

**NAMŲ VALDOS
SODŲ G. 44A, PALANGA,
TURTO VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA
Nr. LL0-60122**

Turto savininkas (-ai): [redacted]
Vertės nustatymo diena: **2026 m. sausio 29 d.**
Vertinimo atvejis: **Kitas atvejis, kai to pageidauja užsakovas**
Vertinimo tikslas: **Rinkos vertės nustatymas įkeitimui Lietuvoje veikiančios
kredito įstaigoms**
Vertintojas: **UAB „Lituka“ ir Ko (įmonės kodas 135774444)**

Klaipėda, 2026 m. sausis-vasaris

Vertinimo užsakovas ataskaita ir jos išvadomis gali vadovautis savo nuožiūra. Skelbti, dauginti, cituoti ar kitaip viešai panaudoti ataskaitą tretieji asmenys gali tik gavę užsakovo (turto savininko) sutikimą.
Ataskaitoje yra 32 lapai teksto, 26 lapai priedų, iš viso 58 lapai. Paruošti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas Užsakovui (turto savininkui), o antrasis lieka UAB „Lituka“ ir Ko archyve.

ATASKAITOS Nr. LL0-60122 SANTRAUKA
Vertinimo užsakovas: [redacted].

Vertinamo turto savininkas (-ai): [redacted]
 [redacted]

Vertinamo turto adresas: Sodų g. 44A, LT 00143 Palanga

Vertinamas turtas: Namų valda:

Gyvenamasis namas 2A2p (unikalus Nr. 2599-5000-9012, bendras plotas – 212,64 kv.m, t. sk. gyvenamasis plotas – 99,15 kv.m, naudingas plotas – 137,67 kv. m, tūris – 848 kub. m, įregistruotas statybos baigtumas – 100 proc., statybos metai – 1995).

Žemės sklypas (unikalus Nr. 2501-0040-0496), kurio plotas – 0,0261 ha, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Vertinamo turto nuosavybės pagrindas:

- 2019-02-22 Pirkimo pardavimo sutartis Nr. 2-796.

Kitos daiktinės teisės:

- Įrašų nėra.

Juridiniai faktai:

- Asmeninė nuosavybė. Įrašas galioja nuo 2019-03-06.

Vertinimo atvejis: kitas atvejis, kai to pageidauja užsakovas.

Vertinimo tikslas: rinkos vertės nustatymas įkeitimui Lietuvoje veikiančios kredito įstaigoms.

Vertinamo turto apžiūrėjimo data: 2026 m. sausio 29 d.

Vertės nustatymo diena: 2026 m. sausio 29 d.

Ataskaitos surašymo data: 2026 m. vasario 06 d.

Išvada dėl vertinamo turto Sodų g. 44A, LT 00143 Palangos m., verčių:

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Statybos metai	Bendras plotas	ENK	Nustatyta rinkos vertė, Eur
1.	Gyvenamasis namas 2A2p	2599-5000-9012	1995	212,64 kv.m	F	228.900
2.	Žemės sklypas	2501-0040-0496		0,0261 ha		16.100
Iš viso (1+2):						245.000

ENK- energinio naudingumo klasė.

Naudojantis turima informacija, atsižvelgus į vertinamo turto fizinę būklę, statybos metus, turto pasiūlos ir paklausos lygį, kitus veiksnius bei rinkos konjunktūros sąlygas, nustatyta vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertė vertinimo dienai (2026-01-29) yra **245.000 Eur (du šimtai keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų)**.

Pastabos:

▪ Vertintojas pažymi, kad vertės skaičiavimui naudojami lyginamieji sandoriai ir apskaičiuota turto vertė yra su įskaiciuotu PVM mokesčiu, išskyrus atvejus, kai lyginamieji objektai ir vertinamas turtas yra ne PVM mokesčio objektai.

▪ Vertintojas pažymi, kad apskaičiuotoje vertėje nėra įskaiciuoti jokie kiti mokesčiai arba apie tokių mokesčių egzistavimą vertintojas neturi informacijos.

▪ 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.

- 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.

- Vertintojas pažymi, kad parengta turto (verslo) vertinimo ataskaita nepažeidžia Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimų.

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. LL0-60122 SANTRAUKA	2
TURINYS	4
1. BENDROJI DALIS	5
1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis	5
1.2. Turto vertintojai	5
1.3. Vertinimo prielaidos, ypatybės ir metodai	5
1.4. Turto vertės nustatymo principai	5
1.5. Vertinimo metodų parinkimas	6
1.6. Vertintojo atsakomybės ribos	6
1.7. Darbo apimties aprašymas	7
1.8. Kitos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta	8
1.9. Kitos aplinkybės turinčios įtakos turto vertinimui	8
1.10. Informacijos šaltiniai	8
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	8
2.1. Ekonominiai socialiniai vietovės rodikliai	8
2.2. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	18
2.3. Objekto lokalizacija ir aplinkos charakteristika	20
2.4. Vertinamo turto juridinė-techninė charakteristika	20
2.5. Vertinamo turto aprašymas	21
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	25
3.1. Lyginamasis metodas	25
3.2. Vertės paskirstymas įkeitimui	31
4. GALUTINĖ IŠVADA	32
5. ATASKAITOS PRIEDAI	
5.1. Apžiūros aktas	1
5.2. Detali pataisos koeficientų skaičiavimo eiga	2-7
5.3. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	8-11
5.4. Kadastro bylos kopijos fragmentas	12-22
5.5. ESG kriterijų klausimynas	23-26

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis

_____ nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas įvertintas ir įvertinimo ataskaita parengta _____ užsakymu pagal 2026 m. sausio 29 d. turto vertinimo sutartį Nr. LL0-60122. Sutartį įvertinti turtą pasirašė užsakovas _____ ir UAB „Lituka“ ir Ko (į.k. 135774444) turto vertintojas Algirdas Bendaravičius, veikiantis 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, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas/polisas Nr. LT25-TVCAP-00000370-7 (toliau vadinama „Turto vertintojas“), turto vertintojas Algirdas Bendaravičius (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000254).

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

1.3. Vertinimo prielaidos, ypatybės ir metodai

Vertinimas atliekamas naudojantis šiais teisinais, metodologiniais ir informacijos šaltiniais: LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497 (Valstybės žinios, 2011-07-13, Nr. 86-4139), turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta LR Finansų ministro įsakymu 2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-159 (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2502), 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 LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497 (Valstybės žinios, 2011-07-13, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.

Pagrindinės sąvokos ir apibrėžimai:

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

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.

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

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

1.4. Turto vertės nustatymo principai

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 pirkejas 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.

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

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

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

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

1.5. Vertinimo metodų parinkimas

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

1. Vertinant šį konkretų turtą atsisakyta **išlaidų (kaštų) metodo**, kadangi jis taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma.
2. 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 „Registų centras“) nėra pakankamos nuomos sandorių duomenų imties, pakankamos vertės skaičiavimui pajamų metodu. Dėl šių priežasčių **pajamų metodo** atsisakyta.
3. Dėl pakankamo lyginamųjų objektų skaičiaus, remiantis pirkimo–pardavimo sandorių duomenų baze bei pasiūla didžiuosiuose nekilnojamojo turto portaluose, vertintojai objekto vertės apskaičiavimui taikys **lyginamąjį metodą**.

1.6. 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 aukštyn) 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 detaliosi 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.

1.7. Darbo apimtį 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, atitinkančią Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus reikalavimus.

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

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- turto vertintojas Algirdas Bendaravičius profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą;
- apžiūra buvos 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 galiojančios Turto ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus. 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“). Vertintojai naudojami informacija, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu, kuri jiems buvo pateikta ir (arba) viešai prieinama. Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami šios ataskaitos skyriuje „Informaciniai šaltiniai“.

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojai atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

1.8. Kitos sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

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

1.9. Kitos aplinkybės turinčios įtakos turto vertinimui

Kitų aplinkybių, turinčių įtakos turto vertinimui, vertintojas neužfiksavo.

1.10. Informacijos šaltiniai

Atlikdamas darbą turto vertintojas naudojo užsakovo pateiktą ir kitą medžiagą:

- 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 – 2025);
- www.registrucentras.lt (Nekilnojamojo turto ir jo rinkos 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 dėl pataisos koeficientų panaudojimo (Elektroninis leidinys „Lyginamojo metodo pataisos kriterijų įtaka nekilnojamojo turto vertei“ (ISSN 2424-3809)
- UAB „Lituka“ ir Ko straipsniai: <http://lituka.com/straipsniai/>

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Ekonominiai socialiniai vietovės rodikliai

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



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas.

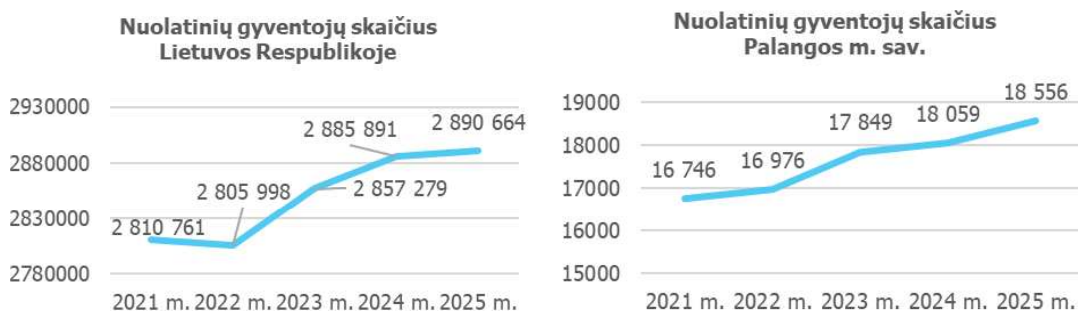
Palangos miesto savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) yra Lietuvos Šiaurės vakaruose, įsikūrusi prie Baltijos jūros, 25 km į šiaurę nuo trečiojo pagal gyventojų skaičių Lietuvoje miesto Klaipėdos. Palangos mieste yra vienintelė Šventosios seniūnija, kuriai priklauso Šventosios ir Būtingės gyvenvietės, taip pat aštuonios seniūnaitijos – Palangos, Kunigiškių, Nemirsetos, Vilimiškės, Virbališkės, Medvalkio, Šventosios, Mončiškių ir Būtingės. Miestas šiaurėje ribojasi su Latvijos Respublika, rytuose – Kretingos bei Klaipėdos rajonais, vakaruose – su Baltijos jūra. Visa savivaldybė nusidriekusi palei Baltijos jūros pakrantę nuo Palangos pietinių priemiesčių iki Latvijos sienos šiaurėje. Ji yra Pajūrio žemumoje, per ją teka Šventoji ir Ražė upės, iš pietų į šiaurę eina kelias A13 Klaipėda–Liepoja. Atstumas nuo Palangos miesto iki Vilniaus miesto – apie 330,5 km, iki Kauno miesto – apie 250 km, iki Klaipėdos miesto – apie 25 km. Miškingumas Palangos m. savivaldybėje 2025 m. sudaro 39,9 proc., todėl ji išlieka viena miškingiausių savivaldybių Klaipėdos regione – miškingesnė tik Neringos ir Šilutės rajonų savivaldybės.

Palangos miesto savivaldybė iš kitų kurortų išsiskiria tuo, kad ji gali būti pasiekama bet kokios rūšies transportu – čia galima atvykti ne tik automobiliu, tačiau ir tarptautiniais bei tarp miestiniais autobusais, kurortą galima pasiekti ir traukiniu atvykus į Kretingos ar Klaipėdos geležinkelio stotį, tarptautiniame Palangos uoste leidžiasi lėktuvai iš Danijos (Kopenhagos kryptis), Norvegijos (Oslo kryptis), Latvijos (Rygos kryptis), Jungtinės Karalystės (Londono kryptis), Airijos (Dublino kryptis), Nyderlandai (Amsterdamo kryptis), Lenkijos (Krokuvo kryptis), taip pat vykdomi užsakovieji skrydžiai į Turkiją (Antalijos kryptis) bei Egiptą (Šarm el Šeicho kryptis), kurortą galima pasiekti ir į Klaipėdą atvykus keltu. Palangos miestui yra suteiktas kurorto statusas, kuris įtvirtina Palangą kaip vieną didžiausių rekreacijos plėtojimo potencialą turinčių miestų. Palanga išsidėsčiusi unikaliame gamtinėje aplinkoje, kurios pagrindinis veiksnys – jūros akvatorija ir su ja susiję gamtiniai resursai. Svarbiausios gamtinės–klimatinės sąlygos: mineralinio vandens ir purvo šaltinių naudingąsias savybes nustelbia dideli, sausi pušynai, šiltas su druskos ir jodo priemaisomis Baltijos jūros vanduo, negilus pajūrio krantas, smėlio plažos ir kopos, jodo prisotintas oras. Jūra ir paplūdimiai yra pagrindinis Palangos miesto traukos objektas. Palangos Botanikos parko paplūdimiui yra suteiktas Mėlynosios vėliavos statusas. Mėlynoji vėliava visame pasaulyje gerai žinomas ir plačiai pripažintas kokybės ženklas. Paplūdimiai, turintys Mėlynąją vėliavą, yra įtraukiami į tarptautinius turizmo katalogus kaip atitinkantys tarptautinius reikalavimus, keliamus šioms poilsio zonoms. Mėlynosios vėliavos paplūdimys – tai ne visas pajūris, o tam tikro ilgio ruožas, kuriame yra užtikrinami ES direktyvose numatyti reikalavimai.

Palangos miestas patenka į labai didelio potencialo nacionalinės svarbos Pajūrio rekreacinį arealą ir įvardintas kaip „kultūros paveldo reprezentacinis centras“ bei „regioninės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras“ (poilsio gamtoje, pažintinio turizmo ir kurortinio gydymo specializacijos). Pagal Palangos turizmo informacijos centro pateikiamą informaciją, sveikatingumo paslaugas teikia 9 sanatorijos ir reabilitacijos centrai ir 16 sveikatingumo ir SPA centrų. Šios įstaigos teikia daugiau nei 100 sveikatingumo paslaugų rūšių, tokių kaip vandens terapija, purvo–parafino terapija, balneoterapija, fizioterapija, kineziterapija, psichoterapija, veido ir viso kūno masažai ir kt.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁶, 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.

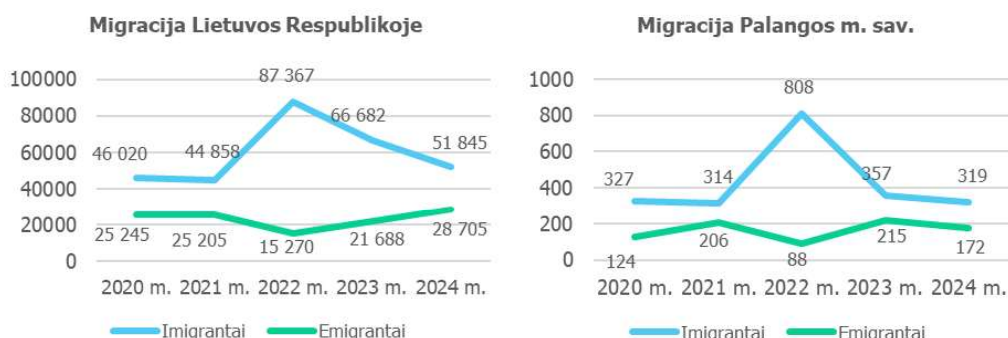
Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁹, 2025 m. pradžioje Palangos miesto savivaldybėje gyveno 18 556 nuolatiniai gyventojai, tai yra 497 gyventojais (2,75 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Palangos miesto savivaldybėje padidėjo 1 810 gyventojų (10,81 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 59,61 proc. (11 062 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Palangos miesto savivaldybėje buvo 234,6 žmonės viename kvadratiname kilometre.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁰, nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajoną. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.



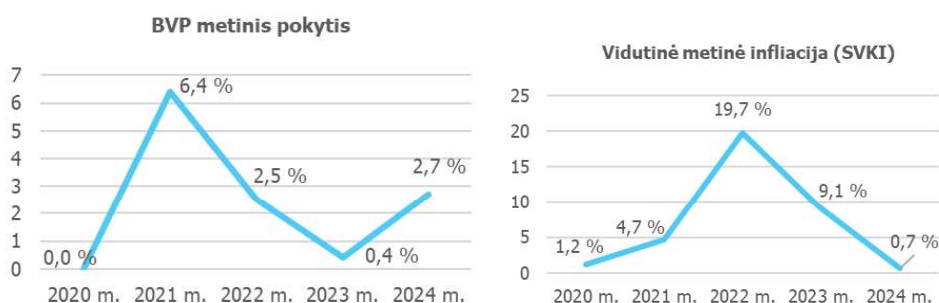
3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija

Palangos miesto savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas.

2024 m. iš Palangos miesto savivaldybės emigravo 172 gyventojai, imigravo – 319 asmenų, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 147 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių

gyventojų skaičius Palangos miesto savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 1 320 žmonių.

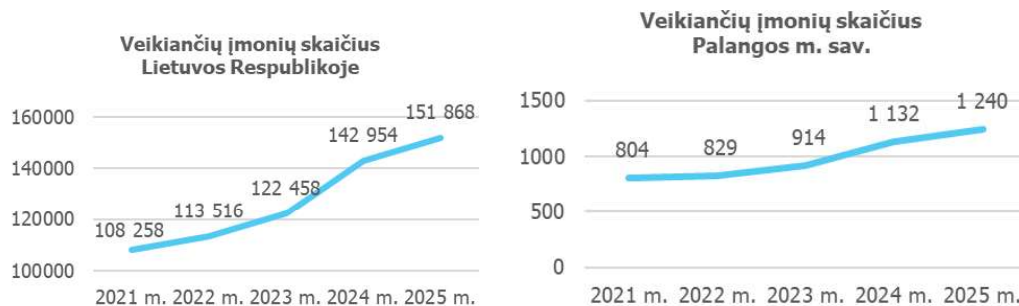
Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹² nurodoma, kad Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. 2024 m. antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigavimo prisidėjo atsigaunantis namų ūkių vartojimas. 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 duomenimis¹⁴, 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 toliausparčiai 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 duomenimis¹⁶, 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio 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.

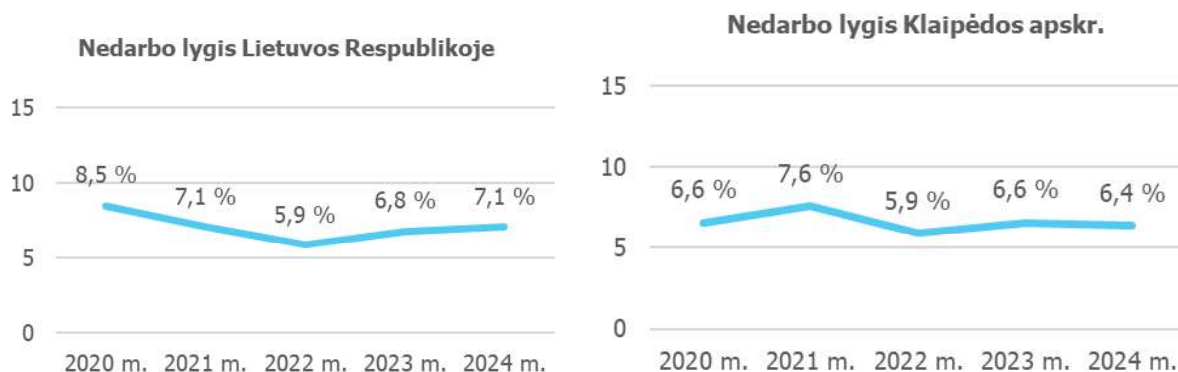


5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje.

Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 1 240 įmonių (108 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Palangos miesto savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (87,34 proc.) ir mažos įmonės (10,16 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 2,50 proc.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁸, 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 apžvalgoje¹⁹ 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 aukštumas, 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 dvizenkniu tempu.



6 pav. Nedarbo lygis

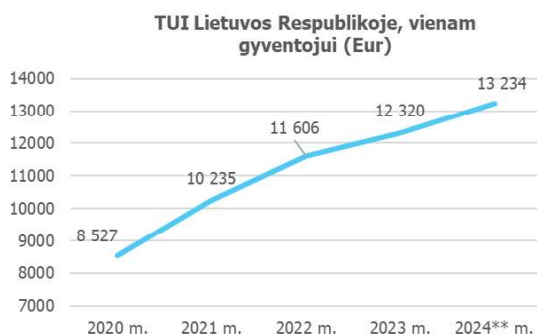
Klaipėdos apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²², nedarbo lygis Klaipėdos apskrityje per metus sumažėjo 0,2 procentiniais punktais nuo 6,6 proc., 2024 m. siekė 6,4 proc. Palangos miesto savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 834, tai sudarė 7,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Klaipėdos apskrityje šis rodiklis siekė 7,7 proc.).

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²³, 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.

2.7



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

2023 m. duomenimis*, Palangos miesto savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 154,03 mln. Eur, t. y. 22,70 proc. mažiau nei 2022 m., kai TUI buvo 125,53 mln. Eur.

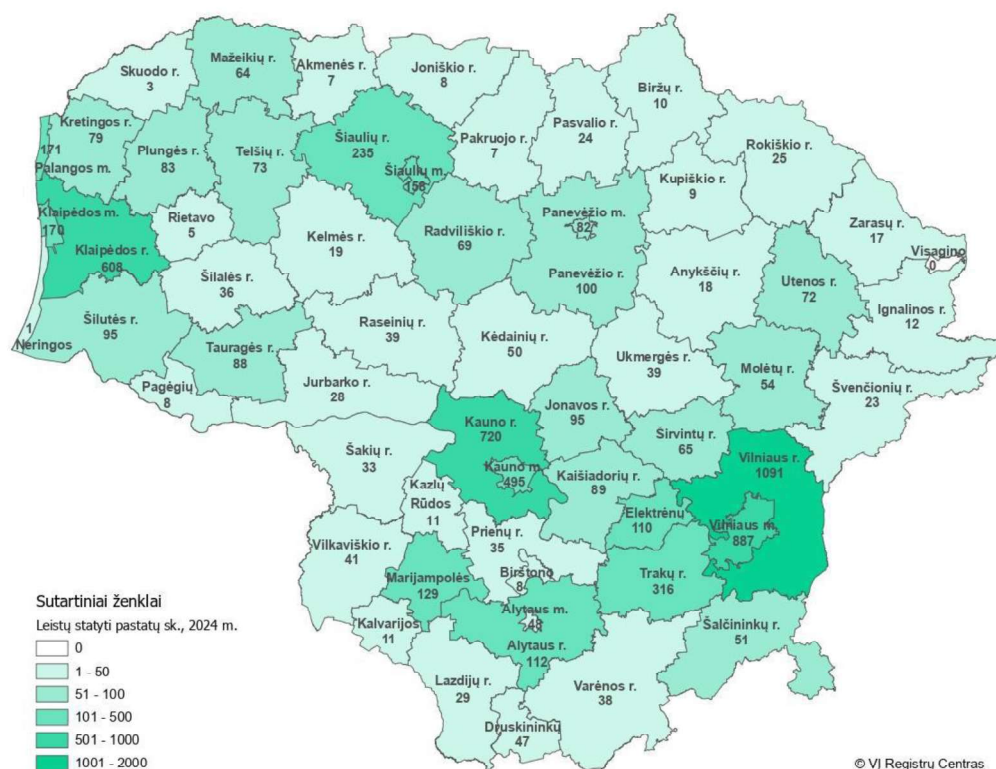
Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁵, 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti. 2024 m. baigti statyti 7 711 naujų gyvenamųjų 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).

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁵, 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).

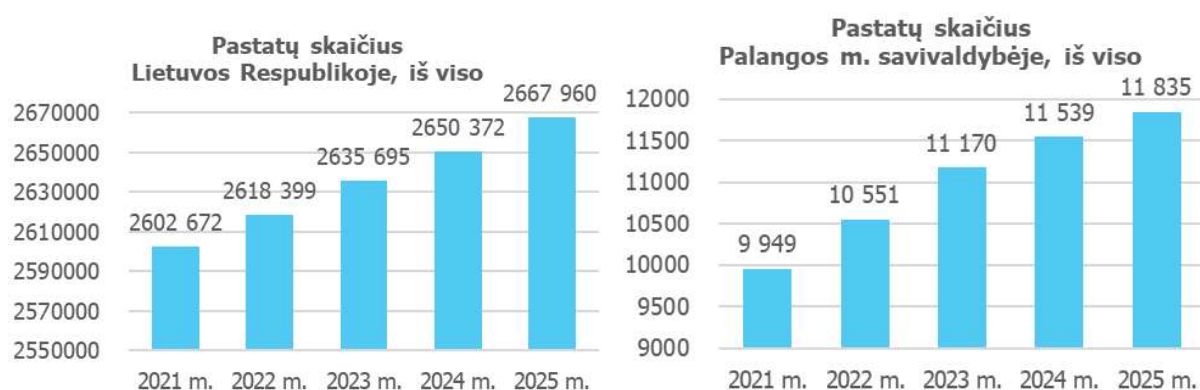
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius). 2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).



8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius.

Palangos miesto savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 171 naują pastatą, iš jų 107 gyvenamuosius ir 64 negyvenamuosius pastatus.

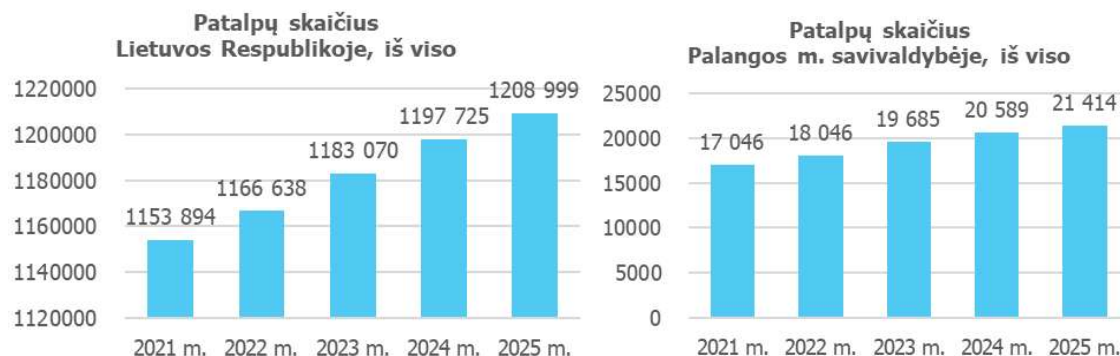
Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet augo (2.9 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruota 2 667 960 pastatų, tai yra 17 588 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 65 288 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.

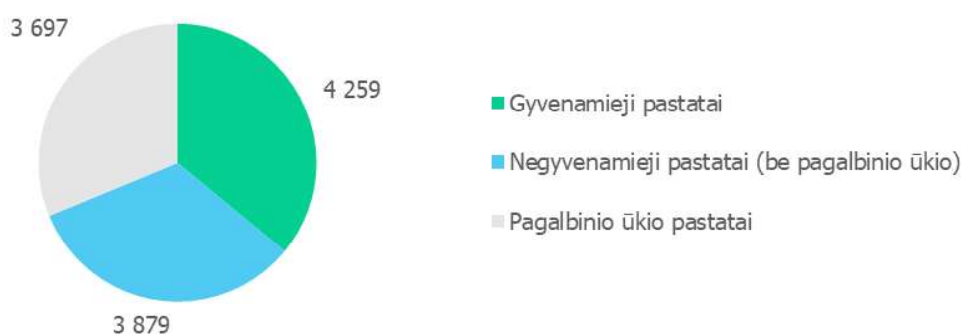
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Palangos miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 11 835 pastatai, tai yra 296 pastatais (2,57 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 886 pastatais (18,96 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas buvo užfiksuotas 2025 m. sausio 1 d., o didžiausias – 619 pastatų (5,87 proc.) – 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.



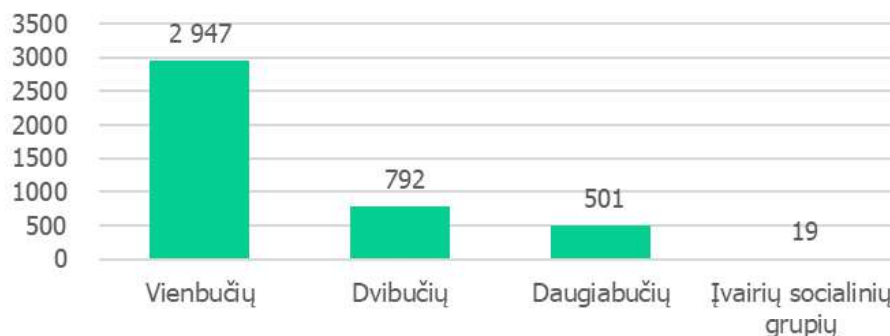
10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika.

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Palangos miesto savivaldybėje buvo įregistruota 21 414 patalpų, tai yra 825 patalpomis arba 4,01 proc. daugiau nei prieš metus ir 4 368 patalpomis (25,62 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas buvo užfiksuotas 2025 m. sausio 1 d., o didžiausias – 1 639 patalpos (9,08 proc.) – 2023 m. sausio 1 d.



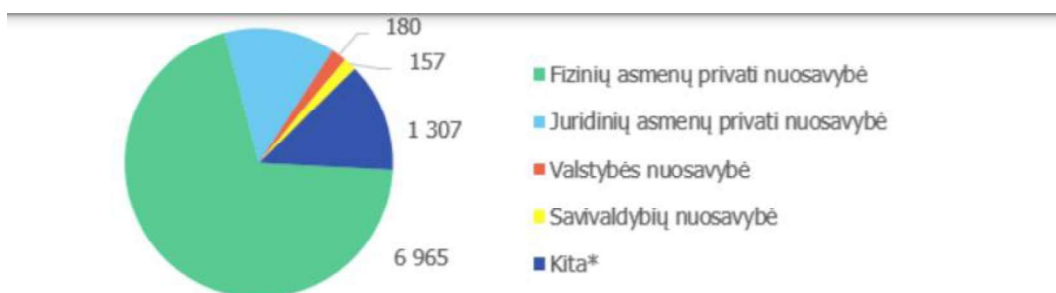
11 pav. Pastatų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 4 259 gyvenamieji pastatai ir 7 576 negyvenamieji pastatai, iš kurių 3 697 – pagalbinio ūkio pastatai.



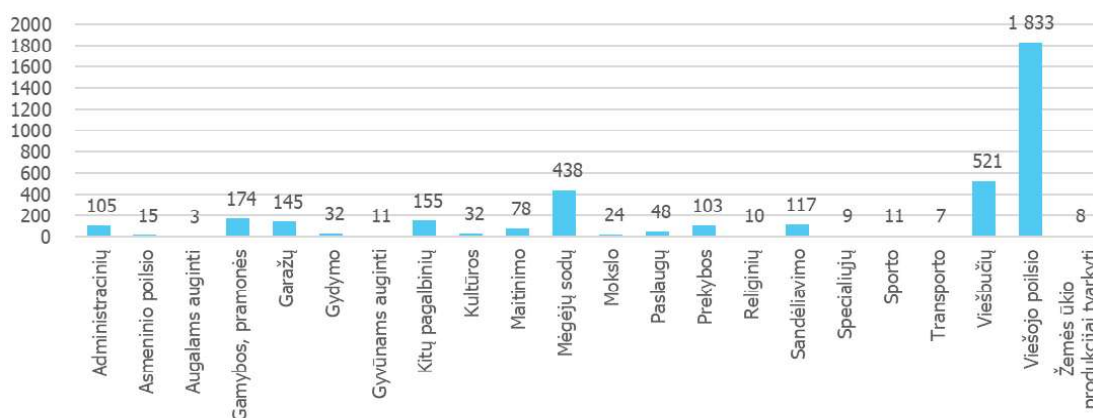
12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 9 668, poilsio paskirties patalpų – 3 935, garažų paskirties patalpų – 1 357, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 656, viešbučių paskirties patalpų – 407, kitos paskirties patalpų – 401, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 174. Likusių paskirčių patalpos sudaro tik 2,63 proc. visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų, iš jų: administracinės paskirties patalpų – 137, gamybos paskirties patalpų – 6, gydymo paskirties patalpų – 15, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 63, kultūros paskirties patalpų – 5, maitinimo paskirties patalpų – 26, paslaugų paskirties patalpų – 42, prekybos paskirties patalpų – 94, sandėliavimo paskirties patalpų – 53, sporto paskirties patalpų – 6, transporto paskirties patalpų -1.



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

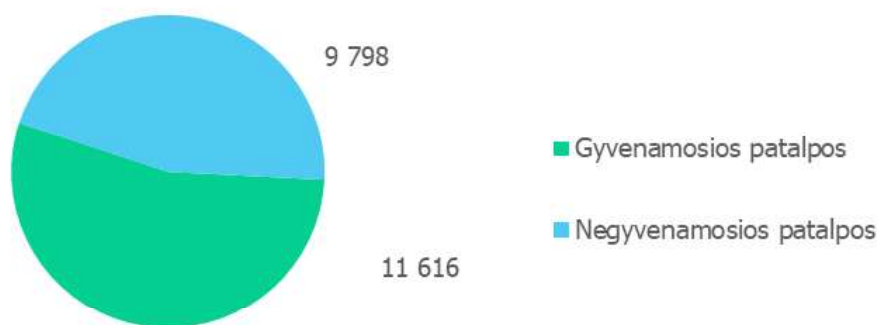
Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 2 947, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 792, daugiabučių paskirties pastatų – 501, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 19.



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

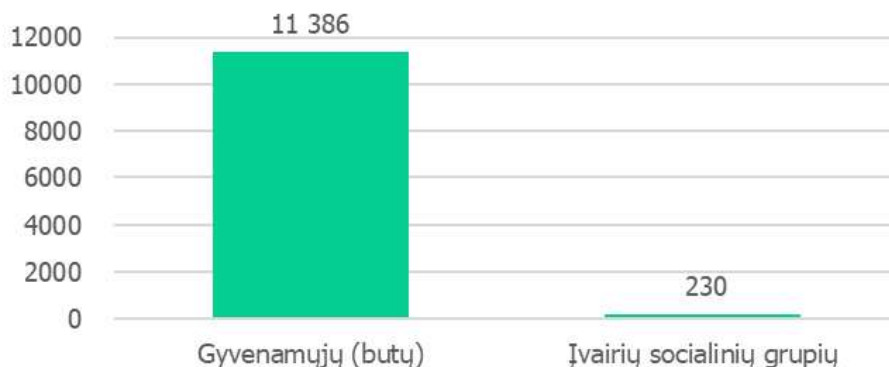
Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota viešojo poilsio paskirties pastatų – 1 833, administracinių paskirties pastatų buvo įregistruota 105, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 15, augalams auginti paskirties pastatų – 3, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 174, garažų paskirties pastatų – 145, gydymo paskirties pastatų – 32, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 11, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 155, kultūros paskirties pastatų – 32, maitinimo paskirties pastatų – 78, mėgėjų sodų paskirties pastatų – 438, mokslo paskirties pastatų – 24, paslaugų paskirties pastatų – 48, prekybos paskirties pastatų – 103, religinių paskirties pastatų – 10, sandėliavimo paskirties pastatų – 117, specialiųjų paskirties pastatų – 9, sporto paskirties pastatų – 11, transporto paskirties pastatų – 7, viešbučių paskirties pastatų – 521, žemės ūkio produkcijai

tvarkyti paskirties pastatų – 8.



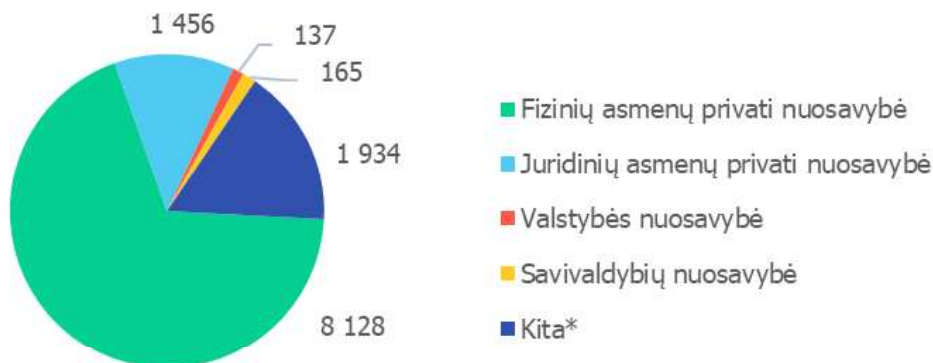
15 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d..

Registru centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 11 616 gyvenamosios ir 9 798 negyvenamosios patalpos.



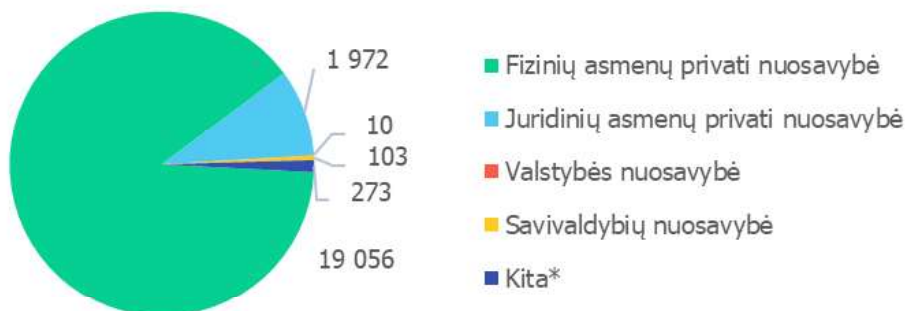
16 pav. 2021 – 2025 m. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.

Registru centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota viešojo poilsio paskirties patalpų – 5 342, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 172, asmeninio poilsio paskirties patalpų – 14, garažų paskirties patalpų – 1 410, gydymo paskirties patalpų – 17, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 1 300, kultūros paskirties patalpų – 3, maitinimo paskirties patalpų – 30, paslaugų paskirties patalpų – 54, prekybos paskirties patalpų – 150, sandėliavimo paskirties patalpų – 79, sporto paskirties patalpų – 6, viešbučių paskirties patalpų – 1 221.



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

Registrų centro duomenimis, pastatai Palangos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 8 128 pastatai, juridiniams asmenims – 1 456 pastatai, valstybės nuosavybė – 137 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 165 pastatai, kita nuosavybė – 1 934 pastatai.



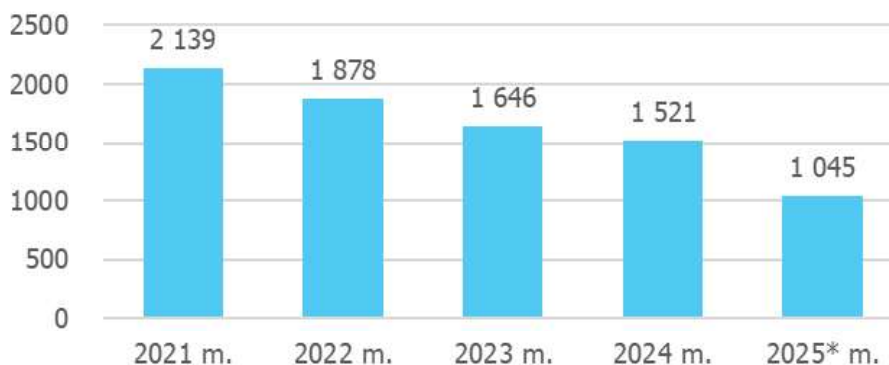
18 pav. Patalpų pasiskirstymas Palangos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, patalpos Palangos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 19 056 patalpos, juridiniams asmenims – 1 972 patalpos, valstybės nuosavybė – 10 patalpų, savivaldybių nuosavybė – 103 patalpos, kita nuosavybė – 273 patalpos.

Palangos miesto savivaldybėje iš viso 2017–2021* m. laikotarpiu parduoti 6 568 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai bei poilsio ir sporto paskirties objektai. 2020 m. daugiausiai parduota butų – 656, tai yra 26,40 proc. daugiau nei 2019 m., kai buvo perleisti 656 butai. Poilsio ir sporto paskirties objektų daugiausiai parduota 2020 m. – 535. Palangos mieste aktyvi yra komercinės paskirties (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo) nekilnojamojo turto objektų rinka: 2020 m. perleisti 189 objektai, tai yra 44,27 proc. daugiau nei 2019 m., kai buvo perleistas 131 objektas. Vieno-dviejų butų namų 2020 m. perleista 173. Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, sodo pastatų, garažų, kultūros ir mokslo paskirties per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius buvo mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

Šaltinis. VĮ Registrų centras. Vilnius, 2026.

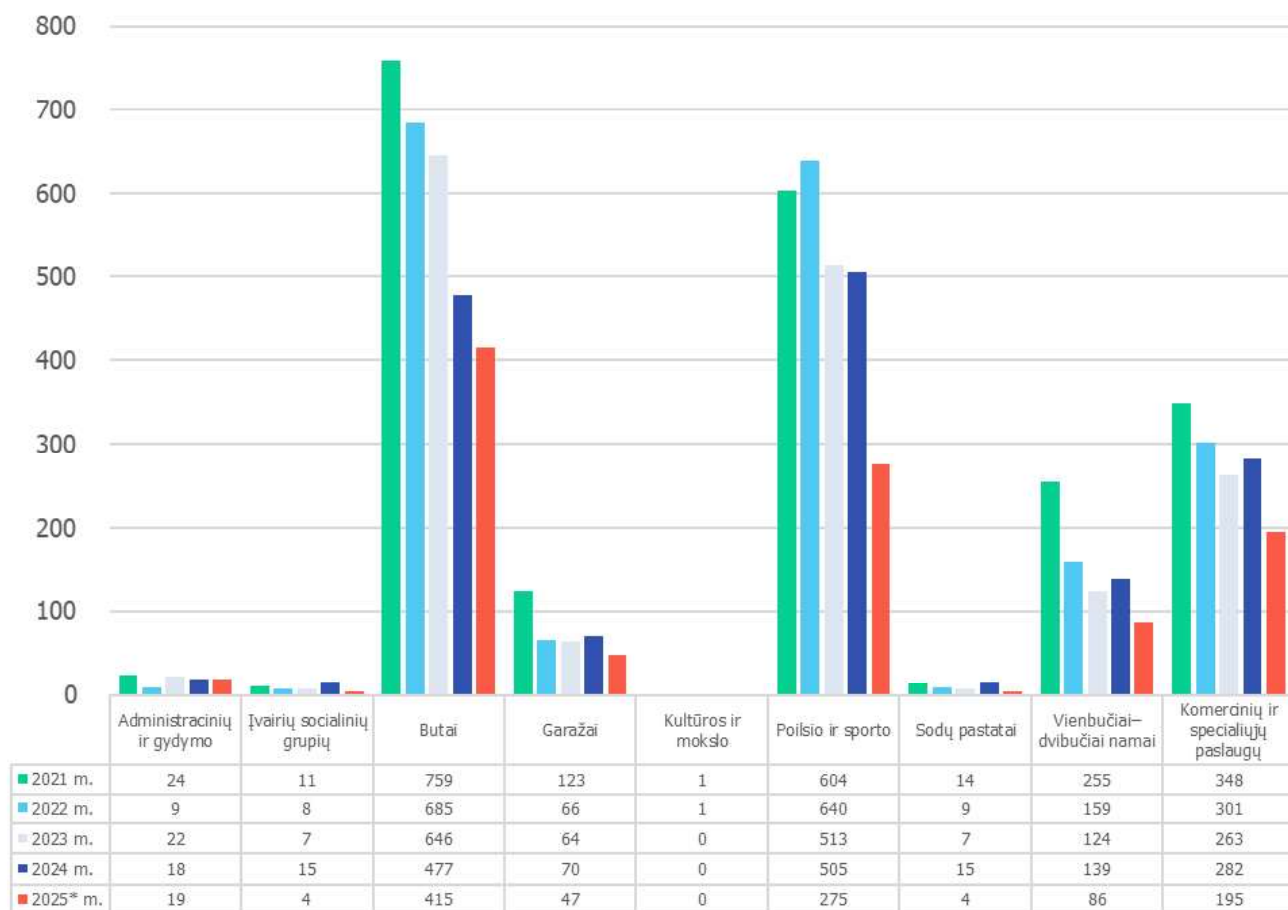
2.2. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



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

Palangos miesto savivaldybėje 2024 metais buvo parduotas 1 521 pastatas ir patalpos, t. y.

7,59 proc. mažiau nei 2023 m., ir mažiausias užfiksuotas pardavimų skaičius per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį. Palangos miesto savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 2 139 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 12,20 proc., o 2023 m. buvo perleista 23,05 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



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

Palangos miesto savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduoti 8 229 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektai. Palangos miesto savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas tik keliose grupėse, t. y. butų, administracinių ir gydymo bei poilsio ir sporto paskirčių grupėse. 2024 m. butų parduota – 477, tačiau tai 26,16 proc. mažiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 646 butai. Palangos mieste aktyvi yra poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų rinka: 2024 m. perleisti 505 objektai, tačiau tai 1,56 proc. mažiau nei 2023 m., kai buvo perleista 513 objektų. 2024 m. parduoti 282 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektai, tai 7,22 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 263 objektai, taip pat buvo parduoti 139 vienbučiai-dvibučiai namai (12,10 proc. daugiau nei 2023 m.), 15 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektų (114,29 proc. daugiau nei 2023 m.), 70 garažų (9,38 proc. daugiau nei 2023 m.), 15 sodų pastatų (114,29 proc. daugiau nei 2023 m.), 18 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektų (18,18 proc. mažiau nei 2023 m.), kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektų nei 2024 m., nei 2023 m. parduota nebuvo.

Šaltinis. VĮ Registrų centras. Vilnius, 2026.

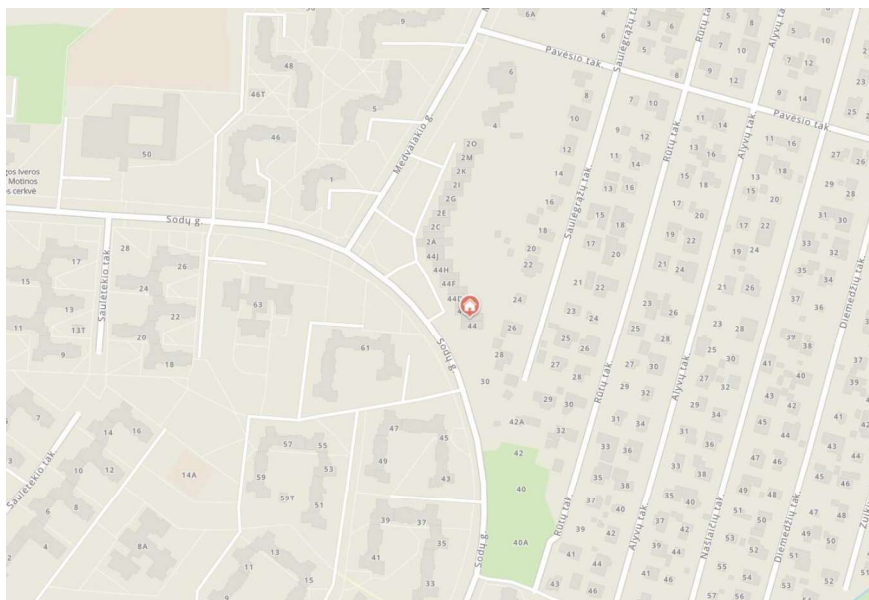
2.3. Objekto lokalizacija ir aplinkos charakteristika

Gyvenamasis namas 2A2p, yra Palangos miesto centrinėje dalyje, mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartale, ~ 700 m rytų kryptimi nuo miesto centro, 500 m iki centrinės Vytauto gatvės. Iki Baltijos jūros, ~ 1600 m (žr. Palangos m. žemėlapių fragmentą).

Šalia gyvenamojo namo aplinka sutvarkyta, teritorija aptverta, privažiavimas iki namų valdos asfalto dangos gatve. Kvartale vyrauja dugiamučiai ir ankstesnės bei naujos statybos individualūs gyvenamieji namai.

Susisiekimas su kitais miesto kvartalais, patogus individualiu ir visuomeniniu autotransportu. Iki artimiausio prekybos centro, ~ 500 m, iki mokyklos, ~ 500 m

Gyvenamojo namo 2A2p statybos metai – 1995, įregistruotas statybos baigtumas – 100 proc.



21 pav. Objekto lokalizacija, žemėlapių fragmentas (prieiga internete www.maps.lt).

2.4. Vertinamo turto juridinė-techninė charakteristika

Pagal Valstybės įmonės registrų centro duomenis (2026-01-21 d. išrašą žr. prieduose), kadastrinių matavimų bylą, vertintojas identifikavo šias vertinamo turto juridines - technines charakteristikas:

Registro įrašas Nr. 50/123993

Vertinama namų valda: Gyvenamasis namas 2A2p (unikalus Nr. 2599-5000-9012), esanti Sodų g. 44A, Palangos m., nuosavybės teise priklauso [redacted] nuosavybės teisės pagrindas: 2019-02-22 Pirkimo pardavimo sutartis Nr. 2-796.

Registro įrašas Nr. 25/2157

Vertinamas žemės sklypas (unikalus Nr. 2501-0040-0496), esantis Sodų g. 44A, Palangos m., nuosavybės teise priklauso [redacted], nuosavybės teisės pagrindas: 2019-02-22 Pirkimo pardavimo sutartis Nr. 2-796.

Kitos daiktinės teisės:

- Įrašų nėra.

Juridiniai faktai:

- Asmeninė nuosavybė. Įrašas galioja nuo 2019-03-06.

2.5. Vertinamo turto aprašymas

2.5.1. Gyvenamojo namo 2A2p (unikalus Nr. 2599-5000-9012) ir žemės sklypo (unikalus Nr. 2501-0040-0496) aprašymas:

Vertinamo žemės sklypo bendras plotas – 0,0261 ha. Žemės sklypas vakarų kryptimi ribojasi su Sodų gatve ir privažiuoju, kitomis kryptimis ribojasi su kitų namų valdų žemės sklypais ir buv. sodinkų bendrijos „Pavėsis“ teritorija. Reljefas lygus. Privažiavimas asfalto dangos gatve. Inžinerinės komunikacijos sklype: elektros, komunalinio vandentiekio ir komunalinio nuotekų šalinimo įvada, gamtinės dujos. Teritorija aptverta, apželdinta, įrengta betono trinkelio dangos kiemo aikštelė, lauko terasa.

Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis – kita, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Gyvenamojo namo 2A2p (unikalus Nr. 2599-5000-9012) aprašymas:

- Pamatų medžiaga – betono juostiniai;
- Sienų medžiaga ir konstrukcinis sprendimas – plytų mūro, tinkuotos. Pastatas dviejų aukštų su rūsiu ir mansarda;
- Perdangos – gelžbetoninės, pastogės - medinės;
- Stogo konstrukcinis sprendimas ir danga – šlaitinis, danga – čerpių;
- Pertvaros – plytų mūro, tinkuotos;
- Grindys – medinių lentų, keraminių plytelių danga;
- Statybos metai ir baigtumas – 1995, įregistruotas statybos baigtumas - 100 proc.;
- Termoizoliaciniai elementai – langai plastikinio rėmo su stiklo paketu, sienos tinkuotos, apšiltintos;
- Inžinerinė įranga – elektros įvadas, komunalinis vandentiekis ir komunalinis buitinių nuotekų šalinimas, vietinė šildymo sistema, gamtinės dujos;
- Langai pastate – plastikinio rėmo su stiklo paketu;
- Durys – įėjimo – šarvuotos, vidaus – medinės;
- Bendras gyvenamojo namo plotas – 212,64 kv. m, t. sk. naudingas plotas – 137,67 kv. m, gyvenamasis plotas – 99,15 kv. m, rūsių plotas – 57,92 kv. m, garažų plotas – 17,05 kv. m.
- Mansardinio aukšto pagrindines patalpas sudaro: kambarys – 28,15 kv. m.
- Pirmo aukšto pagrindines patalpas sudaro: garažas – 17,05 kv. m, koridorius – 6,51 kv. m, kambarys – 41,00 kv. m. Viso pirmo aukšto plotas – 47,51 kv. m, t. sk. gyvenamas plotas – 41,00 kv. m.
- Antro aukšto pagrindines patalpas sudaro: koridoriai – 6,69 ir 7,25 kv. m, virtuvė – 15,81 kv. m, du kambariai – 30,00 ir 28,15 kv. m bei sanmaržas. Viso antro aukšto plotas – 90,16 kv. m, t. sk. gyvenamasis plotas – 58,15 kv. m.
- Apdailos kokybė gera: sienos – dažymas, sanmaržuose – dalinai keraminių plytelių apdaila, lubos – dažymas, mansardoje medinių dailienų apdaila.

2.5.2. Pastato energetinis naudingumas.

1 lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Statybos metai	ENK	Sertifikato Nr., data
A	B	C	D	E	F
1	Gyvenamasis namas 2A2p	2599-5000-9012	1995	F	Nr. GV-0445-00730/0, išd. 2016-02-21

2.5.3. Turto plėtros galimybės ir alternatyvus panaudojimas.

Esamas panaudojimas gyvenamajai, maksimalus ir geriausias, tame pačiame kvartale yra kiti gyvenamieji pastatai.

2.5.4. Finansavimo sąlygos.

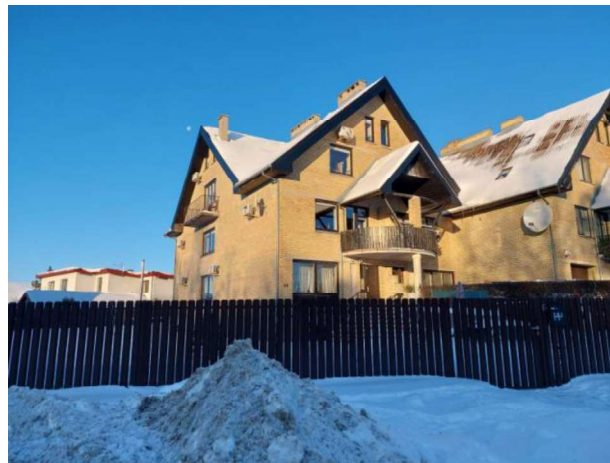
Finansavimo sąlygos vertintojui nežinomos.

2.5.5. Pastabos dėl vertinamo turto visumos išbaigtumo.

Vertinamo turto nuotraukos:



Gyvenamasis namas 2A2p, Sodų g. 44A,
Palanga



Gyvenamasis namas 2A2p, Sodų g. 44A,
Palanga



Kambarys I a.



Kambarys I a.



Sanmazgas



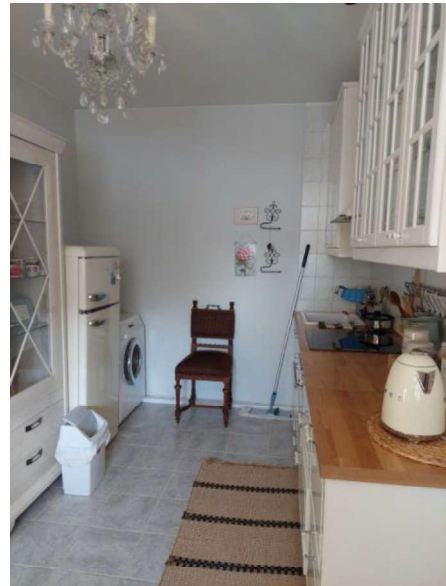
Kambarys I a.



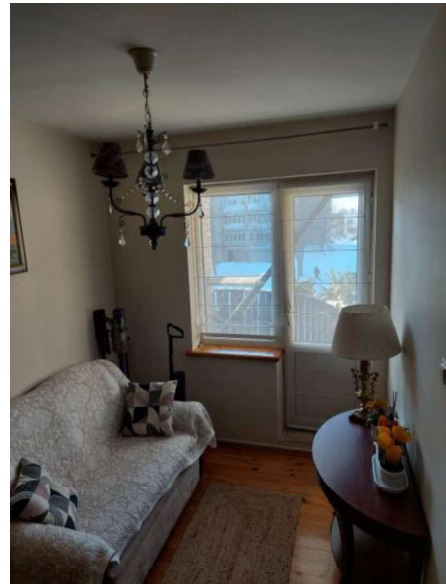
Virtuvė II a.



Sanmazgas



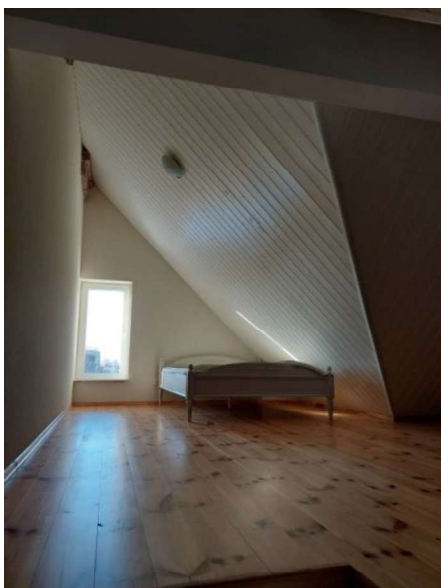
Virtuvė I a.



Kambarys II a.



Kambarys II a.



Kambarys mansardoje

Sanmazgas II a.



Kambarys mansardoje

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

3.1. Lyginamasis 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://lituka.com/wp-content/uploads/2023/05/2023-Nr.-1-Pataisos-kriteriju->

Žemės vertinimas yra procesas, kurio metu įvertinamos konkretaus žemės sklypo savybės. Žemės vertinime yra bendras supratimas, kad turto vertę 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 paskirčių žemės sklypų vertei“ (ISSN 2538-6492), leidimas Nr. 3 (2019), prieiga internete: <https://lituka.com/wp-content/uploads/2024/01/Ekonominio-nuvertejimo-rodikliai-Nr.-2024-1.pdf>

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

Duomenys apie ankstesnės statybos, 100 proc. baigtumo namų valdų ir jų dalių, pardavimo rinką per 2024-2025 m., Palangos miesto 30.8 verčių zonoje pateikiami lentelėje.

3 lentelė

Sand ID	Sand. data	Sand. obj	Sand. Tipas	Suma	Paskirstyta kaina	Vnt.kaina	Zona	ADRESAS	Pavadinimas	Plotas	Išgytąs plotas	Tūris	Baigtumas	Statybos pradžia	Statybos pabaiga	Rekonstravimo pabaiga
11832653	2025-10	NV	Pirkimas	160000	2500		30.8	Palangos m. sav., Palanga,	Žemės sklypas	0.0929	0.0118					
					157500		30.8	Palangos m. sav., Palanga, Sodų g. 14F-5	Administracinės patalpos su gyvenamosiomis natūraliomis	134.54	134.54		100	1996	1996	2019
11805971	2025-08	NV	Pirkimas	190000			30.8	Palangos m. sav., Palanga, Vidurdienio g. 14	Žemės sklypas	0.0902	0.0902					
							30.8	Palangos m. sav., Palanga, Vidurdienio g. 14	Gyvenamasis namas	225.01	225.01	886	100	1991	2016	
							30.8	Palangos m. sav., Palanga, Vidurdienio g. 14	Šiltnamis			43	100	2002	2010	
11803930	2025-08	NV	Pirkimas	290000			30.8	Palangos m. sav., Palanga, Vakarų g. 14	Žemės sklypas	0.08	0.08					
							30.8	Palangos m. sav., Palanga, Vakarų g. 14	Gyvenamasis namas	230.27	230.27	970	100	2008	2015	
11753066	2025-06	NV	Pirkimas	232000			30.8	Palangos m. sav., Palanga, Rūtų tak. 1	Žemės sklypas	0.0582	0.0582					
							30.8	Palangos m. sav., Palanga, Rūtų tak. 1	Gyvenamasis namas	165.83	165.83	677	100	2007	2020	

11732406	2025-04	NV	Pirkimas	300000		30.2	Palangos m. sav., Palanga, Ronzės g. 12A	Žemės sklypas	0.06	0.03						
						30.2	Palangos m. sav., Palanga, Ronzės g. 12A	Gyvenamasis namas	400.91	243.54	1747	100	1990	1990		
						30.2	Palangos m. sav., Palanga, Ronzės g. 12A	Kiemo statiniai				100	1990	1990		
11732419	2025-04	NV	Pirkimas	250000		30.2	Palangos m. sav., Palanga, Ronzės g. 12A	Žemės sklypas	0.06	0.03						
						30.2	Palangos m. sav., Palanga, Ronzės g. 12A	Gyvenamasis namas	400.91	217.37	1747	100	1990	1990		
						30.2	Palangos m. sav., Palanga, Ronzės g. 12A	Kiemo statiniai				100	1990	1990		
11681599	2024-12	NV	Pirkimas	227000		30.8	Palangos m. sav., Palanga, Gabijos g. 4	Žemės sklypas	0.0749	0.0186						
						30.8	Palangos m. sav., Palanga, Gabijos g. 4A	Gyvenamasis namas	143.59	143.59	497	100	2006	2015		
11608938	2024-08	NV	Pirkimas	255000		30.8	Palangos m. sav., Palanga, Bijūnų tak. 19	Žemės sklypas	0.065	0.065						
						30.8	Palangos m. sav., Palanga, Bijūnų tak. 19	Gyvenamasis namas	169.68	169.68	631	100	2006	2014		

Per 2023-2026 m. laikotarpį Palangos miesto 30.8 verčių zonoje, kur yra vertinamas turtas, parduota daugiau nei 10 namų valdų ir jų dalių. Namų plotai svyruoja nuo 134,54 iki 243,54 kv. m, o namų valdos ar jos dalies kaina – nuo 160.000 – 300.000 Eur. Vidutinė kaina – 238.000 Eur. Statybos baigtumas 100 proc..

https://m.aruodas.lt/namai/palangoje/palangoje/?change_region=1&FStreets=28818%2C18331%2C18332%2C18306%2C28820%2C47960%2C28816

Pasiūloje (www.aruodas.lt) vertinimo dieną (2026-02-06) yra daugiau nei 10 skelbimų, siūlančių pirkti gyvenamus namus Palangos mieste, Virbališkės gyv. kvartale. Pasiūlos kainos svyruoja nuo 160.000 iki 300.000 Eur. Vidutinė pasiūlos kaina – 238.000 Eur.



★ Palanga, Žaros g.
93,25 m², 2,88 a, dalinė apdaila, 2025 m., aeroterminis, mūrinis
240 000 € (2 574 €/m²)

Vasario 7 d. ➤



★ Palanga, Pavasario g.
112 m², 6,7 a, įrengtas, 2020 m., dujinis, mūrinis
365 000 € (3 259 €/m²)



★ Palanga, Pavasario g.
110 m², 3 a, dalinė apdaila, 2022 m., geoterminis, mūrinis
295 000 € (2 682 €/m²)



★ Palanga, Sodų g.
363 m², 11,2 ha, įrengtas, 1996 m., elektra, dujinis, kietu kuru, mūrinis
520 000 € (1 425 €/m²)



★ Palanga, Saulelydžio g.
128 m², 4 a, įrengtas, 2025 m., aeroterminis, mūrinis
309 900 € (2 421 €/m²)



★ Palanga, Vakarų g.

77 m², 2 a. įrengtas, 2024 m., dujinis, mūrinis

277 000 € (3 567 €/m²)



★ Palanga, Sodų g.

172 m², įrengtas, 2009 m., dujinis, mūrinis

220 000 € (1 279 €/m²)



Palanga, Vežių g.

105,5 m², 5 a. įrengtas, 2022 m., aeroterminis, mūrinis

339 000 € (3 213 €/m²)



Palanga, Priešaušrio g.

330 m², 8 a. įrengtas, 2005 m., dujinis, kietu kuru, rąstinis

350 000 € (1 061 €/m²)

Tolimesnei analizei vertintojas pasirinko šiuos Valstybės įmonėje Registrų centras įregistruotus, artimiausius pagal parametrus vertinamam turtui, pirkimo – pardavimo sandorius, Palangos miesto centrinėje dalyje, toje pačioje verčių zonoje 30.8 (lentelė Nr. 1):

Objektas Nr. 1: namų valda Vasaros g. Nr. 20... 30, Palanga. Verčių zona – 30.8. Statybos metai – 1996-2006, baigtumas 100 proc. Sienos – plytų mūro. Inžinerinės komunikacijos: vietinė šildymo sistema, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Pastato bendras plotas – 438,38 kv.m. Žemės sklypo plotas – 0,0900 ha. Sandorio data – 2024-04. Sandorio suma – 300.000 Eur.

Objektas Nr. 2: namų valda Vidurdienio g. Nr. 10... 20, Palanga. Verčių zona – 30.8. Statybos metai – 1991-2016, baigtumas 100 proc. Sienos – blokelių mūro. Inžinerinės komunikacijos: vietinė šildymo sistema, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Pastato bendras plotas – 225,01 kv.m. Žemės sklypo plotas – 0,0902 ha. Sandorio data – 2025-08. Sandorio suma – 190.000 Eur.

Objektas Nr. 3: namų valda Vakarų g. Nr. 10... 20, Palanga. Verčių zona – 30.8. Statybos metai – 2008-2015, baigtumas 100 proc. Sienos – blokelių mūro. Inžinerinės komunikacijos: vietinė šildymo sistema, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Pastato bendras plotas – 230,27 kv.m. Žemės sklypo plotas – 0,0800 ha. Sandorio data – 2025-08. Sandorio suma – 290.000 Eur.

Objektas Nr. 4: namų valda Gabijos g. Nr. 1... 10, Palanga. Verčių zona – 30.8. Statybos metai – 2006-2015, baigtumas 100 proc. Sienos – plytų mūro. Inžinerinės komunikacijos: vietinė šildymo sistema, komunalinis vandentiekis ir komunalinis nuotekų šalinimas. Pastato bendras plotas – 143,38 kv.m. Žemės sklypo plotas – 0,0186 ha. Sandorio data – 2024-12. Sandorio suma – 227.000 Eur.

Lyginamųjų objektų pasirinkimo pagrindimas pateikiamas 4 lentelėje.

4 lentelė

Eil. Nr.	Vertinamas turtas	Vertinamo turto charakteristikos
1	Namų valda (un. Nr. 2599-5000-9012), Palanga Sodų g. 44A (verčių zona 30.8, VPK=1.33)	Statybos/rek. metai - 1995, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 212.64 m2, Sienos - Plytų mūras, Išorės apdaila - Dekoratyvinis plytų mūras, Vidaus apdaila - Dažyta, Komunikacijos - Visos komunikacijos, Aukštai - 2, Šildymas - Dujos, Atsinaujinanti energetika - nėra, Sklypo plotas - Sutvarkytas, Kiti duomenys - n.d.
Eil. Nr.	Pasirinkti lyginamieji objektai	Lyginamojo objekto charakteristikos
1	Palanga, Vasaros g. 20...30 (verčių zona 30.8, VPK=1.33)	Statybos/rek. metai - 1996-2006, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 438.38 m2, Sienos - Plytų mūras, Išorės apdaila - Dažyta, Vidaus apdaila - Dažyta1, Komunikacijos - Visos komunikacijos, Aukštai - 2, Šildymas - kietu kuru, Atsinaujinanti energetika - nd, Sklypo plotas - 0.0900 ha, Kiti duomenys - 1

2	Palanga, Vidurdienio g. 10...20 (verčių zona 30.8, VPK=1.33)	Statybos/rek. metai - 1991-2016, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 225.01 m ² , Sienos - Blokelių mūras, Išorės apdaila - Dažyta2, Vidaus apdaila - Dažyta2, Komunikacijos - Visos komunikacijos, Aukštai - 1, Šildymas - kietu kuru, Atsinaujinanti energetika - nd, Sklypo plotas - 0,0902 ha, Kiti duomenys - 2
3	Palanga, Vakaro g. 10...20 (verčių zona 30.8, VPK=1.33)	Statybos/rek. metai - 2008-2015, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 230.27 m ² , Sienos - Blokeliai, Išorės apdaila - Dažyta3, Vidaus apdaila - Dažyta3, Komunikacijos - Visos komunikacijos, Aukštai - 1, Šildymas - kietu kuru, Atsinaujinanti energetika - nd, Sklypo plotas - 0,0800 ha, Kiti duomenys - 3
4	Palanga, Gabijos g. 1...10 (verčių zona 30.8, VPK=1.33)	Statybos/rek. metai - 1998, Statybos baigtumas, % - 100, Bendras plotas - 143.39 m ² , Sienos - Blokelių mūras, Išorės apdaila - Dažyta4, Vidaus apdaila - Dažyta4, Komunikacijos - Visos komunikacijos, Aukštai - 2, Šildymas - kietu kuru, Atsinaujinanti energetika - nd, Sklypo plotas - 0,0186 ha, Kiti duomenys - 4
Eil. Nr.	Lyginamųjų pasirinkimo kriterijus	Pasirinkimo pagrindimas
1	Vieta	Visi lyginamieji pasirinkti iš Palangos miesto, tos pačios verčių zonos.
2	Paskirtis	Ta pati NT paskirtis.
3	Konstruktivas	Pasirinkti namai yra plytų-blokelių mūro konstruktyvo.
4	Statybos metai	Ankstesnės statybos metų individualūs namai. Artimi statybos metai.
5	Plotas	Artimo ploto namai.
6	Kita	Nėra.

5 lentelė

Eil. Nr.	Rodiklis	Rodiklio reikšmė							
	Lyginamieji objektai	Pasirinktas 1		Pasirinktas 2		Pasirinktas 3		Pasirinktas 4	
1.	Sandorio laikas	metai	mėnuo	metai	mėnuo	metai	mėnuo	metai	mėnuo
		2024	04	2025	08	2025	08	2024	12
2.	Lyginamojo objekto adresas	Palanga, Vasaros g. 20...30		Palanga, Vidurdienio g. 10...20		Palanga, Vakaro g. 10...20		Palanga, Gabijos g. 1...10	
3.	Bendras plotas, m ²	438.38		225.01		230.27		143.39	
4.	Sandorio suma, Eur	300,000		190,000		290,000		227,000	

5.	Vieneto kaina, Eur/m ²	684	844	1,259	1,583
6.	Baigtumas, %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
7.	Verčių zona	30.8	30.8	30.8	30.8
8.	Vietovės pataisos koeficientas	1.33	1.33	1.33	1.33
9.	Statybos/rek. metai	1996-2006	1991-2016	2008-2015	1998
10.	Sienos	Plytų mūras	Blokelių mūras	Blokeliai	Blokelių mūras
11.	Išorės apdaila	Dažyta	Dažyta2	Dažyta3	Dažyta4
12.	Vidaus apdaila	Dažyta1	Dažyta2	Dažyta3	Dažyta4
13.	Komunikacijos	Visos komunikacijos	Visos komunikacijos	Visos komunikacijos	Visos komunikacijos
14.	Aukštai	2	1	1	2
15.	Šildymas	kietu kuru	kietu kuru	kietu kuru	kietu kuru
16.	Atsinaujinanti energetika	nd	nd	nd	nd
17.	Sklypo plotas	0.0900 ha	0,0902 ha	0,0800 ha	0,0186 ha
18.	Kiti duomenys	1	2	3	4

Namų valdos vertės skaičiavimas *lyginamuoju metodu* pateikiamas 6 lentelėje.

6 lentelė

Eil. Nr.	Rodiklis	Rodiklio reikšmė			
A	B	C	D	E	F
1	Lyginamieji objektai	Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4
1.1.	Adresas	Palanga, Vasaros g. 20...30	Palanga, Vidurdienio g. 10...20	Palanga, Vakarų g. 10...20	Palanga, Gabijos g. 1...10
1.2.	Pardavimo laikas	2024-04	2025-08	2025-08	2024-12
1.3.	Verčių zona	30.8	30.8	30.8	30.8
1.4.	Bendras plotas, m ²	438.38	225.01	230.27	143.39
1.5.	Sandorio suma, Eur	300,000	190,000	290,000	227,000
2	Pardavimo sąlygų pataisos, %				
2.1.	Laikas	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2.2.	Būklė	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2.3.	Vieta	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2.4.	Plotas	-5.81%	0.00%	0.00%	5.02%
2.5.	Inžineriniai sprendiniai	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2.6.	Kiti	-3.59%	-3.59%	-3.59%	3.59%
2.7.	Pasiūlos nuolaida				
2.8.	Viso pataisų (2.1+...+2.7)	-9.40%	-3.59%	-3.59%	8.61%
3.	Pataisyta vertė (1.5*(1+2.8)), Eur	271,800	183,179	279,589	246,545
4.	Apskaičiuota vertė (C3+D3+E3+F3+G3)/5, Eur	245,278			
5.	Priimta vertinamo turto vertė, Eur	245.000			

*Pastaba: detali pataisos koeficientų skaičiavimo eiga pateikiama prieduose.

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	Būklė panaši, pataisa netaikyta.
3.	Vieta	Vietos pataisa netaikyta.
4.	Plotas	Ploto pataisa taikyta neigiama pirmam lyginamajam, kurio plotas yra didesnis ir tegima – ketvirtam, kurio plotas mažesnis.
5.	Inžineriniai sprendiniai	Pataisa netaikyta .
6.	Kiti	Pataisa taikyta neigiama pirmam, antram ir trečiam lyginamajam, kurių žemės sklypo plotas didesnis, ir teigiama ketvirtam, kurio plotas mažesnis.
7.	Pasiūlos nuolaida	Pataisa netaikyta.

8 lentelė

Eil. Nr.	Turto pavadinimas	Unikalūs Nr.	Bendras plotas, m2	Turto vertė, Eur
A	B	C	D	E
1.	Vertinamas turtas – Namų valda	2599-5000-9012	212.64	245,000

Tarpinė išvada: Vertinamos namų valdos Sodų g. 44A, Palangos m., vertė nustatyta lyginamuoju metodu vertinimo dieną (2026-01-29) yra **245.000 Eur (du šimtai keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų)**.

3.2. Vertės paskirstymas įkeitimui

Vertės tarp atskirų namų valdos objektų atskiriamos sąlyginai, nes vertinamas turtas suprantamas kaip nedalomas kompleksas. Sąlyginiam verčių tarp objektų atskyrimui vertintojas naudojo VĮ RC paskaičiuotų pastatų ir statinių bei žemės sklypo vidutinės rinkos verčių proporcingus koeficientus.

Lyginamuoju metodu paskaičiuota namų valdos vertė – 245.000 Eur (du šimtai keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).

Šią sumą paskirstome vertinamiems objektams dauginami ją iš 9 lentelės G stulpelyje gautų proporcingų koeficientų.

9 lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalūs numeris	Statybos metai	Bendras plotas	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Proporcinis koef. (F/F4)	Apskaičiuota vertė, Eur (G*245.000)
A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Gyvenamasis namas 2A2p	2599-5000-9012	1995	212,64 kv.m	153.000	0.9341	228.900
2.	Žemės sklypas	2501-0040-0496		0,0261 ha	10.800	0.0659	16.100
	Iš viso (1+2):				163.800	1	245.000

Vertintojo nuomone, esant pakankamam lyginamųjų objektų skaičiui, skaičiavimai lyginamuoju metodu teisingiau atspindi esamą situaciją rinkoje. Todėl rinkos vertės nustatymui pasirenkamas lyginamasis metodas.

4. GALUTINĖ IŠVADA

Panašių gyvenamosios paskirties objektų lyginamųjų pardavimo sandorių nagrinėjamu laikotarpiu užfiksuota pakankamai, jų parametrai ir užfiksuotos pirkimo kainos panašūs. Įvertinant aukščiau paminėtas aplinkybes, vertintojo nuomone, vertinamos namų valdos su verslo patalpomis, rinkos vertę teisingiausiai atspindi lyginamasis metodas, taikant kurį gautas rezultatas ir buvo panaudotas formuluoiant galutinę išvadą.

Gauti rezultatai pateikiami 10 lentelėje.

10 lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Unikalus numeris	Statybos metai	Bendras plotas	ENK	Nustatyta rinkos vertė, Eur
1.	Gyvenamasis namas 2A2p	2599-5000-9012	1995	212,64 kv.m	F	228.900
2.	Žemės sklypas	2501-0040-0496		0,0261 ha		16.100
Iš viso (1+2):						245.000

ENK- energinio naudingumo klasė.

Galutinė išvada: Vertinamos namų valdos – gyvenamojo namo 2A2p (unikalus Nr. 2599-5000-9012) ir žemės sklypo (unikalus Nr. 2501-0040-0496) Sodų g. 44A, Palangos m., rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu vertinimo dieną (2026-01-29) yra **245.000 Eur (du šimtai keturiasdešimt penki tūkstančiai eurų).**

Pastabos:

- Vertintojas pažymi, kad vertės skaičiavimui naudojami lyginamieji sandoriai ir apskaičiuota turto vertė yra su įskaičiuotu PVM mokesčiu, išskyrus atvejus, kai lyginamieji objektai ir vertinamas turtas yra ne PVM mokesčio objektai.
- Vertintojas pažymi, kad apskaičiuotoje vertėje nėra įskaičiuoti jokie kiti mokesčiai arba apie tokių mokesčių egzistavimą vertintojas neturi informacijos.
- 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.
- 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.
- Vertintojas pažymi, kad parengta turto (verslo) vertinimo ataskaita nepažeidžia Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimų.

UAB „Lituka“ ir Ko turto vertintojas

Algirdas Bendaravičius

UAB „Lituka“ ir Ko įgaliota atstovė

Indrė Lomonosovienė