

**BUTO,
TAIKOS PR. 30-68, KLAIPĖDOS M.,
TURTO VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA
Nr. LL0-61002**

Turto savininkas (-ai):	MB „Vėžliukas“ (įmonės kodas 304430924)
Vertės nustatymo diena:	2026 m. spalio mėn. 01 d.
Vertinimo atvejis:	Privalomasis turto vertinimo atvejis, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Rinkos vertės nustatymas įkeitimui Lietuvoje veikiančioms kredito įstaigoms
Vertintojas:	UAB „Lituka“ ir Ko (įmonės kodas 135774444)

Klaipėda, 2026 m. spalio

Vertinimo užsakovas ataskaita ir jos išvados gali vadovautis savo nuožiūra. Skelbti, dauginti, cituoti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo (turto savininko) sutikimą. Ataskaitoje yra 29 lapai teksto, 13 lapų priedų, iš viso 42 lapai. Paruošti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas Užsakovui (turto savininkui), o antrasis lieka UAB „Lituka“ ir Ko archyve.

ATASKAITOS Nr. LL0-61002 SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas: MB „Vėžliukas“ (įmonės kodas 304430924), buveinė – Verknės g. 4A, Aukštadvaris, Trakų r., LT-21255, Klaipėdos r. sav., įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras (Studentų g. 39, Vilnius).

Vertinamo turto savininkas (-ai): MB „Vėžliukas“ (įmonės kodas 304430924), buveinė – Verknės g. 4A, Aukštadvaris, Trakų r., LT-21255, Klaipėdos r. sav., įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras (Studentų g. 39, Vilnius).

Vertinamo turto adresas: Taikos pr. 30-68, LT 91219 Klaipėda.

Vertinamas turtas: butas su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m, t.y. 3.48 kv.m) (unikalus Nr. 4400-5146-3594:5551), bendras plotas – 210.92 kv. m, gyvenamasis plotas- 165.72 kv. m, naudingas plotas- 210.92 kv. m, statybos metai – 1973, paprasto remonto metai – 2021-2024, blokelių mūro konstrukcijos gyvenamajame name 1Ū6/b (unikalus Nr. 2197-3005-4017).

Vertinamo turto nuosavybės pagrindas:

- 2025-10-09 Pirkimo-pardavimo sutartis Nr. 7164.

Juridiniai faktai:

- Įrašų nėra.

Kitos daiktinės teisės:

- Hipoteka, įrašas galioja nuo 2025-10-15.

Vertinimo atvejis: Privalomasis turto vertinimo atvejis, kai to pageidauja užsakovas.

Vertinimo tikslas: Rinkos vertės nustatymas įkeitimui Lietuvoje veikiančioms kredito įstaigoms.

Vertinamo turto apžiūrėjimo data: 2026 m. spalio mėn. 01 d.

Vertės nustatymo diena: 2026 m. spalio mėn. 01 d.

Ataskaitos surašymo data: 2026 m. spalio mėn. 08 d.

Išvada dėl vertinamo turto, Taikos pr. 30-68, LT-91219 Klaipėdos m., vertės:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Statybos/ paprasto remonto metai	Bendras plotas	ENK	Nustatyta rinkos vertė, Eur
A	B	C	D	E	F	G
1.	Butas su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m t.y. 3.48 kv.m)	4400-5146-3594:5551	1973/ 2021-2024	210.92 kv.m	G	459.000
Iš viso:						459.000

ENK- energinio naudingumo klasė.

Galutinė išvada: Pasinaudoję turima informacija, atsižvelgę į vertinamo turto panaudojimą, rizikas, susijusias su objekto galimu išvystymu, kitus veiksnius bei rinkos konjunktūros sąlygas, vertintojai nustatė, kad vertinamo turto, esančio Taikos pr. 30-68, Klaipėda, rinkos vertė, nustatyta rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodu, vertinimo dienai (2026-10-01), yra **459.000 Eur (keturi šimtai penkiasdešimt devyni tūkstančiai eurų)**.

Turto vertintojui nėra žinoma apie ginčus, iškilusius tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl vertinamo turto vertės nustatymo.

Ši ataskaita parengta išvadoje dėl turto vertės nurodytu tikslu ir vertintojas neprisiima atsakomybės už jos panaudojimą, nepasikonsultavus su ataskaitos autoriais, kitiems tikslams.

Pastabos:

- Vertės apskaičiuotos be pridėtinės vertės mokesčio (PVM) darant prielaidą, kad visi duomenys vertės apskaičiavimui rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodu ir santykiniam išskyrimui įkeitimo tikslu buvo naudoti be pridėtinės vertės mokesčio ir neįvertinant šio mokesčio įtakos.
 - Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta esant dabartinėms naudojimo sąlygoms, esamai apžiūrėjimo dienai turto būklei. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl nustatytos turto vertės, pasikeitus vertinamo nekilnojamojo turto naudojimo sąlygoms, turto būklei.
 - Turto vertė buvo nustatyta su sąlyga, kad jis bus parduotas pirkėjui toks koks yra, be jokių sutartinių suvaržymų ar apribojimų. Įstatymų, norminių reikalavimų, reglamentų, nuostatų ar kodeksų pažeidimai gali turėti įtakos turto kainai, kuri gali būti sumokėta už vertinamą turtą atviroje rinkoje.
 - Faktiška vertinamo turto kaina gali skirtis nuo apskaičiuotos vertės priklausomai nuo rinkos sąlygų susiklosčiusių objekto pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų, arba pasikeitus rinkos konjunktūrai.

UAB „Lituka“ ir Ko turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas:
Nr. A 000254 (išduotas 2001-07-04)

Algirdas Bendaravičius

UAB „Lituka“ ir Ko įgaliota atstovė

Indrė Lomonosovienė

TURINYS

ATASKAITOS Nr. LL0-61002 SANTRAUKA	2
TURINYS	4
1. BENDROJI DALIS	5
1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis	5
1.2. Turto vertintojai	5
1.3. Bendrosios sąvokos ir apibrėžimai	5
1.4. Darbo apimties aprašymas	6
1.5. Vertės nustatymo pagrindas	6
1.6. Turto vertės nustatymo principai	6
1.7. Vertinimo metodų parinkimas	7
1.8. Tyrimo apimtis ir vertintojo atsakomybės ribos	7
1.9. Kitos sąlygos ir aplinkybės, specialiosios prielaidos	8
1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus, Europos vertinimo standartus ir nepažeidžiant BDAR reikalavimų	8
1.11. Informacijos šaltiniai	9
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	9
2.1. Objekto lokalizacija ir aplinkos charakteristika	9
2.2. Klaipėdos miesto nekilnojamojo turto sektoriaus apžvalga	16
2.3. Objekto lokalizacija ir aplinkos charakteristika	17
2.4. Vertinamo turto juridinė-techninė charakteristika	17
2.5. Vertinamo turto aprašymas	17
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	23
3.1. Rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodas	23
3.2. Pastabos dėl apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotos turto vertės	28
4. GALUTINĖ IŠVADA	29
5. ATASKAITOS PRIEDAI	
5.1. Apžiūros aktas	1
5.2. Pataisos koeficientų skaičiavimo eiga	2-4
5.3. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	5-6
5.4. Kadastro bylos kopija	7-13

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis

MB „Vėžliukas“ (į.k. 304430924) nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas įvertintas ir įvertinimo ataskaita parengta MB „Vėžliukas“ (į.k. 304430924) užsakymu pagal 2026 m. spalio 01 d. turto vertinimo sutartį Nr. LL0-61002. Sutartį įvertinti turtą pasirašė užsakovas MB „Vėžliukas“ (į.k. 304430924), atstovaujama įmonės vadovo Vidučio Mongino ir ir UAB „Lituka“ ir Ko (į.k. 135774444) turto vertintoja Indrė Lomonosovienė, veikianti pagal 2026-01-02 d. UAB „Lituka“ ir Ko įgaliojimą Nr. V-200.

1.2. Turto vertintojai

Vertinimo objektus įvertino ir turto vertės nustatymo ataskaitą parengė UAB „Lituka“ ir Ko, esanti S. Žukausko g. 49, Vilnius, įmonės kodas 135774444, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras (V. Kudirkos g. 18, Vilnius), turto vertinimo priežiūros tarnybos įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000056, išduotas 2012-08-01, profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) LT26-TVCA-00000089-2 (toliau vadinama „Turto vertintojas“), turto vertintojas Algirdas Bendaravičius (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000254, išduotas 2001-07-04).

Kvalifikacinius pažymėjimus išdavė Audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas. Pažymėjimų galiojimo laikas neterminuotas.

Ataskaitą patvirtino UAB „Lituka“ ir Ko įgaliota atstovė Indrė Lomonosovienė, veikianti pagal 2026-01-02 įgaliojimą Nr. V-199.

1.3. Bendrosios sąvokos ir apibrėžimai

Privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertės nustatymas, atsižvelgiant į individualias turto arba verslo savybes, atliekamas teisės aktų, kuriuose reikalaujama atlikti tokį vertės nustatymą, nurodytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius ir (arba) privačius interesus.

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

Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.

Turtas – materialiosios, nematerialiosios ir finansinės vertybės.

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

Turto arba verslo vertė (toliau – vertė) – pinigų suma išreiškiamas privalomojo turto arba verslo vertinimo rezultatas, nustatytas atsižvelgiant į privalomojo turto arba verslo vertinimo tikslą atitinkantį turto arba verslo vertės pagrindą ir turto arba verslo vertinimo požiūrį ir metodą, kaip jie suprantami Tarptautiniuose vertinimo standartuose arba Europos vertinimo standartuose.

Rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos (Europos vertinimo standartai, 2025).

Europos vertinimo standartai – Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti dokumentai, kuriuose nustatomi turto arba verslo vertinimo metodiniai reikalavimai.

Tarptautiniai vertinimo standartai – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti dokumentai, kuriuose nustatomi turto arba verslo vertinimo metodiniai reikalavimai.

1.4. Darbo apimtys aprašymas

Vertintojai pažymi, kad šis turto vertinimas pradėtas gavus vertinimo užsakovo prašymą nustatyti turto vertę ir uždarajai akcinei bendrovei „Lituka“ ir Ko sudarius su užsakovu rašytinę vertinimo sutartį ir/arba techninę užduotį.

Su užsakovu sudaryta techninė užduotis, kurioje su vertinimo užsakovu yra suderinta darbo apimtis (kaip to reikalauja TVS 101 standartas).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- turto vertintojas Algirdas Bendaravičius profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą;
- apžiūra buvo atlikta pagal užsibrėžtą viso vertinamo turto apimtį;
- surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus (jų kopijas). Jie yra pateikiami šios ataskaitos prieduose.

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas atsižvelgiant į galiojančius reikalavimus apibrėžtus Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS'2025), Europos vertinimo standartais (EVS 2025), kitais teisės aktais ir standartais. Turto nuotraukos pateikiamos turto vertinimo ataskaitoje.

Vertintojas, atlikęs apžiūrą, surašė šios vertinimo ataskaitos prieduose pridedamą apžiūros aktą.

Vertintojai patvirtina, kad nustatant vertinamo turto vertę, atsižvelgė į vertinimo sritį, tikslą ir surinko duomenis apie:

- 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.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojų išvados yra pateikiami šios ataskaitos skyriuose (žr. „Vertinamo turto juridinė - techninė charakteristika“, „Vertinamo turto aprašymas“, „Nekilnojamojo turto sektoriaus apžvalga bei rinkos konjunktūra“ ir kt.). Vertintojai naudojos informacija, kuri jiems buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama. Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami šios ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai“.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

1.5. Vertės nustatymo pagrindas

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį, turto vertinamas atliekamas rinkos vertės pagrindu.

1.6. Turto vertės nustatymo principai

Vertinimas atliekamas naudojantis šiais teisiniais, metodologiniais ir informacijos šaltiniais: Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu 2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575 (Teisės aktų registras, 2024-05-02, Nr. 8216), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS 2025), Europos vertinimo standartais (EVS 2025) bei kitais teisės aktais.

Užsakovui pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu 2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575 (Teisės aktų registras, 2024-05-02, Nr. 8216), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS'2025), Europos vertinimo standartais (EVS 2025) bei kitais teisės aktais. Tarptautiniais vertinimo standartais arba Europos vertinimo standartais vadovaujamosi tiek, kiek jie neprieštarauja šio įstatymo ir kitų teisės aktų, kuriuose nustatomas reikalavimas atlikti vertinimą, nuostatom.

Turto vertinimas atliekamas vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais, laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų, taikant teisėtą, pagrįstą lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus.

Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti. Galutinė kaina paprastai nustatoma derybose tarp suinteresuotų šalių.

Vertintojas pažymi, kad su užsakovu nesusijęs nei turtiniais, nei giminystės ryšiais, neturi jokių interesų į vertinamą turtą, o atlyginimas už darbą nepriklauso nuo nustatytos turto vertės, todėl vertinimas yra objektyvus.

Vertintojas pripažįsta, kad vertinimo išvadų tikslumas priklauso nuo jo disponuojamų rinkos monitoringo rezultatų, statistinių duomenų patikimumo, vertintojų žinių ir praktinės patirties.

Vertintojas pažymi, kad TVS ir EVS reikalavimus, privaloma pasirinkti tinkamus vertinimo požiūrius. Siekiant nustatyti vertės pagrindą atitinkančią vertę, galima taikyti vieną arba daugiau vertinimo požiūrių:

- rinkos požiūris,
- pajamų požiūris,
- išlaidų požiūris.

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais ir modeliais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Gali būti taikomi šie turto vertinimo metodai:

- lyginamųjų sandorių metodas;
- pakeitimo išlaidų metodas;
- atkūrimo išlaidų metodas
- diskontuotų pinigų srautų (DPS) metodas;
- kapitalizavimo metodas;
- kiti TVS ir EVS išvardinti metodai ir jų deriniai.

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

1.7. Vertinimo metodų parinkimas

Pasirinkdami vertinimo metodus, vertintojai atkreipia dėmesį į kelias turto vertinimo metodų pasirinkimą lemiančias aplinkybes:

- Vertinimo objektas nėra specialios paskirties arba rinkoje retai pasitaikantis turtas. Todėl **išlaidų požiūriu**, kuris labiau atspindi statybinių medžiagų bei darbų vertę nei realią rinkos vertę, nebuvo taikytas rinkos vertės skaičiavimui.
- Vertintojų nuomone, butų/namų nuomos verslas Lietuvoje dar nėra pakankamai išvystytas, lyginant su kitomis Europos valstybėmis, kad jį būtų galima traktuoti kaip verslą, generuojantį tvarias pajamas, sudarančias vertinamo nekilnojamojo turto vertės pagrindą. Šiuo metu reikalaujama gražos norma iš investicijų į nekilnojamąjį turtą yra žymiai aukštesnė už gražą, kurią investuotojas gautų investavęs į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Todėl šis segmentas, daugeliu atvejų, yra fizinių asmenų, turinčių laisvą nekilnojamąjį turtą, papildomų pajamų šaltinis, o ne nuolatinis verslas. Šis faktorius įtakoja ir tai, kad oficialiuose duomenų šaltiniuose (VĮ „Registru centras“) nėra pakankamos nuomos sandorių duomenų imties, pakankamos vertės skaičiavimui pajamų metodu. Dėl šių priežasčių **pajamų požiūriu** atsisakyta.
- Dėl pakankamo lyginamųjų objektų skaičiaus, remiantis pirkimo–pardavimo sandorių duomenų baze bei pasiūla didžiuosiuose nekilnojamojo turto portaluose, vertintojai objekto vertės apskaičiavimui taikys **rinkos požiūriu lyginamųjų sandorių metodą**.

1.8. Tyrimo apimtis ir vertintojo atsakomybės ribos

Vertinamo turto vertė nustatyta pagal šioje ataskaitoje nurodytos datos būklę ir naudojimo sąlygas. Turto vertintojas pažymi, kad per laikotarpį nuo turto apžiūros iki ataskaitos surašymo datos turto būklė iš esmės nepasikeitė.

Vertintojai pažymi, kad per laikotarpį nuo turto apžiūros iki ataskaitos surašymo datos dėl galimų normalaus rinkos veikimo sutrikimų (kaip pvz. COVID-19 koronaviruso sukeltos pandemijos), t. y. dėl unikalių veiksnių (gamtinių, politinių, ekonominių), kurių nebuvo galima numatyti, gali būti paveikta nekilnojamojo turto rinka. Tokie įvykiai mažina pasitikėjimą pagrindine informacija, gali būti nepaisoma būtinų rinkos duomenų arba stebimi duomenys gali būti neadekvatūs situacijai. Dėl precedento neturinčių pakitusių rinkos sąlygų gali būti sunku susidaryti nuomonę apie turto vertę tokiomis sąlygomis. Todėl gali atsirasti vertintojo nustatytos turto vertės neapibrėžtumas ir vertės nustatymo datai nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Neapibrėžtumą gali lemti ir nepakankami duomenys apie pokyčių įtaką rinkos sandoriams.

Vertintojas pažymi, kad vertės nustatymo dienos datai tiriamojo (vertinamo) turto rinkos vertė yra nustatyta remiantis turimais rinkos duomenimis ir vertintojo apskaičiuota ir išreikšta nuomonė apie nagrinėjamo turto vertę yra vertės nustatymo dienos datai.

Pažymėtina, kad pateikdamas vertę vertinimo dienai, vertintojai aiškiai nurodė palyginamuosius duomenis, kuriais remiasi, ir nurodo, kad, dėl galimų rinkos neapibrėžtumų ateityje, nekoreguoja (žemyn arba aukštin) rinkos duomenų, nes nėra faktinių rinkos duomenų korekcijai taikyti ir tai aiškiai nurodoma vertinimo ataskaitoje. Tokiu atveju ataskaitoje nurodyta rinkos vertė vertės nustatymo datai ir ataskaitos atidavimo datai yra vienodos, net ir turint informacijos apie įvykius, kurie įvyko per laikotarpį nuo turto apžiūros ir vertės nustatymo datos iki ataskaitos surašymo datos.

Vertintojas pažymi, kad aukščiau tekste aptartos aplinkybės pateiktos su Užsakovu suderintose sutarties ir techninės užduoties sąlygose.

Užsakovui rekomenduotina nuolat tikrinti vertinimo objekto turto vertę, keičiantis rinkos sąlygoms ir konjunktūrai. Objektas vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisė į turtą ir jo dalis nėra apribota, nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teismo procesas, tyrimas ar kitoks aiškinimasis, kuris turėtų įtakos turtui bei savininkų nuosavybės teisėms į jį išskyrus tas, kurios ataskaitoje yra paminėtos.

Vertintojas detalios netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama išsami nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė.

Vertinimo užduotis neapėmė pastato ir statinių ekspertizės, todėl turto vertintojas neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatytai vertei. Tai pat nebuvo atliktas aplinkosauginis nekilnojamojo turto įvertinimas, netikrintas galimas vertinamo turto užteršimas pavojingomis ir toksinėmis medžiagomis.

Vertintojas neanalizavo turto savininko finansinės padėties bei turtinių įsipareigojimų. Vertintojo darbas nebuvo skirtas patikrinti turto savininko pateiktų dokumentų ir informacijos tikslumą, todėl vertintojas neatsako už nustatytą vertę, jei pateikti klaidingi duomenys įtakojo vertės nustatymą.

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl nustatytos turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

Vertintojas diskretiškai elgėsi su informacija, kurią gavo iš užsakovo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims be užsakovo / savininko ar pastarojo įgalioto asmens sutikimo.

Ši ataskaita parengta tik aukščiau nurodytu atveju ir tikslu, o vertintojas neprisiima atsakomybės už jos panaudojimą kitais tikslais, išskyrus, kai tai suderinta su vertintoju.

Vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę.

1.9. Kitos sąlygos ir aplinkybės, specialiosios prielaidos

Vertinamas turtas yra įkeistas. Ši aplinkybė, vertintojų nuomone, neturi tiesioginės įtakos vertinamo turto rinkos vertės apskaičiavimui. Todėl į šią aplinkybę skaičiavimuose nebuvo atsižvelgta.

Kitų sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, vertintojas neužfiksavo.

Šioje ataskaitoje nebuvo taikytos specialios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės.

1.10. Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus, Europos vertinimo standartus ir nepažeidžiant BDAR reikalavimų

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (9-asis leidimas);

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta vadovaujantis BDAR reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2018 metais patvirtintas Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas.

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta atsižvelgiant į „Bazelis III“ standartų, Kapitalo reikalavimų reglamentą (ES) 2024/1623 (CRR) ir Europos vertinimo standartų 2-ojo EVTT „Vertinimas hipotekinio skolinimo tikslais – apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai“ reikalavimus.

1.11. Informacijos šaltiniai

Atlikdamas darbą turto vertintojas naudojo užsakovo pateiktą ir kita medžiagą:

- LR privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu 2024 m. balandžio 25 d. Nr. XIV-2575;
- Tarptautiniais vertinimo standartais TVS;
- Europos vertinimo standartais EVS;
- nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų byla;
- Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu;
- UAB „Lituka“ ir Ko duomenų baze apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;
- Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymo kursų, sesijų ir seminarų medžiaga (2010 – 2026);
- www.registrucentras.lt (Nekilnojamojo turto ir jo rinkos Alytaus miesto savivaldybės teritorijoje apibūdinimas).
- atliktais turto natūriniais stebėjimais, dokumentine analize ir fotonuotraukomis;
- UAB „Lituka“ ir Ko atliktų darbų archyvu;
- informacija ir paaiškinimais gautais turto apžiūros metu.
- Rekomendacijos lyginamojo metodo taikymui „Pataisos kriterijų įtaka biurų, gamybinės/sandėliavimo ir prekybos/komercinės paskirties turto tipams“ 2023 Nr. 2 (leidimas). Prieiga internete: <https://apri.lt/surveys-reports/?lang=lt>

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Objekto lokalizacija ir aplinkos charakteristika

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių (2.1 pav.). Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas), Kauno (centras – Kauno miestas), Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas), Marijampolės (centras – Marijampolės miestas), Panevėžio (centras – Panevėžio miestas), Šiaulių (centras – Šiaulių miestas), Tauragės (centras – Tauragės miestas), Telšių (centras – Telšių miestas), Utenos (centras – Utenos miestas), Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.

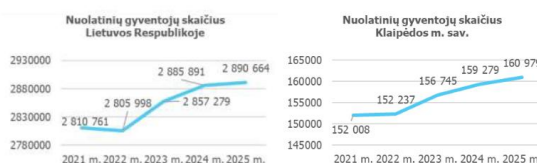


1 pav. Klaipėdos m. sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje.

Klaipėda – seniausias Lietuvos miestas, 1252 m. pirmąkart paminėtas Memelburgo vardu. Miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Klaipėdos miesto savivaldybės teritorija 1 paveikslė pažymėta pasvirais brūkšniais. Miestas vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje, pietuose ir rytuose – su Klaipėdos rajono savivaldybe. Klaipėdos miesto savivaldybės ir Klaipėdos apskrities centras – Klaipėdos miestas. Tai trečias pagal dydį Lietuvos miestas, stambus šalies transporto mazgas, kuriame susijungia jūros, sausumos ir geležinkelio keliai. Bendras miesto plotas – 9 800 ha (0,15 proc. šalies

teritorijos ploto). Miestas užima labai patogią geografinę padėtį Baltijos jūros regione. Tai neužšalantis uostas prie Baltijos jūros ir Kuršių marių. Per miestą pratekanti Danės upė dalina jį į dvi dalis. Atstumas nuo Klaipėdos m. iki Vilniaus m. – 320 km, iki Kauno m. – 220 km, iki Palangos m. – 28 km.

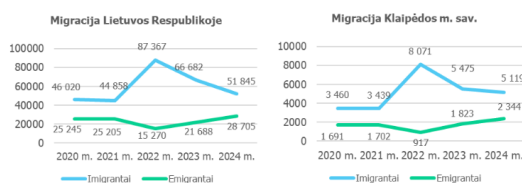
Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje Klaipėdos miesto savivaldybėje gyveno 160 979 nuolatiniai gyventojai, tai yra 1 700 gyventojų (1,07 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje padidėjo 8 971 gyventoju (5,90 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 61,66 proc. (99 255 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo 1643,5 žmonės viename kvadratiname kilometre.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajono. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis

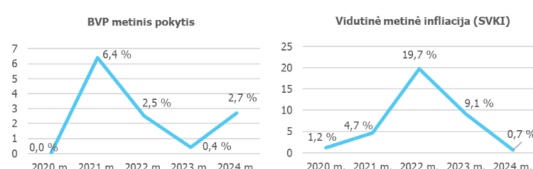


3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija

Klaipėdos miesto savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Klaipėdos miesto savivaldybės emigravo 2 344 gyventojai, imigravo – 5 119 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 2 775 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 17 087 žmonėmis.

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

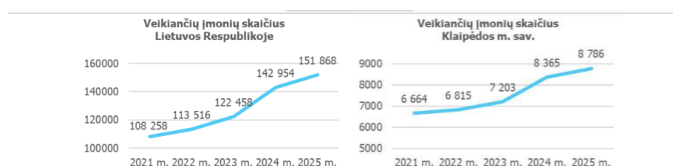
m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos augimas buvo plataus masto – didėjo beveik visų ekonominių veiklų pridėtinė vertė, o prie to daugiausia prisidėjo apdirbamoji gamyba ir prekyba, reikšmingą įtaką darė ir kitos paslaugos. Tačiau transporto ir saugojimo veikla susidūrė su didesniais sunkumais – šios veiklos sąstingis buvo nulemtas vangios ES ekonomikos raidos ir susidariusio pervežimų pajėgumų pertekliaus Vakarų rinkose. Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengva atsigaunanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios investicijos. Prognozuojama, kad 2025 metais realusis BVP bus 2,9 proc. didesnis nei pernai, o 2026 ir 2027 m. augs po 3,0 proc.



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų. Pasak Lietuvos banko ekonomistų, beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis 2025 metais didėja sparčiau. Daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms kylant bei toliau sparčiai augant darbo užmokesčiui, infliacinis spaudimas didėja. Visa tai – atsigaunantis vartojimas ir nuo 2025 m. sausio mėn. padidinti mokesčiai lemia šoktelėjusią metinę infliaciją: sausį ji sudarė 3,4 proc. Prognozuojama, kad 2025 m. vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o 2026 m. sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkių subjektai pagal visas teisinės formas), t. y. 6,24 proc. daugiau nei 2024 m. pradžioje. Didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse įregistruota apie du trečdalius (61,16 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniaus miesto savivaldybėje – 36,1 proc., Kauno – 13,5 proc., Klaipėdos – 5,79 proc., Šiaulių – 3,15 proc., Panevėžio – 2,62 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 54,36 proc., mažosios bendrijos – 22,82 proc., viešosios įstaigos – 4,54 proc., asociacijos – 5,83 proc., individualios įmonės – 5,19 proc., bendrijos – 3,32 proc., biudžetinės įstaigos – 1,7 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 3,95 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

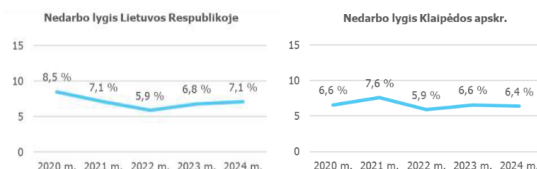


5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje.

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 8 786 įmonės (421 įmone daugiau nei prieš metus). Mieste vyrauja labai mažos įmonės (85,41 proc.) ir mažos įmonės (10,41 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 4,18 proc.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2024 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 7,1 proc. ir lyginant su 2023 m. padidėjo 0,3 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2024 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 9,1 proc. 2024 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 0,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2024 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,7 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2024 m. buvo 158,5 tūkst. (3,73 proc. didesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų. Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje 17 skelbiama, kad Lietuvos darbo rinkos būklė 2024 m. pabaigoje ir toliau buvo gera. Pastarųjų metų palankios migracijos tendencijos reikšmingai veikia darbo rinkos rodiklius. Darbo jėgos lygis pasiekė aukštumą, kurios paskutinį kartą fiksuotos tik apie 2004 m. – prieš didžiąją emigracijos bangą įstojus į ES. Lietuvoje trečius metus iš eilės didėjant gyventojų skaičiui ir į darbo rinką įsiliejant vis daugiau darbuotojų,

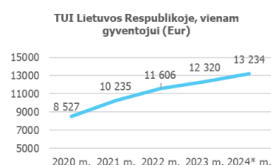
dirbančiųjų skaičius yra aukščiausio lygio nuo 1998 m. 2024 m. pradžioje ūgtelėjęs nedarbas taip pat sumažėjo, o darbo užmokestis toliau didėja dviženkliais tempais. Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 metais bendras užimtųjų skaičius šalyje sudarė 1,464 mln. ir buvo 1,6 proc. didesnis nei 2023 m. Užimtųjų skaičių reikšmingai didino sėkminga užsieniečių integracija į Lietuvos darbo rinką. Daugiau nei pusę visų užimtųjų skaičiaus augimo per metus lėmė užsieniečiai. Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo pramonė, kurios darbo jėgos poreikį didino atsigaunanti eksporto apimtis. Užimtumo raidą Lietuvoje itin neigiamai veikė sunkumai transporto sektoriuje. Šios veiklos sąstingį lėmė vangi ES ekonomikos raida ir susidaręs pervežimų pajėgumų perteklius Vakarų rinkose. Lietuvos bankas prognozuoja, kad 2025 metais nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



6 pav. Nedarbo lygis.

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

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²¹, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2024 m. pabaigoje siekė 38 247,79 mln. Eur, t. y. 7,58 proc. daugiau nei prieš metus (2023 m. pabaigoje TUI sudarė 35 553,92 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2024 m. pabaigoje buvo 13 234 Eur (2,7 pav.) arba 7,42 proc. didesnės nei prieš metus. Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2024 m. buvo Vokietija (investuota 5 873,26 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 5 254,71 mln. Eur), Estija (investuota 3 841,62 mln. Eur), Švedija (investuota 3 667,52 mln. Eur), Latvija (investuota 2 474,66 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 059,47 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 917,79 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 283,25 mln. Eur), Danija (investuota 1 170 mln. Eur) ir Kipras (investuota 1 035,11 mln. Eur). TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2023 m. duomenimis*, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 26 683,36 mln. Eur, Kauno – 3 699,46 mln. Eur, Klaipėdos – 2 236,96 mln. Eur, Telšių – 801,37 mln. Eur, Šiaulių – 670,19 mln. Eur, Panevėžio – 610,62 mln. Eur, Alytaus – 281,58 mln. Eur, Marijampolės – 243,57 mln. Eur, Utenos – 196,8 mln. Eur, Tauragės – 130,01 mln. Eur.

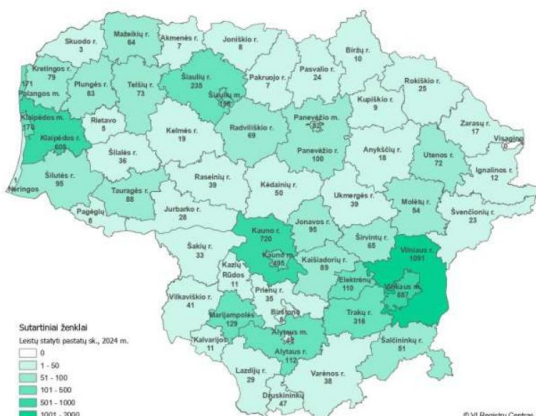


7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje.

2023 m. duomenimis**, Klaipėdos miesto savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 1 634,03 mln. Eur, t. y. 5,90 proc. mažiau nei 2022 m., kai TUI buvo 1 660,79 mln. Eur.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis, 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti. 2024 m. baigti statyti 7 711 naujų gyvenamųjų pastatų (1 401,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 7 462 pastatai (1 046,3 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 229 pastatai (348 tūkst. m²), ir 20 bendrabučių (7,1 tūkst. m²). 2024 m. baigti statyti 1 462 nauji negyvenamieji pastatai (1 445,3 tūkst. m²), iš kurių 226 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (223,8 tūkst. m²), 52 įstaigų pastatai (102 tūkst. m²), 59 transporto ir ryšių pastatai (41,7 tūkst. m²), 350 pramoninių pastatų ir sandėlių (669,1 tūkst. m²), 15 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (81,6 tūkst. m²), 5 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (8,3 tūkst. m²), 10 kultūros

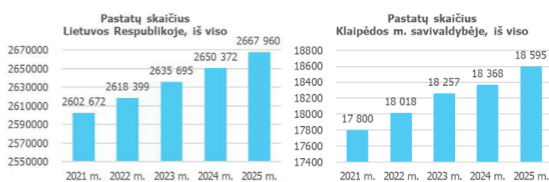
ir sporto renginių pastatų (31 tūkst. m²), 351 negyvenamas ūkinis pastatas (168,3 tūkst. m²) ir 394 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (119,4 tūkst. m²).



8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius.

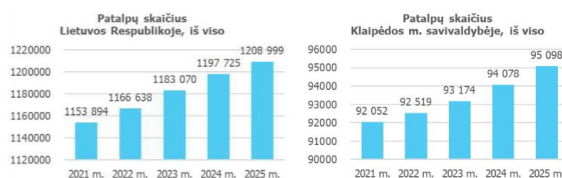
Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 170 naujų pastatų, iš jų 111 gyvenamųjų ir 59 negyvenamuosius pastatus.

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet augo (2.9 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruota 2 667 960 pastatų, tai yra 17 588 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 65 288 pastatais (2,51 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų pastatų augimas yra didžiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o mažiausias metinis augimas – 14 677 pastatai (0,56 proc.) – buvo fiksuotas 2024 m. sausio 1 d.



9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje.

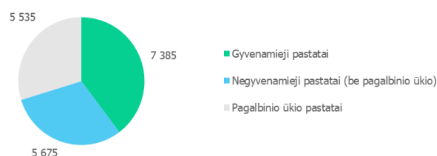
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 18 595 pastatai, tai yra 227 pastatais (1,24 proc.) daugiau nei prieš metus ir 795 pastatais (4,47 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 111 pastatų (0,61 proc.) – buvo užfiksuotas 2024 m. pradžioje, o didžiausias – 2023 m. sausio 1 d. Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet augo (2.10 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruotos 1 208 999 patalpos, tai yra 11 274 patalpomis (0,94 proc.) daugiau nei prieš metus ir 55 105 patalpomis (4,78 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų patalpų augimas yra mažiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o didžiausias – 16 432 patalpos (1,41 proc.) – 2023 m. pradžioje.



10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje.

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Klaipėdos miesto savivaldybėje buvo įregistruotos 95 098 patalpos, tai yra 1 020 patalpų arba 1,08 proc. daugiau nei prieš metus ir 3 046 patalpomis (3,31 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis

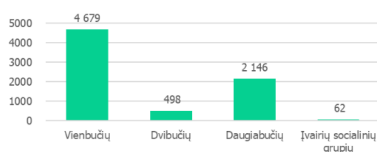
augimas – 655 patalpos (0,71 proc.) – buvo užfiksuotas 2022 m. pradžioje, o didžiausias – šių metų pradžioje.



11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.

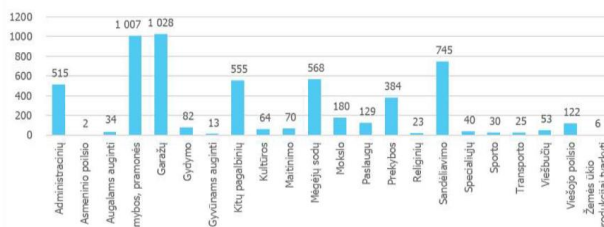
Registų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 7 385 gyvenamieji pastatai ir 11 210 negyvenamųjų pastatų, iš kurių 5 535 – pagalbinio ūkio pastatai.

Registų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 7 207 gyvenamieji pastatai ir 11 161 negyvenamasis pastatas, iš kurių 5503 – pagalbinio ūkio pastatai.



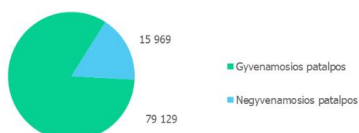
12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 4 679, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 498, daugiabučių paskirties pastatų – 2 146, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 62.



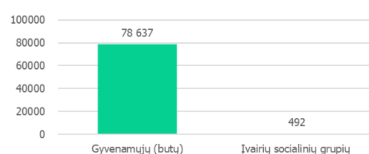
13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties pastatų – 1 028, administracinių paskirties pastatų buvo įregistruota 515, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 2, augalams auginti paskirties pastatų – 34, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 1 007, gydymo paskirties pastatų – 82, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 13, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 555, kultūros paskirties pastatų – 64, maitinimo paskirties pastatų – 70, mėgėjų sodų paskirties pastatų – 568, mokslo paskirties pastatų – 180, paslaugų paskirties pastatų – 129, prekybos paskirties pastatų – 384, religinių paskirties pastatų – 23, sandėliavimo paskirties pastatų – 745, specialiųjų paskirties pastatų – 40, sporto paskirties pastatų – 30, transporto paskirties pastatų – 25, viešbučių paskirties pastatų – 53, viešojo poilsio paskirties pastatų – 122, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 6.



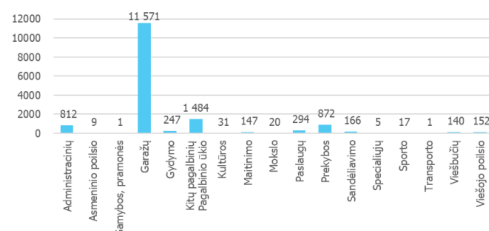
14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 79 129 gyvenamosios ir 15 969 negyvenamosios patalpos.



15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 78 637, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 492.



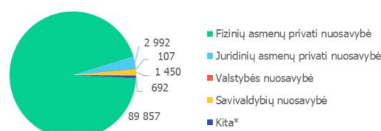
16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 11 571, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 812, asmeninio poilsio – 9, gamybos, pramonės – 1, gydymo paskirties patalpų – 247, kitų pagalbinių bei pagalbinių ūkio paskirties patalpų – 1 484, kultūros paskirties patalpų – 31, maitinimo paskirties patalpų – 147, mokslo paskirties patalpų – 20, paslaugų paskirties patalpų – 294, prekybos paskirties patalpų – 872, sandėliavimo paskirties patalpų – 166, specialiųjų paskirties patalpų – 5, sporto – 17, transporto paskirties patalpų – 1, viešbučių – 140, viešojo poilsio – 152.



17 pav. Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, pastatai Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 10 861 pastatas, juridiniams asmenims – 3 374 pastatai, valstybės nuosavybė – 366 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 362 pastatai, kita nuosavybė – 3 631 pastatas.

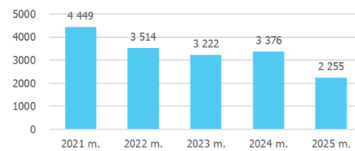


18 pav. Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas

2025 m. sausio 1 d.

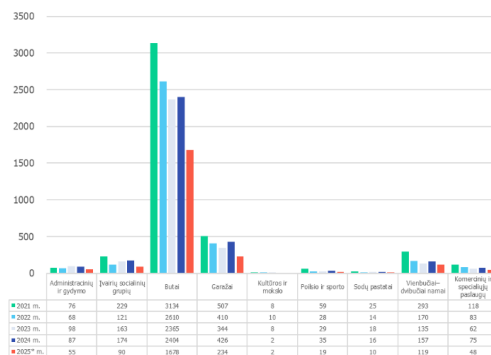
Registų centro duomenimis, patalpos Klaipėdos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 89 857 patalpos, juridiniams asmenims – 2 992 patalpos, valstybės nuosavybė – 107 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 1 450 patalpų, kita nuosavybė – 692 patalpos.

2.2. Klaipėdos miesto nekilnojamojo turto sektoriaus apžvalga



19 pav. 2021–2025* m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius.

Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 3 376 pastatai ir patalpos, t. y. 4,78 proc. daugiau nei 2023 m. Savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduoti 4 449 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 21,02 proc. Parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas užfiksuotas ir 2023 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



20 pav. 2021–2025* m. Klaipėdos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes.

Klaipėdos miesto savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduota 16 816 pastatų ir patalpų. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, garažai ir vieno–dviejų butų namai. Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei sodų pastatų paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota butų – 2 404, tai yra 1,65 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 2 365 butai. Klaipėdos miesto savivaldybėje 2024 metais perleista 16 sodų pastatų (11,11 proc. mažiau nei 2023 m.), 157 vienbučių-dvibučių namų (16,30 proc. daugiau nei 2023 m.), 426 garažai (23,84 proc. daugiau nei 2023 m.), 75 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektai (20,97 proc. daugiau nei 2023 m.), 87 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektai (11,22 proc. mažiau nei 2023 m.), 174 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektai (6,75 proc. daugiau nei 2023 m.), 35 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektai (20,69 proc. daugiau nei 2023 m.), 2 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (75,00 proc. mažiau nei 2023 m.)

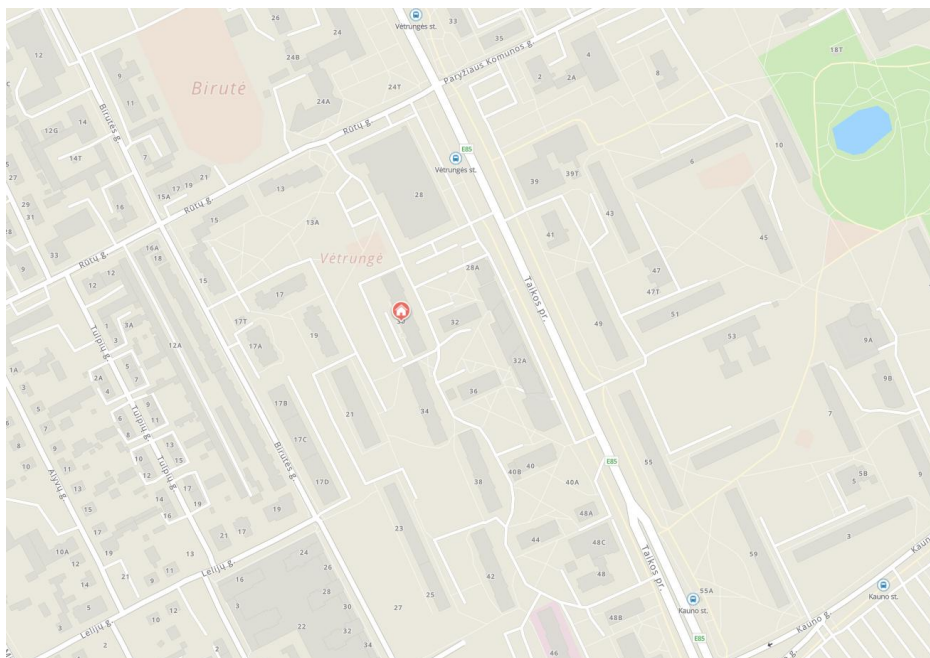
Šaltinis. VĮ Registų centras. Vilnius, 2026.

2.3. Objekto lokalizacija ir aplinkos charakteristika

Gyvenamasis namas 1Ū/6b, kuriame yra vertinamas butas, yra Klaipėdos centrinėje dalyje, apie 150 m nuo centrinės - Taikos prospekto, apie 150 m nuo Paryžiaus Komunos gatvės ir Taikos prospekto sankirtos ir apie 600 m nuo senamiesčio.

Susisiekimas su kitais miesto rajonais patogus. Iki artimiausios autobusų stotelės apie 150 m, netoli yra įvairios paskirties – prekybos, administracinės ir paslaugų paskirties objektų.

Blokelių mūro konstrukcijos gyvenamasis namas 1Ū/6b pastatytas 1973 metais, paprasto remonto metai – 2021-2024. Įėjimas į butą bendra laiptine, naudojamas liftas.



21 pav. Žemėlapių fragmentas. (prieiga internete www.maps.lt)

2.4. Vertinamo turto juridinė-techninė charakteristika

Pagal Valstybės įmonės registrų centro duomenis (2026-10-06 išrašą žr. prieduose) ir kadastrinių matavimų bylą, vertintojas identifikavo šias vertinamo turto juridines - technines charakteristikas:

Registro įrašas Nr. 44/2309937

Vertinamas butas su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18 (1/2 iš 6.96 kv.m, t.y. 3.48 kv.m), (unikalus Nr. 4400-5146-3594:5551), bendras plotas – 210.92 kv. m, gyvenamasis plotas- 165.72 kv. m, naudingas plotas- 210.92 kv. m, statybos metai – 1973, paprasto remonto metai – 2021-2024, blokelių mūro konstrukcijos gyvenamajame name 1Ū/6b (unikalus Nr. 2197-3005-4017), esantis Taikos pr. 30-68, Klaipėdos m., nuosavybės teise priklauso MB „Vėžliukas“ (į.k. 304430924), nuosavybės teisės pagrindas: 2025-10-09 Pirkimo-pardavimo sutartis Nr. 7164.

Juridiniai faktai:

- Įrašų nėra.

Kitos daiktinės teisės:

- Hipoteka, įrašas galioja nuo 2025-10-15.

2.5. Vertinamo turto aprašymas

2.5.1. Buto su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18 (1/2 iš 6.96 kv.m, t.y. 3.48 kv.m.) (unikalus Nr. 4400-5146-3594:5551) aprašymas:

Vertinamas butas yra šešių aukštų, blokelių mūro konstrukcijos gyvenamojo namo 1Ū/6b, kuris pastatytas 1973 m., paprasto remonto metai- 2021-2024, ketvirtame aukšte.

Pagrindiniai pastato konstrukciniai elementai: pamatai – betono; sienos – blokelių mūro konstrukcijos, apšiltintos ir aptaisytos klinkerio apdailos plytomis. Pertvaros – blokelių mūro; perdangos – gelžbetonio; stogas – plokščiasis, danga ruloninė.

Vertinamų patalpų aprašymas: Vidaus apdaila aukštos kokybės. Grindys – vinilo danga, koridoriuje ir sanmazguose – keraminių plytelių danga. Sienos: dažymas, san. mazge keraminių plytelių apdaila. Lubos: dažymas. Langai – plastikinio rėmo su stiklo paketu bei stiklu su saulės spindulių apsauga; durys medinės su kodiniais užraktais.

Inžinerinės komunikacijos – individuali reguliuojama pagrindinio centrinio šildymo sistema (geoterminis šildymas name), komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas, buto vėdinimas per VTK sklendes.

Buto bendras plotas – 210.92 kv. m, kuris susideda iš koridoriaus- 14.15 kv.m, san.mazgų- 2.51; 2.72; 2.60; 2.47; 2.44; 2.41; 3.01; 2.53 ir 2.52 kv.m, dešimties kambarių- 14.44; 14.18; 14.38; 14.76; 20.46; 26.03; 20.93; 11.42; 14.44 ir 14.68 kv.m, koridoriaus- 7.84 kv.m. Bute įrengti septyni apartamentai, penki – vieno kambario, vienas dviejų kambarių ir vienas trijų kambarių.

Apžiūrint vertinamą turtą, defektų, kurie turėtų įtakos numatomai likusiai funkcinio ir ekonominio tarnavimo trukmei, vertintojas nenustatė.

2.5.2. Turto plėtros galimybės ir alternatyvus panaudojimas.

Esamas panaudojimas gyvenamajai paskirčiai, maksimalus ir geriausias.

2.5.3. Finansavimo sąlygos.

Finansavimo sąlygos vertintojui nežinomos.

2.5.4. Pastabos dėl vertinamo turto visumos išbaigtumo.

Vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

2.5.5. Vertintojo išvada dėl vertinamo turto būklės.

Vertinamo turto būklė – gera.

2.5.6. Pastato energetinis naudingumas.

1 lentelė

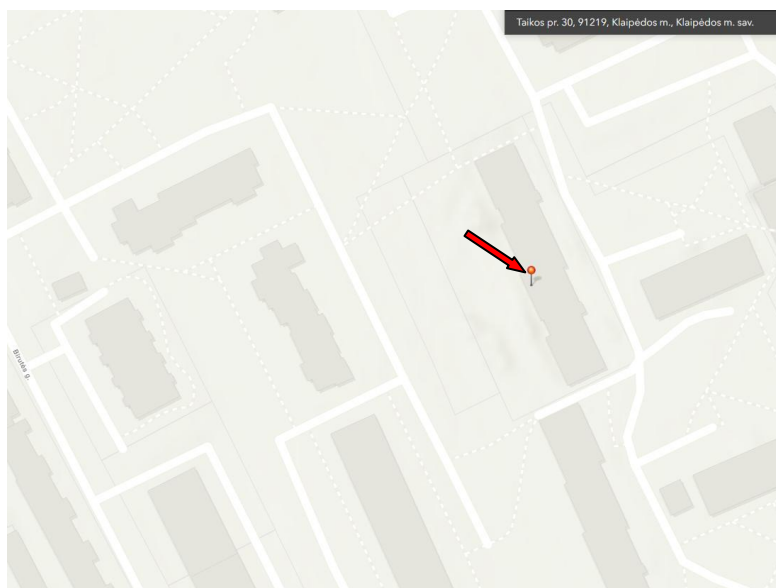
Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Statybos/ paprasto remonto metai	ENK	Sertifikato Nr., data
A	B	C	D	E	F
1	Butas gyvenamajame name 1U6/b	4400-5146-3594:5551	1973/ 2021-2024	G	Nr. KG-0493-26008 Nuo 2025-09-12 iki 2035-09-12

2.5.7. Pastabos apie turto energetinį naudingumą, klimato kaitos bei aplinkosaugos veiksniai.

2 lentelė

Eil. Nr.	Su klimato kaita bei aplinkosaugos rizika susiję veiksniai	Komentariai dėl klimato kaitos ir aplinkosaugos veiksmų poveikio
1.	Pastato energijos vartojimo efektyvumas, energijos klasė, energijos šaltiniai ir energijos poreikis	- energijos klasė – G. (Šaltinis: https://www.ssva.lt/)
2.	Atsinaujinančiosios energijos naudojimas ir gamyba	- Nėra.
3.	Oras, vanduo, dirvožemis, triukšmas. Užteršimo (taršos) rizika	- Nėra duomenų apie esamas rizikas susijusias su užterštumu.

Eil. Nr.	Su klimato kaita bei aplinkosaugos rizika susiję veiksniai	Komentarai dėl klimato kaitos ir aplinkosaugos veiksnių poveikio
4.	Potvynių pavojus ir kitų gamtinių stichinių nelaimių susidarymo rizikos, pvz., gaisrų pavojus, jūros lygio kilimas (dabartiniai ir būsimi pavojai)	- vertinamas turtas, esantis Klaipėdos mieste, Taikos pr. 30, nepatenka į potvynių grėsmės teritoriją (žr. žemėlapią ištrauką): - turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10 % tikimybė) – ne; - turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1 % tikimybė) – ne.
5.	Vandens trūkumo rizika, dirvožemio erozija ir degradacija	- Nėra duomenų apie esamas rizikas susijusias su vandens trūkumu.
6.	Transformacijos (pereinamojo laikotarpio) rizika (pvz., reguliavimo pokyčių ir naujų reikalavimų atsiradimas)	- Vertinamas turtas – butas daugiabučiame gyvenamajame name, nėra duomenų apie naujų reikalavimų atsiradimą.
7.	Energinio naudingumo sertifikavimo privalomumas (Statybos įstatymas 51 straipsnis 3 dalis)	- Pastatai naujos statybos, šiems pastatams privalomas energinio naudingumo sertifikavimas prieš surašant statybos užbaigimo aktą arba prieš teikiant deklaraciją apie statybos užbaigimą (Statybos įstatymas 51 straipsnis 3 dalis).



22 pav. Vertinamo turto vieta potvynio grėsmės žemėlapiu ištraukoje (Šaltinis: prieiga internete <https://potvyniai.aplinka.lt/map>)

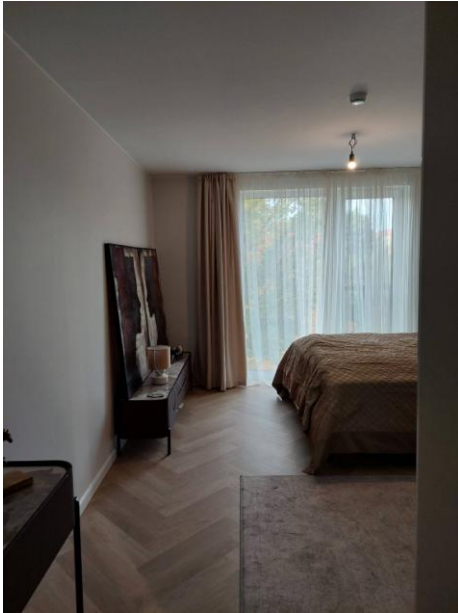
Vertinamo turto nuotraukos:



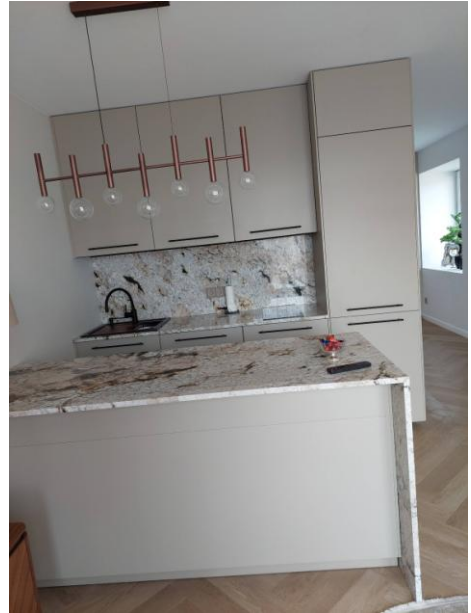
Gyvenamasis namas 1U6/b Taikos pr. 30, kuriame yra vertinamas butas Nr. 68



Kambarys



Kambarys



Kambarys-virtuvė



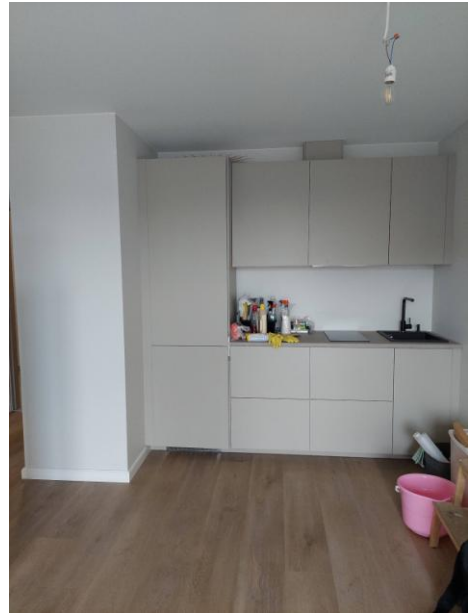
Kambarys



Sanmazgas



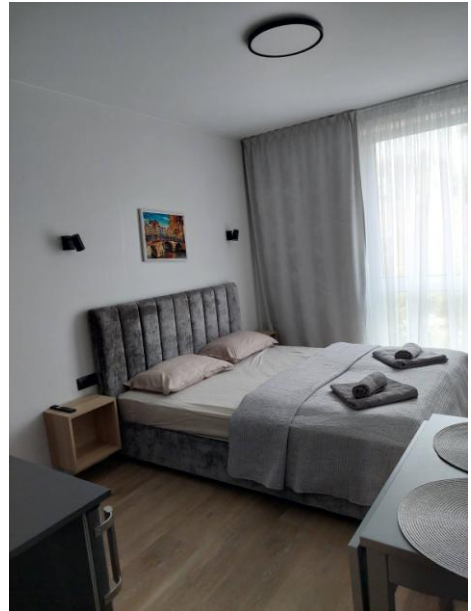
Kambarys



Kambarys-virtuvė



Kambarys



Kambarys



Kambarys



Kambarys



Sanmazgas



Kambarys



Kambarys





Sanmazgas



Kambarys

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. Rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodas

Skaičiuodamas patikslinimų dydžius, vertintojas palygina turimus duomenis ir gali nustatyti pataisos koeficientus eilei kriterijų, iš kurių pažymėtini gali būti sekantys:

- laiko pataisos koeficientas, parodantis rinkos vertės kitimo dydį. Jo reikia tada, kai palyginimui imamas anksčiau įvykęs sandoris ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito;
- vietos pataisos koeficientas, kai lyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus;
- ploto pataisos koeficientas įvertina vertinamo ir lyginamųjų objektų dydžio skirtumų įtaką vertinamo objekto vertei;
- būklės pataisos koeficientas – tai vertinamo ir lyginamųjų objektų statybos, rekonstrukcijos metų, aprūpinimo inžinerinėmis komunikacijomis bei jų funkcionavimo autonomiškumo, fizinės būklės skirtumai;
- inžineriniai sprendiniai, apibūdinantys individualius techninius sprendinius turinčius įtakos vertės apskaičiavimui;
- kiti aukščiau nepaminėti kriterijai ir subkriterijai, tokie kaip parkavimo vieta, aukštų skaičius, sklypo gerovė ir kiti, galintys turėti įtakos turto vertės apskaičiavimui.

Vertinamo objekto vertė (R_v) paskaičiuojama prie lyginamojo objekto (analogo) pardavimo kainos (P_k) pridėjus (atėmus) patikslinimų vertę (P_v), t.y. $R_v = P_k \pm P_v$.

Siekiant tiesiogiai palyginti lyginamąjį objektą ir vertinamą turtą, atsižvelgiama į galimas korekcijas dėl lyginamųjų elementų skirtumų. Įvedus pataisas sumažinamas skirtumas tarp kiekvieno lyginamojo ir vertinamojo objektų. Siekiant išanalizuoti skirtumus ir įvertinti pataisas praktikoje taikomi kiekybiniai ir/ar kokybiniai kriterijai.

Kiekybiniai analitiniai kriterijai remiasi matematiniais skaičiavimais nustatant, kuriuos lyginamuosius elementus reikia koreguoti ir nustatyti jų dydį. Taikomi šie kriterijai: porinių pardavimų palyginimo, statistinė, grafinė, tendencijų, kaštų duomenų ir antrinių duomenų analizės.

Kokybiniais analitiniais kriterijais nustatomas pardavimo kainų ir turto charakteristikų ryšys, neatsižvelgiant į kiekybines išraiškas. Kokybinių analitinių kriterijų poreikis atsiranda dėl netobulų nekilnojamojo turto rinkų. Praktikoje taikomi šie kokybinių kriterijų parinkimo būdai: santykinio palyginimo, rangavimo analizės, asmeninio interviu bei ekspertinis.

Reikia pažymėti, kad visi skaičiavimo būdai, išskyrus ekspertinį, reikalauja ne tik pakankamo kiekio faktinių duomenų, tačiau ir kriterijų, kurie turėjo įtakos sandorio kainai, identifikavimo. VĮ Registrų centras pateikiamų duomenų kokybė, daugeliu atvejų, nėra pakankama vertės apskaičiavimui.

Nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu, vertintojas, vadovaudamasis pasirinktais kriterijais, pasirenka ekspertinį skaičiavimo būdą. Skaičiavimų pagrindimui naudotas šaltinis:

Elektroninis leidinys „Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei. Pataisos kriterijų įtaka gyvenamosios paskirties turto tipui“ 2021 Nr. 1 (1 leidimas). Prieiga internete: <https://aprij.lt/wp-content/uploads/Documents%20to%20share/2023-Nr.-1-Pataisos-kriteriju-itaka-gyvenamosios-paskirties-turto-tipui.pdf>

Žemės vertinimas yra procesas, kurio metu įvertinamos konkretaus žemės sklypo savybės. Žemės vertinime yra bendras supratimas, kad turto vertė ir potencialą iš esmės lemia jo vieta.

Vertinimo procese vertintojas turi remtis rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais (metodika). Tačiau turime pažymėti, kad nei specializuotų tyrimų, kurie įvertintų šių ir kitų neidentifikuotų veiksnių įtaką turto vertei, nei galimybių, naudojantis esama nekilnojamojo turto registro duomenų baze, šių kriterijų reikšmingumui įvertinti, praktiškai, nėra. Todėl Lietuvoje vertintojų praktikoje ir naudojami ekspertiniai vertinimo metodai, kuriais ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius rodiklius) remdamiesi atskirų turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize (V. Navickas ir kt. Comparative approach application in value assessment of land areas in Lithuania//Vadyba = Journal of Management 2017, Nr. 1 (30), ISSN 1648-7974), prieiga internete:

http://www.ltvk.lt/file/zurnalai/ISSN_2424_399X_Vadyba_Nr._1_30_2017.pdf. Praktikoje taikomi šie kokybinių kriterijų parinkimo būdai: santykinio palyginimo, rangavimo analizės, asmeninio interviu bei ekspertinis. Apskaičiuodami nekilnojamojo turto žemės sklypų vertę lyginamuoju metodu vertintojai taiko analitiniais kriterijais paremtą ekspertinį skaičiavimo būdą. Skaičiavimų pagrindimui naudojamas UAB „Lituka“ ir Ko elektroninis leidinys „Pataisos kriterijų įtaka žemės ūkio, pramonės/komercinės bei gyvenamosios paskirties žemės sklypų vertei“ (ISSN 2538-6492), leidimas Nr. 3 (2019), prieiga internete: <https://aprij.lt/wp-content/uploads/Documents%20to%20share/2023-Nr.-3-Pataisos-kriteriju-itaka-zemes-sklypu-vertinime.pdf>

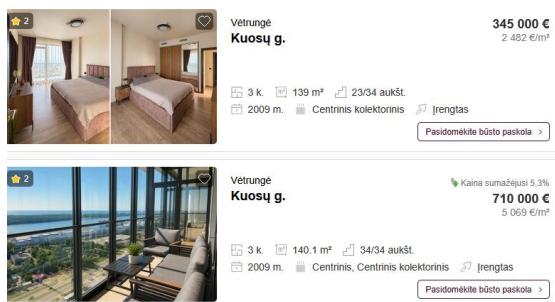
Skaičiavimo modelis sukurtas ir saugomas įmonėje UAB „Lituka“ ir Ko. Autorinės teisės priklauso UAB „Lituka“ ir Ko.

Vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis 2026 metų turimais pirkimo–pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant ploto vieneto vertes pagal juos įtakančius faktorius. Taikant pardavimo laiko, vietos, būklės, ploto pataisas buvo apskaičiuota vertinimų objektų vertės. Pataisos išreiškiamos procentiniu pagrindu.

Klaipėdos mieste, kur yra vertinamas objektas, per 2026 metus parduota daugiau nei 10 didesnio ploto butų. Parduotų butų plotai svyruoja nuo 102.46 iki 219.14 kv. m, o vieneto kaina – nuo 1.086 iki 3.172 Eur/kv. m. Vidutinė vieneto kaina- 2.040 Eur/kv. m.

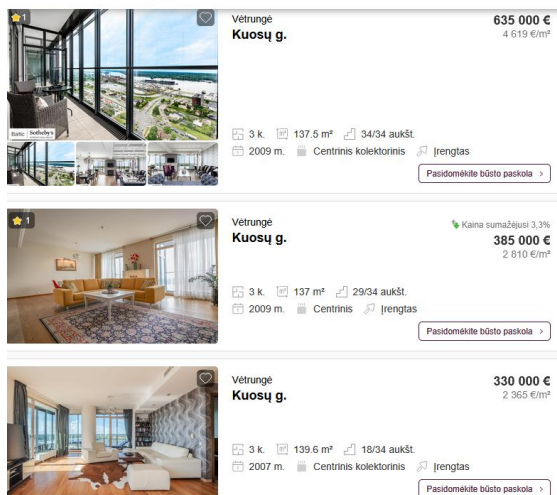
Pasiūloje, vertinimo dieną yra daugiau nei 5 skelbimai, siūlantys pirkti didesnio ploto butus Klaipėdos mieste. Siūlomų butų plotai svyruoja nuo 137.00 iki 140.10 kv. m. Siūlomos vid. kainos ribos – nuo 2.365 iki 5.069 Eur/kv. m, priklausomai nuo vietos, buto būklės ir kt. veiksnių (www.aruodas.lt, 2026-10-07).

<https://www.aruodas.lt/butai/klaipedoje/?FAreaOverAllMin=100&FAreaOverAllMax=200&FStreets=21576%2C21497>



Vėtrungė
Kuosų g.
345 000 €
2 482 €/m²
3 k. 139 m² 23/34 aukšt.
2009 m. Centrinis kolektorinis Įrengtas
Pasidomėkite būsto paskola >

Vėtrungė
Kuosų g.
710 000 €
5 069 €/m²
3 k. 140.1 m² 34/34 aukšt.
2009 m. Centrinis, Centrinis kolektorinis Įrengtas
Pasidomėkite būsto paskola >



Tolimesnei analizei vertintojas pasirinko šiuos Valstybės įmonėje Registrų centras įregistruotus pirkimo-pardavimo sandorius, esančius Klaipėdos mieste:

Objektas Nr. 1: butas Birutės g. Nr. 20... 30, Klaipėda. Verčių zona – 20.11. Statybos metai – 2005-2009. Sienos – blokelių, baigtumas- 100 proc. Inžinerinės komunikacijos: vietinis centrinis šildymas, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Trečias aukštas iš septynių. Įsigytas plotas – 116.32 kv. m. Sandorio data – 2026-08. Sandorio suma – 250.000 Eur. Vieneto kaina – 2.149 Eur/kv. m.

Objektas Nr. 2: butas Kuosų g. Nr. 10... 20, Klaipėda. Verčių zona – 20.11. Statybos metai – 2005-2009. Sienos – monolitinio gelžbetonio, baigtumas- 100 proc. Inžinerinės komunikacijos: centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Devintas aukštas iš trisdešimt keturių. Įsigytas plotas – 140.18 kv. m. Sandorio data – 2026-08. Sandorio suma – 295.000 Eur. Vieneto kaina – 2.104 Eur/kv. m.

Objektas Nr. 3: butas Birutės g. Nr. 20... 30, Klaipėda. Verčių zona – 20.11. Statybos metai – 2005-2009. Sienos – blokelių mūro, baigtumas- 100 proc. Inžinerinės komunikacijos: centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Penktas aukštas iš septynių. Įsigytas plotas – 116.26 kv. m. Sandorio data – 2026-04. Sandorio suma – 221.200 Eur. Vieneto kaina – 1.903 Eur/kv. m.

Tolimesnei analizei turto vertintojas pasirinko šiuos Valstybės įmonėje Registrų centras įregistruotus, artimiausius pagal parametrus vertinamam turtui, pirkimo – pardavimo sandorius, Klaipėdos mieste, verčių zonoje 20.11, kur yra vertinamas objektas (lentelė Nr. 3):

Lyginamųjų objektų pasirinkimo pagrindimas pateikiamas 3 lentelėje.

3 lentelė

Eil. Nr.	Vertinamas turtas	Vertinamo turto charakteristikos
1	Butas (un. Nr. 4400-5146-3594:5551), Taikos pr. 30-68, Klaipėda (verčių zona 20.11, VPK=1.09)	Statybos/rek. metai -1973/2021-2024, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 210.92 m2, sienos - Blokelių mūras, išorės apdaila - Apšiltinta ir aptaisyta klinkerio apdailos plytomis, vidaus apdaila - Dažymas, keraminės plytelės, komunikacijos - Visos komunikacijos, rūšys - Nėra, aukštas - 4a iš 6a, kiti duomenys -N.d.
Eil. Nr.	Pasirinkti lyginamieji objektai	Lyginamojo objekto charakteristikos
1	Birutės g. Nr. 20...30, Klaipėda (verčių zona 20.11, VPK=1.09)	Statybos/rek. metai - 2005-2009, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 116.32 m2, sienos - Blokelių mūras, išorės apdaila - Dažyta, vidaus apdaila - Dažyta, komunikacijos - Visos komunikacijos, rūšys - Nėra, aukštas - 3a iš 7a, kiti duomenys - 1

2	Kuosų g. Nr. 10...20, Klaipėda (verčių zona 20.11, VPK=1.09)	Statybos/rek. metai - 2005-2009, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 140.18 m ² , sienos - Mon.gelžbetonis, išorės apdaila - Dažyta2, vidaus apdaila - Dažyta2, komunikacijos - Visos komunikacijos, rūšys - Nėra, aukštas - 9a iš 34a, kiti duomenys - 2
3	Birutės g. Nr. 20...30, Klaipėda (verčių zona 20.11, VPK=1.09)	Statybos/rek. metai - 2005-2009, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 116.26 m ² , sienos - Blokelių mūras, išorės apdaila - Dažyta3, vidaus apdaila - Dažyta3, komunikacijos - Visos komunikacijos, rūšys - Nėra, aukštas - 5a iš 7a, kiti duomenys - 3
Lyginamųjų pasirinkimo kriterijus		Pasirinkimo pagrindimas
1	Vieta	Visi lyginamieji pasirinkti iš Klaipėdos miesto, tos pačios verčių zonos 20.11.
2	Paskirtis	Ta pati NT paskirtis.
3	Konstruktivas	Pasirinkti daugiabučiai yra blokelių mūro, nonolitinio gelžbetonio konstruktyvo.
4	Statybos metai	Artimi statybos metai.
5	Plotas	Artimo ploto butai.

4 lentelė

Eil. Nr.	Rodiklis	Rodiklio reikšmė					
	Lyginamieji objektai	Pasirinktas 1		Pasirinktas 2		Pasirinktas 3	
		metai	mėnuo	metai	mėnuo	metai	mėnuo
1.	Sandorio laikas	2026	08	2026	05	2026	04
2.	Lyginamojo objekto adresas	Birutės g. Nr. 20...30, Klaipėda		Kuosų g. Nr. 10...20, Klaipėda		Birutės g. Nr. 20...30, Klaipėda	
3.	Bendras plotas, m ²	116.32		140.18		116.26	
4.	Sandorio suma, Eur	250,000		295,000		221,200	
5.	Vieneto kaina, Eur/m ²	2,149		2,104		1,903	
6.	Baigtumas, %	100.0%		100.0%		100.0%	
7.	Verčių zona	20.11		20.11		20.11	
8.	Vietovės pataisos koeficientas	1.09		1.09		1.09	
9.	Statybos/rek. metai	2005-2009		2005-2009		2005-2009	
10.	Sienos	Blokelių mūras		Mon.gelžbetonis		Blokelių mūras	
11.	Išorės apdaila	Dažyta		Dažyta2		Dažyta3	
12.	Vidaus apdaila	Dažyta		Dažyta2		Dažyta3	

13.	Komunikacijos	Visos komunikacijos	Visos komunikacijos	Visos komunikacijos
14.	Rūsysis	Nėra	Nėra	Nėra
15.	Aukštas	3a iš 7a	9a iš 34a	5a iš 7a
16.	Kiti duomenys	1	2	3

Buto vertės skaičiavimas *lyginamuoju metodu* pateikiamas 5 lentelėje.

5 lentelė

Eil. Nr.	Rodiklis	Rodiklio reikšmė		
A	B	C	D	E
1	Lyginamieji objektai	Nr.1	Nr.2	Nr.3
1.1.	Adresas	Birutės g. Nr. 20...30, Klaipėda	Kuosų g. Nr. 10...20, Klaipėda	Birutės g. Nr. 20...30, Klaipėda
1.2.	Pardavimo laikas	2026-08	2026-05	2026-04
1.3.	Verčių zona	20.11	20.11	20.11
1.4.	Bendras plotas, m ²	116.32	140.18	116.26
1.5.	Sandorio suma, Eur	250,000	295,000	221,200
1.6.	Kaina, Eur/m ²	2,149	2,104	1,903
2	Pardavimo sąlygų pataisos, %			
2.1.	Laikas	0.00%	0.00%	0.00%
2.2.	Būklė	0.00%	0.00%	0.00%
2.3.	Vieta	0.00%	0.00%	0.00%
2.4.	Plotas	6.06%	6.06%	6.06%
2.5.	Inžineriniai sprendiniai	0.00%	0.00%	0.00%
2.6.	Kiti	0.00%	0.00%	0.00%
2.7.	Pasiūlos nuolaida			
2.8.	Viso pataisų (2.1+...+2.7)	6.06%	6.06%	6.06%
3.	Pataisyta vertė (1.5*(1+2.8)), Eur/m ²	2,279	2,232	2,018
4.	Apskaičiuota 1 kv. m. vertė (C3+D3+E3+F3+G3)/5, Eur/m²	2,176		
5.	Vertinamo turto plotas, m ²	210.92		
6.	Apskaičiuota vertinamo turto vertė (K5*K6), Eur	459,059		
7.	Priimta vertinamo turto vertė, Eur	459,000		

*Pastaba: detali pataisos koeficientų skaičiavimo eiga pateikiama prieduose.

6 lentelė

Eil. Nr.	Pataisa	Pataisos taikymo/netaikymo pastaba
1.	Laikas	Laiko pataisa netaikyta, nes vertintojai neturi pakankamai rinkos duomenų leidžiančių įvertinti laiko pataisos taikymo būtinumą.
2.	Būklė	Būklės panašios, pataisa netaikyta.
3.	Vieta	Vietos pataisa netaikyta, lyginamieji yra iš Klaipėdos miesto, tos pačios verčių zonos.
4.	Plotas	Taikomos plotų pataisos. Bute įrengti septyni atskiri apartamentai.
5.	Inžineriniai sprendiniai	Pataisa netaikyta, nenustatyta skirtumų, nes vertintojas nenustatė skirtumų tarp vertinamo turto ir lyginamųjų objektų
6.	Kiti	Pataisa netaikyta, nenustatyta skirtumų, nes vertintojas nenustatė skirtumų tarp vertinamo turto ir lyginamųjų objektų

Eil. Nr.	Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Bendras plotas, m2	Turto vertė, Eur
A	B	C	D	E
1.	Vertinamas turtas- butas su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m t.y. 3.48 kv.m)	4400-5146-3594:5551	210.92	459.000

Tarpinė išvada: Vertinamo buto su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m, t.y. 3.48 kv.m) (unikalus Nr. 4400-5146-3594:5551), Taikos pr. 30-68, Klaipėdos m., vertė, nustatyta rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodu, vertinimo dieną (2026-10-01) yra **459.000 Eur (keturi šimtai penkiasdešimt devyni tūkstančiai eurų)**.

Vertintojo nuomone, esant pakankamam lyginamųjų objektų skaičiui, rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodas teisingiau atspindi esamą situaciją rinkoje. Todėl rinkos vertės nustatymui pasirenkamas rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodas.

3.2. Pastabos dėl apdairiai konservatyviais kriterijais koreguotos turto vertės

Pažymima, kad vertinimą atliko nepriklausomas vertintojas, turintis reikiamą kvalifikaciją, gebėjimus ir patirtį, kad galėtų atlikti vertinimą. Vertė nustatyta nepriklausomai nuo kreditavimo įstaigos hipotekos įsigijimo, paskolų apdorojimo ir sprendimų dėl paskolų priėmimo proceso.

Turto rinkos vertė įkeitimo tikslu nustatyta taikant apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus, vadovaujantis Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 575/2013 (CRR) 229 straipsnio nuostatomis bei Europos vertinimo standartų (EVS) 2-ąja gaire (EVGN 2).

Atsižvelgiant į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos (AVNT) išleistoje oficialioje rekomendacijoje Atsižvelgiant į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos (AVNT) išleistą oficialią rekomendaciją „Dėl apdairiai konservatyvių kriterijų taikymo nustatant nekilnojamojo turto vertę įkeitimo tikslu“ (Šaltinis: AVNT, 2026, prieiga internete <https://vertinimovedlys.avnt.lt/paaiskinimai/3/rekomendacija-del-apdairiai-konservatyviu-kriteriju-taikymo-nustatant-nekilnojamojo-turto-verte-ikeitimo-tikslu>), vertintojai koreguoja apskaičiuotą rinkos vertę ir nustatoma galutinė apdairiai konservatyviais kriterijais koreguota turto vertė, įvertinant galimą dabartinės rinkos vertės atotrūkį nuo tvarios ilgalaikės vertės, taikant formulę.

$$AV = AV_{1KR} \times (1 - K_{2KR}), \text{ kur:}$$

čia:

AV – vertė nustatyta taikant apdairiai konservatyvius vertinimo kriterijus;

AV_{1KR} – vertė po 1 kriterijaus, t. y. nustatyta rinkos vertė, kuri neapima jokių lūkesčių dėl būsimų pardavimo kainų augimo.

K_{2KR} – aktualiausias NT rinkos ciklo rizikos veiksnių koeficientas, nustatytas pagal Lietuvos banko skelbiamą būsto kainų pervedinimo rodiklių medianą (Šaltinis: Lietuvos Bankas, prieiga internete <https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-2>).

Aktualiausia 2026 m. 3 mėn. skelbiama būsto kainų pervedinimo rodiklių mediana yra lygi $K_{2KR} = 8,3\%$.

Vertės, nustatytos atsižvelgiant į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos (AVNT) išleistą oficialią rekomendaciją, kuria remiantis taikomi apdairiai konservatyvūs vertinimo kriterijai, skaičiavimas pateikiamas lentelėje.

8 lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Nustatyta rinkos vertė, Eur	Kriterijaus K_{2KR} reikšmė	Apskaičiuota vertė $D^*(1-E)$, Eur
A	B	C	D	E	F
1.	Butas su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m t.y. 3.48 kv.m)	4400-5146-3594:5551	459.000	0,083	420.903
2	Iš viso:		459.000		420.903

Išvada: Vertinamo turto vertė, apskaičiuota koreguojant nustatytą rinkos vertę, pritaikius apdairiai konservatyvius kriterijus, yra lygi **420.903 ~ 421.000 Eur (keturi šimtai dvidešimt vienas tūkstantis eurų)**.

4. GALUTINĖ IŠVADA

Gauti rezultatai pateikiami 9 lentelėje.

9 lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Statybos/paprasto remonto metai	Bendras plotas	ENK	Nustatyta rinkos vertė, Eur
A	B	C	D	E	F	G
1.	Butas su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m t.y. 3.48 kv.m)	4400-5146-3594:5551	1973/2021-2024	210.92 kv.m	G	459.000
Iš viso:						459.000

ENK- energinio naudingumo klasė.

Galutinė išvada: Vertinamo buto su bendro naudojimo patalpa, pažymėta: a-18(1/2 iš 6.96 kv.m, t.y. 3.48 kv.m) (unikalus Nr. 4400-5146-3594:5551), gyvenamajame name 1Ū6/b (unikalus Nr. 2197-3005-4017) Taikos pr. 30-68, Klaipėdos m., rinkos vertė, nustatyta rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodu, vertinimo dieną (2026-10-01) yra **459.000 Eur (keturi šimtai penkiasdešimt devyni tūkstančiai eurų)**.

Turto vertintojui nėra žinoma apie ginčus, iškilusius tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės ar kitų asmenų dėl vertinamo turto vertės nustatymo.

Ši ataskaita parengta išvadoje dėl turto vertės nurodytu tikslu ir vertintojas neprisiima atsakomybės už jos panaudojimą, nepasikonsultavus su ataskaitos autoriais, kitiems tikslams.

Pastabos:

- Vertės apskaičiuotos be pridėtinės vertės mokesčio (PVM) darant prielaidą, kad visi duomenys vertės apskaičiavimui rinkos požiūrio lyginamųjų sandorių metodu ir santykiniam išskyrimui įkeitimo tikslu buvo naudoti be pridėtinės vertės mokesčio ir neįvertinant šio mokesčio įtakos.
 - Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta esant dabartinėms naudojimo sąlygoms, esamai apžiūrėjimo dienai turto būklei. Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl nustatytos turto vertės, pasikeitus vertinamo nekilnojamojo turto naudojimo sąlygoms, turto būklei.
 - Turto vertė buvo nustatyta su sąlyga, kad jis bus parduotas pirkėjui toks koks yra, be jokių sutartinių suvaržymų ar apribojimų. Įstatymų, norminių reikalavimų, reglamentų, nuostatų ar kodeksų pažeidimai gali turėti įtakos turto kainai, kuri gali būti sumokėta už vertinamą turtą atviroje rinkoje.
 - Faktiška vertinamo turto kaina gali skirtis nuo apskaičiuotos vertės priklausomai nuo rinkos sąlygų susiklosčiusių objekto pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų, arba pasikeitus rinkos konjunktūrai.

UAB „Lituka“ ir Ko turto vertintojas

Algirdas Bendaravičius

UAB „Lituka“ ir Ko įgaliota atstovė

Indrė Lomonosovienė