



UAB „Krivita“, įmonės kodas 124554169, PVM mokėtojo kodas LT245541610,
Sudervės g. 14D, Avižieniai, Vilniaus r., Tel.: (698)32761, tel./fax.: (5) 2729666. El. paštas:
info@krivita.lt, AB SEB bankas, banko kodas 70440, a.s. LT297044060001683302
Duomenys apie turto vertinimo įmonę kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą
Pažymėjimas Nr. 000103

Nekilnojamojo turto srities vertintojas Valdas Seliukas
Kvalifikacinis turto vertintojo pažymėjimas Nr. A 000188

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

NR. 19-I-044

Vertinimo užsakovas:	VšĮ Klaipėdos Universitetas, į. k. 211951150
Vertinamo turto adresas:	Minijos g. 153, 155, Klaipėda
Vertinamo turto apžiūros ir vertės nustatymo data:	2019 m. gegužės 31 d.
Vertinimo atvejis:	Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas
Vertinimo tikslas:	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu

Vilnius, 2019

Vertinimo ataskaitoje yra 34 lapai pagrindinio teksto ir 6 priedai, iš viso 80 lapų. Paruošti penki ataskaitos egzemplioriai, iš kurių keturi skirti užsakovui, o vienas lieka UAB „Krivita“ archyve ir yra saugomas įstatymų nustatyta tvarka. Vertinimo užsakovas ir turto savininkas šia ataskaita disponuoja savo nuožiūra bei yra pats atsakingas už asmens duomenų saugumą, teikiant juos tretiesiems asmenims.

VERTINIMO ATASKAITOS TURINYS

1. BENDROJI DALIS	3
1.1. Turto vertinimo atlikimo pagrindas ir užsakovo duomenys.....	3
1.2. Vertinamo turto pavadinimas, buvimo vieta.....	3
1.3. Vertinimo atvejis.....	3
1.4. Vertinimo tikslas	3
1.5. Turto vertinimo įmonė, turto vertintojas.....	3
1.6. Vertinimo atlikimo datos	3
1.7. Informacijos šaltiniai.....	4
1.8. Naudojamos sąvokos ir vertinimo metodai.....	4
1.9. Sąlygos ir aplinkybės.....	6
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....	8
2.1. Turto vietos (gretimybių) charakteristika, ekonominiai ir socialiniai rodikliai	8
2.2. Turto teisinis režimas	10
2.3. Detalus turto aprašymas, būklė ir individualūs požymiai	11
2.4. Turto rinkos konjunktūra, finansavimo sąlygos ir ekonominiai rodikliai.....	12
2.5. Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas	16
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	16
3.1. Lyginamasis metodas	16
3.1.1. Mokomojo - gamybinio korpuso rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu.....	16
3.1.2. Valgyklos rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu	25
4. IŠVADA.....	34
PRIEDAI	35
Priedas Nr.1 TURTO APŽIŪROS AKTAS	36
Priedas Nr.2 2019-05-30 NTR CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS.....	37
Priedas Nr.3 VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO NUOTRAUKOS.....	39
Priedas Nr.4 NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRINO IR REGISTRO BYLOS KOPIJA	43
Priedas Nr.5 PAŽYMĖJIMO NR. 000103 KOPIJA.....	79
Priedas Nr.6 DRAUDIMO POLISO KOPIJA	80

1. BENDROJI DALIS

1.1. Turto vertinimo atlikimo pagrindas ir užsakovo duomenys

Turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita paruošta pagal 2019 m. gegužės 31 d. Turto vertinimo sutartį Nr. 19-I-043/047 tarp UAB „Krivita“, į.k. 124554169, ir VšĮ Klaipėdos Universiteto, į. k. 211951150, atstovaujamo rektoriaus Artūro Rabadausko. Užsakovo duomenys pateikiami 1 lentelėje.

Lentelė 1 Užsakovo duomenys

Fizinio asmens vardas, pavardė (JA-pavadinimas, teisinė forma)	Adresas (JA-buveinė)	Kontaktiniai duomenys	JA - Registras
VšĮ Klaipėdos Universitetas, į. k. 211951150	H.Manto g. 84, LT-92294 Klaipėda	Tel.: (8 46) 398900 Faks.: (8 46) 398999 El. paštas: informacija@ku.lt	VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registras

1.2. Vertinamo turto pavadinimas, buvimo vieta

Vertinamo turto objektų sąrašas pateikiamas 2 lentelėje.

Lentelė 2 Vertinamo turto objektų sąrašas

Obj. Nr.	Objekto pavadinimas	Unikalūs Nr.	Registro Nr.
1.	4925,18 m ² bendro ploto pastatas – Mokomasis – gamybinis korpusas (unikalus Nr. 2198-4001-2012), esantis Minijos 153, Klaipėdoje	2198-4001-2012	21/6653
2.	648,89 m ² bendro ploto pastatas – Valgykla (unikalus Nr. 2198-4001-3018), esantis Minijos 155, Klaipėdoje	2198-4001-3018	

1.3. Vertinimo atvejis

Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas

1.4. Vertinimo tikslas

Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu

1.5. Turto vertinimo įmonė, turto vertintojas

Turtą apžiūrėjo UAB „Krivita“ turto vertinimo skyriaus vadovė Irmanta Krikščiūnienė (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000461, išduotas 2000 m. balandžio 19 d.).

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą parengė ir pasirašė UAB „Krivita“ (įmonės kodas 124554169, įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000103, turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas PCAD 056516) turto vertintojas Valdas Seliukas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000188, išduotas 2000 m. gegužės 25 d.).

1.6. Vertinimo atlikimo datos

Vertinamas turtas apžiūrėtas 2019 m. gegužės 31 d., turto apžiūroje dalyvaujant UAB „Krivita“ turto vertintojai asistentei Irmantai Krikščiūnienei ir užsakovo VšĮ Klaipėdos Universiteto, į. k. 211951150, Infrastruktūros priežiūros centro vyresniajam statybos inžinieriui Kastyčiui Viktorui Kunickui.

Ataskaitos surašymo datos:

Vertinamo turto apžiūros ir vertės nustatymo data: 2019 m. gegužės 31 d.
 Vertinimo ataskaitos surašymo pradžios ir pabaigos
 datos ir vieta: 2019 m. gegužės 31 d. – birželio 17 d., Vilnius
 Vertinimo ataskaitos įteikimo užsakovui data: 2019 m. birželio 17 d.

1.7. Informacijos šaltiniai

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoje remtasi surinktais ir naudotais duomenų šaltiniais:

- 2019-05-30 VI Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, registro Nr. 21/6653;
- Nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylos kopija;
- Kita užsakovo pateikta informacija, taip pat informacija ir paaiškinimais, gautais turto apžiūros metu;
- Vertinamo turto natūriniais stebėjimais, fotomedžiaga;
- Vertintojo atlikta nekilnojamojo turto kainų Klaipėdos miesto savivaldybės matematine–statistine analize;
- UAB „Krivita“ duomenų bazė apie nekilnojamojo turto rinką, atliktų darbų archyvą;
- Teisiniais ir metodologiniais dokumentais:
 - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktualia redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139; 2013, Nr. 75-3780);
 - Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 50-2502; 2013, Nr. 59-2952);
 - Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2012-04-28, Nr. 50-2503);
 - Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2013 gegužės 31 d. įsakymu Nr. 1K-194 „Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“;
 - Lietuvos Respublikos Civiliniu kodeksu 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864 (Valst. Žin., 2000-09-29, Nr. 82);
 - Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodeksu 2002 m. vasario 28 d. Nr. IX-743 (Valst. Žin., Žin., 2002, Nr. 36-1340);
 - Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymu 2004 m. sausio 27 d. Nr. IX-1983 (Valstybės žinios, 2004-02-21, Nr. 28-868);
 - Lietuvos Respublikos Žemės mokesčio įstatymu (Žin., 1992, Nr. 21-612);
 - Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu 2005 m. birželio 7 d. Nr. X-233 (Žin., 2005, Nr. 76-2741) ir Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2, 4, 6, 7, 11, 12, 14 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymu 2011 m. gruodžio 21 d. Nr. XI-1828 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 163-7742);
 - Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymu 2000 m. birželio 27 d. Nr. VIII-1764 (Žin., 2000, Nr. 58-1704) ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5, 10, 12 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymu 2010 m. liepos 2 d. Nr. XI-998 (Valstybės žinios, 2010-07-15, Nr. 84-4407);
 - Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymu 2001 m. birželio 21 d. Nr. IX-391 (Valstybės žinios, 2001-06-27, Nr. 55-1948);
 - Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS 2017);
 - Europos turto vertinimo standartais (2016).

1.8. Naudojamos sąvokos ir vertinimo metodai

Įvertinant vertinimo atvejį ir tikslą užsakovui yra aktuali vertinamo turto vertė rinkoje 2019 m. gegužės 31 d. Turto vertė rinkoje priklauso nuo teisinių ir ekonominių sąlygų, sukuriančių galimybę turtą naudoti, juo disponuoti ir gauti pajamas bei pelną ar tenkinti asmeninius poreikius.

Šioje vertinimo ataskaitoje yra nustatoma vertinamo turto rinkos vertė (Metodikos 26.1 p.).

Ekonominę turto vertę rinkoje galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus ir (ar) jų kombinacijas, 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.

Įvertinimas atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2017), kai vertės pagrindas – rinkos vertė, kuri apibrėžiama, kaip „apskaičiuota suma, už kurią turtas ar įsipareigojimas turėtų būti keičiamas vertinimo dieną tarp norinčio pirkejo ir norinčio pardavėjo pagal sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamos rinkodaros ir kai šalys veikė sąmoningai, atsargiai ir be prievartos.“ Šis rinkos vertės

apibrėžimas turi būti taikomas pagal šią koncepciją: „Apskaičiuota suma“ apibūdina kainą, išreikštą pinigų suma, mokėtina už turtą rinkos sandoriu tarp nesusijusių šalių. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima pagrįstai gauti rinkoje vertinimo dieną, laikantis rinkos vertės apibrėžimo. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pardavėjas ir yra palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pirkėjas. Ši apskaičiuota konkrečiai neįtraukia apskaičiuotos kainos, kuri padidėjo ar sumažėjo dėl specialių sąlygų ar aplinkybių, tokių kaip netipinis finansavimas, pardavimas ir atgalinės nuomos susitarimas, specialūs svarstymai arba nuolaidos, kurias suteikė bet kuris asmuo, susijęs su pardavimu, arba bet koks vertės elementas, galimas tik tam tikram savininkui ar pirkėjui.

Ataskaitoje naudojamos pagrindinės sąvokos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktuali redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139, 2013, Nr. 75-3780):

- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai.
- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.
- **Specialiosios paskirties turtas** – specialioms reikmėms skirtas turtas, kuris yra ribotos paklausos, todėl retai parduodamas, arba ne rinkai skirtas, todėl visai neparduodamas.
- **Turto vertė (toliau – vertė)** – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.
- **Turto 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.
- **Atkuriamoji turto vertė** – apskaičiuota pinigų suma, kurios reikėtų tokių pačių fizinių ir eksploatacinių savybių turto vertinimo objektui atkurti, atgaminti arba atstatyti (įrengti).
- **Turto naudojimo vertė** – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.
- **Individualusis turto vertinimas** – turto, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.
- **Turto vertinimas** – turto vertės nustatymas pagal atitinkamą turto vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.
- **Neprivalomasis turto vertinimas** – turto vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto vertintojo susitarimu.
- **Privalomasis turto vertinimas** – turto vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.
- **Turto kaina** – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.
- **Specialioji prielaida** – prielaida, pagal kurią pripažįstami faktai, besiskiriantys nuo vertės nustatymo dieną esamų faktų, arba kurios tipinis rinkos dalyvis vertės nustatymo dieną nepadarėtų.

Turto **maksimalus ir geriausias panaudojimas** yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį. Panaudojimas, kuris nėra leistinas teisiniu bei neįmanomas fiziniu požiūriu, negali būti laikomas maksimaliu ir geriausiu.

Vertinant turtą praktikoje yra taikomi šie turto vertės nustatymo metodai ir jų deriniai:

1. Lyginamasis metodas. Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė. Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

2. Išlaidų (kaštų) metodas. Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

3. Pajamų metodas. Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

Turto vertintojas, vadovaudamasis turto vertinimo sutartimi, Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos vertinimo standartais, Turto ir verslo vertinimo metodika ir atsižvelgdamas į vertinimo atvejį (vertinamo turto specifiką ir naudojimo paskirtį), nekilnojamojo turto vertinimą atlieka naudodamas **lyginamąjį metodą**.

Turint pakankamai duomenų, lyginamasis metodas yra tiesiausias ir patogiausias rinkos vertės nustatymo metodas, tiksliausiai atspindintis turto rinkos vertę jo esamo naudojimo ir rinkos sąlygomis, jei objektas būtų parduodamas laisvoje rinkoje ir nebūtų jokių papildomų sąlygų ir apribojimų, išskyrus, numatytus įstatymų.

Pajamų metodo atsisakyta, kadangi nėra pakankamai analogiško ar panašaus turto, t. y. mokslo ir maitinimo paskirties pastatų nuomos sandorių bei pakankamos tokio turto nuomos pasiūlos analizuojamoje teritorijoje. Be to, aktualių laikotarpiu nepakankamai ar visai nėra įregistruotų analogiško arba panašaus turto nuomos sandorių, todėl nėra galimybės įvertinti potencialų turto pajamingumą. Išlaidų metodo taip pat atsisakyta, kadangi jis taikytinas vertinti specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamus objektus, kai jų rinkos verčių neįmanoma nustatyti kitu metodu, be to, šis metodas nėra taikomas žemės sklypų rinkos vertei nustatyti. Vertintojo atžvilgiu, pajamų ir išlaidų metodais nustatyta vertinamo turto vertė neatspindės jo vertės atviroje ir laisvoje rinkoje.

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

1.9. Sąlygos ir aplinkybės

- Vertinimas atliktas laikantis teisinių ir metodologinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 1.7. skirsnyje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais.

- Vertintojas atlikdamas tyrimą naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu.

- Vertintojas neprisiima atsakomybės dėl užsakovo pateiktos informacijos patikimumo. Priimama, kad visi pateikti dokumentai yra tikslūs, parašai ir antspaudai yra autentiški, visos dokumentų kopijos atitinka originalius dokumentus ir kad jokių pakeitimų ar papildymų nebuvo padaryta po to, kai informacija buvo pateikta vertintojui.

- Vertintojas neprisiima atsakomybės už VĮ Registrų centro ir UAB „Atvira erdvė“ (www.ntsandoriai.lt) duomenų bazių teikiamų duomenų apie įvykusius sandorius patikimumą. Vertintojas naudoja tik tą informaciją, kurią jam suteikė minėti subjektai.

- Vertintojas patikrina teises į vertinamą turtą, tačiau detalios neanalizavo vertinamo turto nuosavybės teisių dėl ribotų galimybių naudotis duomenimis apie nuosavybę.

- Vertintojas pažymi, jog nustatant vertinamo turto rinkos vertę buvo analizuojama ir naudojama VĮ Registrų centro duomenų bazė ir joje įregistruoti pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriuose nėra pateikiama informacija apie lyginamųjų objektų fizinę būklę. Fizinė lyginamųjų objektų būklė gali turėti įtakos nustatant vertinamo objekto rinkos vertę, tačiau į šią aplinkybę nebuvo atsižvelgta dėl ribotų galimybių gauti minėtus duomenis. Vertintojas, analizuodamas vertinamą turtą, rėmėsi išvestiniais

lyginamųjų objektų duomenimis, t. y. statybos metais, baigtumu, konstrukcijų aprašymu ir kt., kuriuos pateikia VI Registrų centras arba UAB „Atvira erdvė“ ir kurie taip pat iš esmės atspindi lyginamųjų objektų fizinės būklės charakteristikas.

- Vertintojas pažymi, kad vertės nustatymo dieną kiekvienas vertinamas turtinis vienetas sudaro bendrą visumą.

- Daroma prielaida, kad kilnojami daiktai, įeinantys į vertinamo turto objektą ir praradę savo individualius požymius, yra vertinamo nekilnojamojo turto dalys.

- Vertintojas pažymi, kad inžinerinė įranga (pvz. šildymo, vėdinimo sistemos, vandentiekio, kanalizacijos tinklai, elektros instaliacija, ryšio linijos, apsaugos bei priešgaisrinės sistemos) yra įskaičiuota į vertinamo turto vertę kaip priklausinys, nes ši įranga atskirai nuo pastato negali būti parduodama, tai rekomenduoja Tarptautiniai turto vertinimo standartai.

- Vertintojas pažymi, kad vertinamo turto objekto fizinę būklę nustatė apžiūros metu. Vertintojas neatliko pastato būklės tyrimo, neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir dėl to negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę. Ši vertinimo ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip pastato konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.

- Vertintojas, atlikdamas vertinamo turto rinkos vertės nustatymą, remiasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas nebuvo įsipareigojęs domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl nustatytoji rinkos vertė remiasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimui nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, kad vertinamo turto ribose ar kaimyninėse teritorijose egzistuoja tarša arba vertinamas turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji rinkos vertė gali kisti.

- Vertinamas turtas yra vertinamas laikantis nuostatos, kad nuosavybės teisė į vertinamąjį turtą yra tvirta ir visiškai „prekinė“.

- Šis įvertinimas atliktas, laikantis vertintojo profesinės etikos kodekso reikalavimų, veikiant kaip nepriklausomam vertintojui. Kitos reikšmingos prielaidos ir tyrimo ypatybės nurodytos vertinimo ataskaitos tekstinėje dalyje.

- Šioje vertinimo ataskaitoje vertintojas vadovaujasi Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo 14 straipsnio 2 dalies 2 punkto jam suteiktomis teisėmis, t. y. veikia kaip asmuo, turintis vertintojo kvalifikaciją, – savarankiškai vertina nekilnojamąjį turtą. Vertintojas pažymi, kad šioje vertinimo ataskaitoje nenagrinėja ir neteikia išvadų apie iškilusį ginčą dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo, kadangi ši teisė vertintojui nėra suteikiama pagal kvalifikaciją.

- Vertintojas negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimą, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas.

- Vertintojas, atlikdamas vertinimą, remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

- Vertintojas, nustatydamas vertinamo turto rinkos vertę, daro prielaidą, kad tiek vertinamas turtas, tiek lyginamieji objektai, iki įvykstant jų pardavimui, rinkai buvo pateikti tinkamiausiu būdu, suteikiančiu galimybę jį parduoti už geriausią kainą rinkoje, ir joje išbuvo pakankamą laiko tarpą, atsižvelgiant į turto tipą ir rinkos sąlygas, kad pakankamas rinkos dalyvių skaičius turėtų galimybę atkreipti dėmesį į turtą.

- Vertinimo ataskaitoje nustatyta vertinamo turto rinkos vertė galioja tik rinkos vertės nustatymo datai.

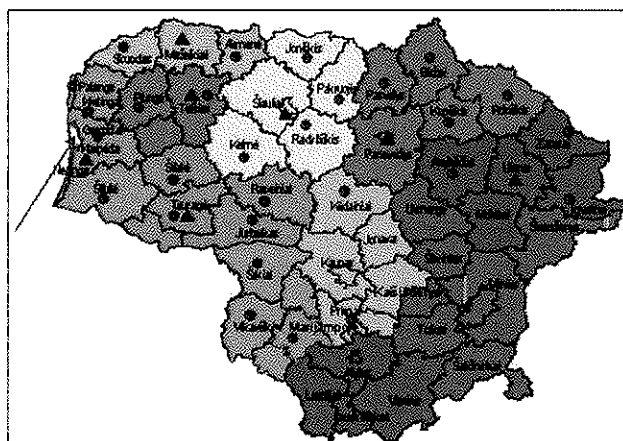
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimo ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir nešališkos. Vertintojas neturėjo, neturi ir neplanuoja turėti turtinių interesų dėl vertinamo turto.

- Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo turto rinkos vertės, paveikus jį nenugalimai jėgai, iš esmės pasikeitus vertinamo turto būklei ar po įvykių bei vertinamo turto valdybos sprendimų, kurie gali atsirasti po vertinimo ataskaitos pateikimo užsakovui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu autoriaus parašu.
- Vertintojas pažymi, kad vertinimo ataskaita nėra privaloma užsakovui ir tretiesiems asmenims.
- Vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama užsakovo nuožiūra, atsižvelgiant į vertinimo ataskaitoje nurodytą vertinimo atvejį.
- Vertintojas neprisiima įsipareigojimų atstovauti nei vienai suinteresuotai šaliai, dalyvauti teisme arba (ir) liudyti dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų, motyvuotą teismo iškvietimą, už tai papildomai apmokant įstatymų nustatyta tvarka ir suteikiant pakankamai laiko pasiruošimui.
- Kitų sąlygų ir aplinkybių, galinčių turėti įtakos vertinamo turto vertei turto vertintojas vertinimo atlikimo metu nenustatė, todėl priima, jog jos neegzistuoja.

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Turto vietos (gretimybių) charakteristika, ekonominiai ir socialiniai rodikliai

Vertinamas turtas yra Minijos g. 153 ir Minijos g. 155, Klaipėdoje, Klaipėdos miesto savivaldybėje. Šios savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje pateikiama 1 paveiksle, o detalesnė vertinamo turto vieta – 2 ir 3 paveiksluose. Vertintojas pažymi, kad vertinamo turto adresai yra skirtingi, tačiau abu vertinami objektai yra toje pačioje teritorijoje, bendrame žemės sklype (unikalus Nr. 2101-0006-0278), kurio adresas yra Minijos g. 153, Klaipėda, todėl vertinamų objektų teritorijos aprašymas yra pateikiamas bendras, remiantis žemės sklypo, kuriame yra vertinami statiniai, adresu.



Paveikslas 1 Klaipėdos m. sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (apibrėžta raudonai)

Klaipėdos miestas yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, 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. 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.

Oficiali miesto diena – rugpjūčio 1-oji (miesto gimtadienis), kasmet liepos mėnesio pabaigoje mieste vyksta Jūros šventė, taip pat Klaipėdą garsina kasmetinis tarptautinis pilies džiaz festivalis. Per miestą teka trys upės: Akmena (Dangė), Smeltalė ir Kretainis.

Didžioji miesto dalis yra ryčiau jūros ir marių. Klaipėdoje yra dvi perkėlos: senoji (miesto centre) ir naujoji (į pietus nuo centro). Išilgai Kuršių marių yra didelis uostas, kurio šiaurinis kraštas siekia Baltijos jūrą, o pietinis baigiasi ties Malkų prieplauka – Kuršių marių įlankėle, esančia ties Kiaulės Nugaros sala; čia yra tarptautinė jūrų perkėla. Klaipėdoje yra unikalūs jūrų muziejus ir delfinariumas. Šiauriau Klaipėdos išlikusios natūralios kopos, veda pėsčiųjų ir dviračių takai į Palangą.

1991 m. įkurtas Klaipėdos universitetas. 1992 m. patvirtintas dabartinis Klaipėdos herbas, 1997 m. sukurta laisvoji ekonominė zona, atidengtas paminklas Martynui Mažvydui.

Miestas turi savivaldybės statusą Klaipėdos apskrityje. Savivaldybės atstovaujamoji valdžia – Klaipėdos miesto savivaldybės taryba, vykdomoji valdžia – Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

Dangės kairiajame krante, ties žiotimis yra Klaipėdos senamiestis (jame XIII–XV a. susiformavo stačiakampis gatvių tinklas), prie Kuršmarių – Smeltė. Dangės dešiniajame krante yra Naujamiestis (miesto centras), į šiaurę nuo jo, prie Baltijos – Giruliai (vasarvietė), Kuršių nerijoje – Smiltynė. Nauji gyvenamieji rajonai – Pempininkai, Naujamiemis, Alksnynė, Gedminai ir kt. – pastatyti po 1945 m.

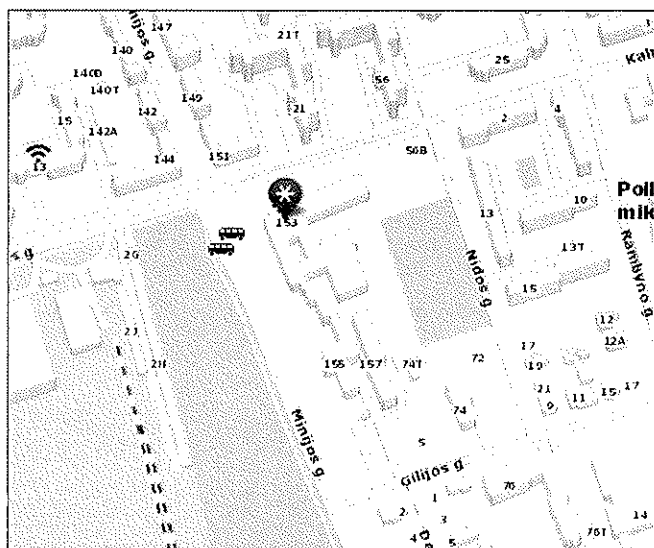
Klaipėdos senamiestis išsiskiria iš kitų Lietuvos senamiestų savo kompaktiškumu bei vokiškosios, skandinaviškosios architektūros gausa. Tarpukariu šis senamiestis buvo laikomas vienas gražesnių Šiaurės Europos regione. Tai bene europietiškausias Lietuvos senamiestis, bet taip pat ir labiausiai suniokotas senamiestis šalyje. Jis smarkiai nukentėjo per Antrąjį pasaulinį karą. Pokario metu buvo priimtas sprendimas sugriautų architektūros paminklų neatstatyti, nemažai dar išlikusių pastatų buvo nutarta nugriauti. Šiuo metu senamiestis ir toliau niokojamas ganėtinai sparčiai.

Miesto plotas yra 98 km² – 38 % naudojama pastatams, 1,4 % keliams, 8,45 % ūkininkavimui, 14,08 % vandens, ir 38 % kt.

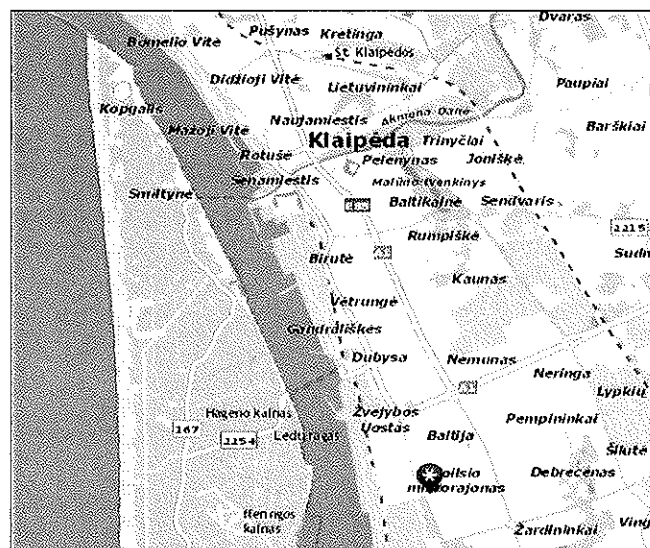
Klaipėda yra svarbus vakarų Lietuvos ekonomikos centras. Šalia miesto veikiantis uostas lemia tai, kad Klaipėda yra kartu ir labai svarbus transporto mazgas. Rytinėje miesto dalyje veikia Klaipėdos laisvoji ekonominė zona, leidžianti įmonėms gauti tam tikro lygio mokestines lengvatas. Mieste didžiausia BVP dalis sukurama paslaugų sektoriuje. Klaipėdiečių pajamos yra didesnės, nei vidutinės gyventojų pajamos Lietuvoje. Mieste įsikūrusios tokios įmonės kaip DFDS Lisco, Klaipėdos jūrų krovinių kompanija, Baltijos laivų statykla, Vakarų laivų gamykla, R. Jonaičio IĮ Argus, AB Klaipėdos kartonas, Balticum TV.

Klaipėdoje yra vienas mažiausių nedarbo lygių Lietuvoje. Nemaža dalis darbdavių susiduria su darbo jėgos trūkumu. Daugėja darbuotojų iš užsienio (itin daug darbuotojų atvyksta dirbti į uosto įmones bei LEZ gamyklas, daugiausia tai – ukrainiečiai, bulgarai ir slovakai).

Iš Klaipėdos eina magistraliniai keliai A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda, A13 Klaipėda–Liepoja, kuriuo galima pasiekti Palangą ir Šventąją. 141 Kaunas–Jurbarkas–Šilutė–Klaipėda krašto keliu galima pasiekti Šilutę ir Panemunės miestus. Klaipėdoje yra stambus geležinkelių mazgas, aptarnaujantis uostą. Greitaisiais keleiviniais traukiniais iš Klaipėdos galima nuvykti į Kretingą, Plungę, Telšius, Šiaulius, Radviliškį, Kėdainius, Jonavą, Kaišiadoris, Vilnių. Veikia Klaipėdos aerouostas.



Paveikslas 2 Vertinamo turto teritorijos fragmentas iš viršaus (vertinamo turto objektų vieta, Minijos g. 153, Klaipėdoje pažymėta raudonu apskritimu)¹



Paveikslas 3 Vertinamo turto vieta Klaipėdos m. sav. teritorijoje (vertinamo turto objektų vieta, Minijos g. 153, Klaipėdoje pažymėta raudonu apskritimu)²

Vertinamas turtas yra Klaipėdos miesto dalyje – Poilsio mikrorajone. Poilsio mikrorajonas – Klaipėdos miesto dalis, esanti tarp Taikos prospekto, Naikupės, Minijos gatvių bei Statybininkų prospekto. Rajone dominuoja standartiniai blokiniai gyvenamieji pastatai, tačiau pietinėje bei pietvakarinėje rajono dalyje, netoli „Eglės“ turgaus stovi privačių gyvenamųjų pastatų kvartalai. Rajone įsikūręs „Klaipėdos sveikatos priežiūros centras“, lopšelis-darželis „Švyturėlis“, „Versmės“ specialioji

¹ <www.maps.lt> duomenys, UAB „Hnit-Baltic“, Vilnius, 2018, [interaktyvus], žiūrėta 2019-06-13;

² <www.maps.lt> duomenys, UAB „Hnit-Baltic“, Vilnius, 2018, [interaktyvus], žiūrėta 2019-06-13.

mokykla-darželis, Klaipėdos universiteto Socialinių mokslų fakultetas, dažnai klaidingai priskiriamas Žvejybos uosto rajonui. Vertinamo turto teritorijoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Vertinami objektai yra išsidėstę greta Minijos gatvės, atkarpoje tarp Kalnupės ir Gilijos gatvių sankirtų. Visai šalia, vos už 400 m yra Klaipėdos laivininkų mokykla. Netoliese už maždaug 700 m yra Kuršių marių pakrantė. Privažiavimas iki vertinamų objektų geras, kelio danga – asfaltas. Artimiausia ikimokyklinio ugdymo įstaiga: Klaipėdos specialusis lopšelis-darželis „Švyturėlis“: (apytiksliai už 500 m). Artimiausia vidurinio ugdymo įstaiga: Klaipėdos Ievos Simonaitytės mokykla (apytiksliai už 700 m). Artimiausias prekybos centras: „Maxima“ (apytiksliai už 400 m). Artimiausia medicinos įstaiga: Žvejų ambulatorija (apytiksliai už 350 m). Geras susisiekimas su kitomis miesto dalimis nuosavu ir visuomeniniu transportu. Visuomeninio transpoto stotelė yra maždaug už 25 m. Iki Klaipėdos autobusų stoties atstumas apie 7,3 km, iki Klaipėdos geležinkelio stoties – 7 km. Iki Klaipėdos miesto centro apie 5 km.

Pagrindiniai vertinamo turto lokalizacijos privalumai: geras privažiavimas – kelio danga asfaltas, geras susisiekimas su kitomis miesto dalimis. Pagrindiniai vertinamų objektų lokalizacijos trūkumai: nuolat mažėjantis gyventojų skaičius, netoliese įsikūręs jūrų uostas.

Vertinamas turtas patenka į VĮ Registrų centro skirtą 20.13 verčių zoną. Šią verčių zoną VĮ Registrų centras apibūdina taip: „Šioje zonoje vyrauja daugiabučių namų kvartalai įvairių metų statybos, įvairių sienų medžiagų, su prekybos centrais ir socialinės paskirties objektais. Pagrindinis traukos objektas – naujoji turgavietė. Nekilnojamojo turto kainos, lyginant su arčiau centro esančiomis teritorijomis – mažesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.“³

2.2. Turto teisinis režimas

Vertinamo turto teisinis režimas pateiktas, remiantis 2019-05-30 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, registro Nr. 21/6653.

4925,18 m² bendro ploto mokomasis-gamybinis korpusas, unikalus nr. 2198-4001-2012, esantis Minijos g. 153, Klaipėdoje

Pastatas - Mokomasis-gamybinis korpusas

Unikalus daikto Nr.:	2198-4001-2012
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Mokslo
Pažymėjimas plane:	1C2p
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1994-01-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 20p. 1994-01-20 Priėmimo - perdavimo aktas.
Kitos daiktinės teisės :	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150. Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-60. 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.
Daikto registravimas ir kadastro žymos:	1. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma). Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823. Įregistravimo pagrindas: 2003-10-17 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 66-NR/03. 2. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma). Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823. Įregistravimo pagrindas: 2003-04-08 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 16-NR/03. Aprašymas: (Patalpos ind.1-27; 1-28).

648, 89 m² bendro ploto valgykla, unikalus nr. 2198-4001-3018, esanti Minijos g. 155, Klaipėdoje

Pastatas - Valgykla

Unikalus daikto Nr.:	2198-4001-3018
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Maitinimo

³ VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija <www.registrucentras.lt>.

Pažymėjimas plane:	2M1p
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1994-01-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 20p. 1994-01-20 Priėmimo - perdavimo aktas.
Kitos daiktinės teisės :	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150. Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-60. 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.

2.3. Detalus turto aprašymas, būklė ir individualūs požymiai

Vertinamo turto detalus aprašymas pateikiamas, remiantis 2019-05-30 VI Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, registro Nr. 21/6653, užsakovo pateikta Nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylos kopija, viešai prieinama informacija, vertinamo turto natūriniais stebėjimais, duomenimis bei foto medžiaga, užfiksuotais apžiūros metu.

4925,18 m² bendro ploto mokomasis-gamybinis korpusas, unikalus nr. 2198-4001-2012, esantis Minijos g. 153, Klaipėdoje

Vertinamas 4925,18 kv. m bendro ploto dviejų aukštų mokomasis-gamybinis korpusas (pažymėjimas plane 1C2p) pastatytas 1984 metais. Pastato sienos - plytos.

Vertinamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis yra mokslo. Turto apžiūros metu pastebėta, kad vertinamas turtas yra eksploatuojamas ir naudojamas pagal paskirtį, prižiūrimas ir tvarkingas. Didelė dalis patalpų yra atnaujintos ir modernizuotos. Pastate yra platūs ir erdvūs koridoriai. Visame pastate yra mokymui skirtos patalpos, auditorijos, darbo kabinetai, dirbtuvės. Pastate yra kelios salės, viena iš jų - sporto. Suremontuoti san. mazgai ir dušai. Vertinamo pastato charakteristikos pateikiamos 3 lentelėje.

Lentelė 3 Vertinamo pastato charakteristikos

Aukštų skaičius:		2	
Bendras plotas:		4925,18 kv. m	
Pagrindinis plotas:		3888,19 kv. m	
Tūris:		29462 kub. m	
Užstatytas plotas:		4462,00 kv. m	
Pastato, konstrukciniai elementai, inžinerinė įranga:		Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:	
Pamatai:	Gelžbetoniniai pamatų blokai	Sienos:	Dažymas, tapetai, plytelės
Sienos:	Plytos	Lubos:	Pakabinamos, dažymas
Pertvaros:	Plytos	Durys:	Faneruotos, plastikinės
Perdengimai:	Gelžbetonio plokštės	Langai:	Plastikiniai
Stogas:	Sutapdintas, stogo danga – ruberoidas	Grindys:	Linoleumas, plytelės, akmens masė, laminuota danga, dažymas, parketas
Inžinerinė įranga:	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, elektra		

Vertinamas pastatas yra greta Kalnupės ir Minijos gatvių sankirtos. Pastatą nuo Minijos gatvės važiuojamosios dalies skiria šaligatvis pėstiesiems ir žalia veja, o nuo Kalnupės gatvės asfaltuota aikštelė automobiliams. Teritorija aplink pastatą – prižiūrėta ir tvarkinga, žolė nupjauta. Šalia pastato auga įvairūs medžiai, pėstiesiems betono plytelėmis kloti priėjimo takai. Privažiavimas iki pastato yra patogus asfaltuota gatve.

Atsižvelgiant į vertinamo turto aprašymą, apžiūros metu užfiksuotą informaciją, vertintojas priima, jog vertinamo turto būklė yra gera. Vertinamo turto nuotraukos pateikiamos 3 priede.

648,89 m² bendro ploto valgykla, unikalus nr. 2198-4001-3018, esanti Minijos g. 155, Klaipėdoje

Vertinamas 648,89 kv. m bendro ploto vieno aukšto valgyklos pastatas (pažymėjimas plane 2M1p) pastatytas 1984 metais. Pastato sienos - plytos.

Vertinamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis yra maitinimo. Turto apžiūros metu pastebėta, kad vertinamas turtas yra eksploatuojamas, atnaujintas ir tvarkingas, bet naudojamas ne pagal paskirtį.

Vertinamame pastate yra įrengta ir veikianti biblioteka. Vertinamo pastato charakteristikos pateikiamos 4 lentelėje.

Lentelė 4 Vertinamo pastato charakteristikos

Aukštų skaičius:	1		
Bendras plotas:	648,89 kv. m		
Pagrindinis plotas:	248,15 kv. m		
Tūris:	2908 kub. m		
Užstatytas plotas:	688,00 kv. m		
Pastato, konstrukciniai elementai, inžinerinė įranga:		Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:	
Pamatai:	Betonas	Sienos:	Dažymas
Sienos:	Plytos	Lubos:	Pakabinamos
Pertvaros:	Plytos	Durys:	Plastikinės
Perdengimai:	Gelžbetonis	Langai:	Plastikiniai
Stogas:	Sutapdintas, stogo danga – ruberoidas	Grindys:	Akmens masė, linoleumas
Inžinerinė įranga:	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, elektra		

Vertinamas pastatas yra greta Gilijos ir Minijos gatvių sankirtos. Pastatą nuo Minijos gatvės važiuojamosios dalies skiria šaligatvis pėstiesiems ir žalia veja, o nuo Gilijos gatvės aikštelė automobiliams. Teritorija aplink pastatą prižiūrima ir tvarkinga, žolė nupjauta. Šalia pastato auga įvairūs medžiai, pėstiesiems betono plytelėmis kloti priejimo takai. Privažiavimas iki pastato yra patogus asfaltuota gatve.

Atsižvelgiant į vertinamo turto aprašymą, apžiūros metu užfiksuotą informaciją, vertintojas priima, jog vertinamo turto būklė yra gera. Vertinamo turto nuotraukos pateikiamos 3 priede.

2.4. Turto rinkos konjunktūra, finansavimo sąlygos ir ekonominiai rodikliai

Apžvelgiama visuminė Lietuvos ekonomika ir detalizuojama Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinka. Sudarant rinkos apžvalgą buvo remtasi VĮ Registrų centro, Lietuvos Banko ir kita viešai prieinama informacija.

2018 m. gruodžio 13 d. posėdyje pinigų politikos klausimais Valdančioji taryba nusprendė, kad 2018 m. gruodžio mėn. grynųjų turto pirkimai bus baigti, pagrindinės ECB palūkanų normos vis dar nebus pakeistos, o ateities gairės dėl reinvestavimo bus patikslintos. Nors dėl vangesnės išorės paklausos ir tam tikrų kai kurioms šalims ir sektoriams būdingų veiksmų gaunami duomenys ne tokie palankūs, kaip tikėtasi, euro zonos ekonomikos augimą ir toliau skatina didelė vidaus paklausa, kartu didindama spaudimą infliacijai po truputį kilti. Tai leidžia Valdančiajai tarybai pagrįstai manyti, kad infliacija toliau tvariai artės prie siekiamo lygio ir kad ši raida tęsis net ir pabaigus grynuosius turto pirkimus. Tačiau su geopolitiniais veiksniais susijęs neapibrėžtumas, protekcionizmo grėsmė, besiformuojančių rinkų pažeidžiamumas ir finansų rinkos svyravimai tebėra ryškūs. Todėl vis dar reikia reikšmingo skatinimo pinigų politikos priemonėmis, kad vidaus kainų spaudimas toliau didėtų ir vidutiniu laikotarpiu bendroji infliacija judėtų norima linkme. Dėl didelio įsigyto turto kiekio reinvestavimo Valdančiosios tarybos ateities gairėmis dėl pagrindinių ECB palūkanų normų toliau užtikrinamas reikiamas skatinamosios pinigų politikos lygis, kad infliacija toliau tvariai artėtų prie siekiamo lygio. Bet kuriuo atveju Valdančioji taryba yra pasirengusi koreguoti visas turimas priemones, kad užtikrintų tolesnę tvarią infliacijos raidą norimo lygio link.

Ekonominės ir pinigų aplinkos vertinimas laikotarpiu, kai vyko 2018 m. gruodžio 13 d. Valdančiosios tarybos posėdis.

Pasaulio ekonomika ir toliau auga, tačiau vis netolygiau. Be to, ryškėja augimo tempo lėtėjimo ženklų. Pasaulio ekonominės veiklos aktyvumą slopina artėjanti pasaulio ekonomikos pakilimo ciklo pabaiga, mažėjantis skatinimas politikos priemonėmis išsivysčiusios ekonomikos šalyse bei JAV ir Kinijos viena kitai taikomų tarifų poveikis. Pasaulinė prekyba auga šiek tiek lėčiau, o neapibrėžtumas dėl būsimų prekybos ryšių padidėjo. Išsivysčiusios ekonomikos šalyse finansinės sąlygos tebėra palankios, o kai kuriose besiformuojančios rinkos šalyse jos tapo griežtesnės. Vertinant ateities perspektyvas, verta paminėti, kad 2019 m. pasaulio ekonomika turėtų augti lėčiau, o vėliau jos augimo

tempas turėtų stabilizuotis. Tikimasi, kad, mažėjant nepanaudotų pajėgumų, pasaulinis infliacinis spaudimas didės lėtai.

Po 2018 m. rugsėjo mėn. vykusio Valdančiosios tarybos posėdžio ilgalaikės nerizikingos palūkanų normos sumažėjo. Tai lėmė padidėjęs geopolitinis neapibrėžtumas ir numanomi prastėjančios makroekonominės prognozės. Išskyrus Italiją, kurios vyriausybės obligacijų pajamingumų skirtumai itin svyravo, kitų euro zonos šalių vyriausybės obligacijų pajamingumų skirtumai iš esmės buvo stabilūs. Nors lūkesčiai dėl įmonių pajamų tebėra palankūs, tačiau dėl prastėjančių prognozių, perkainojus riziką, finansų bendrovių akcijų ir obligacijų kainos euro zonoje sumažėjo. Užsienio valiutų rinkose euro efektyvusis kursas, apskaičiuotas atsižvelgiant į tarptautinės prekybos apimtį, iš esmės sumažėjo.

2018 m. trečiąjį ketvirtį, palyginti su ankstesniu ketvirčiu, euro zonos realusis BVP padidėjo 0,2 % (du ankstesnius ketvirčius – 0,4 %). Naujausi duomenys ir apklausų rezultatai ne tokie palankūs, kaip tikėtasi – tai susiję su mažėjančia išorės paklausa ir kai kuriais atskiroms šalims ir sektoriams būdingais veiksniais. Nors tikėtina, kad kai kurių šių veiksmų poveikis gali sumažėti, galima vertinti, kad ateityje augimo tempas šiek tiek sulėtės. Be to, vidaus paklausa, skatinama ir Valdančiosios tarybos vykdomos skatinamosios pinigų politikos, toliau prisideda prie euro zonos ekonomikos augimo. Stipri darbo rinka, kaip rodo didėjantis užimtumas ir kylantis darbo užmokestis, tebeskatina asmeninį vartojimą, o vidaus paklausa, palankios finansavimo sąlygos ir geresni balansai didina verslo investicijas. Toliau auga investicijos į būstą. Be to, tikimasi, kad, ir toliau atsigaunant pasaulio ekonomikai, euro zonos eksportas didės, nors ir lėtesniu tempu.

Tokį vertinimą iš esmės patvirtina 2018 m. gruodžio mėn. Eurosistemos ekspertų makroekonominės prognozės euro zonai. Jose numatoma, kad metinis realusis BVP 2018 m. padidės 1,9 %, 2019 m. – 1,7 %, 2020 m. – 1,7 %, o 2021 m. – 1,5 %. Palyginti su 2018 m. rugsėjo mėn. ECB ekspertų makroekonominėmis prognozėmis, realiojo BVP augimo prognozė 2018 ir 2019 m. šiek tiek sumažinta. Ir toliau vertinama, kad su euro zonos ekonomikos augimo perspektyva siejama rizika iš esmės yra subalansuota. Dėl su geopolitiniais veiksniais susijusio nuolatinio neapibrėžtumo, protekcionizmo grėsmės, besiformuojančių rinkų pažeidžiamumo ir finansų rinkos svyravimų rizikų balansas tampa mažiau palankus.

Pagal išankstinį Eurostato įvertį, 2018 m. lapkričio mėn. metinė infliacija pagal SVKI euro zonoje sumažėjo iki 2,0 % (spalio mėn. buvo 2,2 %). Atsižvelgiant į dabartines naftos ateities sandorių kainas, pasakytina, kad artimiausiais mėnesiais bendroji infliacija turėtų mažėti. Grynosios infliacijos rodikliai iš esmės tebėra nedideli, tačiau, esant aukštam gamybos pajėgumų panaudojimo lygiui ir didėjant įtampai darbo rinkoje, o dėl to kylant darbo užmokesčiui, vidaus sąnaudų spaudimas toliau stiprėja ir apima vis daugiau sektorių. Vertinant ateities perspektyvas, numatoma, kad skatinama ECB pinigų politikos priemonių, tebeaugančios ekonomikos ir kylančio darbo užmokesčio grynoji infliacija vidutiniu laikotarpiu turėtų padidėti.

Tokį vertinimą iš esmės patvirtina ir 2018 m. gruodžio mėn. Eurosistemos ekspertų makroekonominės prognozės euro zonai. Jose numatoma, kad 2018 m. metinė infliacija pagal SVKI bus 1,8 %, 2019 m. – 1,6 %, 2020 m. – 1,7 %, o 2021 m. – 1,8 %. Palyginti su 2018 m. rugsėjo mėn. ECB ekspertų makroekonominėmis prognozėmis, infliacijos pagal SVKI prognozė 2018 m. truputį padidinta, o 2019 m. – sumažinta. Numatoma, kad infliacija pagal SVKI, neįskaitant energijos ir maisto produktų, 2018 m. sudarys 1,0 %, 2019 m. – 1,4 %, 2020 m. – 1,6 %, o 2021 m. – 1,8 %.

Sumažėjus mėnesinių grynujų turto pirkimų, vykdomų pagal Turto pirkimo programą (TPP) ir pereinant prie savarankiškesnių pinigų kūrimo šaltinių, 2018 m. spalio mėn. pinigų kiekis (P3) augo sparčiau. Pinigų kiekio augimą ir toliau labiausiai skatino nors ir šiek tiek lėčiau, bet vis dar didėjantis skolinimas privačiajam sektoriui (daugiausia lėtojo paskolų ne finansų bendrovėms augimo tempas). Bankų finansavimosi ir skolinimo sąlygos vis dar buvo itin palankios. Dėl pinigų politikos priemonių, taikomų nuo 2014 m. birželio mėn., toliau labai gerėja įmonių bei namų ūkių skolinimosi sąlygos ir galimybės gauti finansavimą, ypač mažosioms ir vidutinėms įmonėms, taip pat didėja kredito srantai visoje euro zonoje.

Vertinama, kad 2018 m. euro zonos valdžios sektoriaus biudžeto deficitas gerokai sumažėjo, tačiau kitais metais jis turėtų vėl šiek tiek padidėti. Reikšmingą deficito sumažėjimą 2018 m. daugiausia

lėmė palanki ciklinė padėtis ir mažėjantys palūkanų mokėjimai. Manoma, kad bendra fiskalinės politikos pozicija euro zonoje 2018 m. bus iš esmės neutrali, 2019 ir 2020 m. – laisvėjanti, o 2021 m. vėl neutrali.

Remdamasi reguliaria ekonomine ir pinigų analize, Valdančioji taryba priėmė šiuos sprendimus. Valdančioji taryba nusprendė nekeisti pagrindinių ECB palūkanų normų ir tebeman, kad jos nesikeis dar bent 2019 m. vasarą, tačiau bet koku atveju tol, kol to reikės siekiant užtikrinti, kad vidutiniu laikotarpiu infliacija ir toliau tvariai artėtų prie mažesnio kaip 2 %, bet jam artimo lygio. Kalbant apie nestandartines pinigų politikos priemones, pasakytina, jog Valdančioji taryba nusprendė, kad gryniesi pirkimai pagal TPP bus baigti 2018 m. gruodžio mėn. Be to, ji patikslino savo ateities gaires dėl reinvestavimo. Taigi Valdančioji taryba ketina toliau reinvestuoti lėšas, gautas iš pagal TPP įsigytų vertybinių popierių išpirkimo, suėjus jų terminui, dar gana ilgą laiką po to, kai ji pradės didinti pagrindines ECB palūkanų normas, ir bet koku atveju tol, kol to reikės, kad būtų užtikrintos palankios likvidumo sąlygos ir aukštas skatinamosios pinigų politikos lygis.

2.4. PF) palūkanų normos už paskolas namų ūkiams ir namų ūkių indėlius (nauji susitarimai)^{1, 2} (metinės palūkanų normos, procentais; laikotarpio vidurkis, jei nenurodyta kitaip)

	Indėliai				Atnauji- namosios paskolos ir sąskaitos lėšų perėjimo- jimas	Pratesta kredito kortelės skola	Vartojimo paskolos		Paskolos individualio- sioms įmonėms ir partnerys- tams	Būsto paskolos				APR ³	sudėtini- skolini- mosi kainos rodiklis		
	viena- dieniai	įspėja- mojo laiko- tarpio iki 3 mėn.	sutarto termino				pagal pradinę normos fiksa- vimo laikotarpį	BKKMM ²		pagal pradinę normos fiksavimo laikotarpį							
			iki 2 m.	nuo 2 m.						kinta- moji norma ir iki 1 m.	nuo 1 m.	kinta- moji norma ir iki 1 m.	nuo 1 iki 5 m.			nuo 5 iki 10 m.	nuo 10 m.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
2017 11	0.04	0.44	0.33	0.75	6.21	16.83	4.73	5.89	6.14	2.38	1.67	1.92	1.95	1.94	2.16	1.87	
12	0.04	0.44	0.34	0.73	6.09	16.86	4.47	5.39	5.80	2.31	1.68	1.86	1.92	1.87	2.15	1.83	
2018 01	0.04	0.44	0.36	0.69	6.16	16.92	5.02	5.83	6.28	2.30	1.67	1.87	1.91	1.90	2.14	1.84	
02	0.04	0.44	0.34	0.68	6.19	16.88	4.72	5.70	6.19	2.37	1.64	1.88	1.93	1.91	2.14	1.84	
03	0.04	0.45	0.35	0.67	6.14	16.89	4.71	5.57	6.05	2.34	1.63	1.84	1.95	1.91	2.14	1.84	
04	0.04	0.45	0.34	0.61	6.12	16.87	4.95	5.67	6.15	2.36	1.62	1.85	1.96	1.90	2.13	1.83	
05	0.04	0.46	0.34	0.57	6.10	16.89	4.83	5.88	6.39	2.39	1.58	1.85	1.97	1.90	2.13	1.83	
06	0.03	0.46	0.33	0.63	6.04	16.84	4.47	5.84	6.10	2.31	1.60	1.81	1.97	1.88	2.12	1.82	
07	0.03	0.45	0.33	0.63	6.01	16.80	4.85	5.75	6.22	2.40	1.63	1.83	1.93	1.85	2.12	1.81	
08	0.03	0.45	0.30	0.63	6.02	16.78	5.44	5.88	6.41	2.39	1.63	1.83	1.92	1.85	2.12	1.81	
09	0.03	0.45	0.30	0.69	6.05	16.71	5.30	5.74	6.27	2.37	1.60	1.82	1.91	1.85	2.09	1.79	
10 ⁴	0.03	0.45	0.29	0.73	5.98	16.74	5.04	5.72	6.19	2.44	1.59	1.80	1.91	1.87	2.09	1.80	

Šaltinis: ECB.

¹ Pateikti besikeičiančios euro zonos sudėties duomenys.² Įskaitant namų ūkiams paslaugas teikiančias ne pinigų institucijas.³ Bendros kredito kainos metinė norma (BKMN).

3.4. Darbo jėga, nedarbas ir laisvos darbo vietos

(dėl sezoninio pakoreguota, jei nenurodyta kitaip)

	Darbo jėga, mėn. ¹	Nevaisišką užimtū- mas, %, palyginti su darbo jėga ²	Nedarbas											Laisvų darbo viečių lygis ³
			iš viso		įgaliausias nedarbas, % palyginti su darbo jėga ⁴	pagal amžių				pagal lytį				
						suaugusieji		jaunimas		vyrai		moterys		
						min.	%, palyginti su darbo jėga	min.	%, palyginti su darbo jėga	min.	%, palyginti su darbo jėga	min.	%, palyginti su darbo jėga	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Oalis %, 2016 m.			100.0			81.7		18.3		52.2		47.8		
2015	160,730	4,8	17,470	10,9	5,6	14,305	9,8	3,165	22,3	9,262	10,7	8,208	11,1	1,5
2016	162,029	4,3	16,252	10,0	5,0	13,289	9,0	2,963	20,9	8,482	9,7	7,770	10,4	1,7
2017	162,659	4,1	14,763	9,1	4,4	12,095	8,1	2,668	18,8	7,637	8,7	7,126	9,5	1,9
2017 IV ketv.	163,133	3,9	14,184	8,7	4,2	11,637	7,8	2,547	17,9	7,318	8,3	6,866	9,1	2,0
2018 I ketv.	162,591	4,0	13,932	8,5	4,2	11,429	7,7	2,503	17,6	7,190	8,2	6,742	8,9	2,1
II ketv.	163,179	3,9	13,506	8,3	3,9	11,062	7,4	2,444	17,1	6,966	7,9	6,540	8,7	2,1
III ketv.			13,198	8,1		10,752	7,2	2,446	17,0	6,819	7,8	6,378	8,5	
2018 05	-	-	13,443	8,2	-	11,014	7,4	2,429	17,0	6,930	7,9	6,513	8,6	-
06	-	-	13,408	8,2	-	10,970	7,4	2,438	17,1	6,912	7,9	6,496	8,6	-
07	-	-	13,269	8,1	-	10,846	7,3	2,423	17,0	6,851	7,8	6,417	8,5	-
08	-	-	13,164	8,1	-	10,722	7,2	2,443	17,0	6,800	7,8	6,364	8,4	-
09	-	-	13,160	8,1	-	10,689	7,2	2,471	17,1	6,806	7,8	6,354	8,4	-
10	-	-	13,172	8,1	-	10,669	7,2	2,503	17,3	6,796	7,7	6,375	8,4	-

Šaltiniai: Eurostatas ir ECB skaičiavimai.

¹ Dėl sezoninio pakoreguota.² Laisvų darbo vietų lygis - laisvų darbo vietų skaičius padalintas iš užimtų darbo vietų skaičiaus ir laisvų darbo vietų skaičiaus sumos, išreikštas procentais.

(prim. curs) e mezinis augimo tempsas, del sezoniskume pakerojuma; šluoklā y zaguino tempsas lēnātazpio pabaroja. sandozta per laikotarsi

Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/ekonomikos-biuletenis-2018-m-nr-8>, žiūrėta 2019 06 03.

Paveikslas 5 2014–2018* m. Klaipėdos m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes
(Šaltinis: Registrų centras)

Klaipėdos m. savivaldybėje 2014–2018 * metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 16683 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, bendrabučiai, vieno–dviejų butų namai ir garažai. 2017 m. daugiausia parduota butų – 2836, tai yra 4,88 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 2704 butai. Pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų vieno – dviejų butų namų skaičius 2017 m. – 105, 8,24 proc. daugiau nei 2016 metais. Klaipėdos mieste aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2017 m. perleisti 469 garažai, 2016 m. – 468, 2015 m. – 495 garažai. 2017 m. perleistas 91 bendrabučių paskirties objektas, 17 sodų pastatų. Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 4,30 proc. visų 2017 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.⁴

2.5. Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Išnagrinėjus alternatyvų vertinamo turto objektų panaudojimą, nustatyta, kad alternatyvus panaudojimas tipiniams rinkos dalyviams nesukurtų pakankamos grąžos, viršijančios didesnę nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas. Be to, vertinamą turtą teisiškai pritaikyti alternatyviam panaudojimui yra komplikuoja ir netikslinga.

Atsižvelgiant į vertinamo turto tam tikras charakteristikas, lokalizaciją, aplinką ir gretimybes, tendencingą rajono plėtrą tikslinga ir toliau naudoti turtą pagrindinėms tikslinėms jų paskirtims. Dabartinis vertinamo turto panaudojimas atitinka maksimalų ir geriausią jų panaudojimą.

3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

Turto vertintojas, vadovaudamasis turto vertinimo sutartimi, Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos vertinimo standartais, Turto ir verslo vertinimo metodika ir atsižvelgdamas į vertinimo atvejį (vertinamo turto specifiką ir naudojimo paskirtį), nekilnojamojo turto vertinimą atlieka naudodamas lyginamąjį metodą.

3.1. Lyginamasis metodas

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas. Bendra vertinamo turto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PV \times PK, \text{ čia}^5: \quad (1)$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė;

PV – lyginamojo objekto pardavimo kaina;

PK – patikslinimų koeficientai (toliau – pataisa).

Vertės nustatymas lyginamuoju metodu vykdomas šiais etapais:

1) surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis;

2) įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško ar panašaus turto skirtumus, požiūriu.

3.1.1. Mokomojo - gamybinio korpuso rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Nustatant turto vertę yra pasinaudojama įvykusiais analogiško arba panašaus turto pirkimo–pardavimo sandoriais. Duomenys apie tokius sandorius yra gaunami iš VĮ Registrų centro ir www.NTsandoriai.lt duomenų bazių (pastarosios duomenų bazės pagrindas yra pirminiai duomenys VĮ Registrų centro duomenų bazėje). Šie sandoriai yra kruopščiai išanalizuojami ir skaičiavimams

⁴ Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita 2018-12-27 Nr. SVM-14, žiūrėta 2019-06-03. Šaltinis: <<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=112&ver=52>>

⁵ Galiniene B., 2004. „Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija“, Vilniaus universiteto leidykla, 210 p.

atrenkami ne mažiau kaip trys panašiausi vertinamam turtui pirkimo–pardavimo sandoriai (žr. 5 lentelė). Rinkos vertės nustatymui vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto lokalizaciją, paskirtį, plotą ir kt. veiksnius, taip pat vadovaudamasis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatyme (2011) išvardintais vertės nustatymo principais, parinko lyginamuosius objektus, geriausiai atspindinčius vertinamo turto rinkos vertę. Atkreiptinas dėmesys, kad reikšmingos lyginamųjų objektų charakteristikos buvo pasirinktos tokia prioritetine tvarka:

1. Laikas – paskutiniai 36 mėnesiai, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius;
2. Vieta;
3. Kainos tipas;
4. Paskirtis;
5. Įsigytas plotas;
6. Įsigytas visas objektas, ne dalis;
7. Pastato statybos metai;
8. Pastato sienų medžiaga;
9. Inžinerinės komunikacijos;

Remiantis www.NTsandoriai.lt duomenų bazės nekilnojamojo turto sandorių paieška, vertintojo suformuluoti atrankos kriterijai: NT tipas – Negyvenamieji statiniai; paskirtis – Mokslo; savivaldybė – Klaipėdos m. sav. ir kitų didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybės; sandorio data – nuo 2016-05 iki 2019-05.

Atrinkti www.NTsandoriai.lt sandorių duomenys apie parduotus objektus, pagal rinkos vertę formuojančias charakteristikas – vietą, paskirtį, plotą ir kt. faktorius bei pagal už juos sumokėtą kainą, atitinka nagrinėjamos teritorijos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą.

Lentelė 5 Lyginamųjų objektų lentelė (Šaltinis: www.NTsandoriai.lt sandorių duomenys)

Eil. Nr.	Vieta	Data	Verčių zona	Sandorio tipas	Objektų skaičius sutartyje	Kainos tipas	Sandorio suma, Eur	Objekto tipas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Plotas, m ²	Išgytas plotas, m ²	Baigtumas %	Statybos metai	Sienos	Komunikacijos
1	Kaunas Kęstučio g. Nr. 20...30	2018-12	15.2	Pirkimas	9	Kelių daiktų įsigijimo kaina	1800000	Garažas	Pastatas	Garažų	20.03	20.03	100	1950	Plytos	-
								Mokslų	Pastatas	Mokslų	5861.59	5861.59	100	1936	Plytos	KV, KNŠ, CŠ, E
								Sandėlis	Pastatas	Sandėliavimo	14.17	14.17	100	1989	Plytos	-
								Dirbtuvės	Pastatas	Gamybos, pramonės	288.54	288.54	100	1956	Plytos	KV, KNŠ, CŠ, E
								Garažas	Pastatas	Garažų	147.29	147.29	100	1954	Plytos	E
								Laboratorija	Pastatas	Mokslų	166.18	166.18	100	1935	Plytos	KV, KNŠ, VCŠ, E
2	Kaunas Vytauto pr. Nr. 40...50	2017-11	15.9	Pirkimas	3	Kelių daiktų įsigijimo kaina	820000	Mokslų įstaiga	Pastatas	Mokslų	478.11	478.11	100	1935	Plytos	KV, KNŠ, VCŠ, E
								Sandėlis	Pastatas	Sandėliavimo	57.27	57.27	100	1935	Plytos	VCŠ, E
								Kiemo inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai	-	-	100	1968	Plytos	-
								Pastatas	Kolegija	Mokslų	1905.05	1905.05	100	1929	Plytos	CŠ, KV, KNŠ, E
3	Vilnius Akademijos g. Nr. 1...10	2017-05	57.58	Pirkimas	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	293250	Pastatas	Ūkio pastatas	Pagalbinio ūkio	41	41	100	2005-2006	Plytos	-
								Kiti inžineriniai statiniai	Kiemo inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai	-	-	100	1990	-	-
								Pastatas	Instituto patalpos	Mokslų	1121,12	1121,12	100	1985	Gelžbetonio plokštės	CŠ, KV, KNŠ, E

Paaiškinimai: VV – vietinis vandentiekis, VNŠ – vietinis nuotekų šalinimas, VCŠ – vietinis centrinis šildymas, KV – komunalinis vandentiekis, KNŠ – komunalinis nuotekų šalinimas, CŠ – centrinis šildymas, KŠ – krosninis šildymas, D – dujos, E – elektra.

Nustatant turto vertę pataisos skaičiuojamos lyginamajam vienetui – 1 kvadratiniam metrui. Darant būtinas analogiško (arba panašaus) turto sandorių kainų pataisas vertintojas taiko porinio palyginimo, išlaidų analizės ir tiesioginių charakteristikų santykinės palyginimo analizės ekspertinį būdus, kai pataisos koeficientai nustatomi analizuojant lyginamuosius objektus ir nustatant, ar jie yra geresni, blogesni ar vienodi, lyginant su vertinamu objektu.

Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.⁶

Skaičiuojant buvo atsižvelgta į Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo–pardavimo metu. Nustatant vertinamo turto vertę buvo naudojami toliau išvardinti pataisos koeficientai, kurių nustatymo procesas ir principai pateikiami žemiau:

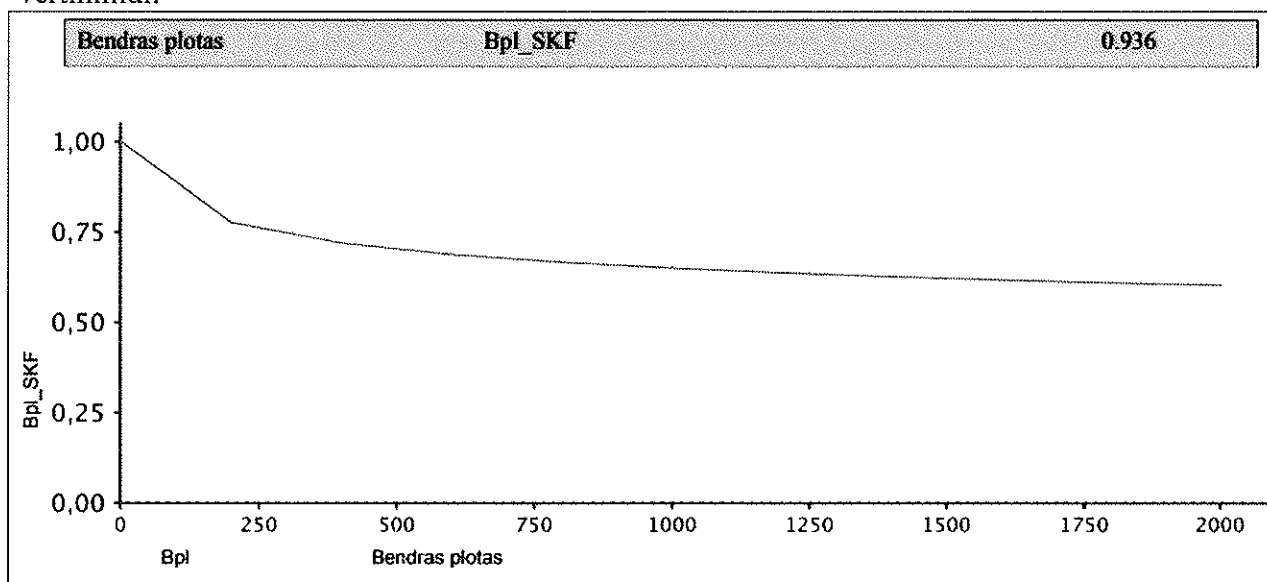
- *Finansavimo sąlygų koeficientas (k_1)* – parodo, kokiomis sąlygomis (pirkimas, pirkimas išsimokėtinai, lizingo būdu ar panašiai) lyginamieji objektai buvo pirkti–parduoti. Skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai yra parduoti tomis pačiomis sąlygomis, todėl visiems lyginamiesiems objektams taikomas 1,00 pataisos koeficientas.
- *Laiko koeficientas (k_2)* – atspindi nekilnojamojo turto vertės kitimo laiko atžvilgiu dydį. Šis koeficientas randamas palyginus nekilnojamojo turto kainų lygius vertinimo metu bei tuo laiku, kai buvo įvykdytas lyginamojo objekto pardavimo sandoris. Vertinimo atveju skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai yra parduoti laikotarpyje, per kurį nekilnojamojo turto rinkos pokyčius stebinčių ir fiksuojančių analitikų duomenimis, reikšmingų rinkos pokyčių dėl laiko mokslo paskirties pastatų rinkoje neužfiksuota. Pažymima, jog 2017–2019 m. nekilnojamojo turto kainos išliko pakankamai stabilios, veikiamos nuosaikaus ekonominio kilimo. Taip pat atkreipiamas dėmesys, jog įvertinant analizuojamo turto objekto tipą bei pagrindinę tikslinę paskirtį, tokio turto panaudos specifiką ir stoką rinkoje bei objektų lokalizaciją vietovių atžvilgiu, vertintojas teigia, jog analogiškų ar panašių charakteristikų objektų rinkos kaina ilguoju laikotarpiu yra pakankamai pastovi. Taigi dėl minėtų priežasčių visiems lyginamiesiems objektams taikomas 1,00 pataisos koeficientas.
- *Vietos koeficientas (k_3)* – atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl skirtingos jų dislokacijos. Šiuo vertinimo atveju vertinamas turtas yra Klaipėdos mieste, 20.13 verčių zonoje, Klaipėdos miesto savivaldybėje. Vis dėlto dėl analogiško ar panašaus turto sandorių trūkumo per analizuojamą laikotarpį vertinamo turto verčių zonoje lyginamųjų objektų paieškos buvo praplėstos pasirenkant tris didžiausius Lietuvos miestus, t.y. Klaipėdą, Kauną ir Vilnių. Šiuose Lietuvos miestuose yra susitekusios pagrindinės aukštojo mokslo įstaigos bei jų infrastruktūros objektai. Atsižvelgdamas į analizuojamo turto tipą bei unikalumą, vertintojas daro pagrįstą prielaidą, jog tokio pobūdžio nekilnojamojo turto sklaida Lietuvos atstumo vienas nuo kito prasme turi menkesnę reikšmę negu vietovės įtaka kitos paskirties bei pobūdžio turto vertėms, taigi manytina, jog pasirinktų objektų rinkos konjunktūros iš esmės atitinka vertinamo objekto vietos konjunktūrą. Taigi atsižvelgiant į panašią turto lokalizaciją, galima daryti išvadą, jog turto vietovės, susisiekimo charakteristikos bei atitinkamos turto bazės kainų lygis yra panašus, todėl visiems lyginamiesiems objektams taikomas 1,00 pataisos koeficientas.
- *Paskirties koeficientas (k_4)* – atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl skirtingos jų paskirties. Šiuo vertinimo atveju yra vertinamas mokslo paskirties pastatas. Lyginamųjų objektų paskirtys taip pat yra mokslo, todėl visiems lyginamiesiems objektams yra taikomi 1,00 pataisos koeficientai.
- *Turto tipo koeficientas (k_5)* – atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl skirtingo turto tipo. Šiuo vertinimo atveju yra vertinamas pastatas. Lyginamųjų objektų nr. 1 ir nr. 2 tipas taip yra pastatai, tuo tarp lyginamasis objektas nr. 3 yra patalpa. Vertintojas siekdamas nustatyti kokią įtaką pardavimo kainai turi tokie turto tipo skirtumai išanalizavo VĮ Registrų centro per daugelį surinktą ir susistemintą informaciją, kuri atspindi objektų tipų skirtumų įtaką pardavimo

⁶ Aleknavičius A. „Nekilnojamojo turto vertinimas ir rinkotyra“. Kaunas, 2007, 37 psl.

kainai. Vertintojas nustatė, jog mokslo paskirties objektams nėra išskiriamos turto tipo pataisos, kas leidžia pagrįstai priimti, jog šių kokybinių charakteristikų skirtumai reikšmingos įtakos pardavimo kainai neturi. Atsižvelgiant į tai vertintojas ir lyginamajam nr. 3 taiko 1,00 turto tipo pataisos koeficientą.

(<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=112&ver=53>).

- *Įsigyto ploto koeficientas (k_6)* – parodo vertinamo nekilnojamojo turto ploto įtaką bendrai objekto vertei. Šiandieninėmis rinkos sąlygomis, didėjant energetinių resursų kainoms, didelis plotas tampa nepatrauklus santykinai didelei daliai pirkėjų. Vis dėlto per mažas plotas taip pat yra nepatrauklus daugumai potencialių pirkėjų. Šiuo atveju analizuojamas turtas yra didelio ploto mokslo pastatai, taigi atsižvelgiant į žymius jų plotų skirtumus, vertintojas nustato įsigyto ploto koeficientus. Įsigyto ploto pataisos koeficientai nustatomi, vadovaujantis VĮ Registrų centro surinkta ir susisteminta daugelio metų duomenų statistika, kuri pateikiama pastatų bendro ploto pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (žr. 6 pav.). Vertintojas pažymi, kad VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys parodo bendro ploto įtakos objekto pardavimo kainai kitimo tendencijas, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.



Paveikslas 6 Kultūros, švietimo ir mokslo (n) pastatų bendro ploto pokyčio įtakos objekto vertei diagrama
(Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Nustatant įsigyto ploto pataisos koeficientus, analizuojama 6 paveiksle pateikta diagrama ir lyginamas vertinamo turto ir lyginamųjų pastatų bendriesiems plotams taikomų koeficientų, pažymėtų diagramos vertikalioje ašyje, pakeltų atitinkamu laipsniu, santykis. Šie vertikalioje ašyje pažymėtų koeficientų dydžiai, vadovaujantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija, pakeliami 0,936 laipsniu ir gaunami vertinamo turto bei kiekvieno iš analogų bendro ploto koeficientai. Šių koeficientų santykis toliau atliekamuose skaičiavimuose taikomas kaip įsigyto ploto pataisos koeficientas. Jei vertinamo turto ir lyginamojo objekto apskaičiuoti koeficientai sutampa, tuomet vertės nustatymo skaičiavimuose taikomas 1,00 pataisos koeficientas. Jeigu minėti apskaičiuoti įsigyto ploto koeficientai skiriasi, tada lyginamiesiems objektams taikoma šių koeficientų santykio procentinė pataisa. Vertintojas pastebi, kad pataisa gali būti didinanti ($> 1,00$) arba mažinanti ($< 1,00$). Žemiau pateikiamas analizuojamų pastatų įsigyto ploto pataisų apskaičiavimas.

Vert. objektas: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 4925,18 kv. m;

Lyg. objektas Nr. 1: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 6505,88 kv. m;

Lyg. objektas Nr. 2: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 1905,05 kv. m;

Lyg. objektas Nr. 3: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 1121,12 kv. m.

Remiantis 6 paveiksle pateikta diagrama, nustatomos vertikalios ašies ir pastatų įsigyto ploto koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui. Vertintojas pažymi, jog

analizuojamoje kultūros, švietimo ir mokslo (n) pastatų bendro ploto pokyčio įtakos objekto vertei diagramoje atvaizduota kreivė užsibaigia duomenimis apie 2 000 kv. m dydžio pastatus, todėl vertintojas, tolesniuose skaičiavimuose siekdamas nustatyti didesnių nei 2 000 kv. m ploto pastatų pataisos koeficientus, kaip atitikmenį priima 2 000 kv. m vertikalios ašies ir įsigyto ploto pataisos koeficientą. Vertintojas remiasi prielaida, jog didesnio ploto pastatų bazinis koeficientų lygis nėra užfiksuotas dėl nepakankamos atitinkamo turto pasiūlos, todėl šio turto rodiklių nustatymui vertintojas kaip atskaitą priima užfiksuoto paskutiniojo dydžio, t. y. 2 000 kv. m ploto, duomenis ir priima, jog jie yra identiški ir toliau nekintantys.

Vert. objektas: Vertikali ašis – 0,60 >>> $0,60^{0,936} = 0,60^*$;

Lyg. objektas Nr. 1: Vertikali ašis – 0,60 >>> $0,60^{0,936} = 0,60^*$;

Lyg. objektas Nr. 2: Vertikali ašis – 0,60 >>> $0,60^{0,936} = 0,60$;

Lyg. objektas Nr. 3: Vertikali ašis – 0,63 >>> $0,63^{0,936} = 0,63$.

***Pastaba:** Didesnių nei 2 000 kv. m ploto objektams vertintojas taiko atskaitinio 2 000 kv. m ploto vertikalios ašies ir įsigyto ploto pataisos koeficientą.

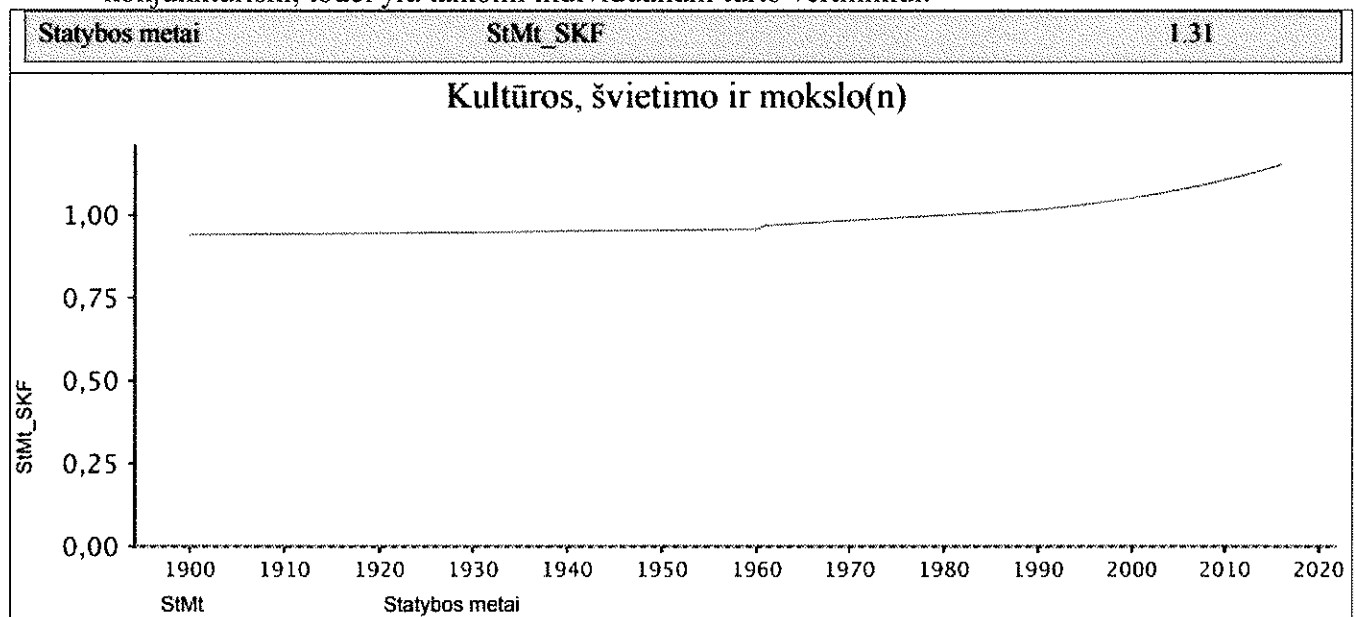
Toliau apskaičiuojami lyginamiesiems objektams taikomi įsigyto ploto pataisos koeficientai, palyginant vertinamo ir lyginamųjų objektų nustatytus įsigyto ploto koeficientus.

Lyg. objektas Nr. 1: Pataisa – $0,60 / 0,60 = 1,00$; t. y. pataisa – **1,00**;

Lyg. objektas Nr. 2: Pataisa – $0,60 / 0,60 = 1,00$; t. y. pataisa – **1,00**;

Lyg. objektas Nr. 3: Pataisa – $0,60 / 0,63 = 0,9524 \sim 0,95$; t. y. pataisa – **0,95**.

- **Pastato statybos metų koeficientas (k_7)** – parodo vertinamo ir lyginamųjų objektų pastatų statybos metų įtaką vertinamo turto kainai. Šiuo vertinimo atveju vertinamas turtas ir lyginamieji objektai yra pastatyti skirtingu laikotarpiu, todėl nustatomi statybos laikmečio pataisos koeficientai. Vertintojas, siekdamas nustatyti pastato statybos metų įtaką vertinamo turto vertei, pataisos koeficientus nustato vadovaujantis VĮ Registrų centro surinkta ir susisteminta daugelio metų duomenų statistika, kuri pateikiama pastatų statybos metų pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (žr. 7 pav.). Vertintojas pažymi, kad VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys parodo statybos metų įtakos objekto pardavimo kainai kitimo tendencijas, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.



Paveikslas 7 Kultūros, švietimo ir mokslo (n) pastatų statybos metų pokyčio įtakos objekto vertei diagrama
(Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Nustatant statybos metų pataisos koeficientus, analizuojama 8 paveiksle pateikta diagrama ir lyginamas vertinamo turto statybos metams taikomų koeficientų ar lyginamojo turto atskirų koeficientų, pažymėtų diagramos vertikalioje ašyje, pakeltų atitinkamu laipsniu, santykis. Šie vertikalioje ašyje pažymėtų koeficientų dydžiai, vadovaujantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija, pakeliami 1,31 laipsniu ir gaunami kiekvieno iš analogų bei vertinamo

turto statybos metų koeficientai. Šių koeficientų santykis toliau atliekamuose skaičiavimuose taikomas kaip pastato statybos metų pataisos koeficientas. Jei vertinamo turto ir lyginamojo objekto apskaičiuoti koeficientai sutampa, tuomet vertės nustatymo skaičiavimuose taikomas 1,0 pataisos koeficientas. Jeigu minėti apskaičiuoti statybos metų koeficientai skiriasi, tada lyginamiesiems objektams taikoma šių koeficientų santykio procentinė pataisa. Vertintojas pastebi, kad pataisa gali būti didinanti ($> 1,00$) arba mažinanti ($< 1,00$). Žemiau pateikiamas analizuojamų pastatų statybos metų pataisų apskaičiavimas.

Vert. objektas: *Horizontali ašis (statybos m.) – 1984 m.;*

Lyg. objektas Nr. 1: *Horizontali ašis (statybos m.) – 1936 m.;*

Lyg. objektas Nr. 2: *Horizontali ašis (statybos m.) – 1929 m.;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Horizontali ašis (statybos m.) – 1985 m.*

Remiantis 8 paveiksle pateikta diagrama, nustatomos vertikalios ašies ir pastatų statybos metų koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui.

Vert. objektas: *Vertikali ašis – $1,00 >>> 1,00^{1,31} = 1,00$;*

Lyg. objektas Nr. 1: *Vertikali ašis – $0,95 >>> 0,95^{1,31} = 0,94$;*

Lyg. objektas Nr. 2: *Vertikali ašis – $0,95 >>> 0,95^{1,31} = 0,94$;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Vertikali ašis – $1,01 >>> 1,01^{1,31} = 1,01$.*

Toliau apskaičiuojami lyginamiesiems objektams taikomi pastatų statybos metų pataisos koeficientai, palyginant vertinamo ir lyginamųjų objektų nustatytus statybos metų koeficientus.

Lyg. objektas Nr. 2: *Pataisa – $1,00 / 0,94 = 1,0638 \sim 1,06$; t. y. pataisa – 1,06;*

Lyg. objektas Nr. 2: *Pataisa – $1,00 / 0,94 = 1,0638 \sim 1,06$; t. y. pataisa – 1,06;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Pataisa – $1,00 / 1,01 = 0,9901 \sim 0,99$; t. y. pataisa – 0,99.*

- *Pastato sienų medžiagos koeficientas (k_g)* – parodo vertinamo pastato sienų medžiagos įtaką bendrai turto vertei. Rinkoje potencialių pirkėjų labiau yra vertinami statiniai, kurie yra pastatyti iš ilgaamžių, patvarių ir geromis izoliacinėmis savybėmis pasižyminčių konstrukcijų, tačiau tokių pastatų statyba yra brangesnė. Šiuo vertinimo atveju vertinamo turto, kaip ir lyginamųjų Nr. 1, Nr. 2, sienų medžiaga yra plytos, tuo tarpu lyginamojo objekto Nr. 3 – gelžbetonio plokštės. Minėtiems pirmiesiems lyginamiesiems, atsižvelgiant į analogišką sienų konstruktyvų medžiagą, taikomas 1,00 pataisos koeficientas, o likusiam, atsižvelgiant į pagrindinių medžiagų skirtumus, pataisos nustatomos analizuojant VĮ Registrų centro surinkta ir susisteminta daugelio metų duomenų statistika, kuri pateikiama masinio vertinimo dokumentacijoje, detaliau – vertinimo modeliuose lyginamuoju metodu. Modeliuose pateikiamos konkrečios objektų sienų medžiagos koeficientų reikšmės (žr. 6 lentelė). Vertintojas pažymi, kad remiantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenimis, pateikiami sienų medžiagos koeficientai parodo sienų medžiagos įtakos tendenciją objekto pardavimo kainai, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.

Lentelė 6 Kultūros, švietimo ir mokslo (n) pastatų sienų medžiagos koeficientų reikšmės (Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: I.23	
Akmenbetonis	0.9	Blokeliai	0.95	Gelžbetonio plokštės	0.85
Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.95	Molis	0.5
Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plytos	1.0	Rąstai	0.75

Nustatant sienų medžiagos pataisos koeficientą analizuojama 6 lentelė, kurios pagrindu nustatomas analizuojamam turtui taikomas pagrindo koeficientas, priklausantis nuo turto sienų medžiagos. Lyginamojo turto pagrindo, koeficientas, vadovaujantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija, pakeliamas 1,0 laipsniu, o rezultatas yra lyginamas su vertinamo turto koeficientu, pakeltu numatytu laipsniu, tuomet nustatomas šių koeficientų reikšmių santykis, kuris toliau atliekamuose skaičiavimuose taikomas kaip pastato sienų medžiagos pataisos

koeficientas. Jei vertinamo turto ir lyginamojo objekto apskaičiuoti koeficientai sutampa, tuomet vertės nustatymo skaičiavimuose taikomas 1,00 pataisos koeficientas. Jeigu minėti apskaičiuoti sienų medžiagos koeficientai skiriasi, tada lyginamajam objektui taikoma šių koeficientų santykio procentinė pataisa. Vertintojas pastebi, kad pataisa šiuo atveju gali būti tik mažinanti ($< 1,00$). Žemiau pateikiamas lyginamojo pastato sienų medžiagos pataisos apskaičiavimas.

Vert. objektas: *Sienų medžiaga – Plytos;*

Lyg. objektai Nr. 1, Nr. 2: *Sienų medžiaga – Plytos;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Sienų medžiaga – Gelžbetonio plokštės.*

Remiantis 6 lentele, nustatomos pastatų sienų medžiagos koeficientų reikšmės vertinamam ir lyginamajam objektams.

Vert. objektas: *Sienų medžiagos koefic. – $1,00 >>> 1,00^{1,23} = 1,00$;*

Lyg. objektai Nr. 1, Nr. 2: *Sienų medžiagos koefic. – $1,00 >>> 1,00^{1,23} = 1,00$;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Sienų medžiagos koefic. – $0,85 >>> 0,85^{1,23} = 0,82$.*

Toliau apskaičiuojamas lyginamajam objektui taikomas pastato sienų medžiagos pataisos koeficientas, palyginant vertinamo ir lyginamųjų objektų nustatytus sienų medžiagos koeficientus.

Lyg. objektai Nr. 1, Nr. 2: *Pataisa – $1,00 / 1,00 = 1,00$; t. y. pataisa – 1,00;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Pataisa – $1,00 / 0,82 = 1,2195 \sim 1,22$; t. y. pataisa – 1,22.*

- *Pagalbinio ūkio pastatų, kiemo statinių, kitų inžinerinių statinių ir (ar) jų dalių koeficientas (k_9)* – parodo, kokią įtaką vertinamo turto pardavimo kainai turi faktas, kad kartu su pastatu gali būti parduodami pagalbinio ūkio pastatai, kiemo statiniai, kiti inžineriniai statiniai ir (ar) jų dalys. Tradiciškai pirkėjai moka daugiau už tą objektą, kuris turi daugiau nekilnojamojo turto vienetų, tačiau būtina atsižvelgti į papildomų turto vienetų vietą, būklę, panaudojimo galimybes ir kitas svarbias charakteristikas. Šiuo vertinimo atveju vertinamo turto, kaip ir lyginamojo objekto Nr. 3, sandoriuose nėra tam tikrų pagalbinio ūkio pastatų ir/ar statinių, todėl šiems lyginamiesiems taikomas 1,00 pataisos koeficientas. Tuo tarpu likusiuose lyginamųjų objektų sandoriuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra minėti papildomi priklausiniai, todėl vertintojas analizuoja kokią įtaką pardavimo kainai turi šis faktorius.

Lentelė 7 Pagalbinio ūkio pastatų, kiemo statinių, kitų inžinerinių statinių pataisos koeficiento nustatymas

Lyginamieji objektai Nr.	1 kv. m pardavimo kaina po pataisų*, Eur	Pagalbinio ūkio pastatai, kiemo statiniai, kiti inžineriniai statiniai ir (ar) jų dalys	Pataisos koefic.
A1	A2	A3	A4 = A2.1 / A2.2
3	300,13	Nėra	0,6578 ~ (0,66)
2	456,26	Yra	

* **Pastaba:** *Skaičiavimuose naudojama pakoreguota anksčiau pateiktomis pataisomis lyginamųjų objektų pardavimo kaina, Eur*

Remiantis gauta išvada nustatoma, jog nekilnojamojo turto sandorio be tam tikrų papildomų priklausinių kaina yra apie 36 proc. mažesnė nei objekto su papildomais priklausinių, nors tai atitinka tradicines rinkos tendencijas, tačiau pataisos dydis tokio tipo objektams nėra pagrįstas. Vertintojas pažymi, jog atsižvelgiant į seną analizuojamų objektų statybą bei ilgus eksploatacijos metus analizuojamuose sandoriuose esančių tam tikrų papildomų pastatų ir statinių kiekis bei pobūdis nėra vertinamas. Taigi šiuo vertinimo atveju vertintojas negali priimti nepagrįstos dydžio pataisos, todėl priima, jog analizuojamų objektų vertei pagalbinio ūkio pastatų, kiemo statinių, kiti inžinerinių statinių ir (ar) jų dalių aplinkybė reikšmingos įtakos neturi, todėl nėra taikoma didinančių ar mažinančių pataisų, t. y. visiems lyginamiesiems taikomas 1,00 pataisos koeficientas. Taip pat svarbu paminėti, jog įprastai prie pastatų, kurie yra miesto teritorijoje, visuomet yra kiemo statiniai, kurie dažnu atveju yra neregistruoti, tačiau parduodant turtą yra parduodami kartu su pastatais. (vertinamas objektas taip pat turi priėjimo, privažiavimo aikštelės (asfaltuotas) ir netgi vidinį uždara plytelėmis išklotą kiemą).

Išanalizavus ir palyginus vertinamo turto bei lyginamųjų objektų charakteristikas, atsižvelgus į visus anksčiau išvardintus vertę lemiančius faktorius, atliekami skaičiavimai, remiantis bendrąja formule:

$$POK_n = PO_n \times k_1 \dots k_n, \text{ čia:} \quad (2)$$

POK_n – lyginamųjų objektų koreguotos 1 kvadratinio metro kainos;

PO_n – lyginamieji objektai;

k_n – vertės pataisos koeficientai.

Atliktų skaičiavimų seka ir gauti skaičiavimo rezultatai nuosekliai pateikiami 8 lentelėje ir toliau tekstinėje dalyje.

Lentelė 8 Skaičiavimų lentelė

Pataisos			Vertinamas objektas	Lyginamieji objektai (PO_n)					
				PO_1		PO_2		PO_3	
				Kaunas Kęstučio g. Nr. 20..30		Kaunas Vytauto pr. Nr. 40..50		Vilnius Akademijos g. Nr. 1..10	
				1800000.00		820000.00		293250.00	
Pardavimo kaina, Eur				276,67		430.43		261.57	
Pardavimo kaina, Eur/m ²				15.2		15.9		57.58	
Verčių zona			20.11	15.2		15.9		57.58	
Vertės pataisos			Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Bendrosios pataisos	k_1	Sandorio tipas (fin. sąlygos)	Pirkimas	Pirkimas	1	Pirkimas	1	Pirkimas	1
		Pataisyta 1 m ² kaina			276,67		430.43		261.57
	k_2	Laikas	2019-05-31	2018-12	1	2017-11	1	2017-05	1
		Pataisyta 1 m ² kaina			276,67		430.43		261.57
	k_3	Vieta	Mėnijos g. 153, Klaipėda; 20.13 verčių zona	Kaunas Kęstučio g. Nr. 20..30; 15.2 verčių zona	1	Kaunas Vytauto pr. Nr. 40..50; 15.9 verčių zona	1	Vilnius Akademijos g. Nr. 1..10; verčių zona 57.58	1
		Pataisyta 1 m ² kaina			276,67		430.43		261.57
Pastatų ir statinių pataisos	k_4	Paskirtis	Mokslo	Mokslo	1.00	Mokslo	1.00	Mokslo	1.00
		Pataisyta 1 m ² kaina			276,67		430.43		261.57
	k_5	Tipas	Pastatas	pastatas	1.00	pastatas	1.00	patalpos	1.00
		Pataisyta 1 m ² kaina			276,67		430.43		261.57
	k_6	Išigytas plotas, m ²	4925.18	(5861,59+166,18+478,11)=6505,88	1.00	1905.05	1.00	1121.12	0.95
		Pataisyta 1 m ² kaina			276,67		430.43		248.49
	k_7	Pastato statybos metai, m.	1984	1936	1,06	1929	1,06	1985	0,99
		Pataisyta 1 m ² kaina			293,27		456.26		246.01
	k_8	Pastato sienų medžiaga	Plytos	Plytos	1.00	Plytos	1.00	Gelžbetonio plokštės	1.22
		Pataisyta 1 m ² kaina			293,27		456.26		300.13
k_9	Pagalb. ūkio past., kiemo stat., kitų inžiner. stat.	Nėra	Yra	1	Yra	1	Nėra	1	
	Pataisyta 1 m ² kaina			293,27		456.26		300.13	
Koreguota kaina, Eur/m ²				POK_1	293,27	POK_2	456,26	290,50	300,13

Išnagrinėjus visus pasirinktus lyginimui objektus, pritaikius pataisų korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių vertinamo objekto ir analogų charakteristikų skirtumų, apskaičiavus patikslintas kainas, gaunami tam tikri svyravimai. Dėl šios priežasties naudojant aritmetinį vidurkį apskaičiuojama realiausia vertinamo turto 1 kvadratinio metro vertė rinkoje.

Toliau pritaikoma formulė, kuria išskaičiuojama realiausia vertinamo turto 1 kvadratinio metro vertė rinkoje:

$$RV = (POK_1 + POK_2 + POK_3) / 3 = (293,27 + 456,26 + 300,13) / 3 = 349,89 \text{ Eur/m}^2$$

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, išnagrinėjus visus pasirinktus lyginimui objektus, pritaikius pataisų korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių vertinamo turto ir analogų charakteristikų skirtumų bei priskyrus jiems svorius buvo prieita nuomonė, jog realiausiai vertinamo objekto 1 kvadratinio metro vertė rinkoje atspindi vertę lygi 303,48 Eur.

Vertinamo turto rinkos vertė apskaičiuojama vertinamo nekilnojamojo turto plotą dauginant iš nustatytos 1 kvadratinio metro vertės.

$$4925,18 \text{ kv. m} \times 349,89 \text{ Eur/kv. m} = 1\,723\,271,23 \text{ Eur} \sim 1\,723\,000 \text{ Eur}$$

Rinkos vertė, nustatyta vertinamam objektui, parodo jo vertę esamo naudojimo, būklės bei vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė irgi kinta, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų krypties. Parduodant konkretų nekilnojamąjį turtą veikia rinkos dėsniai, kurie ne visada būna vienodi konkrečiose situacijose. Tai priklauso tiek nuo pirkėjų, tiek nuo pardavėjų interesų, aplinkos, kurioje vyksta sandoris ir t. t.

4925,18 m² bendro ploto pastato – Mokomojo – gamybinio korpuso (unikalus Nr. 2198-4001-2012), esančio Minijos 153, Klaipėdoje, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, vertinimo datai (2019-05-31) yra 1 723 000 (vienas milijonas septyni šimtai dvidešimt trys tūkstančiai) eurų.

3.1.2. Valgyklos rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Nustatant turto vertę yra pasinaudojama įvykusiais analogiško arba panašaus turto pirkimo–pardavimo sandoriais. Duomenys apie tokius sandorius yra gaunami iš VĮ Registrų centro ir www.NTsandoriai.lt duomenų bazių (pastarosios duomenų bazės pagrindas yra pirminiai duomenys VĮ Registrų centro duomenų bazėje). Šie sandoriai yra kruopščiai išanalizuojami ir skaičiavimams atrenkami ne mažiau kaip trys panašiausi vertinamam turtui pirkimo–pardavimo sandoriai (žr. 9 lentelė). Rinkos vertės nustatymui vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto lokalizaciją, paskirtį, plotą ir kt. veiksniai, taip pat vadovaudamasis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatyme (2011) išvardintais vertės nustatymo principais, parinko lyginamuosius objektus, geriausiai atspindinčius vertinamo turto rinkos vertę. Atkreiptinas dėmesys, kad reikšmingos lyginamųjų objektų charakteristikos buvo pasirinktos tokia prioritetine tvarka:

1. Laikas – paskutiniai 36 mėnesiai, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai įvykusius sandorius;
2. Vieta;
3. Kainos tipas;
4. Paskirtis;
5. Įsigytas plotas;
6. Įsigytas visas objektas, ne dalis;
7. Pastato statybos metai;
8. Pastato sienų medžiaga;
9. Inžinerinės komunikacijos.

Remiantis www.NTsandoriai.lt duomenų bazės nekilnojamojo turto sandorių paieška, vertintojo suformuluoti atrankos kriterijai: NT tipas – Negyvenamieji statiniai; paskirtis – Maitinimo, prekybos; savivaldybė – Klaipėdos m. sav.; sandorio data – nuo 2016-05 iki 2019-05.

Atrinkti www.NTsandoriai.lt sandorių duomenys apie parduotus objektus, pagal rinkos vertę formuojančias charakteristikas – vietą, paskirtį, plotą ir kt. faktorius bei pagal už juos sumokėtą kainą, atitinka nagrinėjamos teritorijos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą.

Lentelė 9 Lyginamųjų objektų lentelė (Šaltinis: www.NTsandoriai.lt sandorių duomenys)

El. Nr.	Vieta	Data	Verčių zona	Sandorio tipas	Objektų skaičius sutartyje	Kainos tipas	Sandorio suma, Eur	Objekto tipas	Objekto pavadinimas	Paskirtis	Plotas, m ²	Išgytas plotas, m ²	Baigtumas %	Statybos metai	Sienos	Komunikacijos
1	Klaipėda Naikupės g. Nr. 10..20	2019-01	20.18	Pirkimas	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	60 000	Patalpos	Kavinės-baras	Maitinimo	201,78	201,78	100	1956	Plytos	CŠ, KV, KNŠ, E, D
2	Klaipėda Naikupės g. Nr. 1..10	2018-11	20.18	Pirkimas	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	25 000	Patalpos	Baras	Maitinimo	114,14	114,14	100	1957	Plytos	CŠ, KV, KNŠ, E
3	Klaipėda Minijos g. Nr. 120..130	2017-07	20.13	Pirkimas	1	Vieno daikto įsigijimo kaina	50 000	Patalpos	Parduotuvė	Prekybos	100,91	100,91	100	1958	Plytos	CŠ, KV, KNŠ, E

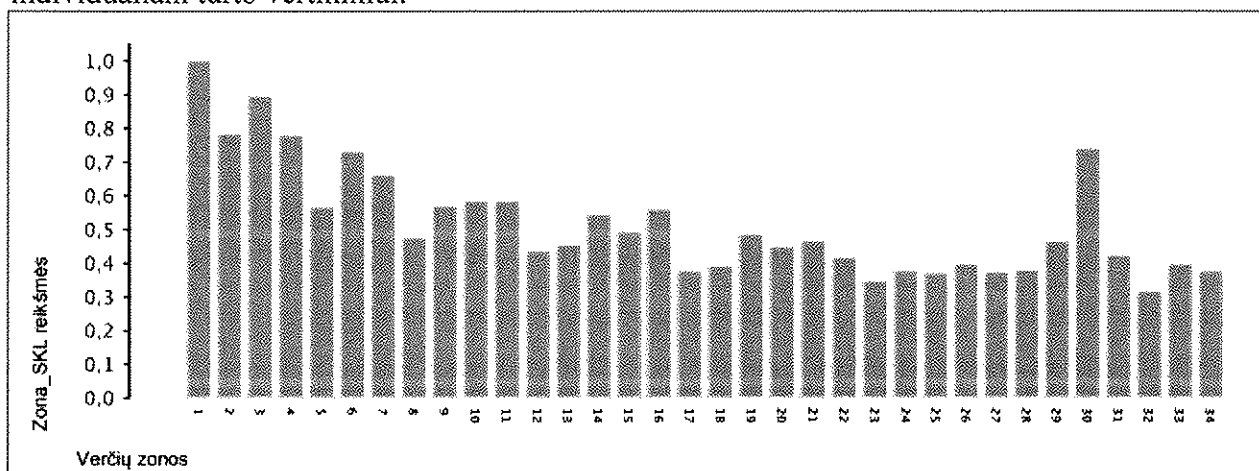
Paaiškinimai: VV – vietinis vandentiekis, VNŠ – vietinis nuotekų šalinimas, VČŠ – vietinis centrinis šildymas, KV – komunalinis vandentiekis, KNŠ – komunalinis nuotekų šalinimas, CŠ – centrinis šildymas, KŠ – krosninis šildymas, D – dujos, E – elektra.

Nustatant turto vertę pataisos skaičiuojamos lyginamajam vienetui – 1 kvadratiniam metrui. Darant būtinas analogiško (arba panašaus) turto sandorių kainų pataisas vertintojas taiko porinio palyginimo, išlaidų analizės ir tiesioginių charakteristikų santykinės palyginimo analizės ekspertinį būdus, kai pataisos koeficientai nustatomi analizuojant lyginamuosius objektus ir nustatant, ar jie yra geresni, blogesni ar vienodi, lyginant su vertinamu objektu.

Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize.⁷

Skaičiuojant buvo atsižvelgta į Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo–pardavimo metu. Nustatant vertinamo turto vertę buvo naudojami toliau išvardinti pataisos koeficientai, kurių nustatymo procesas ir principai pateikiami žemiau:

- *Finansavimo sąlygų koeficientas* (k_1) – parodo, kokiomis sąlygomis (pirkimas, pirkimas išsimokėtinai, lizingo būdu ar panašiai) lyginamieji objektai buvo pirkti–parduoti. Skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai yra parduoti tomis pačiomis sąlygomis, todėl visiems lyginamiesiems objektams taikomas 1,00 pataisos koeficientas.
- *Laiko koeficientas* (k_2) – atspindi nekilnojamojo turto vertės kitimo laiko atžvilgiu dydį. Šis koeficientas randamas palyginus nekilnojamojo turto kainų lygius vertinimo metu bei tuo laiku, kai buvo įvykdytas lyginamojo objekto pardavimo sandoris. Vertinimo atveju skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai yra parduoti laikotarpyje, per kurį nekilnojamojo turto rinkos pokyčius stebinčių ir fiksuojančių analitikų duomenimis, reikšmingų rinkos pokyčių dėl laiko maitinimo paskirties pastatų rinkoje neužfiksuota. Pažymima, jog 2017–2019 m. nekilnojamojo turto kainos išliko pakankamai stabilios, veikiamos nuosaikaus ekonominio kilimo. Taip pat atkreipiamas dėmesys, jog įvertinant analizuojamo turto objekto tipą bei pagrindinę tikslinę paskirtį, tokio turto panaudos specifiką ir stoką rinkoje bei objektų lokalizaciją vietovių atžvilgiu, vertintojas teigia, jog analogiško ar panašio charakteristikų objektų rinkos kaina ilguoju laikotarpiu yra pakankamai pastovi. Taigi dėl minėtų priežasčių visiems lyginamiesiems objektams taikomas 1,00 pataisos koeficientas.
- *Vietos koeficientas* (k_3) – atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl skirtingos jų dislokacijos. Šiuo vertinimo atveju vertinamas turtas yra Klaipėdos mieste, 20.13 verčių zonoje, Klaipėdos miesto savivaldybėje. Vis dėlto dėl analogiško ar panašaus turto sandorių trūkumo per analizuojamą laikotarpį vertinamo turto verčių zonoje lyginamųjų objektų paieškos buvo praplėstos į gretimas Klaipėdos miesto zonas, taip pat atmetus centrinę miesto dalį. Vertintojas, siekdamas nustatyti vietos pataisos koeficientą, naudojasi VĮ Registrų centro masinio vertinimo ataskaita ir joje nustatytais viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties objektų vietos diagrama. Vertintojas pažymi, kad per daugelį metų surinkti ir detalčiai išanalizuoti VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys yra susistemintai pateikiami bei parodo vietovės pataisos dydžių kitimo tendencijas, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.



Paveikslas 8 Viešbučių, prekybos, paslaugų maitinimo vietos pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (Šaltinis: VĮ Registrų centras)

⁷ Aleknavičius A. „Nekilnojamojo turto vertinimas ir rinkotyra“. Kaunas, 2007, 37 psl.

Remiantis 8 paveiksle pateikta diagrama, nustatomos vertikalios ašies ir pastatų buvimo vietos koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui.

Vert. objektas: *Verčių zona* – 20.13 >>> **0,46;**

Lyg. objektai Nr. 1 ir Nr. 2: *Verčių zona* – 20.18 >>> **0,39;**

Lyg. objektas Nr. 3: *Verčių zona* – 20.13 >>> **0,46.**

Lyginamojo objekto vietos pataisa nustatoma apskaičiavus vertinamo ir lyginamojo objektų verčių zonoms taikomų koeficientų santykį.

Lyg. objektai Nr. 1 ir Nr. 2: *Vietovės pataisa* – $0,46 / 0,39 = 1,18$, t. y. *pataisa* – **1,18;**

Lyg. objektas Nr. 3: *Vietovės pataisa* – $0,46 / 0,46 = 1,00$, t. y. *pataisa* – **1,00.**

- **Paskirties koeficientas (k_4)** – Šiuo vertinimo atveju yra vertinamas maitinimo paskirties pastatas. Lyginamųjų objektų nr. 1 ir nr. 2 paskirtys taip pat yra maitinimo, tuo tarp lyginamasis objektas nr. 3 yra prekybos paskirties. Vertintojas siekdamas nustatyti kokią įtaką pardavimo kainai turi tokie paskirčių skirtumai išanalizavo VĮ Registrų centro per daugelį metų surinktą ir susistemintą informaciją, kuri atspindi objektų paskirčių skirtumų įtaką pardavimo kainai. Vertintojas, siekdamas nustatyti pataisos pataisos koeficientą, naudojasi VĮ Registrų centro masinio vertinimo ataskaita ir joje nustatytais viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių lentele. Vertintojas pažymi, kad per daugelį metų surinkti ir detalai išanalizuoti VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys yra susistemintai pateikiami bei parodo paskirties pataisos dydžių kitimo tendencijas, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.

Lentelė 10 Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo (n) pastatų paskirties koeficientų reikšmės (Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Paskirtis		Pagrindas: Pask SKL		Laipsnis: 0.97	
	Maitinimo	0.98	Paslaugų	0.86	Prekybos
	Viešbučių	0.92			1.0

Remiantis 10 lentele, nustatomos vertinamo ir lyginamųjų objektų paskirties koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui.

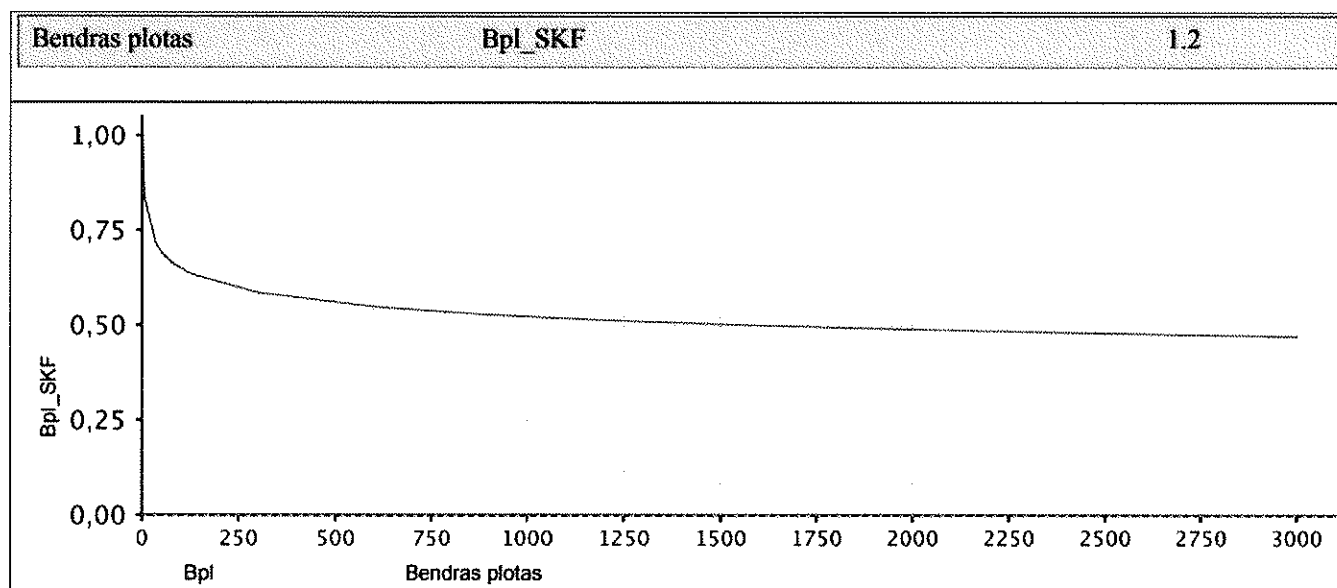
Vert. objektas: *Maitinimo* – >>> $0,98^{0,97}$ >>> **0,98;**

Lyg. objektas Nr. 3: *Prekybos* – >>> $1,00^{0,97}$ >>> **1,00.**

Lyginamojo objekto paskirties pataisa nustatoma apskaičiavus vertinamo ir lyginamųjų objektų paskirtims taikomų koeficientų santykį.

Lyg. objektas Nr. 3: *Paskirties pataisa* – $0,98 / 1,00 = 0,98$, t. y. *pataisa* – **0,98.**

- **Įsigyto ploto koeficientas (k_5)** – parodo vertinamo nekilnojamojo turto ploto įtaką bendrai objekto vertei. Šiandieninėmis rinkos sąlygomis, didėjant energetinių resursų kainoms, didelis plotas tampa nepatrauklus santykinai didelei daliai pirkėjų. Vis dėlto per mažas plotas taip pat yra nepatrauklus daugumai potencialių pirkėjų. Šiuo atveju analizuojamas turtas yra didelio ploto maitinimo pastatai, taigi atsižvelgiant į žymius jų plotų skirtumus, vertintojas nustato įsigyto ploto koeficientus. Įsigyto ploto pataisos koeficientai nustatomi, vadovaujantis VĮ Registrų centro surinkta ir susisteminta daugelio metų duomenų statistika, kuri pateikiama pastatų bendro ploto pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (žr. 9 pav.). Vertintojas pažymi, kad VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys parodo bendro ploto įtakos objekto pardavimo kainai kitimo tendencijas, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.



Paveikslas 9 Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo (n) pastatų bendro ploto pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Nustatant įsigyto ploto pataisos koeficientus, analizuojama 9 paveiksle pateikta diagrama ir lyginamas vertinamo turto ir lyginamųjų pastatų bendriesiems plotams taikomų koeficientų, pažymėtų diagramos vertikalioje ašyje, pakeltų atitinkamu laipsniu, santykis. Šie vertikalioje ašyje pažymėtų koeficientų dydžiai, vadovaujantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija, pakeliami 1,2 laipsniu ir gaunami vertinamo turto bei kiekvieno iš analogų bendro ploto koeficientai. Šių koeficientų santykis toliau atliekamuose skaičiavimuose taikomas kaip įsigyto ploto pataisos koeficientas. Jei vertinamo turto ir lyginamojo objekto apskaičiuoti koeficientai sutampa, tuomet vertės nustatymo skaičiavimuose taikomas 1,00 pataisos koeficientas. Jeigu minėti apskaičiuoti įsigyto ploto koeficientai skiriasi, tada lyginamiesiems objektams taikoma šių koeficientų santykio procentinė pataisa. Vertintojas pastebi, kad pataisa gali būti didinanti ($> 1,00$) arba mažinanti ($< 1,00$). Žemiau pateikiamas analizuojamų pastatų įsigyto ploto pataisų apskaičiavimas.

Vert. objektas: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 648,89 kv. m;

Lyg. objektas Nr. 1: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 201,78 kv. m;

Lyg. objektas Nr. 2: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 114,14 kv. m;

Lyg. objektas Nr. 3: Horizontali ašis (įsigytas plotas) – 100,91 kv. m

Remiantis 9 paveiksle pateikta diagrama, nustatomos vertikalios ašies ir pastatų įsigyto ploto koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui.

Vert. objektas: Vertikali ašis – $0,54 >>> 0,54^{1,2} = 0,48$;

Lyg. objektas Nr. 1: Vertikali ašis – $0,61 >>> 0,61^{1,2} = 0,55$;

Lyg. objektas Nr. 2: Vertikali ašis – $0,63 >>> 0,63^{1,2} = 0,57$;

Lyg. objektas Nr. 3: Vertikali ašis – $0,65 >>> 0,65^{1,2} = 0,60$.

Toliau apskaičiuojami lyginamiesiems objektams taikomi įsigyto ploto pataisos koeficientai, palyginant vertinamo ir lyginamųjų objektų nustatytus įsigyto ploto koeficientus.

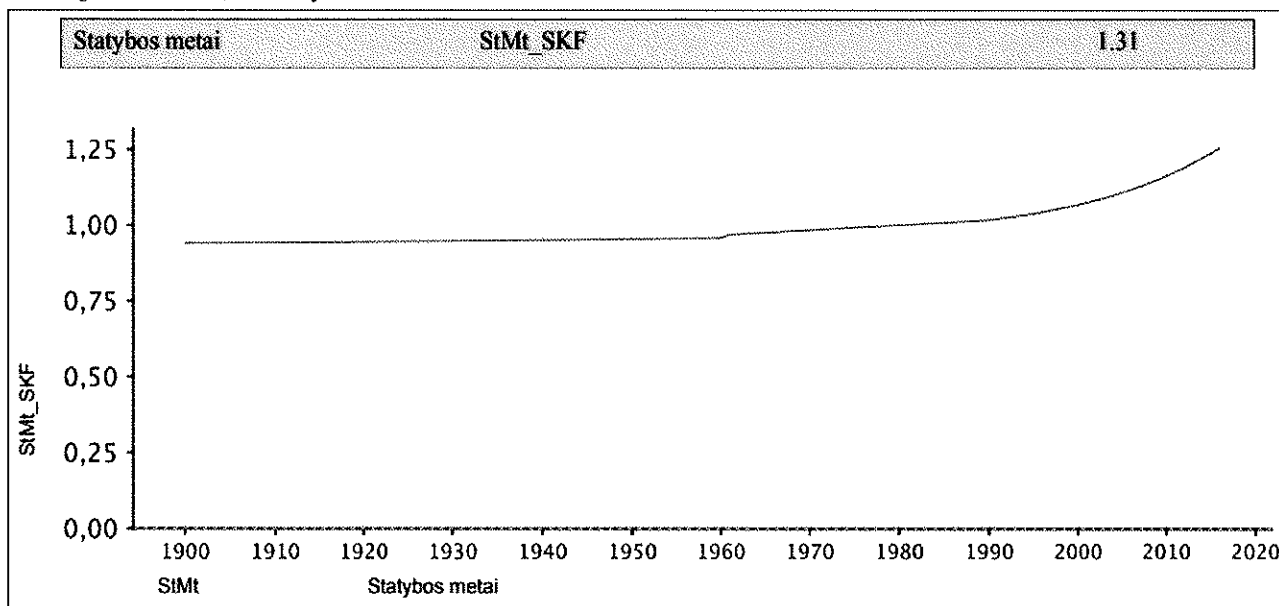
Lyg. objektas Nr. 1: Pataisa – $0,48 / 0,55 = 0,87$; t. y. pataisa – **0,87**;

Lyg. objektas Nr. 2: Pataisa – $0,48 / 0,57 = 0,84$; t. y. pataisa – **0,84**;

Lyg. objektas Nr. 3: Pataisa – $0,48 / 0,60 = 0,80$; t. y. pataisa – **0,80**.

- **Pastato statybos metų koeficientas (k_6)** – parodo vertinamo ir lyginamųjų objektų pastatų statybos metų įtaką vertinamo turto kainai. Šiuo vertinimo atveju vertinamas turtas ir lyginamieji objektai yra pastatyti skirtingu laikotarpiu, todėl nustatomi statybos laikmečio pataisos koeficientai. Vertintojas, siekdamas nustatyti pastato statybos metų įtaką vertinamo turto vertei, pataisos koeficientus nustato vadovaujantis VĮ Registrų centro surinkta ir susisteminta daugelio metų duomenų statistika, kuri pateikiama pastatų statybos metų pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (žr. 10 pav.). Vertintojas pažymi, kad VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys parodo

statybos metų įtakos objekto pardavimo kainai kitimo tendencijas, taip pat šie duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.



Paveikslas 10 Viebučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo (n) pastatų statybos metų pokyčio įtakos objekto vertei diagrama (Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Nustatant statybos metų pataisos koeficientus, analizuojama 10 paveiksle pateikta diagrama ir lyginamas vertinamo turto statybos metams taikomų koeficientų ar lyginamojo turto atskirų koeficientų, pažymėtų diagramos vertikalioje ašyje, pakeltų atitinkamu laipsniu, santykis. Šie vertikalioje ašyje pažymėtų koeficientų dydžiai, vadovaujantis VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija, pakeliami 1,31 laipsniu ir gaunami kiekvieno iš analogų bei vertinamo turto statybos metų koeficientai. Šių koeficientų santykis toliau atliekamuose skaičiavimuose taikomas kaip pastato statybos metų pataisos koeficientas. Jei vertinamo turto ir lyginamojo objekto apskaičiuoti koeficientai sutampa, tuomet vertės nustatymo skaičiavimuose taikomas 1,0 pataisos koeficientas. Jeigu minėti apskaičiuoti statybos metų koeficientai skiriasi, tada lyginamiesiems objektams taikoma šių koeficientų santykio procentinė pataisa. Vertintojas pastebi, kad pataisa gali būti didinanti ($> 1,00$) arba mažinanti ($< 1,00$). Žemiau pateikiamas analizuojamų pastatų statybos metų pataisų apskaičiavimas.

Vert. objektas: Horizontali ašis (statybos m.) – 1984 m.;

Lyg. objektas Nr. 1: Horizontali ašis (statybos m.) – 1956 m.;

Lyg. objektas Nr. 2: Horizontali ašis (statybos m.) – 1957 m.;

Lyg. objektas Nr. 3: Horizontali ašis (statybos m.) – 1958 m.

Remiantis 11 paveiksle pateikta diagrama, nustatomos vertikalios ašies ir pastatų statybos metų koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui.

Vert. objektas: Vertikali ašis – $1,01 >>> 1,01^{1,31} = 1,01$;

Lyg. objektas Nr. 1: Vertikali ašis – $0,96 >>> 0,96^{1,31} = 0,95$;

Lyg. objektas Nr. 2: Vertikali ašis – $0,96 >>> 0,96^{1,31} = 0,95$;

Lyg. objektas Nr. 3: Vertikali ašis – $0,96 >>> 0,96^{1,31} = 0,95$.

Toliau apskaičiuojami lyginamiesiems objektams taikomi pastatų statybos metų pataisos koeficientai, palyginant vertinamo ir lyginamųjų objektų nustatytus statybos metų koeficientus.

Lyg. objektas Nr. 1: Pataisa – $1,01 / 0,95 = 1,06$; t. y. pataisa – 1,06;

Lyg. objektas Nr. 2: Pataisa – $1,01 / 0,95 = 1,06$; t. y. pataisa – 1,06;

Lyg. objektas Nr. 3: Pataisa – $1,01 / 0,95 = 1,06$; t. y. pataisa – 1,06.

- Pastato sienų medžiagos koeficientas (k_7) – parodo vertinamo pastato sienų medžiagos įtaką bendrai turto vertei. Rinkoje potencialių pirkėjų labiau yra vertinami statiniai, kurie yra pastatyti iš ilgaamžių, patvarių ir geromis izoliacinėmis savybėmis pasižyminčių konstrukcijų, tačiau tokių pastatų statyba yra brangesnė. Šiuo vertinimo atveju vertinamo turto sienų medžiaga yra plytos. Lyginamųjų objektų sienų medžiaga taip pat yra plytų, todėl visiems lyginamiesiems objektams yra taikomi 1,00 pataisos koeficientai.

- *Turto tipo koeficientas (k_s)* – atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą dėl skirtingo turto tipo. Šiuo vertinimo atveju yra vertinamas pastatas. Lyginamųjų objektų tipas yra patalpos. Vertintojas siekdamas nustatyti kokią įtaką pardavimo kainai turi tokie turto tipo skirtumai išanalizavo VI Registrų centro per daugelį surinktą ir susistemintą informaciją, kuri atspindi objektų tipų skirtumų įtaką pardavimo kainai. Vertintojas nustatė, jog maitinimo paskirties objektams nėra išskiriamos turto tipo pataisos, kas leidžia pagrįstai priimti, jog šių kokybinių charakteristikų skirtumai reikšmingos įtakos pardavimo kainai neturi. Atsižvelgiant į tai vertintojas taiko 1,00 turto tipo pataisos koeficientus.

(<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=112&ver=53>).

Išanalizavus ir palyginus vertinamo turto bei lyginamųjų objektų charakteristikas, atsižvelgus į visus anksčiau išvardintus vertę lemiančius faktorius, atliekami skaičiavimai, remiantis bendrąja formule:

$$POK_n = PO_n \times k_1 \dots k_n, \text{ čia:} \quad (2)$$

POK_n – lyginamųjų objektų koreguotos 1 kvadratinio metro kainos;

PO_n – lyginamieji objektai;

k_n – vertės pataisos koeficientai.

Atliktų skaičiavimų seka ir gauti skaičiavimo rezultatai nuosekliai pateikiami 11 lentelėje ir toliau

Lentelė 11 Skačiavimų lentelė

ataisos		Vertinamas objektas	Lyginamieji objektai					
			Klaipėda Naikupės g. Nr. 10..20		Klaipėda Naikupės g. Nr. 1..10		Klaipėda Minijos g. Nr. 120..130	
Pardavimo kaina			60000.00		25000.00		50000.00	
Pardavimo kaina, Eur/m ²			297.35		219.03		495.49	
Verčių zona		20.11	20.18		20.18		20.13	
Vertės pataisa			Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
k ₁	Sandorio tipas (fin. sąlygos)		Pirkimas	1	Pirkimas	1	Pirkimas	1
	Pataisyta 1 m ² kaina			297,35		219,03		495,49
k ₂	Laikas	2019-05-31	2019-01	1	2018-11	1	2017 07	1
	Pataisyta 1 m ² kaina			297,35		219,03		495,49
k ₃	Vieta	Minijos g. 155, Klaipėda; 20.13 verčių zona	Klaipėda Naikupės g. Nr. 10..20; verčių zona 20.18	1,18	Klaipėda Naikupės g. Nr. 1..10; verčių zona 20.18	1,18	Klaipėda Minijos g. Nr. 120..130; verčių zona 20.13	1
	Pataisyta 1 m ² kaina			350,87		258,46		495,49
k ₄	Paskirtis	Maitinimo	Maitinimo	1	Maitinimo	1	Prekybos	0,98
	Pataisyta 1 m ² kaina			350,87		258,46		485,58
k ₅	Bendras plotas, kv. m.	648.89	201,78	0,87	114,14	0,84	100,91	0,80
	Pataisyta 1 m ² kaina			305,26		217,10		388,46
k ₆	Statybos m.	1984	1956	1,06	1957	1,06	1958	1,06
	Pataisyta 1 m ² kaina			323,58		230,13		411,77
k ₇	Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	1	Plytos	1	Plytos	1
	Pataisyta 1 m ² kaina			323,58		230,13		411,77
k ₈	Tipas	Pastatas	Patalpos	1	Patalpos	1	Patalpos	1
	Pataisyta 1 m ² kaina			323,58		230,13		411,77
Koreguota pardavimo kaina, Eur/m ²			POK ₁	323,58	POK ₂	230,13	POK ₃	411,77

Išnagrinėjus visus pasirinktus lyginimui objektus, pritaikius pataisų korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių vertinamo objekto ir analogų charakteristikų skirtumų, apskaičiavus patikslintas kainas, gaunami tam tikri svyravimai. Dėl šios priežasties naudojant aritmetinį vidurkį apskaičiuojama realiausia vertinamo turto 1 kvadratinio metro vertė rinkoje.

Toliau pritaikoma formulė, kuria išskaičiuojama realiausia vertinamo turto 1 kvadratinio metro vertė rinkoje:

$$RV = (POK_1 + POK_2 + POK_3) / 3 = (323,58 + 230,13 + 411,77) / 3 = 321,83 \text{ Eur/m}^2$$

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, išnagrinėjus visus pasirinktus lyginimui objektus, pritaikius pataisų korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių vertinamo turto ir analogų charakteristikų skirtumų bei priskyrus jiems svorius buvo prieita nuomonė, jog realiausiai vertinamo objekto 1 kvadratinio metro vertė rinkoje atspindi vertę lygi 321,83 Eur.

Vertinamo turto rinkos vertė apskaičiuojama vertinamo nekilnojamojo turto plotą dauginant iš nustatytos 1 kvadratinio metro vertės

$$648,89 \text{ kv. m} \times 321,83 \text{ Eur/kv. m} = 208\,832,27 \text{ Eur} \sim 209\,000 \text{ Eur}$$

Rinkos vertė, nustatyta vertinamam objektui, parodo jo vertę esamo naudojimo, būklės bei vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė irgi kinta, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų krypties. Parduodant konkretų nekilnojamąjį turtą veikia rinkos dėsniai, kurie ne visada būna vienodi konkrečiose situacijose. Tai priklauso tiek nuo pirkėjų, tiek nuo pardavėjų interesų, aplinkos, kurioje vyksta sandoris ir t. t.

648,89 m² bendro ploto pastato – Valgyklos (unikalus Nr. 2198-4001-3018), esančio Minijos 155, Klaipėdoje, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, vertinimo datai (2019-05-31) yra 209 000 (du šimtai devyni tūkstančiai) eurų.

4. IŠVADA

- 1. Vertinimo užsakovas:** VšĮ Klaipėdos Universitetas, į. k. 211951150
1.1. Užsakovo adresas: H.Manto g. 84, LT-92294 Klaipėda
- 2. Vertinimo vykdytojas:** UAB „Krivita“, į. k. 124554169
2.1. Vykdytojo adresas: Sudervės g. 14D, LT-14013 Avižieniai, Vilniaus r. sav.
- 3. Vertinamas objektas (turtas):** Nekilnojamasis turtas
3.1. Objekto pavadinimas, jo adresas, unikalūs, kadastro ir registro Nr.: Pateikta A lentelėje.

A lentelė. Objekto pavadinimas, jo adresas, unikalūs, kadastro ir registro Nr.

Obj. Nr.	Objekto pavadinimas	Unikalūs Nr.	Registro Nr.
1.	4925,18 m ² bendro ploto pastatas – Mokomasis – gamybinis korpusas (unikalus Nr. 2198-4001-2012), esantis Minijos 153, Klaipėdoje	2198-4001-2012	21/6651
2.	648,89 m ² bendro ploto pastatas – Valgykla (unikalus Nr. 2198-4001-3018), esantis Minijos 155, Klaipėdoje	2198-4001-3018	

- 3.2. Objekto valdymo teisė ir savininkas bei kitos daiktinės teisės:** Pateikta B lentelėje.

B lentelė. Objekto valdymo teisė ir savininkas bei kitos daiktinės teisės

Eil. nr.	Objekto pavadinimas	Registro Nr.	Objekto valdymo teisė ir savininkas	Kitos daiktinės teisės
1.	4925,18 m ² bendro ploto pastatas – Mokomasis – gamybinis korpusas (unikalus Nr. 2198-4001-2012), esantis Minijos 153, Klaipėdoje	21/6653	Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1994-01-11, Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 20p; 1994-01-20 Priėmimo – perdavimo aktas.	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150. Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo – perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-60; 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.
2.	648,89 m ² bendro ploto pastatas – Valgykla (unikalus Nr. 2198-4001-3018), esantis Minijos 155, Klaipėdoje			

- 4. Vertinimo atvejis:** Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas
- 5. Vertinimo tikslas:** Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.
- 6. Vertinimo metodas:** Lyginamasis metodas
- 7. Vertinamo turto apžiūros ir vertės nustatymo data:** 2019 m. gegužės 31 d.
- 8. Išvada dėl vertinamo turto vertės: Vertinamo nekilnojamojo turto, rinkos vertė, nustatyta vertinimo datai (2018-05-29) yra:**

Obj. Nr.	Objekto pavadinimas	Rinkos vertė, Eur
1.	4925,18 m ² bendro ploto pastatas – Mokomasis – gamybinis korpusas (unikalus Nr. 2198-4001-2012), esantis Minijos 153, Klaipėdoje	1 723 000 (vienas milijonas septyni šimtai dvidešimt trys tūkstančiai)
2.	648,89 m ² bendro ploto pastatas – Valgykla (unikalus Nr. 2198-4001-3018), esantis Minijos 155, Klaipėdoje	209 000 (du šimtai devyni tūkstančiai)

Vertinimo ataskaita parengta ne dėl to, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto vertės nustatymo. Nustačius vertinimo ataskaitos klaidas arba netikslumus vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir nemokamai pakoreguoti nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą. Faktiška objekto pardavimo kaina gali skirtis nuo nustatytosios priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjų lūkesčių ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomų aplinkybių. Vertinimo ataskaita nėra privaloma užsakovui ir tretiesiems asmenims. Vertintojas diskretiškai elgėsi su visa informacija, kurią gavo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateiityje neteiks tretiesiems asmenims.

UAB „Krivita“ turto vertintojas

Valdas Seliukas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000188, išduotas 2000-05-25

UAB „Krivita“ legalioji direktorė

Irmanta Krikščiūnienė

PRIEDAI

UAB „Krivita“, įmonės kodas 124554169, PVM mokėtojo kodas LT245541610,
Sudervės g. 14D, Avižieniai, Vilniaus r., Tel.: (698)32761, tel./fax.: (5) 2729666. El. paštas:
info@krivita.lt, AB SEB bankas, banko kodas 70440, a.s. LT297044060001683302
Duomenys apie turto vertinimo įmonę kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre

4925,18 m² bendro ploto pastatas – mokomasis – gamybinis korpusas (unikalus Nr. 2198-4001-2012, esantis Minijos g. 153, Klaipėdoje ir 648,89 m² bendro ploto pastatas - valgykla (unikalus nr. 2198-4001-3018), esantis Minijos g. 155, Klaipėdoje

APŽIŪROS AKTAS

2019-05-31 Nr. 19-I-044
(data)

Minijos g. 153, Klaipėdoje
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Minijos g. 153, 155, Klaipėda
2. Apžiūros data 2019 m. gegužės mėn. 31 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 11 val. 26 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste žiūrėti vertinimo ataskaitoje

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu naudojamas, būklė vidutinė
detalesnį žiūrėti vertinimo ataskaitoje

6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)

Taip


Ne



7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)

7.1. VšĮ Klaipėdos Universitetas, į.k. 211951150, H.Manto g. 84, Klaipėda LT-92294

7.2. _____


(parašas)

(parašas)

Irmanta Krikščiūnienė
(vertintojo vardas, pavardė)

Vyr. statybos inžinierius Kastytis Viktoras Kunickas
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

**1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:**

Registro Nr.: 21/6653
Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais
Sudarymo data: 2003-05-27
Adresas: Klaipėda, Minijos g. 153

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 2101-0006-0278

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės

pavadinimas: 2101/0006:278 Klaipėdos m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos

Žemės sklypo plotas: 2.8329 ha

Užstatyta teritorija: 2.8329 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

Indeksuota žemės sklypo vertė: 109128 Eur

Žemės sklypo vertė: 68205 Eur

Kadastro duomenų nustatymo data: 2003-05-19

2.2.

Pastatas - Mokomasis-gamybinis korpusas

Unikalus daikto numeris: 2198-4001-2012

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo

Žymėjimas plane: 1C2p

Statybos pradžios metai: 1984

Statybos pabaigos metai: 1984

Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra

Sienos: Plytos

Stogo danga: Ruberoidas

Aukštų skaičius: 2

Bendras plotas: 4925.18 kv. m

Pagrindinis plotas: 3888.19 kv. m

Tūris: 29462 kub. m

Užstatytas plotas: 4462.00 kv. m

Koordinatė X: 6174883.28

Koordinatė Y: 321103.64

Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 2610924 Eur

Fizinio nusidėvėjimo procentas: 22 %

Atkuriamoji vertė: 2036608 Eur

Vidutinė rinkos vertė: 1350000 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-06

Kadastro duomenų nustatymo data: 2003-04-10

2.3.

Pastatas - Valgykla

Adresas: Klaipėda, Minijos g. 155

Unikalus daikto numeris: 2198-4001-3018

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Maitinimo

Žymėjimas plane: 2M1p

Statybos pradžios metai: 1984

Statybos pabaigos metai: 1984

Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų

Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis

Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas

Dujos: Nėra

Sienos: Plytos

Stogo danga: Ruberoidas

Aukštų skaičius: 1

Bendras plotas: 648.89 kv. m

Pagrindinis plotas: 248.15 kv. m

Tūris: 2908 kub. m

Užstatytas plotas: 688.00 kv. m

Koordinatė X: 6174761.1

Koordinatė Y: 321144.65

Vidutinė rinkos vertė: 227000 Eur

Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas

Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-06

Kadastro duomenų nustatymo data: 1992-06-20

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra**4. Nuosavybė:**

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555

Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-2012, aprašytas p. 2.2.

pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.3.

Įregistravimo pagrindas: 1994-01-11 Lietuvos Respublikos Vyriausybės potvarkis Nr. 20p

1994-01-20 Priėmimo - perdavimo aktas

Įrašas galioja: Nuo 2004-04-06

4.2.

Nuosavybės teisė

34

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. Valstybinės žemės patikėjimo teisė
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-06-11 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 13VJ-(14.13.2.)-220
Įrašas galioja: Nuo 2012-06-15

6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-2012, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 2198-4001-3018, aprašytas p. 2.3.
Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-60
2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513
Įrašas galioja: Nuo 2012-12-14
- 6.2. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Sudaryta nuomos sutartis
Nuomininkas: UAB "SIMASTA", a.k. 300621775
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-2012, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2015-02-27 Nuomos sutartis
Plotas: 15.00 kv. m
Įrašas galioja: Nuo 2015-06-30
Terminas: Nuo 2015-03-01 iki 2016-03-01
- 7.2. Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-08-02 Panaudos sutartis Nr. 13SUN-(14.13.59.)-9
Plotas: 2.8329 ha
Įrašas galioja: Nuo 2012-08-07
Terminas: Nuo 2012-08-02 iki 2081-08-02

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 9.1. XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.2. XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0.2365 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.3. VI. Elektros linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0.1817 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.4. I. Ryšių linijų apsaugos zonos
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0006-0278, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0.1072 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)
Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-2012, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2003-10-17 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 66-NR/03
Įrašas galioja: Nuo 2003-11-05
- 10.2. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)
Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823
Daiktas: pastatas Nr. 2198-4001-2012, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2003-04-08 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 16-NR/03
Aprašymas: (Patalpos ind.1-27; 1-28)
Įrašas galioja: Nuo 2003-04-22

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2019-05-30 16:01:24

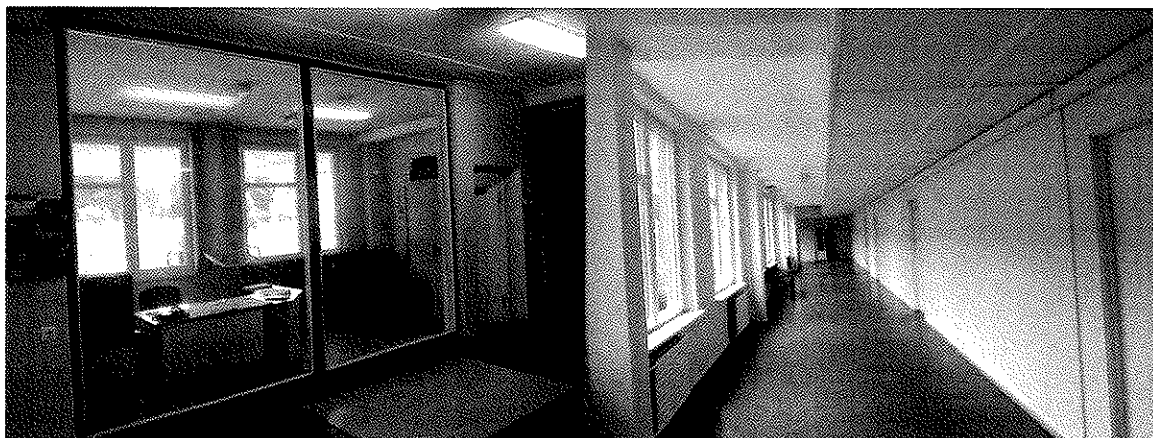
**VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO, ESANČIO MINIJOS G. 153, KLAIPĖDOJE,
NUOTRAUKOS DARYTOS APŽIŪROS METU (2019-05-31)**



Vertinamo pastato fasado fragmentai



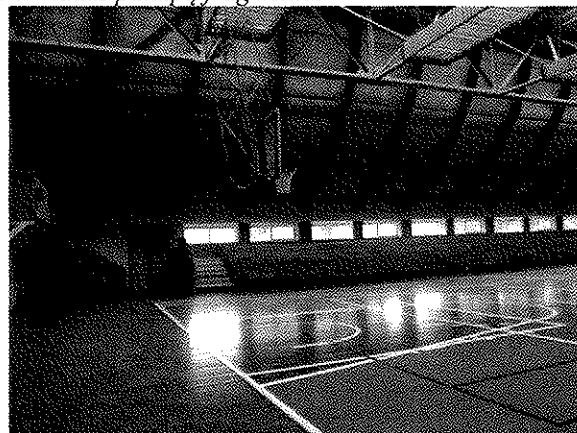
Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



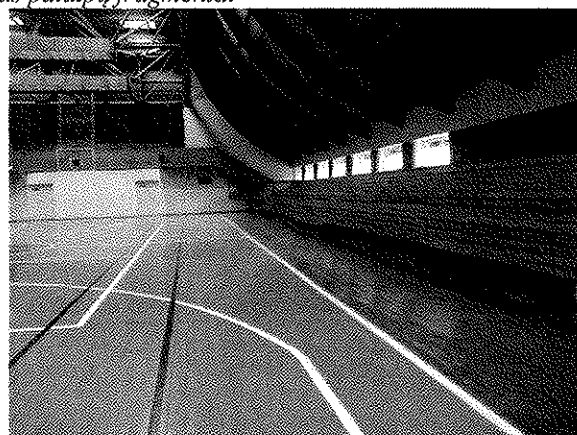
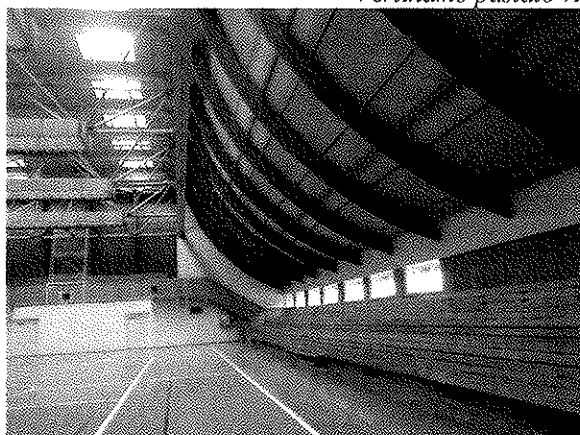
Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



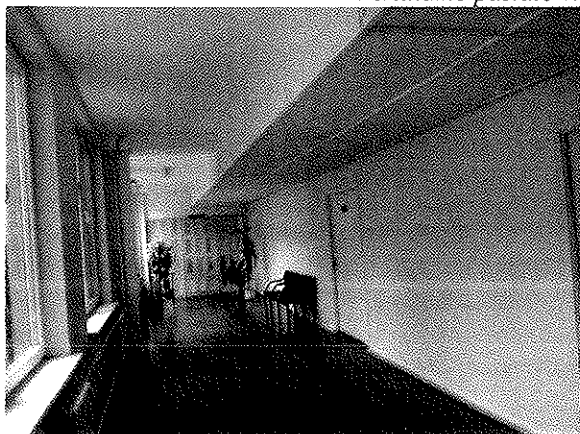
Vertinamo pastato vidinio kiemo ir vidaus patalpų fragmentai



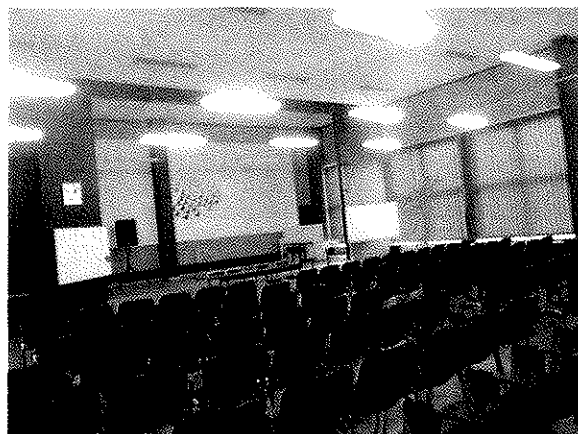
Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



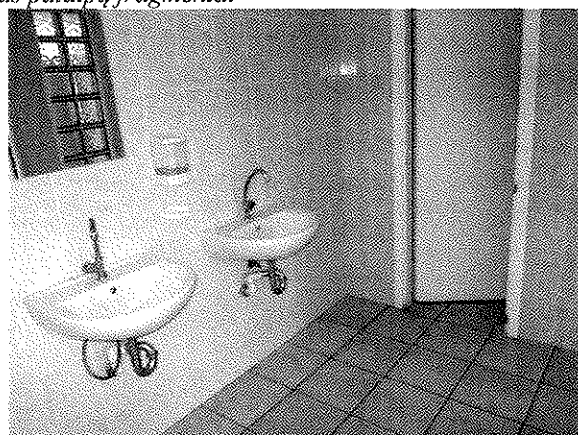
Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



Vertinamo pastato vidaus patalpų fragmentai



Vertinamo pastato išorės fragmentai

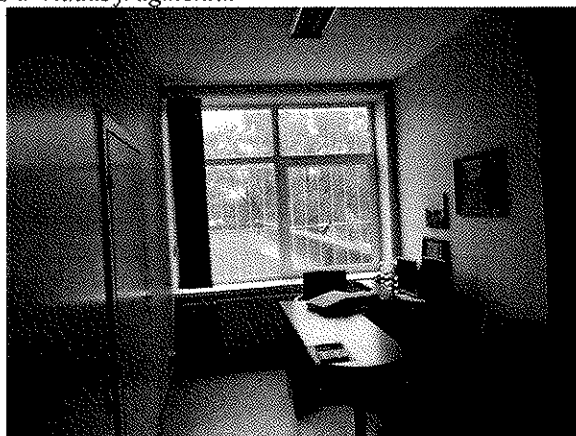
**VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO, ESANČIO MINIJOS G. 155, KLAIPĖDOJE,
NUOTRAUKOS DARYTOS APŽIŪROS METU (2019-05-31)**



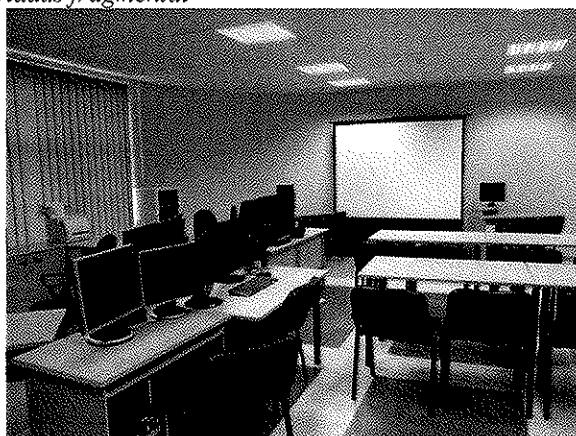
Vertinamo pastato išorės fragmentai



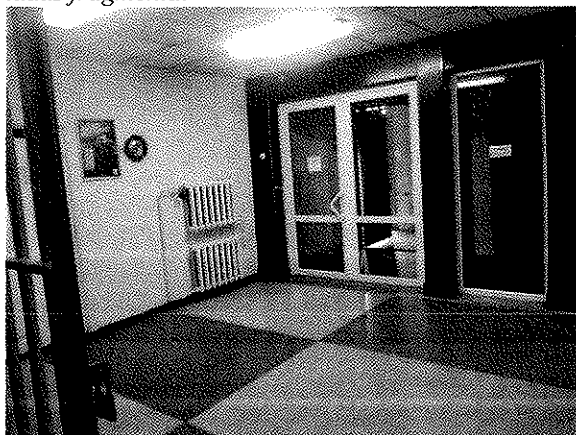
Vertinamo pastato išorės ir vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO
KADASTRO IR REGISTRO VALSTYBĖS ĮMONĖ
KLAIPĖDOS FILIALAS

KVARTALAS	SKLYPAS
326	

KLAIPĖDOS MIESTO, RAJONO
GYVENTOJŲ APTARNAVIMO BIURAS

NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO IR REGISTRO BYLA

NR. 21 / 219

REGISTRO NR. 50/114351

TOMAS _____

ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO NR.: / :

INVENTORINIS NUMERIS 4502

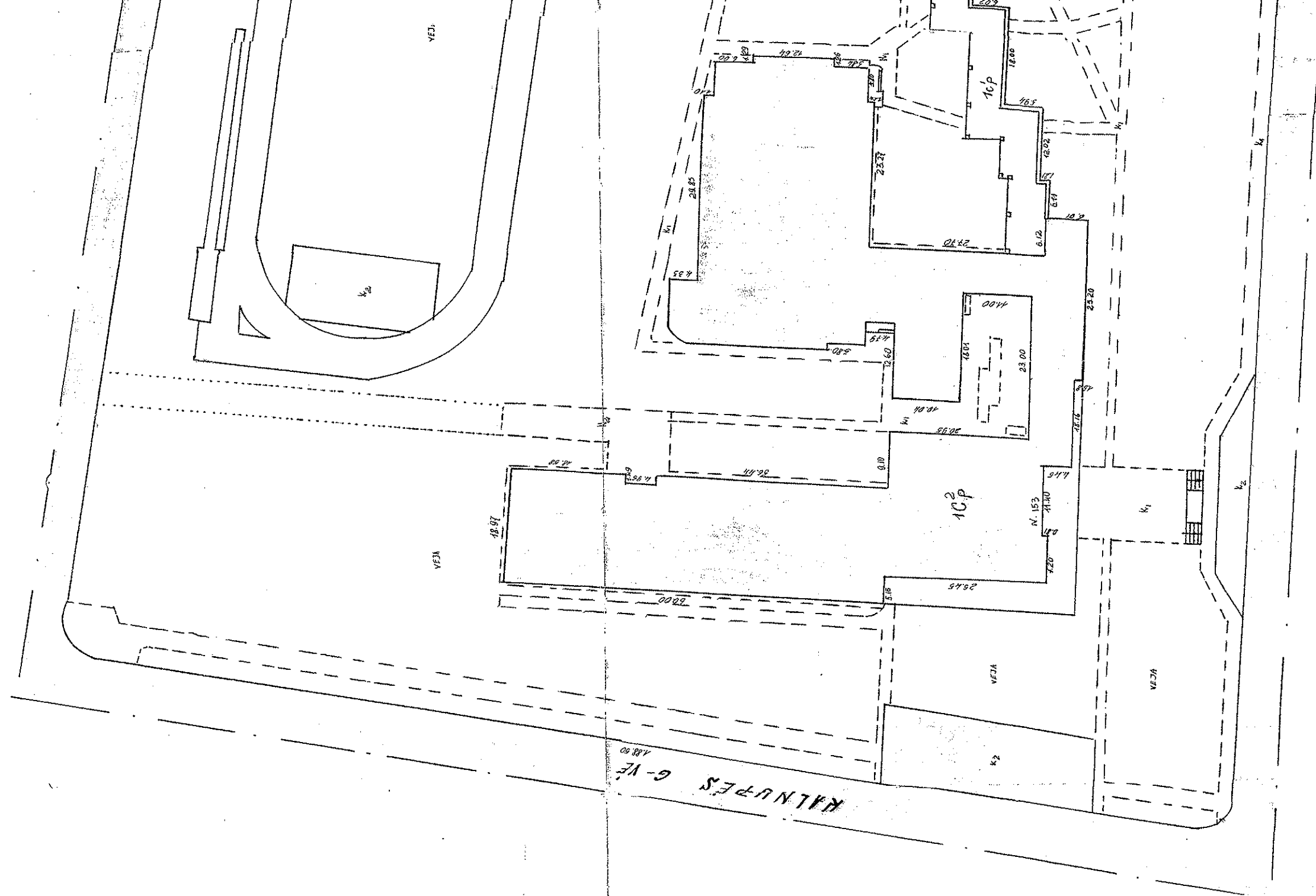
ADRESAS: KLAIPĖDA

MINIJOS 153-155

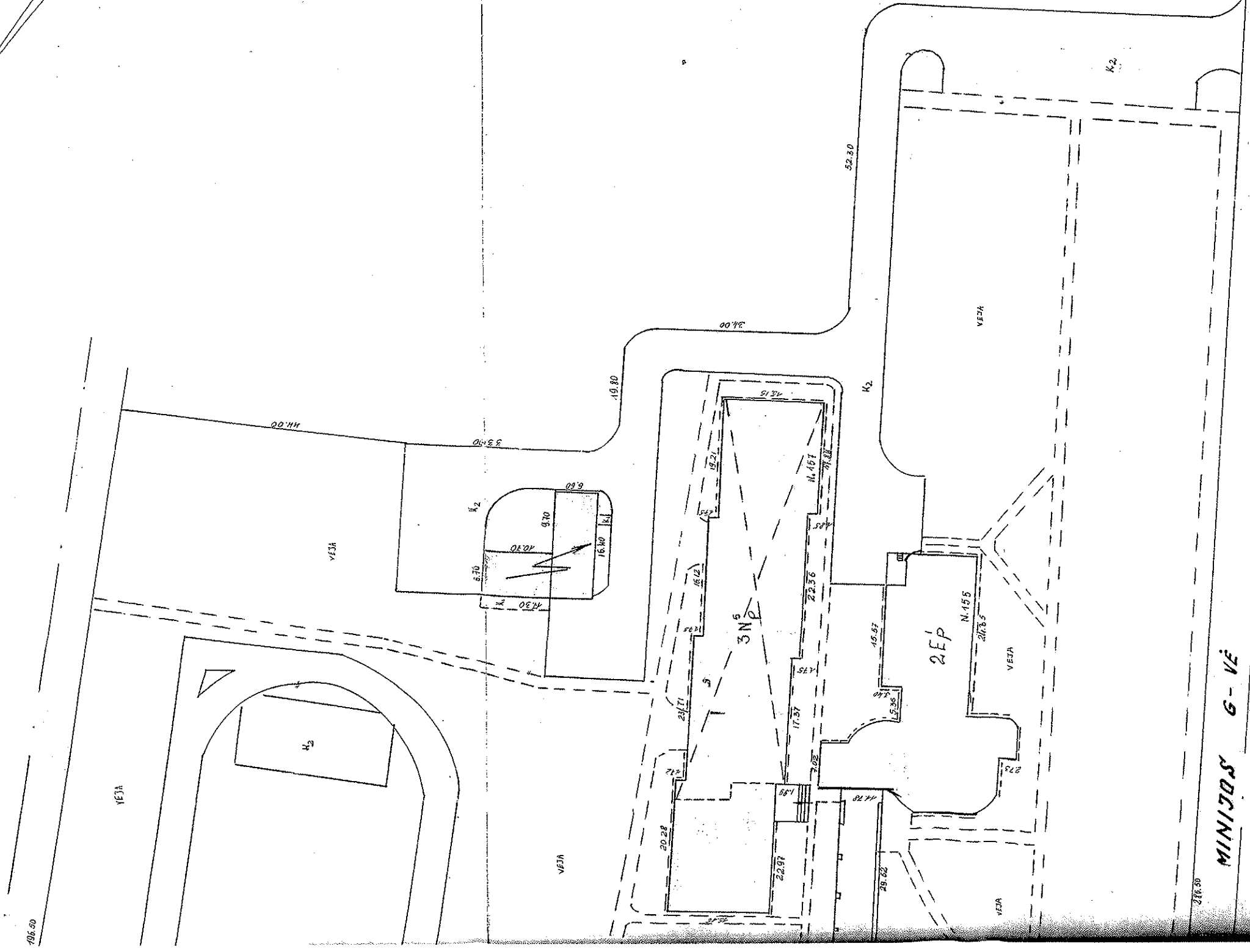
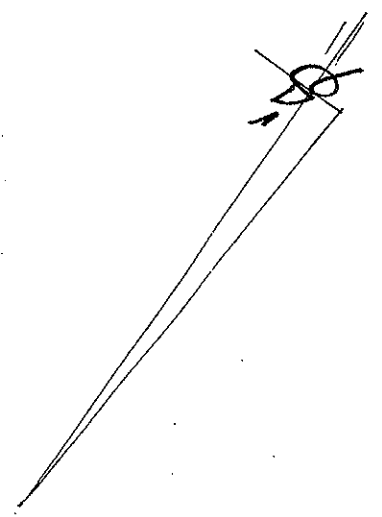
Brigta 2011.11.10

Lapų skaičius

Saugoti nuolat

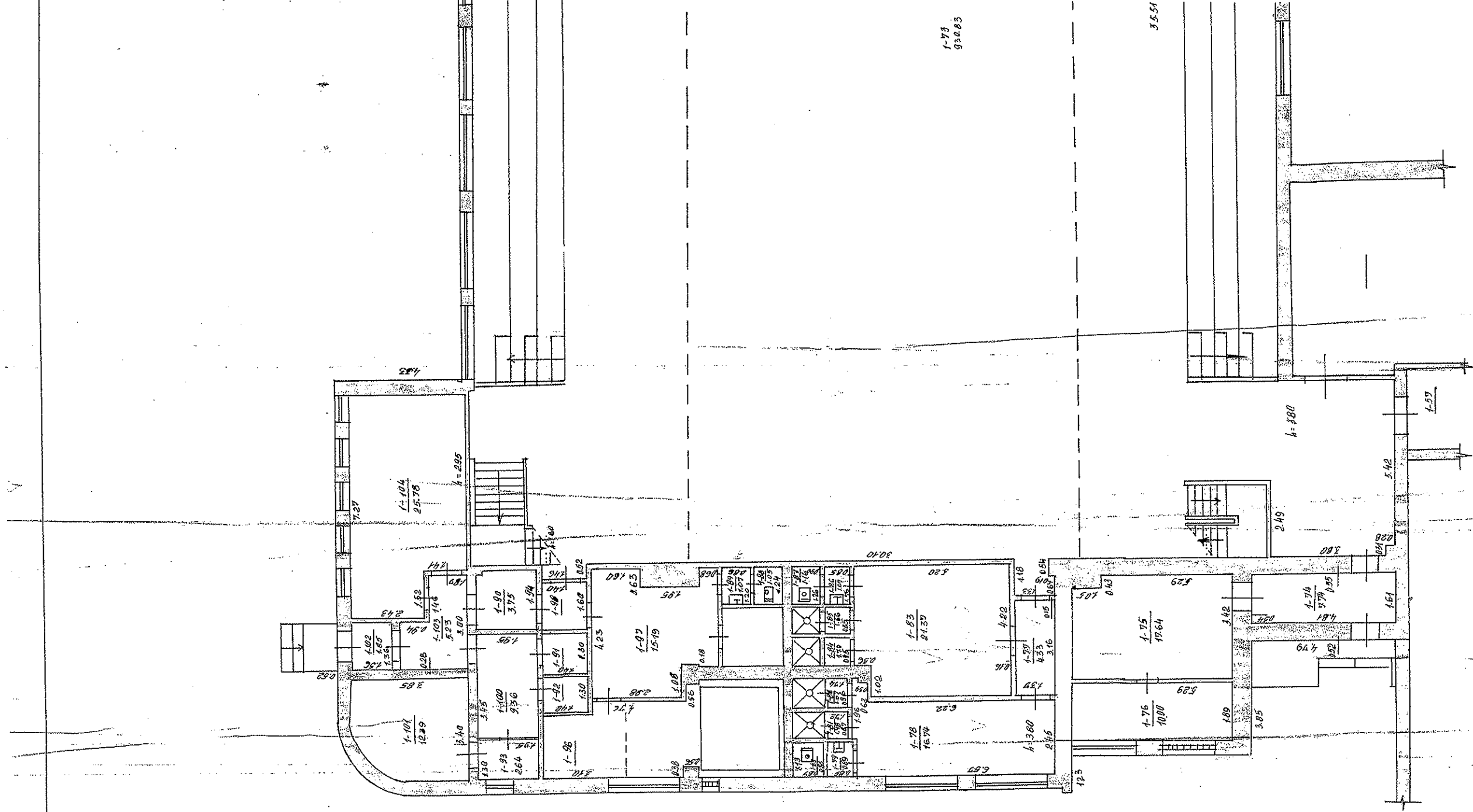


PLOTAS 41202 m²



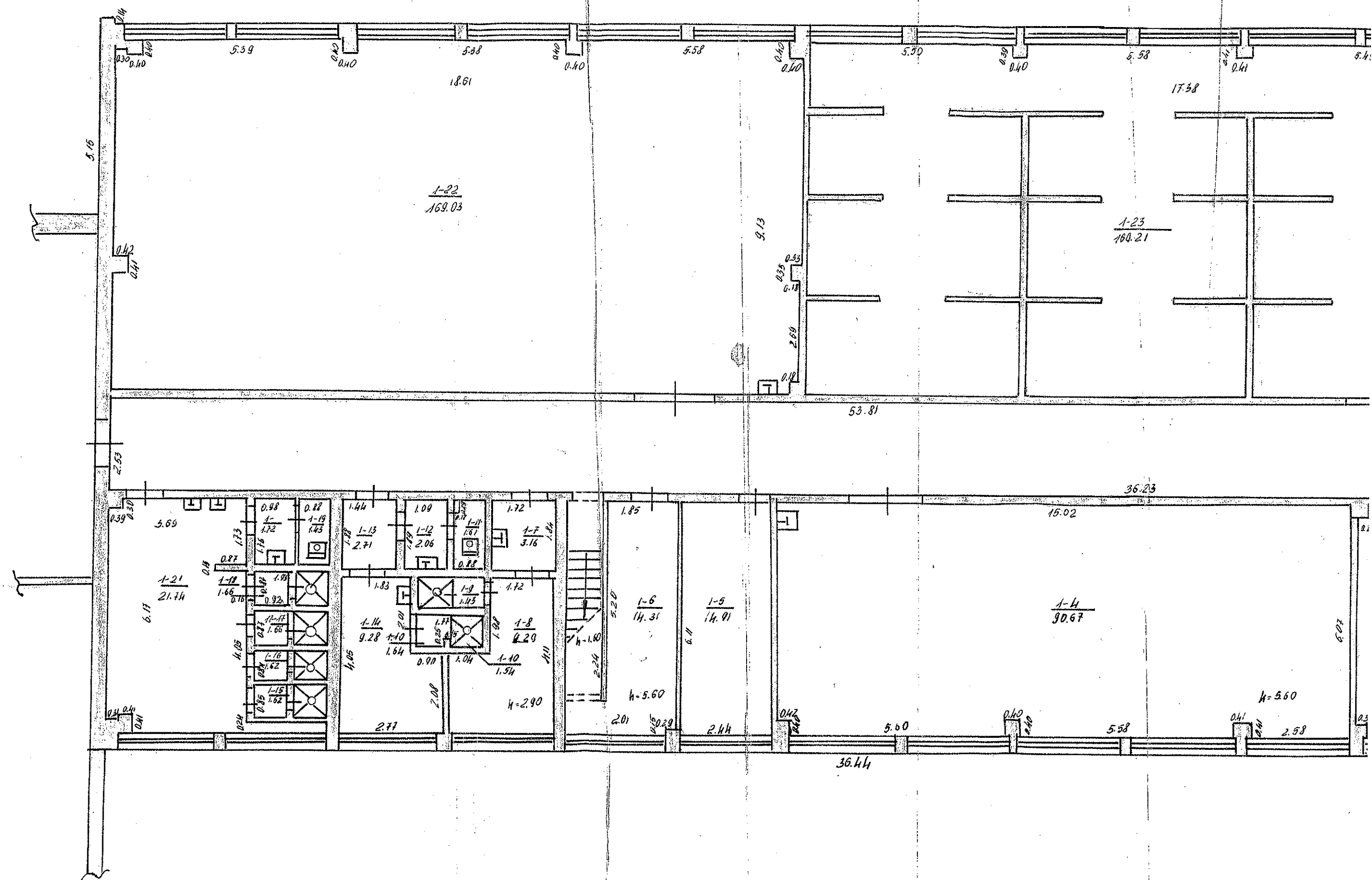
MINIJDOS G - VÊ

M. MINIJDOS	153-155-157
386	386
500	500
85	85
XI	XI
20	20

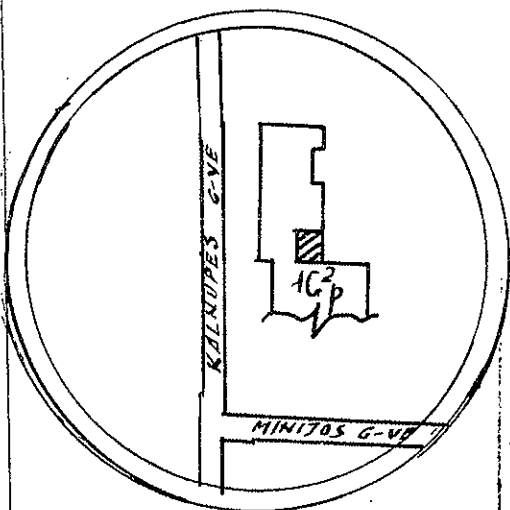
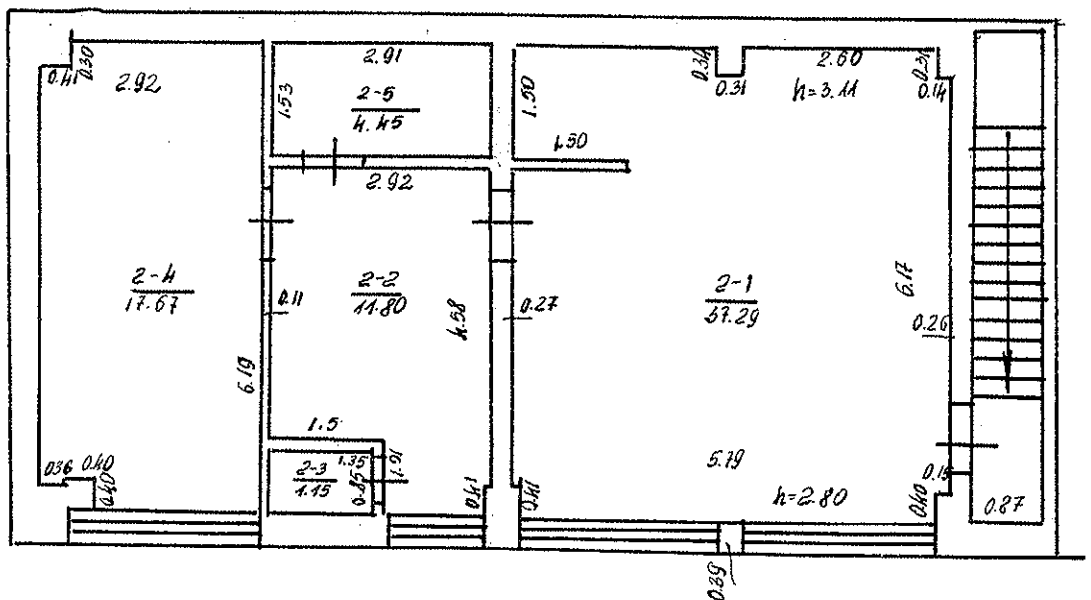


1-73
93285

35.51



ANTRAS AUKŠTAS



W. J. M. MINIJOS G-VF 153

326

103

93 Q3 27

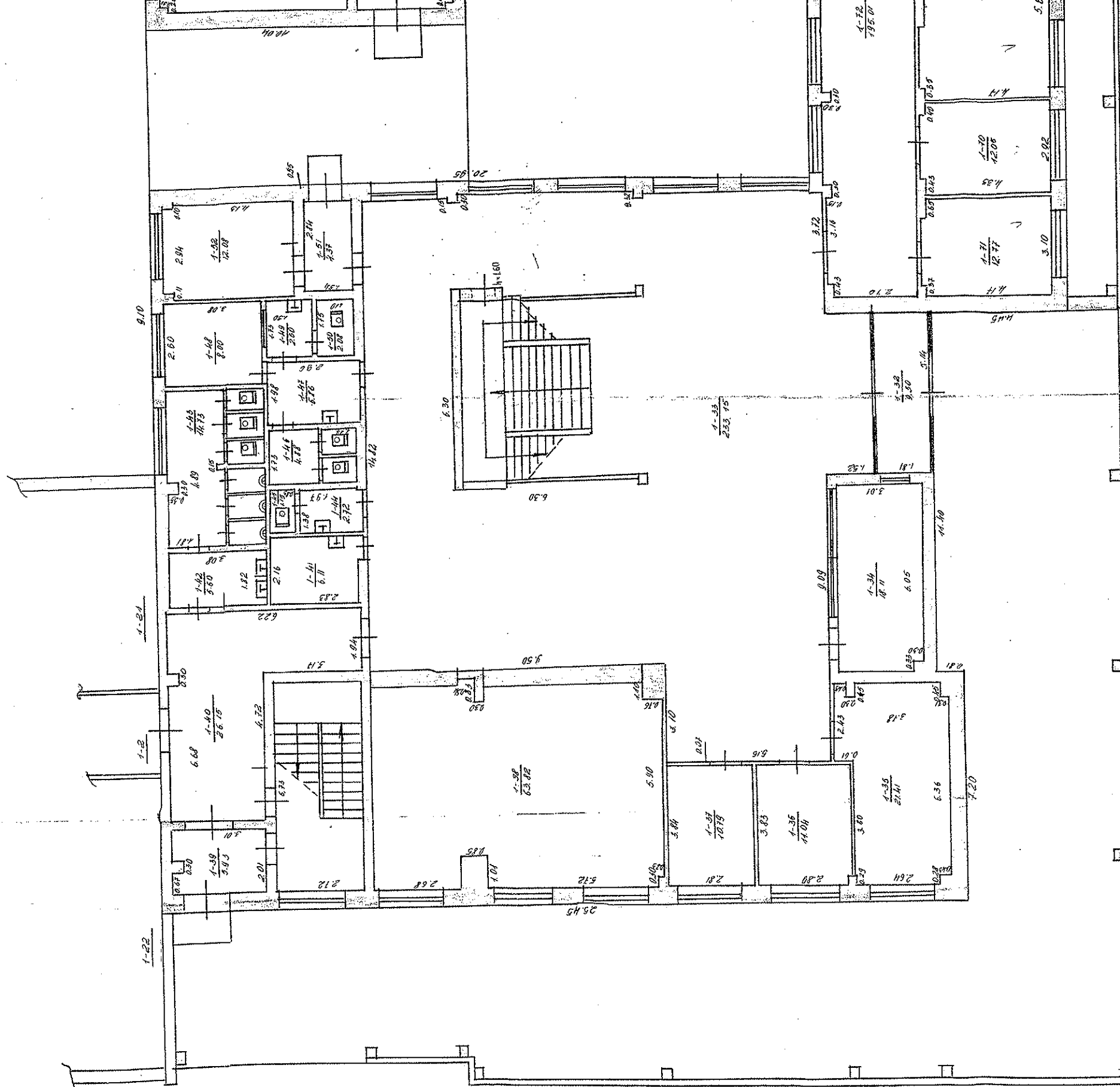
93 03 27

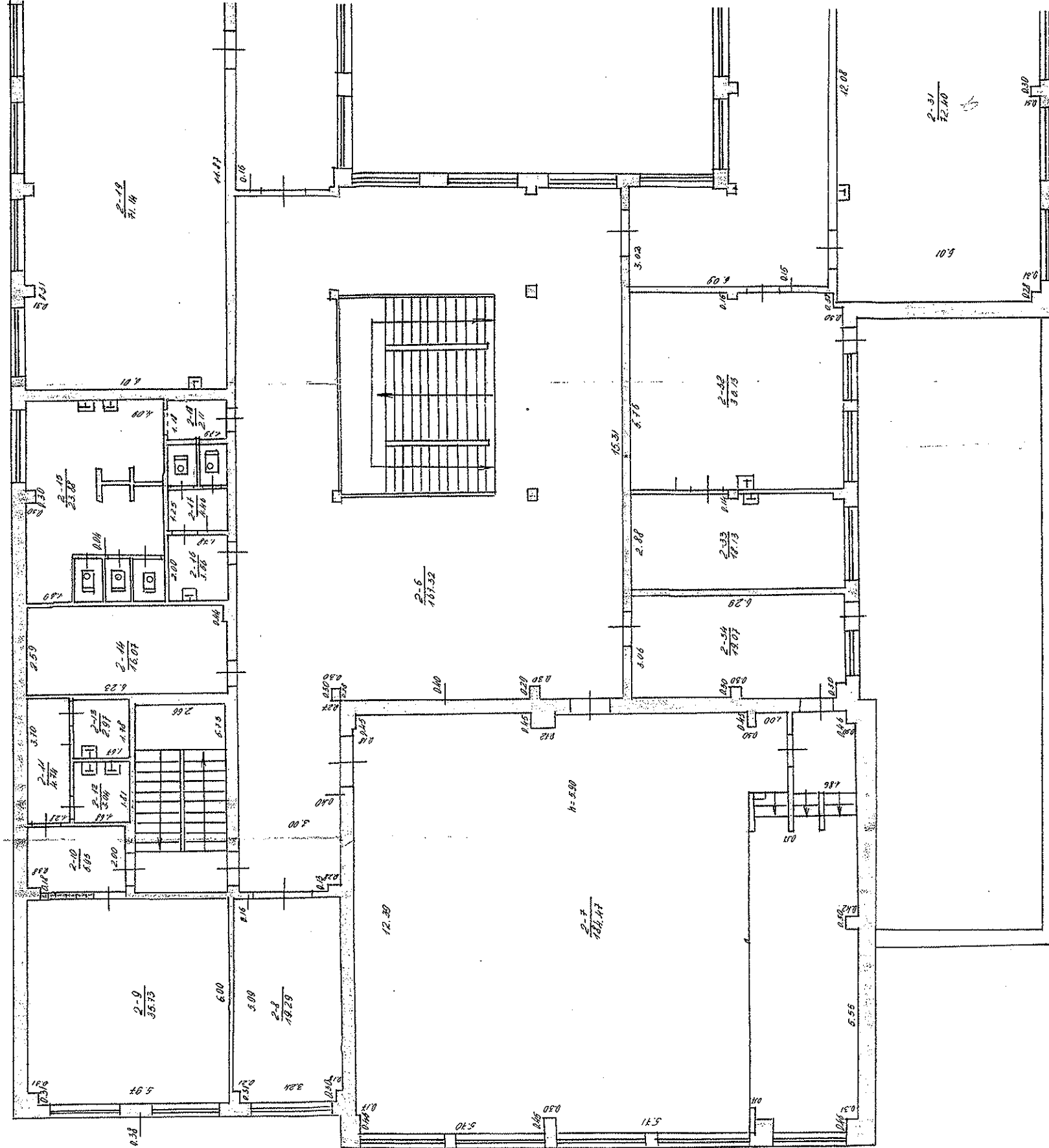
100

85

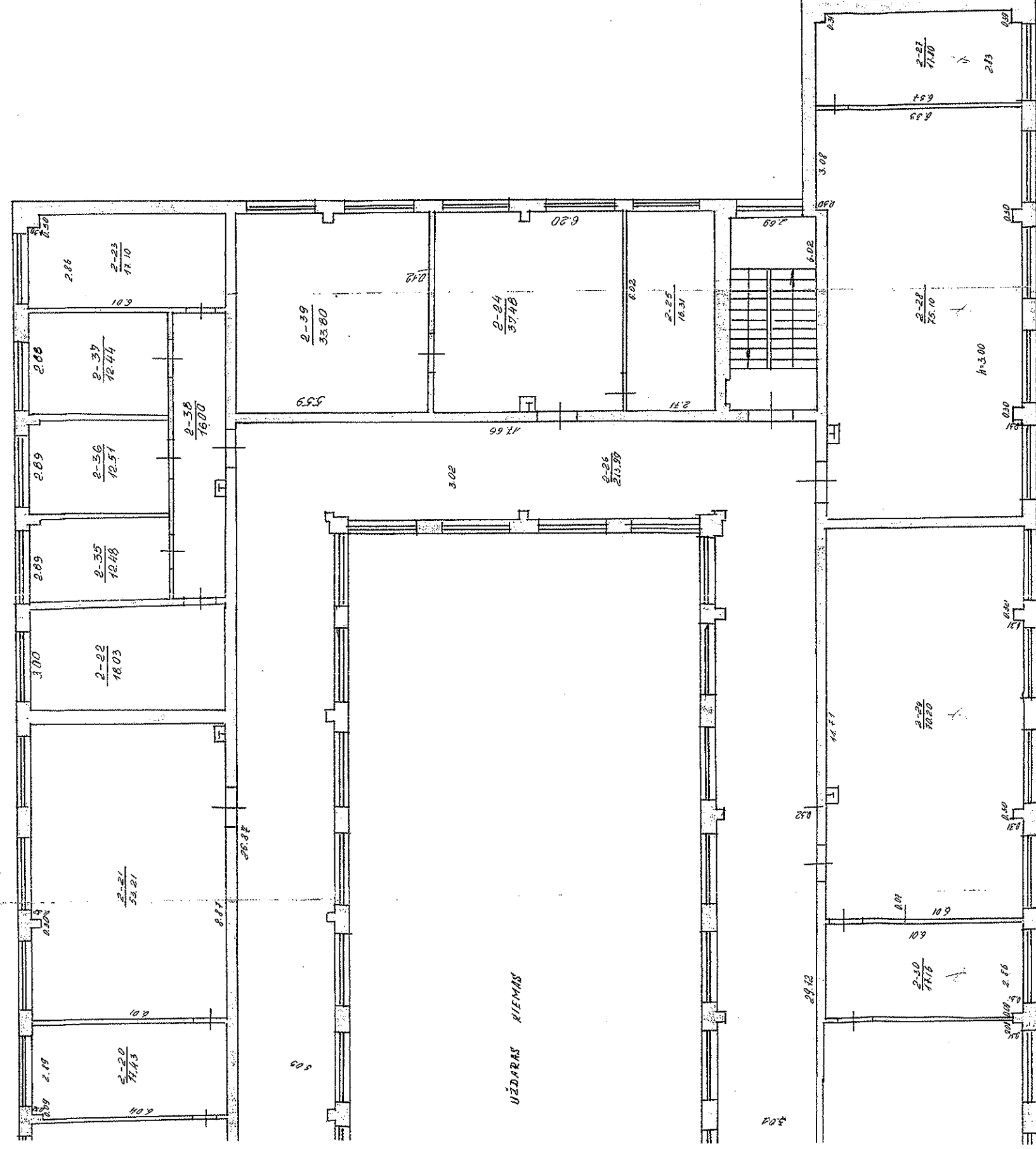
X //

20



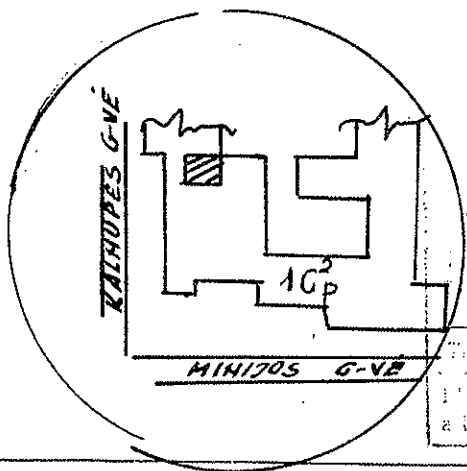
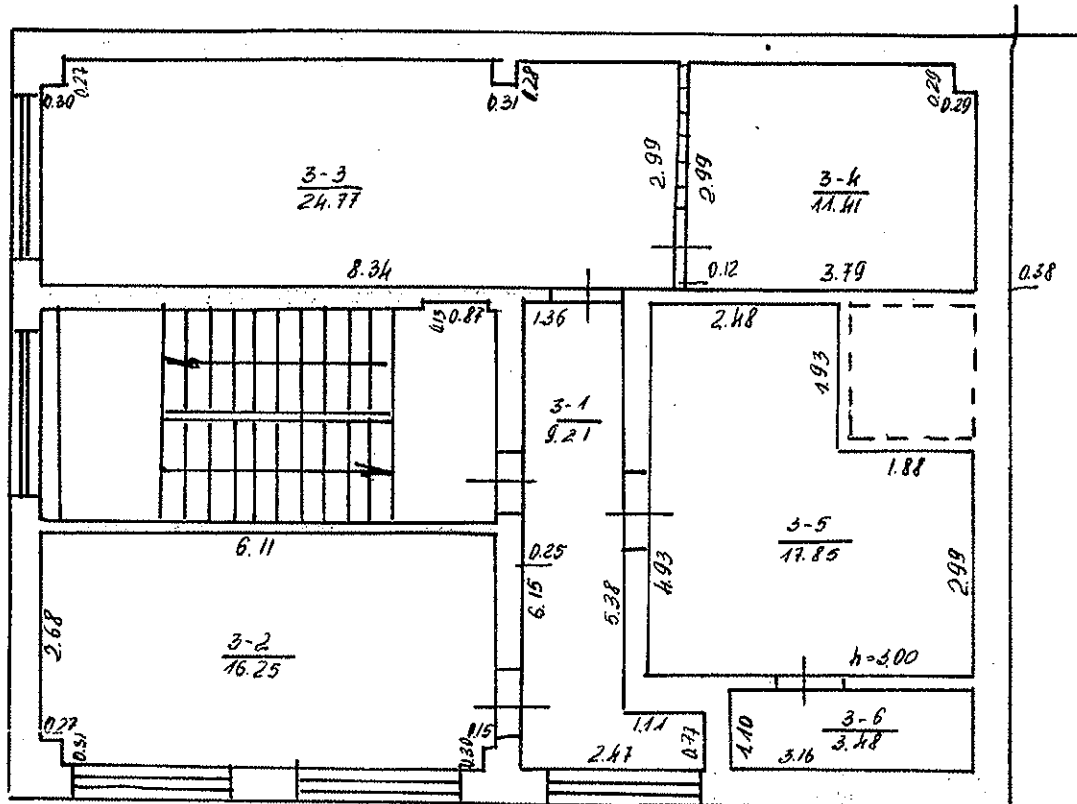


ANTRAS AUKŠTAS



153
 M. MINIZOS G-VE
 306
 102
 93 03 24
 93 03 24
 100
 85
 20
 22

TREČIAS AUKŠTAS



M. MINIJOS G-VE Nr 153

326

108

93 03 27

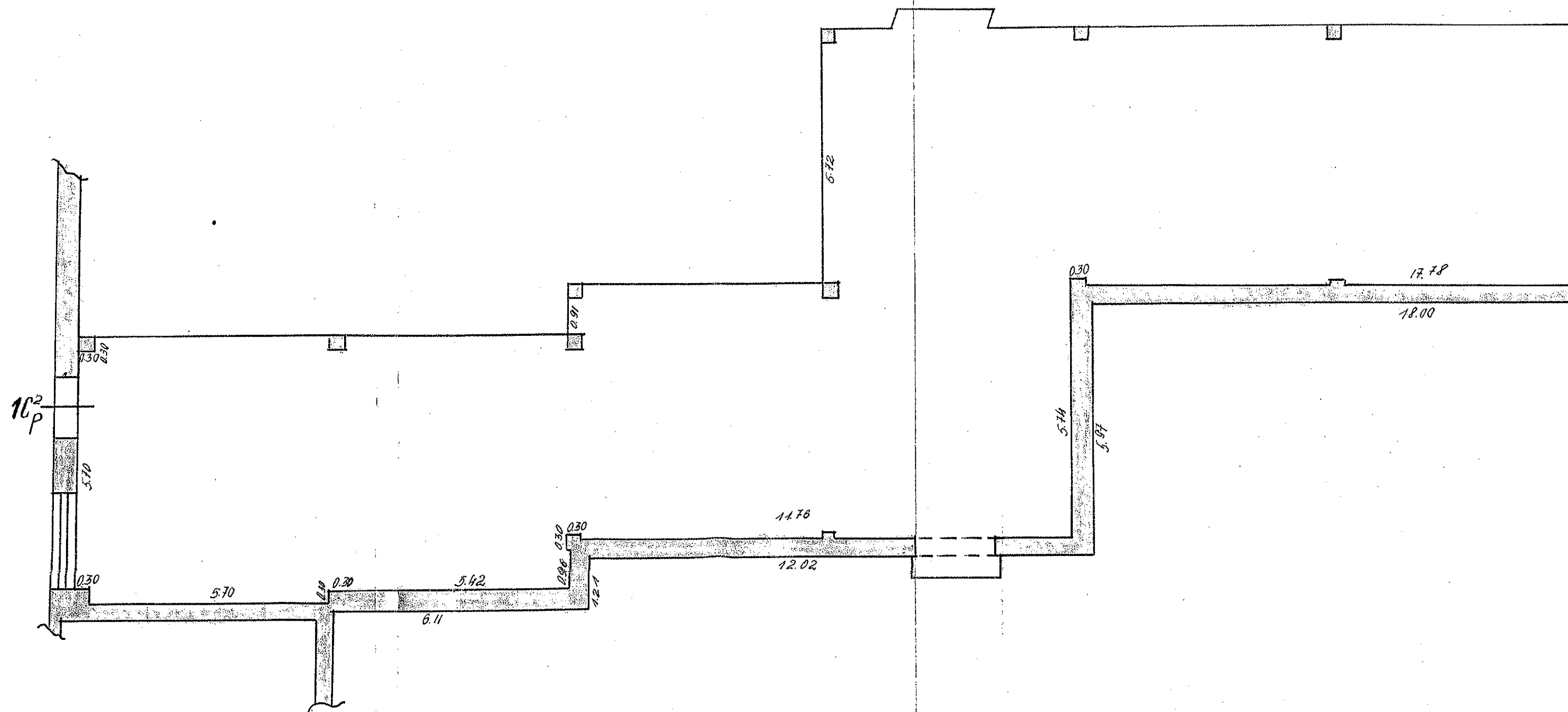
93 03 27

100

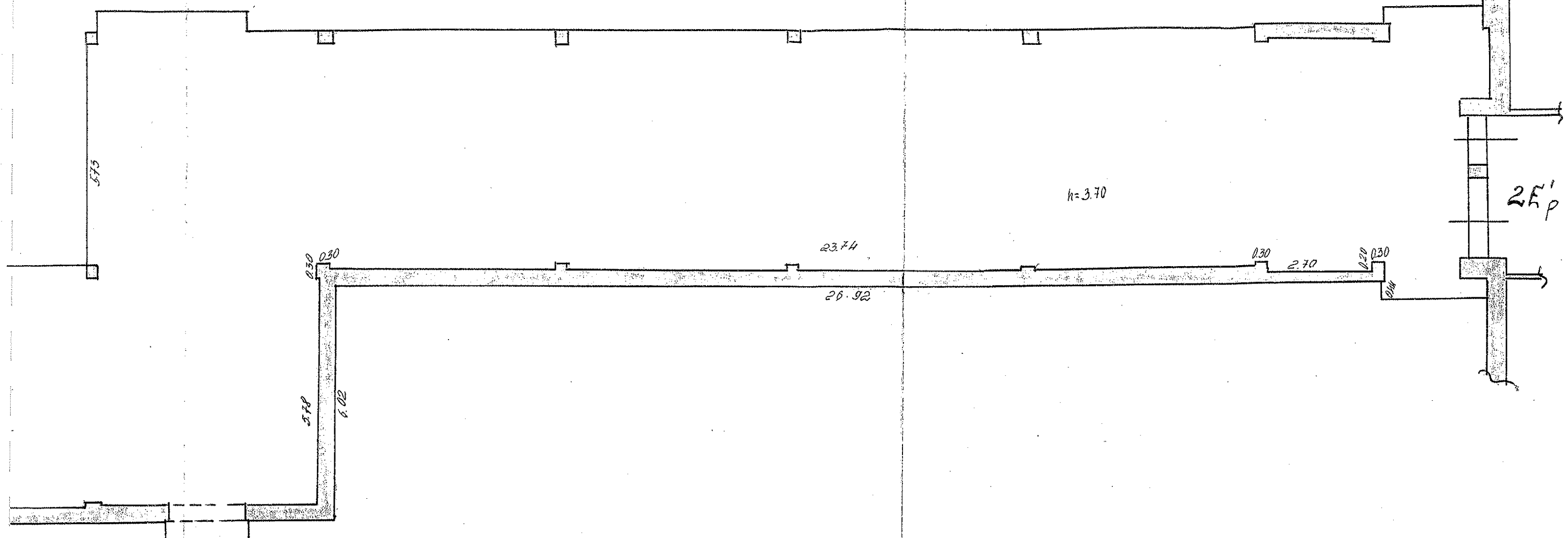
85

XII

24

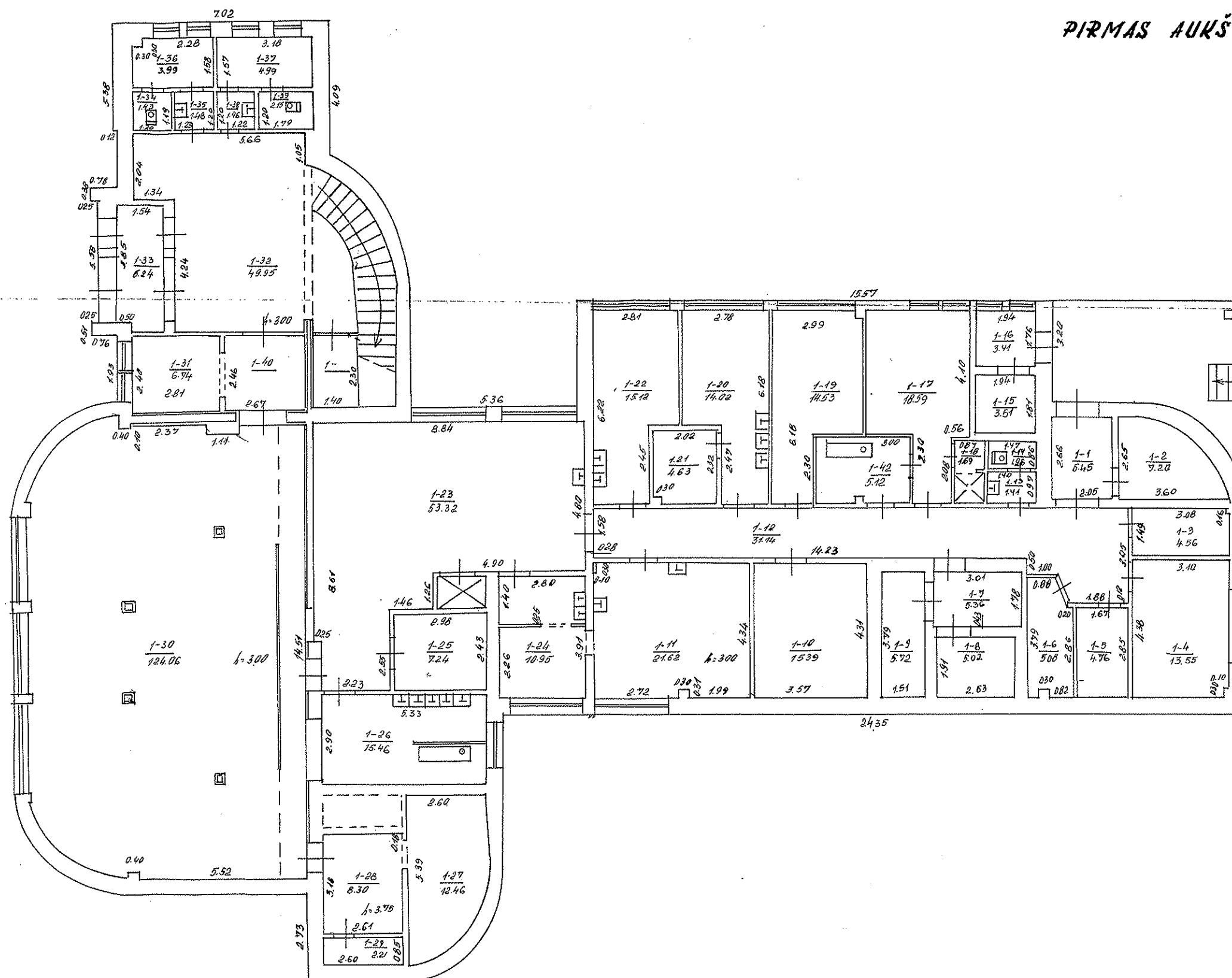


PIRMAS AUKŠTAS



M. MINIJOS G-VE Nr. 153
 326
 93 03 27
 93 03 27
 100
 85
 20

PIRMAS AUKŠTAS



M. MINIJOS G-VĒ 155
326
26p
93 03 27
93 03 27
100
0.5
XII
20

10



5952

Namų valdos techninės apskaitos

K O R T E L È

Miestas

Kv.

Skf.

Inventorinis numeris

...*Klarijeda* m. ...*Šušnjoš*... g-vė, prosp., skg. Nr. *153-155-157*...

Data	Valdytojas	Valdo	Valdymo pagrindas	Invent. par.
983.03.27	Lietuvos žemės kaimiškystė	IC ² : 2E ¹ P ¹ 5 3N ⁵ P	Klaipėdos miesto - LDT vald. kato 1976-11-24 sprend. Nr. 522	Ver
	Lietuvos žemės kaimiškystė	3N ⁵ P	MUM 153, 155	
940315	Klaipėdos Universiteto	IC ² : 2E ¹	LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBES POTVARKIS 1994.01.11. Nr. 20 P	FD

Žemės sklypo plotas m

Data	statytas plotas				Neužstatytas plotas										Bendras sklypo plotas		
	viso užstatyta	tame skaič.		Viso	kiemas				sodas, gėlynas, v.			šaltinis	kitos žemės	viso užstatyta plotas	išskirta	naudojimas	
		po pagrind pastatais	po ūkio pastatais		asfaltas	betonas	lauko akmenys	šaligat.	sodas	gėlynas	veja						
93.03.27	6468	6302	166	9426	3527		5899				20077	5231	2710	2491	34234	33002	46202

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m²

[illegible]

2. *Chlorophyll a* and *Chlorophyll b* contents were determined by spectrophotometry using the following equations:

[illegible]

Pagalbiniai pastatai

[illegible]

Ivairūs statin.

[illegible]

199³ m. 03 mèn. 27 d. Patikrino ... 103 ... Sudarè ... Oliver

"Ryto" sp. 7734-20000-92

58.61

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas: Minijos g. 153, Klaipėda

Unikalus Nr.: 2198-4001-2012

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Pagrindinis pastatas	Rūsys (pusrūsis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	20030410	X	X
Pažymėjimas plane	1C2p		
Paskirtis	Kultūros, mokslo	X	X
Pavadinimas	Mokomasis-gamybinis korpusas	X	X
Statybos pr.-pab. metai	1984		
Rekonstr. pr.-pab. metai			
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	2	X	X
Tūris m3	27719		
Bendras plotas m2	4925,18		
Pamatai	Gelžbetoniniai pamatų blokai	X	X
Sienos	Mišrios konstrukcijos		
Perdangos	Gelžbetonio plokštės		
Stogo konstrukcija	Sutapdinta konstrukcija	X	X
Stogo danga	Ruloninė danga	X	X
Išorės apdaila	Kitos medžiagos	X	X
Pertvaros	Kitos medžiagos		
Grindys	Linoleumas		
Langai	Mediniai su dvilėmis stiklais		
Durys	Faneruotos-laminuotos		
Vidaus apdaila	Tinkuota, dažyta		
Šildymas	Centrinis šildymas iš ŠEC		
Vandentiekis	Miesto vandentiekis		
Kanalizacija	Miesto kanalizacija		
Dujos	Nėra		
Karštas vanduo	Yra		
Elektra	Yra		
Viryklė	Elektrinės		
Vonios kambarys	Nėra		
Vėdinimas ir kondicion.	Nėra		

Viso pastato	
Bendras plotas m2	4925,18
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m2	4462
Tūris m3	29462
Centro koordinatės X/Y	
Plotas bruto m2	4907

Pagrindinio pastato priestatų (jų dalių) kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas	Priestatas	Priestatas
Duomenys užfiksuoti	1992-06-20		
Pažymėjimas plane	1c1p		
Pavadinimas	Galerija		
Statybos pr.-pab. metai	1984		
Rekonstr. pr.-pab. metai			
Baigtumas %	100		
Aukštų skaičius	1		
Tūris m3	1743		
Bendras plotas m2			
Pamatai	Medžio stulpai		
Sienos	Plytų mūras		
Perdangos	Gelžbetonio plokštės		
Stogo konstrukcija	Sutapdinta konstrukcija		
Stogo danga	Ruloninė danga		
Išorės apdaila	Plytų mūras		
Pertvaros	Nėra		
Grindys	Cementas-betonas		
Langai	Nėra		
Durys	Nėra		
Vidaus apdaila	Tinkuota, dažyta		

Pagrindinio pastato priestatų (jų dalių) kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas	Priestatas	Priestatas
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos pr.-pab. metai			
Rekonstr. pr.-pab. metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m3			
Bendras plotas m2			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Parengė Technikė

S.Pacevičienė

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

2 pagrindinių pastatų, jų dalių ir priestatų įkainojimas (perkainojimas)

Bylos Nr. 21/219

2A forma

Adres/linijos g. 153, Klaipėda

Vertė nustatyta datą (T)	Pažymėjimas plane	Pavadinimas	Kasmetinis vert. maž. koef.	Kokybės balas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vidutinė vieneto stat. vertė po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė Lt	Viefoves pataisus koeficientas	Vidutinė rinkos vertė
2003-0-1	1C2p	Mokomasis-gamybinis korp	1,2		Tūris m3	29462		306	9015000	22	7032000	1,10	7735000
2003-0-1	1C2p	<i>Mokomasis-gamybinis korp</i>	1,2		Tūris m3	27719	14.1.1	306		22			
2003-0-1	1c1p	<i>Galerija</i>	1,2		Tūris m3	1743	14.1.1	306		22			

Parengė

S. Pacevičienė

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrinantis vedėja

R. Juodienė

(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Pastato inventorinės žinios

Klaipėda miestas *Minijos* g-vė, a., sk. Nr. *155*

Inventorinis numeris

Miestas Kvarčias Sklypas
326

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas
<i>Ep</i>	<i>Valgykla</i>	<i>1984</i>	<i>1</i>	<i>Žinybinis</i>

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Data			Data		
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis susidėvėjimo %
1	Pamatai	<i>Betono, tūkuota</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>0.60</i>			
2	Sienos	<i>Plytis, tūkuota</i>	<i>15</i>	<i>10</i>	<i>1.50</i>			
3	Partijos	<i>Plytis, tūkuota, daigta</i>						
4	Stogas: Konstrukcija Danga	<i>Kelonių danga</i>	<i>9</i>	<i>20</i>	<i>1.80</i>			
5	Perdengimas	<i>Glb, laetuita</i>	<i>15</i>	<i>10</i>	<i>1.50</i>			
6	Grindys	<i>Betono, liuokumo</i>	<i>12</i>	<i>15</i>	<i>1.80</i>			
7	Langai	<i>Suporuoti, daigti</i>	<i>8</i>	<i>15</i>	<i>1.05</i>			
8	Durys	<i>Topuclines, daigtos</i>						
9	Vidaus saniechnikos ir elektros įrengimai	<i>Ep vand. kumab. el. inst.</i>	<i>24</i>	<i>10</i>	<i>2.20</i>			
10	Apdailos darbai	<i>Pluajimas, daigymas, patone</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>1.20</i>			
11	Kiti darbai	<i>Patone laiptai</i>	<i>6</i>	<i>20</i>	<i>1.20</i>			
Viso lygin. sv.				<i>X</i>	<i>X</i>			
Pastato susidėv. %								

PASTATO CHARAKTERISTIKA

12%

Data	Pastate yra			Vandentiek.		Kanalizacija		Centr. apšildym.			Stogo plotas	Kapitalinio remonto data
	Rūsųs	Pusrūsė	Mansarda	Miesto	Vielinis	Miesto	Vielinė	Grupinės katilinės	Vietinės katilinės	Siluminių t. ir SEC		
<i>98.03.29</i>				<i>yra</i>		<i>yra</i>				<i>yra</i>	<i>757</i>	

PASTATO DALYS (PRIESTATAI IR KT.)

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

PASTATO IR JO DALIŲ ĮKAINOJIMAS

Sudarch:

Rylo sp. 7952-2000191

Tikrino:

AB 66

PASTAIDE 16-2

Inventorinis numeris

Miestas

Kvartalas

Sklypas

Klaipėda

326

Pastatų vidaus plotų ekspikacija

Savinys 153

Inven da	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborio Nr.	Patalpų pavadinimas		kam naudojama	Bendrasis nau- dingas plotas	Gyvenamas					Noliktas		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		19
				patalpų pastatytas	5			6	gyv. kambor. plotas	naud. negyve- namas	tambur. technik. plotas	negy- v. plotas	patalpų plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas				
03031	1	1	1	Modulyla	J.	Turbinas																	
			2	"		Horizontus																	
			3	"		Helikoptas																	
			4	"		Helikoptas																	
			5	"		Helikoptas																	
			6	"		St. Stigine																	
			7	"		Maunykla																	
			8	"		Horizontus																	
			9	"		Dusas																	
			10	"		Dusas																	
			11	"		WC																	
			12	"		Maunykla																	
			13	"		Horizontus																	
			14	"		Horizontus																	
			15	"		Dusas																	
			16	"		Dusas																	
			17	"		Dusas																	
			18	"		Dusas																	

67.68

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1		19	19	19	19							1.43						
		20	20	20	20							1.72						
		21	21	21	21							21.74						
		22	22	22	22						169.03							
		23	23	23	23						160.21							
		24	24	24	24						29.93							
		25	25	25	25							13.39						
		26	26	26	26							5.71						
		27	27	27	27							43.90						
		28	28	28	28							5.27						
		29	29	29	29							53.36						
		30	30	30	30							68.65						
		31	31	31	31													
		32	32	32	32						109.22	9.30						
		33	33	33	33													
		34	34	34	34						233.15							
		35	35	35	35						18.11							
		36	36	36	36						21.41							
		37	37	37	37						1104							
		38	38	38	38						10.79							
		39	39	39	39							63.84						
		40	40	40	40							5.93						
		41	41	41	41							26.15						
		42	42	42	42							6.11						
		43	43	43	43							5.60						

199.3 m. 03

men. 13

Sudare

Djawa

Tikino

103

PASTAIDE	Inventoris numeris		
	Miestas	Kvartalas	Skydas

AC2

Miestas

Inventoris numeris

AC2

Miestas

Inventoris numeris

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Sąlygos 153

Inventoris	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborio Nr.	Patalpų pavadinimas		Gyvenamas	tame skaičiuje			tame skaičiuje			tame skaičiuje			tame skaičiuje		
				patalpų paskirtis	kam naudojama	daugiau nei vienas plotas	gyv. kamb., plotas	naud. negyvenamam	technik. patalpų	negyvenam. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	1	43	suobų kabinas	WC							14.73						
			44	"	prauklyje							2.72						
			45	"	WC							1.15						
			46	"	WC							4.88						
			47	"	horizontinis							5.86						
			48	"	laivų kabinas							8.00						
			49	"	prauklyje							2.60						
			50	"	WC							2.08						
			51	"	laivų kabinas							4.37						
			52	"	laivų kabinas						12.08							
			53	"	laivų kabinas							12.08						
			54	"	laivų kabinas							17.52						
			55	"	laivų kabinas													
			56	"	laivų kabinas						72.42							
			57	"	laivų kabinas						15.21							
			58	"	laivų kabinas							15.94						
			59	"	laivų kabinas						61.66							
			60	"	laivų kabinas						52.34							
				"	laivų kabinas							10.81						

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	1	61	Shokhela	Net. Kuvue						Subtotal	2.98						
			62	"	Toubuao							14.50						
			63	"	Mabwetas						17.45							
			64	"	Mabwetas						11.68							
			65	"	Mabwetas						54.77							
			66	"	Mabwetas						11.39							
			67	"	Mabwetas						11.98							
			68	"	Mabwetas						23.95							
			70	"	Mabwetas						18.05							
			71	"	Mabwetas						12.77							
			72	"	Mabwetas						195.01							
			73	"	Mabwetas								930.83					
			74	"	Toubuao													
			75	"	Mt. Kuvue													
			76	"	Mt. Kuvue													
			77	"	Mabwetas													
			78	"	Mabwetas													
			79	"	Mabwetas													
			80	"	Mt. Kuvue													
			81	"	Mabwetas													
			82	"	Mabwetas													
			83	"	Mabwetas													
			84	"	Mabwetas													
			85	"	Mabwetas													

3 03 13 Sudare Shores Tigrino 69.40

PASTAIDĖ 102

Inventorinis numeris

Miestas

Kvartalas

Sklypas

Alėjupele 326

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Sąlygos 103

Inven da	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborio Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendrasis nau- dingas plotas	Gyvenamas				Istaiga		Iš viso skaičiuje		Iš viso skaičiuje		Iš viso skaičiuje		Iš viso skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyv. kamb. plotas	naud. negyve- namas	kamb. techn. plotas	negyvi- mūšis	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
	1	1	86	4	Stovykla	Pranųkla								10.7						
			87	4	"	MC								1.16						
			88	4	"	MC								1.05						
			89	4	"	Pranųkla								10.7						
			90	4	"	Dujos								3.53						
			91	4	"	Dujos								1.88						
			92	4	"	Dujos								1.84						
			93	4	"	Horizont								2.64						
			96	4	"	Baseinas								17.61						
			97	4	"	Horizont								15.19						
			98	4	"	Horizont								2.24						
			99	4	"	Horizont								3.75						
			100	4	"	Horizont								6.12						
			101	4	"	Laurelin								12.39						
			104	4	"	Tauleris								1.85						
			103	4	"	Horizont								5.23						
			104	4	"	Horizont							25.78							
			105	4	"	MC								8.17						

[illegible]

13 men

Sudare

[Handwritten signature]

Tikrino

Tikrino

PASTAIDĖ AC2
AC2 P.

Inventorinis numeris

Miestas

Kvartalas

Sklypas

Klaipėda

Pastatų vidaus plotų eksploatacija

Sąlygos 193

Inve d	Aukšto N.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas				Išlaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyv. kambar. plotas	naud. negyve- namas	tam skaičiuje	neįv. ir patalpų technika	neįv. ir patalpų technika	tame skaičiuje	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
	1	15		4	MC							23.88								
		16		4	Pranųkykla							3,56								
		17		4	MC							4.46								
		18		4	Horidonas							2.11								
		19		4	Kabinetas						71.14									
		20		4	Kabinetas						17.43									
		21		4	Kabinetas						53.21									
		22		4	Kabinetas						18.03									
		23		4	Kabinetas						17.10									
		24		4	Kabinetas						37.48									
		25		4	Kabinetas						16.31									
		26		4	Horidonas						213.99									
		27		4	Kabinetas						17.80									
		28		4	Kabinetas						15.10									
		29		4	Kabinetas						10.20									
		30		4	Kabinetas						17.16									
		31		4	Kabinetas						72.40									
		32		4	Kabinetas						36.13									

73.99

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	SPORT SALE	14	15	16	17	18	19
		1	33	4	Kalinetas				18.13									
			34	1	Kalinetas				19.07									
			35	1	Kalinetas				18.48									
			36	4	Kalinetas				18.51									
			37	4	Kalinetas				18.44									
			38	4	Kalinetas				16.90									
			39	4	Kalinetas				33.80									
			Nip	2	aukštė:	1403.64			18.06.25	1313.13	107.37							
		3	1	4	Korinoras				9.21									
			2		Tamyliai patalpa				16.25									
			3		Nuo apnaujin				24.17									
			4		Tuortas patalpa				11.41									
			5		Mudkama				17.85									
			6		Melkama				3.78									
			Nip	3	aukštė:	81.97			52.43	30.54								
			Nip	pasidatė:	1495.18				18.01.30	1026.82	142.74							
2003			✓	150	pasidato	4925.18			2901.38	764.19	232.74							
0423																		

SETIANA PAGVIENTE

199.3 m.

23

men.

13 d.

Sudarė

Dees

Tikrinė

103

LAUKAS SUSIOTI

PASTATŲ ...p...

Inventoris numeris

Miestas

Kvartalas

Sklypas

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Suma 155

Inventori data	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas				Išleista		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
			patalpų paskirtis	kam naudojama		gyv. kambar. plotas	naud. negyve- namas	tambur. technik. patalpų	negyv. tūstai ir pusiai	tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje			
										pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas		
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
13.03.1-1	1	1	1	Nalopla	Tamburas								5.45				
		2		"	tualeto								7.20				
		3		"	tualeto								4.56				
		4		"	Halvatos							13.55					
		5		"	tualeto								4.76				
		6		Arduos patalpa									5.08				
		7		"	Koridorius								5.36				
		8		"	Halvatos								5.02				
		9		"	Halvatos								5.72				
		10		"	tualeto								15.39				
		11		"	Ceclus								21.62				
		12		"	Koridorius								31.14				
		13		"	Arduos								1.41				
		14		"	WC								1.26				
		15		"	Arduos								3.51				
		16		"	Koridorius								3.41				
		17		"	Koridorius								11.59				
		18		"	Arduos								1.69				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		1	19	Malayla	Kubine								14.00	14.53				
			20	"	Ceclias									14.08				
			21	"	Ceclias									4.63				
			22	"	Ceclias									15.12				
			23	"	Nutur									53.32				
			24	"	Ploeyklar									10.95				
			25	"	22. Nektin									7.24				
			26	"	Ploeyklar									15.46				
			27	"	22. Nektin									12.46				
			28	"	22. Nektin									8.30				
			29	"	22. Nektin									2.21				
			30	"	Malayla								14.06	6.74				
			31	"	Malayla													
			32	"	Holas								10.07	6.24				
			33	"	Scudarus									1.43				
			34	"	MC									1.48				
			35	"	Malayla									3.99				
			36	"	Scudarus									4.99				
			37	"	Scudarus									1.46				
			38	"	Malayla									2.15				
			39	"	MC								6.44					
			40	"	Holas													
			41	"	Kubine									3.22				
			42	"	Novia									5.12				

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000103

kuriuo įrodoma, kad **Uždaroji akcinė bendrovė „KRIVITA“**

kodas 124554169

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

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38

Direktorė

A. V.



Lina Lizūnaitė

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas

Draudimo rūšis: Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas
Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

Nr. PCAD 056516

DRAUDĖJAS	KRIVITA, UAB, Sudervės g. 14, Avižienių k., Avižienių sen., LT-12189 Vilniaus r. sav., Lietuva, faks. 8-5 272 96 66, įmonės kodas 124554169
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2019-02-01 iki 2020-01-31 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirmą ar visą draudimo įmoką
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui įvykiui:	290 000,00 EUR (Du šimtai devyniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct) 290 000,00 EUR (Du šimtai devyniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA Įmokos mokėjimo grafikas:	1 071,00 EUR (Vienas tūkstantis septynisdešimt vienas EUR 00 ct) 268,00 EUR įmokėti iki 2019-02-01 268,00 EUR įmokėti iki 2019-05-01 268,00 EUR įmokėti iki 2019-08-01 267,00 EUR įmokėti iki 2019-11-01
IŠSKAITA	Besąlyginė - 1 500,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2019-01-24, Vilnius

PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugos PVM neapmokestinamos.

Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdymo tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.
Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:

KRIVITA, UAB

UAB „KRIVITA“
A.V.

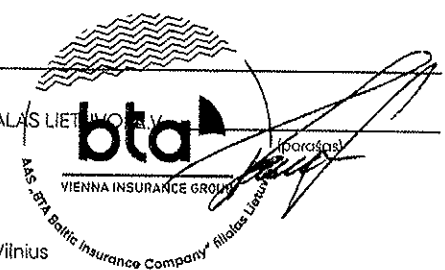
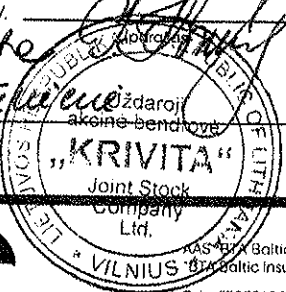
DRAUDIKO ATSTOVAS:

AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

JUS APTARNAVO:

COLEMONT DRAUDIMO BROKERIS, UADB8
Tel. 852109660, Konstitucijos pr. 26, LT-08105 Vilnius

bta
VIENNA INSURANCE GROUP



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt
SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

22daba769d67ac5095bd5c270a0163bf

80

Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo
vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas

Liudijimas/polisas

Nr. PCAD 056516

asmuo, manantis, kad draudikas, agentas ar papildomos veiklos tarpininkas draudimo teisiniuose santykiuose pažeidė jo teises ar teisėtus interesus, turi raštu kreiptis į draudiką su skundu, nurodydamas ginčo aplinkybes ir savo reikalavimus. Vartotojas privalo kreiptis į draudiką ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisių pažeidimą (detalesnė informacija www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudima). Draudikas privalo pateikti klientui atsakymą ne vėliau kaip per 14 dienų nuo skundo gavimo dienos.

Vartotojas, gavęs jo netenkinantį draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žirmūnų g. 151, LT-09128 Vilnius; www.lb.lt) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais ir skundus dėl draudiko veiklos.

Asmens duomenų apsauga

Šios sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu Draudikas kaip asmens duomenų valdytojas tvarko šios sutarties sąlygose nurodytus bei kitus su sutarties vykdymu Draudėjo (Apdraustąjo) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad audaryti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikus asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta.

Draudėjo (Apdraustąjo) asmens duomenys gali būti teikiami duomenų tvarkytojams (subrangovams), kurie atlieka tam tikrus darbus ar teikia paslaugas ir tvarko Draudėjo duomenis Draudiko, kaip duomenų valdytojo, vardu (žalių administravimo partneriai, informacinių technologijų bendrovės, perdraudimo bendrovės, tiek kiek to reikia sutarties administravimui ir vykdymui). Taip pat pagal užklausas teikiami valstybės institucijoms, bankams ir finansinės nuomos bendrovėms, skolų administravimo bendrovėms bei draudimo tarpininkams bet tik tiek, kiek tai atitinka BTA teisėtą interesą.

Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslius savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimumą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimumą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apdraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apdraustąjo) nurodytam duomenų valdytojui.

Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apdraustąjį. Draudėjas (Apdraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo apačioje paspausdamas nuorodą „atsakyti“ arba kreipdamasis į draudimo bendrovę nurodytais kontaktais.

Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apdraustasis) gali kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Valdytojo paskirto Duomenų apsaugos pareigūno kontaktiniai duomenys: duomenuapsauga@bta.lt. Detalesnė informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje www.bta.lt.

Patvirtinu, kad prieš sudarant draudimo sutartį, su draudimo liudijime nurodytų taisyklių sąlygomis buvau supažindintas, jas supratau ir taisyklių kopiją gavau.

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:

KRIVITA, UAB

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

UAB "KRIVITA" (UAB "KRIVITA")

DRAUDIKO ATSTOVAS:

AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOS A.S.

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

JUS APTARNAVO:

COLEMONT DRAUDIMO BROKERIS, UABBB

Tel. 852109660, Konstitucijos pr. 26, LT-08105 Vilnius

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, būveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija). Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. x. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt
SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259