



**Specializuota Turto Ir Verslo
Vertinimo Firma**

UAB "STIVVF"
Studentų g. 65-303
LT-51369 Kaunas, Lietuva
Įmonės kodas 300108858
Tel. (+370) 8687 39667
Faks. (+370) 37 333323
E. paštas: turto.vertinimas@stivvf.lt

KILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 26045456-K

SAVININKAS

Klaipėdos rajono savivaldybė, a.k. 111103732

VERTINAMAS TURTAS

Priekaba WNP- Suski, valst. nr. ZN240

Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q

Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis DAGSO Pumps RB831BG05D

Adresas: Klaipėdos r. sav., Vėžaičiai, Sodžiaus g. 17

TURTO VERTINTOJAS

Irašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą turinčių teisę vertinamą asmenų sąrašą

KAUNAS, 2026 M.



TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA Nr. 26045456-K

Užsakovas	KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA. Buveinės adresas: Klaipėdos g. 2 LT-96130 Gargždai, savivaldybe@klaipedos-r.lt, Tel. (8 46) 21 11 16. Biudžetinė įstaiga, įstaigos kodas 188773688. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.
Vertinamas turtas	Priekaba WNP- Suski, valst. nr. ZN240, Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q, Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis DAGSO Pumps RB831BG05D
Adresas	Klaipėdos r. sav., Vėžaičiai, Sodžiaus g. 17
Vertinimo tikslas	Kitais tikslais / Rinkos vertės nustatymas dėl įstatinio kapitalo didinimo nepiniginiu įnašu.
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomasis turto vertinimas) / Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymo 8 straipsnio 8 dalies nuostatomis.
Vertinimo metodas	Turto vertinimui buvo panaudoti lyginamasis ir išlaidų (kaštų) metodai
Turto apžiūrėjimo data	2026-02-25
Turto rinkos vertės nustatymo data	2026-02-25
Ataskaitos surašymo data	2026-04-28
Vertinamo turto savininkas	Klaipėdos rajono savivaldybė, a.k. 111103732

VERTINAMO TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Daikto pavadinimas	Gamintojas	Modelis	Valstybinis Nr.	Pagaminimo / Įsigijimo data	Kiekis
Priekaba	WNP	Suski	ZN240	2024-11-29	1 vnt.
Dyzelinis generatorius	Cummins	C110D5Q	-	2024-11	1 vnt.
Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis	DAGSO Pumps	RB831BG05D	-	2024-11	1 vnt.

TURTO RINKOS VERTĖS LENTELĖ

Turto pavadinimas	Rinkos vertė (2026-02-25) datai, Eur
Priekaba WNP- Suski, valst. nr. ZN240	3.500 (trys tūkstančiai penki šimtai)
Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q	18.900 (aštuoniolika tūkstančių devyni šimtai)
Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis DAGSO Pumps RB831BG05D	23.000 (dvidešimt trys tūkstančiai)
IŠ VISO: 45.400 (keturiasdešimt penki tūkstančiai keturi šimtai)	

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą UAB „Klaipėdos rajono energija“ akcijų skaičius – 1565 vnt., kai akcijos nominali vertė yra 29 Eur, kas atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalią vertę.

Akcijos nominalios vertės paviršius yra: 0,0095847 Eur

Nustatytos nepiniginių įnašų vertės atitinka akcijų, numatomų išleisti už šiuos įnašus, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų priedų (akcijų nominalių verčių paviršio) sumas.

A.V.

UAB „STIVVF“ įgaliotas atstovas:

TURINYS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA Nr. 26045456-K.....	2
1. BENDROJI DALIS.....	5
1.1. Vertinimo užsakovas, užduotis ir tikslas bei atvejis.....	5
1.2. Turto vertintojo duomenys	5
1.3. Turto apžiūrėjimo, vertės nustatymo ir surašymo datos	5
1.4. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai.....	5
1.5. Vertinimo sąvokos, prielaidos ir aplinkybės	6
1.6. Ribojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos	7
1.7. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai	8
1.8. Vertinimo objekto buvimo vietos socialiniai ir ekonominiai rodikliai	8
1.9. Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos	14
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	27
2.1. Vertinamo turto vietovės aprašymas	27
2.2. Vertinamo turto juridinė charakteristika.....	30
2.3. Vertinamo turto aprašymas.....	30
2.4. Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.....	31
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	32
3.1. Turto vertės nustatymo principai ir metodai	32
3.2. Vertinimo metodų aprašymas ir parinkimas	32
3.3. Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu	35
3.4. Turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.....	35
3.5. Rinkos vertės skaičiavimo suvestinė lentelė.....	37
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS.....	40

PRIEDAI

- I PRIEDAS. Vertinamo turto nuotraukos
- II PRIEDAS. Apžiūros aktas.
- III PRIEDAS. Informacija apie pasirinktus palyginamuosius.
- IV PRIEDAS. Transporto priemonės registracijos liudijimas.
- V PRIEDAS. UAB "Klaipėdos rajono energija" įstatai.

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas, užduotis ir tikslas bei atvejis

Užsakovo duomenys: KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA. Buveinės adresas: Klaipėdos g. 2 LT-96130 Gargždai, savivaldybe@klaipedos-r.lt, Tel. (8 46) 21 11 16. Biudžetinė įstaiga, įstaigos kodas 188773688. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.

Vertinamas objektas (Adresas: Klaipėdos r. sav., Vėžaičiai, Sodžiaus g. 17):

Priekaba WNP- Suski, valst. nr. ZN240 (įsigijimo data 2024-11-29)

Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q (įsigijimo data 2024-11)

Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis DAGSO Pumps RB831BG05D (įsigijimo data 2024-11)

Vertinimo tikslas – Kitais tikslais / Rinkos vertės nustatymas dėl įstatinio kapitalo didinimo nepiniginiu įnašu.

Vertinimo atvejis - Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomasis turto vertinimas) / Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Akcinių bendrovių įstatymo 8 straipsnio 8 dalies nuostatomis.

1.2. Turto vertintojo duomenys

Turto arba verslo vertinimo įmonė: UAB "STIVVF", įmonės kodas 300108858, įmonės registracijos adresas: K. Petrausko g. 26 LT-44156 Kaunas, Lietuva, įmonės buveinės adresas: Studentų g. 65-303, LT-51369, Kaunas, Lietuva. Įregistruota Kauno m. Savivaldybės Registro skyriuje. Duomenys kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre. Įmonės (Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą) pažymėjimo numeris [redacted] išduotas Vilniuje 2012 m. rugpjūčio 1 d., TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBOS direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. [redacted]. Turto ir verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas. Liudijimas/polisas [redacted] Draudimo laikotarpis: nuo 2026-02-24 iki 2027-02-23.

Turto vertintojas: Ataskaitą paruošė turto vertintojas [redacted]

Įgaliotas asmuo: [redacted].

1.3. Turto apžiūrėjimo, vertės nustatymo ir surašymo datos

Turto apžiūrėjimo data: 2026-02-25

Turto rinkos vertės nustatymo data: 2026-02-25

Ataskaitos surašymo data: 2026-04-28

1.4. Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai

➤ Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:

- Lietuvos Respublikos Konstitucija.

- Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr. 74).
 - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 1999, Nr.52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3780).
 - Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502; 2013, Nr. 59-2952, aktuali redakcija).
 - Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160;
 - Tarptautiniai vertinimo standartai 2025 (International Valuation Standards 2025).
 - Europos vertinimo standartai, 2025 m. (European Valuation Standards 2025)
- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo padarytas nuotraukas.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie kilnojamąjį turtą, kita medžiaga:
- Turto įsigyjimo data ir suma.
 - Turto vertintojų mokymo kursų sesijų ir seminarų medžiaga.

1.5. Vertinimo sąvokos, prielaidos ir aplinkybės

- Sąvokos, susijusios su vertinamu turtu:

Apibrėžiant sąvokas vadovaujamasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu.

Individualusis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto arba verslo vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Kilnojamasis turtas (kilnojamasis daiktas) – turtas (daiktas), kuris iš vienos vietos į kitą gali būti perkeltas nepakeitus jo paskirties ir iš esmės nesumažinus jo vertės, jeigu įstatymai nenustato kitaip.

Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas) – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

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.

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

Turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto ir verslo vertinimo metodika – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 7 ikipedi įgalios institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.

Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės 7ikip pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.

Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 7ikipedi įgalios institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.

Turto naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.

➤ Vertinimo prielaidomis bei ribojančios sąlygos ir aplinkybės:

- Vertinamas turtas vertinimo dieną visais esminiais atžvilgiais tenkino reikalavimus, keliamus tokios naudojimo paskirties objektams, buvo galimas eksploatuoti pagal visus įstatymų bei kitų norminių aktų keliamus reikalavimus, taikomus visų valdžios institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu.
- Atliekant turto vertinimą, kitos specialiosios prielaidos atskirai nėra tirtos, rinkos vertė nustatyta remiantis užsakovo pateiktuose dokumentuose esančiais duomenimis apie vertinamą objektą ir vietoje nustačius faktinį turto panaudojimą.
- Atlikdamas turto vertinimą, vertintojas rėmėsi prielaida, kad vertinimo dieną vertinamas turtas ar jį supanti aplinka neturi jokių toksinių, pavojingų ar kitokių nuodingų medžiagų.
- Ataskaitoje pateiktos išvados remiasi rinkos konjunktūra turto vertinimo metu.
- Vertintojas patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl šio turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis, tai yra, vertinamo turto apžiūrėjimo akto surašymo datos metu.
- Vertintojas atliko savo darbą remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais, savo žiniomis ir patirtimi.
- Atlikdamas vertinimą, vertintojas rėmėsi prielaida, kad užsakovo nurodytos turto įsigyjimo kainos yra teisingos ir užsakovo gali būti pagrįstos.
- Kitos reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

➤ Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

- Sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos vertinamam turtui ir į kurias nebuvo atsižvelgta – nenustatyta.

1.6. Ribojančios sąlygos ir vertintojų atsakomybės ribos

Vertintojas pareiškė nuomonę ir įvertino turtą pagal apžiūrėjimo dienos būklę.

Vertintojas detaliai netyrė vertinto turto nuosavybės teisių, taip pat neanalizavo turto savininko finansinių bei turtinių įsipareigojimų.

Vertintojo pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių ar kitokių interesų vertinamajame objekte. Vertintojas patvirtina, kad sąmoningai nenuslėpti jokie jam žinomi faktai ir pastebėjimai, kurie galėtų turėti įtakos nustatamai turto vertei, išskyrus tuos, kurie galėtų atsirasti dėl informacijos stokos ar prielaidų nepasitvirtinimo.

Vertintojas patvirtina savo išvados pagrįstumą vertinamo turto naudojimo sąlygomis ir vertinimo dienos būklei. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių ir sprendimų, kurie gali būti po ataskaitos pateikimo vertinimo užsakovui. Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto nuosavybės teisių kitaip, negu tai pateikta Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose.

Vertinimas atliktas laikantis nustatytų teisinių ir metodologinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.4 skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais.

Vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie pastebėjimai apžiūrint turtą ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos turto vertei. Vertintojas neprisiima atsakomybės už paslėptas ir nežinomas turto vertę įtakojančias sąlygas, kaip vizualiai nefiksuojami pastato pagrindinių konstrukcijų ar inžinerinės įrangos defektai, grunto taršą.

Vertintojas neprisiima atsakomybės už juridinius klausimus, matavimus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, technines, aplinkosaugines ir panašias sąlygas, dėl kurių galėtų kisti vertinamo turto vertė.

Vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitokių pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad neturės įtakos nustatytai vertei.

Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl objekto vertės, išaiškėjus kitoms, vertintojui nežinomoms objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie galėjo atsirasti po šio vertinimo ataskaitos pateikimo.

Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl objektų vertės, išaiškėjus faktui, kad užsakovo pateiktose vertinamo turto sąrašuose nurodyti duomenys yra klaidingi.

1.7. Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būtų teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytomis aplinkybėmis ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB "STIVVF" sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB "STIVVF", kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitaips tikslais ir atvejais, nei nurodyta ataskaitos 1.1 punkte.

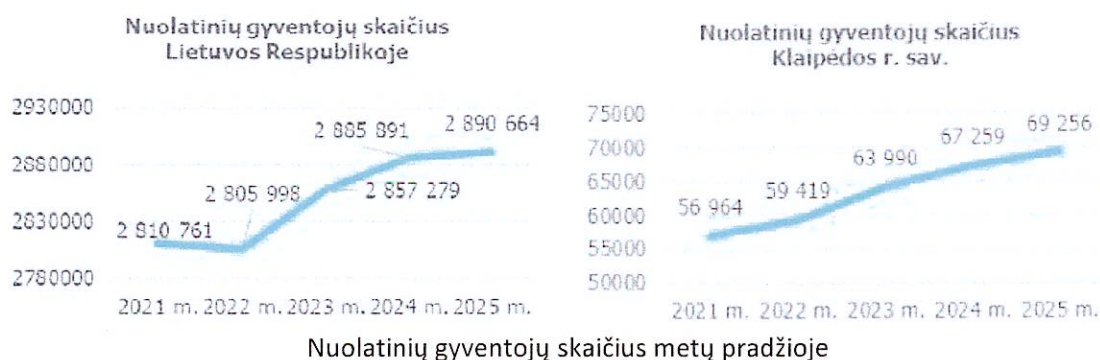
1.8. Vertinimo objekto buvimo vietos socialiniai ir ekonominiai rodikliai

KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS SOCIALINIAI IR EKONOMINIAI RODIKLIAI

Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiniam kilometre.



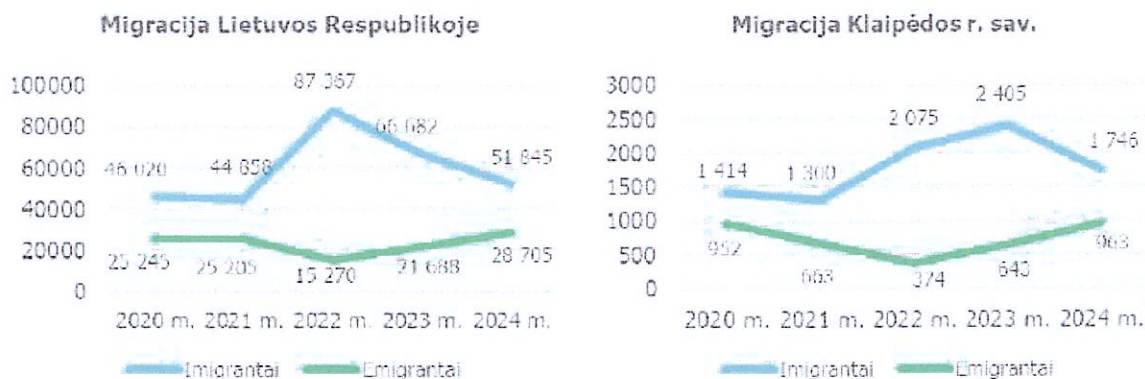
Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje Klaipėdos rajono savivaldybėje gyveno 69 256 nuolatiniai gyventojai, tai yra 1 997 gyventojais (2,97 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje padidėjo 12 292 gyventojais (21,58 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 16 634 gyventojai (24,02 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 52 622 gyventojai (75,98 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 66,36 proc. (45 955 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Klaipėdos rajono savivaldybėje buvo 52,3 žmonės viename kvadratiniam kilometre.

Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus.

2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajoną. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.



Tarptautinė gyventojų migracija

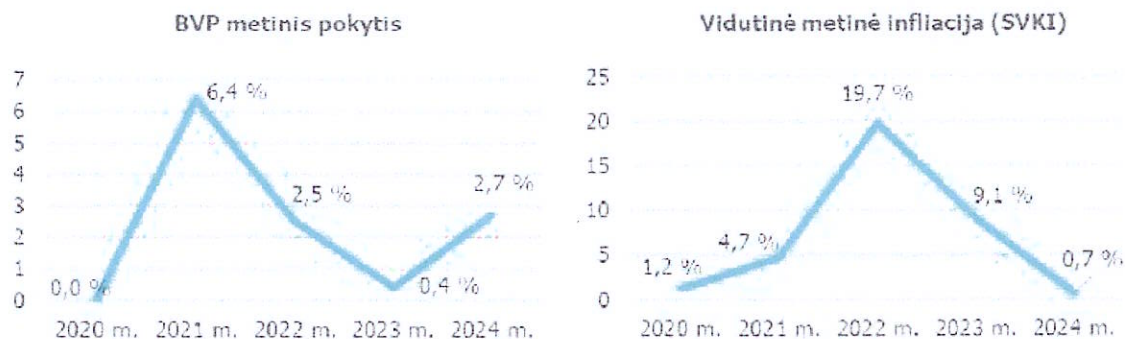
Klaipėdos rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Klaipėdos rajono savivaldybės emigravo 963 gyventojai, imigravo – 1 746 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 783 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 5 345 žmonėmis.

BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. 2024 m. antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigavimo prisidėjo atsigaunantis namų ūkių vartojimas. Jis 2024 m. paskutinį ketvirtį buvo 4,9 proc. didesnis nei prieš metus ir reikšmingai viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Labiausiai prie tokios namų ūkių vartojimo raidos prisideda atsigaunantis trumpalaikio vartojimo prekių ir augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m., 2024 metais investicijos sumenko. Tiesa, jų apimtis, lyginant su šalies bendruoju vidaus produktu (BVP), tebėra istoriškai aukšto lygio.

2024 m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos augimas buvo plataus masto – didėjo beveik visų ekonominių veiklų pridėtinė vertė, o prie to daugiausia prisidėjo apdirbamoji gamyba ir prekyba, reikšmingą įtaką darė ir kitos paslaugos. Tačiau transporto ir saugojimo veikla susidūrė su didesniais sunkumais – šios veiklos sąstingis buvo nulemtas vangios ES ekonomikos raidos ir susidariusio pervežimų pajėgumų pertekliaus Vakarų rinkose.

Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengvaatsigaunanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios investicijos. Prognozuojama, kad 2025 metais realusis BVP bus 2,9 proc. didesnis nei pernai, o 2026 ir 2027 m. augs po 3,0 proc.



BVP ir vidutinė metinė infliacija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų.

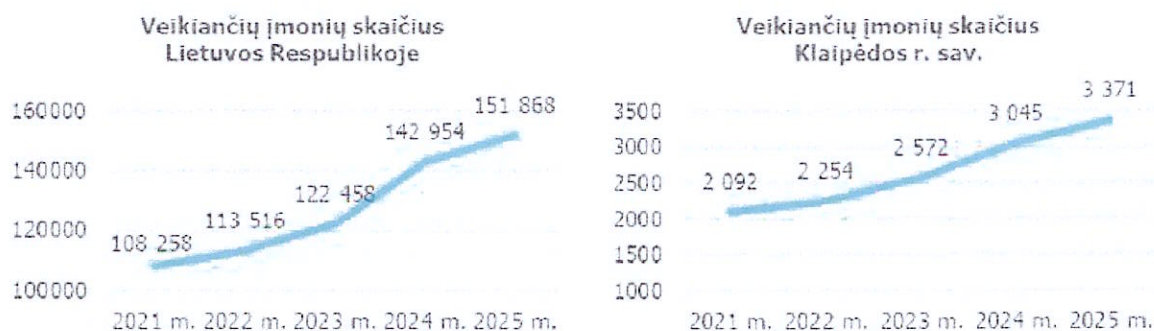
Pasak Lietuvos banko ekonomistų, beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis 2025 m. didėja sparčiau. Daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms kylant bei toliau sparčiai augant darbo užmokesčiui, infliacinis spaudimas didėja. Visa tai – atsigaunantis vartojimas ir nuo 2025 m. sausio mėn. padidinti mokesčiai lemia šoktelėjusią metinę infliaciją: sausį ji sudarė 3,4 proc.

Prognozuojama, kad 2025 m. vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o 2026 m. sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.

Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio subjektai pagal visas teises formas), t. y. 6,24 proc. daugiau nei 2024 m. pradžioje. Didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse įregistruota apie du trečdalius (61,16 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniaus miesto savivaldybėje – 36,1 proc., Kauno – 13,5 proc., Klaipėdos – 5,79 proc., Šiaulių – 3,15 proc., Panevėžio – 2,62 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės

bendrovės – 54,36 proc., mažosios bendrijos – 22,82 proc., viešosios įstaigos – 4,54 proc., asociacijos – 5,83 proc., individualios įmonės – 5,19 proc., bendrijos – 3,32 proc., biudžetinės įstaigos – 1,7 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 3,95 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



Veikinačių įmonių skaičius metų pradžioje

Klaipėdos rajono savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 3 371 įmonė (326 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Rajone vyrauja labai mažos įmonės (88,91 proc.) ir mažos įmonės (8,84 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 2,25 proc.

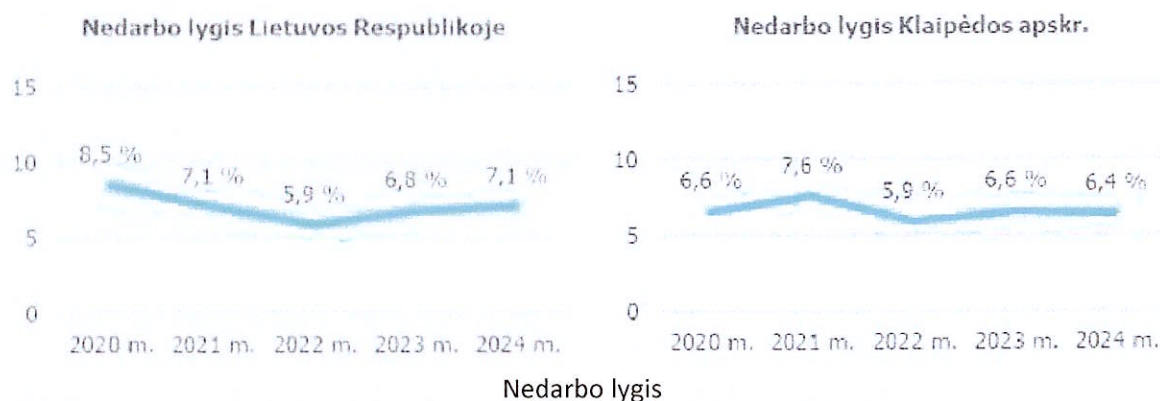
Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2024 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 7,1 proc. ir lyginant su 2023 m. padidėjo 0,3 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2024 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 9,1 proc. 2024 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 0,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2024 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,7 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2024 m. buvo 158,5 tūkst. (3,73 proc. didesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje²¹ skelbiama, kad Lietuvos darbo rinkos būklė 2024 m. pabaigoje ir toliau buvo gera. Pastarųjų metų palankios migracijos tendencijos reikšmingai veikia darbo rinkos rodiklius. Darbo jėgos lygis pasiekė aukštumą, kurios paskutinį kartą fiksuotos tik apie 2004 m. – prieš didžiąją emigracijos bangą įstojus į ES. Lietuvoje trečius metus iš eilės didėjant gyventojų skaičiui ir į darbo rinką įsiliejant vis daugiau darbuotojų, dirbančiųjų skaičius yra aukščiausio lygio nuo 1998 m. 2024 m. pradžioje ūgtelėjęs nedarbas taip pat sumažėjo, o darbo užmokestis toliau didėja dviženkliais tempais.

Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 m. bendras užimtųjų skaičius šalyje sudarė 1,464 mln. ir buvo 1,6 proc. didesnis nei 2023 m. Užimtųjų skaičių reikšmingai didino sėkminga užsieniečių integracija į Lietuvos darbo rinką. Daugiau nei pusę visų užimtųjų skaičiaus augimo per metus lėmė užsieniečiai. Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo pramonė, kurios darbo jėgos poreikį didino atsigaujanti eksporto apimtis. Užimtumo raidą Lietuvoje itin neigiamai veikė sunkumai transporto sektoriuje. Šios veiklos sąstingį lėmė vangi ES ekonomikos raida ir susidaręs pervežimų pajėgumų perteklius Vakarų rinkose.

Lietuvos bankas prognozuoja, kad 2025 m. nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



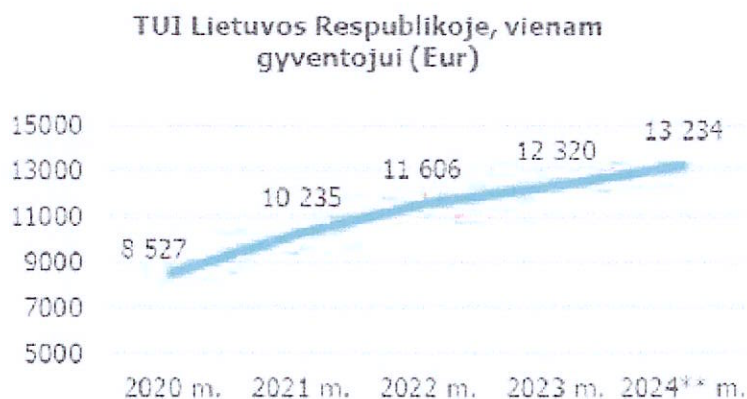
Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus sumažėjo 0,2 procentinio punkto nuo 6,6 proc., 2024 m. siekė 6,4 proc. Klaipėdos miesto savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 8 185, tai sudarė 8,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekia 7,7 proc.).

Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2024 m. pabaigoje siekė 38 247,79 mln. Eur, t. y. 7,58 proc. daugiau nei prieš metus (2023 m. pabaigoje TUI sudarė 35 553,92 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2024 m. pabaigoje buvo 13 234 Eur (2.7 pav.) arba 7,42 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2024 m. buvo Vokietija (investuota 5 873,26 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 5 254,71 mln. Eur), Estija (investuota 3 841,62 mln. Eur), Švedija (investuota 3 667,52 mln. Eur), Latvija (investuota 2 474,66 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 059,47 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 917,79 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 283,25 mln. Eur), Danija (investuota 1 170 mln. Eur) ir Kipras (investuota 1 035,11 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2023 m. duomenimis*, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 26 683,36 mln. Eur, Kauno – 3 699,46 mln. Eur, Klaipėdos – 2 236,96 mln. Eur, Telšių – 801,37 mln. Eur, Šiaulių – 670,19 mln. Eur, Panevėžio – 610,62 mln. Eur, Alytaus – 281,58 mln. Eur, Marijampolės – 243,57 mln. Eur, Utenos – 196,8 mln. Eur, Tauragės – 130,01 mln. Eur.



Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje

2023 m. duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 288,30 mln. Eur, t. y. 5,76 proc. mažiau nei 2022 m., kai TUI buvo 305,92 mln. Eur.

Šaltinis: Registrų centro 2026 m. Klaipėdos r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita

Klaipėdos r. savivaldybė



Klaipėdos r. savivaldybės 2017 m. pirmo ketvirčio ir pirmo mėnesio turto vertinimo ataskaita. Šioje ataskaitoje pateiktas turto vertinimo rezultatus, lyginamus su 2016 m. pirmo ketvirčio ir pirmo mėnesio rezultatais. Turto vertinimo rezultatai pateikti kaip procentiniai pokyčiai, lyginami su 2016 m. pirmo ketvirčio ir pirmo mėnesio rezultatais. Turto vertinimo rezultatai pateikti kaip procentiniai pokyčiai, lyginami su 2016 m. pirmo ketvirčio ir pirmo mėnesio rezultatais.

Sutartinės žymėjimas

	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas
	NT sandorių rinkos indeksas	NT sandorių rinkos indeksas

Gyventojai

Lietuvos 52 savivaldybės

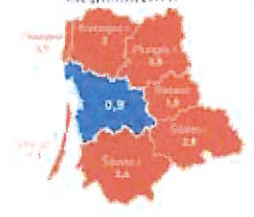


17,9



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2017 m. gegužės mėn. duomenys.

Mažiausia bioto plėtimo koreliacijos greitis dolio mėsos



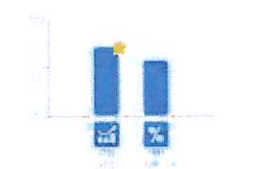
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2017 m. gegužės mėn. duomenys.

Investuotojai

Lietuvos 53 savivaldybės

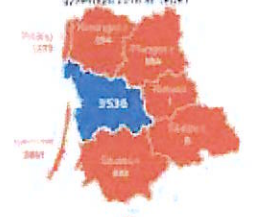


17,9

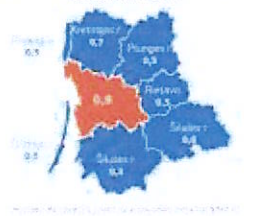


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2017 m. gegužės mėn. duomenys.

Daugiausia tiesiogiai užsienio investicijų, orientuotų 2016 m. (EUR)



Aukščiausias pagamintų medikamentų kaina indonezijos



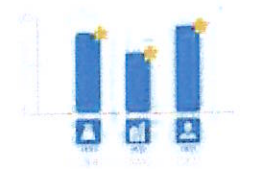
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2017 m. gegužės mėn. duomenys.

Valdymas

Lietuvos 55 savivaldybės

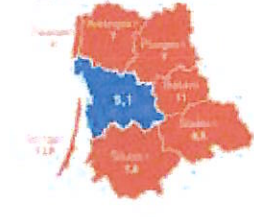


17,9



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2017 m. gegužės mėn. duomenys.

Mažiausia vidutinė tikimamasis ikidavys, davinis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2017 m. gegužės mėn. duomenys.

Šaltinis: <http://www.llri.lt/>

1.9. Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūra ir finansavimo sąlygos

Rinkos konjunktūros aprašymas

Registų centras: NT sandorių rinka – stabili

Pirmąjį šių metų ketvirtį šalies nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinka buvo stabili – bendras pirmų trijų mėnesių rezultatas beveik identiškas tam, kuris buvo fiksuotas praėjusiais metais. Vis dėlto, pasak įregistruotus NT sandorius stebintį Registų centro analitikų, ateinančių mėnesių rezultatus lems šalies ekonomikos raidai įtaką darantys geopolitiniai veiksniai.

„Tiek kovas, tiek ir pirmasis šių metų ketvirtis NT sandorių rinkoje atrodo pakankamai stabiliai, išlaikomas praėjusių metų tempas. Konfliktas Artimuosiuose Rytuose kol kas dar neatsispindi įregistruotų NT pardavimų statistikoje, tačiau konfliktui tęsiantis pokyčiai NT sandorių kreivėje bus neišvengiami“, – sako Registų centro duomenų analitikas Paulius Rudzakis.

Per pirmąjį šių metų ketvirtį visoje Lietuvoje iš viso įregistruota 30,4 tūkst. pirkimo-pardavimo sandoriais perleistų NT objektų – 4 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 29,3 tūkst. NT objektų pardavimų. Vien tik per kovo mėnesį įregistruota 10,4 tūkst. NT sandorių – 0,2 proc. daugiau nei praėjusių metų kovą (10,3 tūkst.) ir 10,4 proc. daugiau nei šių metų vasarį (9,4 tūkst.).

Šiame visose šalyje įregistruota 8,5 tūkst. butų pardavimų – 1,3 proc. daugiau nei 2025 sausį-kovą, kai buvo įregistruota 8,4 tūkst. butų sandorių. Vien tik per kovą įregistruota 2,8 tūkst. butų sandorių, arba 7,7 proc. mažiau nei pernai kovą, bet 6,6 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

„Įtampa Artimuosiuose Rytuose jau daro įtaką šalies ekonomikai – augančios kuro kainos, koreguojamos makroekonominės prognozės, prastėjantys gyventojų lūkesčiai. Be to, Europos Centrinis Bankas reaguodamas į geopolitinius iššūkius pakėlė ir tikėtina ateityje dar pakels „Euribor“ palūkanų normą. Visi šie veiksniai turės tiesioginę įtaką NT rinkai ir pirmiausiai tą pajus butų segmentas“, – kalba P. Rudzakis.

Vilniuje šiemet įregistruota 3,1 tūkst. butų pardavimų, arba 1,9 proc. daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu, Kaune – 1,2 tūkst. (5,1 proc. daugiau), Klaipėdoje – 0,7 tūkst. (5,1 proc. mažiau).

Per pirmąjį šių metų ketvirtį Lietuvoje įregistruota ir 2,7 tūkst. individualių gyvenamųjų namų pardavimų – 2,7 proc. daugiau nei 2025 metų sausį-kovą, kai buvo įregistruota 2,6 tūkst. namų pardavimų. Vien tik kovo mėnesį įregistruota 975 gyvenamųjų namų sandorių, arba 2,3 proc. daugiau nei praėjusių metų kovą ir 18,2 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

Šiais metais visoje šalyje taip pat įregistruota 13,9 tūkst. žemės sklypų savininkų pasikeitimų – 1,2 proc. daugiau nei analogišku laikotarpiu pernai, kai buvo įregistruota 13,8 tūkst. žemės sklypų sandorių. Vien tik kovo mėnesį įregistruota 4,7 tūkst. žemės sklypų sandorių, arba 0,8 proc. daugiau nei praėjusių metų kovą ir 11,9 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

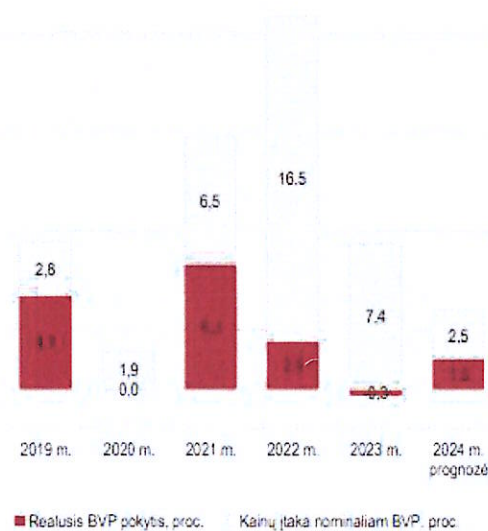
Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/nt-sandoriu-rinka-stabili>

LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2023-2024

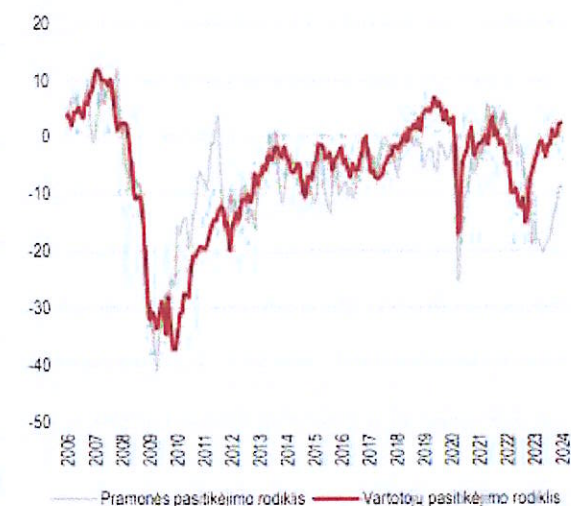
EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomikai praėję metai buvo istoriškai prasti. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis sumažėjo 0,3 proc., arba labiausiai nuo 2009 metų. Toks nuosmukis nebuvo staigmena. Ekonomikos aktyvumas labiausiai smuko metų pradžioje, o vėliau, įsibėgėjant metams, padėtis stabilizavosi. Šoktelėjusios palūkanų normos, sumažėjusi kai kurių eksportuojamų produktų paklausa ir karas Ukrainoje paliko randus šalies ekonomikoje. 2023 metais BVP nuosmukis Lietuvoje buvo toks pat kaip ir Latvijoje, bet gerokai mažesnis negu Estijoje.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktais)



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Didžiausią neigiamą įtaką šalies BVP pernai 16iki pramonės sektoriaus nuosmukis. Pramonės produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2023 metais sumažėjo 5,3 procento. Prasčiausiai sekė medienos gaminių, baldų, chemijos ir plastiko produktų gamintojams. Pernai labiausiai mažėjo tų produktų, kurių paklausa buvo labiausiai išaugusi pandemijos metais, gamyba. Neigiamą įtaką pramonės gaminių paklausai 16 iki ir būsto 16 ikiped nuosmukis pagrindinėse eksporto rinkose. Prasčiausiai pramoninkams sekėsi pirmą metų pusmetį, o 16 ikip padėtis stabilizavosi, tačiau to atsigavimu negalima vadinti.

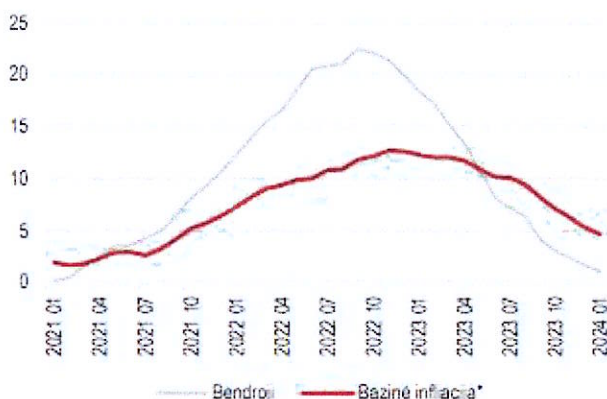
Praėjusiais metais dar kartą išryškėjo diversifikacijos privalumai. Kai vienu pramonės įmonių gamyba krito, kitų sparčiai augo. Pavyzdžiui, pernai didėjo elektros įrangos, 16ikipedia priemonių, optikos ir maisto gaminių gamyba, ir tai padėjo sušvelninti pramonės gamybos nuosmukį. Be to, Lietuvos pramonės gaminių eksporto geografija yra daug labiau diversifikuota negu Latvijos ar Estijos. Mažesnė priklausomybė nuo eksporto į Švediją ar Suomiją taip pat padėjo Lietuvai išvengti tokio eksporto nuosmukio, koks buvo Estijoje.

2024 metais pramonės gamyba turėtų nedaug padidėti po praėjusių metų nuosmukio. Naujausi pramonės pasitikėjimo rodikliai yra geresni negu prieš metus. Atsargos mažėja, o gamybos užsakymus įmonės vertina šiek tiek optimistiškiau. Visgi pagrindinių eksporto partnerių ekonomika toliau nerodo užtikrintų atsigavimo požymių, ir kol kas akivaizdesnio eksporto atsigavimo tikimės 16 ikip metų pusmetį. Tiesa, tam reikia, kad energetikos produktų kainos labai nesikeistų nuo dabartinių ir kad didieji centriniai bankai vasarą pradėtų mažinti bazines palūkanų normas.

Šių metų pradžia kol kas nuteikia optimistiškai dėl energetikos produktų kainų. Gamtinių dujų kainos smuko iki lygio, buvusio 2021 metų pradžioje. Dėl atpigusių gamtinių dujų ir biokuro bei labai sparčios atsinaujinančiųjų išteklių gamybos pajėgumų plėtros Lietuvoje vidutinė elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje šiemet turėtų būti mažesnė negu pernai. Jeigu bus įgyvendinti visi investicijų į atsinaujinančiosios energijos gamybos pajėgumus planai, Lietuva jau po kelerių metų 16ikip pagaminti daugiau elektros, negu yra jos poreikis. Visa tai turėtų sukurti palankesnes sąlygas pritraukti naujų investicijų į pramonės įmones.

Vidutinė metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą 2023 metais vis dar buvo istoriškai didelė – 8,7 procento. Tačiau metinė infliacija gana sparčiai silpnėjo ir metų pabaigoje ji buvo mažesnė negu 2 procentai. Dar metų pradžioje buvusi dviženklė infliacija 16iki akivaizdžią neigiamą įtaką namų ūkio vartojimo išlaidoms. Visgi besibaigiant metams, kai infliacija jau buvo gerokai mažesnė negu metinis gyventojų pajamų pokytis, namų ūkio vartojimo rodikliai po truputį ėmė gerėti.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių.
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje praėjusiais metais susitraukė 1,2 proc., arba mažiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Paskutiniiais praėjusių metų mėnesiais metinis mažmeninės prekybos pokytis mūsų šalyje jau buvo teigiamas, o tam, kaip minėta, didžiausią teigiamą įtaką 17 iki atsigauanti gyventojų pajamų perkamoji galia. Pernai prasčiausiai sekėsi tokių prekių kaip informacijos ir ryšių įranga, buitinė technika, baldai pardavėjams, geriausiai – drabužių ir avalynės prekybininkams. Tokie pokyčiai vis dar yra susiję su gyventojų vartojimo pasibaigus pandemijai pokyčiais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pernai krito 4 procentais.

Šiomet mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta turėtų augti. Tačiau apyvartos to meto kainomis dėl mažos infliacijos augimas ir toliau bus labai nedidelis. Teigiamą įtaką prekybos mastui darys tai, kad šiemet gyventojų pajamos turėtų augti labiau negu infliacija. Be to, palūkanų normos piką pasiekė praėjusių metų pabaigoje. Jeigu pasiteisins lūkesčiai, kad palūkanos šiemet ims mažėti, didesnių palūkanų normų našta namų ūkiams nebeturėtų augti.

Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. 2023 metais vartotojų lūkesčiai tebebuvo geriausi iš visų Europos Sąjungos šalių. Tikėtina, kad nemažą įtaką lūkesčiams daro gana stabili darbo rinka ir dosnus gyventojams šių metų valdžios sektoriaus biudžetas. Be to, panašu, kad siūlymai dėl mokesčių sistemos peržiūros užstrigo Seime, ir didesnių mokestinių pokyčių gyventojai gali sulaukti tik kitąmet.

Paslaugų sektoriaus įmonėms praėjusiais metais sekėsi kiek geriau negu prekybininkams. Pavyzdžiui, maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančių įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis buvo 2,6 proc. didesnė negu prieš metus. 2024 metai šio sektoriaus įmonėms bus sudėtingesni labiausiai dėl nuo 9 iki 21 proc. sugrąžinto pridėtinės vertės mokesčio (PVM) tarifo, nes bent jau metų pradžioje maitinimo paslaugų kainos nedidės tiek, kiek padidėjo PVM tarifas. Apgyvendinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai buvo vos geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius praėjusiais metais padidėjo 1,3 procento. Daugiau negu prieš metus Lietuvos apgyvendinimo įstaigose nakvojo užsieniečių, o lietuvių nakvynių skaičius mažėjo, nes ir toliau daugėjo lietuvių poilsinių kelionių į užsienį.

Kaip ir tikėtasi, darbo rinkos padėtis praėjusiais metais šiek tiek susilpnėjo, tačiau pokyčiai nebuvo dideli. Nedarbas Lietuvoje praėjusiais metais padidėjo nuo 5,9 iki 6,8 procento. Darbo rinkos rodiklius praėjusiais metais iškreipė nuo 2022 metų šoktelėjęs 17 ikiped iš Ukrainos ir Baltarusijos srautas. Migracijos departamento duomenys rodo, kad gyvenančių užsieniečių skaičius Lietuvoje per

metus padidėjo 32 tūkstančiais. Apskritai gyventojų skaičius Lietuvoje pernai augo antrus metus iš eilės ir tik dėl didesnės imigracijos.

Praėjusiais metais užimtųjų skaičius Lietuvoje priartėjo prie 2007 metais pasiekto rekordo, nors gyventojų šalyje per tuos šešiolika metų sumažėjo daugiau negu 350 tūkstančių. Tokius pokyčius vėlgi nemažai lemia imigracija, nes į šalį daugiausia atvyksta darbingo amžiaus užsieniečių. Be to, mūsų visuomenė ir toliau sensta, ir darbo rinkoje užimtus pavyksta išlaikyti vis vyresnio amžiaus asmenis.

Per metus labiausiai darbuotojų skaičius mažėjo pramonės ir prekybos įmonėse. Nenuostabu, nes šių dviejų sektorių finansiniai rezultatai praėjusiais metais labiausiai suprastėjo. Sparčiausiai augo darbuotojų skaičius 18ikipedia sektoriaus įmonėse. Tiesa, šiam sektoriui praėję metai buvo nelengvi, nes smuko ir krovinių pasiūla, ir vežimo kainos. Visgi panašu, kad Lietuvos 18ikipedia bendrovės ir toliau atimdavo krovinių vežimo rinkos dalį iš kitų vežėjų Vakarų ir Šiaurės Europos šalių rinkoje. Praėjusiais metais sulėtėjo dirbančių IT sektoriaus įmonėse darbuotojų skaičiaus augimas. Panašu, kad ši rinka po labai greito augimo per pastaruosius penkerius metus sulaukė atokvėpio. Apskritai praėjusiais metais gerokai lėčiau augo ir paslaugų verslui centruose sukurtų naujų darbo vietų skaičius.

Prognozuojame, kad šiemet nedarbas turėtų likti panašus kaip ir praėjusiais metais. Laisvų darbo vietų skaičius praėjusių metų pabaigoje buvo didesnis negu prieš metus ir taip pat rodo, kad padėtis darbo rinkoje bent artimiausiu metu neturėtų labiau keistis.

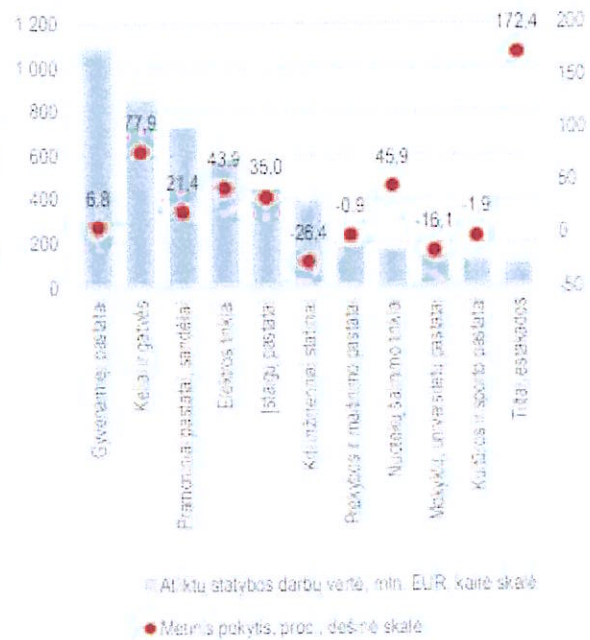
Praėjusiais metais vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius Lietuvoje didėjo 12,2 proc., po mokesčių – 11,1 procento. Tai buvo ketvirti iš eilės metai, kai vidutinis darbo užmokestis šalyje augo dviženkliais tempais. Algų augimui šalyje didžiausią įtaką 18iki 15 proc. Per metus padidėjusi minimali mėnesio alga ir sparčiau negu privačiame sektoriuje augusios algos valstybės sektoriuje. Be to, tokie pokyčiai rodo, kad ir verslas rado finansinių išteklių algoms didinti, nenorėdamas pralaimėti konkurencinio mūšio dėl darbuotojų. Realiojo darbo užmokesčio pokytis, kuris rodo vidutinio darbo užmokesčio perkamosios galios pokytį, praėjusiais metais jau buvo teigiamas, nes vidutinė metinė infliacija buvo kuklesnė negu vidutinio darbo užmokesčio pokytis.

Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Atlikti statybos darbai 2023 m. ir jų metinis pokytis



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Prognozuojame, kad 2024 metais vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius Lietuvoje didės 8,5 proc., arba kur kas lėčiau negu praėjusiais metais. Šiomet kukliau negu pernai padidėjo minimali mėnesio alga. Valstybės sektoriuje vidutinis darbo užmokestis gali augti apie 10 proc., tačiau privačiame sektoriuje algos didės gerokai kukliau. Kadangi prognozuojame, kad šiomet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus istoriškai nemažas. Infliacijai šiomet didžiausią teigiamą įtaką darys toliau maždaug 5 proc. Didėsiančios paslaugų kainos, o energetikos ir maisto kainų metinis pokytis turėti būti šiek tiek neigiamas.

Lietuvos gyventojų sąskaitose turimos lėšos 2023 metais ūgtelėjo 5,8 proc., arba sparčiau negu 2022 metais. Tam didžiausią įtaką turėjo sumažėjusios importuojamų energetikos išteklių kainos ir tai, kad gyventojai daugiau 19ikip. Tačiau įmonių turimos lėšos kredito įstaigose per metus nepakito. Viena iš nepasikeitusių lėšų sąskaitose priežasčių – minimaliai per metus padidėjusi įmonių skola ir išaugusios palūkanų išlaidos. Priešingai negu baimintasi, praėjusiais metais įmonės investavo daugiau negu prieš metus, ir tai taip pat lėmė didesnes iš sąskaitų nurašytas sumas. Šalyje materialinės investicijos to meto kainomis 2023 metais padidėjo net 22 procentais. Tiesa, tik privačios įmonės investavo 15 proc. Daugiau negu prieš metus. Svarbu, kad augo materialinės investicijos ne tik į pastatus, bet ir į įrangą bei mašinas. Šiomet tokio investicijų augimo nebeišvysime, tačiau labiau smukti investicijoms neleis išlikiančios didelės energetikos įmonių investicijos ir investicijos, finansuojamos Europos Sąjungos lėšomis.

Iki praėjusių metų rugsėjo Europos Centrinis Bankas (ECB) sparčiai kėlė bazines palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 4 procentai. Prognozuojame, 19ikiped pirmojo ECB sprendimo mažinti bazines palūkanų normas nebeliko laukti ilgai, ir metų pabaigoje bazinė palūkanų norma priartės prie 3 procentų. Tačiau rizika, kad palūkanų norma gali būti mažinama lėčiau, negu prognozuojame, yra gana didelė. Mažesnės palūkanų normos

yra vienas iš labiausiai gyventojų ir verslo laukiamų įvykių šiais metais, kuris, jeigu įvyks, turėtų daryti teigiamą įtaką nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui.

2023 metais labai teigiamai nustebino atliktų statybos darbų pokytis. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 11,9 proc. Daugiau negu užpernai. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo net 20,5 proc. Didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai labiausiai susiję su augusiomis investicijomis į 20ikipedia ir elektros tinkle infrastruktūrą. Tačiau ir negyvenamųjų pastatų 20ikiped augo gana nemažai – 8,7 procento. Gyvenamųjų pastatų statybos apimtis smuko tik 0,4 proc. Dėl baigiamų statybos darbų pagal tuos projektus, kurie buvo pradėti įgyvendinti dar 2021 ir 2022 metais, kai padėtis būsto rinkoje dar buvo visai kita.

Šiemet inžinerinių statinių statybos apimtis gali išlikti labai panaši, tačiau negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų turėtų būti atlikta mažiau. Pavyzdžiui, tą aiškiai rodo pernai trečdaliu sumažėjęs pradėtų statyti būstų skaičius.

Tiesa, jeigu būsto paklausa pirminėje rinkoje atsigauntų sparčiau, negu tikimasi, tai galėtų daryti teigiamą įtaką Statybų sektoriui 20ikip šių metų pusmetį.

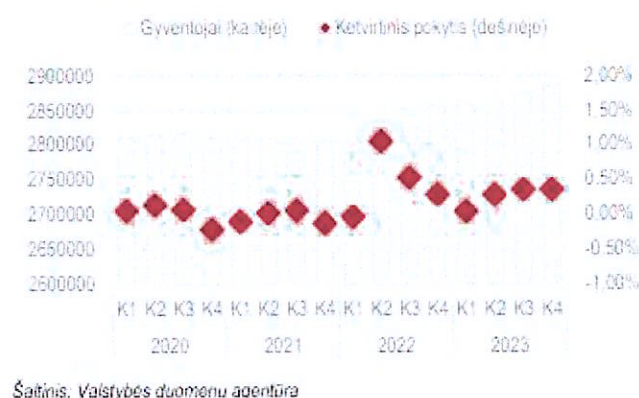
2024 metais prognozuojame 1,5 proc. Realiojo Lietuvos BVP augimą, kurį labiausiai turėtų paskatinti atsigausiantis namų ūkių vartojimo mastas. Manome, kad eksportas veikiausiai liks 20ikipedi dėl planuojamo minimalaus pagrindinių eksporto rinkų atsigavimo. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitinių įvykių lemti iššūkiai.

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

Demografija – pagrindinis NT rinkos variklis. Gyventojų skaičiui neaugant net pati palankiausia ekonominė aplinka nesukels reikšmingo poreikio naujam būsto 20ikipe. Žinoma, išliks gyvenimo kokybės gerinimo poreikis, tačiau menka, senesnio turto vertė bus tarytum rankinis stabdis siekiant įsigyti naujos statybos būstą. Tas pats pasakytina ir apie komercinį nekilnojamąjį turtą, tačiau dera pažymėti, kad šio segmento fondo trūkumas gali formuotis ne tik augant gyventojų skaičiui, bet ir keičiantis verslo ar darbo organizavimo modeliams.

Gyventojų skaičius sostinėje auga ne vienerius metus. Augimą skatina tiek vidaus, tiek išorės migracija, tiek reimigracija. Dar iki 2022 metų karo Ukrainoje eskalacijos gyventojų skaičius pradėjo didėti ir Kaune. Vis dėlto, bendras nuolatinių gyventojų skaičius šalyje augti ėmė prieš porą metų. Nemaža dalimi – dėl karo pabėgėlių iš Ukrainos.

Nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje

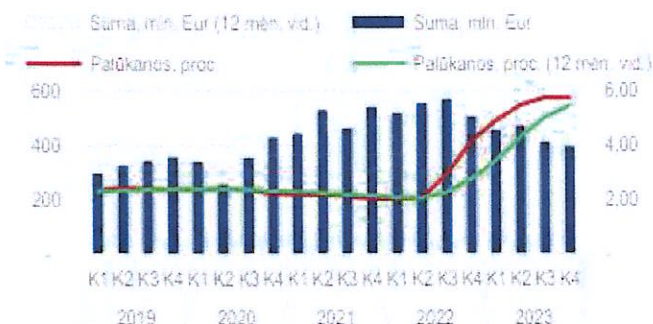


Remiantis išankstiniais Valstybės duomenų agentūros duomenimis 2023 metais nuolatinių šalies gyventojų skaičius išaugo 1 proc., iki 2 886 515. Nors padidėjimo priežastys nedžiugina, tačiau karui tęsiantis vis ilgiau, didėja tikimybė, kad vis daugiau šių žmonių liks Lietuvoje ir jam pasibaigus.

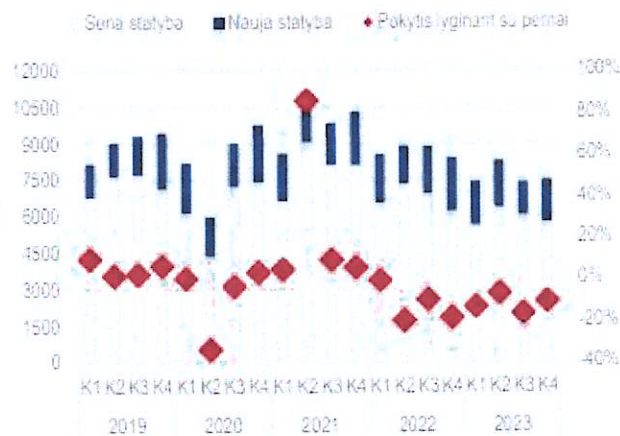
Paskutinių pusantrų metų būsto paskolų rodikliai iliustruoja tiek rinkos aktyvumo sumažėjimą, tiek vieną iš jo priežasčių. Visų pirma, 2022 metų antrąjį pusmetį tikrųjų naujųjų paskolų buvo išduota apie 809 mln. Eur, apie 12,9 proc. Mažiau nei pirmoje metų pusėje (928 mln. Eur) ir apie 24,9 proc. Mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (1076 mln. Eur). Svarbiausia priežastis – būsto įperkamumo sumažėjimas, kurį lėmė ir išaugusios būsto paskolų palūkanų normos. Kintamosios dalies dedamoji Euribor (6 mėn.) 2022 metais išaugo nuo neigiamos iki 2,7 proc., o 2023 metų pabaigoje – iki 3,9 proc., kas lėmė, atitinkamai, paskolų normos augimą nuo 2 iki 4 proc. Šis skaičius buvo žemesnis nei asking skolinimo nuostatų numatyti 5 proc. Teorinių palūkanų paskolos sumai apskaičiuoti, tačiau 2023 metais Euribor ir bendrai palūkanų normai kylant toliau (iki beveik 6 proc.) buvo peržengta ir ši. Riba. Tikimasi, kad 2024 metais palūkanos turėtų mažėti, kas taptų vienu iš rinkos aktyvumą skatinančių veiksnių.

Gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje

Tikrosios naujosios būsto paskolos (Eur) ir palūkanos (proc.)



Šaltinis: Lietuvos bankas



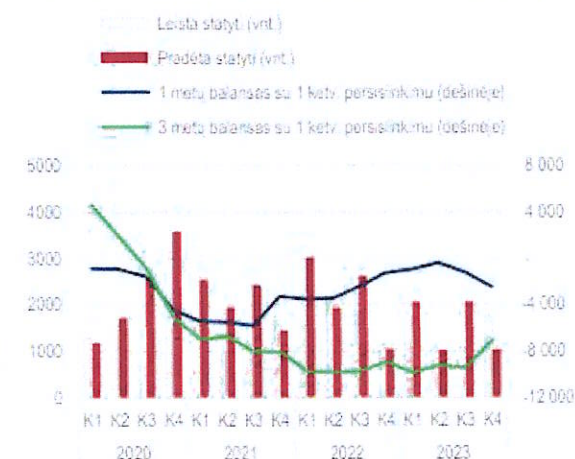
Šaltinis: VĮ Registrų centras

Paskolų apimčių sumažėjimas atsispindi ir gyvenamųjų patalpų pirkimo – pardavimo sandorių dinamikoje. Iš viso 2023 metais gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius buvo 30 557. Tai yra antras mažiausias sandorių skaičius per paskutinius dešimt metų (mažiau – 2015 metais (29 860). Matomas ne tik bendras, bet ir naujos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus mažėjimas. Tam įtakos turėjo ir 2022 metų rezultatai, kuomet pirkėjai įsigijo mažiau būsto vis dar statomuose projektuose. 2024 metais, tikėtina, matysime naujos statybos sandorių skaičiaus didėjimą, nes sumažėjus pirminės rinkos aktyvumui, daugiau būsto pirkėjų įsigis jau pastatytus būstus, ir nebus įprasto vėlavimo, kuris atsiranda pirkėjams nusipirkus dar nebaigtą statyti būstą.

Beveik nepakitusi išlieka ir pasiūlos potencialo problema. Trumpuoju laikotarpiu pirkėjai turi iš ko rinktis, statybos leidimai yra išduodami. Kita vertus, 2022 – 2023 metų laikotarpiu vien Vilniuje buvo „prarasti“ mažiausiai vienerių metų pardavimai, t.y. 4000 – 5000 būstų, skaičiuojant įprastu plėtros tempu. Esama būsto pasiūla sostinėje yra panaši, tačiau dėl metodikos tęstinumo „Inreal“ į pasiūlos rodiklius įtraukia ir rezervuotus būstus (apie 20 proc. Nuo viso kiekio), todėl realios pasiūlos nepakaktų net ir tiems potencialiems pirkėjams, kurie savo planus nukėlė į palankesniai laikui. Skaičiuojant išduotų leidimų ir pradėtų statyti būstų daugiabučiuose santykį fiksuojamas jo trūkumas vertinant tiek

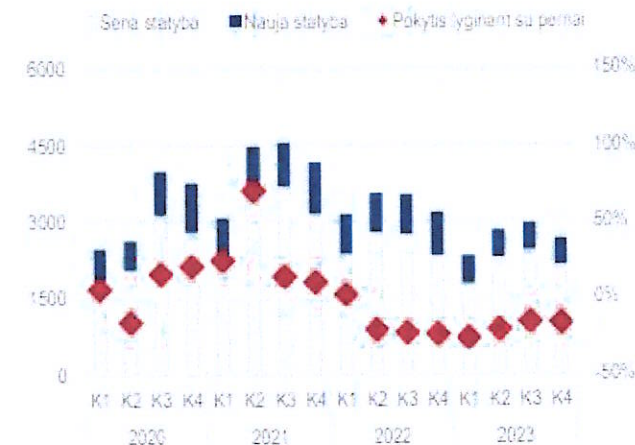
vienerių, tiek kelerių metų periodus. Abejotina, ar pasiūlos trūkumas ženkliai padidintų būsto pardavimo kainas, kas vėl sukeltų įperkamo 22 ikipėd, tačiau rinka išsibalsuotų, ir šįkart – pardavėjo naudai.

Butų statybos leidimai ir pradėtos statybos Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Gyvenamųjų pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai Lietuvoje

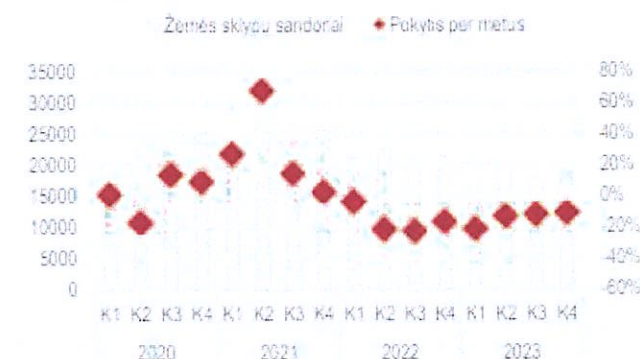


Šaltinis: VĮ Registrų centras

2023 metais iš viso buvo parduoti 10 757 gyvenamieji pastatai, 19,7 proc. Mažiau nei 2022 metais (13 389). Ryškiausias sandorių sumažėjimas fiksuotas naujos statybos pastatų segmente, jų parduota trečdaliu mažiau (atitinkamai, 2109 ir 3195). Tuo tarpu senos statybos pardavimų apimtys susitraukė dvigubai mažiau (atitinkamai, 8648 ir 10 194).

Per metus 14,1 proc. Susitraukė ir žemės sklypų rinka – nuo 85 517 sandorių 2022 metais iki 73 422 sandorių 2023 metais.

Žemės sklypų sandoriai Lietuvoje (vnt.)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

VILNIAUS VERSLO CENTRAI

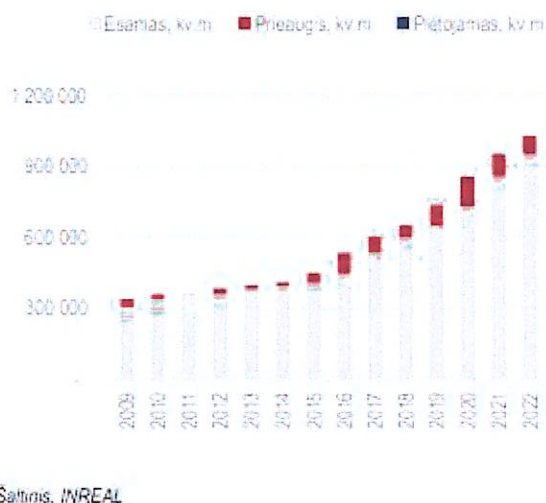
2023 metais biurų rinką papildė apie 100 000 kv.m nuomojamo ploto („Cyber City“, „Kintų 11“, „K22“, „Artery, Flow“, „Lietuvos draudimo“ būstinė, „Sky Office“), o per artimiausius keletą metų rinką papildyti turėtų dar nemažiau 150 000 kv.m.

Nemaža dalis naujų įvairiose planavimo stadijose esančių projektų yra numatyti plėtoti centrinėje sostinės dalyje, vadinamajame CBD (angl. Central business district), kurį palengva pildo ir gyvenamieji projektai, kuriantys kompleksiską miesto rajoną.

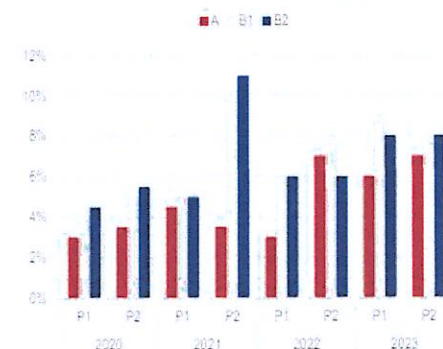
2023 metų pabaigoje A klasės verslo centrų vakansija siekė apie 6 proc., B1 – 8 proc., B2 – 8 proc.

2023 metų antrąjį pusmetį biurų nuomos kainos reikšmingai nesikeitė, A klasės verslo centruose jos siekė 16–20 Eur/kv.m, B1 – 13–15 Eur/kv.m, B2 – apie 10 Eur/kv.m. Dalimi atvejų galima buvo tikėtis nuolaidų ar geresnių sąlygų derantis dėl biuro nuomos.

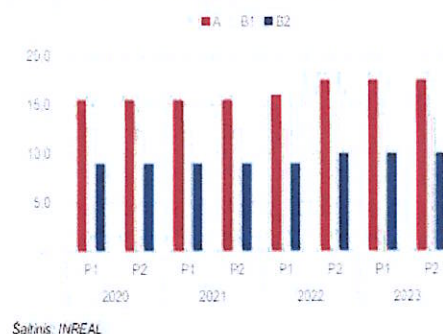
Modernių verslo centrų plėtra Vilniuje (kv. m)



Vilniaus verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Vilniaus verslo centrų nuomos kainų dinamika



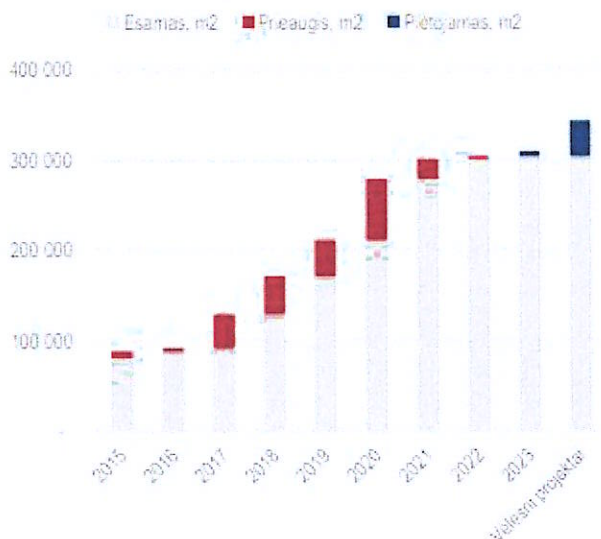
KAUNO VERSLO CENTRAI

Keletas pastarųjų metų nepasižymėjo reikšmingesne biurų plėtra Kauno mieste. Didesnis biurų kiekis – beveik 40 000 kv.m rinkai bus pasiūlyti tik 2024-aisiais ar dar vėliau.

Patalpų vakansija Kauno verslo centruose INREAL duomenimis 2023 metų pabaigoje kiek ūgtelėjo, tačiau išliko nedidelė. A klasės verslo centruose neišnuomota apie 4 proc., B1 – apie 8 proc., B2 – apie 7 proc.

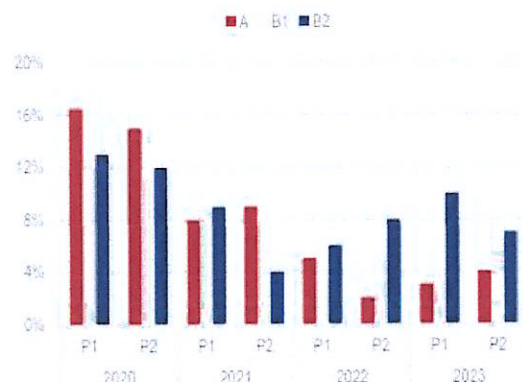
Kaip ir sostinėje, 2023 metų antrąjį pusmetį reikšmingi nuomos kainos pokyčiai Kaune verslo centruose nefiksuoti. Pagrindinė priežastis – nuomos kainų spurtas 2022 metų pabaigoje ryškėjant galutiniam metinės infliacijos poveikiui. A klasės verslo centruose nuomos kainos svyruoja 12–15 Eur/kv.m, B1 – 9–12 Eur/kv.m, B2 – apie 8–9 Eur/kv.m ribose, tačiau nuomininkai įgavo kiek daugiau derybinių galių.

Modernių verslo centrų plėtra Kaune (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Kauno verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

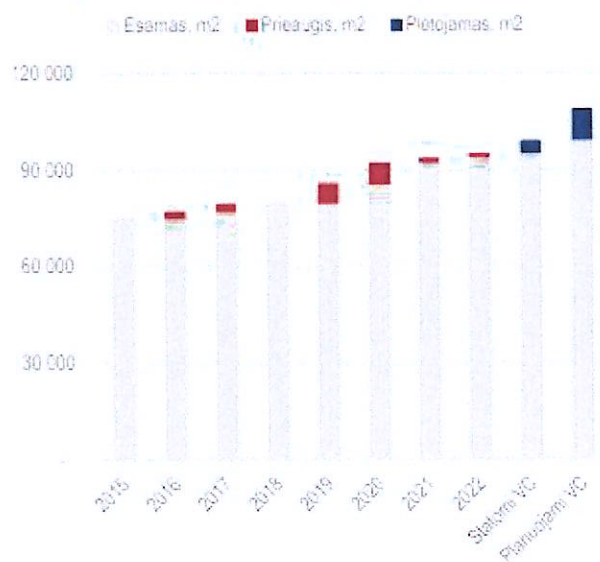
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Naujų projektų plėtra Klaipėdoje išlieka vangė, tačiau per artimiausius keletą metų yra numatyta išplėtoti apie 25 000 kv.m naujo biurų ploto. Didžioji dalis – „Mėmelio“ verslo centre ir „Tech Zity Klaipėda“ pastatuose.

Dėl ribotos biuro patalpų pasiūlos vakansija keitėsi nežymiai. 2023 metų pabaigoje A klasės verslo centruose ji siekė apie 7 proc., B1 – apie 3 proc. O B2 – apie 6 proc.

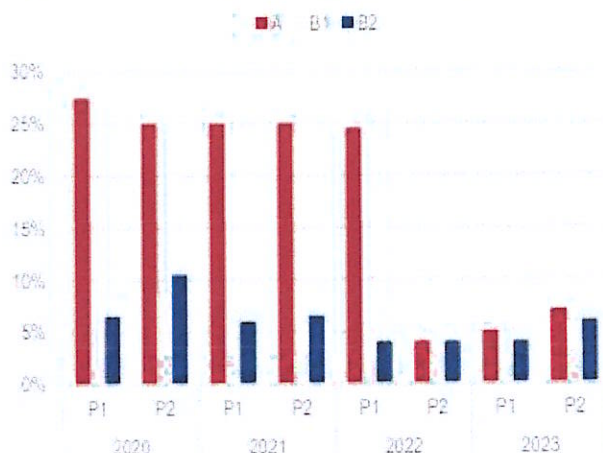
Per 2023 metų antrąjį pusmetį reikšmingi nuomos kainų pokyčiai nefiksuoti. Metų viduryje A klasės patalpas buvo galima išsinuomoti už 10–12 EUR/kv.m, B1 – 7–11 EUR/kv.m, B2 – 5–7 EUR/kv.m, tačiau, kaip ir kituose didžiuosiuose šalies miestuose, nuomininkai galėjo tikėtis šokių tokių nuolaidų sudarydami naujas nuomos sutartis.

Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



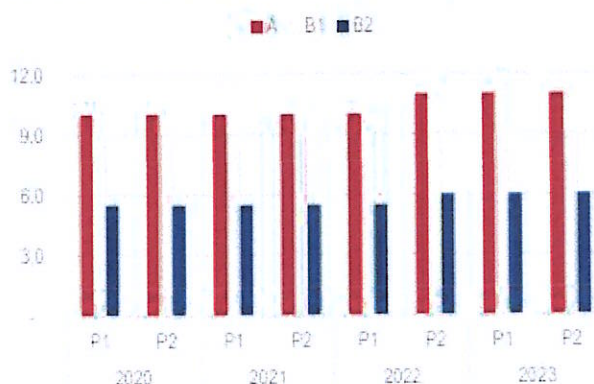
Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

LOGISTIKOS CENTRAI IR SANDĖLIAVIMO PATALPOS

2023 metų antrąjį pusmetį fiksuota kiek padidėjusi sandėliavimo patalpų vakansija. Vilniaus regione ji siekė apie 3 proc., Kaune ir Klaipėdoje – apie 4 proc.

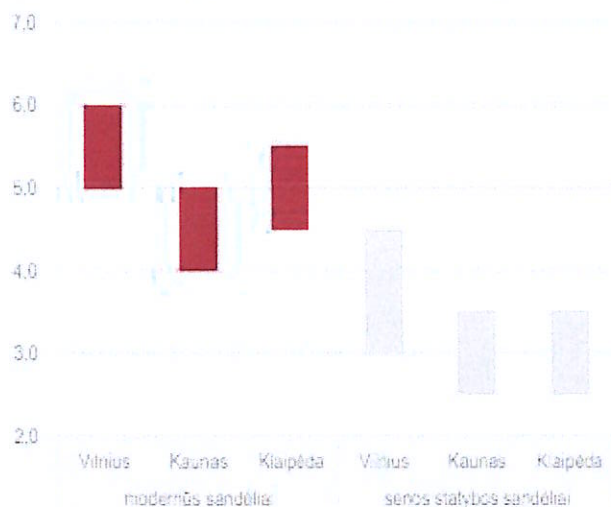
Šie vakansijos rodikliai nors ir nėra aukšti, tačiau rodo atsiradusią nuomininkų galimybę rinktis nelaukiant naujų patalpų statybos.

Reikšmingi kainų pokyčiai nefiksuoti, tačiau nuomininkai įgavo kiek daugiau derybinės galios santykiuose su nuomotojais, siekiančiais užpildyti laisvus sandėlių plotus.

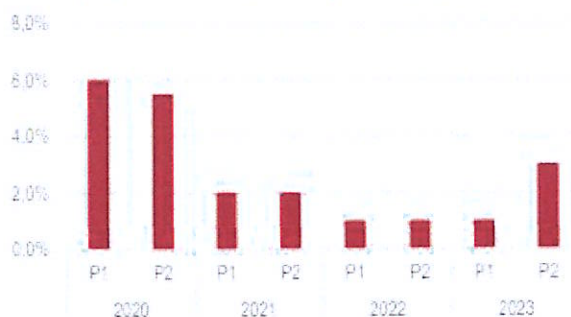
Vilniaus regione naujos bei naujesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos padidėjo iki 5,0–6,0 Eur/kv.m, Kaune – iki 4,0–5,0 Eur/kv.m, Klaipėdoje – iki 4,5–5,5 Eur/kv.m.

Senesnės statybos patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3–4,5 Eur/kv.m, Kaune ir Klaipėdoje – už 2,5– 3,5 Eur/kv.m.

Sandėliavimo patalpų nuomos kainos (EUR/kv. m)

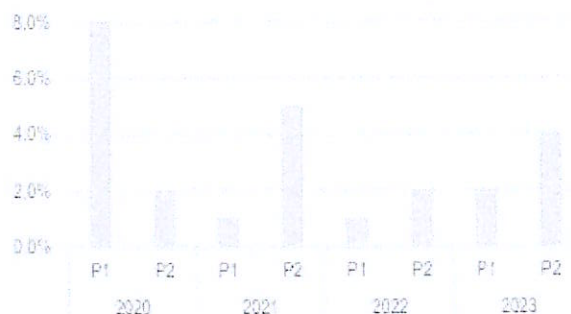


Modernių logistikos centrų vakansija Vilniuje (proc.)



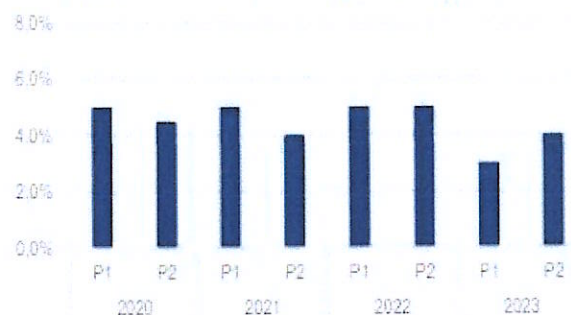
Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Kaune (proc.)



Šaltinis: INREAL

Modernių logistikos centrų vakansija Klaipėdoje (proc.)



Šaltinis: INREAL

Šaltinis: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/> 26 ikipedi-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-2023-2024-metai

Finansavimo sąlygos

Vertintojui tokios tipo turto finansavimo sąlygos nėra žinomos.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Vertinamo turto vietovės 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 (pav.).

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 vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas

Klaipėdos rajono savivaldybė (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 seniūnijų³. 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 sklypų gyvenamųjų namų

statybai, butų ir namų paklausa. Dauparų – Kvietinių seniūnija. Seniūnijos plotas – 85,42 km², gyventojų skaičius – 4 365 (2021-12-31 duomenimis). Seniūnijos teritorijoje yra 19 kaimų: Alksnių, Antkainio, Dauparų, Eglynų, Genaičių, Gobergiškės, Gribžinių, Jonušų, Kuliškių, Kvietinių, Saulažolių, Sėlenų, Sėlenėlių, Smilgynų, Šakinių, Šatrių, Šlapšilės, Vaitelių ir Žvirblių. Dovilų seniūnija. Dovilų seniūnijos plotas – 12 517,82 ha, seniūnijos teritorijoje yra 31 gyvenamoji vietovė: Dovilų mstl., Baičių k., Birbinčių k., Dumpių k., Galčių k., Gedminų k., Gelžinių k., Grambaviškių k., Griškių 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., Pikožių k., Rimkų k., Ruslių k., Stučių k., Šernų k., Šiūparių k., Šnaukštų k., Švepelio k. ir Toleikių k. Seniūnijos teritorijoje yra 19 sodininkų bendrijų: „Aisė“ – Šiūparių k.; „Agluona“ – Šnaukštų k.; „Ažuolynas“, „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 Dovilų pagrindinė mokykla ir jos ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo bei Šiūparių skyriai, Ketvergių pagrindinė mokykla. Taip pat veikia Dovilų etninės kultūros centras, Klaipėdos rajono savivaldybės Jono Lankučio viešosios bibliotekos filialas, yra evangelikų liuteronų bažnyčia. Endriejavo seniūnija. Endriejavo seniūnija užima apie 13 tūkst. 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 1580 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 nutolęs 17 km į rytus nuo Klaipėdos uostamiesčio. 2022 m. duomenimis, Gargžduose gyveno 15 365 gyventojai. Stambesnės veikiančios įmonės Gargždų seniūnijoje: UAB „Mars Lietuva“, UAB „Mida LT“, UAB „Litana ir Ko“, UAB „Gerduva“, UAB „Liskandas“, UAB „Dolena“.

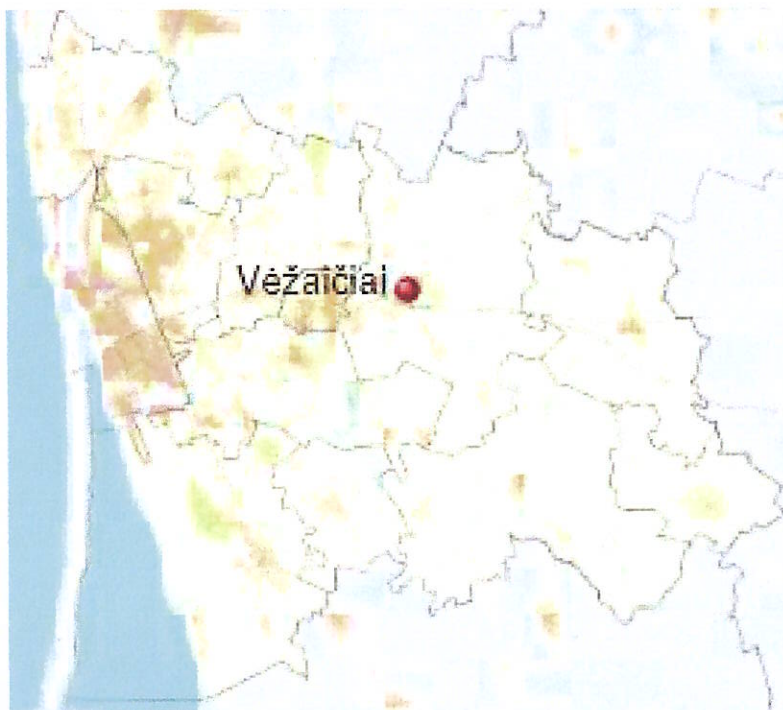
Judrėnų seniūnija. Judrėnai – iš pietryčių pusės atokiausiame Klaipėdos rajono kampelyje įsikūrusi, už 15 km į rytus nuo Veiviržėnų, už 20 km į pietvakarius nuo Rietavo, už 36 km į pietryčius nuo Gargždų nutolusi gyvenvietė. Tai – senas Žemaitijos kaimas. Judrėnų seniūnijos plotas 6 740 ha: žemės ūkio 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 tūkst.

ha. 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. Visoje seniūnijoje, 2020 m. duomenimis, gyveno 5 854 gyventojai. 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. 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 Dituvo, II Stragnų, Drevernos, Venskų gyvenvietėse. Priekulėje veikia 14 maisto ir pramoninių prekių parduotuvių, 3 maitinimo įstaigos, teikiamos avalynės remonto, kirpyklos paslaugos. Populiarios Priekulės seniūnijoje kaimo turizmo sodybos: Stanislovo Budrecko Dituvoje, Leonardo Šernausko Priekulėje (teniso kortas), Silverijaus ir Linos Griškų Drevernoje (paslaugų kompleksas) ir kt. 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 deklaruotą gyvenamąją vietą gyventojų skaičius 2022 m. – 16 982 gyventojai. 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. 2022 m. gruodžio 23 d. atidarytos dvi naujos darželio grupės buvusiame 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, Ubitos, Purlės, Judrės ir kiti upeliai. Seniūnija užima 188,09 km² plotą, ribojasi su Agluonėnų, Dvilų, Vėžaičių, Endriejavo, Judrėnų ir Švėkšnos seniūnijomis. Seniūnijoje veikia Veiviržėnų Jurgio Šaulio gimnazija, gimnazijos Pėžaičių bei Pašlūžmės 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. Seniūnijos centras – Vėžaičių miestelis. Gyvenvietė yra už 5 km į rytus nuo Gargždų, prie senojo Žemaičių plento. Jos kraštovaizdį pajvairina pratekančių dviejų Minijos intakų – Skinijos ir Gerdaujos upelių vingiai. Vakaruose seniūnijos teritorija ribojasi su Minijos upės senslėnio kraštovaizdžio draustiniu. Seniūnijoje veikia dvi pagrindinės mokyklos – Vėžaičių ir Lapių, Vėžaičių kultūros centras. Seniūnijoje įsikūrusios 8 kaimų bendruomenės: Antkopčio, Girininkų, Brožių, Lapių, Tilvikų, Vėžaičių, Ežaičių, Maciūčių – Kalniškės, kurios suaktyvino seniūnijos gyventojų kultūrinę, socialinę veiklą.

Vėžaičių seniūnija yra suskirstyta į 12 seniūnaitijų.

Šaltinis: Registrų centro 2026 m. Klaipėdos r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita

Vėžaičiai – miestelis Klaipėdos rajono savivaldybėje, 5 km į rytus nuo Gargždų, šalia automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda. Seniūnijos centras, 3 seniūnaitijos (Centro, Nausodžio, Skinijos). Stovi medinė Vėžaičių šv. Kazimiero bažnyčia (pastatyta 1784 m.), veikia Vėžaičių pagrindinė mokykla, biblioteka, paštas (LT-96008), Žemdirbystės instituto Vėžaičių filialas (nuo 1967 m.), yra Vėžaičių dvaro sodyba ir parkas, kultūros namai (buvusiose dvaro arklidėse), ambulatorija, 5 parduotuvės.



Šaltinis: <https://lt.wikipedia.org/wiki/V%C4%97%C5%BEai%C4%8Diai>

2.2. Vertinamo turto juridinė charakteristika

Pateikiami vertinamų objektų juridiniai duomenys, remiantis užsakovo pateikta informacija.

2.1 lentelė. Vertinamo objekto pagrindiniai juridiniai duomenys

Adresas	Klaipėdos r. sav., Vėžaičiai, Sodžiaus g. 17
Vertinamas turtas	Priekaba WNP- Suski, valst. nr. ZN240 (įsigijimo data 2024-11-29) Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q (įsigijimo data 2024-11) Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis (įsigijimo data 2024-11)
Turto savininkas(-ai)	Klaipėdos rajono savivaldybė, a.k. 111103732
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė

2.3. Vertinamo turto aprašymas

Pateikiamas vertinamų objektų aprašymas, remiantis apžiūros metu užfiksuota ir užsakovo pateikta informacija.

2.2 lentelė. Vertinamo objekto aprašymas			
Adresas	Ignalinos r. sav., Dūkštas, Geležinkelio g. 6		
Daiktas	Priekaba WNP- Suski	Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q	Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis DAGSO Pumps RB831BG05D
Valst. Nr.	ZN240	-	-
Išsigijimo / Pirmosios registracijos data	2024-11-29	2024-11	2024-11
Galia	-	88 kW	-
Garsas	-	68 db	-
Ilgis, plotis	3500 mm x 1550 mm	-	-
Vežamas svoris	2700 kg	-	-
Būklė	Labai gera. Daiktai naudoti minimaliai, nusidėvėjimo požymių neužfiksuota.		

2.4. Vertinamo turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS 2025) nurodoma, kad maksimalus ir geriausias panaudojimas, jei jis yra fiziškai įmanomas, finansiškai įvykdomas ir teisiškai leistinas, leidžia pasiekti aukščiausią turto vertę.

Šiuo atveju, vertintojo nuomone, geriausias vertinamo turto panaudojimas yra pagal dabartines tikslines naudojimo paskirtis. Alternatyvus panaudojimas, atsižvelgiant į charakteristikas, yra netikslingas.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. Turto vertės nustatymo principai ir metodai

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisės aktais, turto arba verslo vertė nustatoma:

- Vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;
- Laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;
- Taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje;

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

- Pirkimo – pardavimo sandorius;
- turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas;
- kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus;

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Remiantis galiojančia Turto ir verslo vertinimo metodika, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- Metodikoje nustatytų metodų deriniai;

3.2. Vertinimo metodų aprašymas ir parinkimas

Lyginamasis metodas ir jo taikymas

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą:

Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas; įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto

sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.).

Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.

Jeigu nėra informacijos apie pastaruoju metu įvykusių turto vertinimo metodikos 52.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertinant moto siurbį, kadangi rinkoje nėra galimybės surinkti pakankamai analogiškų ir/ar panašių pardavimo sandorių, turtas yra retai rinkoje parduodamas, dėl šios priežasties lyginamasis metodas šio turto vertinimui taikomas nebuvo.

Vertinant priekabą ir generatorių, kadangi rinkos pasiūloje galima rasti pakankamai panašaus turto pardavimo pasiūlymų, lyginamasis šio turto vertinimui buvo taikomas.

Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam įtakos neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

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.

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

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.

Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Vertinant moto siurblių, kadangi rinkoje nėra galimybės surinkti pakankamai analogiškų ir/ar panašių pardavimo sandorių, turtas yra retai rinkoje parduodamas, dėl šios priežasties lyginamasis metodas šio turto vertinimui taikomas nebuvo.

Vertinant priekabą ir generatorių, kadangi rinkos pasiūloje galima rasti pakankamai panašaus turto pardavimo pasiūlymų, dėl šios priežasties išlaidų (kaštų) metodas taikomas nebuvo.

Pajamų metodas ir jo taikymas

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė, jeigu taikant šį metodą yra remiamasi rinkos duomenimis.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę.

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

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 turi būti apskaičiuojami pagal esamą turto būklę.

Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus, įtraukiama: įplaukos numatomos gauti nuolat naudojant turtą; numatomos išmokos, susijusios su to turto naudojimu; remonto ir eksploatacijos išlaidos, reikalingos išlaikyti turtą tokį, kad jis atitiktų nustatytą pirminę jo pajėgumo charakteristiką; pinigų suma numatoma gauti perleidus turtą jo naudingo tarnavimo laiko pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

Neįtraukiama: būsimųjų investicijų ar rekonstrukcijos, kuri pagerins turto naudingąsias savybes ir (arba) padidins jo vertę; įplaukos ar išmokos, susijusios su finansine veikla; mokamos ar grąžinamos pelno mokesčio sumos.

Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai.

Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos.

Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) įplaukas ar išmokas, 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).

Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės

Kadangi vertinamas objektas kaip atskiras turtas negeneruoja ir negali generuoti jokių pajamų ir dėl to šiuo metodu nustatyti rinkos vertės nėra manoma, šis metodas taikomas nebuvo.

3.3. Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu



Pasiūloje nėra viešo ir oficialaus registro apie transport priemonių kainas ir vertintojui nepavyko surinkti patikimos informacijos apie įvykusius atitinkamų transport priemonių pirkimo – pardavimo sandorius, todėl remiantis Turto ir verslo vertinimo metodikos 61 str. yra naudojami analogiško ir panašaus turto pasiūlos sandoriai. Informaciniai šaltiniai, kuriais buvo remtasi yra nurodomi prie kiekvienos transporto priemonės aprašymo. Lyginamieji objektai iš pasiūlos buvo parinkti atsižvelgiant į vertinamų transporto priemonių charakteristikas – modelį, pagaminimo metus, galingumą ir t.t.

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainų pataisas, turto vertintojas taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taiko porinio palyginimo arba ekspertiniu būdu nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos nustatomos remiantis: vertintojo, surašiusio šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi ir sukauptomis žiniomis, naudojant sukaupią analitinę informaciją ir kituose šaltiniuose pateikiama informacija.

Pataisų taidymo/netaikymo pagrindimas ir patiasų skaičiavimo seka

Ridos pataisa: Pataisa taikoma nebuvo, nes vertinamos ir pasirinktų palyginamųjų transporto priemonių rida gali būti netiksli (neleistinai sumažinta)

Pagaminimo metų pataisa: Pataisa taikoma nebuvo, nes išanalizavus pasiūloje esančių transporto priemonių pagaminimo metų įtaką pardavimo kainoms, nustatyta, kad esami skirtumai įtakos vertės skaičiavimams nedaro.

Gamintojo pataisa: Pataisa taikoma nebuvo, nes vertinama ir pasirinktos lyginti transporto priemonės yra to pačio gamintojo.

Komplektacijos pataisa: Pataisa taikoma nebuvo, nes palyginamųjų ir vertinamos transporto priemonės komplektacijos yra panašios (standartinės).

Kuro tipo pataisa: Pataisa taikoma nebuvo, nes vertinamos ir pasirinktų palyginamųjų transporto priemonių kuro tipai sutampa.

Fizinės būklės pataisa: Pataisa taikoma nebuvo, nes visos transportos priemonės yra nedaužtos, iš pažiūros analogiškos būklės.

Pasiūlos pataisa: Atsižvelgus į esamą situaciją ir tendencijas rinkoje, vertintojo sprendimu pasiūlos įtaką nustatoma – 7,11 % (priekabos ir puspriekabės), 10,05 % (pramoninė technika) (priimta vadovaujantis Lietuvos turto vertintojų asociacijos (LTVA) 2019 m. spalio 11 d. atlikta apklausos rezultatais).

3.4. Turto vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu

Vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudų nustatymas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudomis laikomos užsakovo pateiktos vertinamo turto įsigyjimo kainos, pritaikius infliaciją. Vertintojo atsakomybė dėl pateiktų įsigyjimo kainų nurodyta Ataskaitos 1.6 punkte.

Apskaičiuotų vertinamo turto sukūrimo sąnaudų, padarytos pataisos (jeigu pataisos būtinos).

Sukūrimo sąnaudų pataisos visam vertinam turtui nėra daromos, nes vertintojas, remdamasis savo patirtimi bei žiniomis, atsižvelgdamas į esamą stabilią ekonominę situaciją, nesant jokiems

faktams ar požymiams, dėl ko galėtų reikėti taikyti šią pataisą, priėmė sprendimą sukūrimo sąnaudų pataisų ataskaitose netaikyti, kadangi, vertintojo nuomone, tam nėra jokio pagrindo.

Vertinamo turto nuvertėjimo nustatymas (fizinis ir (arba) funkcinis ir (arba) ekonominis) vienu iš šių skaičiavimo modelių: suskaidymo skaičiavimo modelių; gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelių; rinkos pokyčių skaičiavimo modelių.

Turto rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė

Funkcinis nusidėvėjimas: Nėra (neskaičiuojamas)

Ekonominis nusidėvėjimas: Nėra (neskaičiuojamas)

Infliacijos skaičiuoklė » Lietuva

Infliacija (01/2026): 1.7 %

Pinigų suma: 29312 €

Data: (dabar)

2024 spalio

Tikslinė data: (dabar)

2026 vasaris

Apskaičiuokite pinigų vertę tikslinę datą

Apskaičiuoti

	10/2024	2/2026
Reikalinga pinigų suma	29312 €	30625.14 €
Pinigų vertė arba perkamoji galia	29312 €	28055.16 €

Bendra infliacija yra 4.48 %, o metinė infliacija yra 3.36 %.


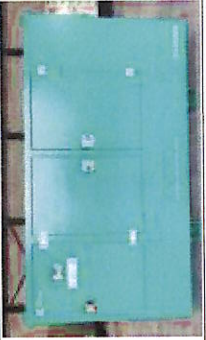


Nusidėvėjimo normatyvai pasirinkti vadovaujantis dokumentus "LIETUVOS RESPUBLIKOS EKONOMIKOS MINISTERIJOS ir LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS ILGALAIKIO TURTO NUSIDĖVĖJIMO (AMORTIZACIJOS) MINIMALŪS IR MAKSIMALŪS EKONOMINIAI NORMATYVAI"

BETONAVIMO IR APDAILO DARBŲ MAŠINOS IR ĮRENGIMAI	420		
Automobiliniai betono siurbiai; automobiliniai skiedinvežiai ir cementvežiai, stacionariniai ir	42000	8	5

Skaičiavimų formulės ir eiga pateikta (3.1-3.2 lentelėse)





3.5. Rinkos vertės skaičiavimo suvestinė lentelė

3.1 lent. Formulės ir skaičiavimai

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINAMASIS Nr.1	PALYGINAMASIS Nr.1	PALYGINAMASIS Nr.1
Transporto priemonė	Generatorius Cummins C110D5Q	Generatorius Cummins C110D5Q	Generatorius Cummins C110D5Q	Generatorius Cummins C110D5Q
Pardavimo kaina, Eur		23.170	18.570	21.360
Transporto priemonės išorės vaizdas				
Skelbimo talpinimo vieta		https://www.machinerzone.eu/new/generator/45875759/cummins-c110d5q-110-kva-generator-dpx-18509-g.html?utm_source=chatgpt.com	https://www.manelservice.com/en/land-based-generator-sets/17784-cummins-cl10d5q-generator-110kva-singlethree-phase-	https://machineryline.info/-/sale/diesel-generators/cummins/c110d5q-110kva-25092611401828112300
	Aprašymas	Aprašymas	Aprašymas	Aprašymas
Pardavimo data	Pasiūloje	Pasiūloje	Pasiūloje	Pasiūloje
Pagaminiimo metai	2024	2025	2026	2024
Gaminiojas	Cummins	Cummins	Cummins	Cummins
Modelis	C110D5Q	C110D5Q	C110D5Q	C110D5Q
Pataisų skaičiavimai				
Pasiūlos pataisa, proc.	10,05%	10,05%	10,05%	10,05%
Bendra pataisa, Eur	-2329	-2329	-1866	-2147
Koreguota pardavimo kaina, Eur	20.841	16.704	16.704	19.213
Lyginamųjų objektų koreguotų pardavimo kainų vidurkis, Eur	[Palyginamasis Nr.1 + Palyginamasis Nr.2 + Palyginamasis Nr.3] / 3			
	18.919			

Priimama vertinamo turto vertė vertinimo dieną (2026-02-25) yra: **18.900 Eur** (aštuoniolika tūkstančių devyni šimtai) eurų.

3.2 lent. Formulės ir skaičiavimai

Duomenys	OBJEKTAS	PALYGINAMASIS Nr.1	PALYGINAMASIS Nr.1	PALYGINAMASIS Nr.1
Transporto priemonė	Priekaba WNP- Suski	Priekaba WNP- Suski	Priekaba WNP- Suski	Priekaba WNP- Suski
Pardavimo kaina, Eur		2.615	5.636	2.935
Transporto priemonės išorės vaizdas				
Skelbimo talpinimo vieta		https://autoline.lt/-/prekyba/tentines-priekabos/WNP-Suski/H7552-25050811061823892400	https://autoline.lt/-/prekyba/statybines-technikos-priekabos/WNP-Suski/135MK-25050716592648516700	https://autoplius.lt/skelbimai/wnp-suski-sp2-394x150x150cm-lengvuju-automobiliu-priekabos-15224081.html
	Aprašymas	Aprašymas	Aprašymas	Aprašymas
Pardavimo data		Pasiūloje	Pasiūloje	Pasiūloje
Pagaminto metai	2024	2025	2025	2026
Gamintojas	WNP	WNP	WNP	WNP
Modelis	Suski	Suski	Suski	Suski
Pataisų skaičiavimai				
Pasiūlos pataisa, proc.		7,11%	7,11%	7,11%
Bendra pataisa, Eur		-186	-401	-209
Koreguota pardavimo kaina, Eur		2.429	5.235	2.726
Lyginamųjų objektų koreguotų pardavimo kainų vidurkis, Eur		(Palyginamasis Nr.1 + Palyginamasis Nr.2 + Palyginamasis Nr.3) / 3		
		3.464		

Primama vertinamo turto vertė vertinimo dieną (2026-02-25) yra: **3.500 Eur (trys tūkstančiai penki šimtai) eurų.**



3.3 lent. Formulės ir skaičiavimai

Pavadinimas	Įsigijimo metai	Įsigijimo kaina, Eur	Inflacija	Įsigijimo kaina, atsižvelgiant į infliaciją	Gyavimo amžius, metai	Turto tarnavimo laikas, metai	Metinis nusidėvėjimas, proc.	Prilimamas fizinis nusidėvėjimas, koef.	Bendras nusidėvėjimas, Eur	Rinkos vertė, Eur
		A	B	$C = A + (A \cdot B)$	D		E	$F = D \cdot E$	$F = C \cdot (E / 100)$	$J = C - F$
Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnos DAGSO Pumps RB831BG05D	2024-10	29312	4,48%	30625	2	8	12,50	25	7656,29	22970,00
IŠ VISO:										22970

Priimama vertinamo turto vertė vertinimo dieną (2026-02-25) yra: **23.000 Eur** (dvidešimt trys tūkstančiai) eurų.

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas, išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje, laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principu, taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, laikantis principo, kad turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant, turto vertintojas nustatė žemiau išvardinto turto rinkos vertę. Ataskaitos naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai nurodyti Ataskaitos 1.7 punkte.

VERTINAMO TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Daikto pavadinimas	Gamintojas	Modelis	Valstybinis Nr.	Pagaminimo / Įsigijimo data	Kiekis
Priekaba	WNP	Suski	ZN240	2024-11-29	1 vnt.
Dyzelinis generatorius	Cummins	C110D5Q	-	2024-11	1 vnt.
Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis	DAGSO Pumps	RB831BG05D	-	2024-11	1 vnt.

TURTO RINKOS VERTĖS LENTELĖ

Turto pavadinimas	Rinkos vertė (2026-02-25) datai, Eur
Priekaba WNP- Suski, valst. nr. ZN240	3.500 (trys tūkstančiai penki šimtai)
Dyzelinis generatorius Cummins C110D5Q	18.900 (aštuoniolika tūkstančių devyni šimtai)
Moto siurblys su pasiurbimo bei išmetimo žarnomis DAGSO Pumps RB831BG05D	23.000 (dvidešimt trys tūkstančiai)

Numatomų įsigyti už nepiniginį įnašą UAB „Klaipėdos rajono energija“ akcijų skaičius – 1565 vnt., kai akcijos nominali vertė yra 29 Eur, kas atitinka akcijų, numatomų išleisti už šį įnašą, skaičių pagal jų nominalią vertę.

Akcijos nominalios vertės paviršius yra: 0,0095847 Eur

Nustatytos nepiniginių įnašų vertės atitinka akcijų, numatomų išleisti už šiuos įnašus, skaičių pagal jų nominalių verčių ir akcijų priedų (akcijų nominalių verčių paviršio) sumas.

A.V.

UAB „STIVVF“ įgaliotas atstovas:

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. 4 dalies 14 punkto reikalavimu, konstatuojame, kad ginčo dėl turto vertės nustatymo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų nebuvo.