

K UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ **RIVITA**

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 VI 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-043**

Vertinimo užsakovas:	VšĮ Klaipėdos Universitetas, į. k. 211951150
Vertinamo turto adresas:	Bijūnų g. 17, 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 29 lapai pagrindinio teksto ir 6 priedai, iš viso 84 lapai. 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.....	13
2.5. Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas	17
3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....	17
3.1. Lyginamasis metodas	17
3.1.1. Vertinamo turto rinkos vertės nustatymas lyginamuoju metodu.....	18
4. IŠVADA.....	28
PRIEDAI	30
Priedas Nr.1 TURTO APŽIŪROS AKTAS	31
Priedas Nr.2 2019-05-30 NTR CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS.....	32
Priedas Nr.3 VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO NUOTRAUKOS.....	35
Priedas Nr.4 NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS BYLOS KOPIJA	40
Priedas Nr.5 PAŽYMĖJIMO NR. 000103 KOPIJA.....	83
Priedas Nr.6 DRAUDIMO POLISO KOPIJA	84

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	Unikalus Nr.	Registro Nr.
1.	8206,05 m ² bendro ploto pastatas – politechnikos institutas (unikalus Nr. 2196-1001-2024), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2024	21/6651
2.	272,65 m ² bendro ploto pastatas – dirbtuvės (unikalus Nr. 2196-1001-2013), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2013	
3.	13,00 m ² užstatyto ploto pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 2196-1001-2046), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2046	
4.	Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (unikalus nr. 2196-1001-2057), esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje	2196-1001-2057	

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 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, registro Nr. 21/6651;
- Namų valdos techninės apskaitos 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 veiks 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 perkelti 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 nepadarytų.

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. mokyklų valdų, 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 patikrino teises į vertinamą turtą, tačiau detalčiai 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 VĮ 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 buvusių 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.

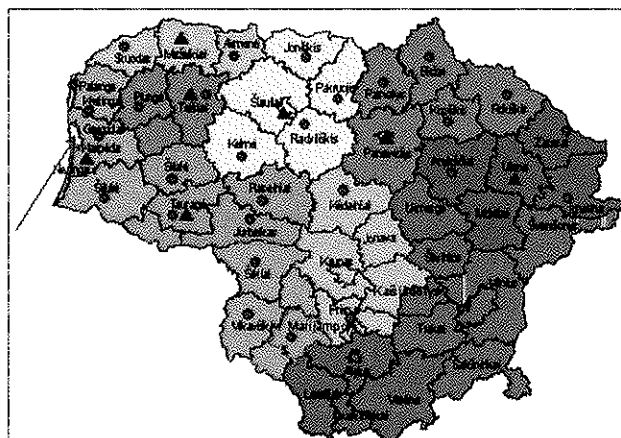
- Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo turto rinkos vertės, paveikus jį nenugalimai jėgai, iš esmės pasikeitus vertinamo turto būklei ar po įvykių bei vertinamo turto valdybos sprendimų, kurie gali atsirasti po vertinimo ataskaitos pateikimo užsakovui.
- Vertinimo ataskaita galioja tik 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 vertintoja 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 Bijūnų g. 17, Klaipėdoje, Klaipėdos miesto savivaldybėje. Šios savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje pateikiama 1 paveiksle, o detalesnė vertinamo turto vieta – 2 ir 3 paveiksluose.

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.



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

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 Kuršių marių – Smeltė. Dangės dešiniajame krante yra Naujamiestis (miesto centras), į šiaurę nuo jo, prie Baltijos – Giruliai (vasarvietė), Kuršių nerijoje – Smiltynė. Nauji gyvenamieji rajonai – Pempininkai, Naujakiemis, Alksnynė, Gedminai ir kt. – pastatyti po 1945 m.

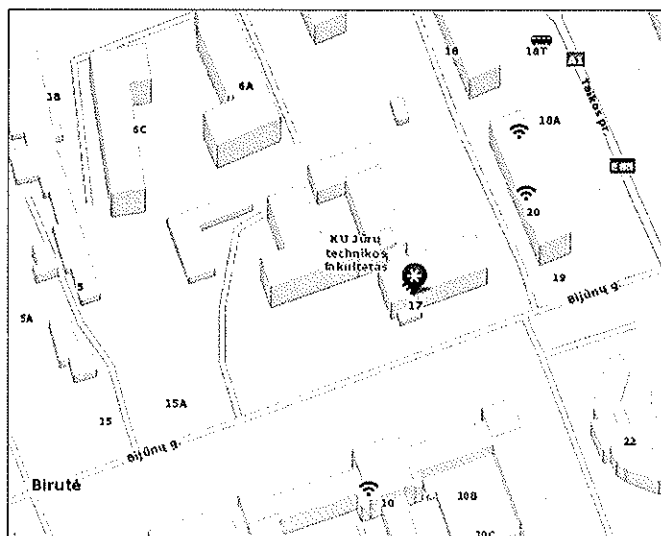
Klaipėdos senamiestis išsiskiria iš kitų Lietuvos senamiestų savo kompaktiškumu bei vokiškosios, skandinaviosios architektūros gausa. Tarpukariu šis senamiestis buvo laikomas vienas gražesnių Šiaurės Europos regione. Tai bene europietišiausias Lietuvos senamiestis, bet taip pat ir labiausiai suniokotas 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.

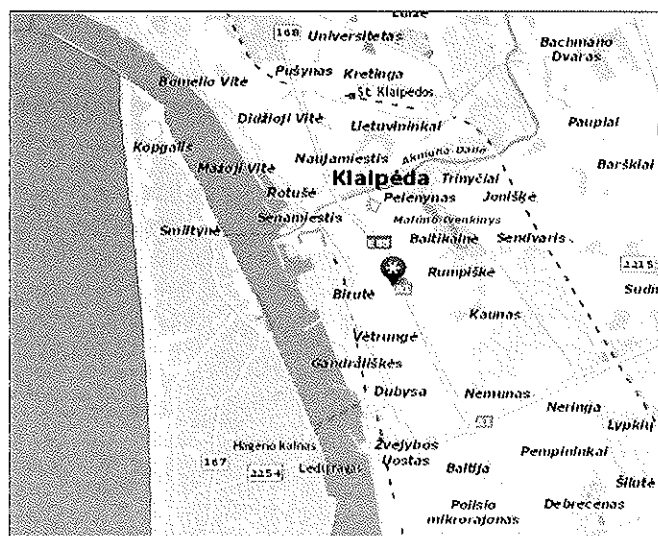
Klaipėda yra svarbus vakarų Lietuvos ekonomikos centras. Šalia miesto veikiantis uostas lemia tai, kad Klaipėda yra kartu ir labai svarbus transporto mazgas. Rytinėje miesto dalyje veikia Klaipėdos laisvoji ekonominė zona, leidžianti įmonėms gauti tam tikro lygio mokesťines lengvatas. Mieste didžiausia 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, Bijūnų g. 17, Klaipėdoje pažymėta raudonu apskritimu)¹



Paveikslas 3 Vertinamo turto vieta Klaipėdos m. sav. teritorijoje (vertinamo turto objektų vieta, Bijūnų g. 17, Klaipėdoje pažymėta raudonu apskritimu)²

Vertinamas turtas yra Klaipėdos miesto dalyje – Birutėje. Birutė – Klaipėdos miesto dalis, esanti tarp Taikos prospekto, Sausio 15-osios, Minijos bei Rūtų gatvių. Rytinėje rajono dalyje dominuoja penkiaaukščiai gyvenamieji silikatinių plytų pastatai, matomi nuo Taikos prospekto bei Sausio 15-osios gatvių. Vakarinėje rajono dalyje, netoli Minijos gatvės įsikūrę nemažai įvairiausių įmonių. Šioje rajono dalyje dominuoja dviaukščiai-triaukščiai gyvenamieji pastatai bei įvairių įmonių sandėliai, garažai. Šioje miesto dalyje įsikūrę nemažai mokymo įstaigų – Klaipėdos valstybinės kolegijos Technologijų fakultetas, Jūrų technikos fakultetas. Vertinamo turto teritorijoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji pastatai ir visuomeninės paskirties objektai. Vertinami objektai yra išsidėstę atokiau nuo Bijūnų gatvės ir

¹ <www.maps.lt> duomenys, UAB „Hnit-Baltic“, Vilnius, 2018, [interaktyvus], žiūrėta 2019-06-03;

² <www.maps.lt> duomenys, UAB „Hnit-Baltic“, Vilnius, 2018, [interaktyvus], žiūrėta 2019-06-03.

Taikos prospekto sankirtos, kuriuo dienos metu vyksta intensyvus eismas. Visai šalia, vos už 50 m yra Klaipėdos valstybinė kolegija, Technologijų fakultetas. Netoliese už maždaug 500 m yra Socialinių mokslų kolegija. Privažiavimas iki vertinamų objektų geras, kelio danga – asfaltas. Artimiausia ikimokyklinio ugdymo įstaiga: Klaipėdos lopšelis-darželis „Vėrinėlis“: (apytiksliai už 300 m). Artimiausia vidurinio ugdymo įstaiga: Klaipėdos Žaliakalnio gimnazija (apytiksliai už 650 m). Artimiausias prekybos centras: “Maxima” (apytiksliai už 300 m). Artimiausia medicinos įstaiga: Saulėtoji ambulatorija (apytiksliai už 400 m). Geras susisiekimas su kitomis miesto dalimis nuosavu ir visuomeniniu transportu. Visuomeninio transporto stotelė yra maždaug už 200 m. Iki Klaipėdos autobusų stoties atstumas apie 2,9 km, iki Klaipėdos geležinkelio stoties – 3 km. Iki Klaipėdos miesto centro apie 1,5 km.

Pagrindiniai vertinamo turto lokalizacijos privalumai: geras privažiavimas – kelio danga asfaltas, šalia miesto centras. Pagrindiniai vertinamų objektų lokalizacijos trūkumai: nuolat mažėjantis gyventojų skaičius.

Vertinamas turtas patenka į VĮ Registrų centro skirtą 20.11 verčių zoną. Šią verčių zoną VĮ Registrų centras apibūdina taip: „Zona, savo užstatymo pobūdžiu bei sklypų kainomis panaši į 20.10 zoną. Šias verčių zonas skiria verčių zona 20.6, kurioje nekilnojamojo turto kainos didesnės.“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. 21/6651.

8206,05 m² bendro ploto politechnikos institutas, unikalus nr. 2196-1001-2024, esantis Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Pastatas - Politechnikos institutas	
Unikalus daikto Nr.:	2196-1001-2024
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Mokslo
Pažymėjimas plane:	1C4p
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257.
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)-T8-62. 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: 2004-09-27 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 57-NR/04. 2. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma). Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823. Įregistravimo pagrindas: 2002-07-19 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 173-R/02

272,65 m² bendro ploto dirbtuvės, unikalus nr. 2196-1001-2013, esančios, Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Pastatas - Dirbtuvės	
Unikalus daikto Nr.:	2196-1001-2013
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Gamybos, pramonės
Pažymėjimas plane:	2P1p
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257.
Kitos daiktinės teisės :	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k.

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

211951150. Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-62. 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.

13,00 m² užstatyto ploto sandėlis, unikalus nr. 2196-1001-2046, esantis Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto Nr.:	2196-1001-2046
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane:	311p
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257.
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)-T8-62. 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.

Kiemo statiniai, unikalus nr. 2196-1001-2057, esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Priklausanti dalis:	1/1 priklauso pastatui Nr. 2196-1001-2024
Aprašymas / pastabos:	(kiemo aikštelė)
Unikalus daikto Nr.:	2196-1001-2057
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:	Kiti inžineriniai statiniai
Nuosavybė:	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257.
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)-T8-62. 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 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu, registro Nr. 21/6651, užsakovo pateikta namų valdos techninės apskaitos bylos kopija, viešai prieinama informacija, vertinamo turto natūriniais stebėjimais, duomenimis bei foto medžiaga, užfiksuotais apžiūros metu.

8206,05 m² bendro ploto politechnikos institutas, unikalus nr. 2196-1001-2024, esantis Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Vertinamas 8206,05 kv. m bendro ploto keturių aukštų politechnikos instituto pastatas (pažymėjimas plane 1C4p) pastatytas 1975 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, įrengtos poilsio zonos. Visuose aukštuose yra mokymui skirtos patalpos, auditorijos, darbo kabinetai. Pastate yra biblioteka, dirbtuvės ir didelė salė. Suremontuoti san. mazgai. Vertinamo pastato charakteristikos pateikiamos 3 lentelėje.

Lentelė 3 Vertinamo pastato charakteristikos

Aukštų skaičius:	4
Bendras plotas:	8206,05 kv. m
Pagrindinis plotas:	5190,43 kv. m
Tūris:	35583 kub. m
Užstatytas plotas:	2947,00 kv. m
Pastato, konstrukciniai elementai, inžinerinė įranga:	
Pamatai:	Betono
Sienos:	Plytos
Pertvaros:	Plytos
Perdengimai:	Gelžbetonis
Stogas:	Sutapdintas, stogo danga – ruberoidas
Inžinerinė įranga:	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, elektra
Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:	
Sienos:	Dažymas, tapetai, plytelės
Lubos:	Pakabinamos, dažymas
Durys:	Medinės, plastikinės
Langai:	Mediniai, plastikiniai
Grindys:	Linoleumas, plytelės, akmenų masė, laminuota danga, dažymas, parketas

Vertinamas pastatas yra greta Bijūnų gatvės važiuojamosios dalies, kurią nuo pastato skiria šaligatvis pėstiesiems. Teritorija aplink pastatą – prižiūrėta ir tvarkinga, žolė nupjauta. Šalia pastato auga seni medžiai ir krūmai. Kieme yra uždara, betono plytelėmis klota aikštelė automobiliams. Privažiavimas iki pastato yra patogus asfaltuota gatve.

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

272,65 m² bendro ploto dirbtuvės, unikalus nr. 2196-1001-2013, esančios, Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Vertinamas 272,65 kv. m bendro ploto vieno aukšto dirbtuvių pastatas (pažymėjimas plane 2P1p) pastatytas 1961 metais. Pastato sienos - plytos.

Vertinamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis yra gamybos, pramonės. Turto apžiūros metu pastebėta, kad vertinamas turtas yra eksploatuojamas, bet apleistas ir netvarkingas. Į pastatą yra keli įėjimai, vienoje iš pastato dalių yra remonto duobė, ant langų yra apsauginės metalinės grotos, kai kurie langai užkalti lentomis ir plokštėmis, stogo danga yra pažeista, ant stogo auga medžiai, daug kur išorinės pastato sienos suskilusios. Viduje lubos ir sienos sulietos, daug kur lupasi dažai. Apžiūros metu pastate buvo lengvasis automobilis, įvairūs įrenginiai, baldai, dėžės, dviračiai, statybinis laužas, dėvėtos padangos, automobilių dalys, įvairios cheminės priemonės ir kiti daiktai. Vertinamo pastato charakteristikos pateikiamos 4 lentelėje.

Lentelė 4 Vertinamo pastato charakteristikos

Aukštų skaičius:	1
Bendras plotas:	272,65 kv. m
Pagrindinis plotas:	260,04 kv. m
Tūris:	1445 kub. m
Užstatytas plotas:	319,00 kv. m
Pastato, konstrukciniai elementai, inžinerinė įranga:	
Pamatai:	Betonas
Sienos:	Plytos
Pertvaros:	Plytos
Perdengimai:	Gelžbetonis
Stogas:	Sutapdintas, stogo danga – ruberoidas
Inžinerinė įranga:	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, elektra
Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:	
Sienos:	Tinkuotos, dažytos
Lubos:	Tinkuotos, dažytos
Durys:	Medinės, metalinės
Langai:	Mediniai
Grindys:	Cementas

Vertinamas pastatas yra atokiau nuo Bijūnų gatvės važiuojamosios dalies, KU Jūrų technikos fakulteto kieme. Teritorija aplink pastatą tvarkinga. Šalia pastato auga keli medžiai ir krūmai. Prie pastato yra priblokuoti kiti statiniai, vienas iš jų (sandėlis 3I1p), kuris yra taip pat šiuo atveju vertinamas. Privažiavimas iki pastato yra patogus, kelio danga - asfaltas.

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

13,00 m² užstatyto ploto sandėlis, unikalus nr. 2196-1001-2046, esantis Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Vertinamas 13,00 kv. m užstatyto ploto vieno aukšto sandėlio pastatas (pažymėjimas plane 3I1p) pastatytas 1983 metais. Pastato sienos - plytos.

Vertinamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis yra pagalbinio ūkio. Turto apžiūros metu pastebėta, kad vertinamas turtas yra eksploatuojamas, bet apleistas ir netvarkingas. Pastatas yra padalintas į dvi dalis su atskirais įėjimais. Apžiūros metu pastate buvo senas čiužinys, sėdmaišis, daug šiukšlių, širšių lizdas ir kt. Vertinamo pastato charakteristikos pateikiamos 5 lentelėje.

Lentelė 5 Vertinamo pastato charakteristikos

Aukštų skaičius:		1	
Tūris:		33959 kub. m	
Užstatytas plotas:		2719,00 kv. m	
Pastato, konstrukciniai elementai, inžinerinė įranga:		Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:	
Pamatai:	Betonas	Sienos:	Be apdailos
Sienos:	Plytos	Lubos:	Nėra
Pertvaros:	Plytos	Durys:	Medinės
Perdengimai:	Mediniai	Langai:	Nėra
Stogas:	Vienšlaitis, stogo danga – asbestcementis	Grindys:	Betonas
Inžinerinė įranga:	Nėra		

Vertinamas pastatas yra atokiau nuo Bijūnų gatvės važiuojamosios dalies, KU Jūrų technikos fakulteto kieme. Teritorija aplink pastatą - tvarkinga. Sandėlis yra priblokuotas prie dirbtuvių pastato (2P1p), kuris yra taip pat šiuo atveju vertinamas. Privažiavimas iki pastato yra patogus, kelio danga - asfaltas.

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

Kiemo statiniai, unikalus nr. 2196-1001-2057, esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

Vertinami kiemo statiniai (pažymėjimas plane K, K1, K2) - kiemo aikštelė. Kiemo aikštelę sudaro: K – grindinys (betono plytelių), K1 – grindinys (betonas, asfaltas) K2 – grindinys (betono plytelių). Statiniai pradėti statyti 1975 metais ir pastatyti 1983 metais. Kiemo statiniai yra politechnikos instituto pastato (unikalus Nr. 2196-1001-2024) priklausiniai. Priklausanti dalis – 1/1.

Vertinamų statinių pagrindinė naudojimo paskirtis yra kiti inžineriniai statiniai. Turto apžiūros metu pastebėta, kad vertinamas turtas yra eksploatuojamas, tačiau aikštelės danga – susidėvėjusi, vietomis yra susidariusios duobės.

Atsižvelgiant į vertinamo turto aprašymą, apžiūros metu užfiksuotą informaciją, vertintojas priima, jog vertinamo turto būklė yra vidutinė. 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. gryniesiems turto pirkimais 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 grynusius 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 veiksnių 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 privačiam sektoriui (daugiausia lėtėjo 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 srutai 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 deficitą 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 toreikės 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 grynųjų 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 pervedimo-jimas	Pratesta kredito kortelės skola	Vartojimo paskolos		Paskolos individualio-sioms įmonėms ir partnerys-tėms	Sūsto paskolos				APRC ³	sudėtinis skolini-mosi kainos rodiklis	
	viena-dieniai	įspėja-moji laikotarpio iki 3 mėn.	sutarimo termino				pagal pradinį normos fiksa-vimo laikotarpį	BKMN ⁴		pagal pradinį normos fiksa-vimo 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.
	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	0,69	6,19	16,88	4,72	5,79	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	0,53	6,04	16,84	4,47	5,64	6,10	2,31	1,60	1,81	1,97	1,88	2,12	1,82
07	0,03	0,45	0,33	0,53	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	0,53	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	0,59	6,06	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 besikeičiantys euro zonos sudėties duomenys
² Įskaitant namų ūkiams paslaugas teikiančias ne pelno 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, mln. ¹	Neviršijąs užimtu- mas, %, palyginti su darbo jėga ¹	Nedarbas											Laisvų darbo viečių lygis ²
			iš viso		įgaliausias nedarbas, % palyginti su darbo jėga ¹	pagal amžių				pagal lytį				
			bedar- biai, mln.	%, palyginti su darbo jėga		suaugusieji		jaunimas		vyrų		moterų		
						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
Dalis %, 2016 m.			100.0			81.7		18.3		52.2		47.8		
2015	160,730	4,6	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	12,005	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	13,566	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	-

Šaltinis: Eurostatas ir ECB skaičiavimai

¹ Dėl sezoninio pakoreguota² Laisvų darbo vietų lygis – laisvų darbo vietų skaičius, padalintas iš užimtų darbo vietų skaičiaus ir laisvų darbo vietų skaičiaus sumos, išreikštas procentais

5.4. PF) paskolos euro zonos ne finansų bendrovėms ir namų ūkiams¹

(įimt: eurai ir metinis augimo tempas, dėl sezoninio pakoreguota; Dužiai ir augimo tempas laikotarpio pabaigoje, sandariai per laikotarpį)

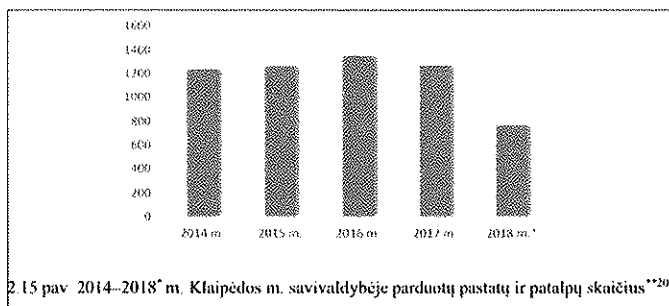
	Ne finansų bendrovėms ²					Namų ūkiams ³				
	iš viso		iš viso	iš viso	iš viso	iš viso		iš viso	iš viso	iš viso
	pakoreguotas paskolas ⁴	paskolas ⁵				pakoreguotas paskolas ⁴	paskolas ⁵			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Laisvų										
2015	4 287.1	4 286.9	1 951.8	760.7	2 474.5	5 988.7	5 543.5	686.3	3 949.1	765.3
2016	4 311.4	4 308.9	1 912.5	756.5	2 502.4	5 448.4	5 728.6	685.8	4 082.8	750.6
2017	4 326.4	4 364.4	987.7	820.3	2 548.5	5 999.1	5 885.6	664.4	4 216.5	728.1
2017 IV ketv.	4 326.4	4 364.4	987.7	820.3	2 548.5	5 999.1	5 885.6	664.4	4 216.5	728.1
2018 I ketv.	4 343.7	4 381.1	997.8	820.6	2 525.4	5 933.0	5 904.6	663.6	4 243.6	725.8
II ketv.	4 358.0	4 434.9	985.0	828.6	2 544.0	5 959.7	5 940.5	676.1	4 272.9	716.7
III ketv.	4 396.9	4 464.4	1 000.2	836.9	2 559.9	5 981.3	5 978.6	678.3	4 290.4	712.7
2018 05	4 390.3	4 413.0	1 007.1	824.6	2 549.3	5 927.8	5 888.9	668.9	4 259.6	721.6
06	4 358.0	4 434.9	985.0	828.6	2 544.0	5 959.7	5 940.5	676.1	4 272.9	716.7
07	4 381.8	4 461.9	997.8	833.2	2 551.8	5 974.6	5 954.4	673.9	4 285.4	715.3
08	4 394.3	4 452.8	1 001.0	835.0	2 558.4	5 992.2	5 972.2	677.6	4 309.2	715.4
09	4 396.9	4 464.4	1 000.2	836.9	2 559.9	5 981.3	5 978.6	678.3	4 310.4	712.7
10	4 403.4	4 468.8	985.0	844.6	2 574.5	5 918.9	5 956.1	681.5	4 323.5	710.8
Sandariai										
2015	-11.4	24.0	-50.5	32.0	7.8	97.2	75.3	21.2	80.1	-4.9
2016	82.5	100.2	-15.4	44.6	54.0	121.1	113.7	24.9	105.3	-8.3
2017	83.8	132.9	0.8	37.2	46.8	173.5	165.8	45.1	134.2	-5.8
2017 IV ketv.	31.8	51.8	10.8	30.8	30.2	48.1	44.5	12.3	36.8	-1.6
2018 I ketv.	38.2	38.7	16.7	5.8	35.8	39.4	45.6	11.2	27.5	6.7
II ketv.	17.0	48.0	-12.2	30.2	35.2	35.2	44.8	10.5	29.1	-4.6
III ketv.	48.3	48.1	16.5	30.3	22.1	43.9	48.5	10.6	40.5	-1.1
2018 05	23.7	21.0	4.4	4.6	34.5	31.9	14.8	3.8	6.3	-0.2
06	-20.8	13.3	-19.7	3.6	-4.5	13.7	16.2	2.6	13.9	-2.9
07	26.8	18.6	12.7	6.0	7.3	17.0	16.5	4.3	13.3	-0.7
08	13.6	12.6	3.5	5.9	8.2	18.0	17.3	4.1	13.9	6.0
09	9.4	17.2	0.3	2.4	6.7	14.9	14.8	2.1	13.3	-0.6
10	-4.8	3.8	-17.1	7.3	34.8	15.3	18.6	3.6	11.9	-0.9
Augimo tempas										
2015	-0.3	0.6	-4.5	4.4	8.3	1.0	1.4	3.7	2.1	-0.6
2016	1.9	2.4	-1.5	5.8	2.2	2.3	2.0	4.1	2.7	-1.9
2017	1.9	3.1	0.1	4.7	1.8	3.2	2.9	7.3	3.3	-0.8
2017 IV ketv.	1.9	3.1	0.1	4.7	1.8	3.2	2.9	7.3	3.3	-0.8
2018 I ketv.	2.3	3.3	2.7	4.4	1.4	3.0	2.9	7.2	3.0	-0.4
II ketv.	2.5	4.1	1.3	5.4	2.1	3.0	3.0	7.2	3.1	-1.1
III ketv.	3.2	4.3	3.3	4.6	2.7	3.1	3.2	6.9	3.2	-0.8
2018 05	2.8	3.7	3.5	4.7	1.9	3.1	2.9	7.2	3.1	-0.6
06	2.5	4.1	1.3	5.4	2.1	3.0	3.0	7.2	3.1	-1.1
07	3.0	4.1	2.7	5.5	2.3	3.3	3.0	7.2	3.4	-0.8
08	3.1	4.2	3.0	5.3	2.4	3.2	3.1	7.2	3.2	-0.8
09	3.2	4.3	3.3	4.6	2.7	3.1	3.2	6.9	3.2	-0.8
10	2.8	3.9	0.6	4.6	2.9	3.2	3.2	7.1	3.3	-0.7

Šaltinis: ECB

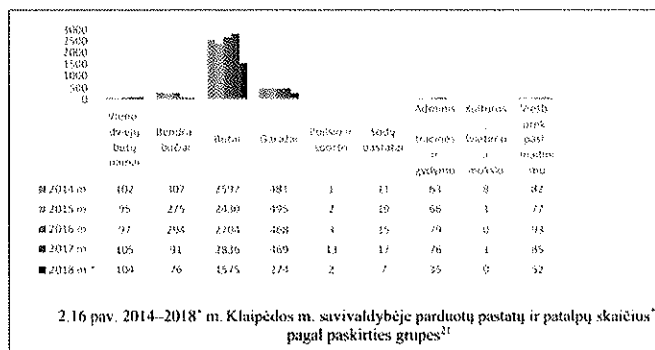
¹ Paskolų bendradarbiavimo tarybos darbo vadovėlis duomenys² Atitinkamai (E32) 2016 m. duomenys, 2014 m. gruodžio mėn. ne finansų įmonių kreditavimo bendrovėms ir ne finansų bendrovių kreditavimo bendrovėms (E32)³ Atitinkamai (E32) 2016 m. duomenys, 2014 m. gruodžio mėn. ne finansų įmonių kreditavimo bendrovėms ir ne finansų bendrovių kreditavimo bendrovėms (E32)⁴ Paskolų bendradarbiavimo tarybos darbo vadovėlis duomenys⁵ Paskolų bendradarbiavimo tarybos darbo vadovėlis duomenysŠaltinis: <https://www.lb.lt/leidiniai/ekonomikos-biuletinis-2018-m-nr-8>, žiūrėta 2019 06 03.

Klaipėdos m. savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018 * metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2016 metais, mažiausiai – 2014 m. 2017 metais perleista 6,00 proc. mažiau pastatų

ir patalpų nei 2016 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio– liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



Paveikslas 4 2014–2018* m. Klaipėdos m. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius.
(Šaltinis: Registrų centras)



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 plėtos 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:

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>>

$$RV = PV \times PK, \text{ čia}^5:$$

(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 datai įvykčius sandorius;

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. Vertinamo turto 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. 6 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 įvykčius sandorius;
2. Vieta;
3. Kainos tipas – kelių daiktų įsigijimo kaina;
4. Paskirtis (-ys);
5. Įsigytas plotas;
6. Įsigytas visas objektas, ne dalis;
7. Pastato statybos metai;
8. Pastato sienų medžiaga;
9. Inžinerinės komunikacijos;
10. Sandorio kompleksiskumas.

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.

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

Lentelė 6 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 pr. Nr. 20..30	2018-12	15.2	Pirkimas	9	Kelių daiktų įsigijimo kaina	1800000	Garažas	Pastatas	Garažų	20.03	20.03	100	1950	Plytos	-
								Mokslo įstaiga	Pastatas	Mokslo	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	Mokslo	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	Mokslo įstaiga	Pastatas	Mokslo	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	-	-	100	1968	Plytos	-	
								Pastatas	Kolegija	Mokslo	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 statiniai	Kiti inžineriniai statiniai	-	-	100	1990	-	-
								Pastatas	Instituto patalpos	Mokslo	1121,12	1121,12	100	1985	Gelžbetonio plokštės	CŠ, KV, KNŠ, E

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

Nustatant turto vertę pataisos skaičiuojamos lyginamajam vienetai – 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:

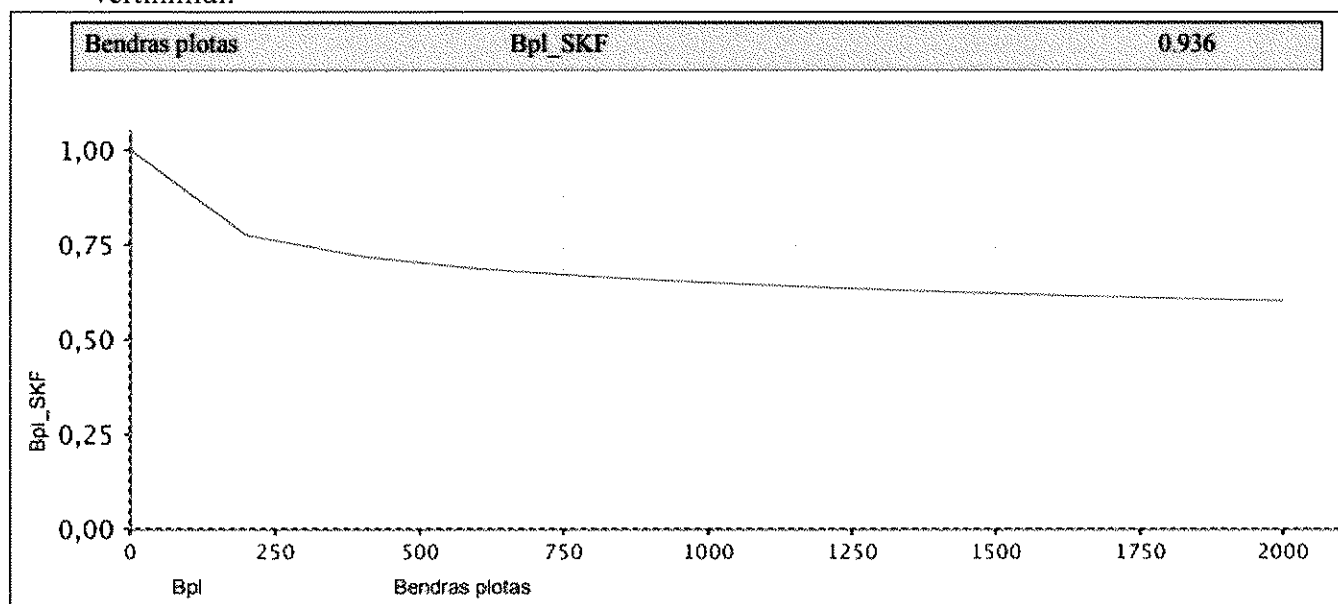
- *Finansavimo sąlygų koeficientas (k_1)* – parodo, kokiomis sąlygomis (pirkimas, pirkimas išsimokėtinai, lizingo būdu ar panašiai) lyginamieji objektai buvo pirkti–parduoti. Skaičiavimams atrinkti lyginamieji objektai yra parduoti tomis pačiomis sąlygomis, todėl visiems lyginamiesiems objektams taikomas 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 objektų tipą bei pagrindinę tikslinę paskirtį, sandorių kompleksiskumą, 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, 20.11 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 VI 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 paskirties 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) – 8206,05 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 7 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.

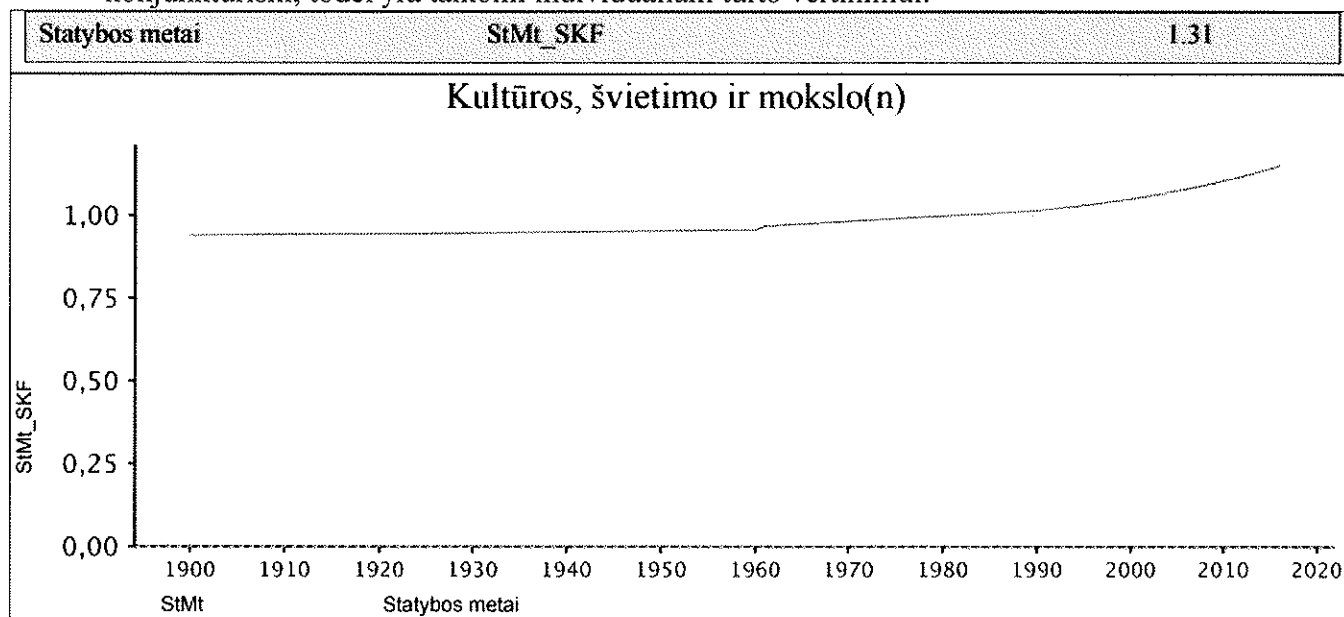
Toliau apskaičiuojami lyginamiesiems objektams taikomi įsigyto ploto pataisos koeficientai, palyginant vertinamo ir lyginamųjų objektų nustatytus įsigyto ploto koeficientus.

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 7 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.) – 1975 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 7 paveiksle pateikta diagrama, nustatomos vertikalios ašies ir pastatų statybos metų koeficientų reikšmės vertinamam ir kiekvienam lyginamajam objektui.

Vert. objektas: *Vertikali ašis – $0,99 >>> 0,99^{1,31} = 0,99$;*

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. 1: *Pataisa – $0,99 / 0,94 = 1,0532 \sim 1,05$; t. y. pataisa – 1,05;*

Lyg. objektas Nr. 2: *Pataisa – $0,99 / 0,94 = 1,0532 \sim 1,05$; t. y. pataisa – 1,05;*

Lyg. objektas Nr. 3: *Pataisa – $0,99 / 1,01 = 0,9802 \sim 0,98$; t. y. pataisa – 0,98.*

- *Pastato sienų medžiagos koeficientas (k_s)* – 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. 7 lentelę). 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 7 Kultūros, švietimo ir mokslo (n) pastatų sienų medžiagos koeficientų reikšmės (Šaltinis: VĮ Registrų centras)

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn SKL		Laipsnis: 1.23	
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 7 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

sienu 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 7 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 lyginamųjų objektų Nr. 1, Nr. 2, sandoriuose yra tam tikrų pagalbinio ūkio pastatų ir/ar statinių, todėl šiems lyginamiesiems taikomas $1,00$ pataisos koeficientas. Tuo tarpu likusiame lyginamojo turto sandoryje Nr. 3 nėra jokių papildomų priklausinių, todėl vertintojas analizuoja kokią įtaką pardavimo kainai turi šis faktorius.*

Lentelė 8 Pagalbinio ūkio pastatų, kiemo statinių, kitų inžinerinių statinių ir (ar) jų dalių 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
2	451,91	Yra	1,5211 ~ (1,52)
3	297,10	Nėra	

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

Remiantis gauta išvada nustatoma, jog nekilnojamojo turto sandorio su tam tikrais papildomais priklausiniais kaina yra apie 52 proc. didesnė nei objekto be jokių papildomų 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, kadangi vertinamo turto ir potencialiai lyginamojo turto priklausiniai itin prastos būklės, netinkami naudojimui ir yra visiškai nusidėvėję. 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, todėl ir dėl šios ypatybės galima pagrįstai teigti, jog lyginamasis objektas nr. 3 turi kitus statinius.

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 9 lentelėje ir toliau tekstinėje dalyje.

Lentelė 9 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				1800000.00		820000.00		293250.00	
Pardavimo kaina, Eur/m ²				276,67		430.43		261.57	
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	Bijūnų g. 17, Klaipėda; 20.11 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	Išgytas plotas, m ²	8206.05	(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.	1975	1936	1,05	1929	1,05	1985	0.98
		Pataisyta 1 m ² kaina			290,50		451.95		243.52
	k_8	Pastato sienų medžiaga	Plytos	Plytos	1.00	Plytos	1.00	Gelžbetonio plokštės	1.22
		Pataisyta 1 m ² kaina			290,50		451.95		297.10
	k_9	Pagalb. ūkio past., kiemo stat., kitų inžiner. stat.	Yra	Yra	1	Yra	1	Nėra	1
		Pataisyta 1 m ² kaina			290,50		451.95		297.10
Koreguota kaina, Eur/m ²				POK_1	290,50	POK_2	451,95	POK_3	297,10

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:

$$RV = (POK_1 + POK_2 + POK_3) / 3 = (290,50 + 451,95 + 297,10) / 3 = 346,52 \text{ Eur/m}^2$$

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 vertę rinkoje atspindi vertė lygi 346,52 Eur.

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

$$8206,05 \text{ kv. m} \times 346,52 \text{ Eur/kv. m} = 2\,843\,560,45 \text{ Eur} \sim 2\,844\,000 \text{ Eur}$$

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. Parduoiant 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.

8206,05 m² bendro ploto pastato – politechnikos instituto (unikalus Nr. 2196-1001-2024), 272,65 m² bendro ploto pastato – dirbtuvių (unikalus Nr. 2196-1001-2013), 13,00 m² užstatyto ploto pastato – sandėlio (unikalus Nr. 2196-1001-2046) ir Kitų inžinerinių statinių – Kiamo statinių (unikalus nr. 2196-1001-2057), esančių Bijūnų g. 17, Klaipėdoje, rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, vertinimo datai (2019-05-31) yra 2 844 000 (du milijonai aštuoni šimtai keturiasdešimt keturi tūkstančiai) eurų.

Atsižvelgiant į tai, jog šioje vertinimo ataskaitoje objektas vertinamas finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, žemiau pateikiame nustatytos rinkos vertės hipotetinį išskaidymą. Šis rinkos vertės išskaidymas yra atliekamas finansinių ataskaitų pildymo tikslu, remiantis VĮ Registrų centro NTR išrašuose pateiktomis statinių vidutinėmis vertėmis.

NTR išrašė: politechnikos instituto ir kiemo statinių vidutinė rinkos vertė – 2 614 100 Eur. (kadangi kiemo statiniai yra šio pastato priklausiniai, tai jų vertė nėra išskiriama ir laikoma, jog ji yra įskaičiuota į pastato vertę)

Dirbtuvių vidutinė rinkos vertė – 15 900 Eur.

Sandėlio vidutinė rinkos vertė – 1230 Eur.

Šiuo atveju:

politechnikos instituto ir kiemo statinių dalis bendroje vertėje sudaro – 99,35%

$$2614000 \times 100 / (2614000 + 15900 + 1230) = 99,35\%$$

Dirbtuvės bendroje vertėje sudaro – 0,60%

$$15\,900 \times 100 / (2614000 + 15900 + 1230) = 0,60\%$$

Sandėlis bendroje vertėje sudaro – 0,05%

$$1230 \times 100 / (2614000 + 15900 + 1230) = 0,05\%$$

Vertinamos nekilnojamojo turto, esančio Bijūnų g. 17, Klaipėdoje, nustatyta rinkos vertė – 2 844 000 Eur. Nustatytos rinkos vertės hipotetinį išskaidymą finansinių ataskaitų pildymo tikslu apskaičiuojame sekančiai:

Vertinamojo turto objekto politechnikos institutui ir kiemo statiniams tenkanti rinkos vertė:

$$2\,844\,000 \text{ Eur} \times 99,35 / 100 = 2\,825\,514 \text{ Eur} \sim 2\,826\,000 \text{ Eur}$$

Dirbtuvės tenkanti rinkos vertės dalis:

$$2\,844\,000 \text{ Eur} \times 0,60 / 100 = 17\,064 \text{ Eur} \sim 17\,100 \text{ Eur}$$

Sandėliui tenkanti rinkos vertės dalis:

$$2\,844\,000 \text{ Eur} - 2\,826\,000 - 17\,100 = 900 \text{ Eur}$$

Lentelė 10 Nustatyta rinkos vertės hipotetis išskaidymas finansinių ataskaitų pildymo tikslu

Nekilnojamas daiktas	Unikalus Nr.	Nustatytos rinkos vertės hipotetinis išskaidymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu, Eur
8206,05 m ² bendro ploto pastatas – politechnikos institutas (unikalus Nr. 2196-1001-2024), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2024	2 826 000 (du milijonai aštuoni šimtai dvidešimt šeši tūkstančiai)
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (unikalus nr. 2196-1001-2057), esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje	2196-1001-2057	
272,65 m ² bendro ploto pastatas – dirbtuvės (unikalus Nr. 2196-1001-2013), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2013	17 100 (septyniolika tūkstančių vienas šimtas)
13,00 m ² užstatyto ploto pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 2196-1001-2046), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2046	900 (devyni šimtai)
Viso:		2 844 000 (du milijonai aštuoni šimtai keturiasdešimt keturi tūkstančiai)

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.	8206,05 m ² bendro ploto pastatas – politechnikos institutas (unikalus Nr. 2196-1001-2024), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2024	21/6651
2.	272,65 m ² bendro ploto pastatas – dirbtuvės (unikalus Nr. 2196-1001-2013), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2013	
3.	13,00 m ² užstatyto ploto pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 2196-1001-2046), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2196-1001-2046	
4.	Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (unikalus nr. 2196-1001-2057), esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje	2196-1001-2057	

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

Obj. Nr.	Objekto pavadinimas	Objekto valdymo teisė ir savininkas	Kitos daiktinės teisės
1.	8206,05 m ² bendro ploto pastatas – politechnikos institutas (unikalus Nr. 2196-1001-2024), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555. [registravimo pagrindas: 1993-04-15, Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257.	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos Universitetas, a.k. 211951150. [registravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo – perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-62; 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.
2.	272,65 m ² bendro ploto pastatas – dirbtuvės (unikalus Nr. 2196-1001-2013), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje		
3.	13,00 m ² užstatyto ploto pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 2196-1001-2046), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje		
4.	Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (unikalus nr. 2196-1001-2057), esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje		

4. Vertinimo atvejis: Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas

5. Vertinimo tikslas: Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perdavimo 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, esančio Bijūnų g. 17, Klaipėdoje, rinkos vertė, nustatyta vertinimo datai (2019-05-31) yra:

Obj. Nr.	Objekto pavadinimas	Rinkos vertė, Eur
<u>2 844 000 (du milijonai aštuoni šimtai keturiasdešimt keturi tūkstančiai), tame skaičiuje:</u>		
<i>Nustatytos rinkos vertės hipotetinis išskaidymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu, Eur</i>		
1.	8206,05 m ² bendro ploto pastatas – politechnikos institutas (unikalus Nr. 2196-1001-2024), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	2 826 000 (du milijonai aštuoni šimtai dvidešimt šeši tūkstančiai)
2.	Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (unikalus nr. 2196-1001-2057), esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje	
3.	272,65 m ² bendro ploto pastatas – dirbtuvės (unikalus Nr. 2196-1001-2013), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	17 100 (septyniolika tūkstančių vienas šimtas)
4.	13,00 m ² užstatyto ploto pastatas – sandėlis (unikalus Nr. 2196-1001-2046), esantis Bijūnų 17, Klaipėdoje	900 (devyni šimtai)

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 ateityje neteiks tretiesiems asmenims.

UAB „Krivita“ turto vertintojas,

Valdas Seliukas

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

UAB „Krivita“ l.e.p. 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

8206,05 m² bendro ploto pastatas – politechnikos institutas (unikalus Nr. 2196-1001-2024), 272,65 m² bendro ploto pastatas - dirbtuvės (unikalus nr. 2196-1001-2013), 13,00 m² užstatyto ploto pastatas – sandėlis (unikalus nr. 2196-1001-2046) ir kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (unikalus nr. 2196-1001-2057), esantys Bijūnų g. 17, Klaipėdoje

APŽIŪROS AKTAS

2019-05-31 Nr. 19-I-043
(data)

Bijūnų g. 17, Klaipėdoje
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Bijūnų g. 17, Klaipėda

2. Apžiūros data 2019 m. gegužės mėn. 31 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 10 val. 52 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
detalesnė žiūrėti vertinimo ataskaitoje

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

Taip

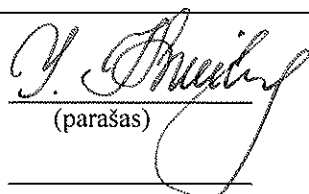
Ne



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.: 21/6651
Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais
Sudarymo data: 2003-05-27
Adresas: Klaipėda, Bijūnų g. 17

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas
Aprašymas / pastabas: Žemės naudojimo būdas ir pobūdis - visuomeninės paskirties teritorija; mokymo, mokslo, švietimo įstaigoms ir patalpoms esamuose bei projektuojamuose statiniuose įrengti.
Unikalus daikto numeris: 2101-0005-0300
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 2101/0005:300 Klaipėdos m. k.v.
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita
Žemės sklypo plotas: 1.4966 ha
Užstatyta teritorija: 1.4966 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Indeksuota žemės sklypo vertė: 63310 Eur
Žemės sklypo vertė: 39569 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 766045 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2012-12-06
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Kadastro duomenų nustatymo data: 2003-05-19

2.2.

Pastatas - Politechnikos institutas
Unikalus daikto numeris: 2196-1001-2024
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo
Žymėjimas plane: 1C4p
Statybos pradžios metai: 1975
Statybos pabaigos metai: 1975
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: 4
Bendras plotas: 8206.05 kv. m
Pagrindinis plotas: 5190.43 kv. m
Tūris: 35583 kub. m
Užstatytas plotas: 2947.00 kv. m
Koordinatė X: 6177742.13
Koordinatė Y: 320472.87
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 2857924 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 21 %
Atkuriamoji vertė: 2257760 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 2614000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1994-07-07

2.3.

Pastatas - Dirbtuvės
Unikalus daikto numeris: 2196-1001-2013
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gamybės, pramonės
Žymėjimas plane: 2P1p
Statybos pradžios metai: 1961
Statybos pabaigos metai: 1961
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: 272.65 kv. m
Pagrindinis plotas: 260.04 kv. m
Tūris: 1445 kub. m
Užstatytas plotas: 319.00 kv. m
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 124000 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 68 %
Atkuriamoji vertė: 39800 Eur
Vidutinė rinkos vertė: 15900 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Atkuriamoji vertė
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1994-07-07

2.4.

Pastatas - Sandėlis
Unikalus daikto numeris: 2196-1001-2046
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio
Žymėjimas plane: 3I1p
Statybos pradžios metai: 1983
Statybos pabaigos metai: 1983
Baigtumo procentas: 100 %

Šildymas: Nėra
Vandentiekis: Nėra
Nuotekų šalinimas: Nėra
Sienos: Plytos
Aukštų skaičius: 1
Tūris: 33 kub. m
Užstatytas plotas: 13.00 kv. m
Vidutinė rinkos vertė: 1230 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-06
Kadastro duomenų nustatymo data: 1994-07-07

- 2.5. Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai
Priklausanti dalis: 1/1 priklausio pastatui Nr. 2196-1001-2024, aprašytam p. 2.2.
Aprašymas / pastabos: (kiemo aikštelė)
Unikalus daikto numeris: 2196-1001-2057
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai
Statybos pradžios metai: 1975
Statybos pabaigos metai: 1975
Baigtumo procentas: 100 %
Kadastro duomenų nustatymo data: 1994-07-07

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 4.2. Nuosavybės teisė
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555
Daiktas: pastatas Nr. 2196-1001-2024, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 2196-1001-2013, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 2196-1001-2046, aprašytas p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 2196-1001-2057, aprašyti p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257
Įrašas galioja: Nuo 1993-04-28

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. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-06-11 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 13VJ-(14.13.2.)-222
Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.
Įrašas galioja: Nuo 2012-06-15

6. Kitos daiktinės teisės:

- 6.1. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Servituto turėtojas: AB LESTO, a.k. 302577612
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-12-06 Servituto sutartis Nr. GB-9027
Plotas: 0.0006 ha
Aprašymas: Servitutas pažymėtas žemės sklypo plane taškais 27-28-29-30
Įrašas galioja: Nuo 2013-03-05
- 6.2. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Servituto turėtojas: AB LESTO, a.k. 302577612
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-12-06 Servituto sutartis Nr. GB-9027
Plotas: 0.0006 ha
Aprašymas: Servitutas pažymėtas žemės sklypo plane taškais 27-28-29-30
Įrašas galioja: Nuo 2013-03-05
- 6.3. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Servituto turėtojas: AB LESTO, a.k. 302577612
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-12-06 Servituto sutartis Nr. GB-9027
Plotas: 0.0006 ha
Aprašymas: Servitutas pažymėtas žemės sklypo plane taškais 27-28-29-30
Įrašas galioja: Nuo 2013-03-05
- 6.4. Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150
Daiktas: pastatas Nr. 2196-1001-2024, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 2196-1001-2013, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 2196-1001-2046, aprašytas p. 2.4.
kiti statiniai Nr. 2196-1001-2057, aprašyti p. 2.5.
Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-62
2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513
Įrašas galioja: Nuo 2012-12-14
- 6.5. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Aprašymas: Teisė aptarnauti pož. inžinerines komunikacijas ir transformatorinę sklype.
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. Nekišiojamasis daiktas yra nekišiojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2017-08-07 Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 08-02

7.2.

Sudaryta panaudos sutartis
Panaudos gavėjas: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2012-08-02 Panaudos sutartis Nr. 13SUN-(14.13.59.)-10
Plotas: 1,4785 ha
Įrašas galioja: Nuo 2012-08-07
Terminas: Nuo 2012-08-02 iki 2080-08-02

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. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities 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. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0,224 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.3. **XIV. Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0,0327 ha
Aprašymas: Transformatorinės apsaugos zona.
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.4. **IX. Dujotiekių apsaugos zonos**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0,0676 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.5. **VI. Elektros linijų apsaugos zonos**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0,1188 ha
Įrašas galioja: Nuo 2003-05-27
- 9.6. **I. Ryšių linijų apsaugos zonos**
Daiktas: žemės sklypas Nr. 2101-0005-0300, aprašytas p. 2.1.
Įregistravimo pagrindas: 2003-05-26 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 13.6-1661
Plotas: 0,0136 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. 2196-1001-2024, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2004-09-27 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 57-NR/04
Įrašas galioja: Nuo 2004-10-15
- 10.2. **Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)**
Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823
Daiktas: pastatas Nr. 2196-1001-2024, aprašytas p. 2.2.
Įregistravimo pagrindas: 2002-07-19 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 173-R/02
Įrašas galioja: Nuo 2002-07-25

11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2019-05-30 15:28:29

Dokumentą atspausdino



IRMANTA KRIKŠČIŪNIENĖ

**VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO NUOTRAUKOS DARYTOS
APŽIŪROS METU (2019-05-31)**



Pastato – politechnikos instituto išorės fragmentai



Pastato – politechnikos instituto išorės fragmentai



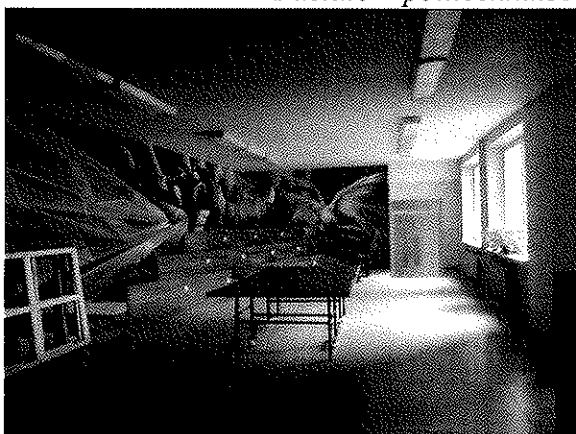
Pastato – politechnikos instituto išorės fragmentai



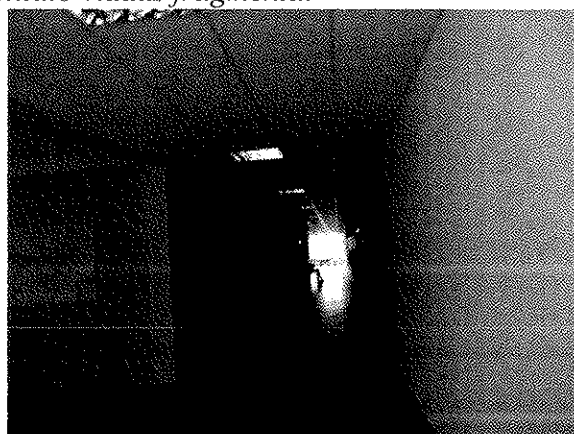
Pastato – politechnikos instituto išorės ir kiemo statinių fragmentai



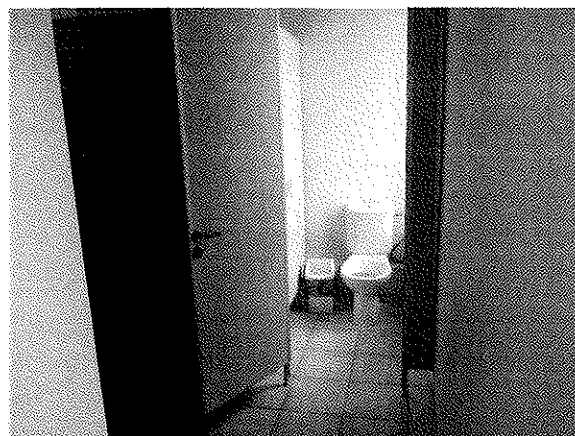
Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



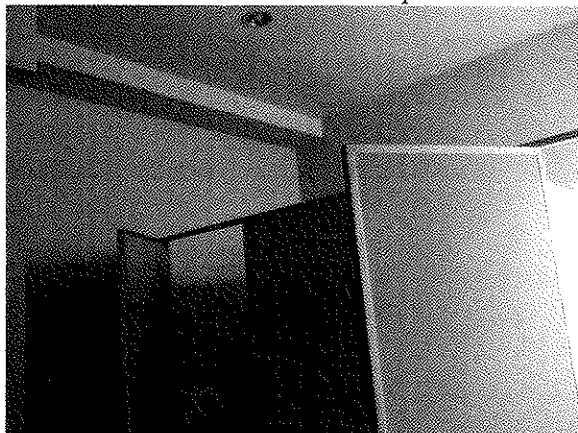
Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



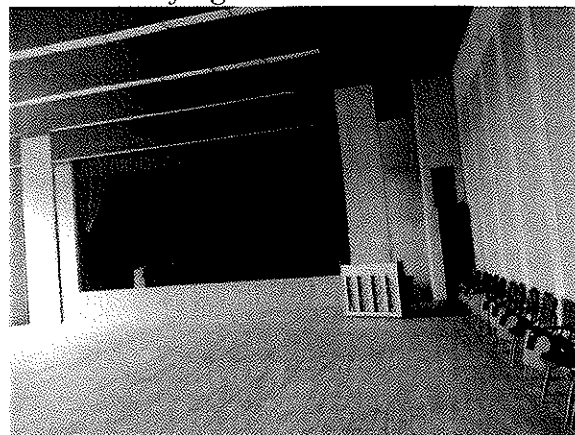
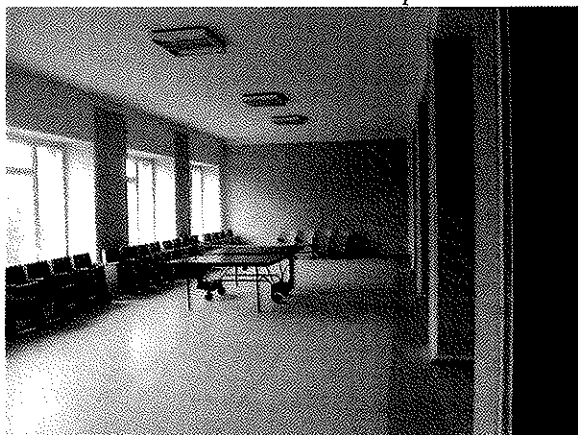
Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



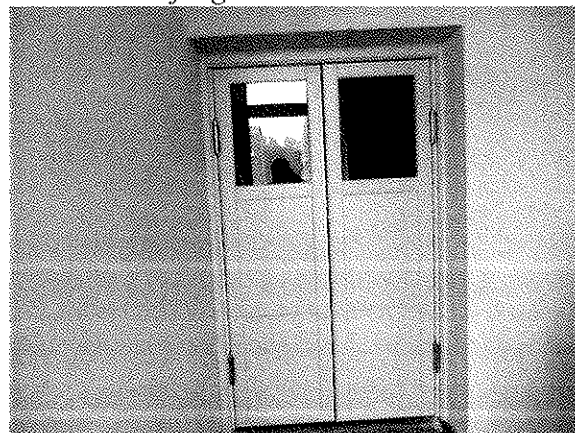
Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



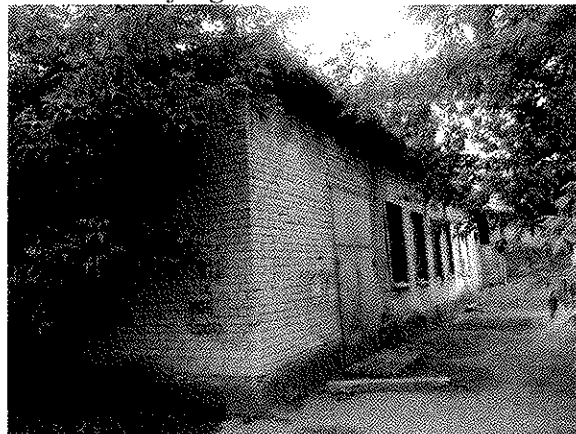
Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



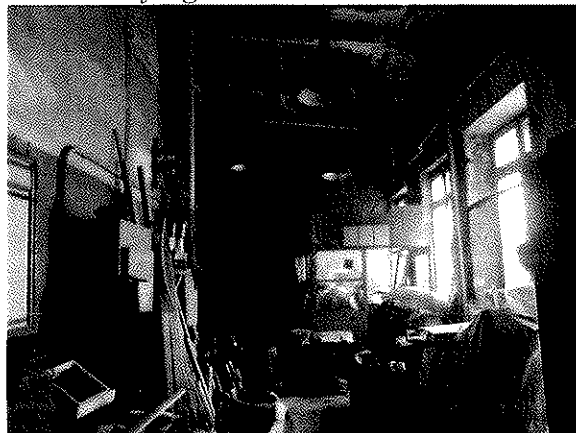
Pastato – politechnikos instituto vidaus fragmentai



Pastato – dirbtuvių išorės ir kiemo statinių fragmentai



Pastato – dirbtuvių išorės ir vidaus fragmentai



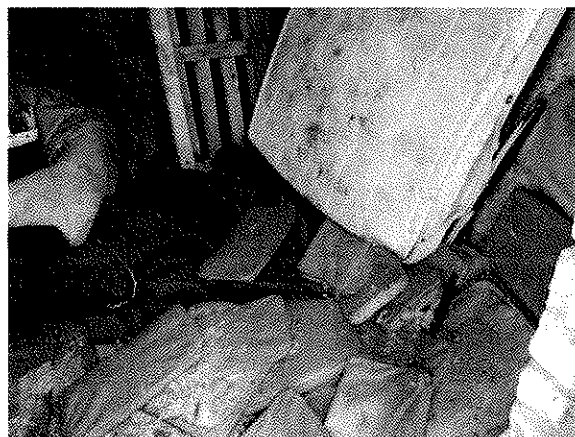
Pastato – dirbtuvių vidaus fragmentai



Pastato – dirbtuvių išorės ir vidaus fragmentai

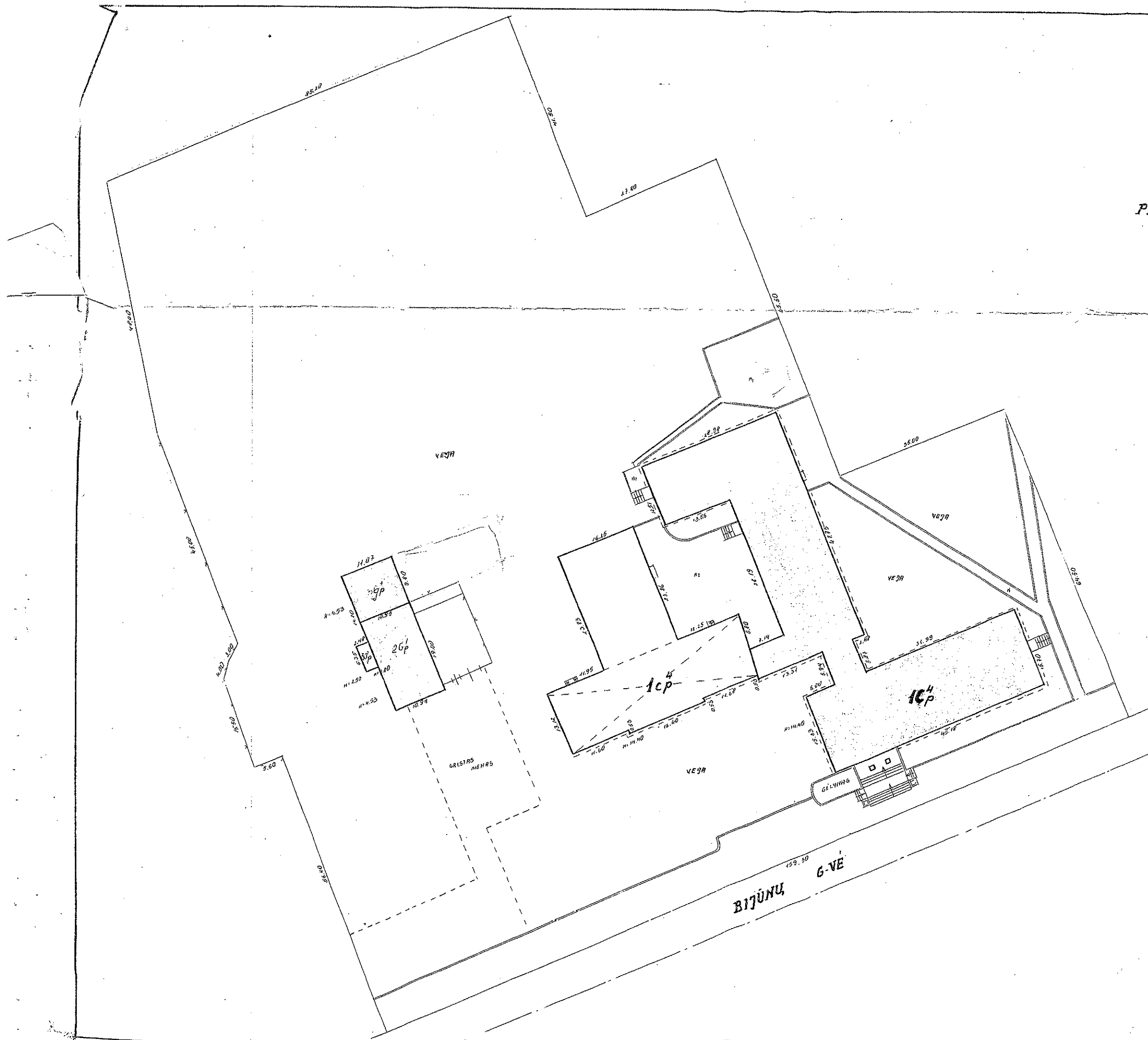


Pastato – sandėlio išorės fragmentai



Pastato – sandėlio vidaus fragmentai

5

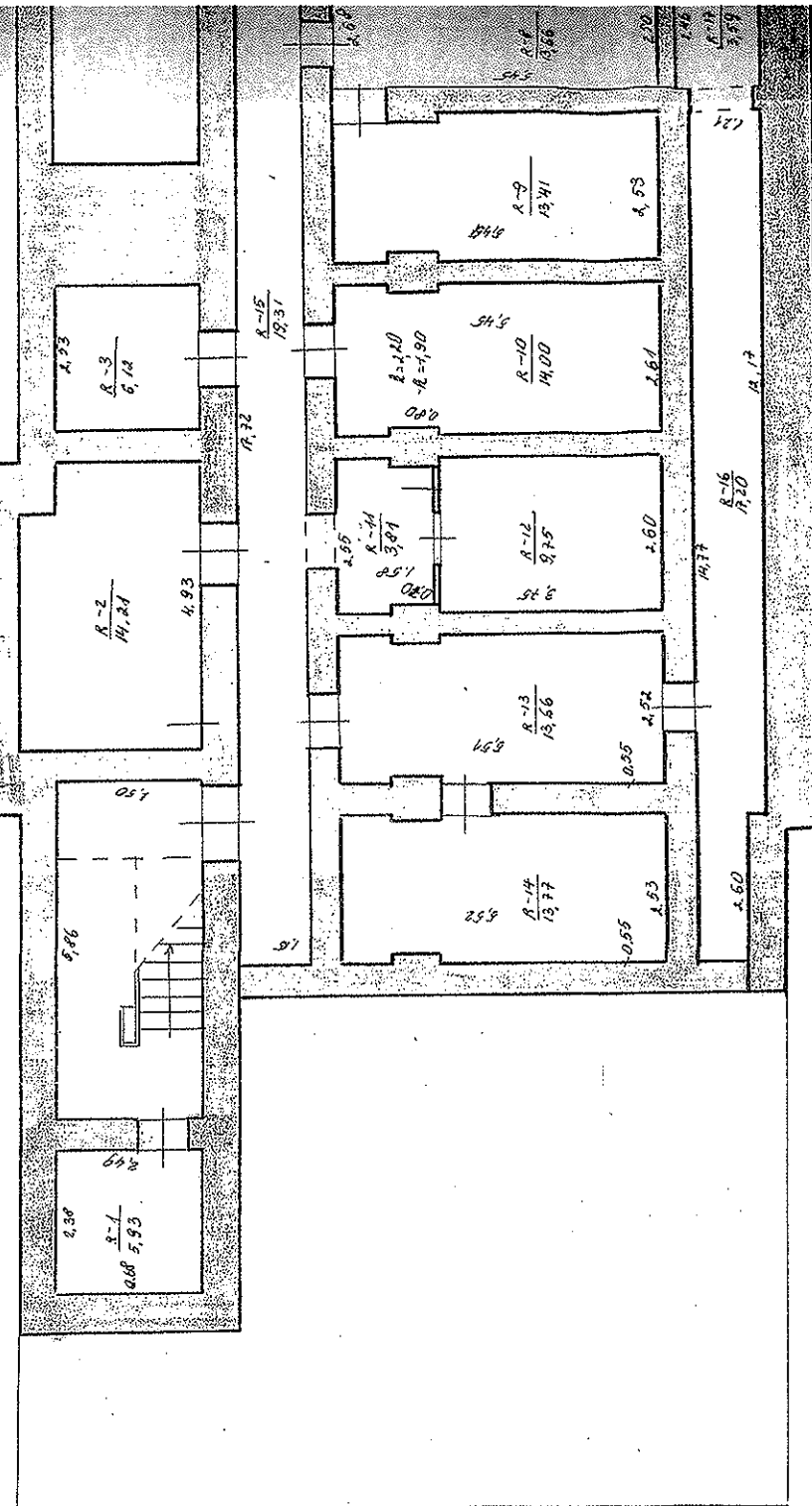


UTSR

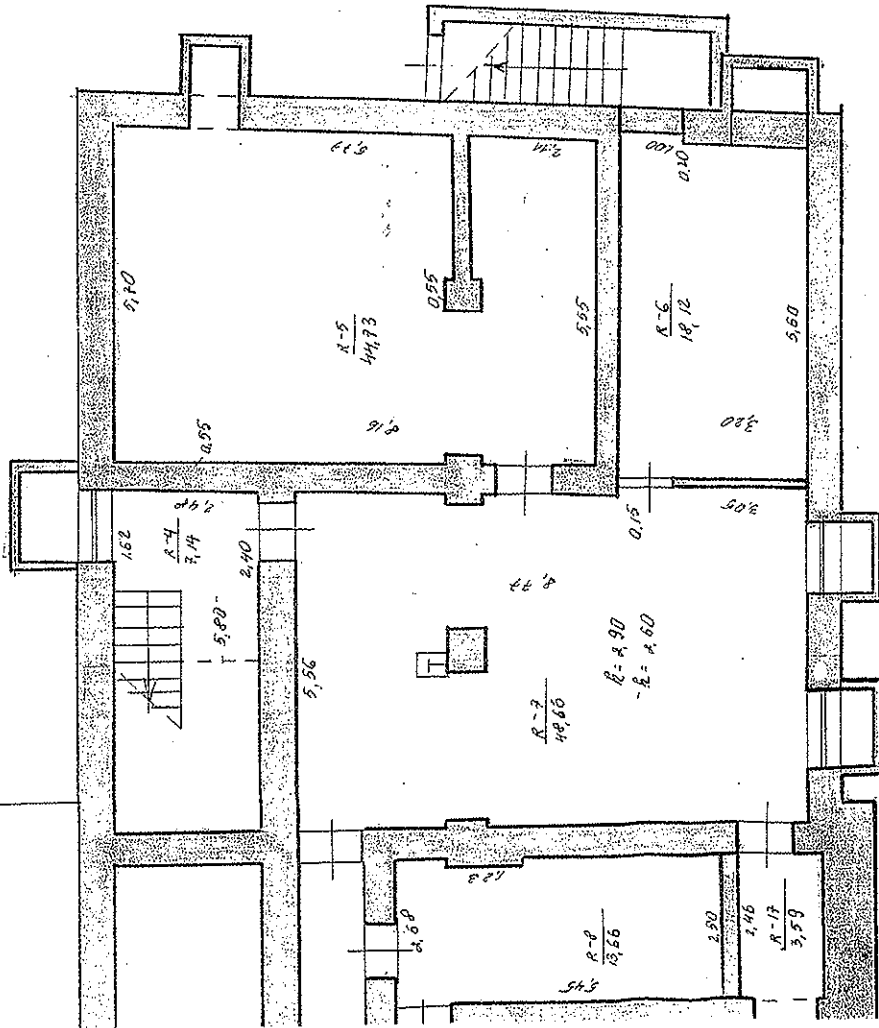
Klasifikasi Tindakan Investigasi

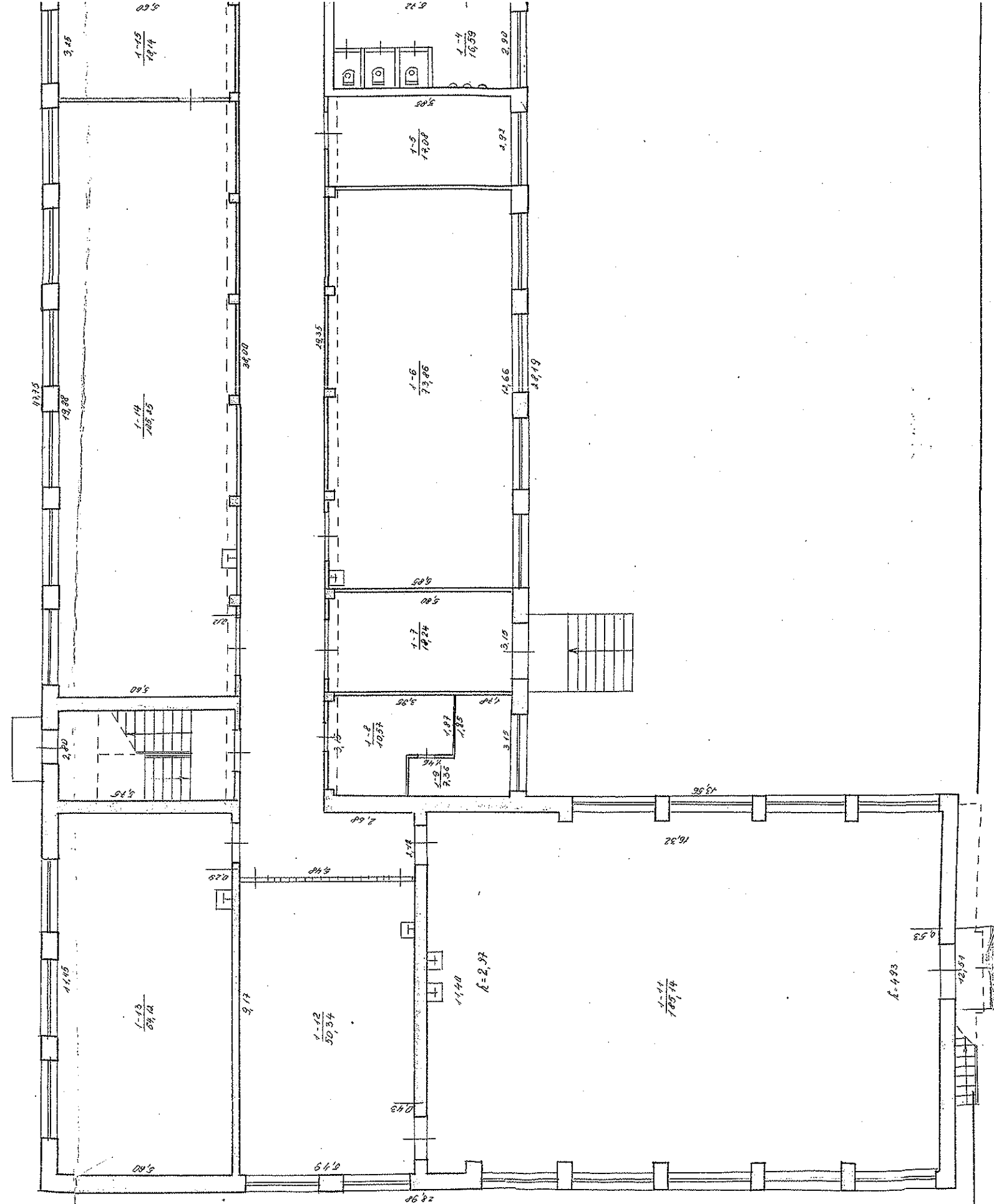
Siklus

ALIRAN ALAMIAH		ALIRAN ALAMIAH	
Inventarisasi No.	100	Aliran Alamiah	Aliran Alamiah
Raj.	100	Aliran Alamiah	Aliran Alamiah
156		I. Valsmanski's	Aliran Alamiah
86	89	16	Aliran Alamiah 1: 500

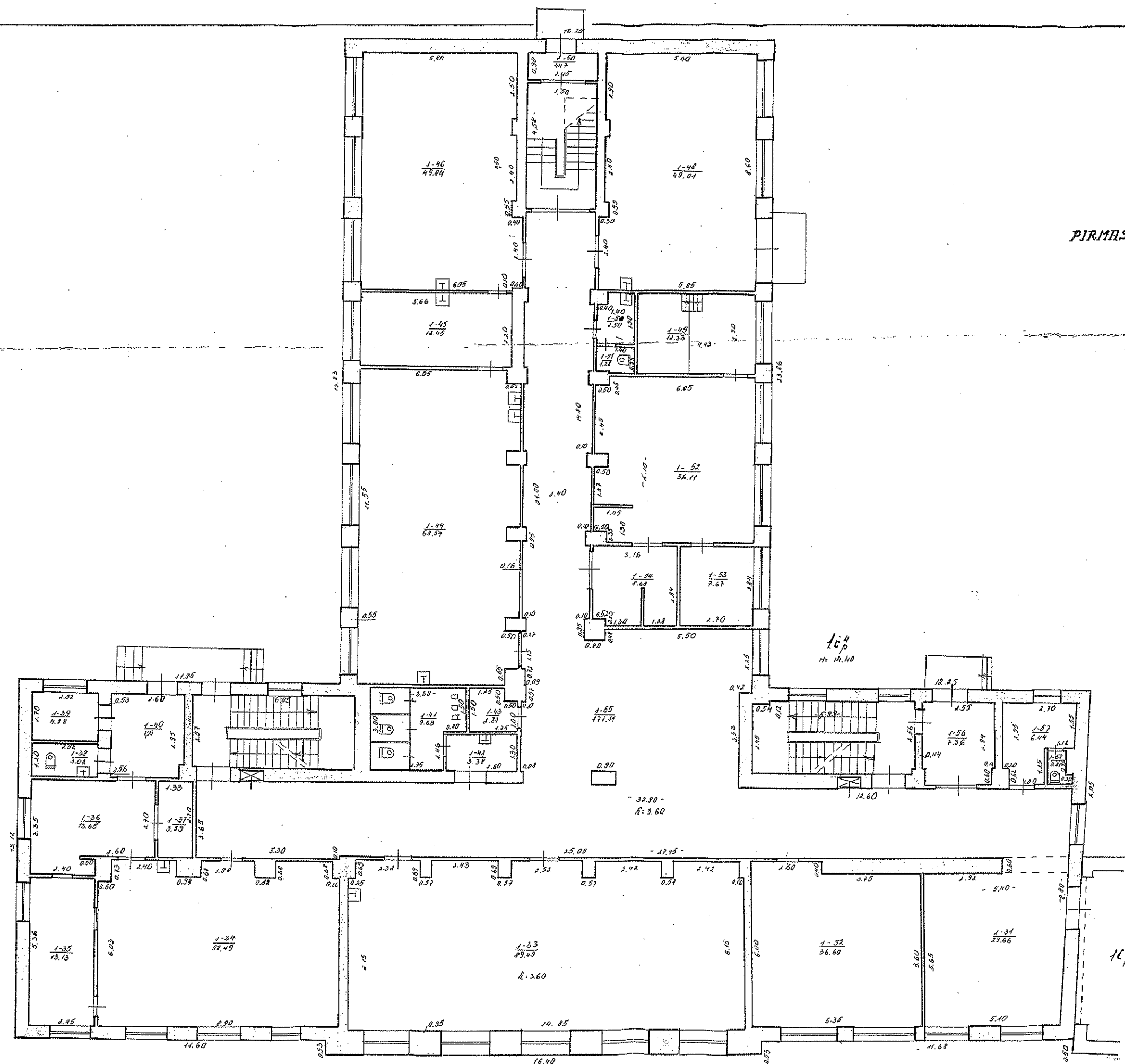


RUSYS

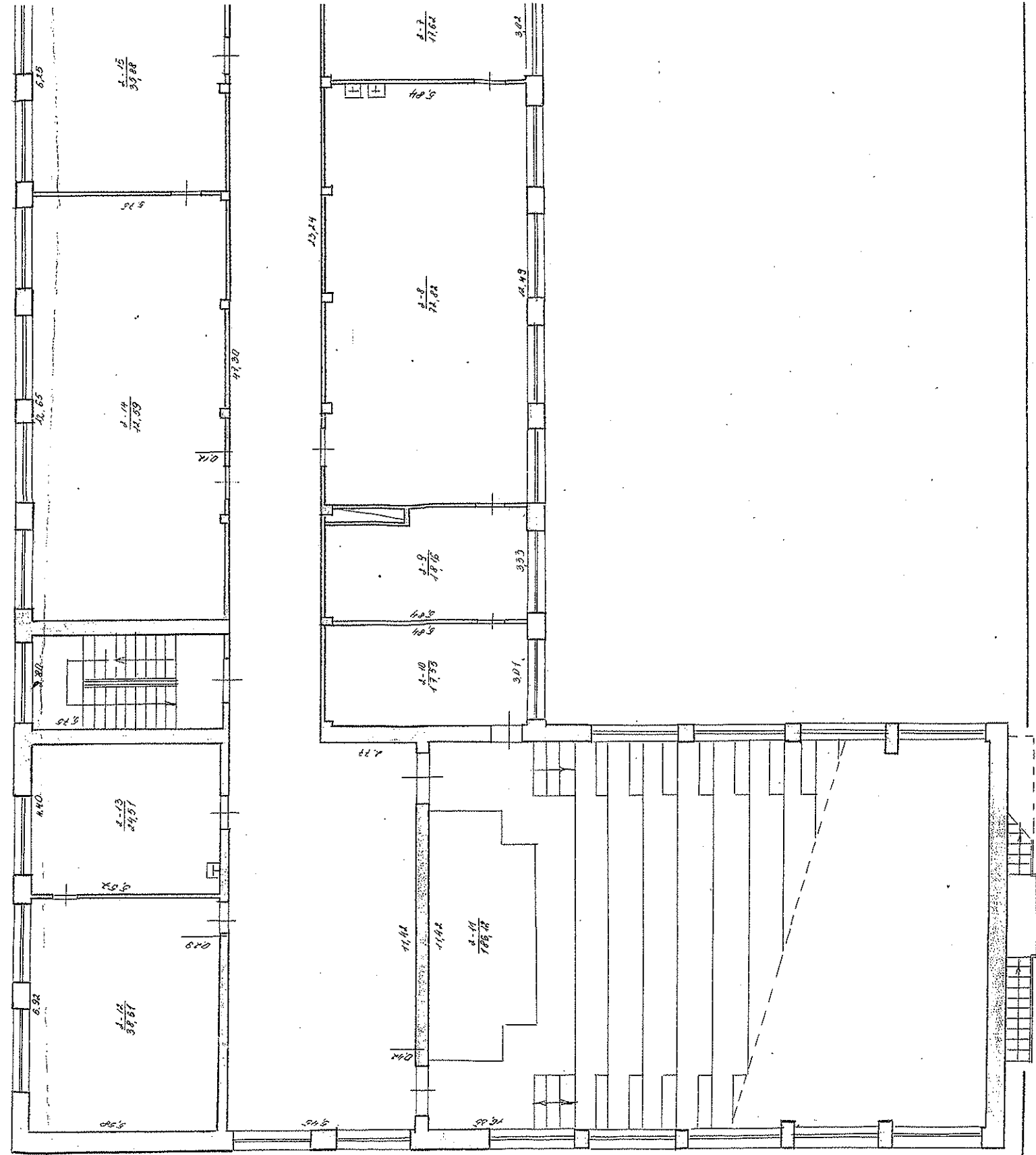
[illegible]

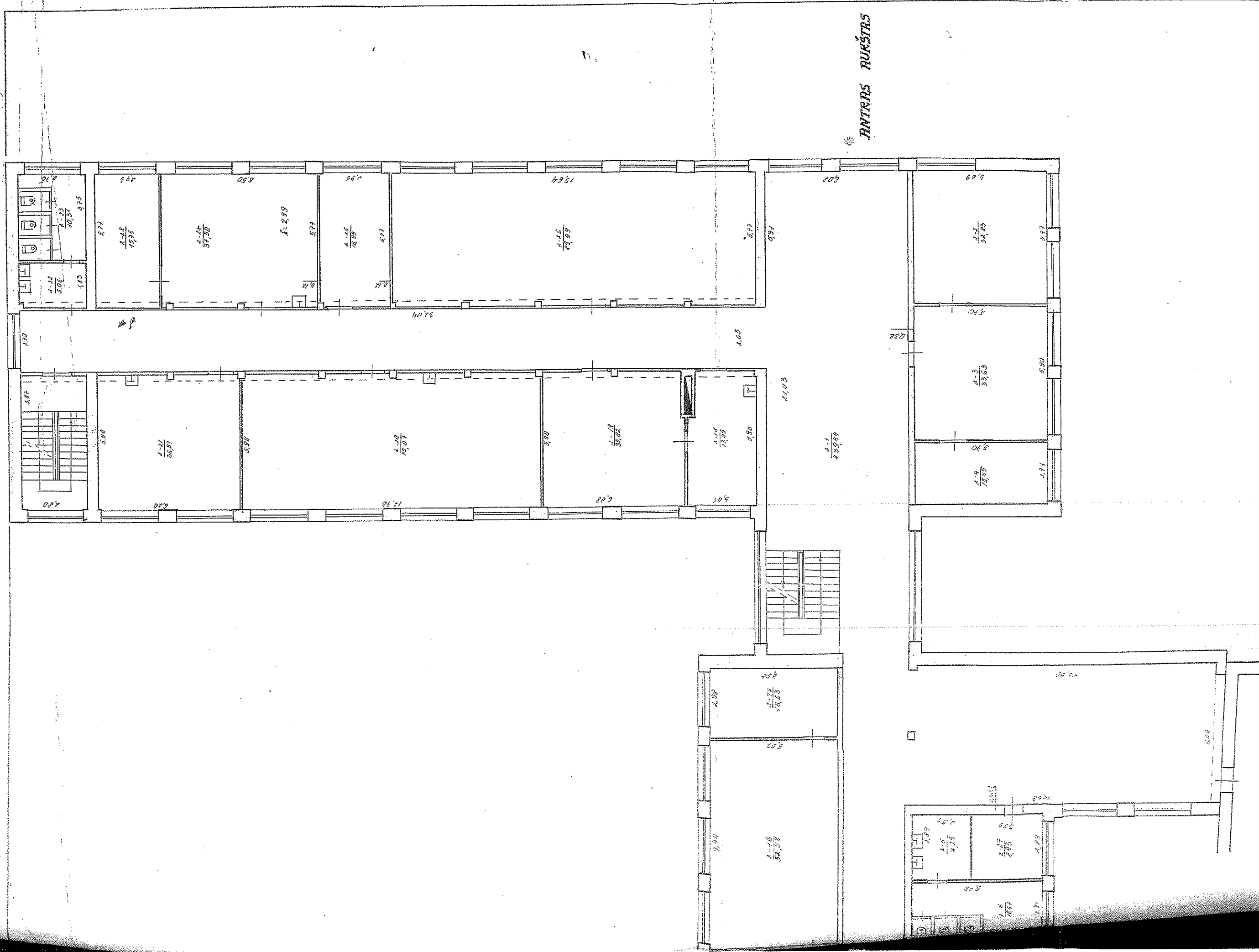


PIRMAS AUKŠTAS



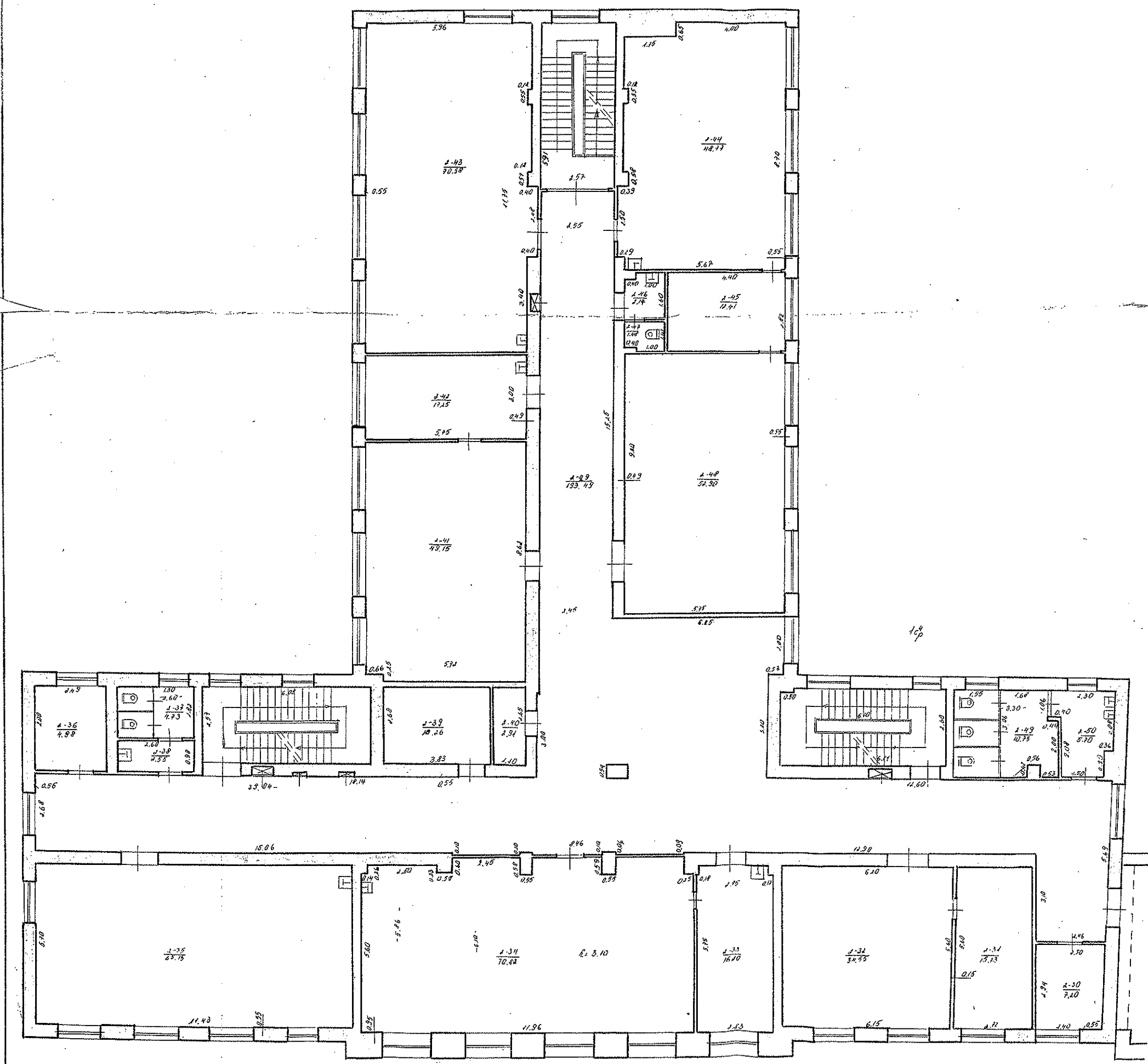
17SR			
Kloipēdas Tarpzemes un Tehniskās Inženierzinātnes Būvniecības fakultāte			
PLĀNĒTĀ		BĒRŅU	
Izvērtēšanas Nr.		Skaits	
Raj.	Kvart.	Māc.	
	256	10 ⁴	Valmūniskā
26	02	184	Masliņi 1: 100





LTSP
Klaspedos Tarpines tur Technines Inventorizacijos
Tutius

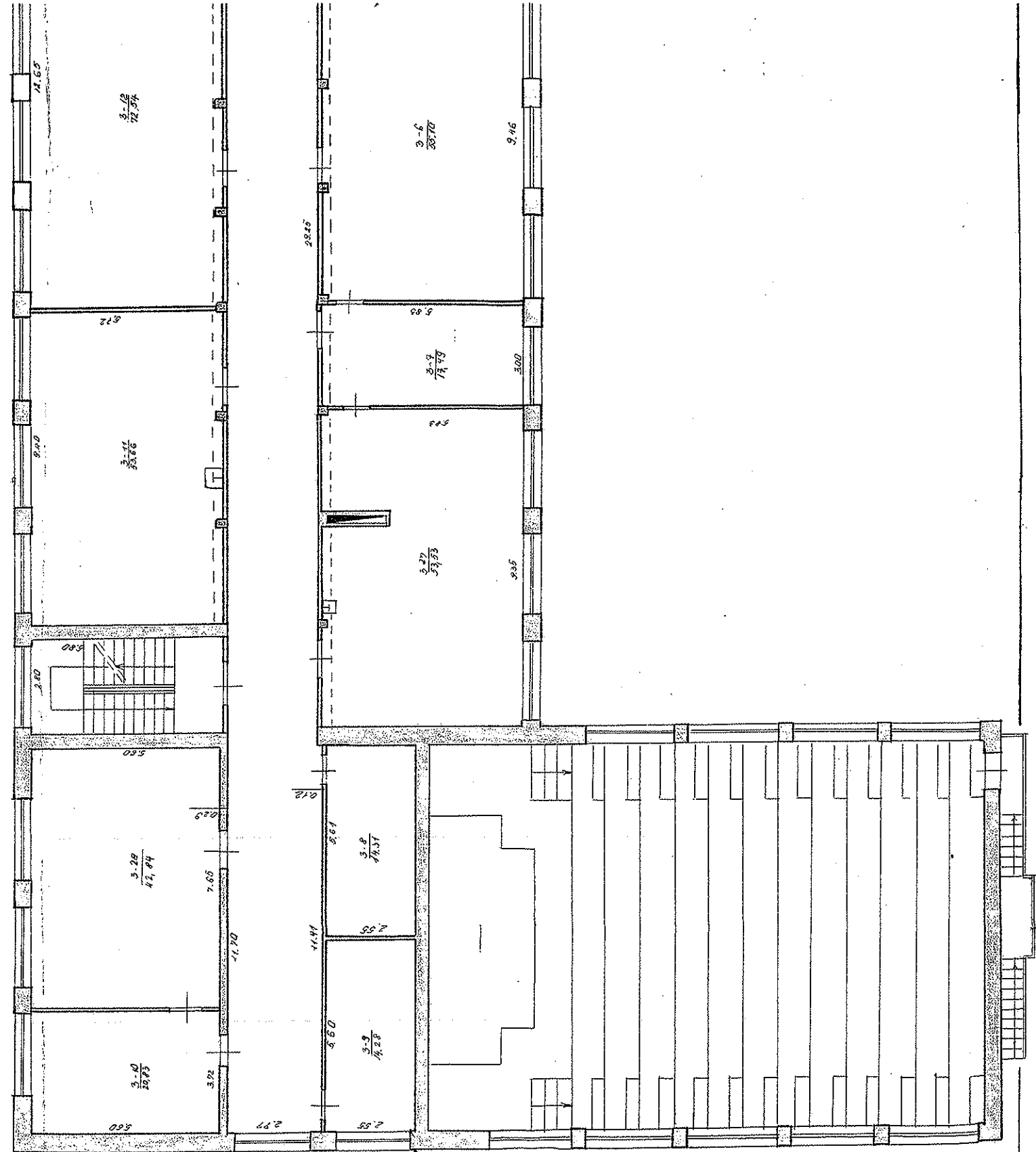
Atspėjimai	8.0000	8.0000	8.0000
Inventorizacijos Nr.	100	100	100
Raj.	100	100	100
1. Vadinamasis	100	100	100
100	100	100	100

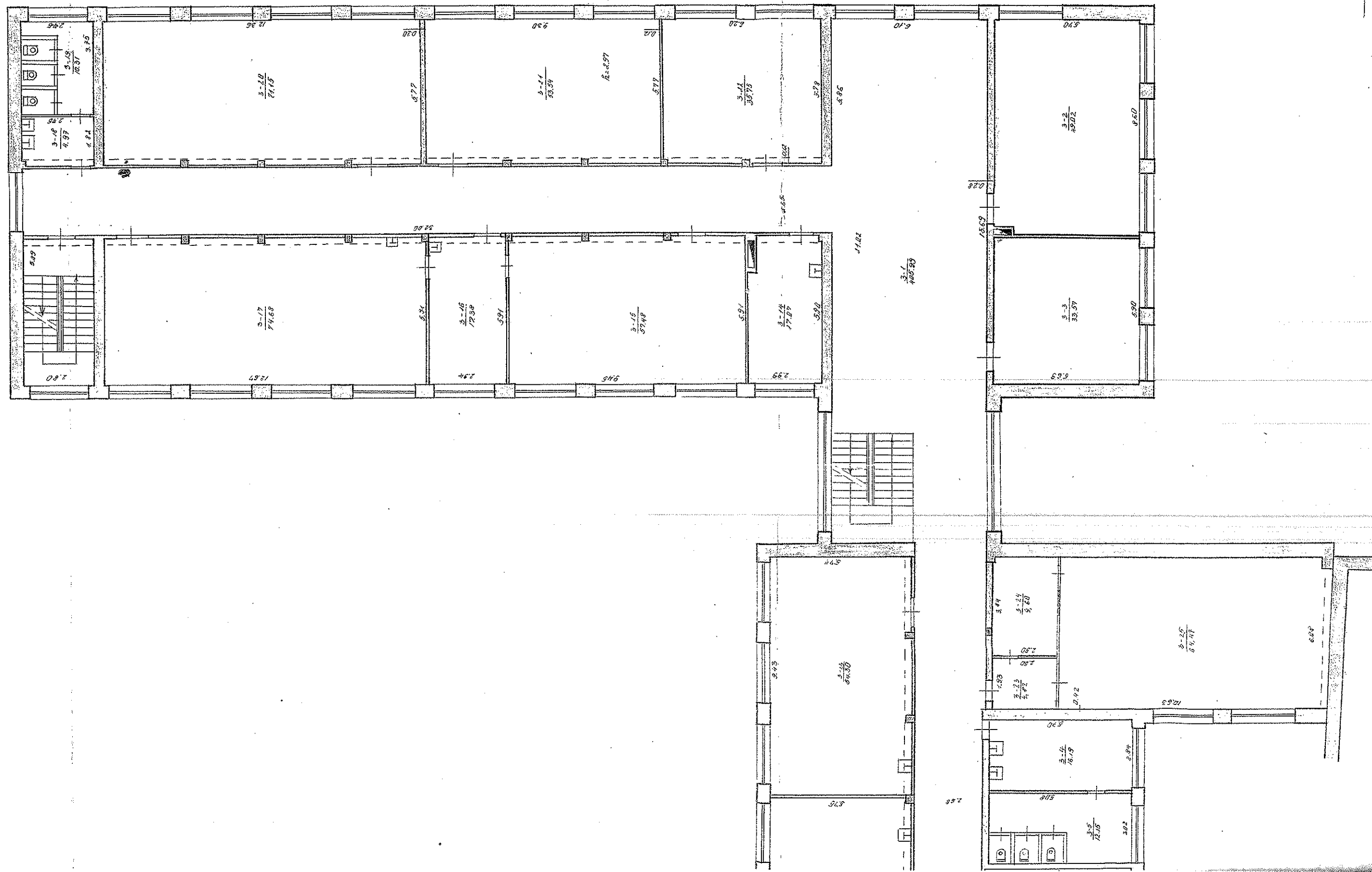


ANTRAS AUKŠTAS

LTSR			
Klaipėdos Tarpmiestinis Techninės Inventorizacijos biuras			
OBJEKTO VARDAS		OBJEKTO ADRESAS	
Inventoris Nr.		Sąlytis	
Raj.	Kvart.	Skil.	Plotas
156	10p		
1966 m. 02 m. 16 d.		Mastelis 1:100	

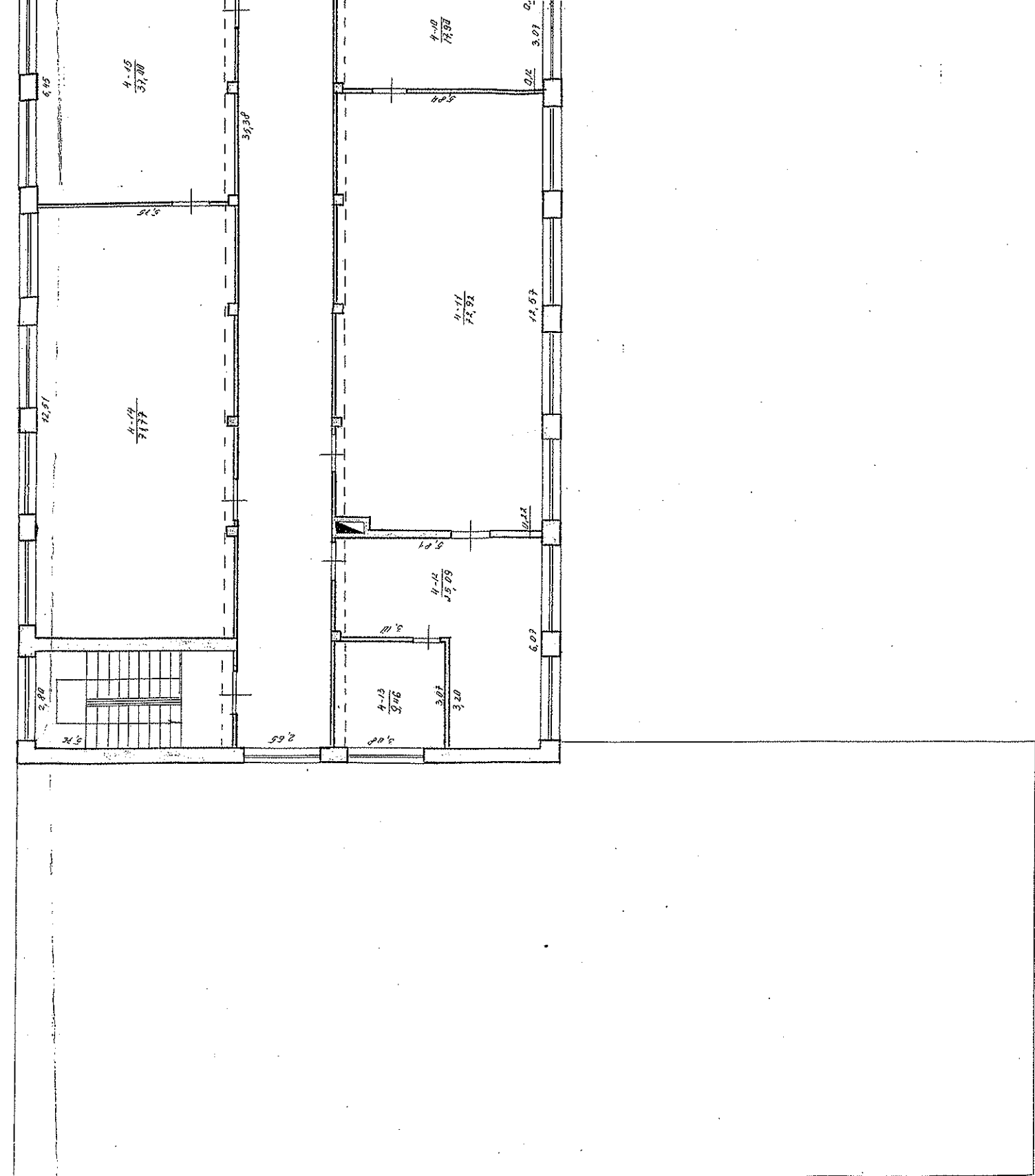
Projekto autorius: A. Vojanovskis
Projekto patvirtinantis: I. Vojanovskienė
Projekto patvirtinantis: [Signature]

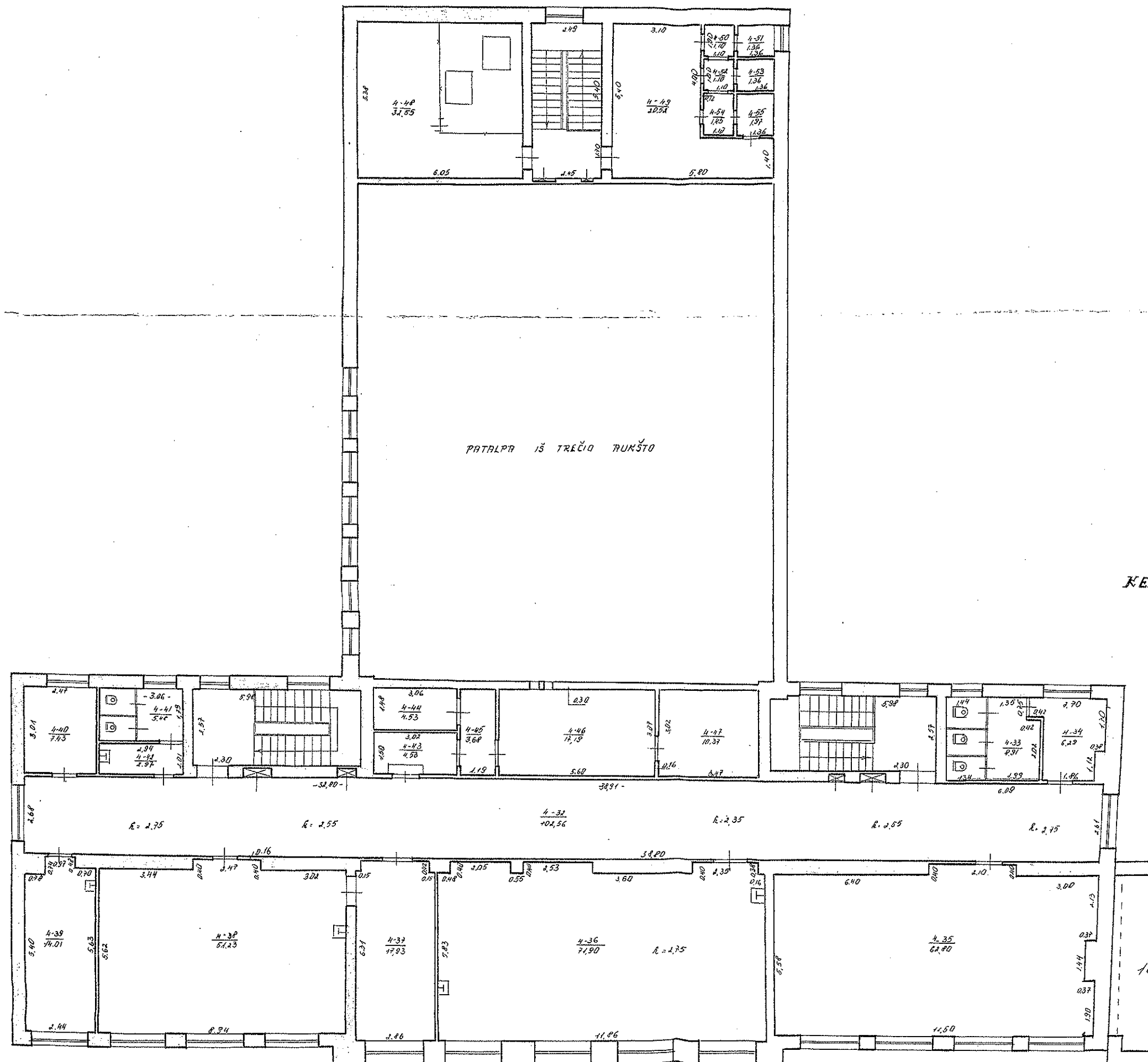




TREČIAS AUKŠTAS

LTSR		Klaipėdos Tarp miestų Techninės Invenioracijos	
Būdas		Būdas	
Inventoris Nr.		A. Vagelė	
Būdo Nr.		154	
Būdo pavadinimas		Mokymų namai	
Būdo plotas		154 m²	
Būdo kaina		154 m²	

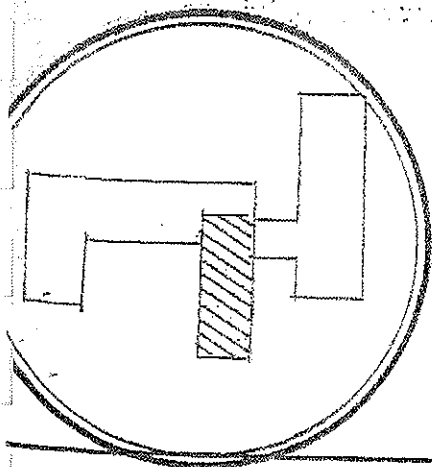
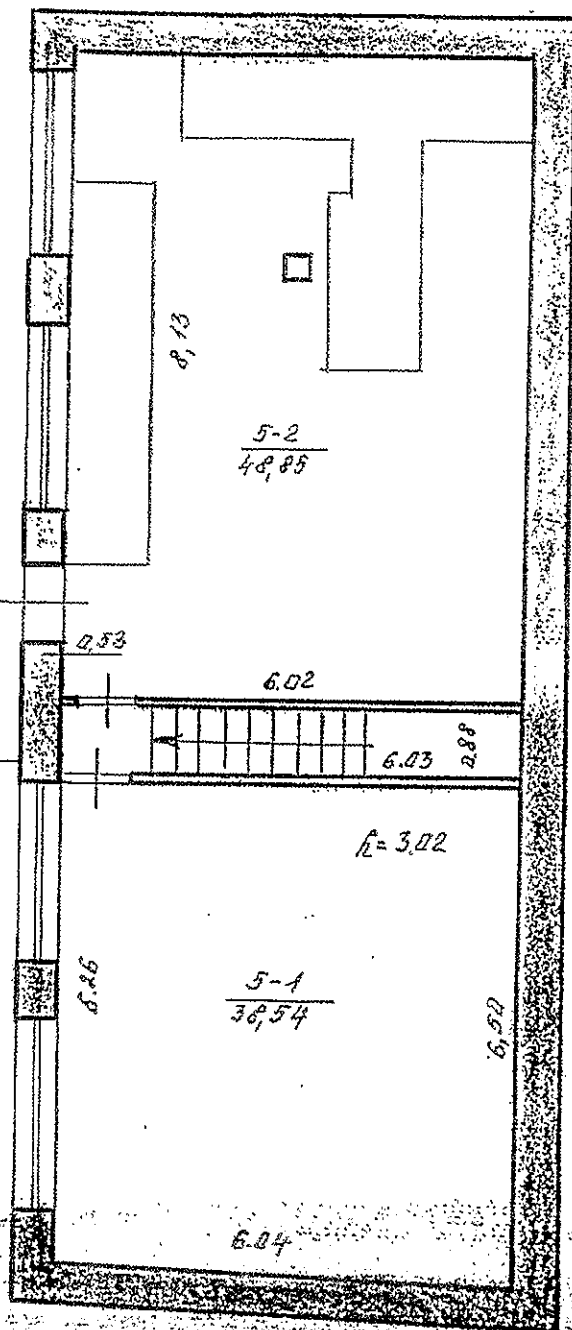




KETVIRTAS PUKŠTAS

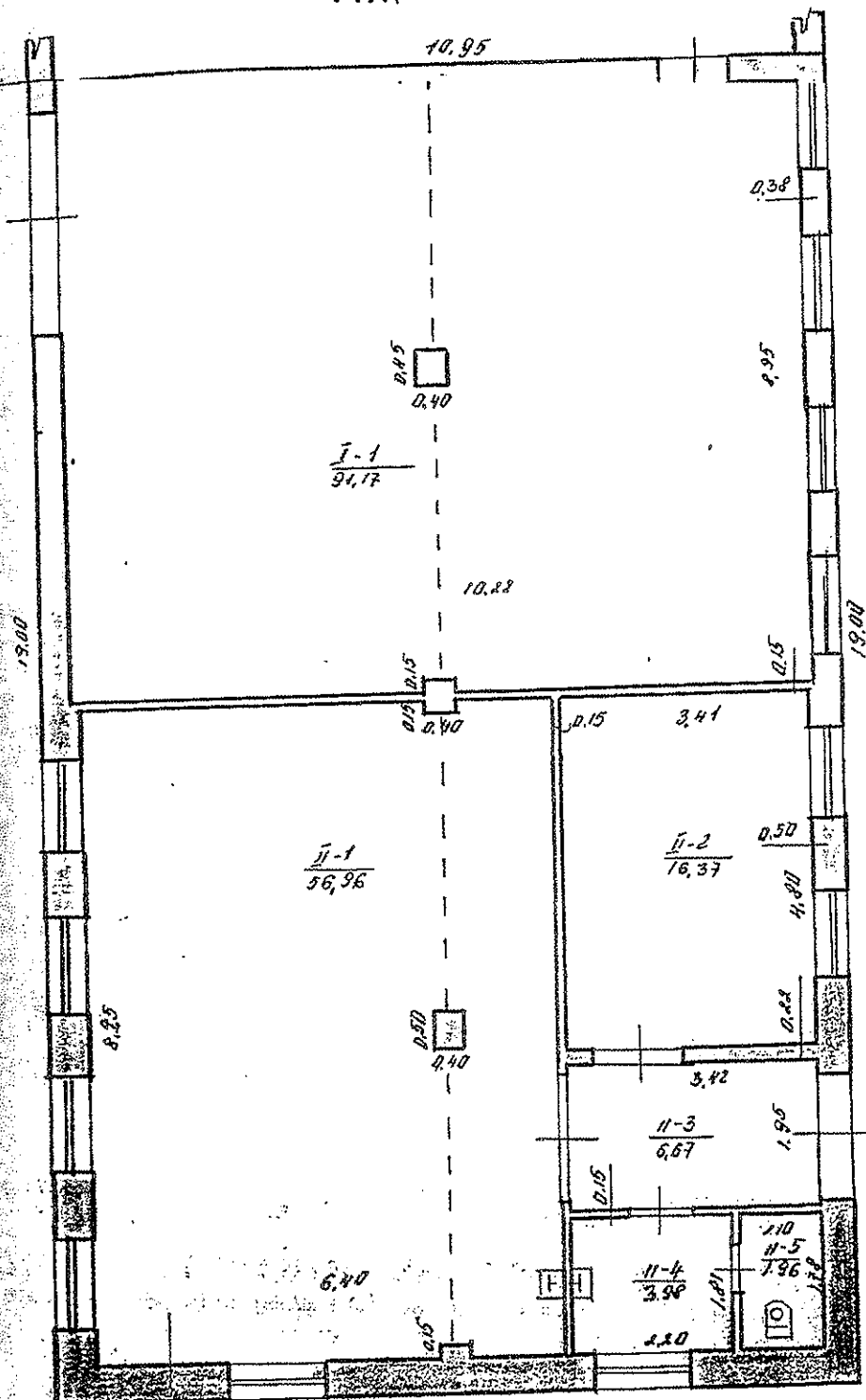
LTSR				
Bilaga 1a. Parapentesis Technicus inventarizacijos biuras				
ACIPIEDA			BIRUVA	
			R-48 Nr. 17	
Inventorinis Nr.			Raidė	Sudarė: V. Vagmanė
Raj.	Kvart.	Sklyp.		Pastebėjo: A. Kapež
	256		16 ⁴ ₉	1. Vagmanušienė
				Kaušys
86	08	1954.10.16	Mastelis 1: 500	

PENKTAS RUKŠTAS



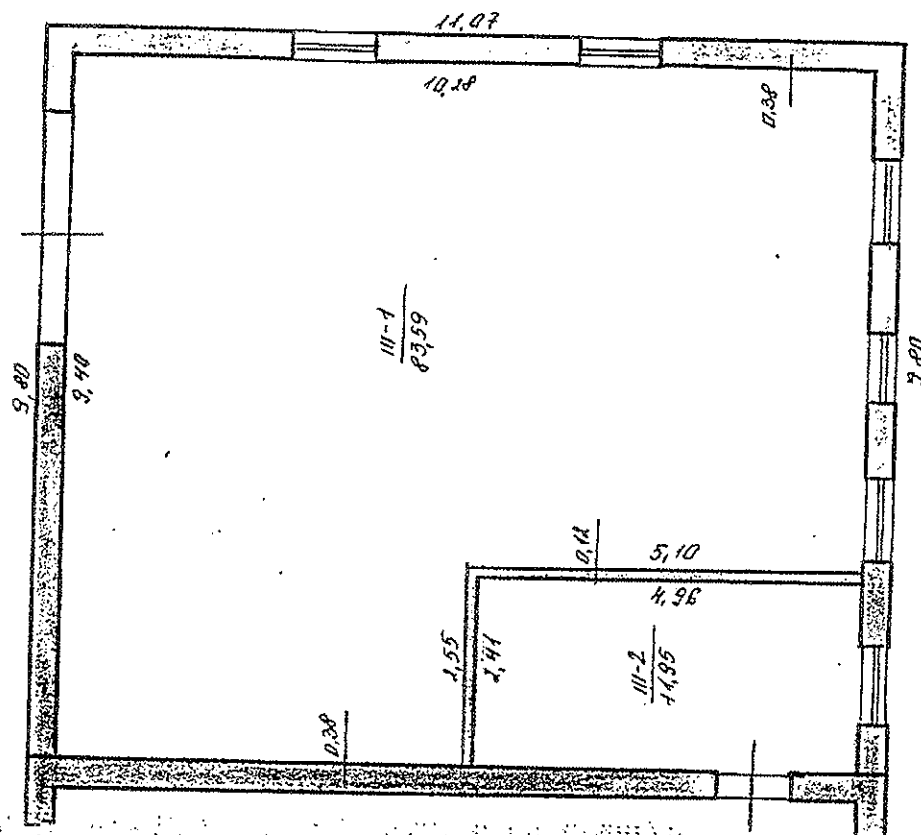
LTSX			
Latvian Technical Inventions Bureau			
ALIPEDA		SIGNAL	
No.	Palce	Region	
Part	Skips	Stacija	
255		1. Vojumnieks	
	16p	Kauz	
255	28	100	

PIRMAS RUKSTAS


$$H_{sp} = 4.53$$

Klaipėdos Tarp miestinis Techninės Inventorizacijos biuras				LTSR	
KLAIPEDA				g-vė Nr. 17	
Inventoriaus Nr.		Raidė		Sudarytojas: A. Vagienė	
Raj. - Kvart. Galv.				Patikrintas: E. Vojnovskis	
156		26%		Kaceeris	
1986 m. 09 mėn. 16 d.		Mastelis 1:100		Inventorizacija	

PIRMAS AUKŠTAS



LTSR			
Klaipėdos Tarpmiestinis Techninės Inventorizacijos biuras			
KLAIPEDA		BUTIKUJ g. Nr. A	
Inventoriz. Nr.	Raidė	Sąrašas	
156	JP	22. Vėgionys	
1988 m. 09 mėn. 16 d.		Mastelis 1:100	

AMŲ VALDOS TECHININĖS APSKAITOS KORTELE

F. ma Nr. 1

įrašyti m. Pijūnų g-vė, k-lė, skg. Nr. 17

Miestas	256 Kv.	Sk.
Investorinis numeris		

	Valdytojas	Valdo	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
22	Klaipėdos laivų statybos techninė			
23	Klaipėdos universitetas	104:29	Klaipėdos m. potvarkis Nr. 254	
28		371 P	1993m. 04 mėn. 15 d.	

Žemės sklypo plotas m²

Užstatytas plotas			Neužstatytas plotas										Bendro sklypo plotas		
viso užstatyta	tame skaičiuje		žemės				sodas, gėlynas, veja			daržės	naudingas plotas	kitos žemės	viso neužstatyto ploto	išskirta	naudota žemė
	po pagrind. pastatams	po kitų pastatams	tame skaičiuje				sodas	gėlynas	veja						
			viso	asfaltas	betonas	lauko akmenys									
77	3264	13	17534	978		439		40					17991		22260

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m²

Viso pastatų	Tame skaičiuje		Gyvenamųjų patalpų						Negyvenamųjų patalpų			
	pagrindinių	kitų (pagalbinų)	tame skaičiuje			bendras naudingas plotas	gyvenamųjų kambarių plotas	pagalbinis plotas	bendras naudingas plotas	pagrindinis	pagalbinis plotas	Bendras naudingas plotas
			būstų skaičius	gyvenamųjų kambarių skaičius	skaičius							
3	2	1	5245	1026	5132	94	1703	19	1703	19	1703	19

Na nu valdes j'ainoj, au si vesticē

[illegible]

Pagrindiniai pastatai

[illegible]

Ivairūs statīnāji

[illegible]

1976 m. 10 mėn. 31 d.

Sucre Alvaro

6611

Alyians en 1863 5000 78

Eil. Nr.	Konstrukcijos pavadinimas elementu	Konstruktyvių elementų, jų užbaigimo ir techninės būklės aprašymas	lyginama- sis svoris	susidėvėji- mas proc.	vidulinis susidėvėji- mas proc.	lyginama- sis svoris	susidėvėji- mas proc.
1	Pamatai	Betono	4				
2	Senos	Plytų	16				
3	Pertvaros	Plytų	8				
4	Stogas Konstrukcija Danga	Ruboninis	6				
5	Perdengimas	Gelžbetoninis	14				
6	Grindys	Betono Linoleumo	2 10		9% 11%		
7	Langai	Drėgnai	3				
8	Durys	Aluminiinės	11		100%		
9	Vidaus santechnikos ir elektros įrengimai	centrinis vandentiekis, kanalizacija, ventiliacija, radiatoriai, vanduo	8				
10	Apdailos darbai	Papirai	4				
11	Elektr. įrengimai	priežiūra bet. laiptais, elektros radijos, telefonas, elektros laidai 200V, slambutis	5 5				
	Kiti darbai						
		Viso lygin. sv.		X	X		X
		Pastato susidėv. proc.					

Pagrindinės pastato dalys (priestatai ir kt.)

Data	Pavadinimas	Statybos metas	Pamatai	Stenos	Perden- gimai	Grindys	Stogas	Langai ir durys	Apdailos darbai	Apai-
8.11.16	Pastatas	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.
8.11.16	Plytų	1980	Betono	Plytų	g/b	bet.	bet.	pap.	bet.	bet.

Pastato patalpos Charakteristika	Data 26.09.16					Data						
	butų skaičius	kambarių skaičius	bendras naudingas plotas kv. m	gyvenamasis plotas	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas	butų skaičius	kambarių skaičius	bendras naudingas plotas kv. m	gyvenamasis plotas	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas
1. butai												
1-o kambario												
2-o kambario												
3-o kambario												
4-o kambario												
5-o kambario												
skaiči. butai: a) rūsiuose												
b) pusrūsiuose												
namų butų pagalbinis rūsiuose ir pusrūsiuose			167,07		167,07							
biinės patalpos			97,75	52,49	45,26							
moninės patalpos												
lių patalpos												
ų patalpos												
meninio maitinimo												
o ir kom. gyventojų avimo patalpos												
atos apsaugos patalpos												
elių patalpos												
elių patalpos			784,23	513,54	470,39							
elių darželių patalpos												
ų patalpos												
patalpos												
patalpos												
Viso:			1106,05	519,43	301,58							
Intekti												
2-o												
nis apšildymas												
apšildymas iš SEC												
at vanduo												
su ventiliatoriais ar dušais												

Pastatų, priestatų ir kt. įkainojimas

Data	Raide	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas kv. m	Ėškštis	Tūris kub. m	Kainininko ir lenteles Nr.	Vieneto kaina	Statybinė vertė rub.	Įsiskaičiavimo proc.
20.02.1982	1cp	Politechnikos institutas	1000	120	120000	120	14400	120000	120000	619911	11
	1cp	priestatas	1000	120	120000	120	14400	120000	120000		
	"	Rūsys	1000	120	120000	120	14400	120000	120000		
		2/10			919,7		13757			966194	-
		J. vieto			1347,1		35583			1586114	
						35	830,3				

Sudarė

M. Konec

Tikrino

(Pauzė)

Pastato inventorinės žinios

Erney

Inventorials of

Paide	Pastato paskirtis	Statybos metai	Aukštų sk.	Fondas	Miestis	Kvartalas	Sklypas
1	dirbtuvės	1961 m.	viens	salis 1/2 b.		156.	

Valdytojas ir pastato valdymo pagrindas

[illegible][illegible]

[illegible]

Patalpos pavadinimas	Data 86.09.16						Data					
	butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis naudingas plotas kv. m	tame skaičiuje			butų skaičius	kambarių skaičius	bendrasis naudingas plotas kv. m	tame skaičiuje		
				gyvenamas plotas	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas				gyvenamas plotas	pagrindinis plotas	pagalbinis plotas
butai												
kambariai												
kambarių												
kambarių												
kambarių												
kambarių												
butai: a) rūsiuose												
b) pusrūsiuose												
butų pagalbinis plotas ir pusrūsiuose												
patalpos												
patalpos			272,65	260,04	12,61							
talpos												
lpos												
io maitinimo												
kom. gyventojų patalpos												
psaugos patalpos												
patalpos												
patalpos												
rzelių patalpos												
talpos												
patalpos												
patalpos												
Viso:			272,65	260,04	12,61							
pildymas												
ymas iš SEC												
nduo												
niomis ar dušais												

Datā	Pašvaldība	Pavadinājums	Tīgls	Plotis	Pļaušanas kv. m	Aukstums	Turpmā kub. m	Kaimiņi un līdzekļu Nr.	Plūsmas kaita	Sistēmiskā vertē rub.	Sistēmiskā vertē rub.
6.09.2016	26. p.	Dirbturība	1900	1085	1081	453	944				
9. p.		privāts	980	1107	1109	453	501				
		2/10			3190		1440	6-43	1400	102 30	25

Tikring

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Inventoriaz. data	Būlo Nr.	Kambano Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nau-dingas plotas	Gyvenamas								Istaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
			patalpų pa-skirtis	kam naudo-jama		gyvenam kambarių plotas	naud. negyvenamas	tame skaičiuje	tambur. techn. ir patalpų	negyv. pusrstai	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	
06.09.76	R	1	nuoga	санделіс	283	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		2	"	санделіс	1421	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		3	"	санделіс	612	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		4	"	Ковдоріс	714	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		5	"	в.с. прат	4473	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		6	"	санделіс	1812	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		7	"	санделіс	4866	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		8	"	санделіс	1366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		9	"	санделіс	1341	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		10	"	санделіс	1400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		11	"	Ковдоріс	381	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		12	"	Ковдоріс	975	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		13	"	санделіс	1366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		14	"	санделіс	1317	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		15	"	Ковдоріс	1931	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		16	"	Ковдоріс	1290	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		17	"	Ковдоріс	359	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
86.08	1	40	not	lapidarius	7.58																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													</																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

PAST RAIDĖ

Inventorinis numeris	
Miestas	Kvartalas
	256

LAUKAS SUSIŲTI

 1960 m. rugpjūtio 12 d. Įsakymu Nr. 864
 Forma Nr. 0

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Inventoris	C. Būdo Nr.	Kambalo Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras plotas	Gyvenamas				Išlaiga				tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
			patalpų pasiskirstas	kam naudo-jama		gyvenam kambarių	plotas	naud. negyvenamas	lambur. technik. patalpų	negyv. dėl ir priešais	pagind. plotas	pagalp. plotas	pagind. plotas	pagalp. plotas	pagind. plotas	pagalp. plotas	pagind. plotas	pagalp. plotas	pagind. plotas	pagalp. plotas	pagind. plotas	pagalp. plotas	pagind. plotas
860917	2	42	100% mokykla	kabinetas	1725										1725								
		43	"	auditor.	7050										7050								
		44	"	auditor.	4877										4877								
		45	"	laivų kambarys	1841											1841							
		46	"	tualetoz	814											814							
		47	"	tualetoz	148											148							
		48	"	auditor.	5290										5290								
		49	"	tualetoz	1075											1075							
		50	"	tualetoz	570											570							
		51	100% mokykla	auditor.	140812										140812								
3	1	1	100% mokykla	laivų kambarys	3357											3357							
	2	2	"	auditor.	4901										4901								
	3	3	"	auditor.	3357										3357								
	4	4	"	tualetoz	1619											1619							
	5	5	"	tualetoz	1715											1715							
	6	6	"	auditor.	5510										5510								
	7	7	"	kabinetas	1749										1749								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
08.08.16	10	3	0	post	vestitio	randellia	14.31											
			8	"	randellia	14.30												
			10	"	randellia	14.23												
			11	"	randellia	53.66												
			12	"	randellia	72.54												
			13	"	randellia	54.30												
			14	"	randellia	17.07												
			15	"	randellia	57.48												
			16	"	randellia	17.38												
			17	"	randellia	74.68												
			18	"	randellia	4.97												
			19	"	randellia	10.31												
			20	"	randellia	71.15												
			21	"	randellia	53.54												
			22	"	randellia	35.75												
			23	"	randellia	4.88												
			24	"	randellia	9.60												
			25	"	randellia	64.42												
			26	"	randellia	53.53												
			27	"	randellia	48.84												
			28	"	randellia	134.02												
			29	"	randellia	8.37												
			30	"	randellia	8.37												

Raschmal, 1796-40, 300-86

198 6. m. 10. mth. 28. d

Sulare ...

Thirino ...

PASO RAIDE

Inventoris numeris
Miestas

Kvartalas
Sklypos

Patvirtinta: Lietuvos TSR KDM
1980 m. rugpjūtio 12 d. Įstatymu Nr. 8

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr.

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Alytus 12

Gyvenamas

tame skaitinėje

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

naud. negyvenamas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

pagind. plotas

78

12	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
86.03.161	4	4	poli. institutor	randels	13.88						13.88						
	5	5	"	randels	253						253						
	6	6	"	randels	300						300						
	7	7	"	randels	3853						3853						
	8	8	"	randels	792						792						
	9	9	"	randels	829						829						
	10	10	"	randels	1790						1790						
	11	11	"	randels	7292						7292						
	12	12	"	randels	2509						2509						
	13	13	"	randels	946						946						
	14	14	"	randels	2172						2172						
	15	15	"	randels	3700						3700						
	16	16	"	randels	7139						7139						
	17	17	"	randels	5401						5401						
	18	18	"	randels	3709						3709						
	19	19	"	randels	7841						7841						
	20	20	"	randels	3343						3343						
	21	21	"	randels	1621						1621						
	22	22	"	randels	5272						5272						
	23	23	"	randels	1797						1797						
	24	24	"	randels	1779						1779						
	25	25	"	randels	1642						1642						
Sudat												Tubino					

1986. m. 10. 20. d

LAUKAS SUSIŲTI

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

Inventoriaus data		Eid. Nr.	Kamb. Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras naud. dirgas plotas	Gyvenamas				Istaiga		tamo skaičiuje		tamo skaičiuje		tamo skaičiuje		tamo skaičiuje	
				patalpų pa-skirtis	kam naudo-jama		gyvenam kambarių plotas	naud. negyvenamas	tam. skaičiuje	tam. skaičiuje	negyv. rasal ir pusrasal	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		
86.08.16	4	16	past.	past.	auditor	36.19					36.19									
		27	4	past.	auditor	13.99					13.99									
		27	4	past.	spinta	4.13						4.13								
		28	4	past.	spinta	0.86						0.86								
		28	1	past.	tualeto	5.85						5.85								
		29	4	past.	tualeto	11.15						11.15								
		30	4	past.	auditor	11.50					11.50									
		31	4	past.	Robinetas	15.23					15.23									
		31	4	past.	spinta	2.51						2.51								
		32	4	past.	Robinetas	102.56						102.56								
		33	4	past.	Robinetas	8.91						8.91								
		34	4	past.	tualeto	6.29						6.29								
		35	4	past.	auditor	62.80					62.80									
		36	4	past.	auditor	21.90					21.90									
		37	4	past.	Robinetas	17.93					17.93									
		38	4	past.	auditor	51.23					51.23									
		39	4	past.	Robinetas	14.01					14.01									

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

Direktorius

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 draudiminiam 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	Besqlyginė - 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

L. e. p. direktoriai

A.V.

DRAUDIKO ATSTOVAS:

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

JUS APTARNAVO:

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

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

„KRIVITA“
Joint Stock
Company
Ltd.

AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buyeinės 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

84

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 teisimo 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 (Apraustojų) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad išvengti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikiant asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta.

Draudėjas (Apraustojų) 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 tai reikalauja 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 (Apraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, netikslumus, netikslumus savo asmens duomenis, reikalaujanti 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 (Apraustojam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustojų) nurodytam duomenų valdytojui.

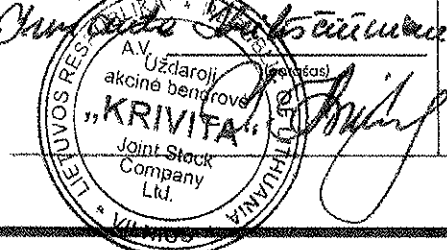
Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apraustąjį. Draudėjas (Apraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo apačioje paspausdamas nuorodą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

Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apraustasis) 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

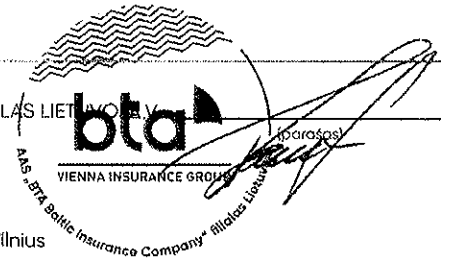


DRAUDIKO ATSTOVAS:

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

JUS APTARNAVO:

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



2/2



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 LT000005808219, 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

22d8a769c67ac50955b5c270a0d63bf