

## 2 lentelė.

Kiti svarbūs Lietuvos makroekonominiai ir finansiniai rodikliai

Rodiklis	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Mažmeninės prekybos, išskyrus transporto priemonių prekybą, metinis pokytis (proc.)	2,9	12,6	0,5	-1,3	4,8	2,5 (I pusm.)
Apdirbamosios gamybos, išskyrus naftos produktus, produkcijos metinis pokytis (proc.)	4,4	20,9	6,8	-5,9	6,0	6,5 (I pusm.)
Statybos darbų metinis pokytis (proc.)	-1,6	4,8	4,6	12,3	6,3	0,0 (I pusm.)
Materialinių investicijų metinis pokytis (proc.)	-2,1	7,8	5,8	17,1	-11,9	8,1 (I ketv.)
Pramonės pasitikėjimo rodiklis (punktai)	-10	-1	-24	-14	-10	-8 (liepa)
Vartotojų pasitikėjimo rodiklis (punktai)	-3	-3	-8	1	5	0 (liepa)
Užsieniečių nakvynių Lietuvoje skaičiaus metinis pokytis (proc.)	-73,0	5,6	121,0	14,8	3,3	7,1 (I pusm.)
Prekių eksporto metinis pokytis (proc.)	-3,2	20,2	28,5	-10,3	-7,4	-0,2 (I pusm.)
Lietuviškos kilmės eksportas	-4,5	26,3	27,2	-10,1	0,0	3,8 (I pusm.)
Reeksportas	-1,1	11,3	30,8	-10,5	-19,5	-8,3 (I pusm.)
Prekių importo metinis pokytis (proc.)	-8,7	29,3	39,4	-14,6	-7,6	5,7 (I pusm.)
Einamosios sąskaitos balansas (proc. BVP, 4 ketvirčiai)	7,2	1,4	-6,1	1,1	2,5	1,9 (I pusm.)
Tiesioginės užsienio investicijos (proc. BVP)	50,1	50,7	49,2	48,2	48,8	49,4 (I ketv.)
Darbo našumo metinis pokytis (proc.)	6,1	3,5	-2,6	-2,0	-0,2	1,9 (I ketv.)
Busto kainų indekso metinis pokytis (proc.)	9,4	19,8	16,0	8,3	9,8	8,8 (I ketv.)
Pasikartojančių sandorių būsto kainų indekso metinis pokytis (proc.)	3,9	23,5	17,3	4,1	7,2	11,0 (liepa)
Vienetinių darbo sąnaudų metinis pokytis (proc.)	4,1	6,4	14,8	12,4	8,0	5,4 (I ketv.)
Metinė infliacija pagal VKI <sup>1</sup> laikotarpio pabaigoje (proc.)	0,2	10,6	21,7	1,2	2,1	3,8 (liepa)
Kitų PFJ <sup>2</sup> paskolų rezidentams, išskyrus PFJ <sup>2</sup> , metinis pokytis (proc.)	-2,7	14,6	15,0	3,0	11,4	14,8 (birželis)
Rezidentų, išskyrus PFJ <sup>2</sup> , indėlių kitose PFJ <sup>2</sup> metinis pokytis (proc.)	28,4	7,8	9,8	4,3	9,3	13,0 (birželis)
Vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma <sup>3</sup> (proc.)	2,15	1,99	4,31	5,61	4,32	3,71 (birželis)

1. Vartotojų kainų indeksas.

2. Pinigų finansų įstaiga.

3. Pradinis palūkanų normos fiksavimo laikotarpis iki 1 metų.

### 3 lentelė.

Kitų valstybių BVP pokyčių 2025–2027 metais prognozė (proc.)

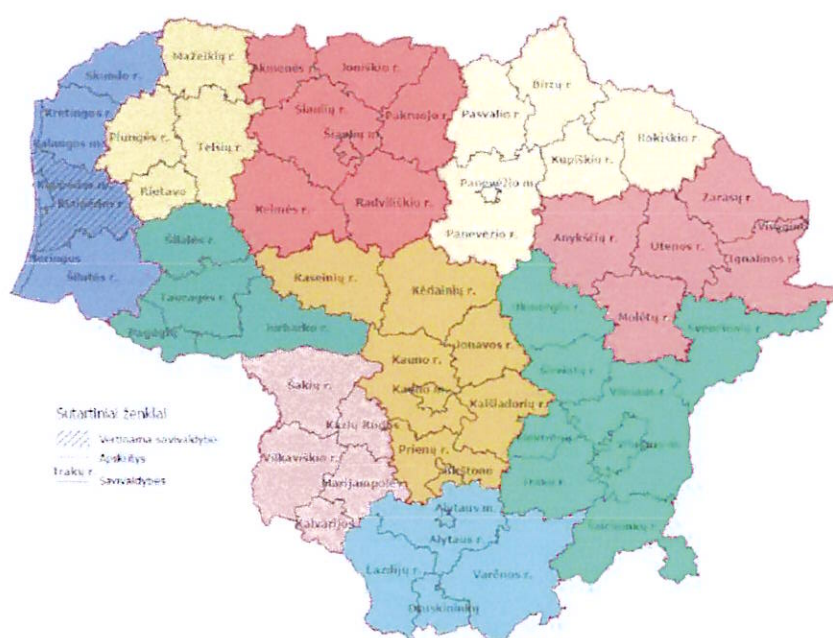
Rodiklis	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m. (prognozė)	2026 m. (prognozė)	2027 m. (prognozė)
Latvija	1,8	2,9	-0,4	1,3	1,9	2,3
Estija	0,1	-3,0	-0,3	1,2	2,5	2,8
Euro zona	3,5	0,6	0,9	1,2	1,3	1,5
Švedija	1,3	-0,2	1,0	1,1	2,7	2,9
Norvegija	4,3	0,7	0,6	1,7	1,5	1,6
Jungtinė Karalystė	4,8	0,4	1,1	1,5	0,9	1,3
JAV	2,5	2,9	2,8	1,6	1,7	2,0
Kinija	3,0	5,4	5,0	5,0	4,5	4,5

Šaltinis: <https://www.seb.lt/infobankas/lietuvas-makroekonomikos-apzvalga/lietuvas-makroekonomikos-apzvalga-nr-91>

#### 2.2. VERTINAMO TURTO VIETOS IR APLINKOS APRAŠYMAS

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas), Kauno (centras – Kauno miestas), Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas), Marijampolės (centras – Marijampolės miestas), Panevėžio (centras – Panevėžio miestas), Šiaulių (centras – Šiaulių miestas), Tauragės (centras – Tauragės miestas), Telšių (centras – Telšių miestas), Utenos (centras – Utenos miestas), Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietoves. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>2</sup>

Tauragės miestas), Telšių (centras – Telšių miestas), Utenos (centras – Utenos miestas), Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietoves. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai. Klaipėdos rajono savivaldybė (2.1 paveiksle pažymėta pasvirais brūkšniais) yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Klaipėdos



miestu, Baltijos jūra ir Kuršių mariomis, šiaurėje – su Kretingos rajono ir Palangos savivaldybėmis, rytuose – su Plungės ir Rietavo rajonų savivaldybėmis, pietuose – su Šilutės rajono savivaldybe. Klaipėdos rajono savivaldybės administracinis centras – Gargždų miestas. Per rajoną teka Minijos upė.

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 11 seniūnijų.

Agluonėnų seniūnija. Agluonėnų seniūnijos teritorijos plotas 5 656 ha, jame išsidėstę 14 kaimų, kuriuose gyvena apie 1 200 gyventojų. Administracinis centras – Agluonėnai (apie 600 gyv.). Tai nedidelė, jauki šiuolaikinė gyvenvietė ant Agluonos upės kranto. Nedideli atstumai iki Priekulės, Gargždų, Klaipėdos, Šilutės miestų, gera infrastruktūra, graži aplinka, švara ir tvarka skatina į Agluonėnus keltis vis naujus gyventojus iš Klaipėdos ir tolimesnių vietų, dėl to pastaruoju metu išaugo žemės sklypų gyvenamųjų namų statybai, butų ir namų paklausa.

Dauparų – Kvietinių seniūnija. Seniūnijos plotas – 8 500 ha, gyventojų skaičius – 5 447. Seniūnijos teritorijoje yra 19 kaimų: Alksnių, Antkainio, Dauparų, Eglėnų, Genaičių, Gobergiškės, Gribžinių, Jonušų, Kuliškių, Kvietinių, Saulažolių, Sėlenų, Sėlenėlių, Smilgynų, Šakinių, Šatrių, Šlapšilės, Vaitelių ir Žvirblių. Seniūnijoje veikia Gargždų „Minijos“ progimnazijos Gobergiškės skyrius, Gargždų lopšelio-darželio „Ąžuoliukas“ Gobergiškės skyrius ir Gargždų lopšelio-darželio „Naminukas“ Kvietinių skyrius, taip pat Gargždų kultūros centro Dauparų skyrius, J. Lankučio viešosios bibliotekos Dauparų filialas, Kvietinių bendruomenės centras. Be to, aktyviai kuriasi verslai – veiklą vykdo tokios įmonės kaip UAB „Vlantana“, „SBA grupės“ Technologijų ir inovacijų parkas, želdinių įmonė „Tik Jums“, sodyba „Trys mylimos“ ir kitos. Gausaus lankytojų būrio kasmet sulaukia ir seniūnijos teritorijoje esantis Klaipėdos zoologijos sodas. Dvilų seniūnija. Dvilų seniūnijos plotas – 12 518 ha, seniūnijos teritorijoje yra 31 gyvenamoji vietovė: Dvilų mstl., Baičių k., Birbinčių k., Dumpių k., Galčių k., Gedminių k., Gelžinių k., Grambaviškių k., Griškų k., Jurgių k., Jurjonų k., Kalvių k., Kaspariškių k., Ketvergių k., Kisinių k., Kiškėnų k., Kulių k., Laistų k., Lėbartų k., Lyverių k., Margių k., Medsėdžių k., Piktožių k., Rimkų k., Ruslių k., Stučių k., Šernų k., Šiūparių k., Šnaukštų k., Švepelių k. ir Toleikių k. Seniūnijos teritorijoje yra 19 sodininkų bendrijų: „Aisė“ – Šiūparių k.; „Agluona“ – Šnaukštų k.; „Ąžuolynas“, „Kiškėnai“, „Putinas“, „Smiltelė“, „Šatrija“, „Viltis“, „Upelio vingis“, „Tolupis“ – Kiškėnų k.; „Dobilas“, „Laisvė“, „Obelėlė“, „Žilvitis“ – Kulių k.; „Klevas“ – Grambaviškių k.; „Pušėlė“, „Veteranas“ – Kisinių k.; „Skinija“ – Lyverių k.; „Spengiai“ – Kaspariškių k. Seniūnijoje veikia Dvilų pagrindinė mokykla ir jos ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo bei Šiūparių skyriai, Ketvergių pagrindinė mokykla. Taip pat veikia Dvilų etninės kultūros centras, Klaipėdos rajono savivaldybės Jono Lankučio viešosios bibliotekos filialas, evangelikų liuteronų bažnyčia. Endriejavo seniūnija. Endriejavo seniūnija užima apie 13 000 ha ploto. Seniūnija yra Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos rytinėje dalyje ir ribojasi su Rietavo savivaldybe. Seniūnijoje yra 28 kaimai ir Endriejavo miestelis, kuris yra seniūnijos centras. Seniūnijos teritorija suskirstyta į 5 seniūnaitijas – Endriejavo, Paežerio, Rudgalvių, Ližių ir Žadeikių. Seniūnijoje gyvena apie 1 580 gyventojų, Endriejavo miestelyje – apie 650. Daugiausia gyventojų yra Ližių, Rudgalvių ir Žadeikių kaimuose. Žadeikių kaimas – didžiausias seniūnijoje. Čia gyvena apie 330 gyventojų.

Seniūnijoje vyrauja žemdirbystė ir miškininkystė. Yra apie 12 stambių ir apie 30 vidutinių ūkininkų. Kiti žmonės turi mažus savo ūkelius. Pagrindinė verslo šaka, kurioje dirba dauguma seniūnijos gyventojų, yra medienos apdirbimas.

Endriejavo miestelyje yra pagrindinė mokykla, renovuotas vaikų darželis. Centre įsikūrusi seniūnija, į kurią laikinai persikėlė biblioteka, yra du privatūs gydytojų kabinetai, dvi parduotuvės, gaisrinė. Šalia automagistralės yra veikianti degalinė. 2019 metais pradėtas Endriejavo kultūros namų ir bibliotekos pastato renovacijos projektas. Didžiausiame seniūnijos kaime Žadeikiuose veikia renovuoti kultūros namai ir biblioteka. Kaime yra parduotuvė, medicinos kabinetas, medžio apdirbimo įmonė. Endriejavo seniūnijoje veikia šios visuomeninės organizacijos: VO „Endriejavo bendruomenė“, sporto klubas „Stumbras“, visuomeninė jaunimo organizacija „Sūkurys“.

Gargždų seniūnija. Gargždai – miestas vakarų Lietuvoje, Klaipėdos apskrityje, vakariniame Minijos krante. Miesto šiaurinė riba eina išilgai automagistralės A1 Vilnius – Kaunas – Klaipėda, miestas 17 km į rytus nuo Klaipėdos uostamiesčio. 2023 m. duomenimis, Gargžduose gyveno 15 284 gyventojai, pati seniūnija užima 1 582,5 ha plotą. Stambesnės veikiančios įmonės Gargždų seniūnijoje: UAB „Mars Lietuva“, UAB „Mida LT“, UAB „Litana ir Ko“, UAB „Gerduva“, UAB „Liskandas“, UAB



„Dolena“. Judrėnų seniūnija. Judrėnai – iš pietryčių pusės atokiausiame Klaipėdos rajono kampelyje įsikūrusi, už 15 km į rytus nuo Veiviržėnų, už 20 km į pietvakarius nuo Rietavo, už 36 km į pietryčius nuo Gargždų nutolusi gyvenvietė.

Judrėnų seniūnijos plotas 6 740 ha: žemės ūkio naudmenų – 2 917 ha, miškų – 3 823 ha. Seniūnijos teritorijoje yra 14 gyvenamųjų vietovių: Judrėnų mstl., Dariaus k., Dauskių k., Girininkų k., Jocių k., Landžių k., Mataičių k., Mikų k., Misgirių k., Norgėlių k., Pajudrio k., Šakėnų k., Uždvario k., Užvėnų k. Seniūnijoje veikia Veiviržėnų Jurgio Šaulio gimnazijos, Judrėnų Stepono Dariaus pagrindinio, pradinio, ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo skyrius. Veikia Klaipėdos rajono savivaldybės Jono Lankučio viešosios bibliotekos, Šv. Antano Paduviečio bažnyčia, medicinos punktas. Kretingalės seniūnija. Kretingalės seniūnijos plotas 12 000 ha, gyvena 6 105 gyventojai. Teritorijoje yra 40 kaimų: Bendikų, Bruzdeilyno, Dargužių, Egliškių, Gibišėlių, Grauminės, Grabių, Girkalių, Graudūšių, Kalotės, Karklės, Katkų, Kibelkščių, Kiokių, Kopūstų, Kuršelių, Kukuliškių, Kunkių, Lankučių, Letūkų, Medikių, Melašių, Normantų, Pakamorių, Peskojų, Pipirų, Potrų, Raišių, Sarčių, Stančių, Skudžių, Šaipių, Šimkų, Šlikių, Trakių, Triušių, Vytaučių, Vitinių, Zeigių, Žiobrių. Seniūnijos teritorijoje yra didžioji saugomos teritorijos – Pajūrio regioninio parko dalis.

Priekulės seniūnija. Priekulės seniūnija – viena iš didžiausių Klaipėdos rajono savivaldybės seniūnijų, besiribojanti su Klaipėdos miestu, Kuršių mariomis su Neringos miestu ir Veiviržo upe su Šilutės rajonu. Priekulės seniūnijos plotas – 16 177 ha, jame gyvena 9 000 gyventojų. Per seniūnijos teritoriją vingiuoja Minijos upė, kurios baseinas paskelbtas ichtiologiniu draustiniu. Pietvakarinėje dalyje teka Vilhelmo kanalas, o Drevernos ir Svencelės kaimai išsidėstę Kuršių marių pakrantėje. Seniūnijoje yra 44 kaimai, o Priekulės miestas – seniūnijos centras. Daugiausiai gyventojų gyvena Priekulės mieste, Derceklių, Žiaukų, Lingių kaimuose, taip pat Dituvos, II Stragnų, Drevernos, Venskų gyvenvietėse. Priekulės seniūnijoje veikia Priekulės kultūros centras su Drevernos skyriumi, trys bibliotekos (Priekulės, Drevernos ir Dituvos), Priekulės levos Simonaitytės gimnazija, Dituvos ir Drevernos pagrindinės mokyklos, Venckų pradinė mokykla, yra specialioji ir vaikų muzikos mokyklos, du vaikų darželiai – Priekulės ir Drevernos.

Priekulės seniūnijoje veikia gausybė stambesnių ir smulkesnių įmonių, užsiimančių individualia veikla šiose sferose – medžio, žuvies perdirbimo, baldų gamybos, mašinų remonto ir įrangos gamybos. Priekulės seniūnijoje yra keletas draustinių: Tyrų pelkių botaninis draustinis, Svencelės botaninis- zoologinis draustinis. Sendvario seniūnija. Seniūnijos teritoriją sudaro 6 960 ha, 22 gyvenvietės. Sendvario seniūnijoje deklaruosią gyvenamąją vietą gyventojų skaičius 2023 m. – 19 081 gyventojas. Seniūnijos teritorijoje sparčiai vystosi ugdymo įstaigų tinklas. 2022 m. rugsėjo 1 d. Jakuose duris atvėrė naujai pastatyta mokykla-darželis – Slengių mokyklos-daugiafunkcinio centro Jakų skyrius. 2022 m. gruodžio 23 d. atidarytos dvi naujos darželio grupės buvusiam Sendvario seniūnijos pastate. Seniūnijoje veikia nemažai privačių darželių, Ankstyvosios edukacijos centras, vaikų žaidimų kambariai. Sendvario seniūnijoje veikia nemažai įmonių, kurių veikla labai plati. Didžiausios įmonės UAB „Silberauto“, UAB „Vestmarė“ (Radailių dvaras), UAB „Vitransa“, UAB „Scania Lietuva“, UAB „RIMI Lietuva“, UAB „Moguntia“, UAB „Minkštų baldų idėja“, UAB „Gitana“, UAB „Lankstinys“ ir kt. Veiviržėnų seniūnija. Veiviržėnų seniūnija įsikūrusi Klaipėdos rajono savivaldybės pietryčių pusėje. Kraštovaizdžio požiūriu tai vienas vaizdingiausių Klaipėdos rajono kampelių, kurio banguotą reljefą raižo vienas didžiausių Minijos intakų – Veiviržo upė ir nuo jos atsišakojantys Šalpės, Šlūžmės, Upitos, Purlės, Judrės ir kiti upeliai. Seniūnija užima 188,09 ha plotą, ribojasi su Agluonėnų, Dovilų, Vėžaičių, Endriejavo, Judrėnų ir Švėkšnos seniūnijomis. Seniūnijoje veikia Veiviržėnų Jurgio Šaulio gimnazija, gimnazijos Pėžaičių bei Pašlūžmio pradinio, ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo skyriai. Dirba keturios bibliotekos, Veiviržėnų kultūros centras ir Šalpėnų kultūros namai. Veiklus jaunimas Veiviržėnuose susibūręs į klubą „Ekipa“, Šalpėnuose – į jaunimo organizaciją. Vėžaičių seniūnija. Seniūnija užima 16 050 ha plotą, kuriame gyvena apie 5 000 gyventojų. Seniūnijos centras – Vėžaičių miestelis. Seniūnija ribojasi su Gargždų miestu, Veiviržėnų, Endriejavo, Dovilų seniūnijomis. Seniūnijoje veikia dvi pagrindinės mokyklos – Vėžaičių ir Lapių, Vėžaičių kultūros centras.

Šaltinis: KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr. SVM-138 (7.21 E)



### 2.3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris:

- žemės sklypai;
- statiniai;
- butai daugiabučiuose namuose;
- patalpos.

Kartu su nekilnojamaisiais daiktais Nekilnojamojo turto registre registruojami daikto priklausiniai iš kito registro, nuosavybė, savininkas, juridinis pagrindas, valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, žymos, specialios naudojimo sąlygos, registro pastabos ir nuorodos, kita informacija, informacija apie išduotas galiojančias Pažymas sandoriui.

Juridinė charakteristika nustatyta naudojantis Nekilnojamojo turto registre įregistruotais nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo duomenimis. Nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašai pateikti ataskaitos prieduose.

### 2.4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamo turto aprašymas ir techninės charakteristikos pateikti 2 priede.

**Vertinamo turto potencialūs pirkėjai** – fiziniai/juridiniai asmenys, norintys turėti vertinamą turtą Klaipėdos rajone. Apžiūros metu nustatyta būklė – žr.aprašymą \*.

*\*„Labai gera“, t.y. patalpų įrengimui yra panaudotos kokybiškos medžiagos, įrengimo lygis – pagerinimai, suteikiantys papildomą vertę; „Gera“, t.y. patalpos atitinka standartinius tokioms patalpoms keliamus reikalavimus, būdingus tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms; „Vidutinė“, t.y. nepilnai atitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja remonto; „Bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja kapitalinio remonto; „Labai bloga“, t.y. neatitinka tokios paskirties, statybos metų ir konstrukcijų patalpoms keliamų reikalavimų ir/ar reikalauja rekonstrukcijos; „Avarinė“, t.y. pastatui/patalpai yra nustatyta avarinė būklė (įregistruotas Statinio pripažinimo avariniu aktas.*

### 2.5. RINKOS KONJUNKTŪRA

#### Vertinamo turto likvidumas

Vertinamo turto likvidumas – žemas. Analogiškų turto pasiūlos ir paklausos rinkoje lygis žemas.

#### Potencialūs vertinamo turto pirkėjai

Vertintojo nuomone, potencialūs objekto pirkėjai galėtų būti:

- fiziniai/juridiniai asmenys, kurių veikloje reikalingas vertinamas turtas.



## **2.6. GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖS IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS**

Turto vertės koncepcijos pamatas yra geriausias ir maksimalus turto panaudojimas, apibrėžiamas kaip labiausiai tikėtinas fiziškai įmanomas turto panaudojimas, tinkamai pagrįstas, teisiškai leistinas ir finansiškai įmanomas, kurio dėka vertinamas turtas įgauna aukščiausią vertę. Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu požiūriu bei įmanomas fiziniu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu.

Atsižvelgiant į turto buvimo vietą, fizinius, ekonominius faktorius bei ateities perspektyvas, galima teigti, kad vertinamo turto panaudojimas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas.

Išvada dėl plėtros galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo:

Vertinamas turtas neturi plėtros galimybių bei alternatyvaus panaudojimo.



### 3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

#### 3.1. TURTO VERTINTOJO PARINKTI METODAI VERTINAMO OBJEKTO VERTEI NUSTATYTI

##### Lyginamasis metodas <sup>6</sup>

Lyginamasis metodas – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir vertinimo pagrindo, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

##### Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

VĮ Registrų centras duomenų bazėje vertintojas suformavo užklausą pagal tokius parametrus: NT tipas: Negyvenamieji statiniai; Paskirtis: Vandentiekio tinklų, Nuotekų tinklų; Sandorio data: nuo 2022-08 iki 2025-09; Savivaldybė: Klaipėdos r. sav. Pastebėta, kad tokie objektai atskirai parduodami retais atvejais (dažniausiai tik su kitu turtu). Turtas yra specialios paskirties ir retai parduodamas rinkoje, kainos neišskirtos, be to, trūksta informacijos apie tokio turto svarbias fizines charakteristikas (medžiagą, ilgį, plotį), šie sandoriai negali būti naudojami rinkos vertės skaičiavimuose. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas nebuvo taikytas.

##### Pajamų metodas <sup>1</sup>

Pajamų metodas – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę. Pagal šį metodą vertinamos pajamos, kurias turtas sukurs per naudingo tarnavimo laiką ir nurodoma jo kapitalizuota vertė. Kapitalizavimas yra pajamų perskaičiavimas į kapitalo sumą taikant atitinkamą diskonto normą. Pajamų srautas gali būti pakeistas pagal sutartį ar sutartis, arba jis gali būti kuriamas ne pagal sutartį, pvz., pelnas, numatomas gauti naudojant ar turint turtą. Pagal pajamų metodą turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:

- ▶ pajamų kapitalizacija, kai bendra kapitalizacijos norma yra pritaikoma vieno reprezentatyvaus laikotarpio pajamoms;
- ▶ diskontuotasis pinigų srautas, kai diskonto norma taikoma kelių būsimų laikotarpių pinigų srautams, diskontuotiems iki dabartinės vertės;
- ▶ įvairūs alternatyvūs kainos skaičiavimo būdai.

Pajamų metodas gali būti taikomas įvertinti įsipareigojimus apskaičiuojant pinigų srautus, reikalingus įsipareigojimui aptarnauti, kol jis yra įvykdyti.

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynųjų būsimųjų pinigų srautai kinta tolygiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jei būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

<sup>6</sup> Lietuvos respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio mėn. 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;



Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama: pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus; pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

#### **Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Pajamų metodas atspindi vertinamo turto ekonominę naudą jį eksploatuojant reguliuojamoje rinkoje. Vertinamo turto generuojamus pinigų srautai bei patiriamos sąnaudos gali būti nustatytos, todėl pajamų metodas naudojamas.

#### **Pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybės**

Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant *diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą*, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

- pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
- numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
- remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
- pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

*Kapitalizavimo skaičiavimo būdas* taikomas, nes numatomas (prognozuojamas) grynujų būsimųjų pinigų srautų tolygus kitimas. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Pasirinkta grynujų pajamų bazė, nes vertinamas negyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas, kurį galima išnuomoti laisvoje nekilnojamojo turto rinkoje, pagrindinei šio nekilnojamojo turto objekto naudojimo paskirčiai (gamybės veiklai).

Vertintojų nuomone, nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vertę pajamų metodu, objektyviausia ir patikimiausia būtų naudoti **diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą**. Šis skaičiavimo būdas skiriasi nuo kapitalizavimo skaičiavimo būdo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo rodiklių analizės sudaromos visam apibrėžtam investavimo laikotarpiui, be to šis metodas leidžia įvertinti nestabilių piniginių srautų įtaką vertinamo turto vertei. Atsižvelgdami į pastaraisiais metais susidariusią nestabilią (kintančią) padėtį Lietuvos ekonomikoje bei nekilnojamojo turto rinkoje, vertintojai nusprendė atsisakyti pajamų kapitalizavimo – t.y., skaičiavimo būdo, kurio rezultatai gali būti patikimi, tik tuo atveju kai, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Kadangi vertintojų nuomone, esama situacija neleidžia prognozuoti vienodų (stabilių) kasmetinių srautų, geriausiai turto vertę atspindės skaičiavimai atlikti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

#### **Išlaidų (kaštų) metodas <sup>1</sup>**

Pagal išlaidų (kaštų) metodą vertė nustatoma remiantis ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.

Šis metodas grindžiamas principu, kad jeigu gaištamo laiko, nepatogumo, rizikos ar kiti veiksniai nėra aktualūs, kaina, kurią už vertinamą turtą pirkėjas mokėtų rinkoje, nebūtų didesnė, nei kainuotų analogišką turtą nusipirkti ar pasigaminti. Dažnai



dėl amžiaus ar nusidėvėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo vertinimo pagrindo gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą.

#### **Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma rinkos verte. Vertinamo turto rinkos vertė negali būti nustatoma lyginamuoju ar pajamų metodais, todėl išlaidų (kaštų) metodas taikomas.

### **3.2. SVARBIAUSI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI**

- vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos;
- vertinamo turto arba verslo teisinis režimas (nuosavybės teisės, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialiosios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

### **3.3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS**

#### **Rinkos vertės skaičiavimas išlaidų (kaštų) metodu.**

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 (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

- nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
- nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

Sukūrimo sąnaudoms apskaičiuoti pasirenkamas **vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelis**. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo. Skaičiuojant šiuo modeliu, apskaičiuojame kiek kainuotų panašaus turto sukūrimas ir įvertinus nusidėvėjimus, randama vertinamo objekto vertė. Skaičiavimai atliekami pagal UAB „Sistela“ Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną NTK 2025 (Susisiekimo komunikacijos) 2025 m. Skaičiavimai atliekami remiantis UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvais (SVN), 2008 m.

Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę yra esamo turto pakeitimo hipotetiniu moderniu ekvivalentu kaštai, atėmus apskaičiuotą fizinį, funkcinį ir ekonominį turto nuvertėjimą.

Vertinamo turto atkuriamoji vertė apskaičiuojama pagal principinę formulę:

$$AV = AK - NV,$$

AV – vertinamo objekto atkuriamoji vertė;

AK – vertinamo objekto atkūrimo kaštai (Turto pakeitimo išlaidos);

NV – vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Nusidėvėjimas – tai skirtumas tarp turto rinkos vertės ir naujų atkūrimo ar pakeitimo kaštų. Nustatant vertę išlaidų metodu, turto kaina yra laikoma turto vertės rodikliu, kurią jie turėtų, jeigu būtų nauji. Turtas nusidėvi trimis aspektais:

- fiziniu;
- funkcinio;
- ekonominio.

**Vertinamo turto nusidėvėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimas** – dėl turimų duomenų (gyvavimo amžius, naudojimo laikotarpis) fiziniams nusidėvėjimui pasirenkame gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelį; dėl rinkos pokyčių, t.y. pasikeitusių technologijų bei jų efektyvumų, funkciniam nusidėvėjimui taikome rinkos pokyčių skaičiavimo modelį. Ekonominis nusidėvėjimas nustatomas ekspertiniu būdu.

Funkcinio nusidėvėjimo laikomas turto vertės sumažėjimas dėl to, kad pasikeitė technologijos, įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, kurie pakeitė turto vartotojų požiūrį į šį turto objektą; jo dabartinės funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Nors objektas gali tinkamai funkcionuoti, tačiau dėl neatitikimo veikiančių standartus jo vertė sumažėja. Vertintojas pažymi, kad nėra patikimų duomenų, patvirtinančių, kad: a) vertinamo turto technologijos pasikeitė; b) kad įvyko demografiniai bei socialiniai pokyčiai, turintys įtakos vartotojų požiūriui į vertinamą turtą; c) kad vertinamo turto funkcijos neatitinka poreikio arba naujų objektų atliekamų funkcijų. Todėl vertintojas pagrįstai mano, kad funkcinis nusidėvėjimas lygus nuliui.

Ekonominis nusidėvėjimas – tai turto objekto vertės sumažėjimas dėl veiksnių, esančių už vertinamo objekto ribų. Tai gali būti šalia atsiradę objektai (gatvės, gamyklos, valymo įrengimai), keliantys triukšmą, skleidžiantys nemalonius kvapus, teršiantys atmosferą, išoriškai nepatrauklūs ar sudarantys kitokių naudojimo nepatogumų. Šis nusidėvėjimas laikomas nepašalinamu, kadangi išorinių veiksnių turto objekto savininkas negali pakeisti. Vertintojas pažymi, kad vertinamam turtui (nuotekų/vandentiekio tinklams) veiksniai, esantys už vertinamo objekto ribų, įtakos nedaro, todėl ekonominis nusidėvėjimas lygus nuliui.

#### **Pagrindiniai išlaidų metodo skaičiavimo etapai:**

1. Nustatomi vertinamo objekto atkūrimo kaštai vertinamo turto vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu, kadangi yra rinkos duomenys apie analogiškų objektų atkūrimo kaštus. Naudojamas UAB SISTELA kainynas.

2. Nustatoma vertinamo objekto nusidėvėjimo vertė.

Fizinis nusidėvėjimas nustatomas pagal UAB „Sistela“ Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus (Vilnius, 2008): fizinis nusidėvėjimas=(2025-vertinamo turto statybos metai)\*kasmetinio nusidėvėjimo koeficiento, pav., vertinamam turtui „Šlapšilės k., Klaipėdos r., Žaibo g. 3 daliai „vamzdynas V“, fizinis nusidėvėjimas lygus (2025-2024)\*4=4 proc. Kitam turtui skaičiavimo sekos analogiškos.

#### **Skaičiavimo pavyzdys:**

Vandentiekio tinklai, 4400-6295-2107

vamzdynas V

Statybos kaina, EUR/m = 118,68 EUR/m

Atkūriamieji kaštai= 52,42 m \* 118,68 EUR/m = 6221,21 EUR

Fizinis nusidėvėjimas (2025-2024)\*4=4 proc.

Funkcinis nusidėvėjimas lygus 0 proc.;

Ekonominis nusidėvėjimas lygus 0 proc.;

Apskaičiuojama rinkos vertė=6221,21 \*(1-4/100)\*(1-0)\*(1-0)= 5972,36 EUR

Skaičiuojama be PVM 5972,36/1,21=4935,83 EUR. Apvalinama 1 akcijos tikslumu 4923,20 EUR.

Kiti skaičiavimai atliekami analogiškai.

Skaičiavimai pateikti 3 priede.



Tarptautiniuose vertinimo standartų (IVS 2025) skyriuje „105-asis TVS. Vertinimo požįūriai ir metodai“ nurodoma<sup>8</sup>: „50.1. Nors yra daug pajamų požįūrio taikymo būdų, tačiau visi jo metodai faktiškai yra pagrįsti būsimų pinigų srautų perskaičiavimu (diskontavimu) į dabartinę vertę. Tai yra diskontuotų pinigų srautų (angl. „Discounted Cash Flow“; DCF) metodo variantai ir toliau pateiktos koncepcijos iš dalies arba visa apimtimi taikomos visiems pajamų požįūrio metodams.

**Diskontuotų pinigų srautų (DCF) metodas**

50.2. Pagal DPS metodą prognozuojami pinigų srautai diskontuojami iki *vertės* nustatymo dienos, taip gaunama dabartinė turto *vertė*.

50.3. Tam tikromis aplinkybėmis vertinant ilgalaikį ar neriboto naudojimo laiko *turtą* DPS reikšmė gali apimti tęstinumo vertę (angl. „terminal value“), kuri yra *turto vertė* po konkretaus suprognuozuoto laikotarpio pabaigos. Kitais atvejais *turto vertė* gali būti apskaičiuojama naudojant tik tęstinumo vertę be konkretaus prognozavimo laikotarpio. Tai kartais vadinama pajamų kapitalizacijos metodu.

50.5. Rinkdamiesi tinkamą pinigų srauto tipą pagal *turto* pobūdį arba 50.4 (a) punkte nurodytus parametrus, *vertintojai* *privalo* atsižvelgti į toliau nurodytus veiksnius. Be to, diskonto norma ir kiti pradiniai duomenys *turi* atitikti pasirinkto pinigų srauto tipą.

(a) Viso *turto* ar jo dalies pinigų srautas. Įprastai taikomi viso *turto* pinigų srautai. Vis dėlto, kartais *gali* būti naudojamos ir kitos pajamų rūšys, pavyzdžiui, tik nuosavybei priskiriami pinigų srautai (išskaičiavus palūkanas ir paskolos grąžinimo įmokas) arba dividendai (tik pinigų srautai, priskirtini nuosavybės savininkams). Viso *turto* pinigų srautai naudojami dažniausiai, nes teoriškai *turtas turėtų* turėti vieną *vertę*, kuri nepriklauso nuo to, kaip jis finansuojamas, pelnas išmokamas kaip dividendai ar yra investuojamas atgal į tą patį verslą).

(b) Pinigų srautas gali būti iki mokesčių ir po mokesčių. Taikomas mokesčio tarifas *turėtų* atitikti vertės pagrindą, jis įprastai *turėtų* būti būdingas *dalyviams*, bet ne konkrečiam savininkui.

(c) Nominalieji ar realieji pinigų srautai. Taikant realiuosius pinigų srautus neatsižvelgiama į infliaciją, tuo tarpu nominaliesiems pinigų srautams taikomos infliacijos prognozės. Jei prognozuojami pinigų srautai sudaromi įvertinus infliacijos prognozę, tai ir parenkant diskonto normą *turi* būti atsižvelgiama į infliacijos koregavimą.

(d) Valiuta. Naudojamos valiutos pasirinkimas *gali* turėti įtakos prielaidoms, susijusioms su infliacija ir rizika. Tai ypač aktualu besivystančioms rinkoms arba didelės infliacijos valiutoms. Valiutos, kuria rengiama prognozė, rizika ir susijusios rizikos yra atskiros ir skiriasi nuo rizikos, susijusios su šalimi (-imis), kurioje (-iose) *turtas* yra arba jis naudojamas.

(e) Pinigų srautų tipas, įtrauktas į prognozę: pavyzdžiui, pinigų srautų prognozė *gali* atspindėti tikėtinius pinigų srautus (t. y. pinigų srautus pagal tikimybinis *svertinius* scenarijus), labiausiai tikėtinius pinigų srautus, sutartimis nustatytus pinigų srautus ir kt.

50.6. Pasirinktų pinigų srautų tipas *turėtų* atitikti *dalyvio* požįūrį. Pavyzdžiui, pinigų srautai ir diskonto normos nekilnojamajam turtui paprastai yra prognozuojami iki mokesčių, tuo tarpu verslo pinigų srautai ir diskonto normos paprastai yra prognozuojami po mokesčių. Duomenų koregavimas juos nustatant prieš arba po mokesčių gali būti sudėtingas ir dėl to gali atsirasti klaidų, todėl tai *reikėtų* daryti atidžiai <...>“.

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

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

Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas taikomas šiais etapais:

<sup>8</sup> International Valuation Standards, IVS'2025 (ir jų vertimas į lietuvių kalbą)

- nustatomas bendras kilnojamojo turto komplekso naudojimo laikas, atsižvelgiant į investuotojo ketinimus, taip pat turto eksploatavimo laiką. Parenkamas pajamų gavimo periodiškumas.

- prognozuojami infliacijos tempai bei piniginių srautų nuvertėjimo indeksai kilnojamojo turto disponavimo laiku. Atliekamas indeksavimas.

- trečiame etape prognozuojamos periodiškai gaunamos pajamos ir išlaidos. Prognozuojamos vidutinės metinės investuotojo pajamos (gaunamos mokesčių už elektros energijos perdavimą ir paskirstymą forma) ir išlaidos (eksploatavimo ir administravimo, einamojo remonto, technologinių nuostolių ir kt. išlaidos; nekilnojamojo turto, žemės mokesčiai analogiškam kilnojamajam turtui nėra taikomi) kiekvienu periodu.

- prognozuojama kilnojamojo turto vertė jo disponavimo trukmės pabaigoje. Atsižvelgiama į būsimą kilnojamojo turto kainos kitimą.

- nustatoma vertinamo kilnojamojo turto diskonto norma.

- paskutiniame etape apskaičiuojama kilnojamojo turto rinkos vertė pagal žemiau pateiktą formulę:

$$RV = \left( \sum_{i=1}^n \left( \frac{GP_i}{(1+d)^i} + \dots + \frac{GP_n}{(1+d)^n} \right) \right) + \frac{TV}{(1+d)^n}$$

RV - rinkos vertė; GP - grynosios pajamos, gaunamos eksploatuojant turtą, pasibaigus pirmiems....n metams (periodui); n - turto naudojimo periodų skaičius; d - diskonto norma; TV - būsimoji turto vertė, pasibaigus n metams (tęstinumo vertė).

Piniginių srautų diskontavimo esmė yra prielaida, kad vertinamo turto rinkos vertė yra lygi piniginių srautų dabartinių verčių sumai plus reversijos dabartinė vertė (ji gaunama kapitalizuojant paskutinių metų grynąsias pajamas, panaudojant kapitalizavimo normą, naudojamai nustatant vertę).

Šis metodas skiriasi nuo pajamų kapitalizavimo tuo, jog šiuo atveju pajamų ir kapitalo analizės sudaromos ilgesniam laikui. Prognozuojamas laikas – 5 metai, vertintojas mano, kad toks laikas yra pakankamas norint stabilizuoti piniginis srautus bei nustatytas atsižvelgiant į WACC rodiklio patvirtinimo laikotarpį.

Vertinant vertinamą turtą piniginių srautų diskontavimo būdu, į vertinamą turtą yra žvelgiama kaip į veikiantį vientisą verslo objektą. Esamieji bei būsimieji piniginiai srautai yra tiesiogiai susiję su vertinimo užsakovo pateiktais duomenimis.

Vertintojas, nustatydamas vertinamo turto pajamas ir išlaidas, rėmėsi šiomis prielaidomis:

- ▷ esamos būklės vertinamo objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas, atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pajamas, objekto valdymui reikalingas lėšas, bei į rinkoje esančius reikalavimus investicijų grąžai.
- ▷ labiausiai tikėtinas investavimo laikotarpis – 5 metai.
- ▷ pajamų bazė yra grynosios pajamos be PVM. Ši bazė parinkta atsižvelgiant į Turto vertinimo metodikos ir Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2025) nurodymus.
- ▷ vieno pinigų srauto periodo trukmė – 12 mėnesių. Pradžia – 2025 m. spalio 31 d.

Tęstinumo vertės nustatymas.

Nustatant tęstinumo vertę pajamų metodu naudojamas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Vertinamas turtas traktuojamas kaip vientisas objektas. Nustatant kilnojamojo turto komplekso vertę naudojant tiesioginį naudojimo pajamų kapitalizavimą, turto vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = \frac{GP}{KN}$$

čia RV - rinkos vertė; GP - grynosios pajamos; KN - kapitalizavimo norma.

Reversijos vertės dabartinė vertė apskaičiuojama pagal formulę:



$$RDV = \frac{OV_n}{(1+r)^n}$$

čia RDV – pajamų iš objekto pardavimo dabartinė (išėjimo) vertė;

OV<sub>n</sub> – objekto rinkos vertė periodo pabaigoje;

r – diskonto norma;

n – periodas.

Dabartinė kilnojamojo turto rinkos vertė skaičiuojama sudėjus dabartinę pinigų srautų ir dabartinę objekto pardavimo pajamų periodo pabaigoje vertes.

Skaičiavimo principinė schema:

- nustatomos metinės vertinamo turto pajamos (užsakovo duomenys);
- nustatomos savininko išlaidos (užsakovo duomenys);
- nustatoma kapitalizavimo norma;
- nustatoma turto rinkos vertė.

#### Labiausiai tikėtinų vertinamo turto komplekso pajamų skaičiavimas:

Pagal LR įstatyminę bazę ir **Valstybinės energetikos reguliavimo taryba (VERT)** taisykles ir metodikas, būsimą turto naudotojo kainodarą reguliuoja valstybė.

#### Metinių piniginių srautų nustatymas

Remiantis tarptautiniais ir Europos turto vertinimo standartais, vertinant viso vertinamo komplekso metinius pinigų srautus, pajamų baze priimamas grynas pelnas.

#### Pajamų nustatymas

Prognozuojamos metinės pajamos nustatomos įvertinus vertinamo turto vertę, nustatytą išlaidų (kaštų) metodu, žr. aukščiau.

#### Išlaidų nustatymas.

Veiklos išlaidos yra periodinės išlaidos, kurios reikalingos išlaikyti vertinamą objektą ir palaikyti objekto pajamų generavimą. Veiklos išlaidas dažniausiai sudaro sąrašas fiksuotų išlaidų (tokių kaip atidėjimai remontui - skirti einamiesiems remonto darbams ir komplekso būklės palaikymui / pagerinimui, bendros eksploataavimo, priežiūros ir kitos išlaidos, technologiniai nuostoliai. Kitos išlaidos, tokios kaip nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis, draudimo ir pan. mokesčiai vertinamam atveju neišskiriami ir netaikomi.

#### Kapitalizavimo normos nustatymas.

Kadangi vertinamas turto kompleksas nėra ir ateityje nenumatytas eksploatuoti kaip atviros rinkos objektas (vertinamas turtas bus eksploatuojamas reguliuojamoje rinkoje), todėl kapitalizacijos norma parenkama pagal esamos reguliuojamos vandens tiekimo rinkos duomenis.

Investicijų grąžos norma ( $Y_b + RP_m$ ) nustatoma kaip vidutinė svartinė kapitalo kaina (WACC) pagal formulę:

$$r = WACC = R_d \times W_D + R_e \times \frac{1}{1-m} \times W_E$$

r – protingumo kriterijų atitinkanti investicijų grąžos norma, proc.;

WACC – vidutinė svartinė kapitalo kaina, proc.;

W<sub>D</sub> – skolintas kapitalas (finansavimo skolinomis lėšomis dalis), vieneto dalimis;

W<sub>E</sub> – nuosavas kapitalas (finansavimo nuosavomis lėšomis dalis), vieneto dalimis;

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita  
Inžineriniai tinklai (pagal sąrašą)  
Turto vertės nustatymo data: 2025 m. spalio 24 d.

$R_d$  – skolinio kapitalo kaina, proc.;  
 $R_e$  – nuosavo kapitalo grąža, proc.;  
 $m$  – Lietuvoje taikomas pelno mokesčio tarifas, vieneto dalimis.

$$R_e = R_f + \beta \times R_{erp}$$

$R_f$  – nerizikingų investicijų grąžos norma, proc.;  
 $R_{erp}$  – nuosavybės rizikos premija, proc.;  
 $\beta$  – santykinis rizikos matmuo, atspindintis ūkio šakos rizikingumo lygį, palyginti su bendru šalies ūkio rizikingumu (svertinė  $\beta$ )

Rodiklis	Reikšmė	Šaltinis / nuoroda
Nuosavo kapitalo grąža ( $R_e$ )	7,656%	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9 p.
Nuosavo kapitalo dalis ( $W_E$ ) (optimali kapitalo struktūra)	0,5	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 11 p.
Skolinio kapitalo dalis ( $W_D$ ) (optimali kapitalo struktūra)	0,5	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 11 p.
Pelno mokesčio tarifas ( $m$ )	0,16	Lietuvoje taikomas pelno mokesčio tarifas. Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 5 p.
Nerizikingų investicijų grąžos norma ( $R_f$ )	3,546%	Ne trumpesnės nei 3468 dienų VVP litais (iki 2014 m. gruodžio 31 d.) ir eurai (nuo 2015 m. sausio 1 d.) aukcionų, vykusių per paskutinius 10 metų iki einamųjų metų liepos 1 d., proc., vidutinio svertinio pelningumo (pagal patenktas paraiškas) aritmetinis vidurkis, proc., Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.1 p.
Nuosavybės rizikos priedas ( $R_{erp}$ )	5,00%	Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.2 p.
Santykinis rizikos matmuo, atspindintis ūkio šakos rizikingumo lygį, palyginti su bendru šalies ūkio rizikingumu (svertinė $\beta$ )	0,822	Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo veiklą vykdančioms ūkio subjektams santykinis rizikos matmuo beta ( $\beta$ ) nustatomas naudojant Europos valstybių komunalinių paslaugų veiklų finansinio svorio neturinties beta ( $\beta_U$ ) aritmetinį vidurkį, nustatytą viešai prieinamoje A. Damodaran duomenų bazėje (2025-07-29 d., Utility (General) – 0,485788, Utility (Water) – 0,408067), Investicijų grąžos normos nustatymo metodikos 9.3.6 p.

Ataskaitinio laikotarpio skolinio kapitalo kainos 12 mėn. viršutinė riba pagal Lietuvos banko skelbiamus duomenis (proc.)												
	Vasaris - Sausis	Kovas - Vasaris	Balandis - Kovas	Gegužė - Balandis	Birželis - Gegužė	Liepa - Birželis	Rugpjūtis - Liepa	Rugsėjis - Rugpjūtis	Spalis - Rugsėjis	Lapkritis - Spalis	Gruodis - Lapkritis	Sausis - Gruodis
2021/2022 m.	2,545	2,550	2,555	2,560	2,570	2,583	2,599	2,623	2,677	2,761	2,876	3,026
2022/2023 m.	3,197	3,375	3,589	3,820	4,067	4,338	4,619	4,900	5,163	5,406	5,625	5,808
2023/2024 m.	5,963	6,112	6,219	6,305	6,368	6,404	6,417	6,417	6,393	6,347	6,285	6,201
2024/2025 m.	6,110	6,008	5,966	5,778	5,623	5,521	5,386	5,253				

Šaltinis: <https://www.vert.lt/vanduo/Puslapiai/wacc-skaiciavimo-duomenys.aspx>

Skaiciavimuose naudojamas WACC 2021-2025 metų vidutinę vertę:

	2025 m.	2024 m.	2023 m.	2022 m.	2021 m.
WACC	7,34%	5,77%	3,08%	3,20%	5,28%
Vidurkis 2021-2025 m.					4,93%



Vertinamu atveju vertinamo nekilnojamojo turto komplekso vertė nustatoma pinigų srautų diskonto būdu pagal šią principinę formulę:

$$KV = \frac{PS_1}{(1+d)^1} + \frac{PS_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{PS_n}{(1+d)^n} + \frac{V_{likut.}}{(1+d)^n}$$

čia:  $KV$  – vertinamo komplekso vertė,  $n$  – prognozuojamųjų periodų skaičius (metais),  $PS_1 - PS_n$  – atitinkamo periodo piniginis srautas,  $d$  – diskonto norma,  $V_{likut.}$  – komplekso tęstinumo vertė po prognozuojamojo periodo.

Tęstinumo vertė po prognozuojamojo periodo:

$$V_{test} = \frac{PS_n}{k} = (69008 - 0,16 * 69008) / (0,0493 * 1,2723) = 1174743,51 \text{ EUR}$$

Vertinamo komplekso vertė apskaičiuojama taip:

Numatomi reguliavimo laikotarpiai (5 metai)		1	2	3	4	5	
		2025	2026	2027	2028	2029	
Reguliuojamo turto apskaitos data (kuomet VERT apskaičiuoja norminį pelną, arba investicinį grąžą)	30/09/2025	31/10/2025	31/10/2026	31/10/2027	31/10/2028	31/10/2029	
Reguliuojamas turtas, Eur	1 599 402,88	1 599 402,88	1 546 622,58	1 495 584,04	1 446 229,77	1 398 504,18	
WACC (normatyvinio pelno)	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	
Normatyvinis pelnas, Eur		78921	76317	73798	71363	69008	
Nusidėvėjimo sąnaudos, Eur			52 780,30	51 038,55	49 354,27	47 725,58	Tęstinumo vertė
LPS (EBITDA-pelno mokestis), Eur		66 293,59	116 886,19	113 028,95	109 298,99	105 692,13	1 174 743,51
Diskontavimo laikotarpis		1	2	3	4	5	
DN	4,93%	1,0493	1,1011	1,1555	1,2125	1,2723	1,2723
Dabartinė vertė, Eur		63 178,87	106 154,02	97 818,22	90 143,50	83 071,70	923 322,73
Turtinio komplekso rinkos vertė, Eur		1 363 689,04					

Skaičiavimų paaiškinimas:

Reguliuojamas turtas 2026 metais - reguliuojamas turtas 2025 metais \* metinio nusidėvėjimo norma

2025 m. diskonto faktorius nustatomas  $= 1 / (1 + 0,0493)^1 = 1,0493$ . Kitų metų diskonto faktorius nustatomas analogiškai.

2025 m. diskontuotas pinigų srautas nustatomas  $= 66293,59 / 1,0493 = 63178,87 \text{ EUR}$ . Kitų metų diskontuotas pinigų srautas nustatomas analogiškai.

Diskontuota rinkos vertė nustatoma  $= 63178,87 + 106154,02 + 97818,22 + 90143,50 + 83071,70 + 923322,73 = 1363689,04 \text{ EUR}$ . Apvalinama 1 akcijos tikslumu – 1363726,40 EUR.

P pinigų srautai imami prognozuojamo periodo pabaigoje, manant, kad jie per metus pasiskirsto nevysiškai tolygiai. Įmonės vertė po prognozuojamojo periodo kapitalizuojama prognozuojamojo periodo pabaigai, o po to diskontuojama vertinimo datai į esamą dabartinę vertę.

### Turto verčių suderinimas

Vertinant vandens ir nuotekų tinklus, pagrindiniu vertinimo metodu buvo pasirinktas pajamų metodas. Šiuo metodu nustatyta vertė atspindi vertinamo turto ekonominę naudą, gaunamą jį eksploatuojant reguliuojamoje rinkoje.

Vertintojo nuomone, išlaidų (kaštų) metodas, kuris grindžiamas atkuriamųjų kaštų ir faktinio nusidėvėjimo nustatymu, leidžia nustatyti turto atkūrimo vertę, tačiau neįvertina reguliuojamos rinkos sąlygų įtakos. Dėl šios priežasties šiuo metodu nustatyta vertė neatitinka turto rinkos vertės ir negali būti laikoma tinkamiausiu vertinimo rezultatu.

### Verčių išskyrimas.

Sąlyginis verčių išskyrimas atliekamas atsižvelgiant į turto verčių svorius, nustatytus išlaidų (kaštų) metodu turtinio komplekso struktūroje. Išskyrimo skaičiavimai pateikti 4 priede.



#### 4. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS

Vertinamo nekilnojamojo turto nustatyta rinkos vertė turto vertinimo dieną (2025 m. spalio 24 d.) yra:

**1363726,40 EUR** (vienas milijonas trys šimtai šešiasdešimt trys tūkstančiai septyni šimtai dvidešimt šeši eurai, 40 cent.).

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą akcijų skaičius – **47.090 vnt.** paprastųjų vardinių nematerialių **28,96 EUR** nominalios vertės AB „Klaipėdos vanduo“, į.k. 140089260 akcijų su 0 EUR akcijos nominalios vertės priedu (viso priedas 0 EUR), kas atitinka nustatytą nepiniginio įnašo vertę, t.y. atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų nominalių verčių priedų (akcijų nominalių verčių paviršio) sumą.

Tame skaičiuje

Objekto adresas	Objekto unikalus kodas	1 akcijos nominali vertė, EUR	Apvalintas akcijų skaičius, vnt.	Apvalinta pajamų metodu nustatyta rinkos vertė be PVM, EUR
Šlapšilės k., Klaipėdos r., Žaibo g. 3	4400-6295-2107	28,96	146	4228,16
Šlapšilės k., Klaipėdos r.	4400-6295-2118	28,96	158	4575,68
Saulažolių k., Dauparų-Kvietinių seniūnija	4400-3151-7030	28,96	161	4662,56
Saulažolių k., Dauparų-Kvietinių seniūnija	4400-3151-7061	28,96	178	5154,88
Trušelių k., Mielavos g., Sendvario sen.	4400-5928-3580	28,96	338	9788,48
Trušelių k., Mielavos g., Sendvario sen.	4400-5928-3578	28,96	582	16854,72
Upelio g., Jakų k., Sendvario sen.	4400-4510-6703	28,96	792	22936,32
Upelio g., Jakų k., Sendvario sen.	4400-4510-6725	28,96	351	10164,96
Upelio g., Jakų k.	4400-4510-7755	28,96	488	14132,48
Aukštikių k., Sendvario sen.	4400-6375-5598	28,96	295	8543,20
Aukštikių k., Sendvario sen.	4400-6375-5602	28,96	67	1940,32
Ragupės g., Trušelių k.	4400-6324-7278	28,96	36	1042,56
Ragupės g., Trušelių k.	4400-6324-7289	28,96	9	260,64
Ragupės g., Trušelių k.	4400-6268-2386	28,96	90	2606,40
Ragupės g., Trušelių k.	4400-6268-2410	28,96	1901	55052,96
Ragupės g., Trušelių k.	4400-6268-2431	28,96	1932	55950,72
Saulažolių k.	4400-3809-7339	28,96	778	22530,88
Saulažolių k.	4400-3809-7382	28,96	447	12945,12
Saulažolių k.	4400-4532-8372	28,96	247	7153,12
Aitvarų g., Kvietinių k.	4400-5166-8412	28,96	504	14595,84
Aitvarų g., Kvietinių k.	4400-5166-8434	28,96	800	23168,00
Aitvarų g., Kvietinių k.	4400-5203-9831	28,96	503	14566,88
Aitvarų g., Kvietinių k.	4400-5203-9842	28,96	1578	45698,88
Aitvarų g., Kvietinių k.	4400-5664-1033	28,96	510	14769,60
Aitvarų g., Kvietinių k.	4400-5664-1022	28,96	829	24007,84
Mokyklos g., Karklė	4400-6431-7582	28,96	1990	57630,40
Mokyklos g., Karklė	4400-6431-7624	28,96	1881	54473,76
Klauso Malūno g., Klausmylių vs.	4400-6216-3248	28,96	773	22386,08
Klauso Malūno g., Klausmylių vs.	4400-6216-3291	28,96	4314	124933,44
Klauso Malūno g., Klausmylių vs.	4400-6216-3274	28,96	62	1795,52
Karališkių g., Trušelių k.	4400-5675-0560	28,96	2232	64638,72
Karališkių g., Trušelių k.	4400-5745-2796	28,96	366	10599,36
Karališkių g., Trušelių k.	4400-5745-2809	28,96	361	10454,56
Karališkių takas, Trušelių k.	4400-5675-0571	28,96	2806	81261,76
Karališkių g., Trušelių k.	4400-5745-2820	28,96	463	13408,48
Karališkių g., Trušelių k.	4400-5745-2830	28,96	456	13205,76
Karališkių g., Trušelių k.	4400-5745-2841	28,96	413	11960,48
Kuršių g., Dituvo k.	4400-6432-6067	28,96	78	2258,88
Trapėnų g., Mazūriškių k.	4400-6345-2802	28,96	587	16999,52
Rugiagėlių g., Mazūriškių k.	4400-6356-0276	28,96	333	9643,68
Pušų skg. Gargždų m.	4400-5752-9661	28,96	138	3996,48
Jakų k.	4400-4028-6984	28,96	69	1998,24



Dovilų mstl., Jono Purvinio g. 7	4400-5357-6838	28,96	4	115,84
Žemaitės g., Gargždų mieste	4400-5743-8221	28,96	3514	101765,44
Ketvergių k., Dovilų sen.	4400-6071-2296	28,96	293	8485,28
Pievų g., Gargždai	5599-1012-5018	28,96	250	7240,00
Placio g., Karklės k.	4400-4382-2340	28,96	82	2374,72
Placio g., Karklės k.	4400-4382-2373	28,96	256	7413,76
Trušelių k., Pakalvių g.	4400-6267-4451	28,96	587	16999,52
Karaliaus Mindaugo g., Gargždai	4400-5898-7421	28,96	2476	71704,96
Karaliaus Mindaugo g., Gargždai	4400-5898-7454	28,96	1513	43816,48
Karaliaus Mindaugo g., Gargždai	4400-6333-5771	28,96	699	20243,04
Šviesos g., Šlapšilės k.	4400-5131-4688	28,96	217	6284,32
Šviesos g., Šlapšilės k.	4400-5131-4699	28,96	216	6255,36
Slyvų g., Girkalių k.	4400-6439-4670	28,96	672	19461,12
Slyvų g., Girkalių k.	4400-6439-4690	28,96	696	20156,16
Slyvų g., Girkalių k.	4400-6439-4703	28,96	200	5792,00
Dzūkų g., Drevernos k.	4400-6426-6046	28,96	179	5183,84
Dzūkų g., Drevernos k.	4400-6426-6035	28,96	362	10483,52
Pavasario g., Gindulių k.	4400-6213-0296	28,96	210	6081,60
Pavasario g., Gindulių k.	4400-6213-5300	28,96	270	7819,20
Tylos g., Dovilų mstl.	4400-6482-1069	28,96	1358	39327,68
Nuotekų šalinimo tinklai – buitinių nuotekų tinklai, Tylos g., Dovilų mstl.	4400-6482-1103	28,96	639	18505,44
Nuotekų šalinimo tinklai – slėginiai nuotekų tinklai, Tylos g., Dovilų mstl.	4400-6482-1125	28,96	722	20909,12
Kalnuvėnų k.	4400-6597-4808	28,96	553	16014,88
Klaipėdos g., Priekulė	4400-6573-3368	28,96	80	2316,80

Vertintojas nurodo, kad išvada dėl turto vertės yra parengta nesant ginčui dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų.

**Turto vertintojas:** *Pasirašyta el.parašu*

**Turto vertintojo asistentas:** *pasirašyta el.parašu*

## **PRIEDAI**



Priedas 1

Turto ir verslo vertinimo metodikos  
priedas

*Inžineriniai tinklai (pagal sąrašą)*  
*(vertinamo objekto pavadinimas)*  
**APŽIŪROS AKTAS**

2025 m. spalio 24 d. Nr. 25/1175 NT  
(data)  
Klaipėdos r.

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta *Klaipėdos r. (pagal sąrašą)*
2. Apžiūros data: *2025 m. spalio 24 d.*
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas *08 val. 00 min.*
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):

☒ Nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

- ☐ Gera .....
- ☐ Vidutinė .....
- ☐ Bloga .....
- ☐ Labai bloga .....
- ☒ Kita .....

☒ Detaliau nurodoma vertinimo ataskaitos tekste.

- |   |                                     |                          |
|---|-------------------------------------|--------------------------|
| 6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti) | Taip                                | Ne                       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys):  
*savininkas/užsakovas apžiūroje nedalyvavo, priežastys nežinomos, su apžiūros aktu susipažino*

  
(parašas)

\_\_\_\_\_  
(vertintojo vardas, pavardė)

\_\_\_\_\_  
(parašas)

\_\_\_\_\_  
(savininko/užsakovo vardas, pavardė)



DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Apžiūros aktas (Klaipėdos r. sav. inžineriniai tinklai)
Registracija #1	
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-11-20T14:19:36+02:00, A52-1725
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašas #1	
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Agnė Kondrotienė, Vyriausiasis specialistas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-21T09:56:13.0000000+02:00
Parašo formatas	Kvalifikuotas elektroninis parašas
Laiko žymoje nurodytas laikas	-
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016 AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2029-01-13T23:59:59+02:00
Parašas #2	
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aida Indzelė, Skyriaus vedėjas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-21T10:10:17.0000000+02:00
Parašo formatas	Kvalifikuotas elektroninis parašas
Laiko žymoje nurodytas laikas	-
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016 AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2029-01-13T23:59:59+02:00
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	Metaduomenų vientisumas užtikrintas elektroniniais parašais

Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20251112.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Metaduomuo "Priskirtos bylos (tomo) indeksas (-ai)" privalo būti elektroniniame dokumente ir kiekviename pasikartojančiame tėviniame elemente, 2025-11-30 21:09:58



Priedas 2

[illegible]











--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



[illegible]



















[illegible]

**Priedas 3**











[illegible]











[illegible]



[illegible]

**Priedas 4**



Eil. nr.	Objekto adresas	Objekto unikalus kodas	1 akcijos nominali vertė, EUR	Apvalintas akcijų skaičius, vnt.	Apvalinta išlaikų (kaštų) metodų nustatyta rinkos vertė be PVM, EUR	Dalis	Apvalintas akcijų skaičius, vnt.	Apvalinta pajamų metodų nustatyta rinkos vertė be PVM, EUR
1	Slapšilės k., Klaipėdos r., Žaibo g. 3	4400-6295-2107	28.96	171	4952,16	0,003096256	146	4228,16
2	Slapšilės k., Klaipėdos r.	4400-6295-2118	28.96	185	5357,6	0,00334975	158	4575,68
3	Saulažiojų k., Dauparų-Kvietinių seniūnija	4400-3151-7030	28.96	189	5473,44	0,003472177	161	4662,56
4	Saulažiojų k., Dauparų-Kvietinių seniūnija	4400-3151-7051	28.96	209	6052,64	0,003784312	178	5154,88
5	Trušelių k., Mielavos g., Sendvario sen.	4400-5928-3580	28.96	396	11458,16	0,007170276	338	9788,48
6	Trušelių k., Mielavos g., Sendvario sen.	4400-5928-3578	28.96	683	19779,68	0,012366915	582	16854,72
7	Upeio g., Jakų k., Sendvario sen.	4400-4510-6703	28.96	979	26903,84	0,016821178	797	27936,32
8	Upeio g., Jakų k., Sendvario sen.	4400-4510-6725	28.96	412	11931,52	0,007459984	351	10164,96
9	Upeio g., Jakų k.	4400-4510-7755	28.96	572	16565,12	0,010357065	488	14132,48
10	Aukštikiemių k., Sendvario sen.	4400-6375-5598	28.96	346	10020,16	0,006264938	295	8543,20
11	Aukštikiemių k., Sendvario sen.	4400-6375-5602	28.96	78	2758,88	0,001412327	67	1940,32
12	Ragupės g., Trušelių k.	4400-6324-7278	28.96	42	1216,32	0,000760484	36	1042,56
13	Ragupės g., Trušelių k.	4400-6324-7289	28.96	10	289,6	0,000181068	9	260,64
14	Ragupės g., Trušelių k.	4400-6268-2366	28.96	106	3059,76	0,001919316	90	2606,40
15	Ragupės g., Trušelių k.	4400-6268-2410	28.96	2230	64580,8	0,040378069	1901	55052,96
16	Ragupės g., Trušelių k.	4400-6268-2431	28.96	2266	65623,36	0,042029912	1932	55950,72
17	Saulažiojų k.	4400-3809-7339	28.96	912	26411,52	0,016511363	778	22530,88
18	Saulažiojų k.	4400-3809-7382	28.96	524	15175,04	0,009487941	447	12945,12
19	Saulažiojų k.	4400-4532-8372	28.96	230	8398,4	0,00525096	247	7153,12
20	Aižvarų g., Kvietinių k.	4400-5166-8412	28.96	591	17115,36	0,010701094	504	14595,84
21	Aižvarų g., Kvietinių k.	4400-5166-8434	28.96	938	27164,48	0,016984138	800	23168,00
22	Aižvarų g., Kvietinių k.	4400-5203-9831	28.96	590	17086,4	0,010682987	503	14566,88
23	Aižvarų g., Kvietinių k.	4400-5203-9842	28.96	1851	53604,96	0,033515608	1578	45698,88
24	Aižvarų g., Kvietinių k.	4400-5664-1033	28.96	598	17318,08	0,010827841	510	14769,60
25	Aižvarų g., Kvietinių k.	4400-5664-1022	28.96	972	28149,12	0,017599768	829	24007,84
26	Wakvyklos g., Karklė	4400-6431-7582	28.96	2334	67592,64	0,042761172	1990	57630,40
27	Wakvyklos g., Karklė	4400-6431-7624	28.96	2206	63885,76	0,039943507	1881	54473,76
28	Klauso I falno g., Klausmylių vs.	4400-6216-3248	28.96	907	26256,72	0,016422829	773	22386,08
29	Klauso I falno g., Klausmylių vs.	4400-6216-3291	28.96	5060	146537,6	0,091620193	4314	125933,44
30	Klauso I falno g., Klausmylių vs.	4400-6216-3274	28.96	73	2114,08	0,001321793	62	1795,52
31	Karališkų g., Trušelių k.	4400-5675-0560	28.96	2618	75817,28	0,047403491	2132	64638,72
32	Karališkų g., Trušelių k.	4400-5745-2796	28.96	429	12423,84	0,007767799	366	10599,36
33	Karališkų g., Trušelių k.	4400-5745-2809	28.96	423	12250,08	0,007691558	361	10454,56
34	Karališkų takas, Trušelių k.	4400-5675-0571	28.96	3591	95307,36	0,059593339	2806	81261,76
35	Karališkų g., Trušelių k.	4400-5745-2820	28.96	543	15725,28	0,009831969	463	13408,48
36	Karališkų g., Trušelių k.	4400-5745-2830	28.96	535	15493,6	0,009687115	456	13205,76
37	Karališkų g., Trušelių k.	4400-5745-2841	28.96	484	14016,64	0,008763671	413	11960,48
38	Kursių g., Džuvos k.	4400-6432-6067	28.96	92	2654,32	0,001665822	78	2258,88
39	Trapių g., Vazūnų k.	4400-6345-2802	28.96	689	19953,44	0,017475556	587	16999,52
40	Puglėlių g., Vazūnų k.	4400-6356-0276	28.96	390	11294,4	0,007061635	333	9643,68
41	Pušų g., Gargždų m.	4400-5752-9651	28.96	152	4691,52	0,002933295	138	3996,48
42	Jakų k.	4400-4028-6984	28.96	81	2345,76	0,001466647	69	1998,24
43	Dovilų mstl., Jono Purvino g. 7	4400-5357-6838	28.96	5	144,8	0,003385-05	4	115,80
44	Zemaitės g., Gargždų mieste	4400-5743-8221	28.96	4121	119344,16	0,074617947	3514	101765,44
45	Ketvergų k., Dovilų sen.	4400-6071-2296	28.96	344	9962,24	0,006228725	293	8485,28
46	Pievų g., Gargždai	5599-1012-5018	28.96	293	8485,28	0,00530528	250	7240,00
47	Placio g., Karklės k.	4400-4382-2340	28.96	96	2780,16	0,001738249	82	2374,72
48	Placio g., Karklės k.	4400-4382-2373	28.96	300	8688	0,005432027	256	7413,76
49	Trušelių k., Pakalvių g.	4400-6267-4451	28.96	688	19924,48	0,012457449	587	16999,52
50	Karaliaus Mindaugo g., Gargždai	4400-5898-7421	28.96	2904	84039,84	0,052582024	2476	71704,96
51	Karaliaus Mindaugo g., Gargždai	4400-5898-7454	28.96	1774	51375,04	0,032121388	1513	43816,48
52	Karaliaus Mindaugo g., Gargždai	4400-6333-5771	28.96	870	23747,2	0,014847541	699	20243,04
53	Sviesos g., Slapšilės k.	4400-5131-6688	28.96	254	7355,84	0,004599116	217	6284,32
54	Sviesos g., Slapšilės k.	4400-5131-4699	28.96	253	7326,88	0,00458101	216	6255,36
55	Slivų g., Girkalių k.	4400-6439-4670	28.96	788	22820,48	0,014268125	672	19461,12
56	Slivų g., Girkalių k.	4400-6439-4680	28.96	816	23631,36	0,014775114	696	20156,16
57	Slivų g., Girkalių k.	4400-6439-4703	28.96	235	6805,6	0,004255088	200	5792,00
58	Džiūkų g., Drevemos k.	4400-6426-6046	28.96	210	6081,6	0,003802419	179	5183,84
59	Džiūkų g., Drevemos k.	4400-6426-6035	28.96	425	12308	0,007695372	362	10483,52
60	Pavasario g., Gindulių k.	4400-6213-0296	28.96	246	7124,16	0,004454262	210	6081,60
61	Pavasario g., Gindulių k.	4400-6213-5300	28.96	317	9180,32	0,005739842	270	7819,20
62	Tylos g., Dovilų mstl.	4400-6482-1069	28.96	1593	46133,28	0,028844065	1358	39327,68
63	Nuotekų šalinimo tinklai – butinių nuotekų tinklai, Tylos g., Dovilų mstl.	4400-6482-1103	28.96	749	21691,04	0,013561961	639	18505,44
64	Nuotekų šalinimo tinklai – sėjiniai nuotekų tinklai, Tylos g., Dovilų mstl.	4400-6482-1125	28.96	847	24529,12	0,015336474	722	20909,12
65	Kalnų g.	4400-6597-4808	28.96	649	18795,04	0,011751286	553	16014,88
66	Klaipėdos g., Priekule	4400-6573-3368	28.96	94	2722,24	0,001702035	80	2316,80
			viso:	55228	1599402,88		47090	1363726,40