plėtra mažiau palankiai veiks užsienio paklausa ir eksportas, nes manoma, kad po tarptautinės prekybos ir atsargų kaupimo suintensyvėjimo šių metų pirmąją pusę importuojamų prekių paklausa antrąjį pusmetį ir kitąmet įvairiose šalyse bus vangesnė. Tarptautinę prekybą varžančiai veiks ir padidėję muitų tarifai, tiesa, to poveikis Lietuvos ekonominei raidai bus ribotas. Nuo 2026 m. ūkio plėtrai mažiau teigiamą poveikį darys nebedidėsiantys lėšų iš ES paramos fondų srautai, turintys nemenką įtaką investicijų pokyčiams. Ekonominį aktyvumą nedaug, bet vis dėlto ribos įsigaliosiantys šių metų birželio mėn. priimti mokestiniai pakeitimai.

2027 m. ekonomikos augimo tempą gerokai sulėtins išnyksiantis teigiamas anksčiau iš APKP fondų atsiimtų lėšų poveikis. Numatoma, kad ypač sumažės privačiojo vartojimo augimas, nes jį ribos ne tik menkesnės galimybės didinti išlaidas, bet ir kritęs poreikis įsigyti ilgalaikio vartojimo prekių, kurių paklausa, tikėtina, kad labiau padidės, kai bus pradėdama atsiimti lėšas iš APKP fondų. Prognozuojama, kad 2027 m. realiojo BVP augimo tempas sudarys 2,3 proc.

Numatoma, kad artimiausiu metu infliacija tebebus aukštesnė. Prognozuojama, kad 2025–2026 m. ji sudarys atitinkamai 3,5 ir 3,1 proc. Be anksčiau numatyto netiesioginių mokesčių didinimo, infliaciją kitąmet veiks mokesčių pakeitimai, priimti 2025 m. birželio mėn. Visų mokesčių pakeitimų poveikis infliacijai kitąmet gali siekti 1,2 proc. punkto. 2026 m. infliaciją taip pat didins dalies gyventojų pasitraukimas ir lėšų atsiėmimas iš APKP fondų. Kartu infliaciją slopins, kaip numatoma, krisiančios energijos ir nebeaugsiančios maisto žaliavų kainos. Ne daugiau nei pastaruoju metu infliaciją veiks ir darbo sąnaudos. Ilgainiui, sumažėjus keliamų mokesčių įtakai, išnykus kainas didinančiam lėšų atsiėmimo iš APKP fondų poveikiui ir menkiau kylant darbo sąnaudoms, infliacija, prognozuojama, kad kris. Numatoma, kad 2027 m. ji sudarys 2,6 proc.

3.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

3.3.1. Būsto rinkos apžvalga²⁵

Registru centro duomenimis, būsto sandorių skaičius per dešimt 2025 metų mėnesius buvo 23 proc. didesnis negu prieš metus. Tiesa, praėjusių metų atitinkamas laikotarpis buvo labai silpnas, kai sandorių skaičius buvo mažiausias nuo 2015 metų. Sandorių sparčiai daugėjo ir Vilniuje, ir kituose Lietuvos didmiesčiuose (Vilniuje butų sandorių skaičius per metus paaugo 32 proc., Kaune 17 proc., Klaipėdoje 17 proc., Šiauliuose 26 proc., o Panevėžyje 20 proc.). Labiau augo senos, o ne naujos statybos registruotų butų sandorių skaičius.

Pirminėje rinkoje būsto sandorių skaičius per dešimt mėnesių buvo dvigubai didesnis negu pernai tokiu pat metu. Sostinėje vidutiniškai per mėnesį buvo parduota (preliminariomis ir notarinėmis sutartimis) apie 500 butų, kai praėjusių metų vidurkis tesiekė 225 butus. Rudenį aktyvumas pirminėje rinkoje nesulėtėjo. Toks parduotų butų skaičius pirminėje rinkoje yra istoriškai didelis ir skatina nekilnojamojo turto vystymo bendrovės drąsiai startuoti su naujais projektais. Nors sandorių skaičius ir smarkiai ūgtelėjo, naujų butų pasiūla Vilniuje per metus nesumažėjo ir sudarė 5,4 tūkstančio (iš jų maždaug vienas tūkstantis rezervuota). Pastaruoju metu vėl auga dar nepradėtų, ar ką tik pradėtų statyti butų pasiūlos dalis.

Likusiais šių metų mėnesiais registruotų būsto sandorių skaičius neabejotinai bus didesnis negu praėjusiais metais, tačiau metinis pokytis jau bus kuklesnis, nes praėjusių metų pabaigoje aktyvumas būsto rinkoje jau sparčiai augo.

Tikėtina, kad būsto rinka išliks labai aktyvi dar visus metus, o sulėtėjimo ir nuosmukio galime sulaukti 2027 metais. Akivaizdu, kad dabar rinką skatina lūkesčiai dėl atsiimamų iš antros pensijų pakopos fondų pinigų galimos įtakos būsto rinkai. Nors labai tikėtina, kad tų pinigų įtaka rinkai yra pervertinama, bet panašu, kad visiems būsto rinkoms dalyviams yra palanku tikėti tuo teigiamu scenarijumi. Matome, kad potencialūs pirkėjai skuba pirkti bijodami, kad kitąmet būstas kainuos dar brangiau, o potencialūs pardavėjai neskuba parduoti manydami, kad kitąmet kainos bus dar didesnės. Be to, teigiamos įtakos rinkai artimiausiu metu turės ir ASN reikalavimų pokyčiai, kurie bus pradėti įgyvendinti kitų metų rugpjūčio 1 dieną. Tiesa, rinkos bent jau nebekaitins mažėjančios palūkanų normos ir lėčiau augsiančios gyventojų pajamos. Būsto įperkamumo rodikliai artimiausiu metu prastės, o tai neišvengiamai po tam tikro laiko ims daryti neigiamą įtaką ir būsto rinkos aktyvumui (bet tai, matyt, jau bus 2027 metais).

Būsto kainos 2025 metų trečią ketvirtį dar labiau padidėjo ir aiškiai rodo kaistančią būsto rinką. Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas rodo, kad rugsėjį vidutinė ne naujų parduotų butų kaina buvo 13 proc. didesnė negu prieš metus. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad vidutinė buto kaina Vilniuje rugsėjį per metus padidėjo 9 proc., o kituose didmiesčiuose kaina augo labiau. Pavyzdžiui, Kaune ji pakilo 11,6 proc., Klaipėdoje 9,1 proc., Šiauliuose 9,2 proc., o Panevėžyje – 9 procentais.

Pardavėjų lūkesčiai dėl kainų taip pat auga. Pavyzdžiui, „Aruodas. It“ vidutinė skelbimuose nurodoma norima gauti ne naujų butų Vilniuje kaina spalį buvo apie 9 proc. didesnė negu pernai. Pirminėje Vilniaus rinkoje butų kainos per metus padidėjo maždaug dešimtdaliu.

Būsto kainų didėjimo dinamika veikiausiai išliks panaši artimiausiais mėnesiais, jeigu geopolitinė ir Lietuvos ekonominė padėtis labai nepablogės. Tiesa, nerimą kelia tai, kad būsto kainos jau auga sparčiau negu vidutinės namų ūkių pajamos, o tai blogina būsto įperkamumo rodiklius.

Metų pradžioje būsto rinkoje buvo atsiradę nerimo dėl galimo NT apmokestinimo pokyčių, tačiau Seimas galiausiai birželio pabaigoje patvirtino įstatymą, pagal kurį biudžeto pajamos iš šio mokesčio nedidės.

²⁵ Prieiga internete: <https://www.seb.lt/infobankas/lietuvas-makroekonomikos-apzvalga/lietuvas-makroekonomikos-apzvalga-nr-92>
Publikuota 2025 m. lapkričio 11 d.

Pasisekė turintiems vienintelį būstą, nes mokestis bus skaičiuojamas, jeigu mokestinė būsto vertė vienam asmeniui viršys 450 tūkst. eurų. Tiesa, kito nekomercinės paskirties NT suminė vertė bus apmokestinama nuo 50 tūkst. eurų. Bet didesnės įtakos paklausai ir pasiūlai tai nedarys.

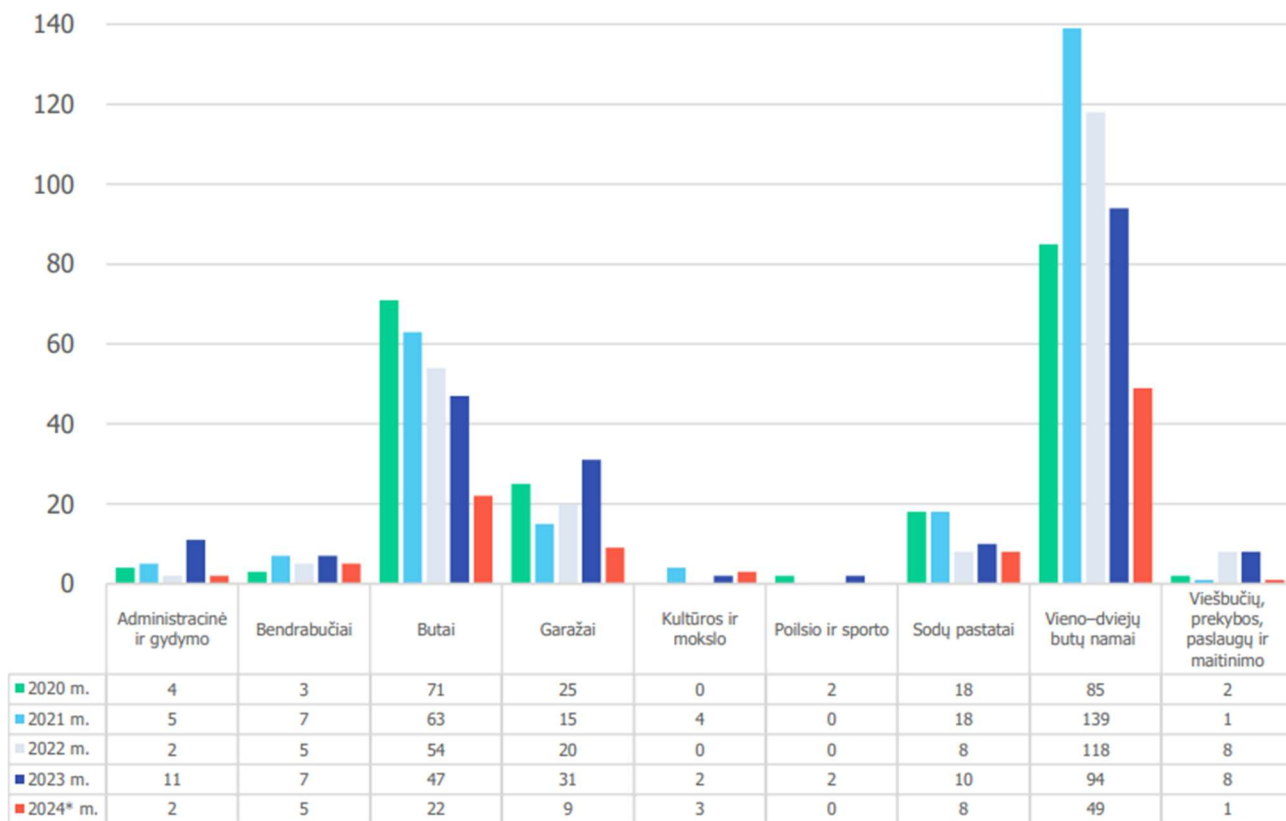
Didelė tikimybė, kad tokia NT apmokestinimo tvarka ilgai neužsibus ir dabartinė ar būsima valdžia ją vėl keis. Gyventojams aktualu ir tai, kad nuo 10 iki 5 metų sumažintas laikotarpis, kurio pakanka, kad pelningai pardavus NT, nereikėtų mokėti gyventojų pajamų mokesčio. Tai gali daryti teigiamą įtaką būsto pasiūlai.

Trečią 2025 m. ketvirtį gyventojų lūkesčiai dėl būsto kainų buvo istoriškai dideli, tačiau per ketvirtį jie beveik nepakito ir tai šiek tiek nuramina. SEB banko būsto kainų lūkesčių indekso reikšmė rugsėjį buvo 49 punktai (ji apskaičiuojama kaip prognozuojančiųjų, kad būstas brangs ir pigs, procentinių dalių skirtumas). Lygiai prieš metus ji siekė 34 punktus. Toks lūkesčių pokytis per metus yra didelis, bet tą patį galima pasakyti ir apie būsto rinkos pokyčius per metus, nes ir sandorių labai padaugėjo, ir būsto kainos augo sparčiau. Tiesa, lūkesčių rodiklis yra dar kuklesnis negu 2021-2022 metais, kai indekso reikšmė vienu metu buvo pasiekusi ir 77 punktus.

3.3.2. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto rinkos statistika ²⁶

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

²⁶ Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SMV-174 (7.21 E), 2.10 skyrius.

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).

3.3.3. Nekilnojamojo turto sandorių dinamika²⁷

Spalis šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje buvo aktyviausias mėnuo šiais metais ir atskirose NT kategorijose priminė rekordiniais buvusius 2021 metus, skelbia įregistruotus NT sandorius stebintis Registrų centras.

Spalis pagal įregistruotų NT sandorių skaičių buvo rekordinis mėnuo šiais metais. Pastarąjį kartą didesnis mėnesio aktyvumas fiksuotas tik rekordu pažymėtus 2021 metus uždariusį tų metų gruodžio mėnesį. Pagrindinėse NT objektų – butų, individualių gyvenamųjų namų ir žemės sklypų – kategorijose praeitą mėnesį įregistruotų sandorių skaičius taip pat buvo didžiausias nuo 2021-ųjų pabaigos.

Per dešimt šių metų mėnesių visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 110,3 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 17,4 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 93,9 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per šių metų spalį įregistruota 12,7 tūkst. NT sandorių – 15,7 proc. daugiau nei pernai spalį (11 tūkst.) ir 5,9 proc. daugiau nei šių metų rugsėjį (12 tūkst.).

Šiomet visoje šalyje įregistruota 30,9 tūkst. butų pardavimų – 24,6 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 24,8 tūkst. butų sandorių. Vien tik per spalį įregistruota 3,6 tūkst. butų sandorių, arba 11,6 proc. daugiau nei 2024 metų spalį ir 14,9 proc. daugiau nei šių metų rugsėjį.

Vilniuje šiemet įregistruota 10,8 tūkst. butų pardavimų, arba 32,4 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, Kaune – 4,3 tūkst. (16,7 proc. daugiau), Klaipėdoje – 2,6 tūkst. (16,9 proc. daugiau), Šiauliuose – 1,3 tūkst. (25,6 proc. daugiau), Panevėžyje – 0,9 tūkst. (19,5 proc. daugiau).

Per dešimt šių metų mėnesių Lietuvoje įregistruota ir 10,8 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 18,8 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 9,1 tūkst. namų pardavimų. Vien tik spalio mėnesį įregistruota 1,4 tūkst. gyvenamųjų namų sandorių, arba 14,9 proc. daugiau nei pernai spalį ir 19 proc. daugiau nei šių metų spalį.

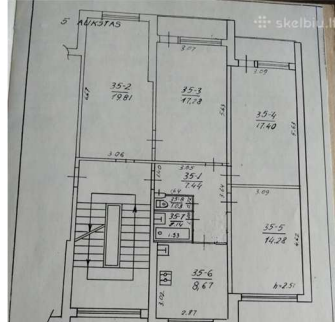
Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 51,2 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 13,3 proc. daugiau nei 2024 metų sausį-spalį, kai buvo įregistruota 45,2 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik spalio mėnesį įregistruota 5,9 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 1,2 proc. daugiau nei pernai spalį ir 17,5 proc. daugiau nei šių metų rugsėjį.

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) vertinamojo objekto apylinkėse ir analogiškose/panašiose Lietuvos vietovėse. Analogiška/panaši pasiūla vertinamajam objektui (3-4 kambarių butai) Skuodo mieste vertinimo metu yra pasyvi – siūlomas parduoti vienas pradėtas remontuoti 3 kambarių butas. 3-1 lentelėje pateikiami panašiausi vertinamajam objektui pasiūlos rinkos duomenys esantys kituose Lietuvos miestuose.

3-1 lentelė. Pasiūlos duomenys

Skelbimo informacija	Parduodamo turto adresas	Pasiūlos kaina	Pasiūlos objekto nuotrauka
Bendras plotas – 88,05 m ² ; Kambarių skaičius – 4; Aukštas – 5/5; Statybos metai – 1992; Pastato konstrukcija – blokinis; Šildymas – centrinis; Įrengimas – įrengtas.	Mažeikių m., Pavenčių g.	60 000 € (681 €/m ²)	

²⁷ Prieiga internete: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-spali-nt-sandoriu-rinkoje-siu-metu-rekordas>
Publikuota 2025 m. lapkričio 7 d.

Skelbimo informacija	Parduodamo turto adresas	Pasiūlos kaina	Pasiūlos objekto nuotrauka
Bendras plotas – 66,49 m ² ; Kambarių skaičius – 3; Aukštas – 2/3; Statybos metai – 1930; Pastato konstrukcija – mūrinis; Šildymas – centrinis; Įrengimas – įrengtas.	Šilutės m., Tilžės g.	43 500 € (654 €/m ²)	
Bendras plotas – 56,6 m ² ; Kambarių skaičius – 3; Aukštas – 2/5; Statybos metai – 1988; Pastato konstrukcija – mūrinis; Šildymas – centrinis; Įrengimas – dalinė apdaila; svetainė sujungta su virtuve, pradėti atnaujinimo darbai.	Šilutės m., Tilžės g.	43 500 € (654 €/m ²)	

4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Turto vertinimo atvejus, vertės nustatymo principus ir turto vertinimo metodus apibrėžia LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.²⁸ 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.

Paprastai su pastato aprūpinimu ir paslaugų teikimu susijusios mašinos ir įrenginiai dažniausiai yra integruoti į patį pastatą ir jų negalima nuo pastato atskirti. TVS nurodo: Su pastato aprūpinimu ir komunalinių paslaugų teikimu susijusios III (įranga, įrenginiai ir infrastruktūra) dažniausiai yra integruoti į patį pastatą. Šie elementai paprastai yra nekilnojamojo turto dalis. Tai gali būti *turtas*, kurio 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.²⁹ Tokia įranga ir įrengimai vadinama „kilnojamas turtas, neatsiejamai susijęs su nekilnojamojo turto“, 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, požiūrį, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas bei turimos informacijos apie vertinamo objekto rinką kiekis. TVS nurodo: „Yra trys pagrindiniai vertinimo požiūriai: a) rinkos požiūris, b) pajamų požiūris, c) išlaidų požiūris. Požiūris *turėtų* būti pasirenkamas siekiant maksimaliai taikyti prieinamus *pradinius duomenis*.“³⁰ Kiekvieną iš šių vertinimo požiūrių sudaro skirtingi taikymo metodai.

²⁸ LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, III skirsnis.

²⁹ TVS 2025, 300-asis TVS „Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra“, 40.02 punktas.

³⁰ TVS 2025, 103-asis TVS „Vertinimo požiūriai“, 10.02 punktas.

Turto vertei nustatyti naudojami vertinimo metodai yra nurodyti Metodikoje.³¹ Jie trumpai aptarti ataskaitos 1.10 skyriuje, taip pat aprašyti TVS 2025 103-ajame TVS „Vertinimo požūriai“. Be kita ko čia paminėta: „Renkantis *turto* vertinimo požūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms aplinkybėms. Nė vienas metodas nebus tinkamas visoms įmanomoms situacijoms. Renkantis požūrį ar metodą *turėtų* būti atsižvelgiama bent jau į: a) atitinkamą *vertės pagrindą* ir *vertės prielaidą* (-as), nustatytus pagal *vertinimo* užduoties sąlygas ir *tikslą*, b) galimų vertinimo požūrių ir metodų privalumus ir trūkumus, c) kiekvieno metodo tinkamumą atsižvelgiant į turto pobūdį bei požūrius ir metodus, kuriuos taiko atitinkamos rinkos dalyviai, d) patikimos informacijos, reikalingos konkrečiam metodui (-ams) taikyti prieinamumą.”³²

Standartas taip pat apibrėžia ir vieno ar kelių metodų naudojimą: “*Vertintojui* nebūtina taikyti daugiau nei vieną turto *vertinimo* metodą, ypač kai *vertintojas* yra itin užtikrintas pasirinkto metodo tinkamumu ir patikimumu atsižvelgiant į vertinimo duomenis ir užduoties aplinkybes. Vis dėlto *vertintojai turėtų* apsvarstyti ir kelių požūrių ar metodų taikymo galimybę *vertei* nustatyti, ypač tuomet, kai nėra pakankamai faktinių ar prieinamų pradinį duomenų, kurių pakaktų pateikti patikimą išvadą apie vienu metodu nustatytą *vertę*.”³³

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 nurodymu³⁴ 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 registruotų NTR duomenų bazėje sandorių, jų kainos nereikšmingai svyruoja, šio metodo taikymas duoda teisingą vertinimo rezultatą. Butų rinkoje yra pakankamai įvykusių ir registruotų NTR duomenų bazėje analogiško ir panašaus turto sandorių. 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 vertinamo 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*: vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra pakankamai objektyvi. Pajamų metodu gali būti vertinamas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinamas turtas – *Butas* - nėra komercinis objektas, jo pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji. Butų nuomos rinka vertinamo turto aplinkoje ir analogiškose/panašiose Lietuvos vietovėse egzistuoja, tačiau registruoti nuomos sandoriai yra ženkliai išsibarstę (kainos atžvilgiu). Be to, dažnai nuomos sandoriai yra trumpalaikiai/sezoniniai, pagal kuriuos apskaičiuota rinkos vertė gali ženkliai neatitikti realios rinkos. 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 įvykčius sandorius arba siūlomus parduoti panašius objektus, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis.³⁵

Nustatomi vertinamo ir lyginamųjų objektų skirtumai ir įvertinami patikslinimai (jei reikia). Koreguota lyginamojo objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:³⁶

³¹ Turto ir verslo vertinimo metodika, 54 punktas.

³² TVS 2025, 103-asis TVS „Vertinimo požūriai“, 10.04 punktas.

³³ TVS 2025, 103-asis TVS „Vertinimo požūriai“, 10.05 ir 10.06 punktai.

³⁴ Turto ir verslo vertinimo metodika, 55 punktas.

³⁵ Turto ir verslo vertinimo metodika, 58.1; 61 punktai.

³⁶ Galiniene B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 210 p.

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

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, galutiniam 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 analogiškų/labai panašių vertinamajam objektui nekilnojamo turto vienetų (3 kambarių butų) 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 (plotas, kambarių skaičius ir pan.) yra labai skirtingos, taip pat minimalūs ir maksimalūs sandoriai.

Lyginamųjų objektų parinkimo seka:

Skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai, kurių sandoriai vyko 29 mėnesių laikotarpiu iki vertės nustatymo datos – tai trumpesnis laiko tarpas, kuris nurodomas Metodikoje (trys metai). Lyginamųjų objektų, kurių palyginamieji kriterijai būtų kiek įmanoma panašesni vertinamajam objektui pirkimo-pardavimo sandorių toje pačioje verčių zonoje yra pakankamai – vertinamasis ir visi lyginamieji objektai yra Skuodo miesto teritorijos 41.1.1 verčių zonoje. Stengiamasi atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių aplinkos įvaizdis, komunikacinių tinklų infrastruktūra ir kt. palyginamieji kriterijai būtų kuo panašesni vertinamajam objektui. Pagal kitus lyginamųjų objektų atrankos kriterijus – pastato konstruktyvas, buto plotas ir kt. – stengiamasi atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių dauguma išvardintų charakteristikų būtų vienodos arba labai panašios. Tokiu būdu skaičiavimams atrinkti 3 lyginamieji objektai.

4.3.3. Pataisos koeficientai ir jų nustatymo principai

Pataisos koeficientai yra skaičiuojami atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktyrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu. Turto skirtumus atspindi 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.³⁷

³⁷ Turto ir verslo vertinimo metodika, 59-60 punktai.

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 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 prielaidai.
- 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 pataisų koeficientai, atliekama lyginamųjų objektų pasiūlos kainų korekcija. Pataisų aprašymai ir jų koeficientų nustatymas pateikiamas 4.4.1 skyriuje.

4.4.1. Pataisos koeficientų nustatymas

1. *Pardavimo laikas (sandorio data):* lyginamųjų objektų sandoriai vyko 29 mėnesių laikotarpiu iki vertės nustatymo datos. Nors bendras Lietuvos nekilnojamojo turto kainų lygis nagrinėjamu laikotarpiu nuosekliai didėjo, tačiau atlikta lokalinė Skuodo miesto teritorijos pasiūlos kainų analizė rodo, kad šioje vietovėje butų kainų dinamika buvo gerokai stabilesnė. Remiantis portalo *Aruodas.lt* pateikiama kainų statistika (žr. prieduose – Butų kainų statistiniai duomenys Skuodo mieste), Skuodo mieste butų kainų vidurkiai per analizuotą laikotarpį išliko artimi ankstesniems rodikliams, o svyravimai buvo nedideli ir neturėjo esminės įtakos rinkos vertei. Pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 0%.

2. *Vietovė (verčių zona):* vertinamasis ir visi lyginamieji objektai yra Skuodo miesto savivaldybės teritorijos 41.1.1 verčių zonoje, kurioje vidutinis kainų lygis yra toks pat; mikroaplinka, vietovės įvaizdis, susisiektumas su svarbiausiais miesto infrastruktūros objektais yra analogiški/labai panašūs. Pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 0%.

3. *Būklė:* VĮ Registrų centras neteikia duomenų apie lyginamųjų objektų kokybines charakteristikas. Pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 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 būsto vertė koreliuoja su jo būkle, todėl iš turimų pirkimo-pardavimo sandorių parenkami ne aukštesnės kaip vidutinės vertės objektai. Pažymėtina, kad dėl tokio pataisos įvertinimo (neįvertinimo) galima nedidelė, neesminė nustatytos turto vertės paklaida.

4. *Buto plotas*: vertinamasis ir visi lyginamieji objektai yra 3 kambarių butai, jų plotai yra labai panašūs, skirtumai nedideli; be to, skaičiuojama ploto vieneto kaina tokiu būdu eliminuojant ir esamus plotų skirtumus, todėl pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 0%.

5. *Statybos metai*: rinkos duomenys rodo, kad pastato statybos metų skirtumas iki 5 metų realios įtakos butų rinkos vertei neturi. Vertinamojo ir lyginamųjų objektų statybos metų skirtumas didesnis. Pataisos koeficientai nustatomi pagal metinę nusidėvėjimo normą, kuri plytų mūro konstrukcijos gyvenamosios paskirties pastatams yra 0,8% per metus.³⁸ Taip pat naudojamas statybos metų kriterijaus reikšmingumo (reitingo) koeficientas³⁹ – 19,31%, t. y. 0,1931 ir eliminuojamas įtakos vertei neturintis metų skirtumas. Skaičiavimų seka pateikiama 4-1 lentelėje žemiau.

4-1 lentelė. Statybos metų pataisos koeficientų nustatymo seka

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai		
		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
Statybos metai	1965	1979	1976	1990
Skaičiavimų seka		$(1965-1979+5)*0,8$ $*0,1931 = -1,39$	$(1965-1976+5)*0,8$ $*0,1931 = -0,93$	$(1965-1990+5)*0,8$ $*0,1931 = -3,09$
Pataisa		-1%	-1%	-3%

6. *Aukštas*: rinkos duomenų analizė rodo, kad butui esant viršutiniame pastato aukšte buto vertė yra šiek tiek mažesnė nei buto esančio pirmame arba tarpiniame pastato aukštuose. Pataisos koeficientas nustatomas išskiriant aukšto subkriterijaus reikšmingumo (reitingo) koeficientą iš bendro kriterijaus reikšmingumo vidurkio⁴⁰ – $17,42\% * 0,1589 \approx 2,77\%$; suapvalinus 3%. Šio dydžio pataisos koeficientas naudojamas skaičiavimuose.

Likusių parametrų 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 4-2 ir 4-3 lentelėse.

4-2 lentelė. Lyginamieji objektai

Duomenys	Vertinamas objektas	Lyginamieji objektai		
		Nr.1	Nr.2	Nr.3
Turto adresas	Skuodas, P. Cvirkos g. 1- [redacted]	Skuodo r. sav., Skuodo miesto sen., Skuodas, Šatrijos g. 6-...	Skuodo r. sav., Skuodo miesto sen., Skuodas, Šatrijos g. 8-...	Skuodo r. sav., Skuodo miesto sen., Skuodas, Vilniaus g. 42-...
Kaina, Eur/m ²		608,00	661,00	605,00
Duomenų šaltinis	VĮ RC duomenų bazė			
Kambarių skaičius	3	3	3	3
Sandorio data	2025-11	2024-12	2023-07	2023-06
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		608,00	661,00	605,00
Verčių zona	41.1.1	41.1.1	41.1.1	41.1.1
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		608,00	661,00	605,00
Energ. naud. klasė	G	G	nėra duomenų	G
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		608,00	661,00	605,00
Būklė	vidutinė	nėra duomenų	nėra duomenų	nėra duomenų
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		608,00	661,00	605,00
Buto plotas, m ²	61,50	64,18	68,10	77,67
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		608,00	661,00	605,00

³⁸ Pastatų konstrukcinių elementų vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, 1. Gyvenamieji pastatai. UAB Sistela. Vilnius, 2008.

³⁹ Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1, 3.2.1 skyrius, 8 lentelė.

⁴⁰ Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1, 3.2.1 skyrius, 11 lentelė.

Duomenys	Vertinamas objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	
Konstruktivas	plytos	plytos	plytos	gelžbetonio blokai	
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	
Pataisa, Eur/m²		0,00	0,00	0,00	
Koreguota kaina, Eur/m²		608,00	661,00	605,00	
Statybos metai		1979	1976	1990	
Pataisos koef.	1965	-1 %	-1 %	-3 %	
Pataisa, Eur/m²		-8,45	-6,13	-18,69	
Koreguota kaina, Eur/m²		599,55	654,87	586,31	
Komunikacijos/šildymas		yra / yra	yra / yra	yra / yra	
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	
Pataisa, Eur/m²	yra / yra	0,00	0,00	0,00	
Koreguota kaina, Eur/m²		599,55	654,87	586,31	
Statybinis baigtumas, %		100	100	100	
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	
Pataisa, Eur/m²		0,00	0,00	0,00	
Koreguota kaina, Eur/m²	100	599,55	654,87	586,31	
Aukštų skaičius		5	5	5	
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	
Pataisa, Eur/m²		0,00	0,00	0,00	
Koreguota kaina, Eur/m²		599,55	654,87	586,31	
Aukštas	3	3	5	4	
Pataisos koef.		-3 %	0 %	-3 %	
Pataisa, Eur/m²		-16,83	0,00	-16,75	
Koreguota kaina, Eur/m²		582,72	654,87	569,56	
Rūsųs		yra	yra	yra	
Pataisos koef.	yra	0 %	0 %	0 %	
Pataisa, Eur/ha		0,00	0,00	0,00	
Koreguota kaina, Eur/ha		582,72	654,87	569,56	
Koreguota kaina, Eur/m²		582.72	654.87	569.56	

Lyginamųjų objektų suminės pataisos skirtingos, o tai reiškia, kad jų reikšmingumas vertinamojo objekto vertei yra skirtingas. Kiekvieno lyginamojo objekto reitingo koeficientas apskaičiuojamas pagal pataisų koeficientų absoliutinių dydžių sumą (be laiko pataisos). Nustatytą koreguotą kainą (4-2 lentelės paskutinė eilutė) padauginus iš reitingo koeficiento, gaunama kiekvieno lyginamojo objekto dedamoji (V) vertinamojo objekto rinkos vertėje (RV). Gautų dedamųjų suma yra vertinamojo objekto rinkos vertė (Eur/m²). Skaičiavimų seka pateikiama žemiau esančioje 4-3 lentelėje.

4-3 lentelė. Reitinguota rinkos vertė

Lyginamieji objektai	Pataisų koeficientų suma	Tarpinis reitingo koeficientas	Reitingo koeficientas	Koreguota kaina, Eur/m ²	Rinkos vertės dalis (V), Eur/m ²
Nr. 1	4,00	0,96	0,332	582,72	193,57
Nr. 2	1,00	0,99	0,343	654,87	224,33
Nr. 3	6,00	0,94	0,325	569,56	185,26
	Viso:	2,89	1,00		603,16

Priimama, kad ši vertė geriausiai atspindi *Buto* rinkos vertę (Eur/m²). Suvestiniai *Buto* rinkos vertės skaičiavimai pateikiami žemiau esančioje 4-4 lentelėje.

4-4 lentelė. Vertinamojo objekto rinkos vertė

Vertinamas turtas	Buto plotas, m ²	Vertė, Eur/m ²	Vertė, Eur	Vertė suapvalinus, Eur
Butas unikalus Nr. 7596-5001-5013:0006	61,50	603,16	37094,09	37100

Išvada: *Buto* rinkos vertė apskaičiuota taikant lyginamąjį metodą 2025 m. lapkričio 25 d. suapvalinus skaičiavimų rezultatą yra **37 100 Eur** (trisdešimt septyni tūkstančiai vienas šimtas eurų).

5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Nr. TV25/1121-1N

2025-11-27

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):

Butas/Patalpa - Butas (su 8,74 m² rūsiu pažymėtu R-2) registro Nr. 97/40056, unikalus Nr. 7596-5001-5013:0006, paskirtis gyvenamųjų (butų), aukštas 3, kambarių skaičius 3, bendras plotas 61,50 m². Pastato, kuriame yra butas unikalus Nr. 7596-5001-5013, pažymėjimas plane 1A3p, statybos metai 1965.

Vertinamojo turto adresas:

Skuodas, P. Cvirkos g. 1

Vertinamojo turto savininkai:

Vertinimo atvejis:

įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta atveju (privalomas).

Vertinimo tikslas:

nuosavybės teisės perleidimo (turto rinkos vertės nustatymas).

Vertinamojo turto vertės nustatymo data:

2025 m. lapkričio 25 d.

Ataskaitoje naudotas vertinimo metodas:

lyginamasis metodas.

Išvada dėl vertinamojo nekilnojamojo turto vertės:
37 100 Eur (trisdešimt septyni tūkstančiai vienas šimtas eurų).

Turto vertintojas:

Turtą įvertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė MB „Turto estetika“. 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. (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 Čepanauskaitė

**NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO
ATASKAITOS Nr. TV25/1121-1N
PRIEDAI**



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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2025-11-19 15:43:56

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

2. Nekilno

2.1.

Pastato, k

Atkūrin

Skaičiu

3. Daikto p

4. Nuosav

4.1.

4.2.

5. Valstyb

6. Kitos da

7. Juridini

7.1.

7.2.

8. Žymos:

8.1.

9. Teritorij

10. Daikto

10.1.

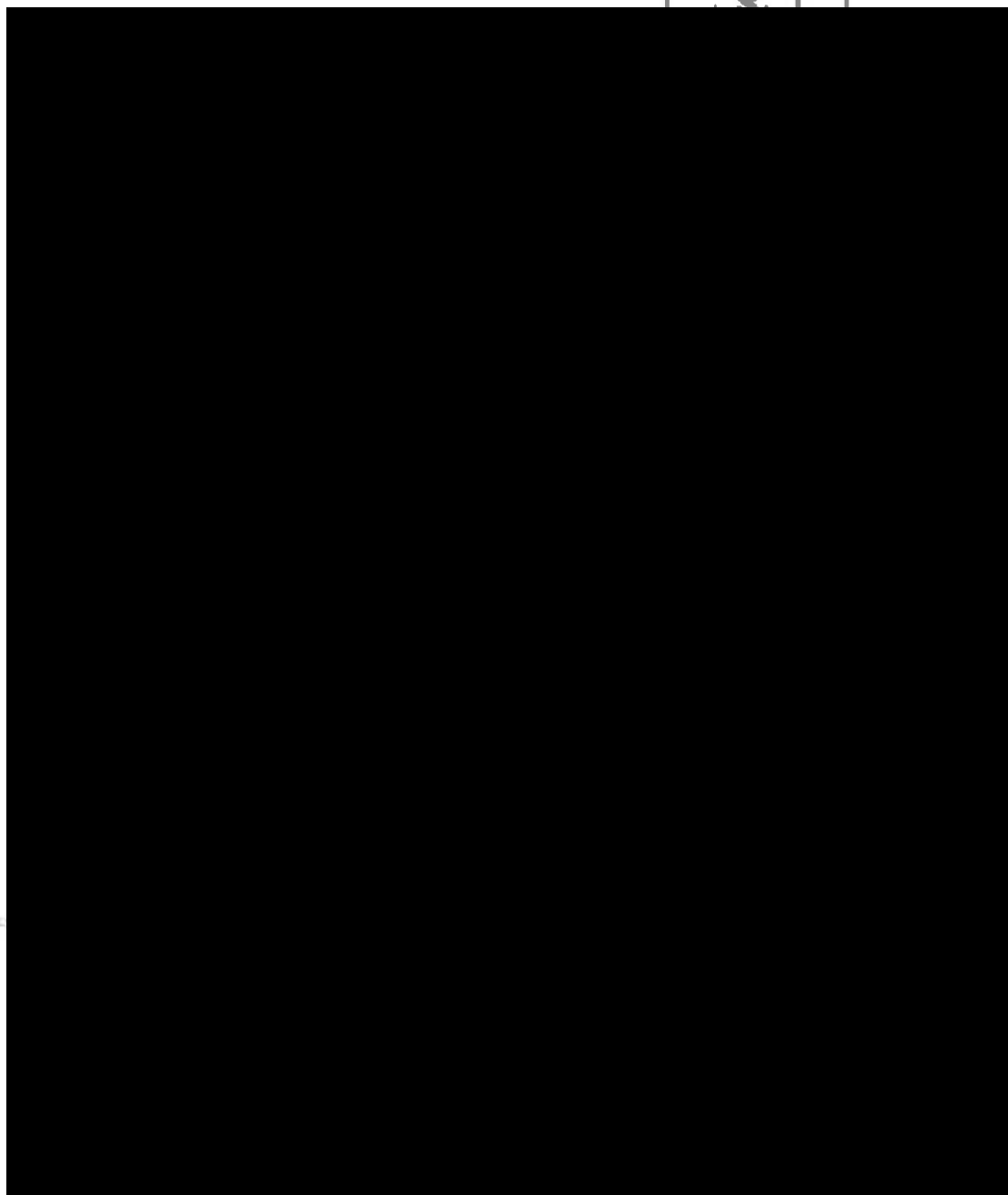
11. Duomenys

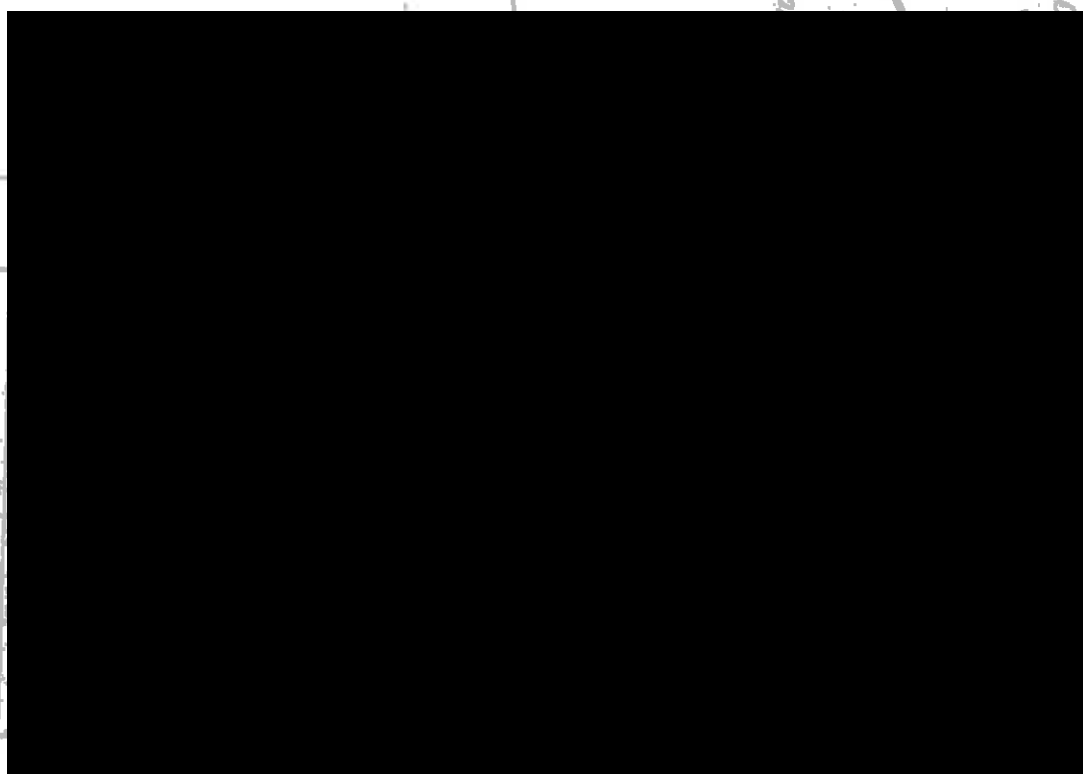
12. Registras

13. Kita informacija

14. Informacija

Dokumentas

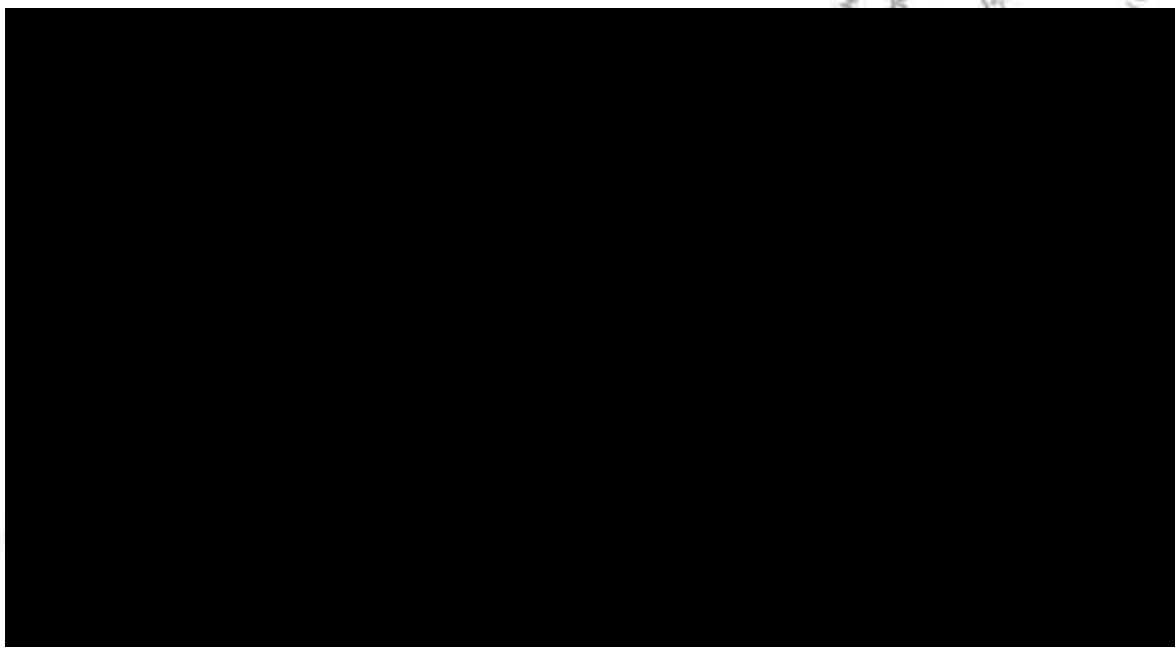




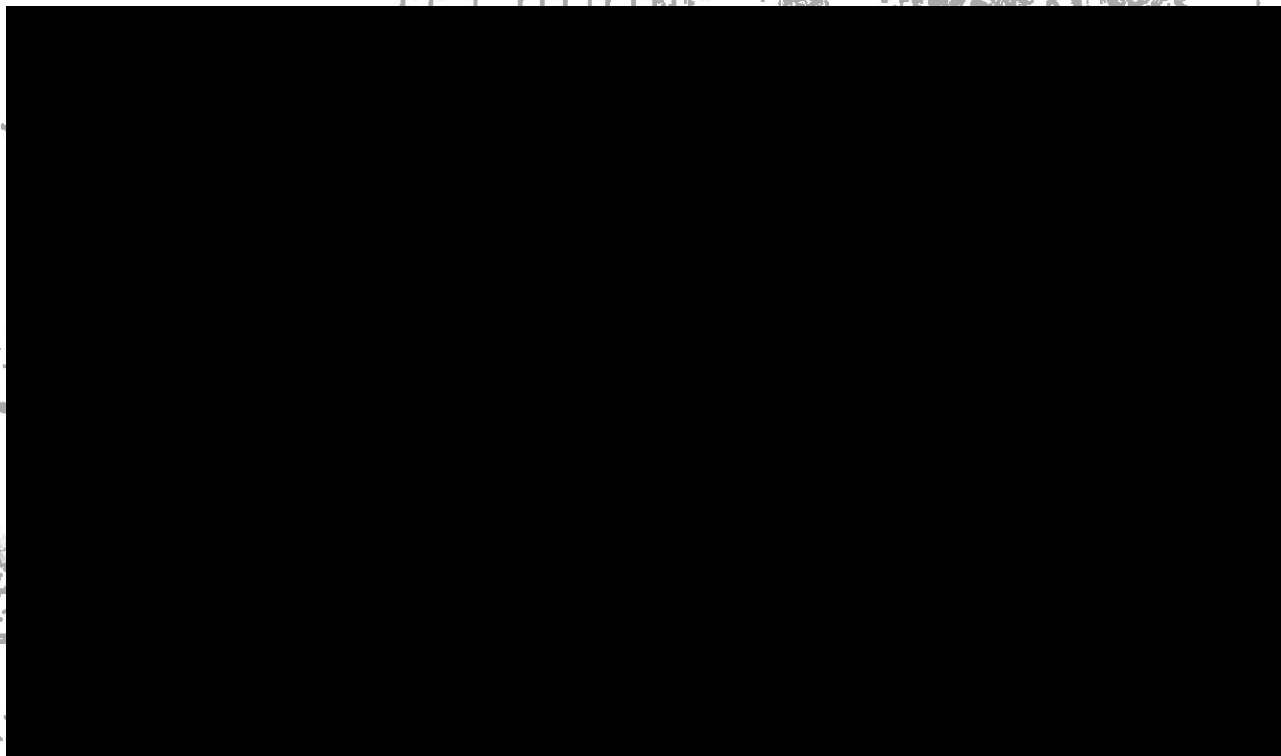
C

C

RŪŠYS



3-18 AUHŠTAS



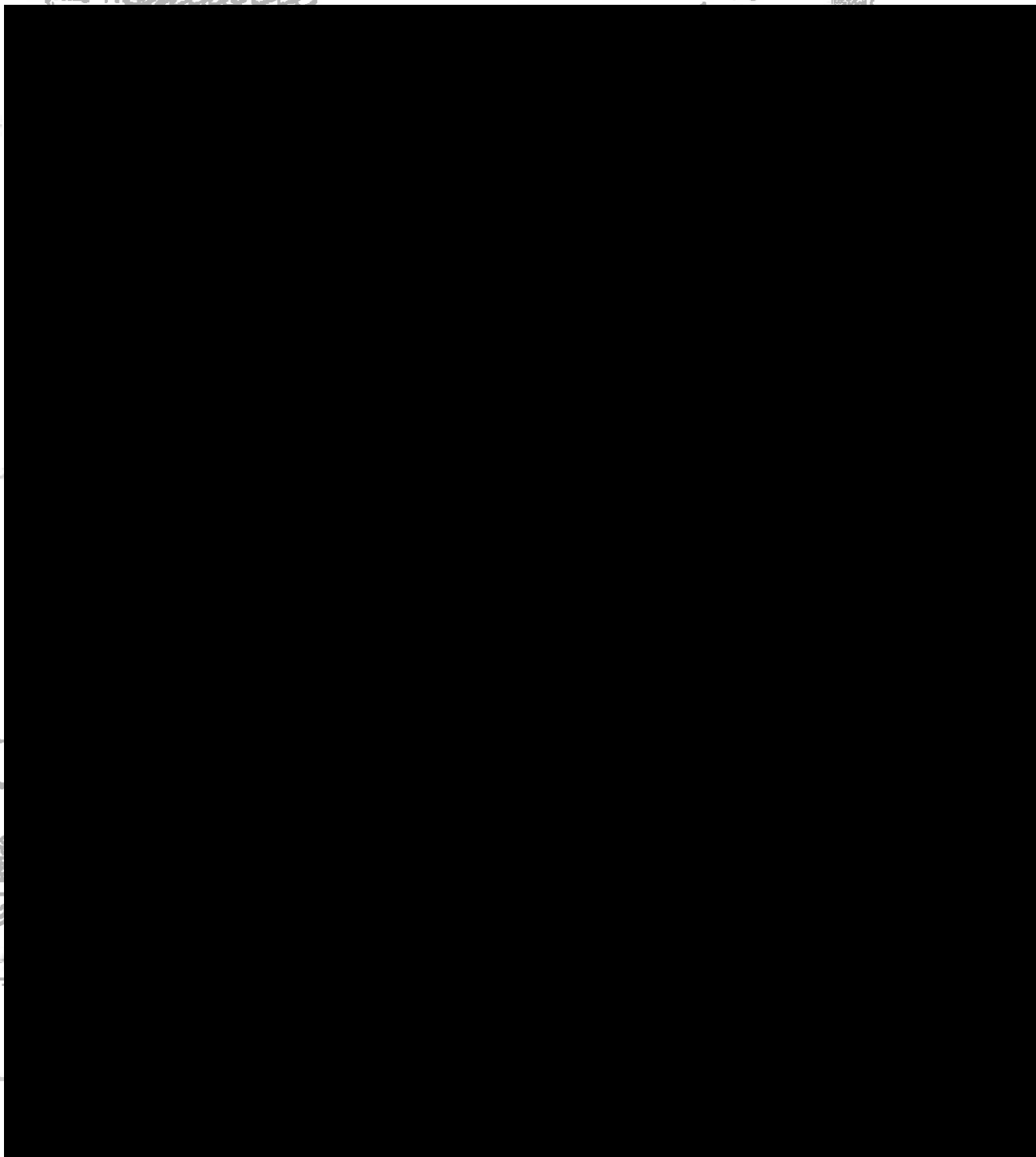
Republika

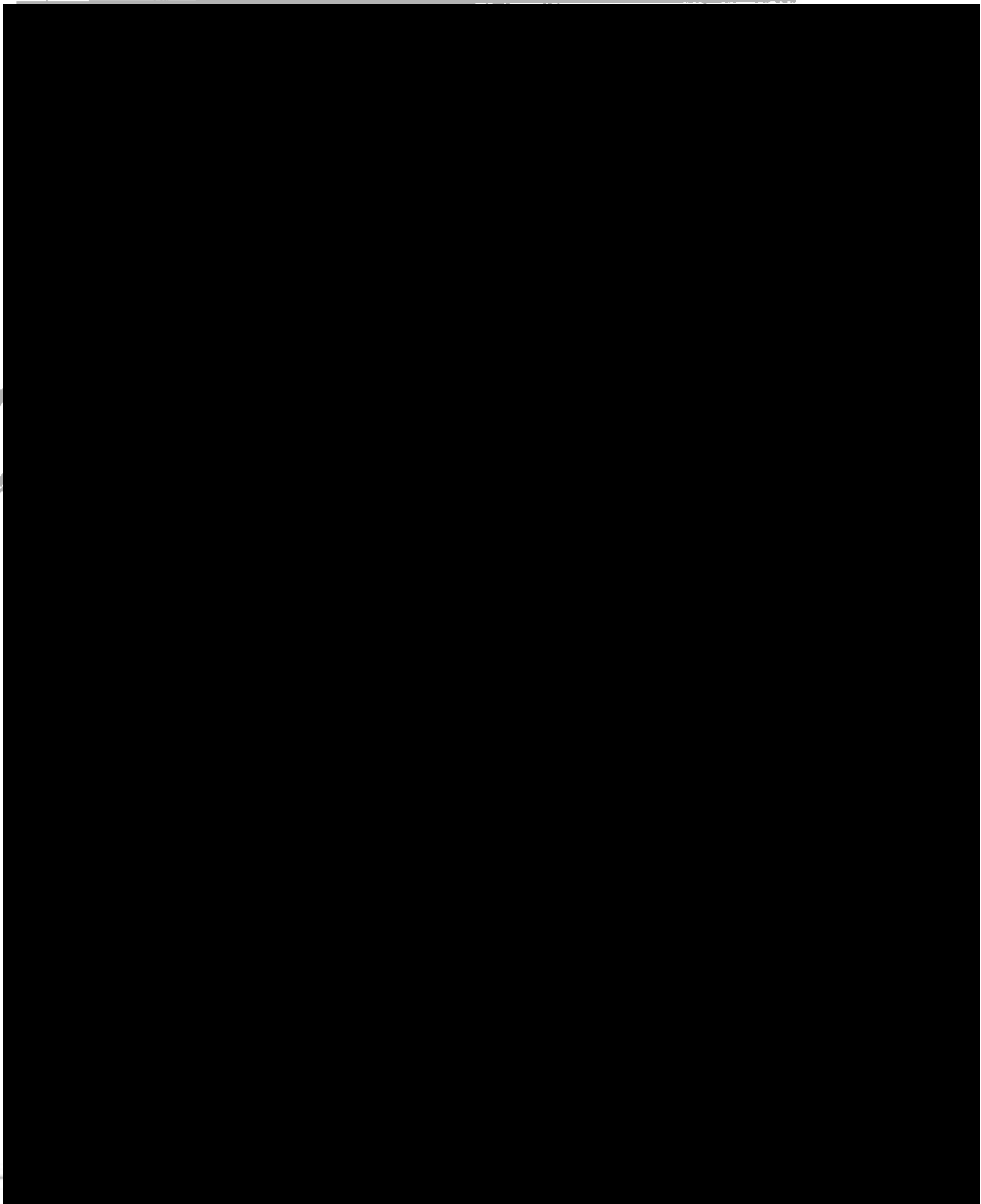
Lietuvos

Rajonas

Šilutės

Firma T1-98 KO





VERTINAMOJO TURTO NUOTRAUKOS

Fotografuota 2025-11-25.



1 nuotr. Pastato, kuriame yra *Butas*, fragmentas



2 nuotr. Pastato, kuriame yra *Butas*, fragmentas



3 nuotr. Pastato aplinkos fragmentas (Gedimino g.)



4 nuotr. Pastato aplinkos fragmentas (P. Cvirkos g.)



5 nuotr. Pastato aplinkos fragmentas



6 nuotr. Pastato aplinkos fragmentas



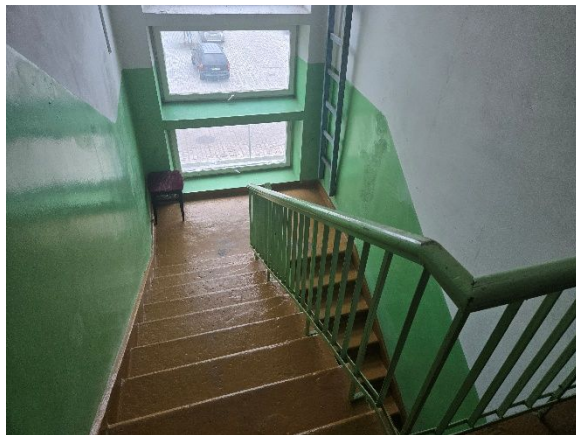
7 nuotr. Pastato aplinkos fragmentas



8 nuotr. Pastato aplinkos fragmentas



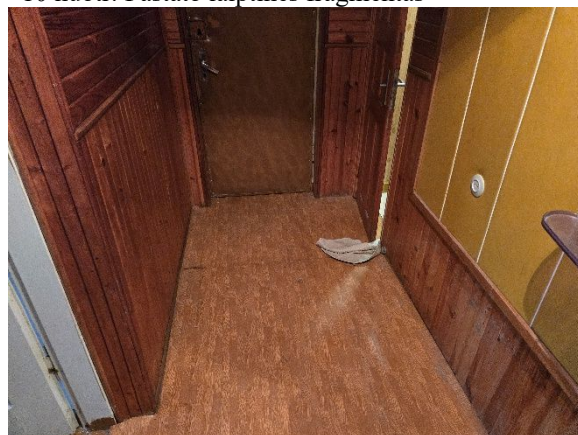
9 nuotr. Įėjimo į pastatą durų fragmentas



10 nuotr. Pastato laiptinės fragmentas



11 nuotr. Įėjimo į butą durų fragmentas



12 nuotr. Koridoriaus fragmentas



13 nuotr. Koridoriaus fragmentas



14 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



15 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



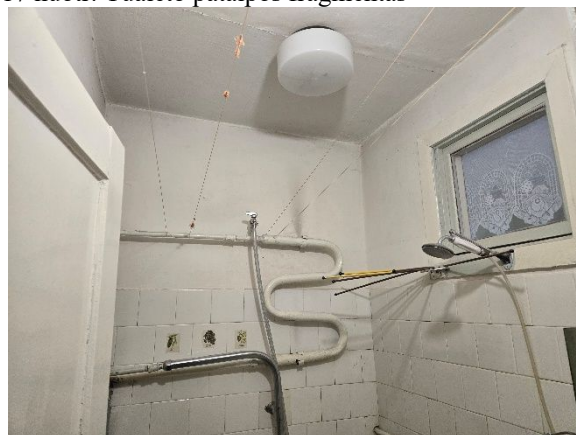
16 nuotr. Tualetų patalpos fragmentas



17 nuotr. Tualetu patalpos fragmentas



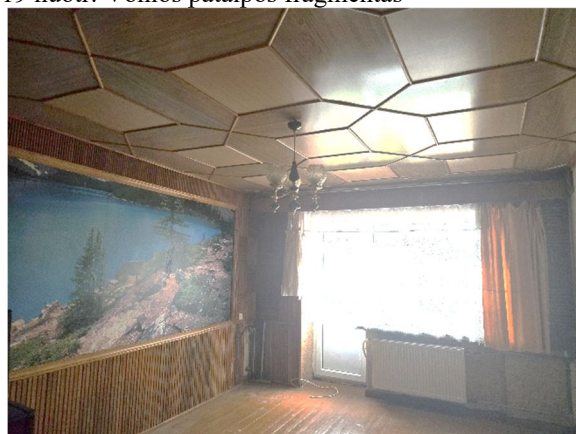
18 nuotr. Vonios patalpos fragmentas



19 nuotr. Vonios patalpos fragmentas



20 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



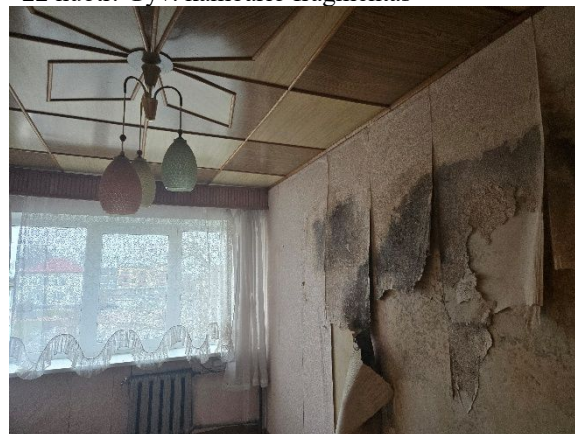
21 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



22 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



23 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



24 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



25 nuotr. Gyv. kambario fragmentas



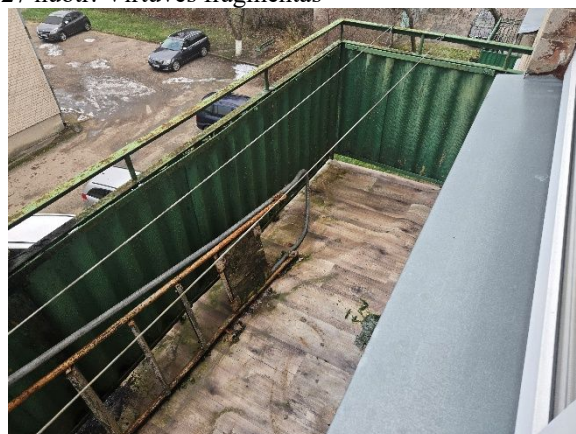
26 nuotr. Virtuvės fragmentas



27 nuotr. Virtuvės fragmentas



28 nuotr. Virtuvės fragmentas



29 nuotr. Balkono fragmentas

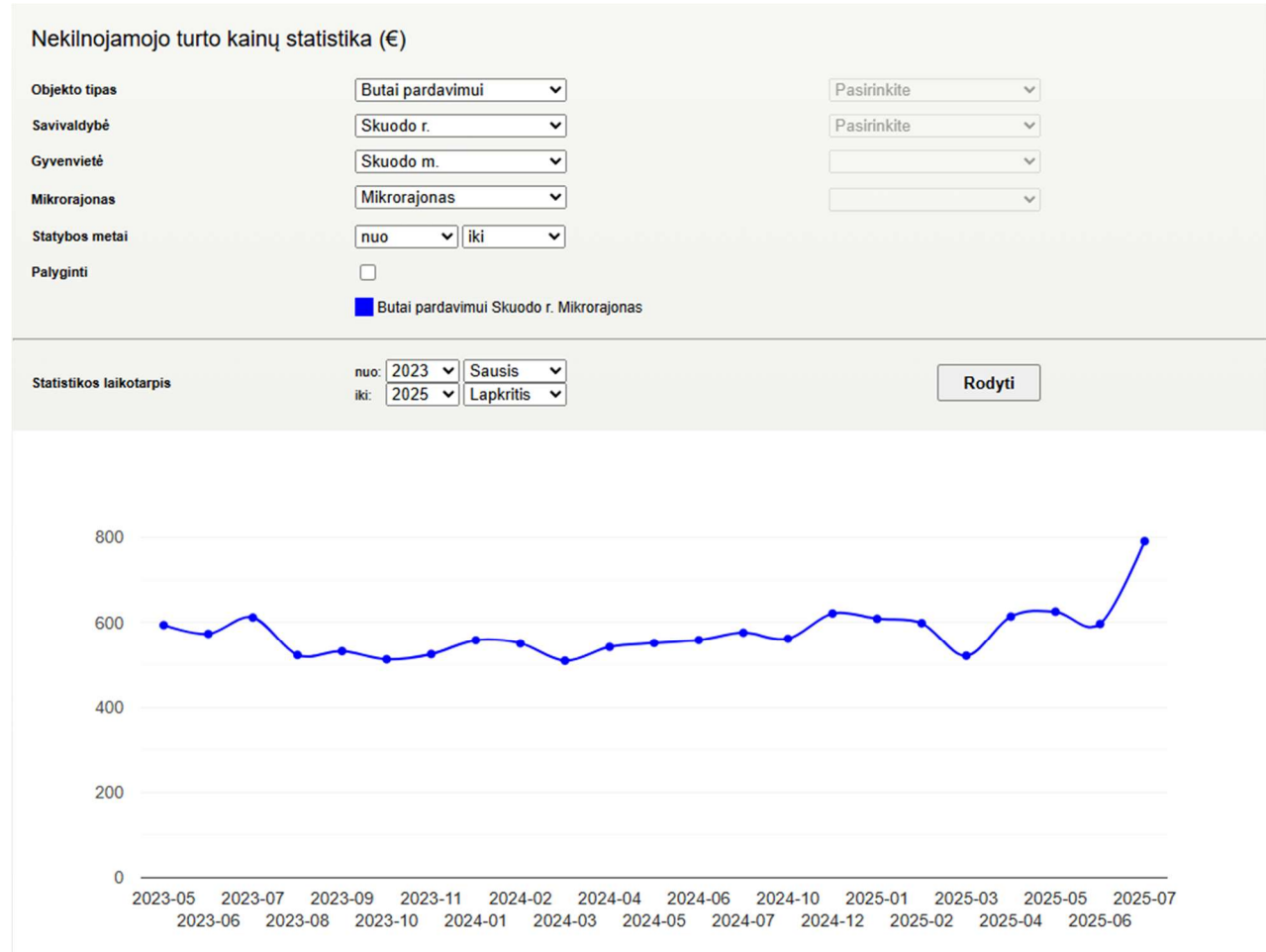


30 nuotr. Šildymo sistemos fragmentas

BUTŲ KAINŲ STATISTINIAI DUOMENYS

SKUODO MIESTE

Priceiga internete: <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/>



TRIJŲ KAMBARIŲ BUTAS

(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2025-11-25 Nr. TV25/1121-1N

Skuodas

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Skuodas, P. Cvirkos g. 1 [redacted]
2. Apžiūros data: 2025 m. lapkričio 25 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 14 val. 30 min.
4. Vertinamojo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste: vertinamas butas yra Skuodo miesto teritorijos centrinėje dalyje (detaliau žr. ataskaitos tekstinėje dalyje).
5. Vertinamasis objektas, jo fizinė būklė apžiūros metu – trijų kambarių butas registro Nr. 97/40056:
 - Butas/Patalpa - Butas registro Nr. 97/40056, unikalus Nr. 7596-5001-5013:0006, paskirtis gyvenamųjų (butų), aukštas 3, kambarių skaičius 3, bendras plotas 61,50 m², adresas Skuodas, P. Cvirkos g. 1 [redacted] Pastato, kuriame yra butas unikalus Nr. 7596-5001-5013, pažymėjimas plane 1A3p, statybos metai 1965.

Vertinamojo objekto būklė vidutinė (detaliau žr. ataskaitos tekstinėje dalyje).
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti) Taip ☒ Ne ☐
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys):
 - 7.1. Užsakovas – Skuodo rajono savivaldybės administracija, į.k. 188751834.

[redacted]

(parašas)

Mindaugas Akelis

(vertintojo / vertintojo asistento vardas, pavardė)

Stybo

[redacted]

(parašas)

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA
TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ

PAŽYMĖJIMAS

Nr. L4-000219

kuriuo įrodoma, kad

MB Turto estetika

kodas 306971896

į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą

įrašyta 2024 m. rugsėjo 5 d.

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos
prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos direktoriaus

2024 m. rugsėjo 4 d. įsakymas Nr. V1-127

Vyresnioji patarėja

A.V.



Svajonė Alunderienė

TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000243 *

JONAS AKELIS

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė nekilnojamojo turto vertintojo egzaminą
(sritis)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2001 m. kovo mėn. 28 d.

Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto tarybos

2001 m. kovo mėn. 22 d.

nutarimu Nr. 2 - 5

Tarybos pirmininkas

G.BAGOTYRIUS



Instituto direktorius

L. KAZLAUSKIENĖ



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO IR NEMOKUMO VALDYMO
TARNYBA PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000516

Mindaugui Akeliui

(vardas, pavardė)

Suteikta

nekilnojamojo turto

(vertinimo sritis)

vertintojo asistento

kvalifikacija.

Kvalifikacijos suteikimo data

2024

m.

balandžio 23

d.

Vyresnioji patarėja

Svajonė Alunderienė

(vardas, pavardė, parašas)



DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Skuodo rajono savivaldybės administracija 188751834, Vilniaus g. 13, LT-98112 Skuodas
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Skuodo rajono savivaldybės apsaugoto būsto pirkimo komisijos ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-12-03 Nr. SITV3-90
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vygintas Pitrenas, Skyriaus vedėjas, Statybos, investicijų ir turto valdymo skyrius
Sertifikatas išduotas	VYGINTAS PITRĖNAS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-12-03 16:53:33 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-12-03 16:53:43 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-06 17:35:37 – 2028-05-04 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "DBSIS, Informatikos ir ryšių departamentas prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, į.k.188774822 LT", sertifikatas galioja nuo 2025-05-16 11:31:08 iki 2028-05-15 11:31:08
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DBSIS, versija 3.5.85.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-12-03 17:00:16)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-12-03 17:00:16 DBSIS