

2026-04-07

**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA Nr. TV26/0406-1N**

**DVIEJŲ KAMBARIŲ BUTAS
SU PRIKLAUSINIAIS**

Vertinimo užsakovas: Skuodo rajono savivaldybės administracija

Vertinamojo turto adresas: Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6
Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6

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	4
1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR DOKUMENTAI.....	4
1.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS.....	4
1.8. SĄVOKOS SUSIJUSIOS SU VERTINAMUOJU TURTO	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	14
3.1.4. Finansinės ir pinigų aplinkos sąlygos	14
3.2. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDA IR PERSPEKTYVOS	15
3.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA.....	17
3.3.1. Būsto rinkos apžvalga	17
3.3.2. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto rinkos statistika	18
3.3.3. Nekilnojamojo turto sandorių dinamika	19
3.4. PASIŪLOS RINKA.....	19
4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	21
4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	21
4.2. VERTINIMO METODŲ PARINKIMO PAGRINDIMAS.....	21
4.3. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMUOJU METODU	22
4.3.1. Metodo taikymas.....	22
4.3.2. Lyginamųjų objektų atranka	23
4.3.3. Pataisos koeficientai ir jų nustatymo principai	23
4.4. PATAISOS KOEFICIENTŲ NUSTATYMAS IR VERTĖS SKAIČIAVIMAS.....	24
4.4.1. Pataisos koeficientų nustatymas	24
4.4.2. Rinkos vertės skaičiavimas	25
4.5. SĄLYGINIS VERČIŲ IŠSKIRSTYMAS.....	27
5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	28

ATASKAITOS PRIEDAI:

1. Vertinamo turto NTR duomenų bazės išrašas
2. Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro
3. Vertinamo turto kadastro duomenų bylos ištrauka
4. Vertinamojo turto nuotraukos
5. Būsto kainų indeksai
6. Turto apžiūros aktas
7. 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 2026-03-24 paslaugų teikimo sutarties Nr. VP5-46 pagrindu. Ši sutartis pasirašyta tarp MB „Turto estetika“ ir turto įvertinimo užsakovo gavus prašymą nustatyti nekilnojamojo turto rinkos vertę.

Užsakovas – Skuodo rajono savivaldybės administracija, įstaigos kodas 188751834, 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: dviejų kambarių butas registro Nr. 97/39945 su priklausiniais registro Nr. 44/3511393 (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 registro Nr. 97/39945, unikalus Nr. 7594-8001-0011:0008, paskirtis gyvenamųjų (butų), aukštas 1, kambarių skaičius 2, bendras plotas 29,70 m², statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6, Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. 7594-8001-0011, pažymėjimas plane 1A1m, statybos metai 1948;

- 1/8 dalis Pastato - Kiemo rūšio registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0022, pažymėjimas plane 2I1b, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 20,00 m², statybos metai 1968, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6;

- Pastatas - Sandėlis registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0033, pažymėjimas plane 7I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 7,00 m², statybos metai 1975, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6;

- 1/8 dalis Kitų inžinerinių statinių - Šulinio registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0111, paskirtis kitos paskirties, pažymėjimas plane k, statybos metai 1975, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6;

- 1/5 dalis Kitų inžinerinių statinių - Lauko tualetų registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0122, paskirtis kitos paskirties, pažymėjimas plane v, statybos metai 1975, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6.

- Vertinamo turto savininkas: Skuodo rajono savivaldybė.
- Juridiniai faktai: sudaryta nuomos sutartis; sudaryta daugiabučio namo kreditavimo sutartis.
- 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,

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.

išduotas 2024-04-23. Vertinimo ataskaitą patvirtino MB „Turto estetika“ įgaliotas asmuo Justina Čepanauskaitė.

1.5. TURTO APŽIŪROS IR VERTINIMO DATOS

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

Vertinimo proceso datos:

Turto apžiūros ir vertės nustatymo data – 2026-04-03;

Ataskaitos surašymo data – 2026-04-07.

1.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI IR DOKUMENTAI

Nustatant turto vertę, vertintojas naudojo:

- Vertinamojo turto VĮ RC NTR išrašu (žr. prieduose).
- Vertinamo turto kadastro duomenų bylos ištrauka (žr. prieduose).
- Vertinamojo turto natūriniais stebėjimais ir nuotraukomis (žr. prieduose).
- Užsakovo pateikta informacija, paaiškinimais apie objekto būklę.
- VĮ RC NTR duomenų bazę.

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. Toliau tekste – EVS.
- 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.
- 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.

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

Vertintojas, vertindamas turtą, naudojosi 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 ir su juo susijusių teisės aktų.

1.8. SĄVOKOS SUSIJUSIOS SU VERTINAMUOJU TURTU

• Turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.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

• Statinys – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas.⁷

• Pastatas – apdengtas stogu statinys, 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

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 punktas

⁸ Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas, 2 straipsnio 7 punktas

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

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

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

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

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 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 naudojimui 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.

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.

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 – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę“¹⁷. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

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 VI 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;

¹⁶ Turto ir verslo vertinimo metodika, 65 punktas.

¹⁷ Turto ir verslo vertinimo metodika, 87 punktas.

- 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 (žr. prieduose), kadastro duomenų byloje (žr. prieduose). 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.

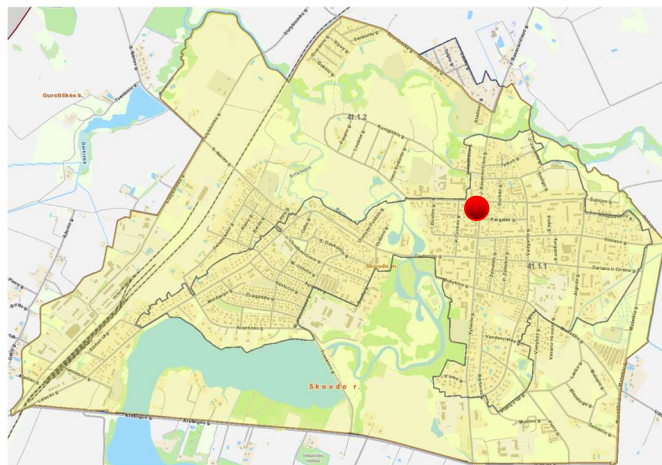
2.1. VIETOVĖS CHARAKTERISTIKA

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



2-1 pav. Skuodo rajono savivaldybės teritorija

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. Vakarinio 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

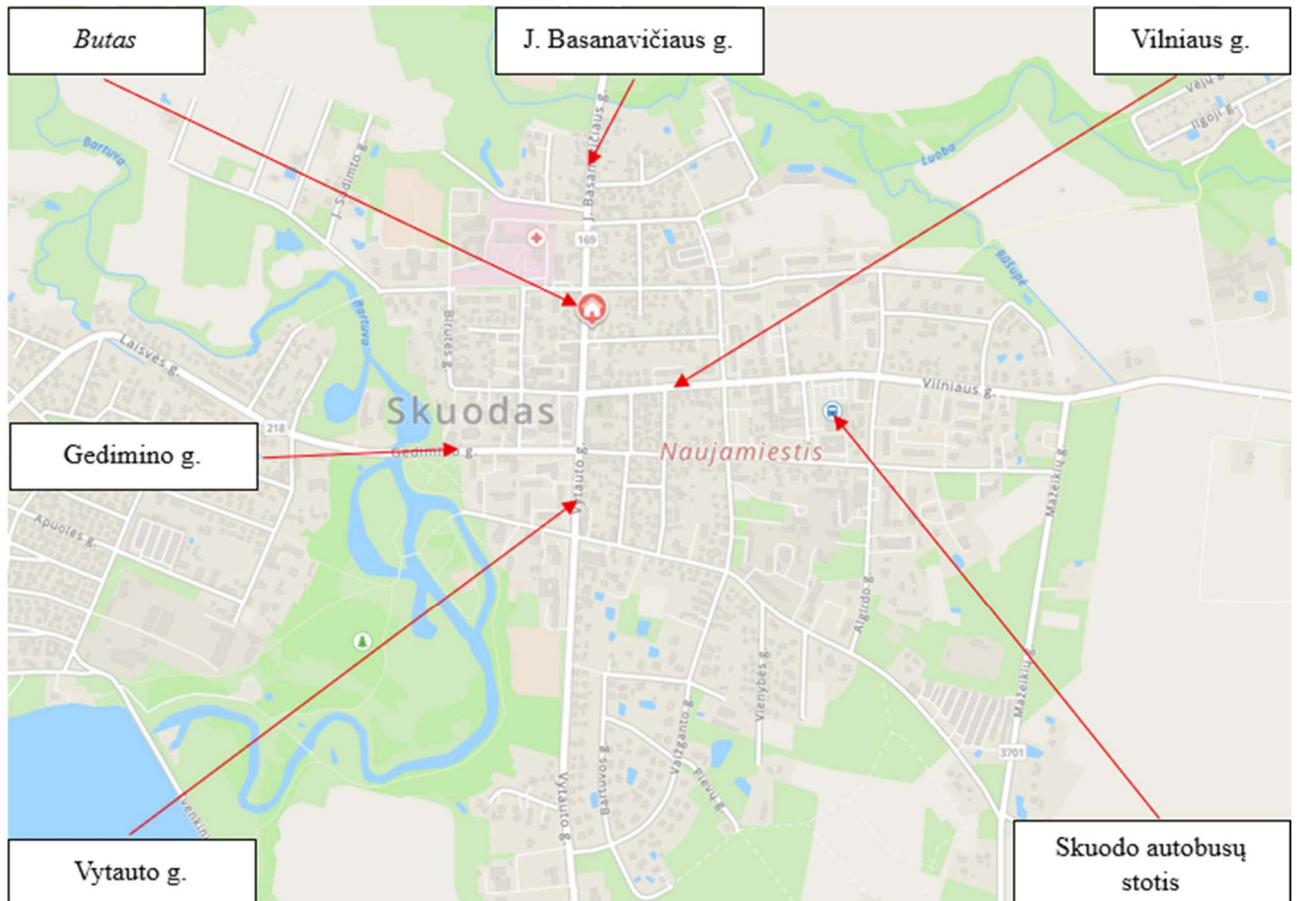
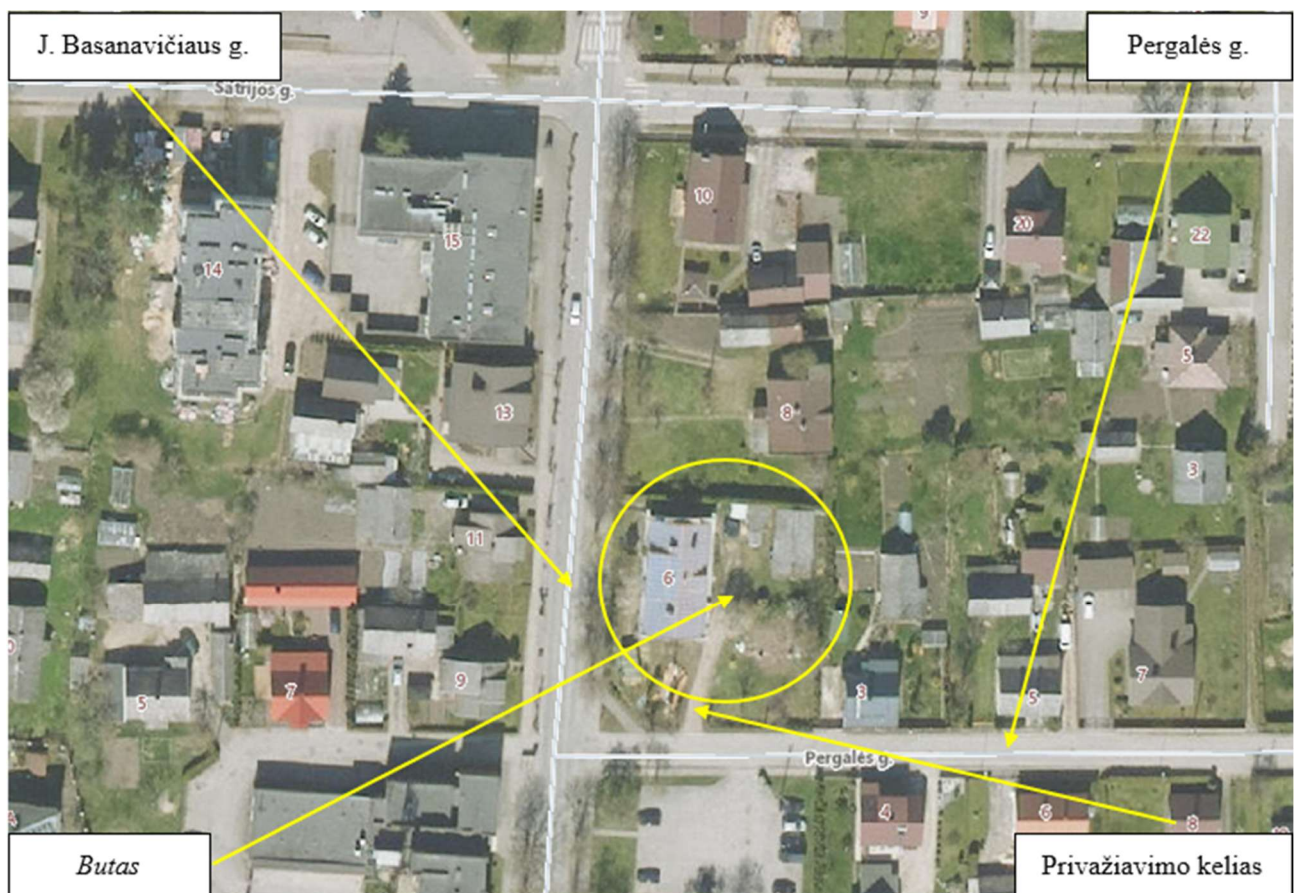


2-2 pav. Vertinamojo objekto vieta Skuodo mieste²⁰

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=347101&y=6240365&scale=2000&identify=true


 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/c87eeea8>
²² Prieiga internete: https://regia.lt/map/skuodo_r?x=347101&y=6240365&scale=1000&identify=true

2.2. VIETOVĖS APIBŪDINIMAS

Butas yra Skuodo miesto teritorijos rytinėje dalyje (2-2 pav.). Aplinkui vyrauja daugiabučiai gyvenamieji pastatai, namų valdų teritorijos ir įvairūs administraciniai pastatai. Pastatas stovi strategiškai patogioje vietoje – netoliese yra Vilniaus 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 (~ 600 m nuo *Buto*) yra Skuodo parkas, teka upė Bartuva. Skuodo autobusų stotis nutolusi ~ 700 m atstumu pietryčių pusėje.

2.3. VERTINAMOJO TURTO INDIVIDUALŪS POŽYMIAI, GRETIMYBĖS

Aplinka. Privažiavimas iki teritorijos, kurioje yra *Butas*, žvyruotu privažiavimo keliu nuo pietinėje pusėje esančios asfaltuotos Pergalės gatvės (2-4 pav.). Aplink pastatą, kuriame yra vertinamas butas, takeliai grįsti trinkelėmis, aplinka tvarkinga, auga dekoratyviniai krūmai, medžiai, pasėta pieva, yra keletas gėlynų. *Buto* vakarinėje pusėje asfaltuota J. Basanavičiaus g., pietinėje pusėje privažiavimo kelias ir asfaltuota Pergalės g., iš likusių pusių gretimi gyvenamieji ir pagalbiniai pastatai.

Pastatas unikalus Nr. 7594-8001-0011, kuriame yra vertinamas butas unikalus Nr. 7594-8001-0011:0008, tai vieno aukšto rąstų konstrukcijos 1948 metų statybos daugiabutis pastatas. 2024 metais atlikta pastato renovacija – pastatas apšiltintas, atnaujinta stogo danga. Stogo konstrukcija medinė šlaitinė, stogo danga skarda, išorės apdaila medžio dailienčių, pamatai akmenbetonio, perdanga ir pertvaros medžio konstrukcijų. Apžiūros metu pastato konstrukcinių elementų, išorės apdailos pažeidimų ar ženklų nusidėvėjimo požymių nefiksuota, pastato būklė gera.

Buto unikalus Nr. 7594-8001-0011:0008 **vida**us įrengimas. Duomenys apie *Buto* vidaus apdailos įrengimą pateikiami 2-1 lentelėje žemiau. Įėjimo į butą durys (iš lauko per priestatą 4-4) plastikinės su stiklo paketu, buto vidaus patalpų durys medinės dažytos (durų tarp patalpų 4-1 ir 4-2 nėra), buto langai plastikiniai su stiklo paketais. Apžiūros metu buto konstrukcinių elementų pažeidimų nefiksuota, matomas didesnis nei normalus eksploatacinis buto vidaus apdailos nusidėvėjimas (daugelyje vietų pažeista / deformuota laminato grindų danga; nusidėvėjusi vidaus durų dažų danga), buto būklė vidutinė.

2-1 lentelė. Buto vidaus apdailos įrengimas

Įrengimas	Virtuvė	Kambarys	Kambarys	Priestatas
Pažymėjimas plane	4-1	4-2	4-3	4-4
Grindys	laminatas	laminatas	medžio lentos	betonas
Sienos	plytelės / tapetai	tapetai	tapetai	medžio lentos
Lubos	tapetai	tapetai	tapetai	medžio lentos

Buto energetinis aprūpinimas/komunikacijos: komunalinis šalto vandens tiekimas (karšto vandens nėra); komunalinis nuotekų šalinimas; krosninis šildymas; elektra.

1/8 dalis **Pastato - Kiemo rūšio** unikalus Nr. 7594-8001-0022, pažymėjimas plane 2I1b, statybos metai 1968. Pastato pamatai ir sienos gelžbetonio, lubos – gelžbetonio perdangos plokštė. Įėjimo durys medžio lentų dažytos. Pastatas apdengtas gruntu. Būklė vidutinė.

Pastatas - Sandėlis unikalus Nr. 7594-8001-0033, pažymėjimas plane 7I1m, statybos metai 1975. Metalų karkasinis pastatas, sienos ir stogas dengta skarda. Vidaus patalpose grindys išbetonuotos, vidaus apdailos nėra. Būklė gera.

1/8 dalis **Kitų inžinerinių statinių - Šulinio** unikalus Nr. 7594-8001-0111, pažymėjimas plane k, statybos metai 1975. Gelžbetonio rentinių konstrukcijos, gylis 3 m. Yra apdailinis dažytų medžio lentų konstrukcijos stogas. Būklė gera.

1/5 dalis **Kitų inžinerinių statinių - Lauko** unikalus Nr. 7594-8001-0122, pažymėjimas plane v, statybos metai 1975. Medžio karkasinis pastatas dengtas lentomis, medžio drožlių plokštėmis, preskartono plokštėmis. Pastato konstrukcija deformuota. Būklė patenkinama.

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

Buto 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	C (žr. prieduose – Išrašas iš pastatų energinio naudingumo sertifikatų registro)
Atsinaujinantys energijos šaltiniai	Nėra

ESG veiksniai	Informacija apie aplinkosauginius, socialinius ir verslo valdymo veiksnius 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 būsimi 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. Vertinamas turtas pastatytas ant nedirbamos žemės, šalia nėra šlaitų ar kalvų, todėl dirvožemio erozijos pavojaus 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. Pastatas, kuriame yra butas, renovuotas.

Svarbiausi neigiami veiksniai, įtakojantys vertinamojo turto vertę:

1. 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

2025 m. ketvirtąjį ketvirtį ekonomika paaugo 0,2 % – tai lėmė padidėjusi vidaus paklausa. Augant realiosioms pajamoms, namų ūkiai didino savo išlaidas, o nedarbas ir toliau buvo artimas istoriškai žemiausiam lygiui. Sustiprėjo statybos ir būsto renovacijos sektoriai, o įmonės daugiau investavo, ypač į tokias sritis kaip moksliniai tyrimai ir plėtra, programinė įranga bei duomenų bazės. Augimo nebestabdė grynasis eksportas, kaip tai buvo dviem ankstesniais ketvirčiais, o labiausiai jį skatino paslaugų sektorius.

Ekspertų nuomone, vidutinės trukmės laikotarpiu privatusis vartojimas ir toliau bus pagrindinis augimą skatinsiantis veiksnys. Toliau augti turėtų ir investicijos, nes vyriausybės daugiau išlaidų skiria gynybai ir infrastruktūrai, o įmonės vis daugiau investuoja į naujas skaitmenines technologijas. Išorės aplinka tebėra sudėtinga, be kita ko, ir dėl nepastovios pasaulinės prekybos politikos.

Karas Artimuosiuose Rytuose trikdo žaliavų rinkas ir daro neigiamą poveikį realiosioms pajamoms bei pasitikėjimui. Dėl to pagrindiniame scenarijuje ekspertai sumažino vartojimo ir investicijų prognozes, ypač 2026 m. Pagal pagrindinio scenarijaus prognozes numatomas metinis realiojo BVP augimas 2026 m. bus 0,9 %, 2027 m. – 1,3 %, 2028 m. – 1,4 %. Palyginti su 2025 m. gruodžio mėn. prognozėmis, BVP augimas 2026 m. buvo sumažintas 0,3, o 2027 m. – 0,1 procentinio punkto dėl aštrėjančio karo Artimuosiuose Rytuose, tačiau 2028 m. prognozė nepakeista. Poveikis būtų dar didesnis pagal alternatyvius scenarijus, kuriuose numatomas gilesnis ir ilgiau trunkantis energetinis sukrėtimas.

Pagrindinio scenarijaus ekspertų prognozės grindžiamos energijos žaliavų ateities sandorių kainų raida, remiantis 2026 m. kovo 11 d., t. y. galutinės duomenų įtraukimo datos, duomenimis. Atitinkamai pagal pagrindinį scenarijų infliacija turėtų padidėti, o tai mažins perkamąją galią, vartotojų išlaidas ir atitinkamai BVP augimą, ypač trumpuoju laikotarpiu. Jei energijos kainos sumažės palyginti greitai, kaip rodo kainos energijos žaliavų ateities sandorių rinkose, ir esant neapibrėžtumui, šis sulėtėjimas turėtų būti laikinas. Vidutiniu laikotarpiu vidaus paklausa turėtų ir toliau būti pagrindinė euro zonos augimo paskata, o ją stiprins atspari darbo rinka ir valstybės sektoriaus išlaidos infrastruktūrai bei gynybai, ypač Vokietijoje. Kalbant apie išorės veiksnius, pažymėtina, kad, nors eksporto augimas turėtų paspartėti dėl didėjančios užsienio paklausos, euro zona greičiausiai ir toliau praras pasaulinės rinkos dalis dėl nuolatinių konkurencingumo problemų, įskaitant tam tikras struktūrinio pobūdžio problemas. Tai prognozuojama nepaisant aplinkybės, kad eksporto į JAV muitai yra šiek tiek mažesni, nei buvo 2025 m. gruodžio mėn. prognozių metu.

Valdančioji taryba pabrėžė, kad būtina skubiai stiprinti euro zonos ekonomiką, kartu užtikrinant patikimus viešuosius finansus. Bet kokios fiskalinės priemonės, kurių imamasi dėl energijos kainų sukrėtimo, turėtų būti laikinos, tikslinės ir skirtos konkrečiam tikslui pasiekti. Dabartinė energetikos krizė aiškiai rodo, kad būtina toliau mažinti priklausomybę nuo iškastinio kuro. Santaupų ir investicijų sąjungos kūrimo užbaigimas yra gyvybiškai svarbus siekiant finansuoti inovacijas ir remti žaliąją bei skaitmeninę pertvarką. Skaitmeninis euras ir didmeniniams atsiskaitymams skirti žetonais išreikšti centrinio banko pinigai sustiprins Europos strateginę autonomiją, konkurencingumą ir finansinę integraciją, taip pat paskatins inovacijas mokėjimų srityje. Todėl būtina skubiai priimti Reglamentą dėl skaitmeninio euro sukūrimo. Supaprastinus ir suderinus visoje ES bendrojoje rinkoje taikomas taisykles, Europos įmonės galės sparčiau augti.

3.1.2. Infliacija

Metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI) euro zonoje išaugo nuo 1,7 % (sausio mėn.) iki 1,9 % (vasario mėn.). Energijos kainos, kurios 2026 m. sausio mėn. sumažėjo 4,0 %, buvo 3,1 % mažesnės nei praėjusių metų vasario mėn. Maisto produktų kainų kilimas sumažėjo iki 2,5 %. Priešingai, infliacija, neįskaitant energijos ir maisto produktų, vasario mėn. padidėjo iki 2,4 %, sausio mėn. buvo 2,2 %. Šiam padidėjimui įtakos turėjo išaugusi prekių infliacija – nuo 0,4 iki 0,7 % ir paslaugų infliacija – nuo 3,2 iki 3,4 %.

Bazinės infliacijos rodikliai pastaraisiais mėnesiais pasikeitė nedaug ir toliau atitinka Valdančiosios tarybos nustatytą tikslinį 2 % lygį vidutiniu laikotarpiu. 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį įmonių pelnas toliau didėjo, o vienetinės darbo sąnaudos augo panašiu tempu kaip ir ankstesnį ketvirtį. Atlygis vienam samdomajam darbuotojui trečiąjį ketvirtį augęs 4,0 %, smuktelėjo iki 3,7 %. Derybomis nustatyto darbo užmokesčio augimas ir perspektyviniai rodikliai, įskaitant ECB darbo užmokesčio stebėjimo priemonę bei apklausų dėl darbo užmokesčio lūkesčių rezultatus, rodo, kad 2026 m. darbo sąnaudos toliau mažės, o tai turėtų padėti grąžinti infliaciją į tikslinį lygį.

²³ Prieiga internete: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/66612_59cc65d2563452e44b18bbd5db14f68e.pdf
Publikuota 2026 m. balandžio 2 d.

Dėl Artimuosiuose Rytuose kilusio karo padidėjusios energijos kainos artimiausiu metu kilsť infliaciją virš 2 %. Visų pirma prognozuojama, kad 2026 m. antrąjį ketvirtį infliacija reikšmingai padidės – iki 3,1 % – dėl spartaus energijos kainų kilimo, kurį lems karas, o trečiąjį ketvirtį sumažės iki 2,8 %, kai, kaip rodo ateities sandorių kainos, sumažės energijos žaliavų kainos. Pagal pagrindinio scenarijaus prognozes numatoma, kad 2027 m. energijos kainų kilimas taps neigiamas, daugiausia dėl mažinančio energijos kainų bazės efekto, o 2028 m. jos kils gerokai sparčiau, kai ES taršos leidimų prekybos sistemos 2 (ATLPS 2) įgyvendinimas turės 0,2 procentinio punkto didinantį poveikį bendrajai infliacijai. Prognozuojama, kad maisto kainų infliacija pradės didėti nuo 2026 m. pabaigos, nes kainų spaudimas dėl energijos kainų šuolio darys poveikį vartotojų maisto kainoms, o 2028 m. ji sumažės. Numatoma, kad infliacija pagal SVKI, neįskaitant energijos ir maisto produktų (SVKIX), sumažės nuo 2,4 % (2025 m.) iki 2,1 % (2028 m.). Nors infliacijai pagal SVKIX įtakos turi ir kainų spaudimas, kylantis dėl didesnių energijos kainų, manoma, kad šį poveikį sušvelnina šiek tiek sumažėjęs darbo sąnaudų spaudimas, ankstesnis euro brangimas ir importo iš Kinijos skverbimasis. Apskritai pagal pagrindinio scenarijaus prognozes numatoma, kad infliacija pagal SVKI padidės nuo 2,1 % (2025 m.) iki 2,6 % (2026 m.), 2027 m. sumažės iki 2,0 %, o 2028 m. vėl šiek tiek padidės – iki 2,1 %. Darbo užmokestis ateinančiais metais kils lėčiau, nors ir ne taip sparčiai, kaip buvo numatyta ankstesnėse prognozėse, dėl tam tikro infliacijos kompensavimo poveikio, susijusio su energijos kainų sukrėtimu. Palyginti su 2025 m. gruodžio mėn. prognozėmis, bendrosios infliacijos pagal SVKI prognozės 2026 m. padidintos 0,7 procentinio punkto, daugiausia dėl energijos sudedamosios dalies. 2027 m. prognozė padidinta 0,2, o 2028 m. – 0,1 procentinio punkto, nes dėl didesnių energijos kainų daromas kainų spaudimas turi poveikį SVKIX ir maisto sudedamosioms dalims, o energijos sudedamosios dalies dydis buvo šiek tiek sumažintas. Pagal alternatyvius scenarijus, kuriuose numatomas didesnis ir ilgiau trunkantis energetinis sukrėtimas, infliacijos prognozės būtų dar didesnės. Jei energijos kainos bus didelės ilgiau, dėl netiesioginio ir antrinio poveikio jos gali lemti platesnį infliacijos augimą – tokią padėtį būtina atidžiai stebėti. Kol kas, nors finansų rinkose gerokai išaugo trumpesnio laikotarpio infliacijos lūkesčiai, dauguma ilgesnio laikotarpio infliacijos lūkesčių rodiklių siekia maždaug 2 % ir rodo, kad infliacija stabilizuojasi ties Valdančiosios tarybos nustatytu tiksliniu lygiu.

3.1.3. Rizikos vertinimas

Ekonomikos augimo perspektyva, ypač artimiausiu laikotarpiu, yra prastesnė. Karas Artimuosiuose Rytuose yra ne tik vienas veiksnys, galinčių lemti mažesnę euro zonos ekonomikos augimą, bet jis taip pat prisideda prie jau ir taip nepastovios pasaulinės politikos aplinkos. Karui užsitęsus, energijos kainos pakiltų dar labiau ir ilgesniam laikotarpiui, negu šiuo metu tikimasi. Be to, tai neigiamai paveiktų pasitikėjimą. Dėl šių veiksmų sumažėtų pajamos, o įmonės ir namų ūkiai būtų mažiau linkę investuoti ir leisti pinigų. Blogėjančios pasaulio finansų rinkos nuotaikos dar labiau slopintų paklausą. Dėl naujų tarptautinės prekybos trikdžių galėtų sutrikti tiekimo grandinės, sumažėti eksportas ir sumažėti vartojimas bei investicijos. Kita geopolitinė įtampa, ypač nepateisinamas Rusijos karas prieš Ukrainą, tebėra vienas pagrindinių neapibrėžtumo šaltinių. Kita vertus, augimas galėtų būti didesnis, jeigu karo Artimuosiuose Rytuose ekonominių padarinių poveikis būtų juntamas trumpiau, nei šiuo metu tikimasi. Be to, numatytos išlaidos gynybai ir infrastruktūrai, reformos našumui didinti bei naujų technologijų diegimas euro zonos įmonėse gali paskatinti didesnę, nei vertinta, ekonomikos augimą. Dabartinius lūkesčius viršijantį augimą galėtų paskatinti ir nauji prekybos susitarimai bei gilesnė bendrosios rinkos integracija.

Rizika, kad infliacija gali kilti, ypač artimiausiu laikotarpiu, yra padidėjusi. Jei karas Artimuosiuose Rytuose užtruktų, energijos kainos galėtų kilti daugiau ir ilgiau, nei šiuo metu tikimasi, o dėl to dar padidėtų infliacija euro zonoje. Ši tendencija galėtų sustiprėti ir tapti ilgalaikė, jeigu dėl jos didėtų infliacijos lūkesčiai ir darbo užmokesčio augimas, jeigu kylančių energijos kainų poveikis ne energijos kainų infliacijai būtų stipresnis, nei prognozuojama pagal pagrindinį scenarijų, arba jeigu karas plačiau sutrikdytų pasaulines tiekimo grandines. Neslūgstanti prekybos santykių įtampa taip pat galėtų dar labiau suskaidyti pasaulines tiekimo grandines, apriboti esminių žaliavų tiekimą ir padidinti euro zonos ekonomikos pajėgumų suvaržymus. Kita vertus, infliacija galėtų būti mažesnė, jeigu karo Artimuosiuose Rytuose ekonominiai padariniai būtų trumpalaikiai arba jeigu netiesioginis ir antrinis poveikis būtų mažesnis, nei šiuo metu tikimasi. Infliacija taip pat galėtų būti mažesnė, jei dėl muitų labiau, nei tikimasi, sumažėtų euro zonos eksporto paklausa ir jei šalys su pertekliniu pajėgumu dar labiau padidintų savo eksportą į euro zoną. Padidėjęs kintamumas ir rizikos vengimas finansų rinkose gali slopinti paklausą ir kartu mažinti infliaciją.

3.1.4. Finansinės ir pinigų aplinkos sąlygos

Karas Artimuosiuose Rytuose padarė akivaizdų poveikį pasaulio finansų rinkoms. Apskritai nuo 2026 m. vasario 5 d. vykusio paskutinio Valdančiosios tarybos posėdžio pinigų politikos klausimais finansinės sąlygos sugriežtėjo. Akcijų rinkos nusmuko, o euro zonos rinkos palūkanų normos, ypač trumpalaikės, gerokai pakilo.

Sausio mėn. bankų paskolų įmonėms palūkanų normos ir finansavimosi rinkoje skolinimui sumažėjo 3,6 %, o vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma padidėjo iki 3,4 %. Sausio mėn. bankų skolinimo įmonėms metinis augimas sudarė 2,8 %, 2025 m. gruodžio mėn. buvo 3,0 %. Tačiau sumažėjimą atsvėrė aktyvesnis bendrovių obligacijų leidimas – emisijų metinis augimo tempas padidėjo iki 4,0 %, gruodžio mėn. sudarė 3,5 %. Būsto paskolų teikimas nepakito nuo gruodžio mėn. ir buvo 3,0 %.

3.2. LIETUVOS EKONOMIKOS RAIDĄ IR PERSPEKTYVAS²⁴

Metų pradžioje pasaulio ekonomikos raida buvo palankesnė, nei tikėtasi, tačiau įvykiai tarptautinėje aplinkoje padidino neapibrėžtumą. Praėjusių metų pabaigoje pasaulio ekonomikos augimas ir toliau buvo atsparus – nepalankius prekybos politikos pokyčių ir tebebuvusio politikos neapibrėžtumo padarinius atsvėrė sparčiai kilusios investicijos į technologijas, įskaitant dirbtinį intelektą, ir atlaisvėjusi fiskalinė bei pinigų politika. Spartesnis ekonomikos augimas lėmė ir intensyvesnius tarptautinės prekybos srautus, palankiai veikusių daugelio šalių gamybos rodiklius. Didesnio dažnio duomenys rodo, kad palankios pasaulio ekonomikos tendencijos turėtų būti ir 2026 m. pradžioje. Vasario mėn., prieš įvykius Artimuosiuose Rytuose, pasaulinis pirkimo vadybininkų indeksas (PVI, angl. Purchasing Managers' Index) buvo padidėjęs iki aukščiausio lygio per pastarąjį 21 mėnesį ir rodo daugelio didžiausių ekonomikų aktyvumo augimą. Palankias tendencijas indikavo ir kiti rodikliai – verslo lūkesčiai dėl gamybos ateityje buvo pakilę į aukščiausią lygį per bene pusmetį, buvo pagausėję ir naujų eksportuojamos produkcijos užsakymų. Vis dėlto konfliktas Artimuosiuose Rytuose reikšmingai padidino netikrumą, ar ši teigiama pasaulio ekonomikos augimo tendencija išsilaikys ir kaip stipriai ji bus paveikta. Vienas svarbiausių veiksnių, galinčių turėti įtakos tiek pasaulio, tiek Lietuvos ekonomikai, yra energijos išteklių pasiūla ir jų kainos.

Lietuvos ekonomika praėjusius metus baigė nemenku augimu. Realusis bendrasis vidaus produktas (BVP) 2025 m. padidėjo 2,9 proc. – jo augimas buvo tik šiek tiek lėtesnis nei 2024 m. Pastebėtina tai, kad metų pabaigoje ekonomikos aktyvumas beveik pasiekė ilgalaikę augimo tendenciją, tai rodo ekonomikos gebėjimą prisitaikyti prie įvykusių sukrėtimų. Pernai didėjo beveik visų ekonominių veiklų sukurta pridėtinė vertė. Prie ekonomikos augimo daugiausia prisidėjo prekybos ir transporto, apdirbamosios gamybos, informacijos ir ryšių bei profesinių paslaugų veiklos. Šių ekonominių veiklų aktyvumą skatino tiek užsienio, tiek vidaus paklausa. Pagrindinėse prekybos partnerėse prekių ir paslaugų paklausa praėjusiais metais padidėjo maždaug 4 proc., t. y. panašiu tempu kaip dešimtmetį iki COVID-19 pandemijos (2011–2019 m.). Vis dėlto dalis šio suaktyvėjimo sietina su įmonių pastangomis metų pirmais mėnesiais skubėti vykdyti sandorius prieš galimą muitų tarifų padidėjimą, o metų antrąją pusę užsienio paklausa augo vangiau. Vidaus paklausoje fiksuotos skirtingos tendencijos: namų ūkių vartojimas didėjo lėčiau, o išlaidos investicijoms, anksčiau kritusios, praėjusiais metais didėjo. Namų ūkių vartojimą labiausiai varžė ūgtelėjusi infliacija ir kurį laiką prastėjusios gyventojų nuotaikos. Išlaidos trumpalaikio vartojimo prekėms ir paslaugoms augo pastebimai lėčiau nei prieš metus. Nors vartotojų pasitikėjimo rodiklis tebėra aukštesnis už ilgalaikį vidurkį, jų lūkesčiai dėl šalies ekonominės padėties ir nedarbo tapo atsargesni. O investicijos po sudėtingų 2024 m. vėl sparčiai didėjo – daugiausia dėl augusių išlaidų gamybos priemonėms, taip pat šiek tiek kilo ir investicijos į negyvenamuosius pastatus ir statinius. Investicijos didėjo tiek privačiame, tiek valdžios sektoriuose. Investicijos sudarė palankesnes sąlygas kilti darbo našumui – jis reikšmingai prisidėjo prie ekonomikos plėtros. Darbo našumo augimas pagyvėjo: jis vėl artėja prie ilgalaikės augimo tendencijos.

Padėtis darbo rinkoje ir toliau yra palanki darbuotojams, tačiau demografinė raida kelia įtampą. 2025 m. darbo užmokestis tebedidėjo pastebimai sparčiau už kainas, tačiau jo augimo tempas sulėtėjo – praėjusiais metais jis sudarė 8,4 proc. Tai mažiausias darbo užmokesčio padidėjimas per beveik dešimtmetį. Darbo užmokesčio raidą veikia besikeičiančios įmonių finansinės galimybės – darbuotojams atitenkanti sukuriamos pridėtinės vertės dalis 2025 m. buvo didžiausia nuo duomenų skelbimo pradžios. Vis dėlto tolesnį darbo užmokesčio augimą tebevaldo nemanoma darbo jėgos paklausa – laisvų darbo vietų lygis daugelyje ekonominių veiklų viršija ilgalaikį vidurkį. Nemenką darbo jėgos paklausą rodo ir 2025 m. 7,0 proc. nesiekęs nedarbo lygis. Spaudimą darbo jėgos paklausai daro ir besikeičiančios demografinės tendencijos. Po kelerių metų augimo praėjusiais metais darbo jėga – dirbančių ir pageidaujančių dirbti asmenų skaičius – nepadidėjo. Tai sietina su mažiau teigiama grynąja tarptautine migracija, nustojusiu didėti darbingo amžiaus gyventojų skaičiumi, taip pat su nebekilusiu gyventojų išitraukimu į darbo rinką (nebedidėjusiu aktyvumo lygiu). Tokia darbo jėgos raida turi poveikį ir užimtųjų skaičiui – praėjusiais metais jis sumenko pirmą kartą nuo 2021 m.

Artimiausiais metais ekonominius svyravimus nemenkai veiks įgyvendinamos reformos, didėjančios valdžios sektoriaus išlaidos, tarptautinės aplinkos pasikeitimai. Remiantis pagrindiniu scenarijumi, numatoma, kad šiais metais Lietuvos realusis BVP turėtų padidėti 3,1, o 2027–2028 m. – atitinkamai 2,0 ir 2,9 proc. Šiuos

²⁴ Prieiga internete: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonominės-prognozes-2026-m-balandzio-men?html=1>
Publikuota 2026 m. balandžio 2 d.

ekonominio aktyvumo svyravimus labiausiai veiks atsiradusi galimybė atsiimti lėšas iš antrosios pensijų kaupimo pakopos (APKP) fondų ir dėl to padidėsiančios gyventojų disponuojamosios lėšos. Numatoma, kad šiais metais didelę atsiimtų lėšų dalį namų ūkiai išleis prekėms ir paslaugoms įsigyti, taip spartindami ekonomikos augimą. 2027 m. teigiamas anksčiau atsiimtų lėšų iš APKP fondų poveikis turėtų išnykti, todėl, prognozuojama, kad ir ekonomika tuo metu augs mažiau. Vėlesniais metais ekonomikos augimas grįš į labiau įprastą raidos trajektoriją, o galimas tolesnis lėšų iš APKP fondų atsiėmimas turės tik ribotą poveikį. Ekonomikos augimą šiemet stipriau skatins ir reikšmingai padidėsiančios kai kurios valdžios sektoriaus išlaidos, o konkrečiau – investicijos, tiek susijusios su gynybos poreikiais, tiek kitos investicijos. Kitaip nei paminėti veiksniai, užsienio paklausa, praėjusiais metais nemenkai kilusi iš dalies dėl suintensyvėjusio atsargų kaupimo prieš įsigaliojant didesniems muitų tarifams, 2026 m., prognozuojama, kad augs mažiau, tuo ribodama eksporto plėtrą. Pastebėtina, jog pagrindiniame scenarijuje daroma prielaida, kad įvykių Artimuosiuose Rytuose poveikis Lietuvos užsienio paklausai nebus didelis, o energijos kainų šuolis bus palyginti trumpalaikis. Todėl pastarųjų veiksmų įtaka Lietuvos ekonomikos aktyvumui, numatoma, kad bus gana ribota.

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida:

	2026 m. balandžio mėn. prognozė ^a				2025 m. gruodžio mėn. prognozė			
	2025 ^b	2026 ^b	2027 ^b	2028 ^b	2025 ^b	2026 ^b	2027 ^b	2028 ^b
Kainų ir sąnaudų kaita (% , pokytis per metus)								
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI ^e	3,4	5,1	3,0	2,5	3,5	3,1	2,6	2,5
BVP defliatorius ^c	3,4	3,6	3,3	3,3	3,9	3,4	2,9	3,1
Darbo užmokestis	8,4	8,0	6,8	7,3	8,4	9,1	6,9	7,5
Importo defliatorius ^c	-1,6	3,3	2,6	1,0	-0,5	1,5	2,1	2,0
Eksporto defliatorius ^c	-0,1	2,0	2,1	2,1	0,2	2,2	2,1	2,1
Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)								
BVP ^c	2,9	3,1	2,0	2,9	2,5	3,2	2,3	3,0
Privačiojo vartojimo išlaidos ^c	1,9	3,8	0,3	4,7	2,0	5,0	0,4	4,8
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c	1,5	0,5	0,4	0,4	1,3	0,3	0,1	0,1
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c	7,1	11,7	3,0	3,7	6,5	11,5	3,6	4,1
Prekių ir paslaugų eksportas ^c	4,2	2,0	3,1	3,4	4,3	2,3	3,3	3,3
Prekių ir paslaugų importas ^c	8,5	5,4	2,0	4,5	7,9	6,2	2,2	4,5
Darbo rinka								
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	6,9	6,7	6,6	6,6	7,0	6,6	6,5	6,5
Užimtųjų skaičius (% , pokytis per metus) ^d	-0,5	0,0	-0,2	-0,3	0,0	0,2	-0,2	-0,3
Išorės sektorius (% , palyginti su BVP)								
Prekių ir paslaugų balansas	3,7	0,4	0,8	0,8	3,5	1,4	2,2	1,4
Einamosios sąskaitos balansas	0,9	-2,8	-2,6	-2,7	0,1	-1,8	-1,2	-2,1
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	2,8	-0,6	-1,5	-2,0	1,6	0,4	-0,1	-1,4

^a Makroekonominė prognozė parengta remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2026 m. kovo 11 d., ir kitais duomenimis bei informacija, paskelbta iki 2026 m. kovo 11 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.

Artimuosiuose Rytuose prasidėjęs konfliktas keičia infliacijos perspektyvą – šiemet ji bus didesnė nei pernai – tam didžiausią įtaką darys didesnės energijos kainos. Iki sausio mėn. nuosekliai mažėjusi ir 2,8 proc. pasiekusi metinė infliacija vėl didėja. Prognozuojama, kad artimiausiais mėnesiais ji vis dar didės ir šiemet vidutiniškai sudarys 5,1 proc. Infliacijos didėjimą daugiausia lems energijos kainos, veikiamos pastebimai pabrangusių energijos išteklių. Metų pradžioje elektros ir dujų kainos didino dėl šaltos žiemos išaugusi jų paklausa, tačiau dabar pagrindinis energijos išteklių kainų šuolio veiksnys yra prasidėjęs konfliktas

Artimuosiuose Rytuose. Pabrangusi energija veiks ir kitų prekių bei paslaugų kainų raidą. Vis dėlto maisto, įskaitant alkoholinius gėrimus ir tabaką, kainos šiemet kils lėčiau net ir pabrangus energijai, nes pastaraisiais mėnesiais maisto žaliavų pasiūla ėmė normalizuotis. Vertinant bendrai, vidutinę metinę infliaciją šiemet nemenkai didins nuo sausio mėn. pakelti netiesioginiai mokesčiai – jie lems apie penktadalį vidutinės metinės infliacijos. Prie bendro kainų didėjimo prisidės ir lėšų iš APKP fondų atsiėmimas, kuris skatins ekonominį aktyvumą ir per tai paklausos nulemtą infliaciją. Vėlesniais metais, daugiausia dėl mažėsiančių energijos išteklių kainų, mažiau kilsiančių mokesčių ir lėčiau didėsiančio darbo užmokesčio, vidutinė metinė infliacija kris ir 2027 m. sudarys 3,0, o 2028 m. – 2,5 proc.

Vis dėlto įvykių Artimuosiuose Rytuose tolesnę raidą gaubia didelis neapibrėžtumas, konflikto eskalacija gali labiau paveikti Lietuvos ekonomikos raidą, nei numatyta pagrindiniame scenarijuje. Jame daroma prielaida, kad energijos tiekimo sutrikimai tęsis iki 2026 m. trečiojo ketvirčio. Taip pat numatoma, kad nebus papildomos didesnės žalos energijos išteklių išgavimo ir tiekimo infrastruktūrai. Nepalankiame scenarijuje daroma prielaida, kad energijos tiekimo sutrikimai tęsis iki 2026 m. ketvirtojo ketvirčio ir kad energijos išteklių išgavimo ir tiekimo infrastruktūra patirs papildomą reikšmingą žalą. Atsitikus įvykiams, numatytiems šiame scenarijuje, kainos Lietuvoje kiltų daugiau, o ekonominis aktyvumas nukentėtų labiau: 2026–2028 m. infliacija Lietuvoje iš viso būtų 2,3 proc. punkto didesnė, nei numatyta pagrindiniame scenarijuje, o realiojo BVP augimas – 0,8 proc. punkto mažesnis.

3.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

3.3.1. Būsto rinkos apžvalga²⁵

Registrų centro duomenimis, būsto sandorių skaičius 2025 metais buvo 21 proc. didesnis negu prieš metus ir tai buvo antri pagal sandorių skaičiaus dydį metai per pastaruosius dvidešimt metų. Tiesa, tokiam pokyčiui didelę įtaką turėjo tai, kad 2023–2024 metais sandorių skaičius buvo gerokai sumažėjęs dėl padidėjusių palūkanų normų. Sandorių skaičius iš didžiųjų miestų labiausiai augo Vilniuje. Sostinėje būtų per metus parduota 29 proc. daugiau. Kaune būsto sandorių registruota 14 proc., Klaipėdoje 17 proc., Šiauliuose 22 proc., o Panevėžyje 20 proc. daugiau. Labiau augo senos, o ne naujos statybos registruotų būstų sandorių skaičius. Ypač tai matėsi Vilniuje, kur antrinė rinka buvo istoriškai labai aktyvi.

Pirminėje rinkoje būsto sandorių 2025 metais buvo 76 proc. daugiau negu užpernai ir praėję metai nusileido tik 2021 metams pagal pardavimų skaičių. Sostinėje vidutiniškai per mėnesį buvo parduota (preliminariomis ir notarinėmis sutartimis) apie 520 būstų. Toks parduotų būstų skaičius pirminėje rinkoje yra istoriškai didelis ir skatina nekilnojamojo turto vystymo bendrovės drąsiai startuoti su naujais projektais. Tačiau nauja pasiūla praėjusių metų pabaigoje jau nebespėjo su paklausa ir neparduotų būstų skaičius gruodžio pabaigoje sudarė 4,8 tūkstančio (iš jų maždaug 900 būstų rezervuota), arba 6 proc. mažiau negu tokiu pat laikotarpiu užpernai. Pernai vėl augo dar nepradėtų, ar ką tik pradėtų statyti būstų pasiūlos dalis.

Pastaruoju metu didelę įtaką rinkai daro visuomenėje susiformavęs lūkestis, kad šiemet būstas dėl atsiimamų iš II pakopos pensijų pinigų įtakos ir Lietuvos Banko Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimų dar labiau brangs, todėl reikia skubėti pirkti, kol kainos dar labiau nepadidėjo. Potencialūs pardavėjai neskuba parduoti manydami, kad antrą pusmetį būsto kainos bus dar didesnės. Beje, toliau būsto rinką kaitina ir tie, kurie ruošiasi įsigyti antrą būstą su paskola, nes nuo rugpjūčio 1 dienos tokių paskolų ėmėjams sąlygos bus mažiau palankios.

Padėtis būsto rinkoje iki šių metų vidurio labai nesikeis ir ji bus daug palankesnė būsto pardavėjams negu pirkėjams. Bus labai įdomu stebėti, kas vyks būsto rinkoje antrą ir trečią ketvirčiais, kai asmenys, pasitraukę iš II pakopos pensijų fondų, jau bus gavę lėšas. Nemaža tikimybė, kad rinkoje gali būti nusivylimo, kad tų būstui įsigyti skiriamų atsiimtų iš pensijų fondų pinigų suma bus gerokai mažesnė, negu dabar bando įtikinti nekilnojamojo turto rinkos dalyviai. Taip pat metų antrą pusmetį gali padidėti ir būsto pasiūla antrinėje rinkoje daliai investuotojams nusprendus atsiimti uždirbtą pelną iš kainų padidėjimo.

Tiesa, rinkos bent jau nebekaitina palūkanų normos, kurios šiemet turėtų laikyti panašios kaip ir praėjusių metų pabaigoje. 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 metais augo gerokai sparčiau negu užpernai. Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas rodo, kad gruodį vidutinė ne naujų parduotų būstų kaina buvo 11 proc. didesnė negu prieš metus. „Ober-Haus“ skaičiuoja, kad vidutinė būsto kaina Vilniuje per metus padidėjo 11 proc., o kituose didmiesčiuose kaina augo labiau. Pavyzdžiui, Kaune ji paaugo 14 proc., Klaipėdoje 11 proc., Šiauliuose 11 proc., o Panevėžyje – 10 procentų.

²⁵ Prieiga internete: <https://www.seb.lt/infobankas/lietuvas-makroekonomikos-apzvalga/lietuvas-makroekonomikos-apzvalga-nr-93>
Publikuota 2026 m. sausio 27 d.

Pardavėjų lūkesčiai dėl kainų taip pat auga. Pavyzdžiui, „Aruodas.lt“ vidutinė skelbimuose nurodoma norima gauti ne naujų butų Vilniuje kaina gruodį buvo apie 15 proc. didesnė negu pernai. Pirminėje Vilniaus rinkoje butų kainos per metus padidėjo maždaug dešimtadaliu.

Būsto kainų didėjimo dinamika veikiausiai išliks panaši artimiausiais mėnesiais, jeigu geopolitinė ir Lietuvos ekonominė padėtis labai nepablogės. Metinis pokytis procentais veikiausiai šiemet bus dviženklis. Nerimą kelia tai, kad būsto kainos jau auga sparčiau negu vidutinės namų ūkių pajamos, o tai blogina būsto įperkamumo rodiklį.

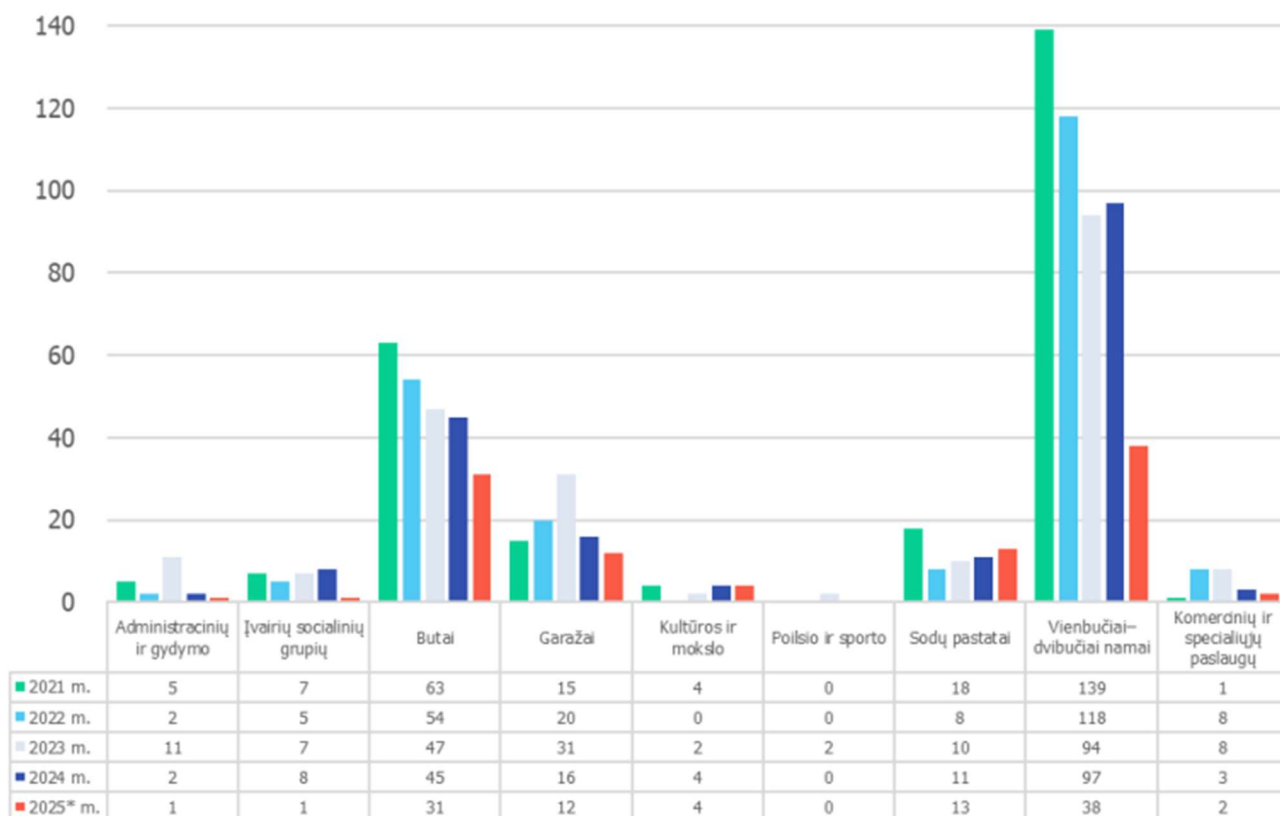
2025 metų pradžioje būsto rinkoje buvo atsiradę nerimo dėl galimo NT apmokestinimo pokyčių, tačiau Seimas galiausiai birželio pabaigoje patvirtino įstatymą, pagal kurį biudžeto pajamos iš šio mokesčio nedidės. Pasisėkė turintiems vienintelį būstą, nes mokestis bus skaičiuojamas, jeigu mokestinė būsto 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 neužsisbus 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 (veikia antrą pusmetį ir kitais metais).

Praėjusių metų pabaigoje gyventojų, manančių, kad būstas šiemet brangs, smarkiai ūgtelėjo ir pasiekė aukščiausią lygį nuo 2022 metų. Sparčiai augančios būsto kainos ir viešojoje erdvėje vyraujančios nuomonės apie palankias sąlygas būstui dar brangti yra tie veiksniai, kurie veikiausiai lemia tokią gyventojų nuomonę. Tokios kainų ir lūkesčių tendencijos vis labiau perspėja apie būsto rinkos perkaitimo grėsmę kitamet. SEB banko būsto kainų lūkesčių indekso reikšmė gruodį buvo 62 punktai (ji apskaičiuojama kaip prognozuojančiųjų, kad būstas brangs ir pigs, procentinių dalių skirtumas). Lygiai prieš metus ji siekė 36 punktus. Didesnė indekso reikšmė buvo tik 2022 metų antrą ketvirtį. Tuomet metinis būsto kainų pokytis buvo arti 20 procentų.

3.3.2. Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto rinkos statistika ²⁶

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



Skuodo rajono savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 186 pastatai ir patalpos, t. y. 13,98 proc. mažiau nei 2023 m. Skuodo rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025 m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduoti 252 objektai. 2022 m. buvo perleista 14,68 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

²⁶ Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, 2.10 skyrius.

Skuodo rajono savivaldybėje per 2021–2025 m. iš viso buvo parduoti 967 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vienbučiai-dvibučiai namai, butai, garažai ir sodų pastatai. Skuodo rajono savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus vienbučių-dvibučių namų, sodų pastatų, įvairių socialinių grupių, kultūros ir mokslo paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota vienbučių-dvibučių namų – 97, tai yra 3,19 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 94 namai. Skuodo rajono savivaldybėje 2024 metais perleisti 45 butai (4,26 proc. mažiau nei 2023 m.), 16 garažų (48,39 proc. mažiau nei 2023 m.), 11 sodų pastatų (10,0 proc. daugiau nei 2023 m.), 8 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektai (14,29 proc. daugiau nei 2023 m.), 3 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektai (62,50 proc. mažiau nei 2023 m.), 2 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektai (81,82 proc. mažiau nei 2023 m.), 4 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (100,00 proc. daugiau nei 2023 m.), poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų 2024 m. parduota nebuvo.

3.3.3. Nekilnojamojo turto sandorių dinamika ²⁷

Vasaris – ne tik trumpiausias mėnuo metuose, bet ir tradiciškai vienas kukliausių mėnesių šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje. Ne išimtis ir šie metai – dėl mažesnio dienų skaičiaus ir metų pradžia įprastai mažesnio aktyvumo praeitą mėnesį fiksuotas mažesnis NT pardavimų skaičius, skelbia įregistruotus NT sandorius stebintis Registrų centras.

Po pakankamai aktyvaus metų starto NT sandorių rinkoje sunku buvo tikėtis panašaus aktyvumo ir vasarį, kuris be to dar yra ir trumpiausias mėnuo metuose. Nepaisant to, šių metų pradžia iš esmės atitinka pastarųjų metų tendencijas ir reikšmingų pokyčių bent jau kol kas nepastebime.

Per pirmus du šių metų mėnesius visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 20,1 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 6 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-vasarį, kai buvo įregistruota 18,9 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per vasario mėnesį įregistruota 9,4 tūkst. NT sandorių – 2,5 proc. mažiau nei praėjusių metų vasarį (9,6 tūkst.) ir 12,2 proc. mažiau nei šių metų sausį (10,7 tūkst.).



Šiomet visoje šalyje įregistruota 5,7 tūkst. butų pardavimų – 6,5 proc. daugiau nei 2025 sausį-vasarį, kai buvo įregistruota 5,3 tūkst. butų sandorių. Vien tik per vasarį įregistruota 2,7 tūkst. butų sandorių, arba 6,2 proc. mažiau nei pernai vasarį ir 13 proc. mažiau nei šių metų sausį.

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 (panašaus ploto butai su priklausiniais esantys analogiškuose / panašiuose pastatuose) Skuodo mieste vertinimo metu yra pasyvi – yra tik 1 pasiūlos objektas. 3-1 lentelėje pateikiami panašiausi vertinamajam objektui pasiūlos rinkos duomenys esantys Skuodo mieste ir kitose Lietuvos vietovėse.

3-1 lentelė. Pasiūlos duomenys

Skelbimo informacija	Parduodamo turto adresas	Pasiūlos kaina	Pasiūlos objekto nuotrauka
Bendras plotas – 37,00 m ² ; Kambarių skaičius – 2; Aukštas – 2/2; Statybos metai – 1950 (2024 renovacija); Pastato konstrukcija – medinis; Šildymas – kietu kuru; Įrengimas – įrengtas.	Skuodo m., J. Basanavičiaus g.	10 000 € (270 €/m ²)	
Bendras plotas – 61,64 m ² ; Kambarių skaičius – 3; Aukštas – 1/1; Statybos metai – 1900; Pastato konstrukcija – rąstinis; Šildymas – kitu kuru; Įrengimas – įrengtas.	Plungės m., Paprūdžio g.	18 900 € (307 €/m ²)	

²⁷ Prieiga internete: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/registru-centras-vasaris-nt-sandoriu-rinkoje-trumpesnis-kuklesnis>
Publikuota 2026 m. kovo 4 d.

Skelbimo informacija	Parduodamo turto adresas	Pasiūlos kaina	Pasiūlos objekto nuotrauka
Bendras plotas – 47,00 m ² ; Kambarių skaičius – 2; Aukštas – 2/2; Statybos metai – 1940; Pastato konstrukcija – medinis; Šildymas – kitu kuru; Įrengimas – įrengtas.	Joniškio r. sav., Skaistgirio mstl., Kaštonų g.	10 800 € (230 €/m²)	

4. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

4.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Turto vertinimo atvejus, vertės nustatymo principus ir turto vertinimo metodus apibūdina LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.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 požiūriai“. Be kita ko čia paminėta: „Renkantis *turto* vertinimo požiūrius ir metodus, tikslas yra rasti tinkamiausią metodą konkrečioms aplinkybėms. Nė vienas metodas nebus tinkamas visoms įmanomoms situacijoms. Renkantis požiūrį 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 požiūrių ir metodų privalumus ir trūkumus, c) kiekvieno metodo tinkamumą atsižvelgiant į turto pobūdį bei požiūrius 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 požiūrių 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 požiūriai“, 10.04 punktas.

³³ TVS 2025, 103-asis TVS „Vertinimo požiūriai“, 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 Galinienė 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, galutiniame etape įvertinamas skirtumas tarp pasiūlos rinkos ir realių rinkos sandorių.

Vertės nustatymas lyginamuoju metodu vykdomas etapais:

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

4.3.2. Lyginamųjų objektų atranka

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

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

Pagrindiniai atrankos kriterijai (pagal Metodikos nurodymus):

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

Parinkimo esmė – atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių kiek įmanoma daugiau lyginamųjų kriterijų būtų analogiški/panašūs su vertinamojo objekto atitinkamais kriterijais. Visi lyginamieji objektai parenkami iš NTR duomenų bazės – tai analogiškų/labai panašių vertinamajam objektui nekilnojamo turto vienetų (būtų esančių rąstiniuose pastatuose su pagalbiniais pastatais) 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, statybos metai ir pan.) yra labai skirtingos, taip pat minimalūs ir maksimalūs sandoriai.

Lyginamųjų objektų parinkimo seka:

Skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai, kurių sandoriai vyko 15 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 Skuodo mieste nėra pakankamai, todėl lyginamųjų objektų atranka vykdoma ir kitų panašių Lietuvos miestų teritorijose, skirtingose verčių zonose, kuriose VPK yra skirtingi (skirtumai įvertinami pataisos koeficientais). Stengiamasi atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių aplinkos įvaizdis, priklausiniai ir kt. palyginamieji kriterijai būtų kuo panašesni vertinamajam objektui. Pagal kitus lyginamųjų objektų atrankos kriterijus – pastato konstruktyvas, statybos metai, buto plotas ir kt. – stengiamasi atrinkti tokius lyginamuosius objektus, kurių dauguma išvardintų charakteristikų būtų vienodos arba labai panašios. Tokiu būdu skaičiavimams atrinkti 4 lyginamieji objektai.

4.3.3. Pataisos koeficientai ir jų nustatymo principai

Pataisos koeficientai yra skaičiuojami atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunkturą, 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. Fizinį 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, kokybinių 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 15 mėnesių laikotarpiu, per kurį buvo būsto kainų kitimas. Taikoma lyginamųjų objektų laiko pataisa. Pataisos koeficientai apskaičiuojami remiantis oficialiais Valstybės duomenų agentūros pateikiamais duomenimis³⁸ pagal atitinkamo laikotarpio būsto kainų indeksus (žr. prieduose). Artimiausias vertinimo datai nurodytas laikotarpis – 2025 m. IV ketv. Pataisos koeficientai skaičiuojami tiesioginio palyginimo būdu, skaičiavimų seka pateikiama 4-1 lentelėje.

4-1 lentelė. Būsto kainų indeksai ir laiko pataisos koeficientų nustatymo seka

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
Data	2026-04	2025-08	2025-06	2025-01	2025-01
Kainos indeksas	277,89	268,19	259,68	251,68	251,68
Skaičiavimų seka		(277,89-268,19) /268,19 = 0,036	(277,89-259,68) /259,68 = 0,07	(277,89-251,68) /251,68 = 0,104	(277,89-251,68) /251,68 = 0,104
Pataisa		4%	7%	10%	10%

³⁸ Prieiga internete: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S7R251#/>

2. *Vietovė (verčių zona)*: vertinamasis ir lyginamieji objektai yra skirtingose verčių zonose, kuriose vidutinis kainų lygis yra skirtingas. Pataisos koeficientai skaičiuojami pagal verčių zonų VPK tiesioginio palyginimo būdu. VPK nusako tam tikros vietovės kainų lygį, bet ne tiesioginę įtaką vertei, todėl naudojamas vietovės kriterijaus reikšmingumo (reitingo) koeficientas 17,2%, t. y. 0,172. Jis nustatytas ekspertiniu būdu.³⁹ Pataisos koeficientų nustatymo seka pateikiama 4-2 lentelėje žemiau.

4-2 lentelė. VPK ir vietovės pataisos koeficientų nustatymas

Duomenys	Vertinamasis objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4
Verčių zona	41.1.1	55.1.2	11.1.2	11.1.1	14.1.2
VPK	0,77	1,51	0,68	0,8	0,6
Skaiciavimų seka		(0,77-1,51)/1,51 *0,172 = -0,0843	(0,77-0,68)/0,68 *0,172 = 0,0228	(0,77-0,8)/0,8 *0,172 = -0,0065	(0,77-0,6)/0,6 *0,172 = 0,0487
Pataisa		-8%	2%	-1%	5%

3. *Energinio naudingumo klasė*: vertinamojo objekto ir lyginamųjų objektų energinio naudingumo klasės skiriasi, tačiau atskira energinio naudingumo klasės pataisa netaikoma. Tolimesniuose skaičiavimuose lyginamiesiems objektams taikoma renovacijos pataisa, kuri laikytina apimančia ir energinio efektyvumo skirtumų įtaką vertei. Pastato renovacija ir energinio naudingumo klasė yra tarpusavyje glaudžiai susiję, kadangi renovacijos metu paprastai pagerinamos pastato šiluminės ir eksploatacinės savybės, kurios tiesiogiai lemia aukštesnę energinio naudingumo klasę. Dėl šios priežasties energinio naudingumo klasės skirtumo įtaka vertinime laikoma atspindinčia renovacijos pataisoje, todėl siekiant išvengti dvigubo to paties veiksnio įvertinimo, papildoma atskira pataisa netaikoma.

4. *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 vidutinės vertės objektai. Pažymėtina, kad dėl tokio pataisos įvertinimo (neįvertinimo) galima nedidelė, neesminė nustatytos turto vertės paklaida.

5. *Buto plotas*: vertinamojo ir visų lyginamųjų objektų plotai yra panašūs; be to, skaičiuojama ploto vieneto kaina tokiu būdu eliminuojant ir esamus plotų skirtumus, todėl pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 0%.

6. *Statybos metai*: rinkos duomenys rodo, kad senesnės nei 1950 metų statybos pastatų statybos metų skirtumas iki 20 metų realios įtakos butų rinkos vertei neturi. Vertinamojo ir visų lyginamųjų objektų statybos metų skirtumas mažesnis. Pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 0%.

7. *Pastato renovacija*: vertinamasis objektas yra renovuotame pastate, renovacija baigta 2024 metais. Lyginamieji objektai yra nerenovuotuose pastatuose. Remiantis Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita⁴⁰ skirtumas tarp nerenovuotų ir 2021 - 2030 metais renovuotų pastatų yra 20%. Šis pataisos koeficientas taikomas skaičiavimuose.

8. *Komunikacijos/šildymas*: vertinamojo ir visų lyginamųjų objektų šildymo sistema – krosninis šildymas; pataisa netaikoma, koeficientai lygūs 0%. Vertinamajame objekte yra vandentiekis ir nuotekų šalinimo sistema. Apie lyginamojo objekto Nr. 4 komunikacines sistemas duomenų nėra. Lyginamuosiuose objektuose Nr. 1,2,3 vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos nėra; pataisos koeficientas nustatomas pagal *Kainynę* (NTK 2026-1.2.2 lentelė) pateikiamus konstrukcinių elementų svorius (%) – vandentiekio ir nuotekų šalinimo sistemos įvedimas sudaro po 1%. Suminė 2% pataisa naudojama skaičiavimuose.

9. *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 vidurkio⁴¹ – 17,42% * 0,1589 ≈ 2,77%; suapvalinus 3%. Šio dydžio pataisos koeficientas naudojamas skaičiavimuose.

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

4.4.2. Rinkos vertės skaičiavimas

Duomenys apie lyginamuosius objektus ir detalūs vertės skaičiavimai lyginamuoju metodu pateikiami žemiau esančiose 4-3 ir 4-4 lentelėse.

³⁹ Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1 (2 leidimas), 3.2.1 skyrius, 7 lentelė.

⁴⁰ 2026-01-01 Skuodo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. SMV-145 (7.21 E), 1 priedas, Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, Butai.

⁴¹ Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui, Market Trend Valuation Center, Pagalbinė vertinimo priemonė. 2023, Nr. 1, 3.2.1 skyrius, 11 lentelė.

4-3 lentelė. Lyginamieji objektai

Duomenys	Vertinamas objektas	Lyginamieji objektai			
		Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
Turto adresas	Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6-4	Varėnos r. sav., Varėnos sen., Varėna, Geležinkelio g. 2-...	Joniškio r. sav., Joniškio sen., Joniškis, Uptės g. 67-...	Joniškio r. sav., Joniškio sen., Joniškis, Livonijos g. 8-...	Kalvarijos sav., Kalvarijos sen., Kalvarija, Vytauto g. 89-...
Kaina, Eur/m ²		326,35	188,68	173,49	235,16
Duomenų šaltinis		VĮ RC duomenų bazė			
Sandorio data		2025-08	2025-06	2025-01	2025-01
Pataisos koef.	2026-04	4 %	7 %	10 %	10 %
Pataisa, Eur/m ²		11,80	13,23	18,07	24,49
Koreguota kaina, Eur/m ²		338,15	201,91	191,56	259,65
Verčių zona		55.1.2	11.1.2	11.1.1	14.1.2
Pataisos koef.	41.1.1	-8 %	2 %	-1 %	5 %
Pataisa, Eur/m ²		-28,50	4,60	-1,24	12,65
Koreguota kaina, Eur/m ²		309,65	206,51	190,32	272,30
Energ. naud. klasė		G	G	G	G
Pataisos koef.	C	0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		309,65	206,51	190,32	272,30
Būklė	vidutinė	nėra duomenų	nėra duomenų	nėra duomenų	nėra duomenų
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		309,65	206,51	190,32	272,30
Buto plotas, m ²	29,70	36,77	37,10	43,23	34,02
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		309,65	206,51	190,32	272,30
Konstruktivas	rąstai	rąstai	rąstai	rąstai	rąstai
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		309,65	206,51	190,32	272,30
Statybos metai	1948	1940	1935	1930	1938
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		309,65	206,51	190,32	272,30
Pastato renovacija	renovuotas	nerenuovotas	nerenuovotas	nerenuovotas	nerenuovotas
Pataisos koef.		20 %	20 %	20 %	20 %
Pataisa, Eur/m ²		67,63	40,38	38,31	51,93
Koreguota kaina, Eur/m ²		377,28	246,89	228,63	324,23
Komunikacijos/šildymas	yra / krosninis	nėra / krosninis	nėra / krosninis	nėra / krosninis	nėra duomenų / krosninis
Pataisos koef.		2 %	2 %	2 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		6,76	4,04	3,83	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		384,04	250,93	232,46	324,23
Statybinis baigtumas, %	100	100	100	100	100
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		384,04	250,93	232,46	324,23
Aukštų skaičius	1	1	1	2	1
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		384,04	250,93	232,46	324,23
Aukštas	1	1	1	2	1
Pataisos koef.		0 %	0 %	3 %	0 %
Pataisa, Eur/m ²		0,00	0,00	5,30	0,00
Koreguota kaina, Eur/m ²		384,04	250,93	237,77	324,23
Pagalbiniai pastatai	yra	yra	yra	yra	yra
Pataisos koef.		0 %	0 %	0 %	0 %
Pataisa, Eur/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
Koreguota kaina, Eur/ha		384,04	250,93	237,77	324,23
Koreguota kaina, Eur/m ²		384,04	250,93	237,77	324,23

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

4-4 lentelė. Reitinguota rinkos vertė

Lyginamieji objektai	Pataisų koeficientų suma	Tarpinis reitingo koeficientas	Reitingo koeficientas	Koreguota kaina, Eur/m ²	Rinkos vertės dalis (V), Eur/m ²
Nr. 1	30,00	0,70	0,237	384,04	91,13
Nr. 2	24,00	0,76	0,258	250,93	64,65

Lyginamieji objektai	Pataisų koeficientų suma	Tarpinis reitingo koeficientas	Reitingo koeficientas	Koreguota kaina, Eur/m²	Rinkos vertės dalis (V), Eur/m²
Nr. 3	26,00	0,74	0,251	237,77	59,64
Nr. 4	25,00	0,75	0,254	324,23	82,43
	Viso:	2,95	1,00		297,85

Priimama, kad ši vertė geriausiai atspindi *Buto* rinkos vertę (Eur/m²). Suvestiniai *Buto* rinkos vertės skaičiavimai pateikiami žemiau esančioje 4-5 lentelėje.

4-5 lentelė. Vertinamojo objekto rinkos vertė

Vertinamas turtas	Buto plotas, m²	Vertė, Eur/m²	Vertė, Eur	Vertė suapvalinus, Eur
<i>Butas</i>	29,70	297,85	8846,15	8800

Išvada: *Buto* rinkos vertė apskaičiuota taikant lyginamąjį metodą 2026 m. balandžio 3 d. suapvalinus skaičiavimų rezultatą yra **8 800 Eur** (aštuoni tūkstančiai aštuoni šimtai eurų).

4.5. SĄLYGINIS VERČIŲ IŠSKIRSTYMAS

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

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

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

Objekto dalies sąlyginai išskirta vertė skaičiuojama pagal formulę:

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

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

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

4-6 lentelė. Sąlyginis rinkos vertės išskaidymas

Objektas	Unikalus Nr.	RC vidut. vertė, Eur	Priklausanti dalis	Dalies išskaičiuota RC vidut. vertė, Eur	Vertės dalis	Nustatyta rinkos vertė, Eur	Išskaidyta vertė, Eur
Butas	7594-8001-0011:0008	721	1/1	721,00	0,8564	8800	7480
Kiemo rūsys	7594-8001-0022	503	1/8	62,88	0,0747		700
Sandėlis	7594-8001-0033	18	1/1	18,00	0,0214		200
Šulinys	7594-8001-0111	18	1/8	2,25	0,0027		20
Lauko tualetas	7594-8001-0122	189	1/5	37,80	0,0449		400
	Viso:	1449		841,93	1,000		8800

5. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Nr. TV26/0406-1N

2026-04-07

Vertinimo užsakovas:

Skuodo rajono savivaldybės administracija, įstaigos kodas 188751834, 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 registro Nr. 97/39945, unikalus Nr. 7594-8001-0011:0008, paskirtis gyvenamųjų (butų), aukštas 1, kambarių skaičius 2, bendras plotas 29,70 m², statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6- Pastato, kuriame yra butas, unikalus Nr. 7594-8001-0011, pažymėjimas plane 1A1m, statybos metai 1948;
- 1/8 dalis Pastato - Kiemo rūšio registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0022, pažymėjimas plane 2I1b, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 20,00 m², statybos metai 1968, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6;
- Pastatas - Sandėlis registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0033, pažymėjimas plane 7I1m, paskirtis pagalbinio ūkio, aukštų skaičius 1, užstatytas plotas 7,00 m², statybos metai 1975, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6;
- 1/8 dalis Kitų inžinerinių statinių - Šulinio registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0111, paskirtis kitos paskirties, pažymėjimas plane k, statybos metai 1975, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6;
- 1/5 dalis Kitų inžinerinių statinių - Lauko tualetų registro Nr. 44/3511393, unikalus Nr. 7594-8001-0122, paskirtis kitos paskirties, pažymėjimas plane v, statybos metai 1975, statybinis baigtumas 100%, adresas Skuodas, J. Basanavičiaus g. 6.

Vertinamojo turto savininkas:

Skuodo rajono savivaldybė.

Vertinimo atvejis:

įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyto atveju (privalomas).

Vertinimo tikslas:

nuosavybės teisės perleidimo (turto rinkos vertės nustatymas).

Vertinamojo turto vertės nustatymo data:

2026 m. balandžio 3 d.

Ataskaitoje naudotas vertinimo metodas:

lyginamasis metodas.

Išvada dėl vertinamojo nekilnojamojo turto vertės: 8 800 Eur (aštuoni tūkstančiai aštuoni šimtai eurų), t. sk.:

Objekto sudedamoji dalis	Unikalus Nr.	Vertinama dalis	Išskaidyta vertė, Eur
Butas	7594-8001-0011:0008	1/1	7480
Kiemo rūšys	7594-8001-0022	1/8	700
Sandėlis	7594-8001-0033	1/1	200
Šulinys	7594-8001-0111	1/8	20
Lauko tualetas	7594-8001-0122	1/5	400

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 Čepanuskaitė. (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 Čepanuskaitė