



Kvalifikuotas elektroninis parašas
DONATAS BULVYDAS
2026-08-06 12:56:45 EEST
Paskirtis: Parašas



Kvalifikuotas elektroninis parašas
ASTA BULVYDIENĖ
2026-08-06 13:11:47 EEST
Paskirtis: Parašas



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. AE2.26/132

Pastatas - Administracinis, Pastatas - Mechaninės dirbtuvės, Pastatas –
Sandėlis, žemės sklypo nuomos teisės
Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

2026-08-06

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS NR. AE2.26/132

VERTINIMO UŽSAKOVAS	Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394, registruota adresu Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas VĮ Registrų centras)
SAVININKAS	Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394
VERTINIMO ATVEJIS	Neprivalomasis turto vertinimas
VERTINIMO TIKSLAS	Turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimui
TURTO APŽIŪRĖJIMO DATA	2026-07-31
VERTĖS NUSTATYMO DATA	2026-07-31
ATASKAITOS SURAŠYMO DATA	2026-08-06
VERTINAMAS TURTAS	
Pastatas- Administracinis Unikalus daikto numeris: Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Statybos pabaigos metai: Bendras plotas: Žymėjimas plane: Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A 8898-9003-0021 Administracinių 1992 662,63 kv. m 1B2/b n.d.
Pastatas- Mechaninės dirbtuvės Unikalus daikto numeris: Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Statybos pabaigos metai: Bendras plotas: Žymėjimas plane: Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A 8898-9003-0019 Gamybės, pramonės 1992 821.53 kv. m 2P1p n.d.
Pastatas- Sandėlis Unikalus daikto numeris: Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Statybos pabaigos metai: Bendras plotas: Žymėjimas plane: Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė:	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A 8898-9003-0030 Sandėliavimo 94 275.11kv. m 3F1p n.d.
Žemės sklypo nuomos teisės Unikalus daikto numeris: Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės sklypo naudojimo būdas: Žemės sklypo plotas: Savininkas: Patikėtinis: Nuomininkas: Pagrindas: Plotas: Terminas:	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A 8890-0001-0062 Kita Komerinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 0,3995 ha LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Šilutės rajono savivaldybė, a.k. 111102445 Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394 1999-06-18 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N88/99-0210 0.3995 ha iki 2098-06-21

IŠVADA:

Vertinamo turto rinkos vertė 2026-07-31 dienai yra 49 000 Eur (keturiasdešimt devyni tūkstančiai eurų).

Pastabos ir prielaidos:

- Vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.
- Turtas buvo profesionaliai apžiūrėtas vertintojo 2026-07-31. Turta apžiūrėjo vertintojas Donatas Bulvydas..
- Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškiliusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

Komentaras dėl taikyto metodo ir PVM:

- Turto rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu, taikant lyginamąjį metodą nustatyta vertinamo turto vertė yra su PVM. Jei dėl tam tikrų, vertintojui nežinomų priežasčių, vertinamas turtas pagal LR pridėtinės vertės mokesčio įstatymą yra priverstinai taikomo PVM objektas, PVM turi būti išskaičiuotas iš nustatytos vertinamo turto vertės.

Komentaras dėl vertinamo turto energinio naudingumo:

- Informacijos apie pastatų energinį naudingumą Statybos sektoriaus vystymo agentūros registre nėra. Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į pastato paskirtį, statybos metus ir tikėtiną konstrukcijų medžiagiškumą, pastato energinis naudingumas turėtų atitikti žemiausios energinio naudingumo klasės reikalavimus.

Ataskaitą ir išvadą dėl turto vertės parengė ir pasirašė Turto vertintojas Donatas Bulvydas

Lietuvos Respublikos Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto 2011-05-02 išduotas Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000606.

Kontaktiniai duomenys:
Donatas Bulvydas
azura.estate@gmail.com
Tel+370 699 24587

Ataskaitą ir išvadą dėl turto vertės patvirtino MB „Azura Estate“ įgaliotas asmuo Asta Bulvydienė

MB „Azura Estate“
Kontaktiniai duomenys:
MB „Azura Estate“
Įmonės kodas 306634352
azura.estate@gmail.com
Vytauto g. 7, Klaipėda

Turto vertinimas parengtas MB „Azura Estate“, juridinio asmens kodas vardu, buveinės adresas Vytauto g. 7-5, Klaipėda, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras). Šis vertinimas parengtas remiantis LR Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu (2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575); LR turto ir verslo vertintojų rūmų etikos kodeksu; Tarptautiniais turto vertinimo standartais (IVS), Europos turto vertinimo standartais (EVS), Europos Bendrųjų Duomenų Apsaugos Reglamentu, sutartimi su VĮ Registrų centras dėl duomenų teikimo ir jų naudojimo turto vertinimo procese, kitais teisės aktais, įtakojuisiais turto rinkos vertę ar vertės nustatymą tiek, kiek jie neprieštarauja LR Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymui, Tarptautiniams vertinimo standartams, Europos vertinimo standartams.

TURINYS

IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS NR. AE2.26/132	2
1. TURTO INDIVIDUALŪS POŽYMIAI	5
1.1. Vertinamo turto vieta	5
1.2. Vertinamo turto individualios charakteristikos	7
2. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	14
2.1. Maksimalus ir geriausio turto panaudojimas.....	14
2.2. Vertinimo metodai.....	14
2.3. Vertės nustatymas lyginamuoju metodu	14
Vertinimo ataskaitos duomenys	36

PRIEDAS NR. 1 TURTO VERTINIMO ĮMONĖ

PRIEDAS NR. 2 TURTO APŽIŪROS AKTAS

PRIEDAS NR. 3 RINKOS APŽVALGA

PRIEDAS NR. 4 VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

PRIEDAS NR. 5 TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

PRIEDAS NR. 6 DARBO APIMTIES APRAŠYMAS, INFORMACIJOS ŠALTINIAI

PRIEDAS NR. 7 VERTINIMO PRIELAIIDOS, RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

PRIEDAS NR. 8 NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO IR REGISTRO DUOMENYS, KITA INFORMACIJA

1. TURTO INDIVIDUALŪS POŽYMIAI

1.1. Vertinamo turto vieta



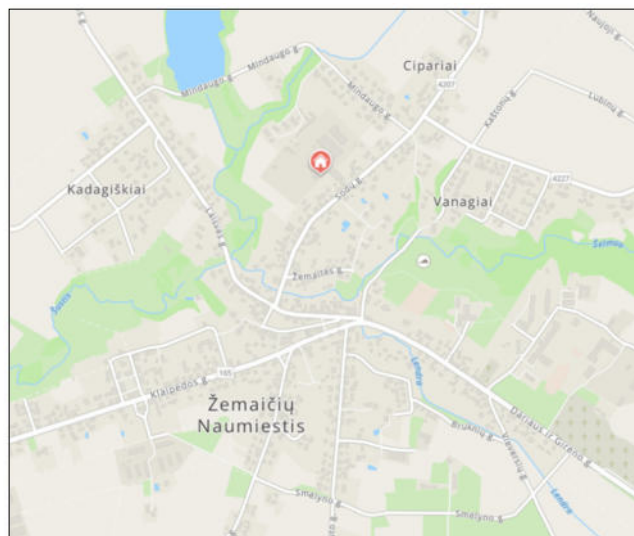
Šilutės rajonas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Kuršių nerija, šiaurėje – su Klaipėdos rajonu, Baltijos jūra ir Kuršių mariomis, – su Kretingos, rytuose – su Šilalės, Tauragės rajonais, Pagėgių savivaldybe, pietuose – su Rusija Federacija (Nemunu).

Šilutės rajono savivaldybės teritorija – 1714 km², savivaldybę sudaro 1 miestas, 7 miesteliai, 288 kaimai, 2021 m. pradžioje Šilutės rajono savivaldybėje gyvenamąją vietą deklaravo 42873 gyventojai. Šilutės miestą su tarptautiniais transporto koridoriais (automagistrale A1 ir magistrale A12) ir apskrities centru Klaipėda jungia 141 krašto kelias ir magistralinio geležinkelio linija.

Šilutės rajono savivaldybėje naudojamos žemės ūkio naudos – 71102 ha, tai sudaro 49,6 % bendro savivaldybės ploto, ariama žemė sudarė 42317 ha, pasėliai – 41221 ha, kultūrinės ir natūralios ganyklos, pievos – 26889 ha, sodai ir uogynai – 728 ha. Nemuno deltos regioninio parko, esančio Šilutės rajono savivaldybės teritorijoje, plotas yra 28870 ha, miškai sudaro 10 proc. savivaldybės teritorijos. Čia randama apie 300 paukščių rūšių, per 170 paukščių rūšių parke peri. Parke stūkso 7 piliakalniai. Nemuno delta padidinto visuomenės dėmesio sulaukia dėl besikartojančių potvynių, kurių metu užliejama apie 400 km teritorija, kartais potvynis priartėja prie Šilutės miesto. Šilutės rajono savivaldybės polderiuose (nusaustuose ir pylimais atskirtose žemumose, iš kurios vanduo šalinamas siurbliais) supilta 255 km pylimų, iš jų 42 km – iš durpių.

Per savivaldybę eina magistralinis kelias, jungiantis Šilutę ir Klaipėdą, geležinkelis Klaipėda – Pagėgiai. Rajono centras – Šilutė (21 tūkst gyventojų), išsidėstęs 48 km atstumu nuo Klaipėdos miesto. Rajone pastaruoju metu sparčiai vystosi turizmo infrastruktūra – pramogos Minijos upe, plečiasi pamaryje esantys Rusnės, Kintų kaimai.

Vertinamas turtas yra Žemaičių Naumiesčio miestelyje, atliekančiame seniūnijos centro funkcijas. Miestelis išsidėstęs Šilutės rajono rytinėje dalyje, prie Šuščio ir Šelmens upių santakos. Miestelį kerta krašto kelias KK165 (Šilutė–Tauragė), užtikrinantis tiesioginį ryšį su rajono centru Šilute (apie 14 km) bei Tauragės regionu. Taip pat rajono keliais pasiekiami Pagėgiai ir Vainutas. Logistiniu požiūriu vieta palanki regioniniam krovinių ir keleivių transportui. Dominuojanti veiklos sritis seniūnijoje – augalininkystė, pieninė ir mėsinė gyvulininkystė bei ūkių aptarnavimo paslaugos. Apylinkėse veikia stiprūs ūkininkų ūkiai ir žemės ūkio bendrovės. Smulkiosios pramonės įmonės orientuotos į medienos apdirbimą, baldininkystę, maisto produktų gamybą bei metalo apdirbimą/remontą. Miestelyje veikia kelios mažmeninės prekybos parduotuvės, vaistinė, logistikos ir transporto paslaugų įmonės, žemės ūkio technikos remonto bei kitos būtinos paslaugos. Miestelyje veikia Žemaičių Naumiesčio gimnazija (užtikrinanti pradinį, pagrindinį ir vidurinį išsilavinimą) bei ikimokyklinio ugdymo skyrius (darželis). Taip pat veikia profesinio mokymo skyriaus padalinys (Šilutės profesinio mokymo centro infrastruktūra. Veikia ambulatorija (pirminės sveikatos priežiūros centras), vaistinė bei palaikomojo gydymo ir socialinės globos įstaigos / padaliniai, teikiantys paslaugas vyresnio amžiaus bei socialiai pažeidžiamiems asmenims. Miestelyje veikia Šilutės kultūros centro Žemaičių Naumiesčio filialas, viešosios bibliotekos filialas, tradicinis muziejus (Etnografijos muziejus). Aktyviai reiškiasi vietos bendruomenė, organizuojanti kultūrinius renginius ir atstovaujanti vietos gyventojų interesams. Miestelyje išplėtoti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tvarkymo tinklai, įgyvendinti infrastruktūros modernizavimo projektai (gatvių apšvietimo atnaujinimas, viešųjų erdvių sutvarkymas). Vyrauja individualių gyvenamųjų namų užstatymas, tačiau yra ir keletas nedidelių daugiabučių gyvenamųjų namų.



Vertinimo objektas yra miestelio šiaurinėje dalyje esančioje pramoninėje zonoje, privažiavimas – asfaltuotas (Sodų gatve). Vertinamo turto artimojoje aplinkoje yra kitos gamybinės teritorijoje, sandėliavimo pastatai, individualūs gyvenamieji namai. Susisiekimo individualiu transportu požiūriu vertinamas turtas yra vidutiniškai patogioje vietoje – geros susiekimo sąlygos individualiu transportu su Šilutės miesto centru (14 km), aplinkiniais miesteliais (Švėkšna, Vainutu ir kitais), visuomeninio transporto požiūriu – susisiekimas sudėtingas. Geros parkavimo sąlygos kieme esančioje automobilių stovėjimo aikštelėje šalia pastato. Įvažiavimas - per kaimyninę teritoriją (yra rakinami vartai, visa teritorija aptverta). Vertinamo turto paskirtis (pramonės/sandėliavimo) atitinka teritorijų planavimo dokumentuose numatytas galimas paskirtis šioje teritorijoje.



Išvada dėl vertinamo turto dislokacijos

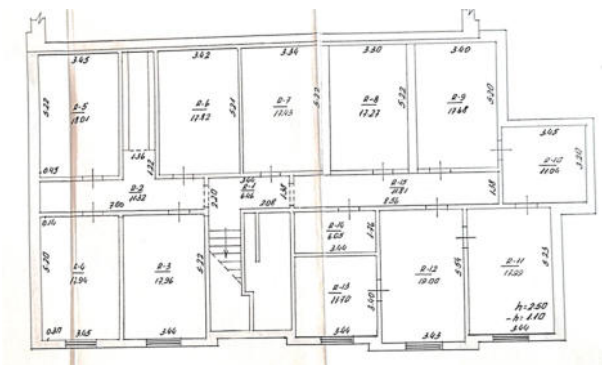
Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojo nuomone, objekto dislokacija palanki pramonės/sandėliavimo veiklai.

1.2. Vertinamo turto individualios charakteristikos

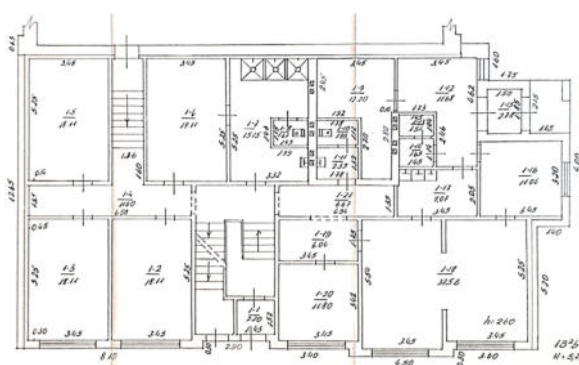
Pastatas - Administracinis, Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

Patalpų išplanavimas

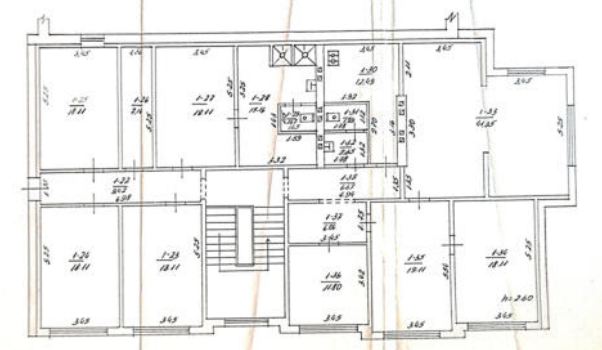
Cokolinis aukštas



I-as aukštas



II-as aukštas



Aprašymas / pastabas	nėra
Unikalus daikto numeris	8898-9003-0021
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Administracinių
Žymėjimas plane	1B2b
Statybos pabaigos metai	1992
Baigtumo procentas	100%
Aukštų skaičius	2
Bendras plotas	662,63 kv. m
Kitos daiktinės teisės	įrašų nėra
Juridiniai faktai	įrašų nėra
Žymos	įrašų nėra
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė	Informacijos apie pastatų energinį naudingumą Statybos sektoriaus vystymo agentūros registre nėra. Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į pastato paskirtį, statybos metus ir tikėtiną konstrukcijų medžiagiškumą, pastato energinis naudingumas turėtų atitikti minimalius tokio tipo pastatams keliamus energinio naudingumo reikalavimus (ne aukštesnė nei F EN klasė).
Inžinerinė įranga	
Elektra	įvadas, išvedžiota instaliacija.
Šildymas	nėra.
Vandentiekis	įvadas
Nuotekų šalinimas	išvadas
Dujos	nėra.
Oro rekuperacija	nėra.
Oro kondicionavimas	nėra.
Išvada dėl patalpų inžinerinės įrangos būklės: Bloga, remiantis išorinės vizualinės apžiūros duomenimis, pastatas apleistas, visa inžinerinė įranga yra fiziškai pažeista, norint eksploatuoti pastatą, būtina atnaujinti inžinerinę įrangą	
Konstrukciniai elementai	
Sienos	gelžbetonio konstrukcijų, neapšiltintos, apdaila – be apdailos.
Stogo danga	bituminė.
Stogo tipas	sutapdintas, neapšiltintas.
Pamatai	betono, neapšiltinti.
Langai	plastiko profilio, su stiklo paketu.

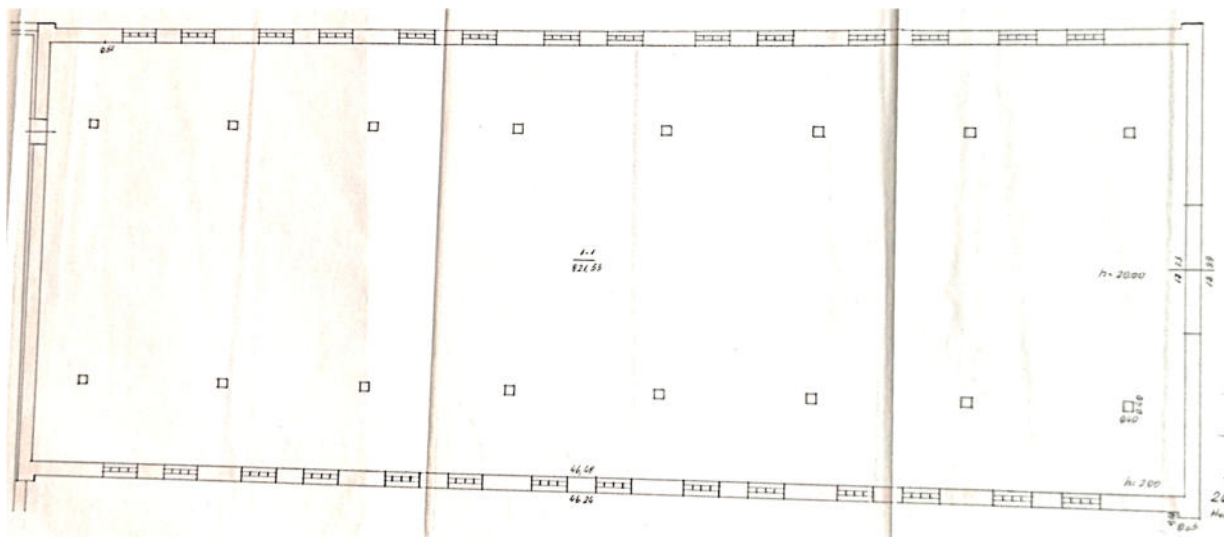
Išorės durys	medžio.
Išvada dėl įrengtų pastato konstrukcinių turto elementų būklės: labai bloga, pastatas apleistas, matomi prabėgimai pro stogą.	
Vidaus patalpų apdaila	
Sienos	dažai/plytelės/tapetai/dailylentės
Lubos	Dažytos/dailylentės/jv.apdailos medžiagos
Grindys	Plytelės/kiliminė danga/PVC danga
Vidaus durys	laminuotos.
Išvada dėl patalpų apdailos: vidaus patalpų būklė – patalpos apleistos, apdaila pažeista dėl pastato stogo, klimatinio poveikio, reikalingas visiškas apdailos atnaujinimas	
Išvada dėl pastato ir inžinerinės įrangos būklės: labai bloga	
Inžinerinė įranga, kurios vertė įtraukta į vertinamo turto vertę	Esama inžinerinė įranga.

Pagrindinės nuotraukos



Pastatas - Mechaninės dirbtuvės, Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

Patalpų išplanavimas



Bute yra prieangis (1), koridorius (2), svetainė (6), virtuvės patalpa (3), miegamieji (5,7,8), sanmazgas (9). Vertintojo nuomone, patalpų suplanavimas neatitinka šiuolaikinių reikalavimų patalpų planavimui.

Aprašymas / pastabos	nėra
Unikalus daikto numeris	8898-9003-0019
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Gamybos, pramonės
Statybos pabaigos metai	1989
Bendras plotas	821.53 kv. m
Žymėjimas plane	2P1p
Baigtumo procentas	100%
Aukštų skaičius	1
Kitos daiktinės teisės	įrašų nėra
Juridiniai faktai	įrašų nėra
Žymos	įrašų nėra
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė	Informacijos apie pastatų energinį naudingumą Statybos sektoriaus vystymo agentūros registre nėra. Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į pastato paskirtį, statybos metus ir tikėtiną konstrukcijų medžiagiškumą, pastato energinis naudingumas turėtų atitikti minimalius tokio tipo pastatams keliamus energinio naudingumo reikalavimus (ne aukštesnė nei F EN klasė).

Inžinerinė įranga	
Elektra	įvadas, išvedžiota instaliacija.
Šildymas	Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis	nėra
Nuotekų šalinimas	nėra
Dujos	nėra.
Oro rekuperacija	nėra.
Oro kondicionavimas	nėra.

Išvada dėl patalpų inžinerinės įrangos būklės: Bloga, remiamis išorinės vizualinės apžiūros duomenimis, pastatas apleistas, visa inžinerinė įranga yra fiziškai pažeista, norint eksploatuoti pastatą, būtina atnaujinti inžinerinę įrangą

Konstrukciniai elementai	
Sienos	plytų, neapšiltintos, apdaila – be apdailos.
Stogo danga	skardos.
Stogo tipas	Arkos formos, apšiltintas, stogas ir apšiltinimas pažeisti meteorologinių veiksnių
Pamatai	betono, neapšiltinti.
Langai	Stiklo blokėliai/metalo su stiklu
Išorės durys	Plastikiniai segmentiniai stumdomi vartai su jėgimo durimis/metaliniai atverimai vartai

Išvada dėl įrengtų pastato konstrukcinių turto elementų būklės: labai bloga, pastatas apleistas, matomi prabėgimai pro stogą, pažeistas apšiltinimas

Vidaus patalpų apdaila	
Sienos	nėra
Lubos	nėra
Grindys	betonas
Vidaus durys	Metalo/medžio

Išvada dėl patalpų apdailos: vidaus patalpų būklė – patalpos apleistos, apdaila pažeista dėl pastato stogo, klimatinio poveikio, reikalingas atnaujinimas

Išvada dėl pastato ir inžinerinės įrangos būklės: labai bloga	
Kita informacija	Įrengti tiltiniai kranai

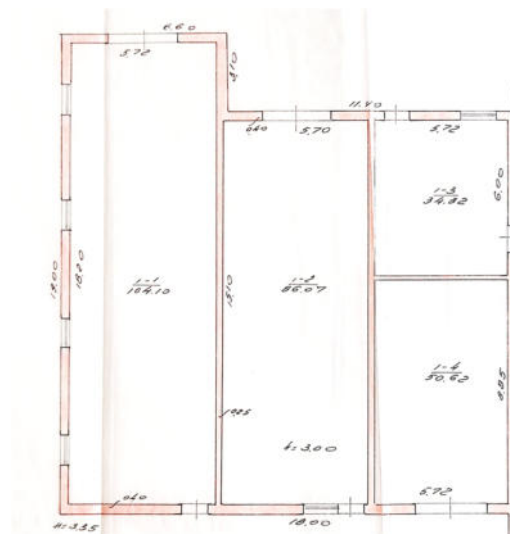
Inžinerinė įranga, kurios vertė įtraukta į vertinamo turto vertę	Esama inžinerinė įranga.
--	--------------------------

Pagrindinės nuotraukos



Pastatas – Sandėlis, Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

Patalpų išplanavimas



Aprašymas / pastabos	nėra
Unikalus daikto numeris	8898-9003-0030

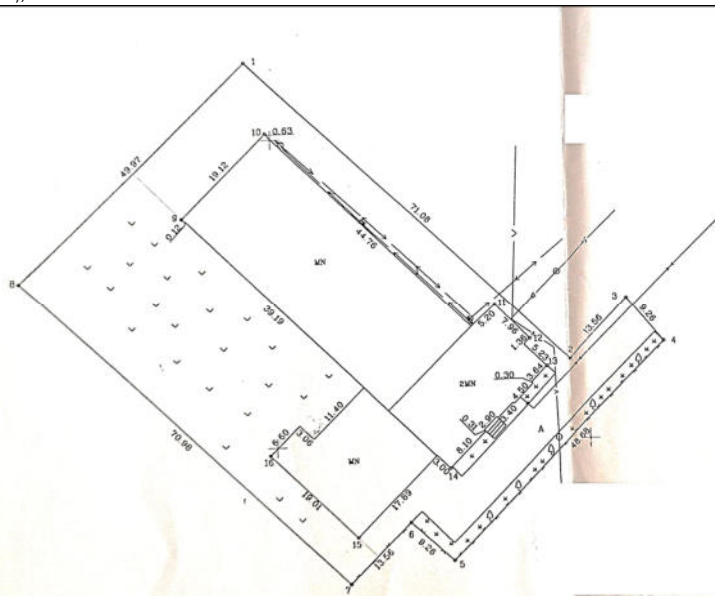
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Sandėliavimo
Statybos pabaigos metai	1994
Bendras plotas	275.11 kv. m
Žymėjimas plane	3F1p
Baigtumo procentas	100%
Aukštų skaičius	1
Kitos daiktinės teisės	įrašų nėra
Juridiniai faktai	įrašų nėra
Žymos	įrašų nėra
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė	Informacijos apie pastatų energinį naudingumą Statybos sektoriaus vystymo agentūros registre nėra. Vertintojo nuomone, atsižvelgiant į pastato paskirtį, statybos metus ir tikėtiną konstrukcijų medžiagiškumą, pastato energinis naudingumas turėtų atitikti minimalius tokio tipo pastatams keliamus energinio naudingumo reikalavimus (ne aukštesnė nei F EN klasė).
Inžinerinė įranga	
Elektra	įvadas, išvedžiota instaliacija.
Šildymas	nėra
Vandentiekis	nėra
Nuotekų šalinimas	nėra
Dujos	nėra.
Oro rekuperacija	nėra.
Oro kondicionavimas	nėra.
Išvada dėl patalpų inžinerinės įrangos būklės: Vidutinė	
Konstruktiniai elementai	
Sienos	plytų, neapšiltintos, apdaila – be apdailos.
Stogo danga	bituminė.
Stogo tipas	Sutapdintas, neapšiltintas,
Pamatai	betono, neapšiltinti.
Langai	nėra
Išorės durys	Mediniai atveriami vartai
Išvada dėl įrengtų pastato konstrukcinių turto elementų būklės: vidutinė	
Vidaus patalpų apdaila	
Sienos	nėra
Lubos	nėra
Grindys	betonas
Vidaus durys	nėra
Išvada dėl patalpų apdailos: vidaus patalpų būklė – vidutinė, patalpos pritaikytos dirbtuvių/sandėliavimo veiklai	
Išvada dėl pastato ir inžinerinės įrangos būklės: labai bloga	
Inžinerinė įranga, kurios vertė įtraukta į vertinamo turto vertę	Esama inžinerinė įranga.

Pagrindinės nuotraukos





žemės sklypo nuomos teisės, Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

Unikalus daikto numeris	8890-0001-0062
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	5563/0005:136 Veiviržėnų k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas	0,3995 ha
Savininkas	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Kitos daiktinės teisės	Servitutas - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis)
Juridiniai faktai	Sudaryta nuomos sutartis - Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394 - Įregistravimo pagrindas: 1999-06-18 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N88/99-0210 - Plotas: 0.3995 ha - Terminas: Nuo 1999-06-21 iki 2098-06-21
Žymos	Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: - vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 0.0272 ha
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu	Įrašų nėra
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 24 kv. m
Žemės sklypo planas	
Žemės sklypo forma, reljefas	Žemės sklypo dalies forma netaisyklingo daugiakampio, forma racionali, reljefas lygus.
Privažiavimo sąlygos	Patogios, asfaltuota gatvė

Želdiniai, aplinka	Teritorija apleista, apaugusi žolėmis, krūmais, aptverta bendra tvora kartu su šalia esančiomis kitomis pramonės teritorijomis
Sklype esantys statiniai, neįregistruoti NT registre	tvora, kiemo aikštelė
Kita informacija	Nėra

Duomenų šaltinis: ataskaitoje buvo naudoti duomenys, surinkti vertinamo turto apžiūros metu, kadastro byloje bei nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė esantys duomenys.

Pastabos:

- Šioje ataskaitoje pateikiamų ir analizuojamų vertinamo objekto plotų pagrindas – NT registre įregistruotas objekto plotas.
- Vertinamo objekto baigtumas Nekilnojamojo turto registre: vertintojo nuomone, vertinimo dienai atitinka faktinį objekto konstruktyvų baigtumą
- Vertintojo nuomone, nustatyta energinio naudingumo klasė iš esmės atitinka faktinę situaciją (nepastebėta aplinkybių, dėl kurių nurodyta energinio naudingumo klasė galėtų skirtis nuo nurodytos.
- Vertintojo nuomone, nustatyti apribojimai, įregistruotos žymos, juridiniai faktai ir kitos daiktinės teisės nustatytai turto vertei bei turto vertės nustatymo eigai įtakos neturi.

2. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

2.1. Maksimalus ir geriausias turto panaudojimas

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

Plėtos galimybės ir alternatyvus turto panaudojimas

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas neturi plėtos galimybių, kurios galėtų būti reikšmingos ir veikti šioje ataskaitoje nustatytą turto vertę, taip pat vertintojui nebuvo pateikti dokumentai, numatantys plėtos galimybes arba alternatyvų turto panaudojimą. Kadangi vertinamo turto esamas panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą, vertintojo nuomone, alternatyvūs turto panaudojimo būdai nebūtų efektyviausias (pelningiausias) vertinamo turto panaudojimas.

Išvada dėl maksimalaus ir geriausio vertinamo turto panaudojimo bei plėtos galimybių ir (arba) alternatyvaus panaudojimo: Vertintojo nuomone, vertinamo turto pritaikymas esamai paskirčiai yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, todėl jo dabartinis panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą.

2.2. Vertinimo metodai

Vertinimo metodai yra: a) lyginamasis metodas (vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui); b) Pajamų metodas (turto teikiamos naudos – grynyųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę); c) Išlaidų (kaštų) metodas (nustatoma atkuriamoji turto vertė).

Metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės:

- Lyginamasis metodas: šiuo atveju taikytinas, kadangi buvo surinkta pakankamai duomenų apie panašaus turto sandorius per paskutinius 36 mėn.
- Pajamų metodas: kadangi vertinamas turtas yra labai blogos būklės, netinkamas jokiai veiklai ir jį atviroje rinkoje išnuomoti būtų neįmanoma, o taip pat nėra parengtos patalpų įrengimo ir paruošimo nuomai projektas bei apskaičiuotos investicijos, dėl aukščiau išvardintų priežasčių ir patikimų duomenų piniginiams srautams apskaičiuoti trūkumo Pajamų metodas neatspindėtų objektyvios turto vertės.
- Išlaidų (kaštų) metodas: taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Kadangi šiuo atveju, vertinamo turto vertę įmanoma nustatyti kitais metodais, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų, kurie negali būti išnuomoti atviroje rinkoje kategorijai, išlaidų (kaštų) metodas neatspindėtų vertinamo turto rinkos vertės.

2.3. Vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Vertintojas, nustatydamas turto vertę, naudojo faktinius analogiškų nekilnojamojo turto objektų pirkimo – pardavimo sandorius (duomenų šaltinis – VĮ „Registų centras“ duomenų bazė). Vertintojas, atrinkdamas sandorius iš duomenų bazės, vadovavosi šiais kriterijais: **analogiška vertinamam objektui vieta (Šilutės, Šilalės, Tauragės rajonai išskyrus rajonų centrus bei su jais besiribojančias pramonės teritorijas), paskirtis – pramonės/sandėliavimo /garažų, plotas nuo 1000 m² iki 4000 m², statybos metai nuo 1900 iki 1999, baigtumas – 100 %, bloga būklė).**

Analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindas yra pasirinktų lyginamųjų objektų pagrindinių, labiausiai įtakojančių turto vertę charakteristikų (vieta, paskirtis, statybos metai, būklė ir t.t.), panašumas į vertinamąjį objektą. Tuo atveju, jei vertinamo ir lyginamųjų objektų charakteristikos yra nevienodos, nustatomos skirtumų tarp objektų pataisos ir jomis koreguojamos sandorių kainos, siekiant lyginamųjų objektų charakteristikas prilyginti vertinamo objekto charakteristikoms. Vertintojas, nustatydamas pataisų dydžius, atsižvelgė į šias aplinkybes:

- Vietos pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų vietos įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Vietos pataisa apskaičiuojama atsižvelgiant į santykinius skirtumus tarp VĮ Registų centras apskaičiuotų verčių zonų koeficientų.

- Ploto pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų ploto įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Kadangi didesnio ploto objektai, vertintojo nuomone, yra mažiau likvidūs, buvo pritaikyti 0,01 dydžio kiekvieniems 5% vertinamo objekto dydžio ploto pataisos koeficientai.
- Komunikacijų pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų inžinerinės infrastruktūros įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Objektams, kuriuose nėra įrengta inžinerinė infrastruktūra, priskirtas koeficientas 1,0, o objektams, kuriuose yra įrengtas vandentiekis pridedamas pataisos koeficientas 0,03, objektams, kuriuose yra įrengtas nuotekų šalinimas pridedamas pataisos koeficientas 0,03, objektams, kuriuose yra įrengtas dujotiekis pridedamas pataisos koeficientas 0,04, objektams, kuriuose yra įrengtas oro kondicionavimas arba oro rekuperacija, pridedamas pataisos koeficientas 0,02. Pataisa apskaičiuojama vertinamo objekto pataisos koeficientą padalinus iš lyginamojo objekto pataisos koeficiento.
- Patalpų būklės (baigtumo) pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų būklės įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Objektams, kurių būklė nevienoda, taikomas atitinkamas pataisos koeficientas.
- Privažiavimo pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų privažiavimo kelio įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Objektams, kurie turi prastesnį privažiavimą, buvo pritaikytas 0,1 dydžio pataisos koeficientas.
- Šildymo pataisa. Ši pataisa atspindi lyginamojo ir vertinimo objektų šildymo infrastruktūros įtaką jų patrauklumui, likvidumui ir kainų skirtumui. Objektams, kuriuose nėra įrengta šildymo sistema, priskirtas koeficientas 1, objektams, kuriems įrengtas miesto šildymas, priskirtas koeficientas 1,05, o objektams, kuriuose įrengta vietinė šildymo sistema arba reguliuojamas miesto šildymas su individualia apskaita -priskirtas koeficientas – 1,1.
- Pardavimo laiko, statybos metų, sienų medžiagos, privažiavimo, automobilių stovėjimo vietos, sklypo pataisos netaikomos, kadangi vertintojas neturėjo duomenų apie skirtumus tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų charakteristikų. Turto rinkos vertės skaičiavimai yra pateikiami lentelėje „Turto vertės nustatymas“.

Lyginamaisiais vienetais Vertintojas pasirinko 1 m² kainą.

Lentelė. Turto vertės nustatymas

Charakteristikos	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
	Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A	Vinginkai, Pilies g. 2		Skaudvilė, Ryšinkų g. 5		Vilkyčiai, Malūno g. 5	
Verčių zona	47.11	46.2		50.4		47.9	
Pardavimo kaina, Eur		20000		53500		150000	
1kv.m kaina, Eur		19 €		36 €		38 €	
			Pataisa		Pataisa		Pataisa
Pardavimo laikas		2026-05		2024-04		2024-07	
Verčių zonos koeficientas	0,41	0,43		0,38		0,58	
Bendras plotas, kv.m	1759,27	1042,87		1488,52		3906,96	
Komunikacijos	nėra	nėra		vandentiekis, nuotekos,		vandentiekis, nuotekos,	
Privažiavimas	asfaltuotas	žvyrkelis		asfaltuotas		asfaltuotas	
Aukštų skaičius	1/1	/1		/1		/1	
Kiti statiniai	nėra	nėra		nėra		nėra	
Baigtumo procentas	100%	100%		100%		100%	
Šildymas	nėra	Nėra		Vietinis centrinis šildymas		Vietinė šildymo sistema	
Statybos/renovacijos metai	1992	1967		1978		1958	
Sienos	Plytų/blokų	Plytos		Metalas su karkasu		Plytos	
Parkingas	Kieme	Kieme		Kieme		Kieme	
Energinis naudingumas	n.d.	n.d		n.d		n.d	
Žemės sklypo plotas, ha	nuomojamas	nuomojamas		nuomojamas		nuomojamas	
Bendra pataisa		1,02		0,88		0,82	
Koreguota 1 kv.m pardavimo kaina,		20 €		32 €		32 €	
Nustatyta vertė				48 676 €			
Turto vertė, nustatyta lyginamuoju metodu	28 Eur/kv. m			49 000 €			

Išvada dėl vertinamo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu:

Vertinamo turto, adresu Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A, rinkos vertė 2026-07-31 dienai, nustatyta lyginamuoju metodu, yra **49 000 Eur (keturiasdešimt devyni tūkstančiai eurų)**.

Priedas Nr. 1 TURTO VERTINIMO ĮMONĖ



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

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

PAŽYMĖJIMAS

Nr. L4-000217

kuriuo įrodoma, kad

MB Azura Estate

kodas 306634352

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

įrašyta 2023 m. gruodžio 13 d.

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

2023 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. V1-162

Vyresnioji patarėja

A.V.



Svajonė Alunderienė

KOPIJA

TURTO VERTINTOJO KVALIFIKACIJOS PAŽYMĖJIMAS

Nr. A 000606

Donatas Bulvydas ()

(vardas, pavardė, asmens kodas)

išlaikė **nekilnojamojo turto** vertintojo egzaminą
(sritis)

Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Vilniuje

2011 m. gegužės 2 d.

Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir

turto vertinimo instituto direktoriaus

2011 m. gegužės 2 d.

įsakymu Nr. B1-13

Direktorius



Lina Lizūnaitė

Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimas

Liudijimas/polisas Nr.: LT26-TVCA-00000055-2



Draudimo rūšis: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimas
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Draudimo laikotarpis

Draudimo liudijimo išdavimo data: 2026.04.30

Nuo: 2026.04.30 09:28 Iki: 2027.04.29 23:59

Draudėjas

Įmonė, Įmonės kodas: **MB AZURA ESTATE, 306634352**
PVM kodas, Adresas, Kontaktai: **LT100017099217, Vytauto g. 7-5, LT-92138, Klaipėda, Lietuva, donatas011@gmail.com, +37069924587**

Įmoka

Draudimo įmoka: **133.00 EUR (Vienas šimtas trisdešimt trys eurai, 00 ct)**
Saugumo įnašas: **13.30 EUR (Trylika eurų, 30 ct)**
Mokėtina suma: **146.30 EUR (Vienas šimtas keturiasdešimt šeši eurai, 30 ct)**

Įmokos mokėjimo grafikas (Įmokos sumokėti iki nurodytos datos)

1. 2026.04.28 146.30 EUR

Apdrausta veikla

✓ Turto arba verslo vertinimas

Draudimo sąlygos

Metinės turto arba verslo vertinimo veiklos pajamos, EUR: **25 000.00 EUR**
Turto arba verslo vertintojų skaičius: **1**
Veiklos vykdymo trukmė metais: **26**
Bendra draudimo suma: **150 000.00 EUR**
Draudimo suma vienam draudžiamajam įvykiui: **60 000.00 EUR**
Besąlyginė išskaita: **870.00 EUR**
Retroaktyvus laikotarpis: Nuo 2025-11-28 dienos. Draudėjas patvirtina, kad iki 2026-04-30 dienos pretenzijų dėl apdraustos profesinės veiklos neturi ir apie galimas pareikšti nežino
Teritorija: Lietuvos Respublika
Draudimo objektas: Draudėjo turiniai interesai, susiję su Draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ar Draudėjo ir BTA sutartu pratęstu pretenzijos pareiškimo laikotarpiu, dėl draudimo sutarties galiojimo metu, ar BTA ir Draudėjo sutartu retroaktyviu laikotarpiu, dėl Draudėjo netinkamai suteiktų ir (ar) teikiamų turto ir verslo vertintojo profesinių paslaugų.
Draudimo sutarties pagrindas: Draudimo sutartis sudaryta pagal AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" filialo Lietuvoje, taisyklės Nr. 13TVCA.02, kurios yra neatskiriama draudimo sutarties dalis.
Draudimo sutarties įsigaliojimas: Draudimo sutartis įsigalioja nuo to momento, kai draudėjas sumoka visą ar pirmą draudimo įmoką, bet ne anksčiau nei draudimo laikotarpio pradžia. Jeigu Draudėjas sutartyje numatytu terminu nesumoka pirmos ar visos draudimo įmokos, tai draudimo sutartis neįsigalioja ir anuliuojama be atskiro draudiko pranešimo praėjus 10 dienų po įmokos mokėjimo termino.
Pretenzijų/ žalų istorija: Nėra pretenzijų/žalų per 3 metus

Papildoma informacija

Nuo 2026-01-01 draudimo įmoka naujiems poliso įtraukimams, taip pat įmoka už poliso pakeitimus bus didinama 10% atsižvelgiant į LR Saugumo įnašo įstatymo (2025 m. birželio 17 d. Nr. XV-283) reikalavimus. Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.
Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.
BTA neturi teisės teikti draudimo paslaugų bei neprivalo mokėti draudimo išmokos ar suteikti kitokio pobūdžio naudos pagal draudimo sutartį, jei tokiu draudimo paslaugų ar naudos suteikimu, taip pat draudimo išmokos išmokėjimu: a. BTA pažeistų Jungtinių Tautų Organizacijų rezoliucijomis arba prekybos ar ekonominėmis sankcijomis, Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos, Jungtinės Karalystės ar Jungtinių Amerikos Valstijų norminiais aktais taikomas sankcijas, draudimus ar apribojimus; b. Perdraudimo bendrovė, kuriai draudimo sutartis buvo pateikta dėl perdraudimo, pažeistų taikomas sankcijas, draudimus ar apribojimus, kurie yra įtvirtinti valstybės, kurioje registruota perdraudimo bendrovė, teisės aktais.
Draudiko darbuotojas gauna kintamąją atlyginimo dalį, susijusią su draudimo sutarties sudarymu.
Draudiko darbuotojas ir/ar draudiko agentas rekomendacijos neteikia.

Asmens duomenų apsauga

Draudiklas: AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buvėlinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą į. k. 306665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Laisvės pr. 10, LT-04215, Vilnius, Lietuva

Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

Priedas Nr. 2 VERTINTOJO NEPRIKLAUSOMUMO DEKLARACIJA

Aš, turto vertintojas, Donatas Bulvydas, pareiškiu, kad atlikau objektyvų ir nešališką šio turto vertinimą, atitinkantį Tarptautinius turto vertinimo standartus ir Europos turto vertinimo standartus.

Vertinamas turtas:

Turto pavadinimas: **Pastatas - Administracinis**

Turto adresas: **Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A**

Turto pavadinimas: **Pastatas - Mechaninės dirbtuvės**

Turto adresas: **Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A**

Turto pavadinimas: **Pastatas - Sandėlis**

Turto adresas: **Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A**

Turto pavadinimas: **Žemės sklypo nuomos teisės**

Turto adresas: **Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A**

Patvirtinu, kad nesu susijęs jokiais reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu, jo savininku (-ais), vertinimo užsakovu (-ais), neturiu vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių, artimos giminystės ryšių, jokių asmeninių interesų, išankstinio požiūriu į turtą ar suinteresuotas šalis.

Turto vertintojas Donatas Bulvydas

2026-08-06

Priedas Nr. 3 RINKOS APŽVALGA

EKONOMIKOS TENDENCIJOS. SEB MAKROEKONOMIKOS APŽVAGA

Vidaus vartojimas. Mažmeninės prekybos, neįtraukus degalų ir transporto priemonių prekybos, apyvarta lyginamosiomis kainomis per 2025 metų 11 mėnesių buvo 6,6 proc. didesnė negu tokiu pat metu užpernai. Eurais apyvarta padidėjo 10,2 procento. Tai istoriškai pakankamai stiprus rezultatas. Tiesa, didžiąją dalį to augimo lėmė labai spartus įmonių, kurių veikla pagal ekonominį klasifikatorių yra užsakomasis pardavimas paštu arba internetu, pardavimų augimas. Didžiausius neigiamus pokyčius pernai matėme degalų prekybos sektoriuje. Šia veikla besiverčiančių įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis buvo 6,9 proc. mažesnė negu pernai tuo pačiu metu. Pagrindinė to priežastis – pernai padidėjęs dyzelino akcizas ir atsiradusi CO2 dedamoji degalams. Valstybinės mokesčių inspekcijos duomenimis, deklaruotas dyzelino kiekis per vienuolika mėnesių buvo 14 proc. mažesnis negu prieš metus. Deklaruotas benzino kiekis augo 5,9 procento, o tai susiję su augančiu benzinu varomų automobilių skaičiaus didėjimu. Šiomet dyzelino akcizas dar padidėjo 3,4 ct/l. Benzino CO2 dedamoji ūgtelėjo 4,9 ct/l. Kadangi kaimyninės valstybės dyzelino akcizo nekeitė, ar didino nedaug, skirtumas tarp dyzelino kainų Lietuvoje ir kitose aplinkinėse šalyse dar padidėjo. Pavyzdžiui, šiomet Lenkijoje dyzelino kaina yra 10-15 ct/l mažesnė negu Lietuvoje. Tai neišvengiamai daro Lietuvą nepatrauklią vadinamiesiems tranzitiniais vežėjams – stambioms krovinių gabenimo įmonėms. Pagal dabar akcizų įstatyme nustatytą planą 2027 metais CO2 dedamoji dar didės (ypač dyzelino). Naujų automobilių sandorių skaičius 2025 metais padidėjo 39 procentais. Naujų grynųjų elektromobilių dalis paaugo iki 7,6 proc., o dominavo hibridiniai automobiliai, kurių rinkos dalis buvo 54 procentai. „Autoplus.lt“ duomenimis, naudotų automobilių rinkos apyvarta siekė 3,1 mlrd. eurų ir buvo 10 proc. didesnė negu prieš metus. Vidutinė ne naujo automobilio kaina padidėjo maždaug 6 procentais. Stabilios palūkanų normos ir gera gyventojų finansinė padėtis turėtų daryti teigiamą įtaką sandorių skaičiui ir šiomet. Paskutinį 2025 metų ketvirtį vartotojų lūkesčiai Lietuvoje buvo stabilūs, tačiau truputį mažesni negu 2024 m. pabaigoje. Panašu, kad pernai Seime patvirtinti mokesčiai gyventojų labai neišgąsdino, o optimizmo gyventojams suteikia ne tik stabili ekonomikos ir finansų padėtis, bet ir lūkesčiai dėl iš antros pensijų pakopos atsiimamų pinigų. Be to, šiomet biudžetas vėl pakankamai dosnus mažiausias pajamas gaunantiems asmenims. Lietuvos vartotojų lūkesčiai 2025 metų pabaigoje nusileido tik Maltai ir buvo antri pagal dydį Europos Sąjungoje (ES). Praėjusiais metais dėl atsigaunančios būsto rinkos geriau negu užpernai sekasi statybinių prekių ir baldų pardavėjams. Taip pat augo ir kompiuterių, IT ir ryšių įrangos pardavimai. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, Lietuvoje registruotų internetinės prekybos įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis per vienuolika praėjusių metų mėnesių padidėjo net 28 proc., arba gerokai labiau negu augo visa mažmeninė prekyba. Per devynis praėjusių metų mėnesius vidaus rinkoje siunčiamų pašto siuntinių skaičius didėjo lėčiau – 22 procentais. Prekybos maistu, alkoholiniais gėrimais ir tabako gaminiais parduotuvių apyvarta eurais per vienuolika 2025 metų mėnesių augo 6,4 proc., o lyginamosiomis kainomis ji didėjo 0,7 procento. Šių prekybininkų apyvartos augimą labiausiai lėmė sparčiau negu užpernai augusios maisto kainos. Dėl didesnių akcizų didėjo ir alkoholinių gėrimų bei tabako gaminių kainos. Maitinimo paslaugų įmonių apyvarta lyginamosiomis kainomis (be PVM) per vienuolika mėnesių buvo 0,4 proc. mažesnė negu užpernai tokiu pat metu. Eurais apyvarta buvo didesnė 6,1 procentais. Toks apyvartos eurais pokytis yra mažas ir maitinimo sektoriaus įmonėms praėjusių metų kaip gerų vadinti negalima. Šiomet mažmeninės prekybos apimtis turėtų augti stipriau. Vartotojų lūkesčiai lieka aukšti, darbo rinka stabili, perkamoji galia augs, nors ir lėčiau negu pernai. Be to, palūkanos turėtų būti stabilios. Tikėtina, kad didysis mažmeninės prekybos šuolis įvyks antrą ir trečią ketvirtį, kai gyventojus, kurie nutrauks II pakopos pensijų kaupimo sutartis, gali pasiekti 2,4 mlrd. eurų (darant prielaidą, kad tie, kurie norės nutraukti kaupimą ir tuos pinigus išleisti vartojimo prekėms ir paslaugoms, padarys tai pirmosiomis atsiėmimo bangomis). Išlaikome ankstesnę prielaidą, kad bus atsiimta 35 proc. visų pensijų fonduose laikomų lėšų, o iš jų vartojimo prekėms ir paslaugoms bus išleista 60 proc., arba 1,4 mlrd. eurų. Tai reikštų, kad tiesiogiai į mažmeninę prekybą kitąmet veikiausiai nueis tarp 0,5 ir 1 mlrd. eurų ir labiausiai tai didins ne maisto prekių prekybininkų apyvartas, kurios gali augti dviženkliais tempais.

Darbo rinka. 2025 metais darbo rinkoje didesnių pokyčių nebuvo – nedarbas šiek tiek sumažėjo, o užimtų asmenų skaičius augo minimaliai. Tačiau nedarbas išlieka ganėtinai didelis, o valdžios realių pastangų jį mažinti, nesimato. Registruotas nedarbas, kurį apskaičiuoja Užimtumo tarnyba, 2025 m. gruodį buvo 8,7 proc., arba 0,3 proc. punkto mažesnis negu užpernai. Registruotų bedarbių skaičius buvo 3 proc. mažesnis negu prieš metus. Faktas, kad šalyje kas dvyliktas darbingo amžiaus žmogus registruotas Užimtumo tarnyboje, nėra priimtinas. Darbo rinka Valstybės duomenų agentūra skaičiuoja, kad trečią ketvirtį nedarbo lygis šalyje buvo 6,6 proc., arba 0,2 proc. mažesnis negu prieš metus (nedarbas skaičiuojamas kaip bedarbių (norinčių ir galinčių dirbti) ir darbo jėgos (užimtieji ir bedarbiai) santykis). Nedarbas Lietuvoje buvo didesnis, negu vidutinis nedarbas ES šalyse. Valstybės duomenų agentūros skelbiami nedarbo duomenys šiomet nemažai svyruoja, bet akivaizdu, kad nedarbas pernai vidutiniškai buvo šiek tiek didesnis negu praėjusiais metais. Jaunimo nedarbo metų pradžioje buvo didesnis negu pernai, tačiau trečią ketvirtį jis jau buvo mažesnis. Trečią ketvirtį jis buvo 12,5 proc., kai prieš metus tokiu pat metu – 19,6 procento. Trečią ketvirtį metinis užimtųjų skaičius

pokytis vėl buvo teigiamas (antrą ketvirtį metinis pokytis buvo neigiamas) ir šiek tiek viršijo lūkesčius. Per metus užimtųjų padaugėjo maždaug 4 tūkstančiais, arba 0,3 procento. Užimtųjų skaičius buvo didžiausias daugiau negu per 20 metų. 15-64 m. amžiaus asmenų užimtumo lygis buvo arti rekordinio ir siekė 75,1 procento. Tiesa, ekonomiškai neaktyvių gyventojų per metus padaugėjo 11 tūkstančių – jų daugiau buvo vyresnių negu 65 metai amžiaus asmenų gretose. Vėl didelius svyravimus rodo Valstybės duomenų agentūros skelbiami 15-29 m. užimtųjų skaičiai. Antrą ketvirtį metinis užimto jaunimo skaičiaus pokytis buvo neigiamas, o trečią jau stipriai teigiamas. Tačiau problema lieka aktuali – jaunimo nedarbas yra per didelis ir tai yra neišnaudotas potencialas mūsų ekonomikai. Naujausi lapkričio „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų, apdraustų visomis socialinio draudimo rūšimis, skaičius per metus nepasikeitė ir buvo 1,34 mln. Migracijos departamento duomenys apie turinčių leidimą gyventi Lietuvoje gyventojus rodo, kad bent jau turinčių leidimą gyventi Lietuvoje skaičius 2025 metais sumažėjo 0,9 tūkst. Ir metų pabaigoje siekė 217,1 tūkst. Labiausiai mažėjo baltarusių ir tai tampa vis didesniu iššūkiu tam tikriems ekonomikos sektoriams, nes pritraukti darbuotojų iš dar toliau yra sudėtingiau. Praėję metai išsiskyrė augusiu pakistaniečių, filipiniečių ir indų skaičiumi. Jie dažniausiai dirba vilkikų vairuotojais. Praėjusiais metais daugiausiai naujų leidimų laikinai gyventi (kai kreipiamasi pirmą kartą per 12 mėn.) išduota ukrainiečiams (52 proc.), uzbekams (18 proc.) ir baltarusiams (13 proc.). Populiariausios profesijos – vairuotojai, suvirintojai ir betonuotojai. Įmonių planai dėl darbuotojų samdos lieka labai panašūs kaip ir prieš metus, o juos galime vadinti atsargiais. Užimtumo tarnyba skelbė, kad pernai registruota 6 proc. mažiau naujų laisvų darbo vietų. Tiesa, „Sodros“ duomenys apie priimtus į darbą asmenis rodo, kad jų šiemet per devynis mėnesius buvo 0,5 tūkst. Daugiau negu tokiu pat laikotarpiu prieš metus. Atleistų darbuotojų skaičius sumažėjo 1,8 procento. Kitąmet tikėtinas tik nedidelis pagausėjimas. Suprantama, įtaką darbo rinkai gali daryti ir karo Ukrainoje eiga, ir ribojimai baltarusiams atvykti į Lietuvą. Prognozuojame, kad vidutinis nedarbas, skaičiuojamas Valstybės duomenų agentūros, Lietuvoje 2025 metais sumažėjo nuo 7,1 proc. iki 6,9 procento, 2026 metais leisis iki 6,8 proc., o 2027 metais iki 6,7 procento.

Pajamos. Valstybės duomenų agentūra 2025 m. ketvirto ketvirčio statistinius duomenis skelbs vasario 26 dieną. Mėnesiniai „Sodros“ duomenys apie draudžiamąsias pajamas paskutinį metų ketvirtį rodo, kad metinis vidutinio darbo užmokesčio prieš mokesčius pokytis turėjo būti truputį lėtesnis negu trečią ketvirtį ir siekti maždaug 8 procentus. Didžiausią įtaką algų augimui pernai turėjo minimalios mėnesio algos (MMA) padidėjimas 12 proc. – nuo 924 iki 1038 eurų bei valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio fondo pakėlimas. Darbo rinka buvo stabili ir darbdaviai nenorėjo prarasti gerų darbuotojų, o tai lėmė, kad privačiame sektoriuje atlyginimai tebeaugo pakankamai sparčiai, bet, žinoma, lėčiau negu pernai. Reiktų priminti, kad 2025 metų trečią ketvirtį vidutinis mėnesio darbo užmokestis prieš mokesčius Lietuvoje buvo 2 428 eurai ir per metus padidėjo 8,5 proc., po mokesčių – 1 484 eurai ir per metus padidėjo 7,8 procentais. Viešojo sektoriaus darbuotojams alga prieš mokesčius buvo 8,3 proc., privačiame sektoriuje – 8,5 proc. didesnė negu užpernai. Sparčiausiai per metus algos didėjo administracinių paslaugų, nekilnojamojo turto operacijų, statybų sektoriuose, t.y., ten, kur yra didesnė minimalią algą gaunančių asmenų dalis. Lėčiausiai algos augo IT ir finansų sektoriuose, kur vidutinis darbo užmokestis yra didžiausias. Realus darbo užmokestis per metus padidėjo 3,8 proc., arba lėčiau negu pernai ir dėl lėčiau augusio darbo užmokesčio, ir dėl didesnės vartojimo prekių ir paslaugų infliacijos. Latvijoje metinis vidutinio darbo užmokesčio prieš mokesčius pokytis trečią ketvirtį buvo 7,8 proc., Estijoje – 5,9 procento. Praėjusių metų vidutinio darbo užmokesčio Lietuvoje augimo prognozę šiek tiek padidinome nuo 8,2 iki 8,4 proc. Kitų metų augimo prognozę padidinome minimaliai nuo 7,6 iki 7,7 procento. Šiemet vidutinis darbo užmokestis šalyje turėtų augti lėčiau labiausiai dėl prognozuojamo lėtesnio algų augimo valstybės sektoriuje. Šiemet minimali mėnesio alga (MMA) didėja 11,1 proc. iki 1153 eurų. Toks pokytis yra minimaliai mažesnis negu praėjusių metų, tačiau yra pakankamai rizikingas žingsnis, nes Lietuvoje kitąmet MMA augimas yra vienas sparčiausių regione ir Lietuva jau nėra pigi šalis pagal MMA regione. Akivaizdu, kad tai darys teigiamą įtaką tam tikrų paslaugų kainoms, kur didėjantis MMA yra tiesiogiai perkeliamas į galutinę paslaugos kainą. Be to, dėl tokio MMA augimo mažėja Lietuvos transporto sektoriaus konkurencingumas eksporto rinkose. Beje, šiemet trečius metus iš eilės nesikeičia maksimalus neapmokestinamųjų pajamų dydis (NPD), nes tam nėra lėšų biudžete. Tai lemia, kad mažesnes pajamas gaunančių asmenų santykinis apmokestinimas po truputį didėja. Seimas birželį priėmė mokesčių reformą, kuri darys įtaką gyventojų pajamų apmokestinimui. Pirmą, nuo 20 iki 25 proc. didėja GPM tarifas pajamoms nuo 36 iki 60 VDU. Gaunantiems didesnes darbo užmokesčio ar kitas A klasės pajamas GPM didės iki 32 procentų. Akivaizdu, kad pokyčius labiausiai pajus didesnių

Kainos. Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI 2025 metais buvo 3,4 proc., arba šiek tiek mažesnė negu prognozavome lapkritį. Latvijoje ji siekė 3,8 proc., o Estijoje – 4,8 procento. Šiemet prognozuojame 3,3 proc. vidutinę metinę infliaciją, kitąmet – 3,0 procentų. Prognozių pokyčiai, palyginti su lapkričiu, yra minimalūs. Darome prielaidą, kad šiemet infliacijai didžiausią neigiamą įtaką darys labai sumažėsianti maisto kainų infliacija, o teigiamą – paklausos šuolis dėl iš II pakopos pensijų fondų atsiimamų pinigų. Bazinė infliacija, neįtraukus energetikos ir maisto produktų, Lietuvoje 2025 metais buvo 3 procentai, arba mažesnė negu bendroji infliacija. Bazinė infliacija pernai buvo labai stabili ir, pavyzdžiui, visą antrą pusmetį siekė 3,1 procento. Toks stabilumas yra palankus ir verslui, ir gyventojams. Šiemet prognozuojame 3,3 proc., o kitąmet – 3 proc. vidutinę metinę bazinę infliaciją. Didžiausią įtaką truputį didesnei negu pernai bazinei infliacijai turėtų daryti vienkartinis vartojimo ūgtelėjimas dėl iš II pakopos pensijų fondų

atsiimamų pinigų. Vidutinė metinė paslaugų kainų infliacija pernai siekė 5,8 proc. ir buvo truputį mažesnė negu 2024 metais (tuomet paslaugų kainos vidutiniškai padidėjo 6,1 proc.). Lėčiau augusios algos buvo viena svarbiausių mažesnės paslaugų infliacijos priežasčių. Šiomet vidutinė metinė paslaugų kainų infliacija dėl prognozuojamo dar kuklesnio algų augimo turėtų būti dar šiek tiek mažesnė ir siekti 5,5 procentus. Metinė bendroji infliacija pernai buvo didesnė negu 2024 metais labiausiai dėl brangusių maisto produktų, tabako ir alkoholinių gėrimų gaminių. Reiktų priminti, kad pernai nuo metų pradžios padidėjo akcizas dyzelinui (nuo 41 ct/l iki 46,6 ct/l), ir atsirado CO2 dedamoji benzinui (4,7 ct/l) bei dyzelinui (5,36 ct/l). Situaciją švelnino tai, kad vidutinė „Brent“ naftos kaina pajamų gavėjai, o vidutinio darbo užmokesčio pokyčiui kitąmet šie pokyčiai didesnės įtakos neturės. Pokyčiai atėjo ir dirbantiems pagal individualios veiklos pažymą. Jeigu anksčiau didžiausias taikomas GPM tarifas buvo 15 proc., dabar jis bus ir 32 proc. labai didelių apmokestinamųjų pajamų gavėjams. Vidutinė mėnesio senatvės pensija 2025 metų gruodį buvo 669 eurais, arba 12 proc. didesnė negu prieš metus. Metinis pensijos pokytis buvo gerokai didesnis negu metinė infliacija, todėl perkamoji vidutinė senatvės pensiją gaunančių asmenų finansinė padėtis gerėja. Vidutinė senatvės pensija šiomet auga dar 12 proc., arba sparčiau negu didėja indeksavimo koeficientas, nes vėl yra skiriama papildomai pinigų individualios pensijų dalies finansavimui. Tikėtina, kad ir kitąmet laukia vidutinės senatvės pensijos didinimas 10-12 procentų. Vaiko pinigai šiomet padidėjo 5,7 proc. iki 129,5 euro. Galima priminti, kad Seime pernai buvo patvirtintas Prezidento siūlymas vaikus auginantiems tėvams įvesti papildomą NPD, o šis pakeitimas įsigalios nuo 2027 metų. tarptautinėje rinkoje pernai buvo 68 JAV doleriai už barelį, arba 15 proc. mažesnė negu prieš metus (apskritai, mažiausia nuo 2020 metų). Be to, energetikos produktų kainų infliaciją mažino ir maždaug 4 proc. per metus vidutiniškai sustiprėjęs euras JAV dolerio atžvilgiu. Šiomet nuo metų pradžios degalai vėl pabrango – nuo sausio 1 dienos benzinui taikoma CO2 dedamoji padidėjo dar 4,9 ct/l. CO2 dedamoji dyzelinui nepakito, tačiau 3,4 ct/l augo pastovioji akcizo dalis. Bendras akcizas benzinui dabar yra 56,2 ct/l, o dyzelinui 55,4 ct/l, o tai reiškia, kad dyzelinas vėl yra apmokestinamas mažiau negu benzinas. Tačiau kitąmet, jeigu vėl nebus pakeistas Akcizų įstatymas, laukia nemažas dyzelino akcizo padidėjimas dėl CO2 augimo – 7,7 ct/l. CO2 dedamoji benzinui augtų 2,4 ct/l. Beje, vieneriems metams iki 2028 m. buvo atidėta apyvartinių taršo leidimų sistemos 2 pradžia. 2025 metais vidutinė elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos zonoje buvo 85,3 EUR/MWh, arba 2 proc. mažesnė negu prieš metus. Kainos nuosmukis pernai buvo šiek tiek kuklesnis, negu tikėjomės. Be to, labai stipriai padidėjo kainos svyravimai. Praėjusiais metais toliau augo įrengti saulės ir vėjo elektrinių pajėgumai. Jie 2026 metų pradžioje siekė 5,5 GW (saulės 3,0 GW, vėjo 2,5 GW) ir per metus išaugo maždaug 1,8 GW. Tai lemia, kad kas mėnesį vis fiksuojami įvairūs nauji elektros gamybos rekordai – pavyzdžiui, gruodį vėjo jėgainės pagamino 503 GWh elektros energijos, arba istoriškai daugiausiai. Apie naujus rekordus bus skelbiama ir toliau, bet pati naujų įrengtų pajėgumų galia šiomet jau padidės mažiau. Šiomet elektros kaina biržoje turėtų būti panaši truputį mažesnė negu pernai. Tačiau gyventojams dėl padidėjusios elektros energijos persiuntimo dedamosios kaina bus šiek tiek aukštesnė negu 2025 metais. Vidutinė gamtinių dujų kaina TTF taške 2025 metais buvo 37 EUR/MWh, arba 6 proc. didesnė negu užpernai. Dėl šalto sausio Europoje dujų kaina ūgtelėjo nuo gruodžio žemumų, tačiau labai tikėtina, kad šiomet vidutinė gamtinių dujų kaina bus mažesnė negu 2025 metais. Ji taip pat bus mažesnė ir gyventojams bei verslui. Pavyzdžiui, buitiniams vartotojams, naudojantiems dujas šildymui pirmą pusmetį gamtinių dujų kainos kintama dalis bus maždaug 6 proc. mažesnė negu pernai tokiu pat metu. Nuo šių metų brangsta šilumos energija, nes nebeliko lengvatinio 9 proc. PVM tarifo centriniu būdu tiekiamai šilumos energijai. Palanku tik tai, kad biokuras per metus nėra pabrangęs ir, pavyzdžiui, sausį centralizuotai tiekiamos šilumos kaina (be PVM) Lietuvoje yra vidutiniškai 0,3 proc. didesnė negu pernai. Šaltas sausis ir didesnis PVM tarifas lems, kad gyventojų išlaidos už šilumos energiją sausį bus gerokai didesnis negu pernai. Maisto produktų kaina pernai padidėjo vidutiniškai 4,5 proc. ir buvo ta priežastis, kodėl bendroji infliacija buvo didesnė negu bazinė infliacija. Metinis maisto kainų pokytis piką pasiekė rugpjūtį, o vėliau ėmė mažėti. Maisto kainų infliacijai pernai didžiausią įtaką darė pabrangusi kava, kakavos gaminiai, aliejai (išskyrus alyvuogį), jautiena, vištiena, sviestas, vaisiai. Mažiausiai brango duonos gaminiai. 2026 metai turėtų būti metai, kai maisto produktų krepšelis turėtų brangti minimaliai. Daugelis produktų, kurių kainos stipriai didėjo pernai, jau pinga tarptautinėse rinkose ir ši tendencija su tam tikru atsilikimu turėtų atsispindėti ir mažmeninėje Lietuvos rinkoje.

Pramonė. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis per 2025 metų vienuolika mėnesių Lietuvoje buvo 3,3 proc. didesnė negu prieš metus. Latvijoje gamybos įmonėms pernai sekėsi geriau (atitinkamu laikotarpiu augo 5,2 proc.), bet Estijos (+2,5 proc.) prasčiau negu Lietuvos. Latvijoje ir Estijoje apdirbamoji gamyba augo 5,2 ir 2,5 procento. Tiesa, ir Latvijos ir Estijos pramonė tik atsigauja po ankstesnių silpnų metų, kai Lietuvos gamybininkams 2024 metai buvo pakankamai neblogi. Tiesa, vertinant pramonės praėjusių metų rezultatus, reikia metus skelti į dvi dalis: pirmąją stipresnę ir antrąją silpnąją. Per vienuolika 2025 mėnesių labiausiai augo kompiuterinių ir optinių gaminių (+29 proc.), kitų mašinų ir įrangos (+12 proc.), medienos gaminių (+10 proc.), maisto produktų (+5 proc.), sunkiausiai sekėsi – transporto priemonių ir jų dalių (-18 proc.), gėrimų (-5 proc.) ir elektros įrangos (-4 proc.) gamintojams. Minimaliai gaminamą produkciją pernai augino baldininkai ir metalo gaminių gamintojai. Dėl mažesnės paklausos iš kelių statybos sektoriaus truputį smuko kasybos bei karjerų eksploatavimu užsiimančių įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis. Chemijos ir plastiko gaminių gamintojams neigiamą įtaką darė arī Azijos gamintojų produkcijos pasiūla. Tiesa, šiomet trąšų gamintojams turėtų pagelbėti nuo metų pradžios ES atsiradęs pasienio anglies dioksido korekcinio mechanizmo mokestis (angl. trumpinys CBAM). Be to, ir gamtinių dujų kainos šiomet turėtų būti mažesnės negu pernai. Pramonės

pasitikėjimo rodiklis gruodį buvo panašus kaip ir prieš metus, todėl negalima teigti, kad pramonininkų lūkesčiai dėl šių metų yra labai suprastę. Darbuotojų skaičius apdirbamosios gamybos sektoriuje pernai šiek tiek padidėjo. Jeigu pasiteisins lūkesčiai, kad Europos Sąjungos ekonomika šiemet augs panašiu kaip ir pernai tempu, paklausa mūsų gaminiams turėtų didėti. Pramonės materialinės investicijos to meto kainomis per 2025 metų tris ketvirčius buvo maždaug 1 proc. didesnės negu prieš metus. Toks augimas po 2024 metų nuosmukio yra kiek nuvilniantis. Visgi sumažėjusios palūkanų normos, ES parama ir lengvatinės paskolos, „Rheinmetall“ gamyklos statybos darbai turėtų daryti teigiamą įtaką investicijoms 2026 metais.

Užsienio prekyba. Prekių eksportas to meto kainomis per vienuolika 2025 metų mėnesių buvo 0,8 proc. mažesnis negu tokiu pat laikotarpiu prieš metus. Lietuviškos kilmės prekių eksportas per metus padidėjo 1,8 proc., o reeksportas traukėsi 6,2 procento. Latvijos prekių eksportas pernai tokiu pačiu metu didėjo 3,7 proc., Estijos – 6,2 procento. Tiesa, Latvijos ir Estijos eksportuotojams 2023 ir 2024 metais buvo gerokai prastesni, todėl jie kyla nuo mažesnio lygio. Prekių importas per vienuolika mėnesių padidėjo 4,4 procentais. Tai, kad importas augo labiau negu eksportas, rodo, kad namų ūkių vartojimas ir investicijos auga. Importuotų prekių kainos krito labiau negu eksportuotų prekių kainos. Importuotųjų prekių kainos buvo 2,2 proc., o eksportuotų – 0,8 proc. mažesnės negu pernai. Tam didžiausią įtaką daro atpigusi žaliavinė nafta ir gamtinės dujos. Per vienuolika 2025 metų mėnesių eurai labiausiai augo elektros įrengimų, optikos ir skaičiavimo gaminių, šaudmenų, trąšų, mašinų ir mechanizmų, maisto produktų eksportas. Labiausiai mažėjo įvairių chemijos produktų, cukraus, pašarų gyvūnams, juodųjų metalų laužo, drabužių eksportas. Dalies šių prekių eksporto nuosmukiai susiję ir su šių prekių kainų pokyčiais eksporto rinkose. Nuo rugpjūčio 7 dienos prekės, importuojamos iš ES į JAV, yra apmokestinamos 15 proc. tarifu, arba gerokai labiau negu anksčiau, kai efektyvusis tarifas buvo arti 2 procentų. Eksportas į JAV dar metų pradžioje ūgtelėjo, tačiau antrą metų pusę jis gerokai smuko. Pavyzdžiui, rudenį (rugsėji–lapkritį) lietuviškos kilmės prekių eksportas į JAV buvo 27 proc. mažesnis negu prieš metus, atmetus energetikos produktų eksportą, jis sumažėjo 31 procentu. Tai, kad eksporto į JAV rodikliai buvo prastesni antrą pusmetį, nestebina, tačiau didėja nerimas, ar jis šiemet išties atsigaus. Apskritai per vienuolika 2025 metų mėnesių labiausiai mažėjo įvairių chemijos produktų (-30 proc.), mašinų (-29 proc.), elektros įrangos (-26 proc.) eksportas į JAV. Bet buvo ir prekių, kurių eksportas padidėjo, pavyzdžiui, trąšų (+57 proc.), plastikinių gaminių (+29 proc.), pieno produktų (+24 proc.). Reeksportas rytų kryptimi dar mažėjo. Reeksportas per pirmus vienuolika mėnesių į Rusiją buvo 37 proc. mažesnis negu prieš metus ir net 85 proc. mažesnis negu per pirmus 2022 m. vienuolika mėnesių. Per metus reeksportas į Baltarusiją traukėsi 43 proc., į Kirgiziją 48 proc., Kazachstaną 36 procentais. Ir toliau Prognozuojame, kad šiemet maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai (o pastarieji brangs dėl nuo metų pradžios atsiradusio akcizo saldinėtiems nealkoholiniams gėrimams) vidutiniškai pabrangs 1,2 proc., o kitąmet 2,4 procento. Praėjusiais metais dar padidėjo alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių akcizai, todėl tokių prekių vidutinė metinė infliacija buvo 8,1 procentai. Nuo šių metų pradžios akcizai dar ūgtelėjo, todėl 2026 metais šie gaminiai ir vėl stipriai brangs. Prognozuojame, kad šiemet šie gaminiai vidutiniškai pabrangs 7 proc., o kitąmet 5,4 procento. Lietuvos gamintojų kainos praėjusių metų pabaigoje mažėjo. Lietuvos apdirbamosios gamybos įmonių parduotos produkcijos, išskyrus naftos gaminius, kainos vidaus rinkoje gruodį buvo 0,3 proc. mažesnės negu prieš metus. Tik maisto produktų gamintojų kainos vidaus rinkoje per metus sumažėjo 1 procentu ir taip pat rodo, kad maisto kainų infliacijos šiemet mažmeninėje rinkoje gali ir visai nebūti. mažėjo lietuviškos kilmės prekių eksportas į Rusiją ir Baltarusiją. Pavyzdžiui, į Baltarusiją lietuviškos kilmės prekių eksportas vidutiniškai siekė vos po 1,7 mln. eurų, į Rusiją – 2,8 mln. eurų. Per pirmus vienuolika mėnesių prekių eksportas į Kiniją padidėjo 12 procentų. Atsigavo tų prekių eksportas, kuris buvo labai sumažėjęs prieš trejus metus Kinijai pradėjus riboti importą iš Lietuvos. Prekių importas iš Kinijos per vienuolika mėnesių buvo net 34 proc. didesnis negu užpernai tokiu pat metu. Didesnis importas iš Kinijos susijęs su augančiomis investicijomis ir didėjančia mažmenine prekyba Lietuvoje. Be to, šiemet laukiamas vartojimo šuolis taip pat turėtų daryti teigiamą įtaką importo iš Kinijos didėjimui artimiausiais mėnesiais. Paslaugų eksportas per praėjusių metų tris ketvirčius augo 12 procentų. Labiausiai padidėjo kitų verslo paslaugų (+34 proc.), telekomunikacijų bei informacinių paslaugų (+24 proc.), statybos (+16 proc.) ir finansinių (+17 proc.), paslaugų eksportas. Kelionių eksporto paslaugų pajamos per metus augo tik 1 proc., nors užsieniečių nakvynių skaičius ir augo. Tikėtina, kad tai susiję su mažesnėmis baltarusių išlaidomis šiemet Lietuvoje dėl didėjusių ribojimų jiems patekti į Lietuvą. Transporto paslaugų eksportas padidėjo tik 3 procentais. Iš pagrindinių eksporto rinkų labiausiai traukėsi transporto paslaugų eksportas į Prancūziją (-9 proc.) ir Italiją (-7 proc.), o labiausiai augo į Šveicariją (+21 proc.) ir Ispaniją (+20 proc.). Transporto paslaugų eksportas į Vokietiją nepakito. Panašu, kad dalis bendrovių, užsiimančių krovininių vežimų kelių transporto priemonėmis, didina savo transporto parką kitose ES šalyse, todėl realus sektoriaus pajamų augimas yra didesnis. Beje, krovininių transporto priemonių vairuotojų skaičius per metus ūgtelėjo maždaug 4,1 tūkst. iki 91,6 tūkst. ir yra rekordinis. Įmonės šiemet kur kas daugiau investavo į naujų transporto priemonių parką. Registruotų naujų sunkiasvorių N3 kategorijos transporto priemonių skaičius išaugo 64 procentais ir buvo istoriškai labai didelis. Oro transporto bendrovių pajamos iš eksporto didėjo maždaug 5 procentų ir toks lėtas augimas nuvylė. Tikėtina, kad šiemet kelių transporto sektoriaus įmonių eksporto pajamos gali augti kiek sparčiau, bet galutinis rezultatas priklausys nuo to, ar įmonės nemažins savo transporto parko Lietuvoje didindamos jį kitose šalyse. Paslaugų eksportas į Rusiją pernai per tris ketvirčius buvo 49 proc. mažesnis negu užpernai dėl mažėjusių transporto paslaugų eksporto smunkant prekybos apimčiai tarp Lietuvos ir rytų kaimynių. Paslaugų eksportas į

Baltarusiją smuko 16 procentų. Tikėtina, kad dėl apriboto pralaidumo tarp Lietuvos ir Baltarusijos lapkričio mėnesį, paskutinio ketvirčio paslaugų eksporto į Baltarusiją duomenys buvo dar gerokai prastesni. Toliau džiugina mūsų Klaipėdos jūrų uosto rezultatai. Uoste 2025 metais buvo perkrauta 39 mln. tonų krovinių, arba 11 proc. daugiau negu prieš metus ir toks rezultatas yra labai geras atsižvelgus į geopolitinę ir ekonominę situaciją. Labiausiai augo krovinių konteineriuose krova – net 29 procentais. Iš viso perkrauta 1,3 mln. TEU konteinerių ir toks šuolis nemažai susijęs su konteinerių „transpimento“ veikla. 19 proc. paaugo suskystintųjų gamtinių dujų krova. Pagerintas ir statybinių medžiagų (susiję su „Rail Baltica“ statybos darbai) krovos rekordas. Ratine technika gabenamų, keltais plukdomų krovinių (ro-ro) segmente krovos augimas siekė 6 procentus.

Kredito rinka. Paskolų Lietuvos rezidentams portfelis 2025 m. lapkričio pabaigoje buvo 15,1 proc. didesnis negu prieš metus. Paskolų portfelis auga daugiau negu dvigubai sparčiau, palygintu su nominaliuoju BVP. Pastarasis per devynis praėjusių metų mėnesius padidėjo 6,3 procento. Pastarąjį dešimtmetį paskolų verslui ir gyventojams portfelis augo lėčiau negu šalies BVP, todėl tokie pokyčiai dar nekelia nerimo. Spartėjantis paskolų portfelio augimas neišvengiamai daro teigiamą įtaką ekonomikai. Palūkanų pikas liko praeityje ir dėl sumažėjusių palūkanų normų bei pakankamai teigiamo požiūrio į verslo padėties pokyčius paskolų paklausa išlieka istoriškai didelė. Paskolų įmonėms portfelis lapkričio pabaigoje buvo 18,6 proc. didesnis negu tokiu pat metu pernai. Labiausiai paskolų portfelio augimą lemia tai, kad įmonės daugiau skolinasi investicijoms. 2025 m. trečio ketvirčio pabaigos duomenys rodė, kad labiausiai per metus padaugėjo paskolų energetikos (+47 proc.) profesinės, mokslinės ir techninės veiklos (+45 proc.), žemės ūkio ir miškininkystės (+29 proc.) transporto (+24 proc.), apdirbamosios gamybos (+19 proc.) sektorių įmonėms, o mažiausiai – prekybos (+4 proc.) sektoriaus bendrovėms. Įmonių finansinių sąskaitų duomenys rodo, kad įmonių finansinė skola (paskolos ir išleisti skolos vertybiniai popieriai) trečio ketvirčio pabaigoje buvo 13 proc. didesnė negu prieš metus. Tik išleistų obligacijų suma rugsėjo pabaigoje buvo 10,5 proc. didesnė negu prieš metus. Tiesa, paskutinį ketvirtį, „Maxima grupei“ anksčiau laiko išpirkus 240 mln. eurų obligacijas ir jas refinansavus bankų paskolomis, įmonių išleistų obligacijų suma reikšmingai sumažės. Būsto paskolų portfelis 2025 m. lapkričio pabaigoje buvo 13,9 proc. didesnis negu prieš metus ir augo sparčiausiai nuo 2009 metų. Per vienuolika mėnesių suteiktų naujų tikrųjų būsto paskolų (neįtraukiamos paskolos, kurių sąlygos peržiūrėtos) suma buvo net 54 proc. didesnė negu prieš metus. Toks augimas atspindi ir aktyvesnį būsto paskolų refinansavimą, ir didesnį būsto sandorių rinkos aktyvumą, ir per metus padidėjusias būsto kainas, ir apskritai padidėjusią sandorių dalį, kai būstas įsigyjamas su paskola. Pastaraisiais mėnesiais ėmė mažėti būsto paskolų, kurių sąlygos buvo peržiūrėtos, sumos. Tačiau per vienuolika mėnesių tokių paskolų buvo net 2,6 mlrd. eurų, arba beveik 20 proc. viso paskolų portfelio. Per 2025 metų tris ketvirčius einamosios sąskaitos perteklius siekė 0,4 proc. BVP ir buvo gerokai prastesnis negu 3,2 proc. perteklius 2024 metais. Mažesnį perteklių labiausiai lėmė suprastėjęs prekių prekybos balansas dėl to, kad prekių importas kur kas labiau negu eksportas (o tai susiję ir su didesnėmis investicijomis, ir su didesniu namų ūkių vartojimu).

Būsto rinka. Registrų centro duomenimis, būsto sandorių skaičius 2025 metais buvo 21 proc. didesnis negu prieš metus ir tai buvo antri pagal sandorių skaičiaus dydį metai per pastaruosius dvidešimt metų. Tiesa, tokiame pokyčiui didelę įtaką turėjo tai, kad 2023–2024 metais sandorių skaičius buvo gerokai sumažėjęs dėl padidėjusių palūkanų normų. Sandorių skaičius iš didžiųjų miestų labiausiai augo Vilniuje. Sostinėje butų per metus parduota 29 proc. daugiau. Kaune būsto sandorių registruota 14 proc., Klaipėdoje 17 proc., Šiauliuose 22 proc., o Panevėžyje 20 proc. daugiau. Labiau augo senos, o ne naujos statybos registruotų butų sandorių skaičius. Ypač tai matėsi Vilniuje, kur antrinė rinka buvo istoriškai labai aktyvi. Pirminėje rinkoje būsto sandorių 2025 metais buvo 76 proc. daugiau negu užpernai ir praėję metai nusileido tik 2021 metams pagal pardavimų skaičių. Sostinėje vidutiniškai per mėnesį buvo parduota (preliminariomis ir notarinėmis sutartimis) apie 520 butų. Toks parduotų butų skaičius pirminėje rinkoje yra istoriškai didelis ir skatina nekilnojamojo turto vystymo bendrovės drąsiai startuoti su naujais projektais. Tačiau nauja pasiūla praėjusių metų pabaigoje jau nebespėjo su paklausa ir neparduotų butų skaičius gruodžio pabaigoje sudarė 4,8 tūkstančio (iš jų maždaug 900 butų rezervuota), arba 6 proc. mažiau negu tokiu pat laikotarpiu užpernai. Pernai vėl augo dar nepradėtų, ar ką tik pradėtų statyti butų pasiūlos dalis. Pastaruoju metu didelę įtaką rinkai daro visuomenėje susiformavęs lūkestis, kad šiemet būstas dėl atsiimamų iš II pakopos pensijų pinigų įtakos ir Lietuvos Banko Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimų dar labiau brangs, todėl reikia skubėti pirkti, kol kainos dar labiau nepadidėjo. Potencialūs pardavėjai neskuba parduoti manydami, kad antrą pusmetį būsto kainos bus dar didesnės. Beje, toliau būsto rinką kaitina ir tie, kurie ruošiasi įsigyti antrą būstą su paskola, nes nuo rugpjūčio 1 dienos tokių paskolų ėmėjams sąlygos bus mažiau palankios. Padėtis būsto rinkoje iki šių metų vidurio labai nesikeis ir ji bus daug palankesnė būsto pardavėjams negu pirkėjams. Bus labai įdomu stebėti, kas vyks būsto rinkoje antrą ir trečią ketvirčiais, kai asmenys, pasitraukę iš II pakopos pensijų fondų, jau bus gavę lėšas. Nemaža tikimybė, kad rinkoje gali būti nusivylimo, kad tų būstui įsigyti skiriamų atsiimtų iš pensijų fondų pinigų suma bus gerokai mažesnė, negu dabar bando įtikinti nekilnojamojo turto rinkos dalyviai. Taip pat metų antrą pusmetį gali padidėti ir būsto pasiūla antrinėje rinkoje daliai investuotojams nusprendus atsiimti uždirbtą pelną iš kainų padidėjimo. Tiesa, rinkos bent jau nebekaitina palūkanų normos, kurios šiemet turėtų laikyti panašios kaip ir praėjusių metų pabaigoje. Būsto įperkamumo rodikliai artimiausiu metu prastės, o tai neišvengiamai po tam tikro laiko ims daryti neigiamą įtaką ir būsto rinkos aktyvumui (bet tai, matyt, jau bus 2027 metais). Lietuvos bankas paskelbė, kad nuo 2026 m. rugpjūčio 1 d. įsigalios

atnaujinti Atsakingojo skolinimo nuostatų (ASN) pokyčiai. Bus taikomi švelnesni reikalavimai pirmą būstą įsigyjantiems asmenims, tačiau siekiantiems antros ir paskesnės būsto paskolos, reikalavimai sugriežtinami. ASN pakeitimais nustatytas ne mažesnis kaip 10 proc. perkamo būsto vertės pradinio įnašo reikalavimas įsigyjantiems pirmą būstą. Šiuo metu taikomas minimalus 15 proc. įnašo reikalavimas. Akivaizdu, kad tai turėtų didinti būsto paskolų paklausą, tačiau galutinė įtaka priklausys nuo to, kokius sprendimus priims pačios kredito įstaigos. Keista tai, kad šis sprendimas įsigalios šiemet, kai būsto rinką ir taip kaitins iš pensijų fondų atsiimami pinigai. Tiesa, griežtėja sąlygos imantiems antrą būsto paskolą. Pradinį įnašą iki 15 proc. bus galima susimažinti tik jeigu norintys imti antrą ar paskesnę būsto paskolą jau yra grąžinę daugiau nei pusę kiekvienos turimos būsto paskolos sumos. Praktika rodo, kad tokių būsto paskolų nėra daug, todėl gauti antrą būsto paskolą bus sudėtingiau ir, norintys tą padaryti, skubės gauti paskolą iki rugpjūčio 1 dienos taip irgi skatindami būsto paskolų paklausą. Vidutinė būsto paskolos, kai palūkanos fiksuojamos trumpesniai laikotarpiui negu metai, palūkanų norma lapkritį buvo 3,65 procento. Tai 0,86 proc. punkto mažiau negu tokiu pat metu pernai. Jeigu imtume tik naujas tikrąsias būsto paskolas, jų vidutinė palūkanų norma lapkritį buvo 3,66 procentai. Palūkanų normos laikos stabilios nuo praėjusių metų vidurio. Būsto paskolų palūkanų normos per metus labiausiai sumažėjo dėl susitraukusios tarpbankinės EURIBOR palūkanų normos (lapkritį vidutinė 6 mėn. EURIBOR palūkanų norma buvo 2,13 proc., kai prieš metus ji buvo 2,79 proc., arba 0,66 proc. punkto didesnė). EURIBOR palūkanų normos laikosi stabiliai jau nuo gegužės mėnesio. SEB grupės ekonomistai prognozuoja, kad Europos Centrinis Bankas (ECB) šiemet bazinių palūkanų normų nekeis, todėl paskolų turėtojams palūkanų išlaidos šiemet turėtų likti stabilios. Lietuvos kredito įstaigose namų ūkių indėlių (vienadienių ir terminuotųjų indėlių) suma lapkričio pabaigoje buvo 27,2 mlrd. eurų – 2,7 mlrd. eurų, arba 10,9 proc., didesnė negu atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Įmonių indėlių vertė buvo 11,1 mlrd. eurų, arba tik 2 proc., didesnė negu prieš metus. Teigiamą įtaką namų ūkių indėlių sumai pernai darė dar augusi taupymo norma (ji 2024 metais buvo 7,5 proc., o pernai, matyt, dar didesnė) ir sparčiai augęs paskolų portfelis šalyje (paskolos kuria indėlius). Tikėtina, kad šiemet namų ūkių indėlių augimas irgi bus dviženklis dėl iš II pakopos pensijų fondų gyventojų atsiimamų lėšų. Vidutinės terminuotųjų indėlių palūkanų normos šiemet mažėjo traukiantis palūkanų normoms rinkoje. Lapkritį vidutinė terminuotųjų indėlių, kurių trukmė nuo 6 mėn. iki vieno metų, palūkanų norma buvo 2,22 proc., kai prieš metus ji siekė 2,95 procento. Artimiausiais mėnesiais terminuotųjų indėlių palūkanų normos liks panašios. Namų ūkių terminuotųjų indėlių ir visų indėlių santykis kredito įstaigose lapkričio pabaigoje mažėjo iki 28,8 proc. (pikas buvo 2025 m. sausį) ir veikiausiai dar sumažės šiemet.

Pagrindinių Lietuvos ekonominių rodiklių 2025–2027 metais prognozė

Rodiklis	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m. (prognozė)	2026 m. (prognozė)	2027 m. (prognozė)
Nominalusis BVP (mlrd. EUR)	67,1	74,3	79,0	83,8	89,4	93,9
Realiojo BVP metinis pokytis (proc.)	2,5	0,7	3,0	2,6	3,2	2,1
Namų ūkių vartojimo išlaidų metinis pokytis (proc.)	1,9	-0,2	3,1	2,2	5,2	0,5
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidų metinis pokytis (proc.)	1,9	0,0	1,6	1,5	0,3	0,1
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas (proc.)	4,4	11,3	-1,7	6,8	7,5	3,5
Prekių ir paslaugų eksportas (proc.)	11,7	-3,3	2,6	2,9	3,3	3,1
Prekių ir paslaugų importas (proc.)	13,0	-5,3	2,4	8,2	4,0	1,0
Vidutinė metinė infliacija, apskaičiuota pagal SVKI ¹ (proc.)	18,9	8,7	0,9	3,4	3,3	3,0
Vidutinis nedarbo lygis (proc.)	5,9	6,8	7,1	6,9	6,8	6,7
Užimtųjų skaičiaus pokytis (proc.)	3,8	1,4	1,6	0,1	0,2	-0,1
Vidutinio bruto darbo užmokesčio ² pokytis (be IĮ, proc.)	13,3	12,2	10,4	8,4	7,7	7,0
Valdžios sektoriaus balansas (proc. BVP)	-0,7	-0,7	-1,3	-2,3	-2,8	-3,0
Valdžios sektoriaus skola (proc. BVP)	38,3	37,1	38,0	39,4	45,0	48,7

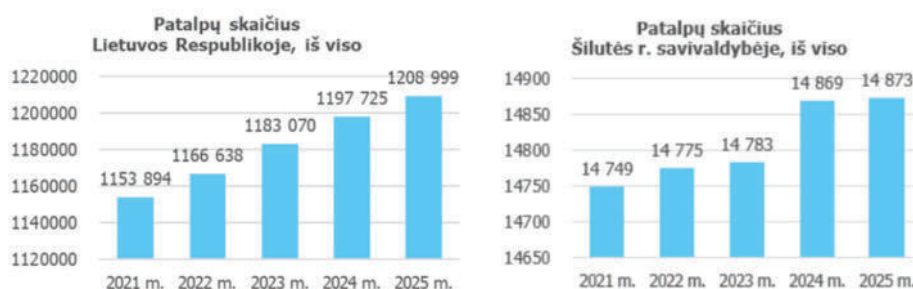
Duomenų šaltinis: SEB bankas

SOCIALINIAI – EKONOMINIAI RODIKLIAI, NEKILNOJAMO TURTO RINKOS ANALIZĖ

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁹, 2025 m. pradžioje Šilutės rajono savivaldybėje gyveno 38 181 nuolatinis gyventojas, tai yra 147 gyventojais (0,38 proc.) mažiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje sumažėjo 886 gyventojais (2,27 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 15 984 gyventojai (41,86 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 22 197 gyventojai (58,14 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 62,58 proc. (23 894 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. Šilutės rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Šilutės rajono savivaldybės emigravo 263 gyventojai, imigravo – 565 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 302 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Šilutės rajono savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 1 500 žmonių.

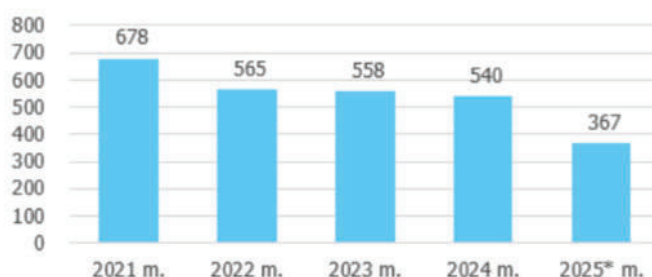
Šilutės rajono savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 1 324 įmonės (36 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Rajone vyrauja labai mažos įmonės (85,95 proc.) ir mažos įmonės (11,10 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 2,95 proc. Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²², nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus sumažėjo 0,2 procentinio punkto nuo 6,6 proc., 2024 m. siekė 6,4 proc. Šilutės rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 2 096, tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekė 7,7 proc.).

Šilutės rajono savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 95 naujus pastatus, iš jų 63 gyvenamuosius ir 32 negyvenamuosius pastatus. Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Šilutės rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 36 837 pastatai, tai yra 373 pastatais (1,02 proc.) daugiau nei prieš metus ir 878 pastatais (2,44 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 141 pastatas (0,39 proc.) – buvo užfiksuotas 2023 m. pradžioje, o didžiausias – 2025 metų pradžioje



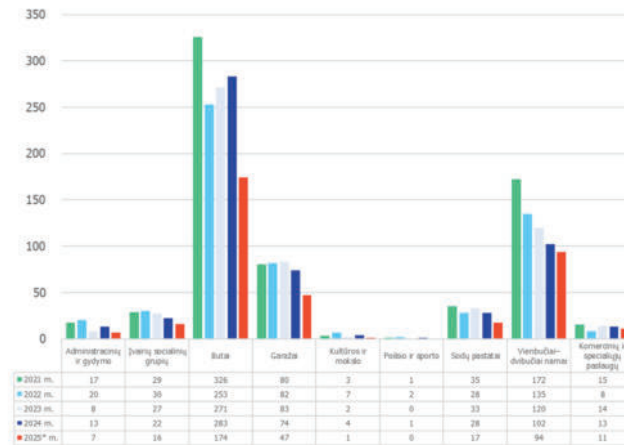
Registrų centro duomenimis, Šilutės rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 11 137 gyvenamosios ir 3 736 negyvenamosios patalpos.

Šilutės rajono savivaldybėje 2024 metais buvo parduota 540 pastatų ir patalpų, t. y. 3,23 proc. mažiau nei 2023 m., ir mažiausias užfiksuotas pardavimų skaičius per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį. Šilutės rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduoti 678 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 16,67 proc., 2023 m. buvo perleista 1,24 proc. mažiau objektų palyginus su 2022 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais.



Klaipėdos rajono savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 1 331 pastatas ir patalpa, t. y. 0,45 proc. daugiau nei 2023 m. Klaipėdos rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas

2021 m. – parduoti 1 933 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 14,59 proc., 2023 m. buvo perleista 19,75 proc. mažiau objektų palyginus su 2022 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

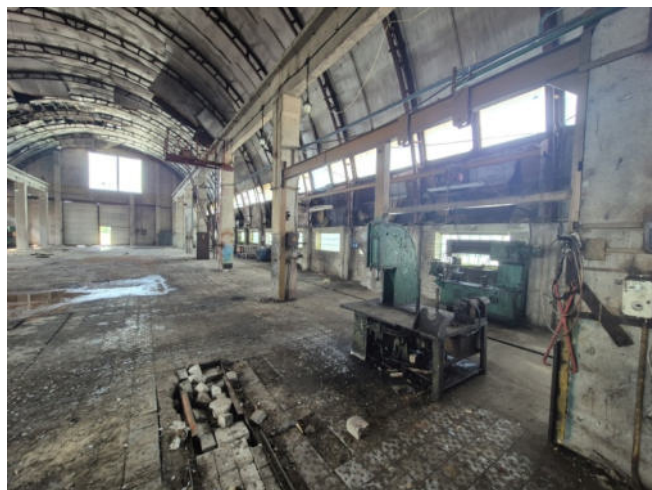
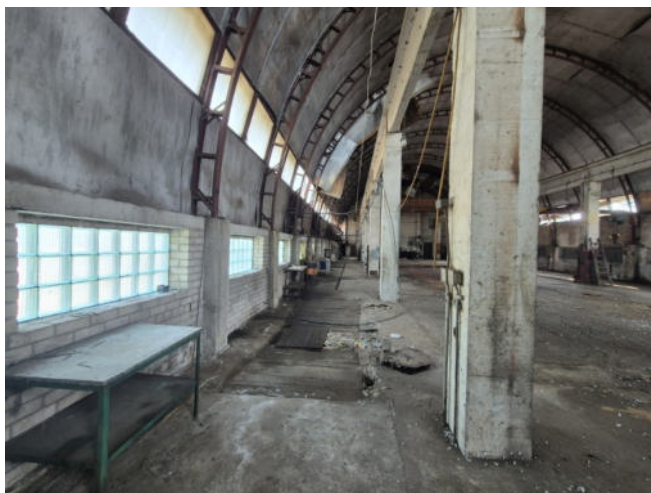


Šilutės rajono savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduoti 2 708 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, vienbučiai-dvibučiai namai ir garažai. Šilutės rajono savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinių ir gydymo, butų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota butų – 283, tai yra 4,43 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleistas 271 butas. Šilutės rajono savivaldybėje 2024 metais perleisti 102 vienbučiai-dvibučiai namai (15,00 proc. mažiau nei 2023 m.), 74 garažai (10,84 proc. mažiau nei 2023 m.), 28 sodų pastatai (15,15 proc. mažiau nei 2023 m.), 22 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektai (18,52 proc. mažiau nei 2023 m.), 13 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektų (62,50 proc. daugiau nei 2023 m.), 13 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektų (7,14 proc. mažiau nei 2023 m.), 4 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (100 proc. daugiau nei 2023 m.), 1 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektas (2023 m. nebuvo parduota).

Duomenų šaltinis: Registrų centras

Priedas Nr. 4 VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Pastatas- Mechaninės dirbtuvės





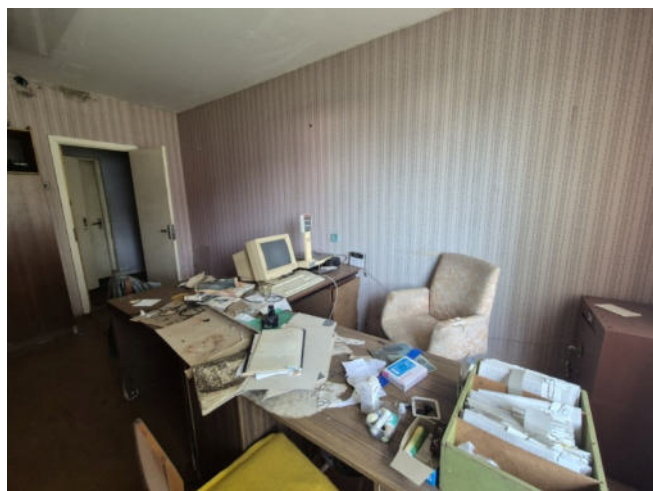
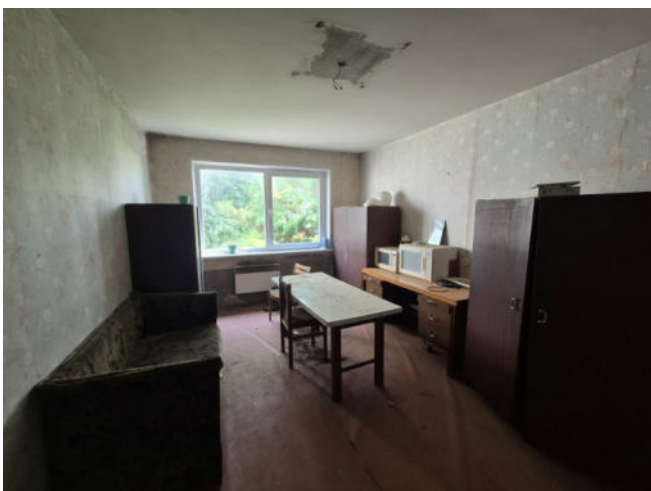
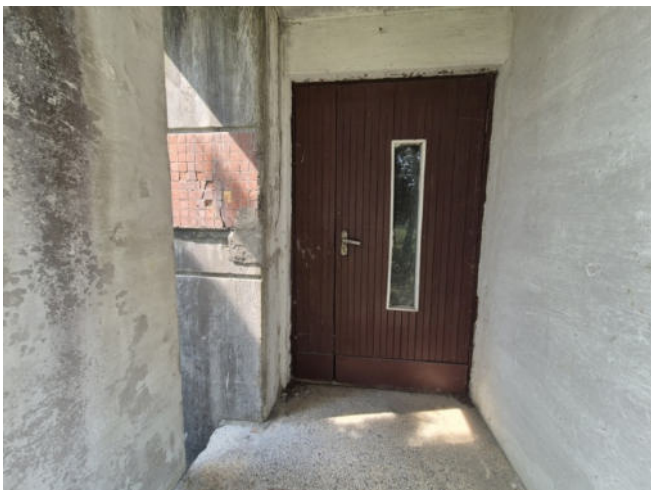
Pastatas- Sandėlis





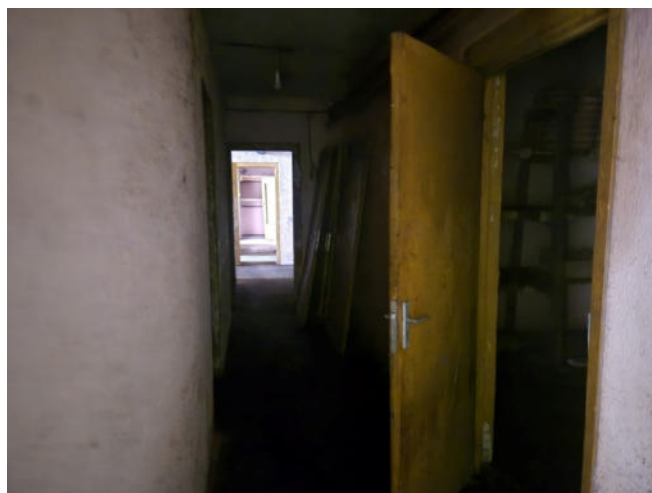
Pastatas – Administracinis pastatas











Priedas Nr. 5 TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

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

- Vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas EVS ir TVS;
- 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.

Turto 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.

Lietuvos Respublikoje vertinant turtą dažniausiai yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Pajamų metodas;
- Šių metodų deriniai.

Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra rinkos vertė. Rinkos vertė šioje vertinimo ataskaitoje yra suprantama taip, kaip ji apibrėžta Tarptautinių vertinimo standartų A10.01 punkte, t.y., „Rinkos vertė – nustatyta suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas galėtų būti perleidžiamas jų vertės nustatymo dieną tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos“.

Retrospektyvinis vertinimas

Dėl retrospektyvinio vertinimo sudaromoje vertinimo sutartyje turi būti nurodyta užsakovo pageidaujama turto arba verslo vertės nustatymo data (praeityje). Atliekant retrospektyvinį vertinimą galima remtis sąlygomis ir aplinkybėmis, turinčiomis įtakos vertinamo turto arba verslo vertei, egzistavusiomis nurodytą vertės nustatymo dieną (praeityje); taip pat galima remtis tik tomis sąlygomis ir aplinkybėmis, turinčiomis įtakos vertinamo turto arba verslo vertei, kurios buvo iki nurodytos turto arba verslo vertės nustatymo dienos (praeityje) ir turi būti vadovaujamosi tais teisės aktais ir dokumentais, kurie galiojo iki ir nurodytą turto arba verslo vertės nustatymo dieną (praeityje). Šiuo atveju daroma prielaida, kad vertinamo turto fizinės charakteristikos objekto apžiūros dieną jo yra nepasikeitusios ir atspindi buvusią faktinę objekto būklę vertinimo dieną (praeityje).

Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė- vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- Valstybės įmonės Registrų centro sandorių duomenų bazėje;
- Apklausiant sandorių šalis, brokerius;
- Naudojantis interneto paieškos sistemomis;
- Nekilnojamojo turto skelbimų portaluose;
- Kituose informacijos šaltiniuose.

Taikant lyginamąjį metodą, vertės nustatymas susideda iš kelių etapų:

- Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių;
- 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, požįrių.

Atrinkę tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisas, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu. Koreguota lyginamojo objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$V_{pm} = LO_m \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times \dots \times P_n, \text{ kur:}$$

- V_p – koreguota lyginamojo objekto vertė,
- LO – lyginamojo objekto pardavimo kaina,
- P_1, P_2, P_n – pataisos koeficientai, atspindintys vertinamojo ir lyginamojo objektų charakteristikų skirtumus.

Lyginamieji vienetai pasirenkami pagal objekto tipą.

Darydami lyginamųjų objektų sandorių kainų pataisas, Vertintojas taiko kokybinį skaičiavimo modelį (ekspertiniu būdu nustatytas pataisas). Sandorių kainų pataisos nustatomos remiantis vertintojo asmenine profesine patirtimi, apklausiant kitus turto vertintojus, brokerius, naudojantis sukauptais duomenimis. Skaičiavimų seka vykdoma remiantis aprašytais formulėmis.

Pajamų metodas

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas (Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502). Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

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

Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas

Remiantis Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502): „Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip gryųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba geriausią jo panaudojimą (kai geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas)“.

Turto ir verslo vertinimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502) nurodoma, kad „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 gryųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina“.

Skaičiuojant turto vertę šiuo būdu, būsimos investuotojo pajamos perskaičiuojamos einamąja vertinamo nekilnojamojo turto verte. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas taikomas šiais etapais:

1. Prognozuojamos gautinos pajamos, jų periodiškumas.
2. Prognozuojamos išlaidos, tenkančios nekilnojamojo turto savininkui.
3. Prognozuojamos remonto ir eksploatavimo išlaidos, būtinos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal prognozuojamus pinigų srautus
4. Prognozuojami pajamų ir išlaidų pokyčiai prognozuojamu periodu.
5. Nustatoma vertinamo nekilnojamojo turto diskonto norma.

6. Apskaičiuojama tęstinumo vertė (pinigų suma, gautina pardavus turtą prognozuojamo laikotarpio pabaigoje.
7. Apskaičiuojama nekilnojamojo turto vertė

Turto vertės nustatymas taikant Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą

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) (Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502)).

Pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybės – vertintojas, vertindamas turtą Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu, pajamų bazę pasirenko grynąsias pajamas. Vertintojas turi pakankamai patikimų duomenų apie analogiško turto veiklos išlaidas, remiantis analogiško turto savininkų, nuomininkų, turto valdymo įmonių apklausos bei rinkos duomenimis. Gryniesi būsimieji piniginiai srautai yra nustatyti remiantis vertintojų disponuojama esama ir istorine informacija apie vertinamą turtą. Viso prognozuojamo pinigų srauto trukmė – 10 metų, vieno pinigų srauto periodo trukmė – 12 mėnesių.

Pažymėtina, kad prognozuojamas 10 metų laikas taikomas atsižvelgiant į vertinamo turto likusį eksploatavimo laiką (> 10 metų); prognozuojamas laikas bei pajamų gavimo periodiškumas taikomi taip pat vadovaujantis Lietuvoje veikiančių komercinių bankų pateiktomis instrukcijomis ir rekomendacijomis, Lietuvos turto vertintojų asociacijos rengtuose seminaruose, Viešosios įstaigos Lietuvos respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto ir AVNT rengtuose seminaruose bei mokyimuose išdėstyta mokomąja medžiaga.

Remiantis šia informacija, vertintojas gali pakankamai tiksliai apskaičiuoti vertinamo turto grynąsias pajamas.

Metinės nuomos pajamos nustatomos pagal formulę

$$Pm = Pl \cdot NP \cdot 12, \text{ kur}$$

Pm – metinės pajamos; *PN* – nuomojamas plotas; *NP* – nuomos pajamos.

Metinės efektyvios nuomos pajamos nustatomos pagal formulę:

$$Pe = Pm \cdot (100 \% - N), \text{ kur}$$

Pe – efektyvios pajamos; *Pm* – metinės pajamos; *N* – neužimtumas.

Grynosios nuomos pajamos nustatomos pagal formulę :

$$Pg = Pe - I, \text{ kur}$$

Pg – grynosios nuomos pajamos; *Pe* – efektyvios nuomos pajamos; *Im* – metinės išlaidos.

Metinės išlaidos nustatomos pagal formulę:

$$Im = I_1 + I_2 + \dots + I_n, \text{ kur}$$

Im – iš viso metinių išlaidų; *I*₁... *I*_n – 1-oji – *n*-oji išlaidų dalis.

Diskonto norma nustatyta naudojant Svertinio kapitalo kainos vidurkio metodą (WACC) pagal formulę

$$Dn = K_{sk} \times D_{sk} + K_N \times D_N; \text{ kur}$$

Dn – diskonto norma; *K_{sk}* – skolinto kapitalo kaina; *D_{sk}* – skolinto kapitalo dalis; *K_N* – nuosavo kapitalo kaina; *D_N* – nuosavo kapitalo dalis.

Tęstinumo vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$TV = GP_n / K_n - Pl \times (GP_n / K_n), \text{ kur:}$$

TV – tęstinumo vertė; GP_n – grynosios pajamos paskutiniaisiais pinigų srauto metais; K_n – prognozuojama paskutinių pinigų srauto metų kapitalizavimo norma; PI – tikėtinas turto pardavimo išlaidų dydis.

Turto vertė diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu apskaičiuota pagal šią formulę:

$$TV = \left(\sum_n \frac{GP_1}{(1+R)^1} + \dots + \frac{GP_n}{(1+R)^n} \right) + \frac{TV}{(1+R)^n}$$

TV – turto vertė; $GP_1 \dots GP_n$ – 1-ojo – n-ojo laiko grynosios pajamos; R – diskonto norma, TV – tęstinumo vertė.

Kaštų metodas

Kaštų metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą būtų ne didesnė nei analogiško turto pagaminimo, atkūrimo, ar atstatymo 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.

Priedas Nr. 6 DARBO APIMTIES APRAŠYMAS, INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Vertintojas patvirtina, kad nustatant vertinamo turto vertę, atsižvelgė į vertinimo sritį (nekilnojamasis turtas) bei tikslą ir surinko duomenis:

- Nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą
- Vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;
- Vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;
- Vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- Turto arba verslo plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, Vertintojas atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą. Vertintojas patvirtina, kad turto vertinimo ataskaita atitinka šių teisės aktų reikalavimus:

- Lietuvos Respublikos Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas (2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų etikos kodeksas;
- Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos vertinimo standartai;
- Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie LR Finansų ministerijos rekomendacija „Dėl apdairiai konservatyvių kriterijų taikymo nustatant nekilnojamojo turto vertę įkeitimo tikslu“;
- Europos Sąjungos Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (BDAR)
- Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštarauja aukščiau išvardintiems dokumentams.

Vertintojas naudojo informaciją, rodančią padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu, kuri jiems buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama. Vertintojas taip pat naudojo šiais informaciniais šaltiniais:

- Valstybės įmonės Registrų centro duomenų bazė, registro išrašais, kadastro žemėlapiams;
- Nekilnojamojo daikto kadastro duomenimis;
- Viešai skelbiamais duomenimis apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
- NT skelbimų portalais;
- Turto apžiūros metu surinktais duomenimis bei informacija.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija.

Vertinamą turtą iš išorės ir iš vidaus apžiūrėjo vertintojas Donatas Bulvydas. Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas atsižvelgiant į turto apžiūrai galiojančius reikalavimus. Turto apžiūros apimtis buvo pakankama turto būklei įvertinti ir nustatyti objektyvią turto vertę.

Priedas Nr. 7 VERTINIMO PRIELAIDOS, RIBOJANČIOS SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

Prielaidos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas

Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje.

Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, nevyksta joks teisminis procesas ar tyrimas, galintis turėti įtakos turtui ar teisėms į jį.

Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų), kurie galėtų turėti įtakos turto vertei.

Vertintojas detalai neanalizavo vertinamo turto konstrukcijų, apdailos ir inžinerinės įrangos būklės, todėl vertintojas rėmėsi prielaida, kad vertinamas turtas buvo pastatytas ir yra eksploatuojamas laikantis visų Lietuvos Respublikos įstatymuose ir kituose teisės aktuose numatytų reikalavimų, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, projektavimo ir statybos reikalavimus.

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

Ši ataskaita neapima vertinamo turto techninio, teisinio, mokestinio ar ekonominio audito dalyku esančių klausimų, detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo, todėl Vertintojas neatsižvelgė ir nėra atsakingas dėl kokių nors neatskleistų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto vertei.

Jei vertinamo turto ribose ar kaimynystėje egzistuoja užterštumo faktoriai, tai galėtų turėti įtakos nustatytai nekilnojamojo turto vertei. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia medžiaga apie užterštumo faktorių buvimą, taršiu vertinamo turto ar kaimynystėje esančio turto buvusi ar esamu naudojimu, todėl nustatant turto vertę nebuvo atsižvelgta į galimas užterštumo buvimo aplinkybes, dėl kurių nustatytoji turto vertė gali sumažėti.

Vertintojas neatsižvelgė į galimą teritorijų planavimo sprendinių, kelių tiesimo siūlymų, investicinių projektų, galinčių turėti įtakos turto vertinimui ar kitu būdu tiesiogiai paveikti nekilnojamąjį turtą, atsiradimą.

Vertintojas neapžiūrėjo lyginamajame metode naudojamų lyginamųjų objektų sandorio sudarymo dieną, todėl lyginamųjų objektų fizinė būklė nustatyta remiantis VĮ „Registų centras“ pateikiama informacija apie galimą turto būklę sandorio sudarymo dieną. Vertintojas neatsižvelgė į nežinomas lyginamųjų objektų charakteristikas, teritorijų planavimo dokumentus, apribojimus, nuomos sutartis bei sandorio sudarymo aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui.

Jei turto vertė yra nustatoma praeityje (retrospektyvinis vertinimas), tuomet vertintojas neatsižvelgia į galimą vertinamo turto fizinių charakteristikų skirtumą objekto apžiūros dieną lyginant su buvusia faktine objekto būkle vertinimo dieną (praeityje) ir daro prielaidą, kad šios charakteristikos yra nepakitusios.

Ribojančios sąlygos

Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas Užsakovui. Ši ataskaita yra užsakovo nuosavybė. Visos autoriaus teisės į ataskaitą priklauso Vertintojui. Vertintojas ir Užsakovas laiko šią ataskaitą konfidencialia. Visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be išankstinio Vertintojo raštiško pritarimo, išskyrus ataskaitoje nurodyto vertinimo atvejo tikslais. Vertintojas neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita naudojama kitų asmenų anksčiau paminėtais ar kitais tikslais. Šios ataskaitos ar jos kopijos turėjimas nesuteikia teisių dauginti ar platinti šią ataskaitą ar jos dalį be raštiško Vertintojo sutikimo konkrečiam paviešinimui, citavimui ar nuorodai į ją, išskyrus ataskaitos pateikimą tretiesiems asmenims arba viešinimą ataskaitoje nurodytu vertinimo atveju.

Teisės į nekilnojamąjį turtą ir kitos susijusios teisės yra nustatomos remiantis Nekilnojamojo turto registre užregistruotais faktais. Vertintojas atskirai netiria vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.

Vertintojas atskirai netiria ar įregistruoti matavimai ir plotai yra teisingi.

Vertintojas prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turtu vykdant šio turto pirkimo-pardavimo / įkeitimo sandorį), priskiria vertinamo objekto inžinerinę infrastruktūrą, kaip neatsiejamą turto sudėtinę dalį, aprašytą turto aprašyme.

Vertintojo nustatyta vertė galioja vertės nustatymo datai. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl bet kokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir paveikti rinkos situaciją bei vertinamo turto vertę. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės tais atvejais, kai po ataskaitos parengimo paaiškėja, kad dokumentai, kurie buvo pateikti Vertintojui, buvo pripažinti negaliojančiais. Vertintojas pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui

Šią ataskaitą pasirašęs Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą.

Vertintojas patvirtina, kad atliekamo tyrimo apimtis, nepaisant aukščiau pateiktų ribojimų, bus pakankama tam, kad Vertintojas atliktų patikimą ir pagrįstą turto vertės nustatymą ir surašytų turto vertinimo ataskaitą.

Patvirtiname, kad tiek įmonė, tiek ją atstovaujantys Vertintojas:

- gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą kaip nepriklausomas turto vertintojas (išorės turto vertintojas).
- neturi jokių esamų ir potencialių interesų konfliktų dėl šio vertinimo, susiję kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinimo objektu, neturi interesų į turtą ar turto dalį, nėra susiję su vertinimą užsakiusia šalimi.
- turi pakankamą kompetenciją ir kvalifikaciją vertinimui atlikti. Jeigu vertintojui, vertinimo eigoje paaiškės, kad jam prireiks kreiptis reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, vertintojas informuos užsakovą ir raštu nurodys tokios pagalbos pobūdį ir pasitikėjimo ja mastą.

Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, Vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir ištaisyti klaidas numatyta tvarka.

Priedas Nr. 8 NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO IR REGISTRO DUOMENYS, KITA INFORMACIJA

Vertinimo ataskaitos duomenys

Vertinimo ataskaita

1	Vertinimo ataskaitos numeris	AE2.26/132
2	Vertinimo sritys	Nekilnojamasis turtas
3	Taikyti vertinimo standartai	TVS, EVS
4	Vertinimo tikslai	Nuosavybės teisės perleidimas
5	Vertinimo metodai	Lyginamasis

Vertintojas(-ai)

Nr.	Juridinio asmens pavadinimas	Juridinio asmens kodas	Vertintojo vardas ir pavardė	Vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo numeris	Vertinimo sritis
1	MB Azura Estate	306634352	Donatas Bulvydas	000606	NT

Užsakovas(-ai)

Nr.	Juridinio asmens pavadinimas	Juridinio asmens kodas
1	Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta"	177209394

Nr.	Fizinio asmens vardas ir pavardė	Fizinio asmens el. paštas*
1		

Vertinamų objektų duomenys

Nekilnojamojo turto objektai

Nr.	Pavadinimas	Unikalus (-ūs) numeris (-iai)	Buvimo vieta	R.	M. vnt.	D.	Turto sekt.	Vertės pagrindas	Vertės dydis	Vertės m. vnt.	Vertės nustatymo data	Vertintojas
1	Pastatas- Administracinis	8898-9003-0021	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A	662,63	m2	1	Priv.	Rinkos vertė	49000	Eur	2026-07-31	Donatas Bulvydas
2	Pastatas- Mechaninės dirbtuvės	8898-9003-0019	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A	821,53	m2	1	Priv.	Rinkos vertė	49000	Eur	2026-07-31	Donatas Bulvydas
3	Pastatas- Sandėlis	8898-9003-0030	Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A	275,11	m2	1	Priv.	Rinkos vertė	49000	Eur	2026-07-31	Donatas Bulvydas

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-04 15:49:46

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 50/132416
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1998-12-08
Adresas: Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Administracinis
Unikalus daikto numeris: 8898-9003-0021
Paskirties grupė: Administracinių
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinių
Žymėjimas plane: 1B2b
Statybos pabaigos metai: 1992
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Gelžbetonio blokai
Stogo danga: Asbestcementis
Aukštų skaičius: 2
Bendras plotas: 662.63 kv. m
Pagrindinis plotas: 206.68 kv. m
Tūris: 2382 kub. m
Užstatytas plotas: 285.90 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 149839 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 8 %
Atkuriamoji vertė: 137852 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 34463 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1998-12-08
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-12-08

2.2.

Pastatas - Mechaninės dirbtuvės
Unikalus daikto numeris: 8898-9003-0019
Paskirties grupė: Pramonės ir sandėliavimo
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybos, pramonės
Žymėjimas plane: 2P1p
Statybos pabaigos metai: 1989
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Metalas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 821.53 kv. m
Pagrindinis plotas: 821.53 kv. m
Tūris: 7822 kub. m
Užstatytas plotas: 890.60 kv. m
Koordinatė X: 6138900.64
Koordinatė Y: 354380.5
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 307972 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 11 %
Atkuriamoji vertė: 274095 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 68524 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1998-12-08
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-12-08

2.3.

Pastatas - Sandėlis
Unikalus daikto numeris: 8898-9003-0030
Paskirties grupė: Pramonės ir sandėliavimo
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Sandėliavimo
Žymėjimas plane: 3F1p
Statybos pabaigos metai: 1994
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Nėra
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Metalas
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 275.11 kv. m
Pagrindinis plotas: 275.11 kv. m
Tūris: 1027 kub. m
Užstatytas plotas: 306.70 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 64986 Eur
Atkuriamoji vertė: 64986 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 12997 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 1998-12-08
Kadastro duomenų nustatymo data: 1998-12-08

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394**

Daiktas: **pastatas Nr. 8898-9003-0019, aprašytas p. 2.2.**

pastatas Nr. 8898-9003-0030, aprašytas p. 2.3.

Įregistravimo pagrindas: **1995-01-10 Miesto (rajono) valdybos potvarkis Nr. 14**

1996-09-20 Statinio priėmimo naudoti aktas

Įrašas galioja: **Nuo 1996-10-03**

4.2.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394**

Daiktas: **pastatas Nr. 8898-9003-0021, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **1995-01-10 Miesto (rajono) valdybos potvarkis Nr. 14**

Įrašas galioja: **Nuo 1995-01-11**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: **8890/0001:62**

Archyvinės bylos Nr.: **88/42793**

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

DONATAS BULVYDAS

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2026-08-04 15:50:18

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 88/21236
Registro tipas: Žemės sklypas
Sudarymo data: 1999-06-21
Adresas: Šilutės r. sav., Žemaičių Naumiestis, Sodų g. 39A

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas
Unikalus daikto numeris: 8890-0001-0062
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 8890/0001:62 Žem. Naumiesčio m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo naudojimo būdas: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 0.3995 ha
Užstatyta teritorija: 0.3995 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 35.6
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Vidutinė rinkos vertė: 5520 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2021-07-07
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2021-05-26

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1999-06-17 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1254
Įrašas galioja: Nuo 1999-06-21

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Šilutės rajono savivaldybė, a.k. 111102445
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2024-01-10 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 32
2024-01-25 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. R6-51/4MŽP-2-(15.4.33 E)
Įrašas galioja: Nuo 2024-01-31

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1. Servitutas - teisė įrengti ir aptarnauti komunikacijas, melioracijos įrenginius (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1999-06-17 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1254
Įrašas galioja: Nuo 1999-06-21

7. Juridiniai faktai:

7.1. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Suginta", a.k. 177209394
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 1999-06-18 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N88/99-0210
Plotas: 0.3995 ha
Įrašas galioja: Nuo 1999-06-21
Terminas: Nuo 1999-06-21 iki 2098-06-21

8. Žymos:

8.1. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas: 0.0272 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1. Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2021-02-18 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A1-231
2021-05-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2021-07-07

10.2. Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)
KAROLIS ČIUTA
Daiktas: žemės sklypas Nr. 8890-0001-0062, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2017-10-05 Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-2556
2021-05-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla
Įrašas galioja: Nuo 2021-07-07

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

11.1.

Teritorijos pavadinimas: **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100395697**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2023-04-27 Telia tinklo apsaugos zonos planas Šilutės rajono savivaldybėje (papildomas) Nr. 3-207**
Įregistravimo data: **2023-05-03**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **24 kv. m, nuo 2023-05-03**

12. Registro pastabos ir nuorodos:

Statiniai registro nr.50/132416.

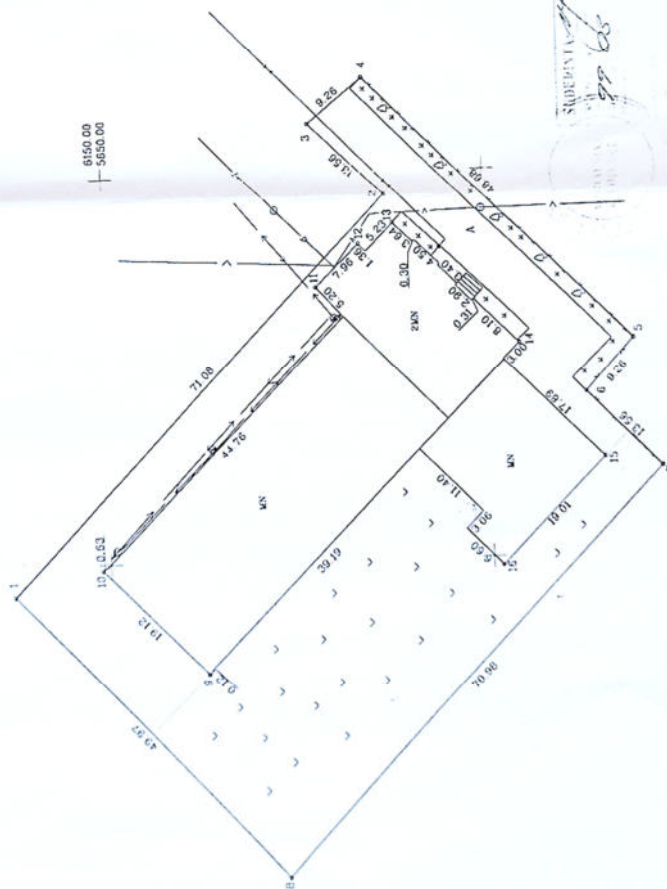
13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

DONATAS BULVYDAS

Shaypo identified as a schema



Vandentiekio linijos apsaugos zona - 272 kv m.

[illegible]

Pridažymas
502-25(n)
502-55(n)

INVENTORINIS Nr. 336	
kvart.	sklyp.
5	

Grupė	Vėlavė	Ypatybė
1994		

Grupė	Vėlavė	Ypatybė
1994		

Lietuvos Respublika
Klaipėdos teritorinis valstybinis
inventorizavimo projektavimo ir paslaugų biuras

Namų valdos techninės apskaitos

BYLA

ŽEM. NAUMIESTIS

miestas

apjona
apyt. kė

skersg.
g-vė
eilės

SODU

39^a

Fondas

Savininkas

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ
"SUGINTA"

Bendros registracijos Nr.

284

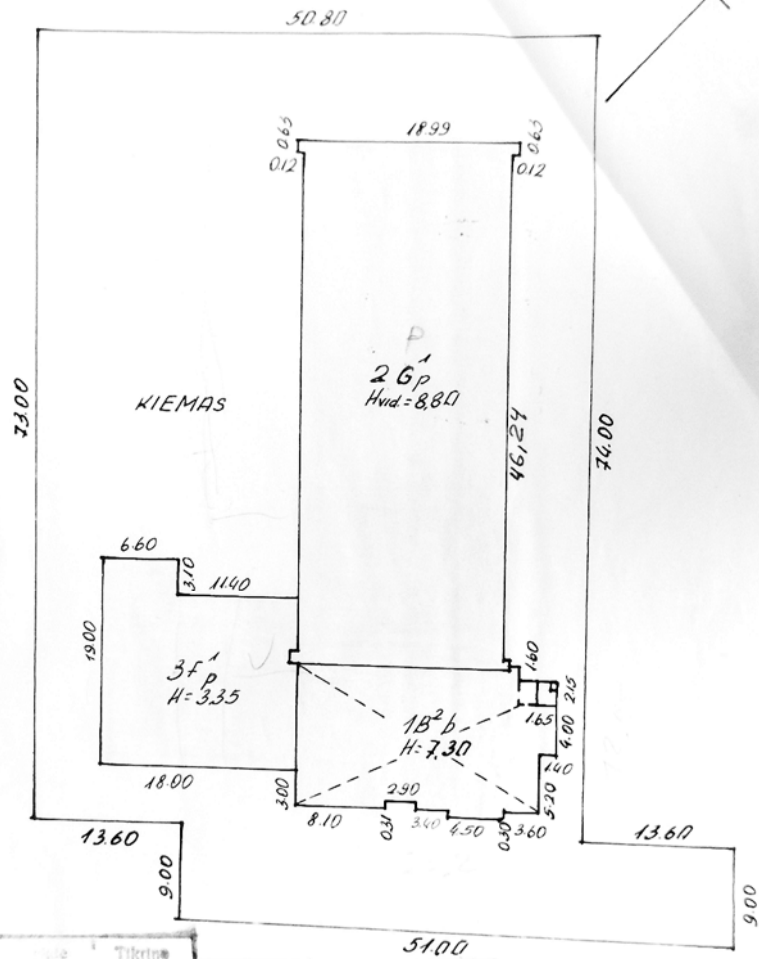
111-62

Pagrindinai inventorizuota 1994 m.

LAPKRIČIO

mėn. 08 d

SKLYDO PL 4191 m²



Grupa	Vieta	Tikrins
1003702 R. M. M.		

Grupa	Vieta	Tikrins
1003702 R. M. M.		



ŽEM. MĀJUMIESTIS, SDD4 398

R. M. M.
(RULINSKAS)
SP
(V.ŠILINIS)

Grupa	Vieta	Tikrins
1003702 R. M. M.		

5
4 LADKRIČA DB 500

[illegible]

ŽEN HOLMIESTIS, SODU 39a

1326

4 LADRÓN 28

Case#	Ypsid	Taxid
1057	1057	1057
1058	1058	1058
1059	1059	1059
1060	1060	1060
1061	1061	1061
1062	1062	1062
1063	1063	1063
1064	1064	1064
1065	1065	1065
1066	1066	1066
1067	1067	1067
1068	1068	1068
1069	1069	1069
1070	1070	1070
1071	1071	1071
1072	1072	1072
1073	1073	1073
1074	1074	1074
1075	1075	1075
1076	1076	1076
1077	1077	1077
1078	1078	1078
1079	1079	1079
1080	1080	1080
1081	1081	1081
1082	1082	1082
1083	1083	1083
1084	1084	1084
1085	1085	1085
1086	1086	1086
1087	1087	1087
1088	1088	1088
1089	1089	1089
1090	1090	1090
1091	1091	1091
1092	1092	1092
1093	1093	1093
1094	1094	1094
1095	1095	1095
1096	1096	1096
1097	1097	1097
1098	1098	1098
1099	1099	1099
1100	1100	1100
1101	1101	1101
1102	1102	1102
1103	1103	1103
1104	1104	1104
1105	1105	1105
1106	1106	1106
1107	1107	1107
1108	1108	1108
1109	1109	1109
1110	1110	1110
1111	1111	1111
1112	1112	1112
1113	1113	1113
1114	1114	1114
1115	1115	1115
1116	1116	1116
1117	1117	1117
1118	1118	1118
1119	1119	1119
1120	1120	1120
1121	1121	1121
1122	1122	1122
1123	1123	1123
1124	1124	1124
1125	1125	1125
1126	1126	1126
1127	1127	1127
1128	1128	1128
1129	1129	1129
1130	1130	1130
1131	1131	1131
1132	1132	1132
1133	1133	1133
1134	1134	1134
1135	1135	1135
1136	1136	1136
1137	1137	1137
1138	1138	1138
1139	1139	1139
1140	1140	1140
1141	1141	1141
1142	1142	1142
1143	1143	1143
1144	1144	1144
1145	1145	1145
1146	1146	1146
1147	1147	1147
1148	1148	1148
1149	1149	1149
1150	1150	1150
1151	1151	1151
1152	1152	1152
1153	1153	1153
1154	1154	1154
1155	1155	1155
1156	1156	1156
1157	1157	1157
1158	1158	1158
1159	1159	1159
1160	1160	1160
1161	1161	1161
1162	1162	1162
1163	1163	1163
1164	1164	1164
1165	1165	1165
1166	1166	

This is a detailed architectural floor plan of a building, likely a school or institutional structure. The plan shows a complex layout of rooms, corridors, and stairwells. Numerous numerical annotations are present throughout the drawing, which may represent measurements, room numbers, or other specific data points. The plan includes a central staircase area and several rooms with internal partitions. The overall shape is rectangular, with various extensions and setbacks. The drawing is oriented with a north arrow pointing towards the top right corner.

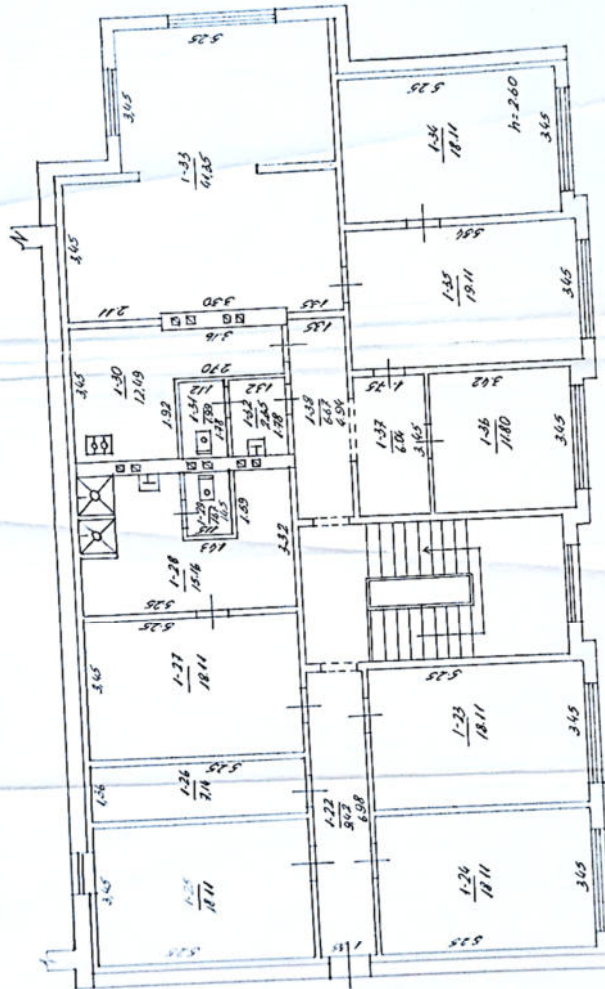
ŽEN. NAMUMIESTIS, 5004 391

183 p

4 DECEMBER 88 10

Ernst	Vyda	Tithus
1888	1888	1888

ANTRAS KUNSTAS

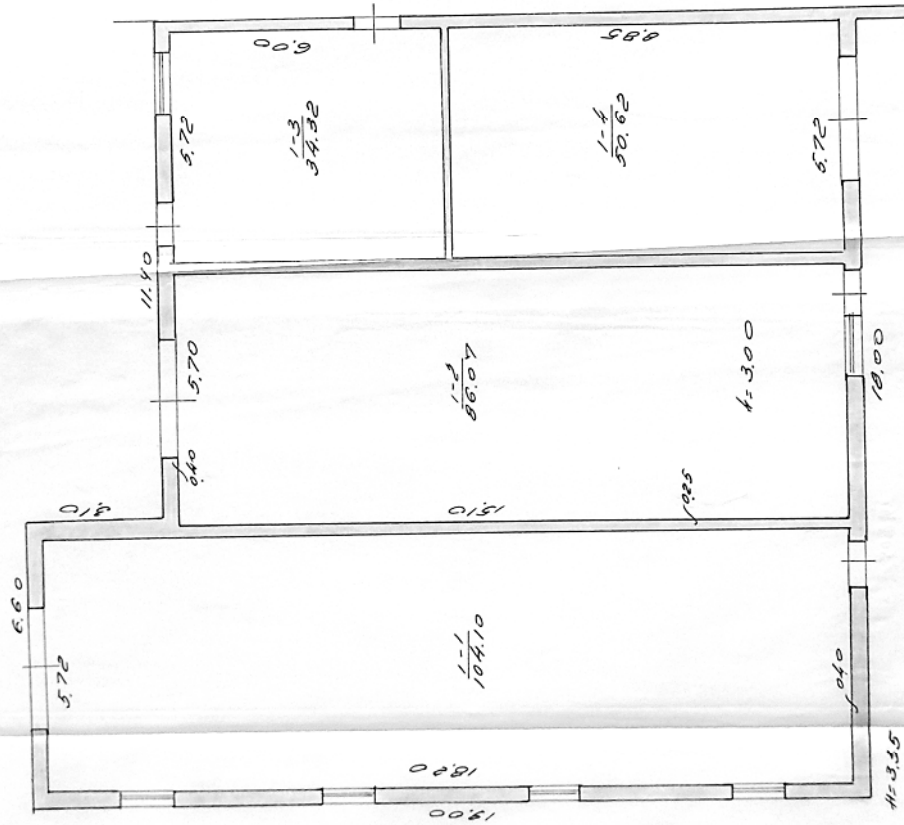


ŽEM NAUMIESTIS, SODU
5
4 LADZIČIO D8

1976	1976	1976	1976
1976	1976	1976	1976
1976	1976	1976	1976
1976	1976	1976	1976

1976

PIRMAS AUKŠTAS



Form #	Vials	Tubes
198-17-03	R. Blum	J. J. J.

[illegible]

100-27866-2 Mrs. C. J.

Pastato inventorinės žinios

Jau. Heli. m. ... g. v. a. sk. Nr. ... 300

Inventorinis numeris

Miestas Kvarčalas Stipras

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas	Data						Data					
18p	Reikiamas m. p. d. g.	1982	du													
Eil. Nr.	Konstruktivinių elementų pavadinimas	Konstruktivinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas				Lygina- masis svoris	Susidėvė- jimo %	Vidutinis susidėvė- jimo %	Lygina- masis svoris	Susidėvė- jimo %	Vidutinis susidėvė- jimo %					
1	Pamatai	betono betų p. d. g.				8	5	0,45								
2	Sienos	betono p. d. g. ir šiluminis p. d. g.				21	5	1,05								
3	Portvaras	betono p. d. g.				4	10	0,40								
4	Stogas	betono p. d. g.				14	5	0,20								
5	Konstrukcija Dangas	betono p. d. g.				8	10	0,80								
6	Pardengimas	betono p. d. g.				10	10	1,00								
7	Grindys	betono p. d. g.				9	10	0,20								
8	Langai	betono p. d. g.				10	10	1,00								
9	Durys	betono p. d. g.				9	10	0,20								
10	Vidaus san technikos ir elektros įrenginiai	betono p. d. g.				10	10	1,00								
11	Apdailos darbai	betono p. d. g.				9	10	0,20								
	Kiti darbai															
Viso lygin. sv.						100	x	x								
Pastato susidėv. %								7,00								

PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastato yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.									Stogo plotas	Kapitalinio remonto data
	Rūsys	Puštis	Mansarda	Miesto	Vielinis	Miesto	Vielinė	Grupinės katilinės			Karštas vanduo	Dujos	Telefonas	Radijas	Elektra			
1982.06	jo		jo	jo	jo	jo	jo								jo	314		

PASTATO DALYS (PRIESTATAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Sienos	Pardeng.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susidėv. %
1982	18p	juosinis	1982	bet.	bet.	jo	-	bet.	ma	jo	-	-

92.08.06

Pastato patalpų charakteristika	Butų skaičius	Kambarių skaičius	Bendras plotas m ²	tame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių skaičius	Bendras plotas m ²	tame skaičiuje		
				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas
Gyvenami butai												
1-me skaičiuje												
1-no kambario												
2-ty kambarių												
3-ty kambarių												
4-ty kambarių												
5-ty kambarių												
Tame skaičiuje butai a) rūšiuose												
b) pusrūšiuose												
Tamburių ir tech. patalpos												
Administracinės patalpos				443,15	206,68	236,47						
gumais patalpos				213,48		213,48						
Viso:				662,63	206,68	459,95						
Vandentiekis												
Kanalizacija												
Centrinis apšildymas												
t. dk. apšildymas iš SEC												
Karštas vanduo												
Dujos												
Butai su voniomis ar dušais												
Apšildomas plotas												

PASTATO IR JO DALIŲ ĮKAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotas	Plotas m ²	Aukštis	Tūris m ³	Kėlininko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina įvedus patalpas	Statybinių vertė rub.	Susidėjimo %	Dabartinė vertė rub.
92.08.06	1B ²	Administracinės	8,1	10	285,9	570	1630	2885	2147	354402	8	226122
	4	gumais	8,1	10	285,9	570	752	2885	12389	120832	8	81230
		Viso			285,9					405312		446482
92.08.03	1B ²	Administracinės	8,1	10	285,9	570	1630	2885	23184	377892	8	347801
	4	gumais	8,1	10	285,9	570	752	2885	18547	139472	8	81230
		Viso			285,9		2382			517364		475826
												113934

199.7 m. ... mėn. ... d.

Sudarė: ...

Tikrino: ...

„Ryto“ sp. 7952-20000-91

Pastato inventorinės žinios

Sav. *Henrichė* miestas *Sodų* g-vė, a., sk. Nr. *390*

Inventorinis numeris

Miestas Kvarčalas Sklypas

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas	Inventorinis numeris				
28p	Mechanikos dirbtuvės	1993	vienu						
Eil. Nr.	Konstruktivinių elementų pavadinimas	Konstruktivinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas		Data			Data		
				Lyginamasis svoris	Susidėvėjęs proc.	Vidutinis susidėvėjimo proc.	Lyginamasis svoris	Susidėvėjęs proc.	Vidutinis susidėvėjimo proc.
1.	Pamatai	betono bloky įvairūs		12	5	960	12	10	120
2.	Sienos	akmeninių plytų, siūlų mūro		30	5	150	30	10	300
3.	Partvaros	gipso lizdams							
4.	Konstrukcija Stogas	medžio karkas, dengtas šlanku		7	10	970	7	15	105
5.	Perdengimas	apdailos m. perdengys, lizdas		16	10	160	16	10	160
6.	Grindys	betoninės		10	10	100	10	15	150
7.	Langai	stiklo bloky		8	10	980	8	15	120
8.	Durys	medžio, dąsytos, dirbtinės, dąsytos							
9.	Vidaus san technikos ir elektros įrenginiai	sanitinis ir vėdinimo sistema, radiatoriai, dujų katilinė, elektriniai		13	10	130	13	10	130
10.	Apdailos darbai	poprasta		2	10	920	2	10	920
11.	Kiti darbai	kiti darbai		2	5	910	2	15	930
Viso lygin. sv.				100	X	X	100		
Pastato susidėvėj. proc.						780			1135

PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšild., m			Karštas vanduo	Dujos	Telefonas	Radijas	Elektra	Stogo plotas	Kapitalinio remonto data
	Rūsiai	Pusrūsiai	Mansarda	Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinė	Grupinės katilinės	Vietinės katilinės	Siluminių t. ir SEC							
<i>2003</i>								<i>gpo</i>								<i>1335</i>	

PASTATO DALYS (PRIESTATAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metai	Pamatai	Sienos	Perdeng.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susidėv. proc.

Pastato inventorinės žinios

Šiuo numeru miestas g-vė, a., sk. Nr.

Inventorinis numeris

Miestas Kvarčalas Sklypas

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas
357	Šeimos	1984	1000	

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjęs proc.	Vidutinis susidėvėjimo proc.	Lyginamasis svoris	Susidėvėjęs proc.	Vidutinis susidėvėjimo proc.
1.	Pamatai	betono bloky įvairūs	15			15		
2.	Sienos	akmenų plytų mūras	38			38		
3.	Pertvanos	plytų						
4.	Stogas:							
4.	Konstrukcija Danga	- SKARDINIS				6		
5.	Perdengimas	gipso plokštės	13			13		
6.	Grindys	betonas	8			8		
7.	Langai	- UCHGUBI				7		
8.	Durys	- ISPRŪDINĖS						
9.	Vidaus san technikos ir elektros įrenginiai	- ELEKTRA				2		
10.	Apdailos darbai	- PAR.				3		
11.	Kiti darbai	-				8		
Viso lygin. sv.			76	X	X			
Pastato susidėvėj. proc.						100		

PASTATO CHARAKTERISTIKA

Data	Pastate yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšild., m				Stogo plotas	Kapitalinio remonto data		
	Rūsiai	Pusrūsiai	Manšarda	Miesto	Vietinis	Miesto	Vietinė	Grupinės katilinės	Vietinės katilinės	Siluminis t. ir SEC	Kerštas vanduo			Dujos	Telefonas

PASTATO DALYS (PRIESTATAI IR KT.)

Data	Raidė	Pavadinimas	Stat. metal	Pamatai	Sienos	Perdeng.	Stogas	Grindys	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apšildymas	Susidėv. proc.

PASTATO RAIDE		Inventoris Nr.		Miestas		Kvartalas		Skiybas		Pastatų vidaus plotų eksploikacija													
Inventoris data		Aukšto Nr.		Buto Nr.		Namdarbio Nr.		Patalpų pavadinimas		Kam naudojama		Bendrasis naud.		Gyvenamas		Istailiga		tame skaituje		tame skaituje		tame skaituje	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12	
																</							

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Adrevas ZEM. NAZANISTIS 50044 309

PASTATO RAIDĖ	Inventory of fish numbers	
	Miestas	Koordinatės
		Sklypas
		5

[illegible]