



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](mailto:info@krivita.lt), AB SEB bankas, banko kodas 70440, a.s. LT297044060001683302  
Duomenys apie turto vertinimo įmonę kaupiami ir laikomi VĮ Registrų centro Juridinių asmenų registre

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

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

## **NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA**

**NR. 19-I-046**

<b><i>Vertinimo užsakovas:</i></b>	VšĮ Klaipėdos Universitetas, į. k. 211951150
<b><i>Vertinamo turto adresas:</i></b>	Statybininkų pr. 43, Klaipėda
<b><i>Vertinamo turto apžiūros ir vertės nustatymo data:</i></b>	2019 m. gegužės 31 d.
<b><i>Vertinimo atvejis:</i></b>	Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas
<b><i>Vertinimo tikslas:</i></b>	Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perdavimo tikslu

Vilnius, 2019

Vertinimo ataskaitoje yra 24 lapai pagrindinio teksto ir 7 priedai, iš viso 61 lapas. 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

<b>1. BENDROJI DALIS .....</b>	<b>3</b>
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.....	3
1.8. Naudojamos sąvokos ir vertinimo metodai.....	4
1.9. Sąlygos ir aplinkybės.....	6
<b>2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS.....</b>	<b>8</b>
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 .....	10
2.4. Turto rinkos konjunktūra, finansavimo sąlygos ir ekonominiai rodikliai.....	11
2.5. Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas .....	15
<b>3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS.....</b>	<b>15</b>
3.1. Bendrabočio rinkos vertės nustatymas pajamų metodu .....	15
<b>4. IŠVADA.....</b>	<b>24</b>
<b>PRIEDAI .....</b>	<b>25</b>
<b>Priedas Nr.1 TURTO APŽIŪROS AKTAS .....</b>	<b>26</b>
<b>Priedas Nr.2 2019-05-30 NTR CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS.....</b>	<b>27</b>
<b>Priedas Nr.3 VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO NUOTRAUKOS.....</b>	<b>31</b>
<b>Priedas Nr.4 NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS BYLOS KOPIJA .....</b>	<b>34</b>
<b>Priedas Nr.5 NUOMOTINŲ PATALPŲ SUVESTINĖ LENTELĖ.....</b>	<b>58</b>
<b>Priedas Nr.6 PAŽYMĖJIMO NR. 000103 KOPIJA.....</b>	<b>60</b>
<b>Priedas Nr.7 DRAUDIMO POLISO KOPIJA .....</b>	<b>61</b>

## 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

2349,36 m<sup>2</sup> bendro ploto pastatas – Bendrabutis (unikalus Nr. 2198-6003-8014), esantis Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje

### 1.3. Vertinimo atvejis

Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas

### 1.4. Vertinimo tikslas

Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perdavimo 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. 50/114853;
- 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 baze 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 pirkėjo ir norinčio pardavėjo pagal sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamos rinkodaros ir kai šalys veikė sąmoningai, atsargiai ir be prievartos.“ Šis rinkos vertės apibrėžimas turi būti taikomas pagal šią koncepciją: „Apskaičiuota suma“ apibūdina kainą, išreikštą pinigų suma, mokėtina už turtą rinkos sandoriu tarp nesusijusių šalių. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima pagrįstai gauti rinkoje vertinimo dieną, laikantis rinkos vertės apibrėžimo. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pardavėjas ir yra palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali gauti pirkėjas. Ši apskaičiuota konkrečiai neįtraukia apskaičiuotos kainos, kuri padidėjo ar sumažėjo dėl specialių sąlygų ar aplinkybių, tokių kaip netipinis finansavimas, pardavimas ir atgalinės nuomos susitarimas, specialūs svarstymai arba nuolaidos, kurias suteikė bet kuris asmuo, susijęs su pardavimu, arba bet koks vertės elementas, galimas tik tam tikram savininkui ar pirkėjui.

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

- **Nekilnojamasis turtas (nekilnojamasis daiktas)** – žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeltami iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, taip pat turtas (kilnojamieji daiktai), kurį nekilnojamoju 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.
- **Nuomos rinkos vertė** – Apskaičiuota nuomos pajamų suma, už kurią galėtų būti išnuomotas turtas jo vertės nustatymo dieną, tam tikromis nuomos sutarties sąlygomis sudarius turtą norinčio išnuomoti pardavėjo ir norinčio jį išsinuomoti pirkėjo sandorį po šio turto tinakmo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos. (EVS 2016)

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 požiūriais, 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 – grynųjų 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 **pajamų metodą**.

Lyginamasis metodas nėra taikomas, kadangi per Metodikoje įteisintą 36 mėnesių laikotarpį nėra pakankamo kiekio pardavimo sandorių, kuomet būtų parduotas visas itin didelio ploto bendrabutis. Pasiūloje analogiško turto taip pat vertinimo metu surasti nepavyko.

Vertintojo nuomone labiausiai tinkamas būtų pajamų metodas dėl aukščiau paminėtų aplinkybių bei atsižvelgiant į tai, jog bendrabučio pastatas gali generuoti nuomos pajamas. Pajamų metodo taikymui bei galutiniam vertinamo nekilnojamojo turto vertės nustatymui pasirinktas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis būdas taikomas todėl, kad yra numatomas (prognozuojamas) tolygus grynųjų būsimųjų pinigų srautų kitimas. Skaičiuojant kapitalizavimo būdu pajamų bazė gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Šioje vertinimo ataskaitoje už pagrindą imamos grynosios pajamos, kadangi vertinamą turtą galima išnuomoti atviroje laisvoje rinkoje.

Išlaidų metodo taip pat atsisakyta, kadangi jis taikytinas vertinti specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamus objektus, kai jų rinkos verčių neįmanoma nustatyti kitu metodu.

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](http://www.ntsandoriai.lt)) duomenų bazių teikiamų duomenų apie įvykusius sandorius patikimumą. Vertintojas naudoja tik tą informaciją, kurią jam suteikė minėti subjektai.

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

- Vertintojas pažymi, jog nustatant vertinamo turto rinkos vertę buvo analizuojama ir naudojama VĮ Registrų centro duomenų bazė ir joje įregistruoti pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriuose nėra pateikiama informacija apie lyginamųjų objektų fizinę būklę. Fizinė lyginamųjų objektų būklė gali turėti įtakos nustatant vertinamo objekto rinkos vertę, tačiau į šią aplinkybę nebuvo atsižvelgta dėl ribotų galimybių gauti minėtus duomenis. Vertintojas, analizuodamas vertinamą turtą, rėmėsi išvestiniais lyginamųjų objektų duomenimis, t. y. statybos metais, baigtumu, konstrukcijų aprašymu ir kt., kuriuos pateikia 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 vertinamas turtinis vienetas sudaro bendrą visumą.

- Daroma prielaida, kad kilnojami daiktai, įeinantys į vertinamo turto objektą ir praradę savo individualius požymius, yra vertinamo nekilnojamojo turto dalys.
- Vertintojas pažymi, kad inžinerinė įranga (pvz. šildymo, vėdinimo sistemos, vandentiekio, kanalizacijos tinklai, elektros instaliacija, ryšio linijos, apsaugos bei priešgaisrinės sistemos) yra įskaičiuota į vertinamo turto vertę kaip priklausinys, nes ši įranga atskirai nuo pastato negali būti parduodama, tai rekomenduoja Tarptautiniai turto vertinimo standartai.
- Vertintojas pažymi, kad vertinamo turto objekto fizinę būklę nustatė apžiūros metu. Vertintojas neatliko pastato būklės tyrimo, neapžiūrėjo uždengtų, nematomų ar neprieinamų konstrukcijų ir dėl to negali pareikšti jokios nuomonės apie neapžiūrėtų konstrukcijų būklę. Ši vertinimo ataskaita neturėtų būti traktuojama kaip pastato konstrukcijų būklės stabilumą patvirtinantis dokumentas.
- Vertintojas, atlikdamas vertinamo turto rinkos vertės nustatymą, remiasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Vertintojas nebuvo įsipareigojęs domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl nustatytoji rinkos vertė remiasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojas neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimui nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, kad vertinamo turto ribose ar kaimyninėse teritorijose egzistuoja tarša arba vertinamas turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji rinkos vertė gali kisti.
- Vertinamas turtas yra vertinamas laikantis nuostatos, kad nuosavybės teisė į vertinamąjį turtą yra tvirta ir visiškai "prekinė".
- Šis įvertinimas atliktas, laikantis vertintojo profesinės etikos kodekso reikalavimų, veikiant kaip nepriklausomam vertintojui. Kitos reikšmingos prielaidos ir tyrimo ypatybės nurodytos vertinimo ataskaitos tekstinėje dalyje.
- Šioje vertinimo ataskaitoje vertintojas vadovaujasi Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo 14 straipsnio 2 dalies 2 punkto jam suteiktomis teisėmis, t. y. veikia kaip asmuo, turintis vertintojo kvalifikaciją, – savarankiškai vertina nekilnojamąjį turtą. Vertintojas pažymi, kad šioje vertinimo ataskaitoje nenagrinėja ir neteikia išvadų apie iškilusį ginčą dėl nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo, kadangi ši teisė vertintojui nėra suteikiama pagal kvalifikaciją.
- Vertintojas negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimą, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turto 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.

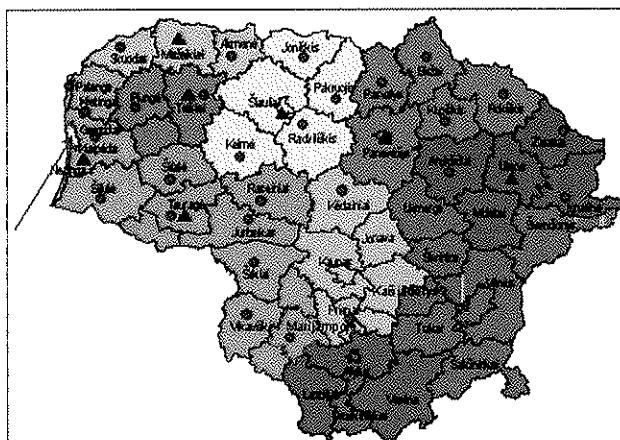
- Vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama tretiesiems asmenims arba viešinama užsakovo nuožiūra, atsižvelgiant į vertinimo ataskaitoje nurodytą vertinimo atvejį.
- Vertintojas neprisiima įsipareigojimų atstovauti nei vienai suinteresuotai šaliai, dalyvauti teisme arba (ir) liudyti 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 Statybininkų pr. 43, 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 – Pėmpininkai, Naujakiemis, Alksnynė, Gedminai ir kt. – pastatyti po 1945 m.

Klaipėdos senamiestis išsiskiria iš kitų Lietuvos senamiestų savo kompaktiškumu bei vokiškosios, skandinavishkosios architektūros gausa. Tarpukariu šis senamiestis buvo laikomas vienas gražesnių Šiaurės Europos regione. Tai bene europietiškausias Lietuvos senamiestis, bet taip pat ir labiausiai suniokotas senamiestis šalyje. Jis smarkiai nukentėjo per Antrąjį pasaulinį karą. Pokario metu buvo

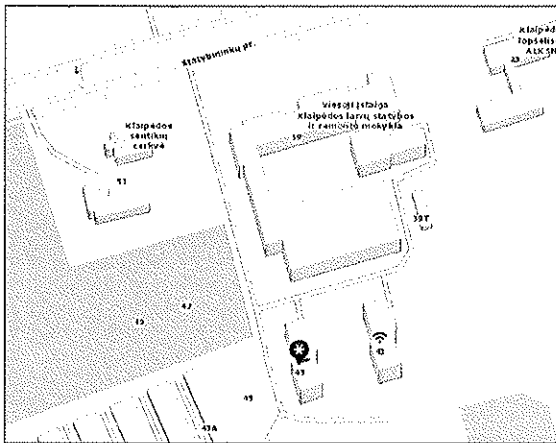


priimtas sprendimas sugriautų architektūros paminklų neatstatyti, nemažai dar išlikusių pastatų buvo nutarta nugriauti. Šiuo metu senamiestis ir toliau niokojamas ganėtinai sparčiai.

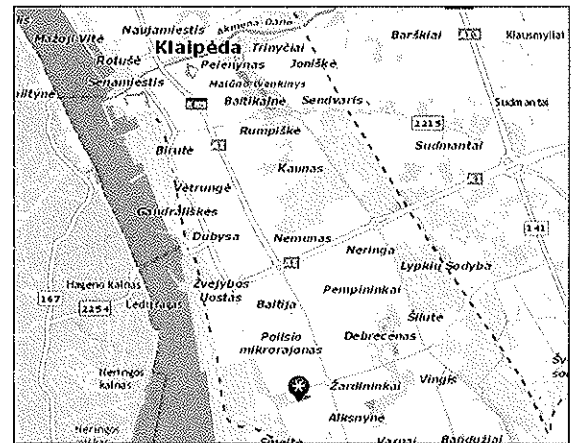
Miesto plotas yra 98 km<sup>2</sup> – 38 % naudojama pastatams, 1,4 % keliams, 8,45 % ūkininkavimui, 14,08 % vandens, ir 38 % kt.

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).



**Paveikslas 2** Vertinamo turto teritorijos fragmentas iš viršaus (vertinamo turto objektų vieta, Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje pažymėta raudonu apskritimu)<sup>1</sup>



**Paveikslas 3** Vertinamo turto vieta Klaipėdos m. sav. teritorijoje (vertinamo turto objektų vieta, Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje pažymėta raudonu apskritimu)<sup>2</sup>

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.

Vertinamas turtas yra pietinėje Klaipėdos miesto dalyje – Alksnynėje. Alksnynė – Klaipėdos miesto dalis besiribojanti rytuose su Taikos prospektu, pietuose – su Smiltelės, vakaruose su Minijos gatve, šiaurėje su Statybininkų prospektu. Labiausiai išplėsta sovietmečiu. Rajonas apstatytas tipiniais penkiaukščiais ir devynaukščiais mūriniais (raudonų plytų) pastatais. Rajone įsikūrusi Klaipėdos 1-oji specialioji mokykla bei lopšelis-darželis „Alksniukas“. Vertinamo turto teritorijoje dominuoja negyvenamosios paskirties pastatai. Vertinamas objektas yra išsidėstęs atokiau nuo Statybininkų prospekto važiuojamosios dalies, VŠĮ Klaipėdos laivų statybos ir remonto mokyklos kieme. Visai šalia, vos už 50 m yra UAB Daridenos servisas. Netoliese už maždaug 150 m yra Klaipėdos sentikių cerkvė. Privažiavimas iki vertinamo objekto geras, kelio danga – asfaltas. Artimiausia ikimokyklinio ugdymo įstaiga: Klaipėdos vaikų lopšelis-darželis „Alksniukas“: (apytiksliai už 200 m). Artimiausia vidurinio ugdymo įstaiga: Klaipėdos Smeltės progimnazija (apytiksliai už 1,5 km). Artimiausias prekybos centras: „Maxima“ (apytiksliai už 750 m). Artimiausia medicinos įstaiga: UAB Mano šeimos gydytojas, Žardės filialas (apytiksliai už 1 km). Geras susisiekimas su kitomis miesto dalimis nuosavu ir visuomeniniu transportu. Visuomeninio transporto stotelė yra maždaug už 300 m. Iki Klaipėdos autobusų stoties

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

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

atstumas apie 8,3 km, iki Klaipėdos geležinkelio stoties – apie 8,2 km. Iki Klaipėdos miesto centro apie 6 km.

Pagrindiniai vertinamo turto lokalizacijos privalumai: geras privažiavimas – kelio dangas asfaltas, netoli miesto centras. Pagrindiniai vertinamų objektų lokalizacijos trūkumai: nuolat mažėjantis gyventojų skaičius, netoliese įsikūręs jūrų uostas.

Vertinamas turtas patenka į VĮ Registrų centro skirstomą 20.15 verčių zoną. Šią verčių zoną VĮ Registrų centras apibūdina taip: „Tai naujausi gyvenamųjų daugiabučių namų rajonai miesto pietinėje dalyje. Formuojami ir parduodami sklypai komerciniai paskirčiai, bei daugiabučiams namams statyti. Lyginant su šalia esančiomis 20.16 ir 20.14 verčių zonomis, šioje zonoje nekilnojamojo turto kainos didesnės“<sup>3</sup>

## 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. 50/114853.

Pastatas - Bendrabutis	
<b>Adresas:</b>	Klaipėda, Statybininkų pr. 43
<b>Unikalus daikto Nr.:</b>	2198-6003-8014
<b>Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:</b>	Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)
<b>Pažymėjimas plane:</b>	1N5p
<b>Nuosavybė:</b>	Nuosavybės teisė. Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257.
<b>Kitos daiktinės teisės :</b>	Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150. Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-59. 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.
<b>Daikto registravimas ir kadastro žymos:</b>	1. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma). Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823. Įregistravimo pagrindas: 2006-04-21 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 121/44-GR/06 2. Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma). Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823. Įregistravimo pagrindas: 2005-07-18 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 32-NR/05.

## 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. 50/114853, užsakovo pateikta namų valdybos techninės apskaitos bylos kopija, viešai prieinama informacija, vertinamo turto natūriniais stebėjimais, duomenimis bei foto medžiaga, užfiksuotais apžiūros metu.

Vertinamas 2349,36 kv. m bendro ploto penkių aukštų bendrabučio pastatas (pažymėjimas plane 1N5p) statytas 1989 metais. Pastato sienos - plytos.

Vertinamo pastato pagrindinė naudojimo paskirtis yra gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms). Turto apžiūros metu pastebėta, kad vertinamas turtas yra pakankamai tvarkingas ir eksploatuojamas, tik kai kurioms patalpoms reikalingas remontas: vietomis atsilupusios plytelės nuo sienų, susidėvėjusi grindų dangas ir sienų apdaila. Kiekviename pastato aukšte yra bendro naudojimo koridoriai su holais. Holuose yra dideli balkonai, išskyrus, pirmą aukštą. Į gyvenamuosius kambarius patenkama pro bendro naudojimo laiptinę ir koridorius. Visuose pastato aukštuose yra bendro naudojimo dušai ir virtuvės. Vertinamo pastato charakteristikos pateikiamos 2 lentelėje.

<sup>3</sup> VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacija <[www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)>.

**Lentelė 2 Vertinamo pastato charakteristikos**

<b>Aukštų skaičius:</b>	5
<b>Bendras plotas:</b>	2349,36 kv. m
<b>Naudingas plotas:</b>	2033,25 kv. m
<b>Gyvenamasis plotas:</b>	1130,40 kv. m
<b>Rūsių (pusrūsių) plotas:</b>	215,02 kv. m
<b>Pagrindinis plotas:</b>	72,23 kv. m
<b>Tūris:</b>	9319 kub. m
<b>Užstatytas plotas:</b>	581,00 kv. m
<b>Kambarių skaičius:</b>	85
<b>Pastato, konstrukciniai elementai, inžinerinė įranga:</b>	
<b>Pamatai:</b>	Betono
<b>Sienos:</b>	Plytos
<b>Pertvaros:</b>	Plytos
<b>Perdengimai:</b>	Gelžbetonis
<b>Stogas:</b>	Sutapdintas, stogo danga – ruloninė
<b>Inžinerinė įranga:</b>	Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų, komunalinis vandentiekis ir nuotekų šalinimas, dujos, elektra
<b>Vertinamo turto vidaus apdailos elementai:</b>	
<b>Sienos:</b>	Dažymas, tapetai, plytelės
<b>Lubos:</b>	Dažymas
<b>Durys:</b>	Medinės, plastikinės
<b>Langai:</b>	Mediniai su stiklo paketu
<b>Grindys:</b>	Linoleumas, plytelės

Vertinamas pastatas yra atokiau nuo Statybininkų prospekto važiuojamosios dalies, VŠĮ Klaipėdos laivų statybos ir remonto mokyklos kieme. Teritorija aplink pastatą prižiūrima ir tvarkinga, žolė nupjauta. Kieme auga medžiai, krūmai ir dekoratyviniai augalai. Pėstiesiems yra suformuoti šaligatviai ir priėjimo takai kloti betoninėmis plytelėmis. 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.

#### 2.4. Turto rinkos konjunktūra, finansavimo sąlygos ir ekonominiai rodikliai

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

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

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

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

perspektyvas, verta paminėti, kad 2019 m. pasaulio ekonomika turėtų augti lėčiau, o vėliau jos augimo tempas turėtų stabilizuotis. Tikimasi, kad, mažėjant nepanaudotų pajėgumų, pasaulinis infliacinis spaudimas didės lėtai.

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

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

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

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

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

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

Vertinama, kad 2018 m. euro zonos valdžios sektoriaus biudžeto deficitas gerokai sumažėjo, tačiau kitais metais jis turėtų vėl šiek tiek padidėti. Reikšmingą deficito sumažėjimą 2018 m. daugiausia lėmė palanki ciklinė padėtis ir mažėjantys palūkanų mokėjimai. Manoma, kad bendra fiskalinės politikos pozicija euro zonoje 2018 m. bus iš esmės neutrali, 2019 ir 2020 m. – laisvėjanti, o 2021 m. vėl neutrali.

Remdamasi reguliaria ekonomine ir pinigų analize, Valdančioji taryba priėmė šiuos sprendimus. Valdančioji taryba nusprendė nekeisti pagrindinių ECB palūkanų normų ir tebemano, kad jos nesikeis dar bent 2019 m. vasarą, tačiau bet kokių atveju tol, kol to reikės siekiant užtikrinti, kad vidutiniu laikotarpiu infliacija ir toliau tvariai artėtų prie mažesnio kaip 2 %, bet jam artimo lygio. Kalbant apie nestandartines pinigų politikos priemones, pasakytina, jog Valdančioji taryba nusprendė, kad 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 kokių atveju tol, kol to reikės, kad būtų užtikrintos palankios likvidumo sąlygos ir aukštas skatinamosios pinigų politikos lygis.

#### 2.4. PFJ palūkanų normos už paskolas namų ūkiams ir namų ūkių indėlius (nauji susitarimai)<sup>1, 2</sup> (metinės palūkanų normos, procentais; laikotarpio vidurkis, jei nenurodyta kitaip)

		Indėliai			Atnauji- namosios paskolos ir sąskaitos lėšų perakvo- jimas	Pratesta kredito kortelės skola	Vartojimo paskolos		Paskolos individualio- siam įmonėms ir partnerystėms	Sūsto paskolos				APRC <sup>3</sup>	sudėtinis skolini- mosi kainos rodiklis			
		vien- dieniai	įspėja- mojo laiko- tarpio iki 3 mėn.	sutarto termino			pagal pradinį normos fiksa- vimo laikotarpį	SKKMN <sup>1</sup>		pagal pradinį normos fiksavimo laikotarpį								
				iki 2 m.						nuo 2 m.	kinta- moji norma ir iki 1 m.	nuo 1 m.	kinta- moji norma ir iki 1 m.			nuo 1 iki 5 m.	nuo 5 iki 10 m.	nuo 10 m.
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
2017	11	0,04	0,44	0,33	0,75	6,21	16,83	4,73	5,69	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	5,70	6,19	2,37	1,64	1,88	1,93	1,91	2,14	1,84	
	03	0,04	0,45	0,35	0,67	6,14	16,89	4,71	5,57	6,05	2,34	1,63	1,84	1,94	1,91	2,14	1,84	
	04	0,04	0,45	0,34	0,61	6,12	16,87	4,95	5,67	6,15	2,36	1,62	1,85	1,96	1,90	2,13	1,83	
	05	0,04	0,46	0,34	0,57	6,10	16,89	4,83	5,88	6,39	2,39	1,58	1,85	1,97	1,90	2,13	1,83	
	06	0,03	0,46	0,33	0,63	6,04	16,84	4,47	5,64	6,10	2,31	1,60	1,81	1,97	1,88	2,12	1,82	
	07	0,03	0,45	0,33	0,63	6,01	16,80	4,85	5,75	6,22	2,40	1,63	1,83	1,93	1,85	2,12	1,81	
	08	0,03	0,45	0,30	0,63	6,02	16,78	5,44	5,88	6,41	2,39	1,63	1,83	1,92	1,85	2,12	1,81	
	09	0,03	0,45	0,30	0,69	6,05	16,71	5,30	5,74	6,27	2,37	1,60	1,82	1,91	1,85	2,09	1,79	
	10 <sup>4</sup>	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

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

#### 3.4 Darbo jėga, nedarbas ir laisvos darbo vietos (dėl sezoninio pakoreguota, jei nenurodyta kitaip)

	Darbo jėga, mln. <sup>1</sup>	Nevyskias užimu- mas, %, palyginti su darbo jėga <sup>2</sup>	Nedarbas										Laisvų darbo viečių lygis <sup>3</sup>	
			iš viso		ilgalais nedarbas, % palyginti su darbo jėga <sup>2</sup>	pagal amžių				pagal lytį				
			bedar- biai, mln.	%, palyginti su darbo jėga		susaugusieji		jaunimas		vyrų		moterų		
						mln.	%, palyginti su darbo jėga	mln.	%, palyginti su darbo jėga	mln.	%, palyginti su darbo jėga	mln.		%, 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	12,095	8,1	2,668	18,8	7,637	8,7	7,126	9,5	1,9
2017 IV ketv.	163,133	3,9	14,184	8,7	4,2	11,637	7,8	2,547	17,9	7,318	8,3	6,966	9,1	2,0
2018 I ketv.	162,591	4,0	13,932	8,5	4,2	11,429	7,7	2,503	17,6	7,190	8,2	6,742	8,9	2,1
II ketv.	163,179	3,9	13,506	8,3	3,9	11,062	7,4	2,444	17,1	6,966	7,9	6,540	8,7	2,1
III ketv.	-	-	13,198	8,1	-	10,752	7,2	2,446	17,0	6,819	7,8	6,378	8,5	-
2018 05	-	-	13,443	8,2	-	11,014	7,4	2,429	17,0	6,930	7,9	6,513	8,6	-
06	-	-	13,408	8,2	-	10,970	7,4	2,438	17,1	6,912	7,9	6,496	8,6	-
07	-	-	13,269	8,1	-	10,846	7,3	2,423	17,0	6,851	7,8	6,417	8,5	-
08	-	-	13,164	8,1	-	10,722	7,2	2,443	17,0	6,800	7,8	6,364	8,4	-
09	-	-	13,160	8,1	-	10,689	7,2	2,471	17,1	6,805	7,8	6,354	8,4	-
10	-	-	13,172	8,1	-	10,669	7,2	2,503	17,3	6,796	7,7	6,375	8,4	-

Šaltiniai: Eurostatas ir ECB skaičiavimai

<sup>1</sup> Dėl sezoninio pakoreguota<sup>2</sup> Laisvų darbo vietų lygis – laisvų darbo vietų skaičius, padalytas iš užimtų darbo vietų skaičiaus ir laisvų darbo vietų skaičiaus sumos, išreikštas procentais

(mild auty & metris augimo tempas; del sezonilumo pakoreguota; škučiai ir augimo tempas išsiskyrė papulsiu, sandariai per laikotarpį)

Area: ECB

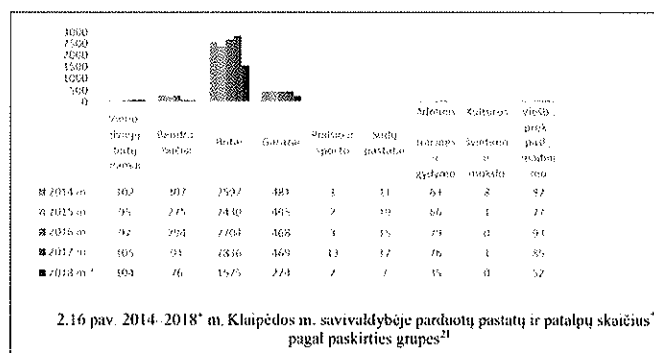
Расселение бразильских портовых рабочих в портах Бразилии

\* Abakšadzei | EŽS 2012 veiktamoms, 2014 m. gruodžio mėn. su švietimo įstatymu bendrojo švietimo įstatymu iš esmės bendrojo švietimo įstatymu buvo pakeičtas; švietimo bendrojo švietimo. Šis subjektas (PF) būtinai atitinka šiuos su švietimo bendrojo švietimo, dalykus PF bei draudimo bendrojo švietimo įstatymu švietimo (JHPP).

Industria turca de servicii personale înregistrează un prim val de creștere

\* Podkreślenie oznaczałoby, że powstanie kombinatu z polskimi przedsiębiorcami poprzedzi (złoty) przetarg na zbudowanie i eksploatację PF; natomiast w przypadku alternatywnego z [PZ] kombinatu bierze się pod uwagę jego powstanie.

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

---

14

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.<sup>4</sup>

## 2.5. Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas

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

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

## 3. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

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

### 3.1. Bendrabučio rinkos vertės nustatymas pajamų metodu

Vertinamas bendrabučio pastatas yra gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatas, kuris yra ir gali būti tinkamas eksploatuoti pagal paskirtį. Vertintojas nustatydamas vertinamo turto rinkos vertę, bei atsižvelgdamas į pastato pagrindinę paskirtį, priima, jog gyvenamieji kambariai su bendro naudojimo patalpomis (bendri koridoriai, sanitariniai mazgai ir virtuvės patalpos), gali generuoti pajamas.

Atsižvelgiant į tai, kad turtas gali duoti pajamas, tikslinga naudoti pajamų metodą. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė.

Vertinant turtą pajamų metodu taikomas kapitalizavimo skaičiavimo būdas, nes vertinimo atveju numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų pajamų, gaunamų iš objekto ir to objekto rinkos vertės.

Pagal pajamų metodo principus vertę turi tik tas turtas, kuris teikia (ar gali teikti) kiekybiškai išmatuojamą naudingumą. Vertinamo turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą skaičiuojama pagal formulę:

$$NV = \frac{GP}{r}, \text{ čia}^5:$$

$NV$  – vertinamo objekto rinkos vertė;

$GP$  – grynosios pajamos per metus;

$r$  – kapitalizacijos norma.

<sup>4</sup> 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>>

<sup>5</sup> Galinienė B., 2004. „Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija“, Vilniaus universiteto leidykla, 228 p.

Šis metodas grindžiamas gaunamomis pajamomis nuomojant ar kitaip naudojant vertinamas patalpas, vidutinės kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu. Tolimesnė vertės nustatymo eiga:

1. Nustatoma vertinamo objekto nuomos rinkos vertė;
2. Bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų nustatymas;
3. Grynujų pajamų nustatymas;
4. Kapitalizavimo normos nustatymas;
5. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas.

### 1. Nuomos rinkos vertės nustatymas

Kadangi šioje vertinimo ataskaitoje yra vertinamas bendrabučio pastatas, kurį sudaro kambariai su bendro naudojimo patalpomis, vertintojas analizuoja šio segmento turto nuomos sandorius. Pastebėtina, jog visas bendrabučio pastatas rinkoje nenuomojamas, o nuomojamos yra tik atskiros gyvenamosios patalpos.

Nustatant turto nuomos vertę, analizuojami įvykę gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties patalpų su bendro naudojimo patalpomis, t.y. analogiško arba panašaus turto, nuomos sandoriai VĮ Registrų centro duomenų bazėje (panašaus ploto kambariai su bendro naudojimo patalpomis bendrabučių tipo pastatuose). Analogiško ar/ir panašaus turto nuomos sandorių nepakanka (nuomos sandorių registravimas VĮ Registrų centro duomenų nėra privalomas nei nuomotojui, nei nuomininkui), todėl papildomai buvo nagrinėta informaciniuose šaltiniuose skelbiamos analogiško ir/ar panašaus turto pasiūlos šiose interneto svetainėse: [www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt), [www.domoplius.lt](http://www.domoplius.lt), [www.edomus.lt](http://www.edomus.lt), [www.alio.lt](http://www.alio.lt), [www.ntzemelapis.lt](http://www.ntzemelapis.lt). Atkreiptinas dėmesys, kad reikšmingos lyginamųjų objektų charakteristikos buvo pasirinktos tokia prioritetine tvarka: laikas (vertės nustatymo metu pasiūloje esantys kambariai su bendro naudojimo patalpomis bendrabučiuose), vieta (lyginamieji objektai netolimoje vertinamo objekto aplinkoje), paskirtis – gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms), sandoris – nuoma, plotas.

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

**Lentelė 3** Nuomos pasiūla

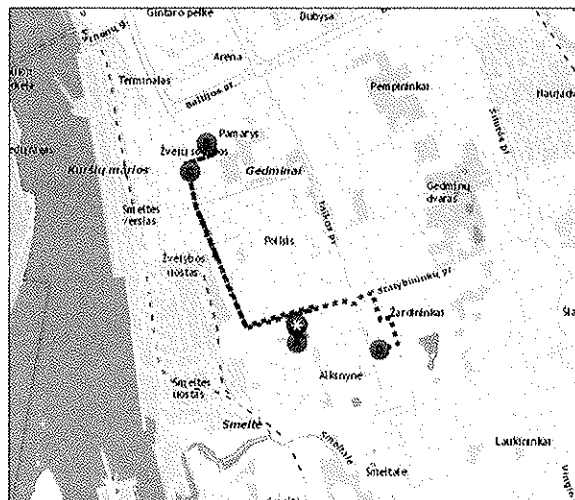
	<p>Žvejybos uostas Sulupės g.</p> <p>Prieš 3 d</p> <p><b>90 €</b> 5,63 €/m²</p>	1	16	3/5	   siūlyti
	<p>Žardininkai, Taikos pr.</p> <p>1 k., 33 m², 4/7 aukšt., 1973 m., centrinis</p> <p><b>160 €</b> (4,85 €/m²)</p>		<p>Žvejybos uostas, Minijos g.</p> <p>1 k., 33 m², 7/9 aukšt., 1970 m., centrinis</p> <p><b>160 €</b> (4,85 €/m²)</p>		

Nustatant turto nuomos vertę pataisos skaičiuojamos lyginamajam vienetui – 1 kvadratiniam metrui. Pataisų dydžiai nustatyti *ekspertiniu, grafinės analizės būdu*. Grafinės analizės būdas naudotinas tada, kai yra lyginamųjų objektų su blogesnėmis ir geresnėmis charakteristikomis arba mažesniais ir didesniais plotais, tūriais, o analogiškų – nėra. Šiuo atveju kainų didėjimą (mažėjimą), keičiantis charakteristikai nuo blogesnės į geresnę arba nuo mažesnio ploto į didesnį, galima aprašyti grafiškai ir formule, taip pat apskaičiuoti skirtumo pataisą absoliučiu dydžiu arba koeficientu. (Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2013, LTVA, VU Ekonomikos fakultetas). Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo būdas, kai vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus ir rodiklius remiantis atskirų turto objektų vertinimo patirtimi ir analize. (Aleksavičius A. „Nekilnojamojo turto vertinimas ir rinkotyra“. Kaunas, 2007, 37 psl.).



Skaiciuojant atsižvelgiama į Klaipėdos miesto savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo dienai ir lyginamųjų objektų pirkimo-pardavimo metu. Nustatant vertinamo objekto vertę, naudojami šie koeficientai, kurių nustatymo procesas ir principai pateikiami žemiau.

- **Finansavimo sąlygų koeficientas ( $k_1$ )** – parodo kokiomis lyginamieji objektai siūlomi rinkoje. Skaiciavimams atrinkti lyginamieji objektai yra nuojami tomis pačiomis sąlygomis, todėl visiems lyginamiesiems objektams taikytas 1,00 pataisos koeficientas.
- **Laiko koeficientas ( $k_2$ )** – atspindi NT vertės kitimo laiko atžvilgiu dydį. Šis koeficientas randamas palyginus NT kainų lygius vertinimo metu bei tuo laiku, kai buvo įvykdytas lyginamojo objekto nuomos sandoris. Vertinimo atveju skaiciavimams atrinkti lyginamieji objektai yra pasiūloje vertės nustatymo metu, todėl visiems lyginamiesiems objektams taikytas 1,00 pataisos koeficientas.
- **Vietos koeficientas ( $k_3$ )** – atspindi vertinamo ir lyginamųjų objektų kainų skirtumą, dėl skirtingos jų dislokacijos. Koeficientas yra nustatomas lyginant vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų dislokacijos vietos kainų lygius. Iš pateikto žemėlapiu ištraukos (7 pav.) matyti, kad vertinamas bei lyginamieji objektai yra netolimoje vienas kito aplinkoje, todėl visiems lyginamiesiems objektams buvo taikytas 1,00 pataisos koeficientas.
- **Ploto koeficientas ( $k_4$ )** – tai yra tas plotas, kuris teikia ekonominę ar eksploatavimo naudą. Šiuo vertinimo atveju lyginimui buvo pasirinkti labai panašaus ploto kambariai su bendro naudojimo patalpomis bendrabučių tipo pastatuose, todėl nedideli plotų skirtumai reikšmingos įtakos kvadratinio metro nuomos kainai neturi, todėl visiems lyginamiesiems objektams yra taikomas 1,00 ploto pataisos koeficientas.



**Paveikslas 6** Vertinamo objekto vieta pažymėta raudonai, lyginamųjų objektų buvimo vietos pažymėtos raidėmis

Išanalizavus ir palyginus vertinamo nekilnojamojo turto bei palyginamųjų objektų charakteristikas, atsižvelgus į visus aukščiau išvardintus vertę įtakojančius faktorius, pagal aukščiau pateiktą formulę, pateikiame skaiciavimų seką bei gautus pataisų skaiciavimo rezultatus:

**Lentelė 4** Skaiciavimai

Pataisos		Vertinamas objektas	Lyginamieji objektai ( $PO_n$ )					
			$PO_1$		$PO_2$		$PO_3$	
			Klaipėda, Žvejybos uostas, Sulupės g.		Klaipėda, Žardininkai, Taikos pr.		Klaipėda, Žvejybos uostas, Minijos g.	
			90		160		160	
Nuoma, Eur			5,63		4,85		4,85	
Nuoma, Eur/ m <sup>2</sup>			5,63		4,85		4,85	
Vertės pataisos		Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
$k_1$	Sandorio tipas (fin. sąlygos)	Nuoma	Nuoma	1,00	Nuoma	1,00	Nuoma	1,00
	Pataisyta 1 m <sup>2</sup> kaina			5,63		4,85		4,85
$k_2$	Laikas	2018-05-29	Pasiūla	1,00	Pasiūla	1,00	Pasiūla	1,00
	Pataisyta 1 m <sup>2</sup> kaina			5,63		4,85		4,85
$k_3$	Vietą	Statybininkų pr. 43, Klaipėda	Klaipėda, Žvejybos uostas, Sulupės g.	1,00	Klaipėda, Žardininkai, Taikos pr.	1,00	Klaipėda, Žvejybos uostas, Minijos g.	1,00
	Pataisyta 1 m <sup>2</sup> kaina			5,63		4,85		4,85
$k_4$	Plotas, m <sup>2</sup>	Nuo ≈ 8 iki ≈ 28	16,4	1,00	18	1,00	17	1,00
	Pataisyta 1 m <sup>2</sup> kaina			5,63		4,85		4,85
Koreguota nuomos kaina, Eur/m <sup>2</sup>				5,63		4,85		4,85

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 kv. m nuoma:

$$(5,63 + 4,85 + 4,85) / 3 = 5,11 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn}$$

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto nekilnojamojo turto konjunktūrą, išnagrinėjus visus pasirinktus lyginimui objektus, pritaikius pataisų korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių vertinamo objekto ir analogų charakteristikų skirtumų buvo prieita nuomonė, jog realiausiai vertinamo turto 1 kv. m nuomą rinkoje atspindi vertė lygi 5,11 Eur/mėn.

Skaiciuojame bendrąbučio pastato 1N5/p (2349,36 kv. m; unikalus Nr. 2198-6003-8014), esančio Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje, nuomos rinkos vertę.

$$1334,66^* \text{ kv. m} \times 5,11 \text{ Eur/mėn/kv. m} = 6\,820,11 \approx \mathbf{6\,820 \text{ Eur/mėn.}}$$

\*- skaičiavimuose už pagrindą imamas plotas, kurį sudaro gyvenamosios patalpos, kurios gali generuoti pajamas. Detalus skaičiavimuose naudojamo ploto apskaičiavimas yra pateikiamas šios ataskaitos prieduose.

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

*Vertinamo bendrąbučio pastato 1N5/p (2349,36 kv. m; unikalus Nr. 2198-6003-8014), esančio Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje, nuomos rinkos vertė, vertinimo dieną (2019-05-31) yra 6 820 (šeši tūkstančiai aštuoni šimtai dvidešimt) eurų per mėnesį.*

## 2. Bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų nustatymas

Antruoju etapu nustatomos bendrosios pajamos ir išlaidos. Nustatant bendrąsias pajamas ir išlaidas remiamasi šiomis prielaidomis:

- Nuomos mokestis mokamas kiekvieną mėnesį už einamąjį mėnesį į priekį;
- Nuomojamų patalpų einamąjį remontą atlieka nuomininkas;
- Vertinamą turto priežiūrą organizuoja ir komunalinius mokesčius apmoka nuomininkas.

Visų pirma 5 lentelėje pateikiamos gautinos pajamos iš nuomojamų patalpų, atsižvelgiant į prieš tai nustatytą vertinamo nekilnojamojo turto nuomos rinkos vertę. Nekilnojamojo turto pajamas įprastai sudaro visos įplaukos, kurios gaunamos ilgą laiką iš nekilnojamojo turto naudojimo, tinkamai tvarkant jį. Vertinimo atveju bendrąsias pajamas sudaro gaunami nuomos mokesčiai.

Pastebėtina, kad pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas ekspertiniu būdu procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Klaipėdos miesto savivaldybėje analogiško ir panašaus nekilnojamojo turto nuomos aktyvumas pastaruosius metus yra išaugęs, todėl įprastai nuomojami nedidelio ploto ir pigesnio segmento kambariai sąlyginai greitai išnuomojami ir ilgai pasiūloje neužsibūna. Taip pat sudarytose nuomos sutartyje įprastai numatomas laikotarpis (1-2 mėnesiai), kuris įpareigoja nuomininką iš anksto įspėti apie sutarties nutraukimą, o sudarant sutartį, nuomininkai sumoka atitinkamai 1-2 mėnesių depozitą, kuris sutarties nutraukimo neįspėjus atveju ir padengia galimą pajamų netekimą. Taigi per 1-2 mėnesių laikotarpį patalpoms nuomininkai surandami, todėl dėl šios priežasties taikomas 0 % neužimtumas, vadinasi užimtumas yra 100 %.

**Lentelė 5 Pajamos**

Pavadinimas	Nuomos pajamos per vienerius metus, Eur
Pajamos per 1 mėnesį, Eur	6820
Pajamos per 1 metus (12 mėn.) neįvertinus užimtumo, Eur	$6820 \times 12 = 81840$
Neužimtumas per 1 metus, %	0 %, vadinasi užimtumas bus 100 %
Bendros pajamos per 1 metus, įvertinus neužimtumą, Eur	$81840 \times 100 \% = 81840$
<b>Viso pajamų, Eur:</b>	<b>81840 Eur</b>

Nuomojant turtą patiriamos išlaidos, kurių sąrašas pateikiamas 6 lentelėje, o jų nustatymo procesas aprašomas žemiau:

1. *Nekilnojamojo turto mokestis.* Klaipėdos m. sav. nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,80 % nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu nekilnojamojo turto mokestis nustatomas dauginant galiojančią objekto mokestinę vertę (vertinamo turto mokestinė vertė skelbiama: [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp)) iš nustatyto 0,80 % mokestinio tarifo:

$$743\,000 \text{ Eur} \times 0,80 \% = 5944 \text{ Eur/metams}$$

2. *Draudimas.* Turto vertintojas apklausė gyvenamojo turto draudimo srityje veikiančias įmones (UADBB "Colemont draudimo brokeris", kuriame turto vertintojas Valdas Seliukas, kaip vyresnysis draudimo brokeris, dirba darbo sutarties pagrindais (nuo 2000 metų). Valdas Seliukas draudimo brokerio pažymėjimą turi nuo 2004-11-21 ir draudimo tarpininkavimo veikla, kaip pagrindine veikla užsiima nuo 1995 metų. (brokerio pažymėjimo kopija pridedama) ir išsiaiškino, kad draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01 – 0,2 % draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

Vertinimo atveju draudimo išlaidos apskaičiuojamos padauginus vertinamo objekto galiojančią vidutinę rinkos vertę (vertinamo turto vidutinę rinkos vertę skelbiama: [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp)) iš 0,105 % koeficiento  $((0,01+0,20)/2=0,105 \%)$  ir suapvalinus iki vienetų.

$$811\,000 \times 0,105 \% = 851,55 \approx 852 \text{ Eur/metams.}$$

3. *Turto administravimo išlaidos.* Šios išlaidos, tai kuro, telekomunikacinės ir kitos išlaidos, susijusios su nuomojamo nekilnojamojo turto administravimu (nekilnojamojo turto parodymu potencialiems nuomininkams, bendravimu telekomunikacinėmis priemonėmis su nuomininkais, nuomos ir komunalinių mokesčių monitoringu, nuomos sutarčių parengimu ir kt.). Šios išlaidos yra priimamos 2,0 % nuo bendrųjų metinių pajamų, remiantis panašių objektų administravimo išlaidų analize. Analogiško dydžio išlaidos yra nustatytos ir VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacijoje. Turto vertintojo įsitikinimu konkrečiu atveju šio rodiklio reikšmė yra tinkama vertinamam nekilnojamam turtui, nes atitinka laisvos nekilnojamojo turto rinkos sąlygas.

4. *Remonto ir eksploatavimo išlaidos.* Šios išlaidos reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus. Įprastai turto eksploatacija didina turto nusidėvėjimą, todėl ekspertiniu būdu priimama fiksuota 2 % dalis nuo bendrųjų metinių pajamų, kuri turėtų būti kaupiama turto remontui ir tinkamai eksploatacijai užtikrinti. Analogiško dydžio išlaidos yra nustatytos ir VĮ Registrų centro masinio vertinimo dokumentacijoje. Turto vertintojo įsitikinimu konkrečiu atveju šio rodiklio reikšmė yra tinkama vertinamam nekilnojamam turtui, nes atitinka laisvos nekilnojamojo turto rinkos sąlygas. Pažymėtina, kad VĮ Registrų centro masinio vertinimo duomenys yra konjunktūriški, todėl yra taikomi individualiam turto vertinimui.

Atkreiptinas dėmesys, kad tiesioginės išlaidos (komunaliniai bei kitų paslaugų mokesčiai už patalpų eksploataciją, administravimo mokesčiai, pajamų mokestis ir pan.) nėra įtraukiamos į išlaidų skaičiavimus, nes šias išlaidas dengia patys nuomininkai.

**Lentelė 6** Išlaidų skaičiavimas

Pavadinimas	Išlaidos per vienerius metus, Eur
Nekilnojamojo turto mokestis, Eur	5944
Draudimas, Eur	852
Administravimo išlaidos, Eur	$81840 \times 2,0 \% = 1637$
Remonto ir eksploatavimo išlaidos, Eur	$81840 \times 2,0 \% = 1637$
<b>Viso išlaidų, Eur:</b>	<b><math>5944+852+1637+1637 = 10070 \text{ Eur}</math></b>

### 3. Grynųjų pajamų nustatymas

Grynųjų pajamų skaičiavimas pateikiamas 7 lentelėje. Grynosios pajamos suprantamos kaip skirtumas tarp bendrųjų pajamų ir išlaidų. Pateikiame gautas grynąsias pajamas, gaunamas iš vertinamo turto nuomos.

Lentelė 7 Grynosios pajamos

Pavadinimas	Grynosios pajamos, Eur
Bendrosios nuomos pajamos, Eur	81840
Išlaidos, Eur	10070
<b>Grynosios pajamos, Eur:</b>	<b>81840-10070 = 71770</b>

#### 4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Toliau nustatoma kapitalizacijos norma ( $r$ ), kuri yra vienas iš pagrindinių investicinių rodiklių. Ji perskaičiuoja metines grynąsias pajamas, gaunamas iš konkretaus nekilnojamojo turto į šio turto vertę. Žinant kapitalizacijos normos esmę, išanalizavus jos nustatymo metodus, atsižvelgus į konkrečią vertinimo užduotį ir atvejį, mokant teisingai kapitalizuoti grynąsias pajamas, skaičiuoti bendrąsias pajamas, pajamas, tenkančias nuosavam kapitalui, galima teisingai nustatyti kapitalizacijos normą pagal šiuos pagrindinius metodus:

1. Suminis metodas;
2. Pardavimų palyginimo metodas;

Pardavimų palyginimo metodas pažymėtinas kaip patikimiausias, tačiau tik tuo atveju kai turima pakankamai daug duomenų apie parduotus objektus, kurie buvo pajamų šaltinis – t. y. buvo išnuomoti už tam tikrą pinigų sumą. Teisingos informacijos apie rinkos sandorius (NT objektų, kurie buvo parduoti su nuomos sutartimis), VI „Registrų centras“ nepateikia, todėl reikiamų duomenų trūkumas ir jų netikslumas nulemia tai, kad **nustatant kapitalizacijos normą taikomas suminis metodas**.

Suminiu metodu kapitalizacijos norma nustatoma pagal mažiausiai rizikingą palūkanų normą, prie kurios palaipsniui pridedami įvairūs rizikos veiksnių priedai, susiję su vertinamojo nekilnojamojo turto ypatybėmis. Mažiausiai rizikinga palūkanų norma – tai norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų dydžiu. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = p_b + \sum y_i, \text{čia}^6: \quad (4)$$

$p_b$  – bazinė norma (nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),

$y_i$  – i-asis pataisymas/priedas.

Mažiausiai rizikinga palūkanų norma nustatoma pagal Lietuvos Respublikos vertybinių popierių pelningumo normą arba pagal patikimiausių Lietuvos bankų nustatytas palūkanų normas. Tokiu rodikliu gali būti tik valstybinių vertybinių popierių pelno norma, nes jokia komercinė struktūra nei ekonominio pakilimo, juolab nuosmukio periodais negali užtikrinti investuotojui visiško rizikos nebuvimo (tą gerai iliustruoja pasaulinė patirtis, kai nesėkmes patirdavo stambūs, šimtametę istoriją turintys bankai). Taigi mažiausiai rizikinga palūkanų norma nustatoma pagal Lietuvos obligacijų vidutinį pelningumo dydį, (nagrinėti 6 mėnesių laikotarpiu įvykę Lietuvos banko skelbti aukcionai) kuris yra lygus 0,528 % (Lietuvos banko informacija, internetinė prieiga <http://www.lb.lt/vvp/default.asp>).

Nustatytą mažiausiai rizikingą palūkanų normą reikia padidinti turto vertę mažinančiais priedais:

- *Infliacijos priedas* parodo kainų kaitą. Jei kitimas bus didesnis nei tikėtasi, tai ateityje sumažins pinigų perkamąją galią. Šis priedas nustatomas remiantis vidutine metine inflacija paskaičiuota pagal SVKI, apie kurią informaciją pateikia LR Statistikos departamentas.
- *Nusidėvėjimo priedas* atsiranda dėl nekilnojamojo turto būklės pokyčių (natūralus senėjimas, netinkamos eksploatavimo sąlygos ir pan.), todėl atsižvelgiant į pastato natūralų senėjimą už pagrindą priimamas kasmetinis vertės mažinimo procentas, kuris sudaro 0,8<sup>7</sup>.
- *Atkūrimo kaštų pabrangimo priedas* atsiranda dėl kintančių statybos kainų. Šis priedas yra nustatomas remiantis LR Statistikos departamento skelbiamais gyvenamųjų pastatų vidutinių metinių statybos sąnaudų elementų kainų pokyčių penkerių metų vidurki, t.y. skaičiavimams už pagrindą yra priimamas 3,04 dydžio priedas.

<sup>6</sup> Zajančkauskaitė, D., 2011. „Kapitalizacijos normos nustatymo metodų adaptavimas“. Lietuvoje Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010 / 2011. 26 psl.

<sup>7</sup> UAB „Sistela“, Statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvai, Vilnius, 2008 m., 80 psl.

Vidutiniai metiniai statybos sąnaudų elementų kainų pokyčiai					
Vidutiniai metiniai statybos sąnaudų elementų kainų pokyčiai   proc.					
	2014	2015	2016	2017	2018
Visi statiniai	2,4	1,6	1,5	3,0	2,9
Gyvenamieji pastatai	3,2	2,1	2,2	4,2	3,5
Negyvenamieji pastatai	2,5	1,5	1,3	3,7	3,0
Administraciniai pastatai					3,2
Inžineriniai statiniai	2,2	1,6	1,5	2,0	2,6

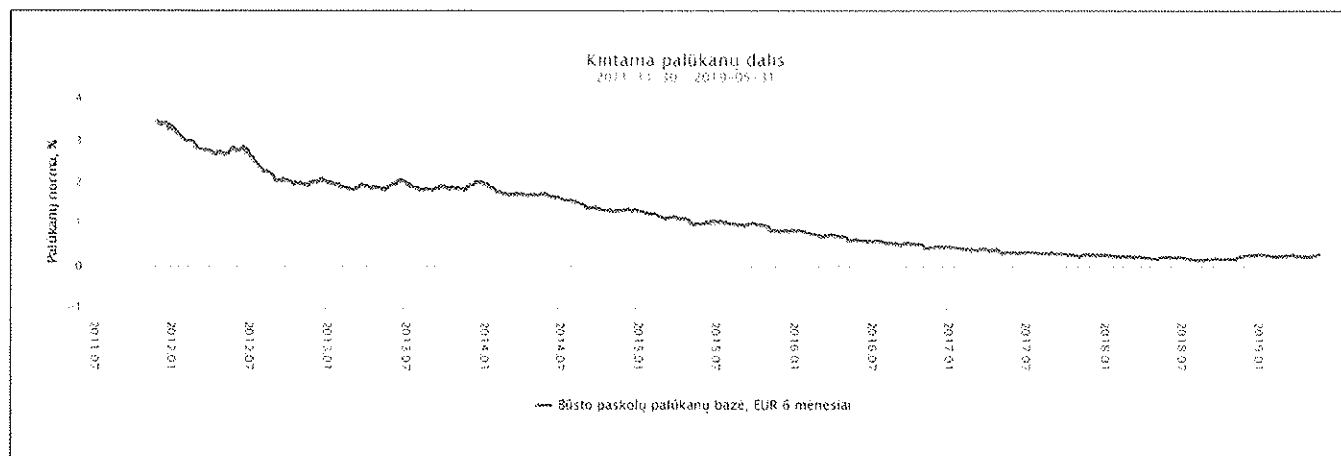
- **Valdymo priedas** yra susijęs su verslo, teisine (politine) rizika bei finansine (pasiskolinimo) rizika. Verslo (rinkos) rizika – tai galimybė, kad investicija neduos laukiamo pajamų kiekio. Daug veiksnių gali lemti grynųjų pajamų mažėjimą (pvz. nuomininkų stoka). Bendrai tariant, paklausos ir pasiūlos kitimas lemia rentų ir verčių augimą arba mažėjimą. Teisinė (politinė) rizika apima tokias aplinkybes kaip vyriausybių sprendimus, keičiant investavimo politiką ar įstatymus, pavyzdžiui, mokesčių, teritorijų planavimo ir kitus teisinės aplinkos elementus. Finansinė (pasiskolinimo) rizika rodo, kad investicija neduos pakankamų įplaukų finansinių įsipareigojimų padengimui. Vertinimo atveju šis priedas nustatomas remiantis daugiamete panašių objektų vertinimo patirtimi ir ekspertiniu būdu atlikta analize, atsižvelgiant į vertinamo turto grynąsias pajamas, taip pat pasikliaunant patirtimi ir logika. Siekiant nustatyti valdymo priedą detalizuojamos rizikos.

1. **Verslo (rinkos) rizika.** Atsižvelgiant į vertinimo turto objekto vietą bei jos ir aplinkinių teritorijų plėtros perspektyvas, tikėtina, jog investicija duos pakankamai stabilų ir adekvatų rinkos sąlygoms pajamų kiekį, todėl vertinimo atveju į šią riziką neatsižvelgiama, t. y. priimamas 0 proc. Tai patvirtina ir gana aukšti sunkmečiu buvę užimtumo bei pardavimo rodikliai. Analogiškose ar panašiose vietose esančio nekilnojamojo turto objektų pasiūla nėra didelė, todėl tokiam turtui nustatoma santykinai stabili paklausa.
2. **Teisinė (politinė) rizika.** Atsižvelgiant į tai, jog pastaruosius metus Lietuvos Respublikos investavimo politika bei įstatymai (mokesčių, teritorijų planavimo ir kt.) yra pakankamai stabilūs, skatinantys investuotojus, vertinimo atveju į šią riziką taip pat nebuvo atsižvelgta, t. y. priimamas 0 proc.
3. **Finansinė (pasiskolinimo) rizika.** Atsižvelgiant į tai, jog vertinimo metu palūkanų normos buvo rekordinės žemumose, taigi labiausiai tikėtina, jog žemesnio lygio jos nepasieks ir ilguoju laikotarpiu kils, todėl ilgajam periodui reikia įvertinti palūkanų svyravimo įtaką.

Šiuo atveju, siekiant įvertinti finansinę (pasiskolinimo) riziką, remiamasi labiausiai paplitusia skolinimosi galimybe, grindžiama kintamosiomis palūkanų normomis. Remiantis 10 paveiksle pateiktu grafiku, vertinimo metu palūkanų norma siekė apie 0,270 proc. Tačiau kaip minėta, siekiant įvertinti palūkanų svyravimo įtaką, fiksuojami palūkanų dydžiai ilguoju laikotarpiu, t.y. laikotarpiui (2010-11-29–2018-05-29), išskiriant konkrečias palūkanų normas kas pusę metų. Pastarosios pateiktos 8 lentelėje.

**Lentelė 8** Kintama palūkanų normos 2011-11-30–2019-05-31 laikotarpiui

Eil. Nr.	Data	Kintama palūkanų norma, %	Eil. Nr.	Data	Kintama palūkanų norma, %
1.	2011 11 30	3,470	9.	2015 11 30	0,823
2.	2012 05 31	2,823	10.	2016 05 31	0,626
3.	2012 11 30	1,994	11.	2016 11 30	0,436
4.	2013 05 31	1,900	12.	2017 05 31	0,312
5.	2013 11 30	1,886	13.	2017 11 30	0,273
6.	2014 05 31	1,705	14.	2018 05 31	0,205
7.	2014 11 30	1,312	15.	2018 11 30	0,239
8.	2015 05 31	0,992	16.	2019 05 31	0,270



**Paveikslas 7** Kintama palūkanų norma, % (Šaltinis: AB Swedbank <<https://ib.swedbank.lt/private/home/more/pricesrates/loaninterests/archive>>)

Kaip atsispindi grafike kintama palūkanų normos dalis pastarąjį laikotarpį ženkliai varijuoja ir kinta apytiksliai nuo 0,133 iki 3,484 proc. Todėl remiantis 8 lentelėje pateikiamomis palūkanų normomis išskaičiuojama vidutinė kintama palūkanų normos dalis (vidurkis), lygi 0,943 proc. Įvertinant vidutinę finansinę (pasiskolinimo) riziką vertės nustatymo datai, vertintojas pabrėžia, jog iš nustatytos vidutinės kintamų palūkanų normos reikia atimti žemiausią viso laikotarpio kintamos palūkanų normos vertę, kuri yra 0,133, proc. Akivaizdu, jog žemiau nustatytos ribos palūkanos jau negali kristi. Priimama galutinė finansinė (pasiskolinimo) rizika lygi:  $0,943 - 0,133 = 0,81 \%$

Taigi suminis valdymo priedas yra lygus anksčiau išvardintų rizikų sumai:

$$0 + 0 + 0,81 = 0,81 \%$$

- **Likvidumo priedas** susijęs su galimybe turtą paversti pinigėmis lėšomis. Kitaip tariant, tai sunkesnio pardavimo vėliau rizika. Vertinimo atveju likvidumo priedas nustatomas ekspertiniu būdu atsižvelgiant į Statistikos departamento duomenis (einaamojo likvidumo koeficientas nekilnojamojo turto operacijoms 1,50<sup>8</sup>).

		Einaamojo likvidumo koeficientas	
		TOTAL Iš viso pagal ekonomines veiklos rūšis	L683 Nekilnojamojo turto operacijos už atlygį arba pagal sutartį
Einaamojo likvidumo koeficientas   -	2017	1,52*	1,50*
	2016	1,48	1,77
	2015	1,50	1,45
	2014	1,42	1,22
	2013	1,36	1,74

- **Kita rizika.** Vertinimo teorijoje išskiriama eilė pagrindinių rizikos veiksnių, kuriuos reikėtų paanalizuoti: valdymo kokybė, įmonės dydis, finansinė struktūra, gamybos ir teritorinė diversifikacija, klientų diversifikacija, pajamų (rentabilumo ir prognozuojamumo), kita specifinė rizika. Vertinimo atveju netaikoma.

Kapitalizavimo norma priimama 8,978 %, tokios kapitalizavimo normos suponavimas išsamiai pagrindžiamas 9 lentelėje.

<sup>8</sup> <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S8R816#/>, žiūrėta 2019 06 14.

**Lentelė 9** Kapitalizavimo normos nustatymas

	Pavadinimas	Duomenų šaltinis	Dydis
$p_b$	Mažiausiai rizikinga palūkanų norma	Lietuvos bankas	0,528
$y_1$	Infliacijos priedas	LR Statistikos departamentas	2,30
$y_2$	Nusidėvėjimo priedas	UAB „Sistela“	0,80
$y_3$	Atkūrimo kaštų pabrangimo priedas	LR Statistikos departamentas	3,04
$y_4$	Valdymo priedas	Ekspertinis metodas, VĮ Registrų centras	0,81
$y_5$	Likvidumo priedas	LR Statistikos departamentas	1,50
<b>Kapitalizavimo norma (<math>r = p_b + y_1 + y_2 + y_3 + y_4 + y_5</math>)</b>			<b>8,978 %</b>

**5. Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas**

Nustačius vertinamo nekilnojamojo turto grynąsias pajamas ir kapitalizavimo normą, toliau nustatoma vertinamo turto rinkos vertė. Vertinamo turto rinkos vertė, taikant tiesioginį naudojimo pajamų kapitalizavimą skaičiuojama taip:

$$NV = GP / r = 71\,770 / 8,978 \% = 799\,398,53 \text{ Eur} \sim 799\,000 \text{ Eur}$$

Vertinamo 2349,36 m<sup>2</sup> bendro ploto pastato – Bendrabučio (unikalus Nr. 2198-6003-8014), esančio Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje, rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, vertinimo dieną (2019-05-31) yra 799 000 (septyni šimtai devyniasdešimt devyni tūkstančiai) eurų.

## 4. IŠVADA

- 1. Vertinimo užsakovas:** VšĮ Klaipėdos Universitetas, į. k. 211951150  
**1.1. Užsakovo adresas:** H.Manto g. 84, LT-92294 Klaipėda
- 
- 2. Vertinimo vykdytojas:** UAB „Krivita“, į. k. 124554169  
**2.1. Vykdytojo adresas:** Sudervės g. 14D, LT-14013 Avižieniai, Vilniaus r. sav.
- 
- 3. Vertinamas objektas (turtas):** Nekilnojamasis turtas  
**3.1. Objekto pavadinimas, jo adresas, unikalus, kadastro ir registro Nr.:** 2349,36 m<sup>2</sup> bendro ploto pastatas – Bendrabutis (unikalus Nr. 2198-6003-8014, registro nr. 50/114853), esantis Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje  
**3.2. Objekto valdymo teisė ir savininkas bei kitos daiktinės teisės:** Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15, Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257. Turto patikėjimo teisė. Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150. Įregistravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo – perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-59; 2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513.
- 
- 4. Vertinimo atvejis:** Kitais atvejais, kai to pageidauja užsakovas
- 
- 5. Vertinimo tikslas:** Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymas nuosavybės teisės perleidimo tikslu.
- 
- 6. Vertinimo metodas:** Pajamų metodas
- 
- 7. Vertinamo turto apžiūros ir vertės nustatymo data:** 2019 m. gegužės 31 d.
- 
- 8. Išvada dėl vertinamo turto vertės:** Vertinamo 2349,36 m<sup>2</sup> bendro ploto pastato – Bendrabučio (unikalus Nr. 2198-6003-8014), esančio Statybininkų pr. 43, Klaipėdoje, rinkos vertė, nustatyta vertinimo dieną (2019-05-31) yra 799 000 (septyni šimtai devyniasdešimt devyni tūkstančiai) eurų.

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.

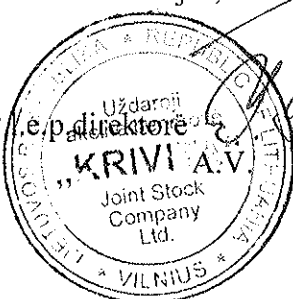
Vertintojas diskretiškai elgėsi su visa informacija, kurią gavo vykdydamas užsakymą, neteikė jos ir ateityje neteiks tretiesiems asmenims.

UAB „Krivita“ turto vertintojas,

Valdas Seliukas

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

UAB „Krivita“



Irmanita 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

2349,36 m<sup>2</sup> bendro ploto pastatas – bendrabutis (unikalus Nr. 2198-6003-8014), esantis  
Statybininkų g. 43, Klaipėdoje

## APŽIŪROS AKTAS

2019-05-31 Nr. 19-I-046  
(data)

Statybininkų g. 43, Klaipėdoje  
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Statybininkų g. 43, Klaipėda

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

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 11 val. 54 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 naudojama, būklė vidutini  
detaliau žiūrėti vertinimo ataskaitoje

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

Taip

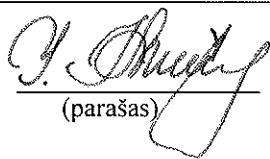
Ne



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.: 50/114853  
Registro tipas: Žemės sklypas su statiniais  
Sudarymo data: 1989-11-05  
Adresas: Klaipėda, Statybininkų pr. 39

## 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

## Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 4400-0802-0959  
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 2101/0008:374 Klaipėdos m. k.v.  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita  
Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos  
Žemės sklypo plotas: 4.6000 ha  
Užstatyta teritorija: 2.8955 ha  
Kitos žemės plotas: 1.7045 ha  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0  
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus  
Indeksuota žemės sklypo vertė: 170677 Eur  
Žemės sklypo vertė: 106673 Eur  
Vidutinė rinkos vertė: 1247000 Eur  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2015-01-20  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas  
Kadastro duomenų nustatymo data: 2005-09-16

2.2.

## Pastatas - Mokykla

Unikalus daikto numeris: 2198-9004-6013  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Mokslo  
Žymėjimas plane: 1C3p  
Statybos pradžios metai: 1989  
Statybos pabaigos metai: 1989  
Rekonstravimo pradžios metai: 2008  
Rekonstravimo pabaigos metai: 2008  
Kap. remonto pradžios metai: 2013  
Kap. remonto pabaigos metai: 2015  
Papr. remonto pradžios metai: 2013  
Papr. remonto pabaigos metai: 2015  
Statinio kategorija: Ypatingasis  
Baigtumo procentas: 100 %  
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų  
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
Dujos: Gamtinės  
Sienos: Plytos  
Stogo danga: Bitumas  
Aukštų skaičius: 3  
Bendras plotas: 7615.29 kv. m  
Pagrindinis plotas: 4918.00 kv. m  
Tūris: 44785 kub. m  
Užstatytas plotas: 5710.00 kv. m  
Koordinatė X: 6174386  
Koordinatė Y: 321607  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 5388000 Eur  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 21 %  
Atkuriamoji vertė: 4256000 Eur  
Vidutinė rinkos vertė: 2203000 Eur  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2015-06-15  
Kadastro duomenų nustatymo data: 2015-06-15  
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: C  
Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: 86.68 kWh/m2/m.

2.3.

## Pastatas - Bendrabutis

Adresas: Klaipėda, Statybininkų pr. 43  
Unikalus daikto numeris: 2198-6003-8014  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (įvairioms socialinėms grupėms)  
Žymėjimas plane: 1N5p  
Statybos pradžios metai: 1989  
Statybos pabaigos metai: 1989  
Baigtumo procentas: 100 %  
Šildymas: Centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų  
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis  
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas  
Dujos: Gamtinės  
Sienos: Plytos  
Stogo danga: Asbestcementis  
Aukštų skaičius: 5  
Bendras plotas: 2349.36 kv. m  
Naudingas plotas: 2033.25 kv. m  
Gyvenamasis plotas: 1130.40 kv. m  
Rūsių (pusrūsių) plotas: 215.02 kv. m  
Pagrindinis plotas: 72.23 kv. m  
Tūris: 9319 kub. m  
Užstatytas plotas: 581.00 kv. m  
Kambarių skaičius: 85  
Koordinatė X: 6174250.49

Koordinatė Y: 321608.91  
Vidutinė rinkos vertė: 711000 Eur  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Masinis vertinimas  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2018-04-06  
Kadastro duomenų nustatymo data: 1989-12-06

- 2.4. Priklausinys: Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai  
Priklausanti dalis: 1/1 priklauso pastatui Nr. 2198-9004-6013, aprašytam p. 2.2.  
Aprašymas / pastabos: (kiemo aikštelė, krepšinio aikštelė, atraminė sienelė)  
Unikalus daikto numeris: 2198-9004-6024  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai  
Statybos pradžios metai: 1989  
Statybos pabaigos metai: 1989  
Baigtumo procentas: 100 %  
Kadastro duomenų nustatymo data: 1989-11-05

### 3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

### 4. Nuosavybė:

- 4.1. Nuosavybės teisė  
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.  
Įregistravimo pagrindas: 1989-07-06 Statinio priėmimo naudoti aktas  
1990-08-31 Steigėjo įsakymas Nr. 178  
1996-05-14 Steigėjo įsakymas Nr. 59-K  
1996-05-27 Steigėjo įsakymas Nr. 64-K  
1996-06-20 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 268  
2008-10-24 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. STN-257-(14.7)  
Įrašas galioja: Nuo 2008-12-02
- 4.2. Nuosavybės teisė  
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 13.6-571  
Įrašas galioja: Nuo 2006-03-16
- 4.3. Nuosavybės teisė  
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
Daiktas: kiti statiniai Nr. 2198-9004-6024, aprašyti p. 2.4.  
Įregistravimo pagrindas: 1989-07-06 Statinio priėmimo naudoti aktas  
1990-08-31 Steigėjo įsakymas Nr. 178  
1996-05-14 Steigėjo įsakymas Nr. 59-K  
1996-05-27 Steigėjo įsakymas Nr. 64-K  
1996-06-20 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 268  
Įrašas galioja: Nuo 1997-03-14
- 4.4. Nuosavybės teisė  
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555  
Daiktas: pastatas Nr. 2198-6003-8014, aprašytas p. 2.3.  
Įregistravimo pagrindas: 1993-04-15 Savivaldybės mero potvarkis Nr. 257  
Įrašas galioja: Nuo 1993-10-12

### 5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

- 5.1. Valstybinė žemės patikėjimo teisė  
Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2012-06-11 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 13VJ-(14.13.2.)-223  
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. Turto patikėjimo teisė  
Patikėtinis: Lietuvos Respublikos švietimo, mokslo ir sporto ministerija, a.k. 188603091  
Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.  
Įregistravimo pagrindas: 2006-05-23 Įsakymas Nr. ISAK-1001  
2006-09-27 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 17-5  
2008-10-24 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. STN-257-(14.7)  
2015-06-19 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 01  
Įrašas galioja: Nuo 2015-07-24
- 6.2. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
Servituto turėtojas: UAB "JPS Ships Supply Service", a.k. 300002666  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2015-01-21 Servituto sutartis Nr. M-498  
Plotas: 0.0218 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2015-01-27
- 6.3. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
Servituto turėtojas: AB LESTO, a.k. 302577612  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2013-09-17 Servituto sutartis Nr. GB-7815  
Plotas: 0.0035 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2013-10-18
- 6.4. Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
Servituto turėtojas: AB LESTO, a.k. 302577612  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2013-09-17 Servituto sutartis Nr. GB-7815  
Plotas: 0.0035 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2013-10-18
- 6.5. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
Servituto turėtojas: AB LESTO, a.k. 302577612  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2013-09-17 Servituto sutartis Nr. GB-7815

Plotas: 0.0035 ha

[rašas galioja: Nuo 2013-10-18

6.6.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150

Daiktas: pastatas Nr. 2198-6003-8014, aprašytas p. 2.3.

[registravimo pagrindas: 2012-04-30 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. (10.9-52-12)-T8-59

2012-12-03 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-513

[rašas galioja: Nuo 2012-12-17

6.7.

**Turto patikėjimo teisė**

Patikėtinis: Lietuvos Respublikos švietimo, mokslo ir sporto ministerija, a.k. 188603091

Daiktas: kiti statiniai Nr. 2198-9004-6024, aprašyti p. 2.4.

[registravimo pagrindas: 2006-05-23 Įsakymas Nr. ISAK-1001

2006-09-27 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. 17-5

[rašas galioja: Nuo 2006-11-21

6.8.

**Kelio servitutas (tarnaujantis)**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-571

[rašas galioja: Nuo 2006-03-16

## 7. Juridiniai faktai:

7.1.

**Sudaryta panaudos sutartis**

Panaudos gavėjas: Viešoji įstaiga Klaipėdos laivų statybos ir remonto mokykla, a.k. 193180433

Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.

kiti statiniai Nr. 2198-9004-6024, aprašyti p. 2.4.

[registravimo pagrindas: 2018-01-17 Priėmimo - perdavimo aktas Nr. A-6

2018-01-17 Panaudos sutartis Nr. S-6

[rašas galioja: Nuo 2018-05-08

Terminas: Nuo 2018-01-17 iki 2018-08-31

7.2.

**Sudaryta panaudos sutartis**

Panaudos gavėjas: Klaipėdos universitetas, a.k. 211951150

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2012-08-02 Panaudos sutartis Nr. 13SUN-(14.13.59.)-12

Plotas: 0.5007 ha

[rašas galioja: Nuo 2012-08-07

Terminas: Nuo 2012-08-02 iki 2099-08-02

7.3.

**Sudaryta panaudos sutartis**

Panaudos gavėjas: Viešoji įstaiga Klaipėdos laivų statybos ir remonto mokykla, a.k. 193180433

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-03-24 Panaudos sutartis Nr. PN21/2006-012

Plotas: 4.0993 ha

[rašas galioja: Nuo 2006-05-16

Terminas: Nuo 2006-03-24 iki 2089-03-24

## 8. Žymos: [rašų nėra

## 9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

9.1.

**IX. Dujotiekių apsaugos zonos**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-571

Plotas: 0.282 ha

[rašas galioja: Nuo 2006-03-16

9.2.

**XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-571

Plotas: 0.5251 ha

[rašas galioja: Nuo 2006-03-16

9.3.

**I. Ryšių linijų apsaugos zonos**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-571

Plotas: 0.2075 ha

[rašas galioja: Nuo 2006-03-16

9.4.

**XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-571

Plotas: 1.7823 ha

[rašas galioja: Nuo 2006-03-16

9.5.

**VI. Elektros linijų apsaugos zonos**

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-0959, aprašytas p. 2.1.

[registravimo pagrindas: 2006-02-11 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-571

Plotas: 0.3035 ha

[rašas galioja: Nuo 2006-03-16

## 10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

**Kadastrinius matavimus atliko (kadastro žyma)**

UAB "Geosmart", a.k. 302576916

Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-06-15 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2M-M-349

[rašas galioja: Nuo 2015-07-24

10.2.

**Kapitalinis remontas (daikto registravimas)**

Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-06-15 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

2015-06-19 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 01

[rašas galioja: Nuo 2015-07-24

10.3.

**Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma)**

Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.

[registravimo pagrindas: 2015-03-31 Statybos produkcijos sertifikavimo centro pranešimas Nr. MK-0051-0856/0  
[rašas galioja: Nuo 2015-03-31  
Terminas: Nuo 2015-03-30 iki 2025-03-30

10.4.

Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)  
Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823  
Daiktas: pastatas Nr. 2198-9004-6013, aprašytas p. 2.2.  
[registravimo pagrindas: 2008-10-03 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 78/12(1.0)-NR/08  
[rašas galioja: Nuo 2011-11-23

10.5.

Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)  
Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823  
Daiktas: pastatas Nr. 2198-6003-8014, aprašytas p. 2.3.  
[registravimo pagrindas: 2006-04-21 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 121/44-GR/06  
[rašas galioja: Nuo 2006-05-09

10.6.

Išduotas statybos leidimas (kadastro žyma)  
Leidimą išdavė: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, a.k. 188710823  
Daiktas: pastatas Nr. 2198-6003-8014, aprašytas p. 2.3.  
[registravimo pagrindas: 2005-07-18 Leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 32-NR/05  
[rašas galioja: Nuo 2005-08-01

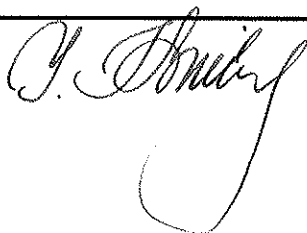
11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

12. Kita informacija: įrašų nėra

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2019-05-30 16:04:48

Dokumentą atspausdino



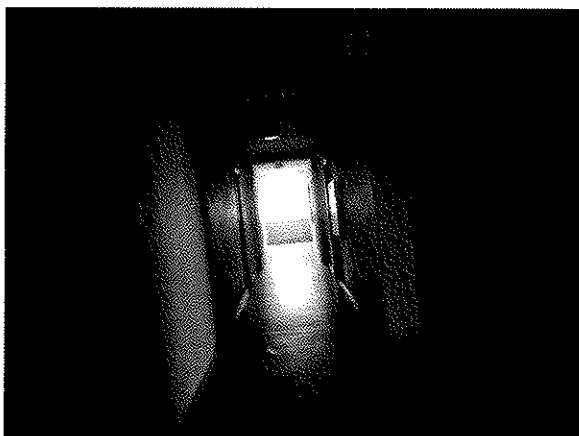
IRMANTA KRIKŠČIŪNIENĖ

Priedas Nr. 3

**VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO, ESANČIO STATYBININKŲ PR. 43, KLAIPĖDOJE,  
NUOTRAUKOS DARYTOS APŽIŪROS METU (2019-05-31)**



Vertinamo pastato išorės fragmentai



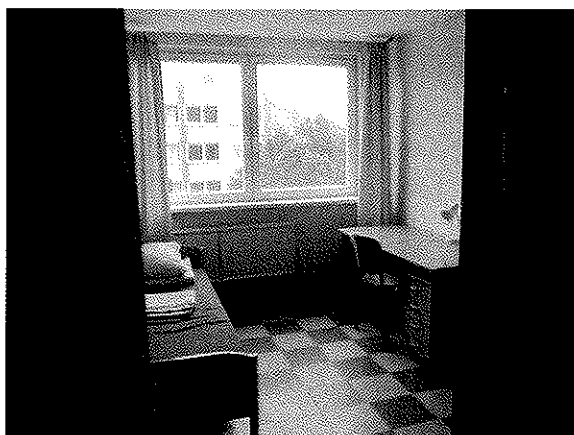
Vertinamo pastato vidaus fragmentai



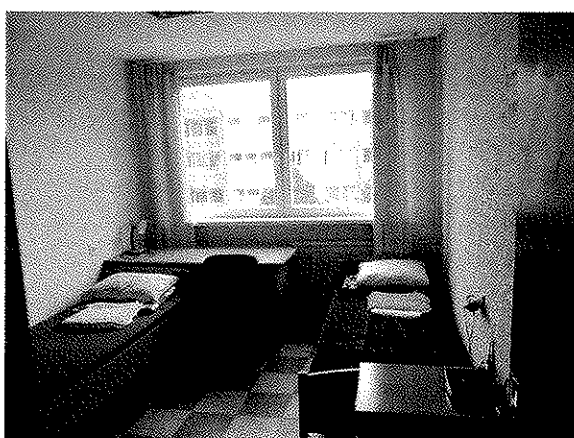
Vertinamo pastato vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai

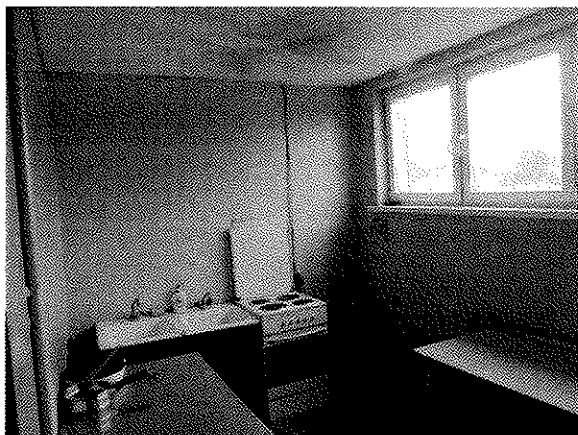


Vertinamo pastato vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai





Vertinamo pastato vidaus fragmentai



Vertinamo pastato vidaus fragmentai

Miestas	Kvart.	Skl.	Invent. Nr.
	364		5006

LTSR  
 KOM. RTIP  
 KLAIPĖDOS DARPMIESTINIS TECHNINĖS  
 INVENTORIZACIJOS BIURAS  
 NAMŲ VALDYBOS TECHNINĖS APSKAITOS

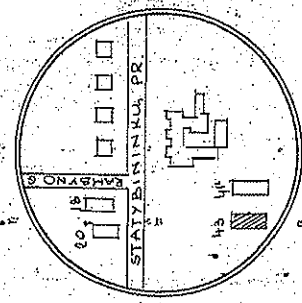
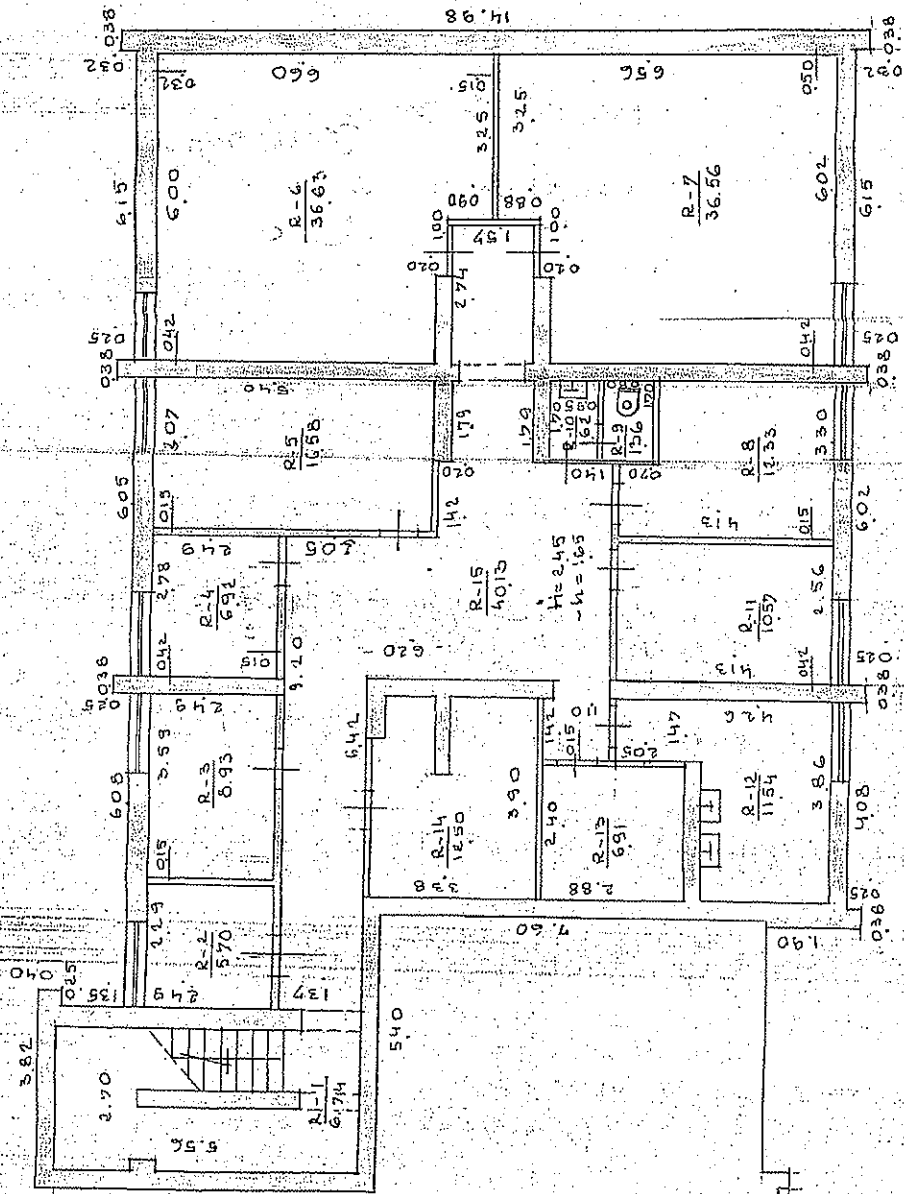
**B Y L A**  
**KLAIPĖDA**

Esančiojo \_\_\_\_\_ m. g. v. k. Nr. \_\_\_\_\_  
 apyl. \_\_\_\_\_ km. \_\_\_\_\_  
 salgete, rajone, kolonkyje

**STATYBININKŲ PR. ŽINYBINIS**  
 Fondas \_\_\_\_\_  
 Savininkas: **"BALTIS" LAIVŲ STATYKL**  
**KLAIPĖDOS UNIVERSITETAS**

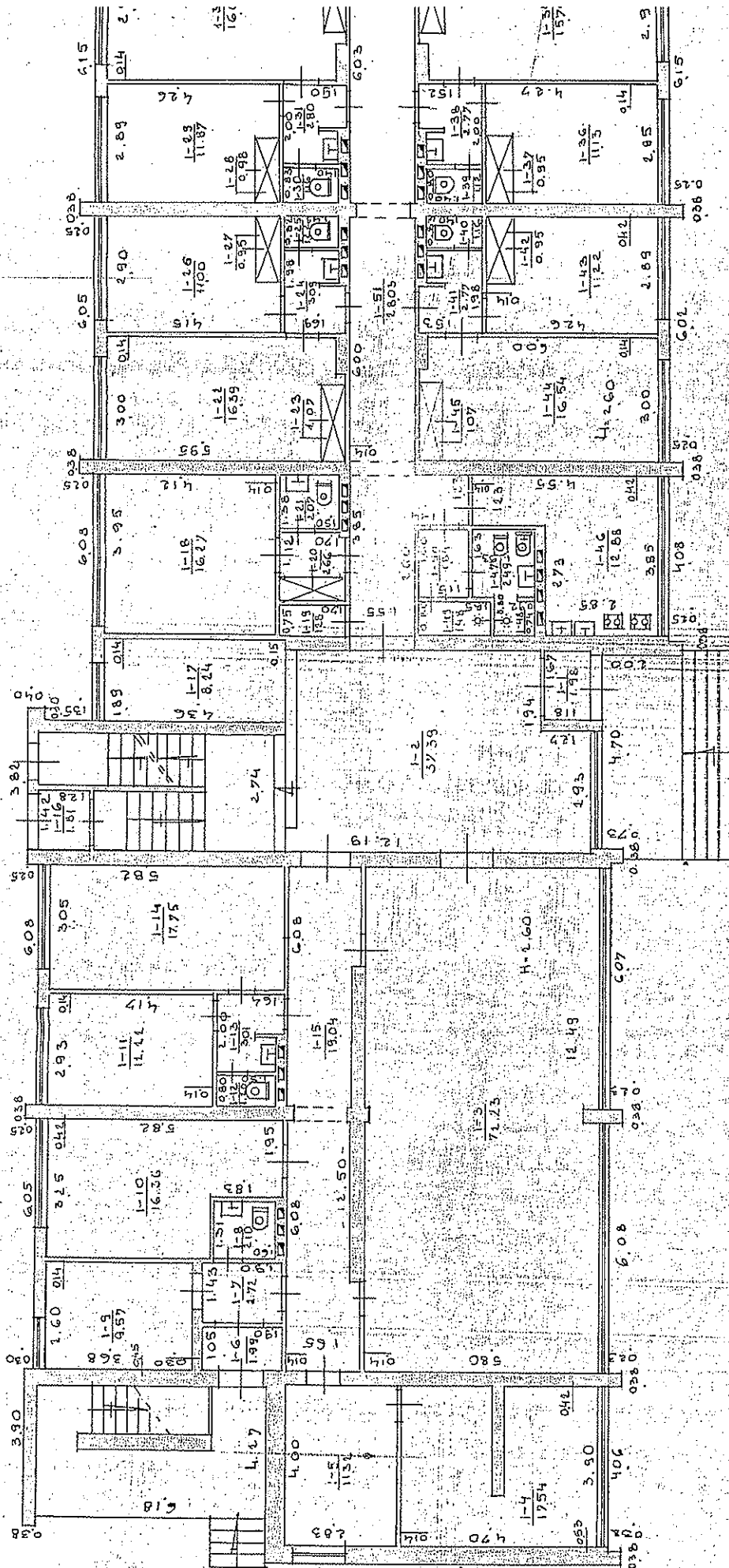
Techninės registracijos Nr. \_\_\_\_\_  
 Pagrindinė inventarizuota **89-06**

RŪSŲ

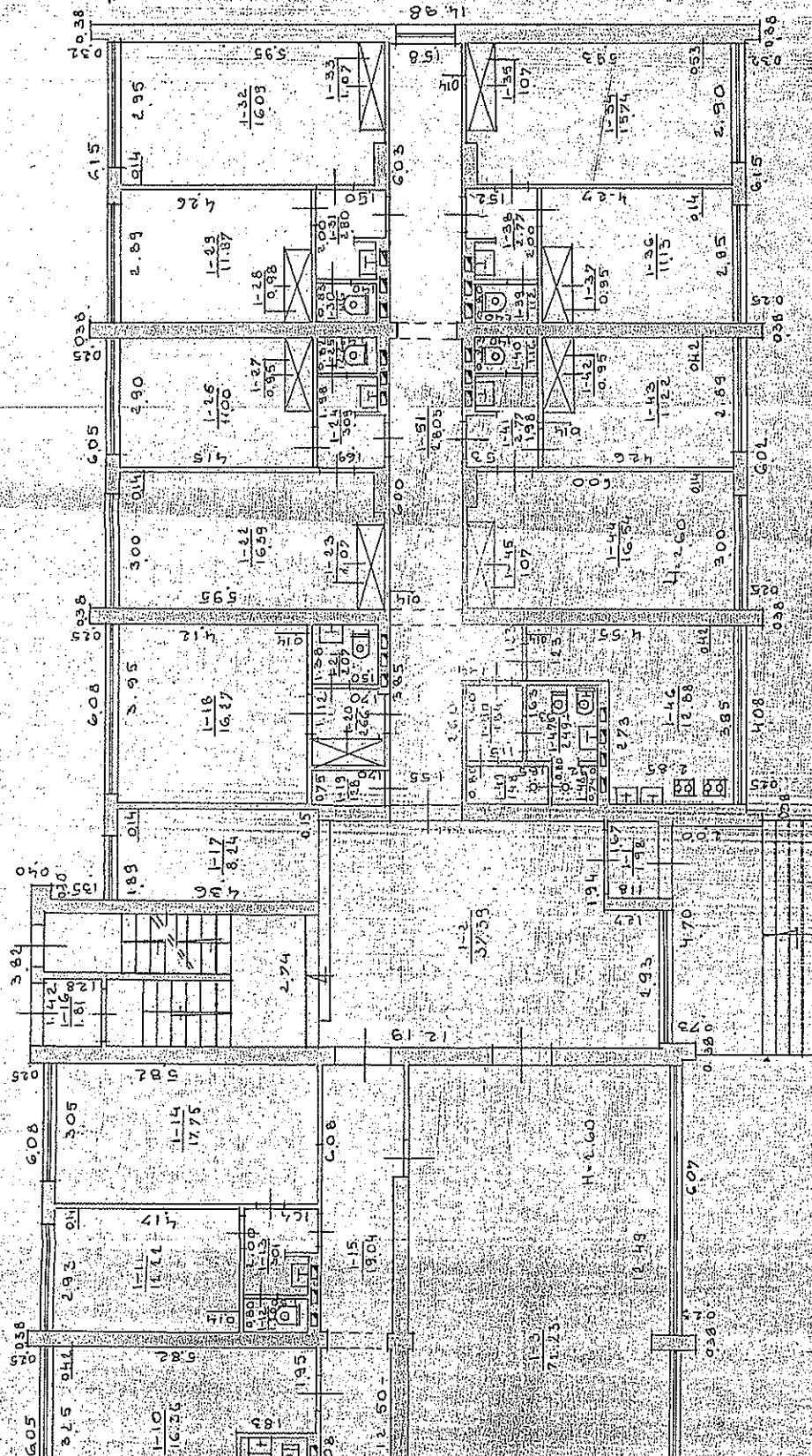


KLAIPEDA, STATYBININKŲ PR. 43  
 VIKARAS  
 1964 m. 11 p.

PIRM

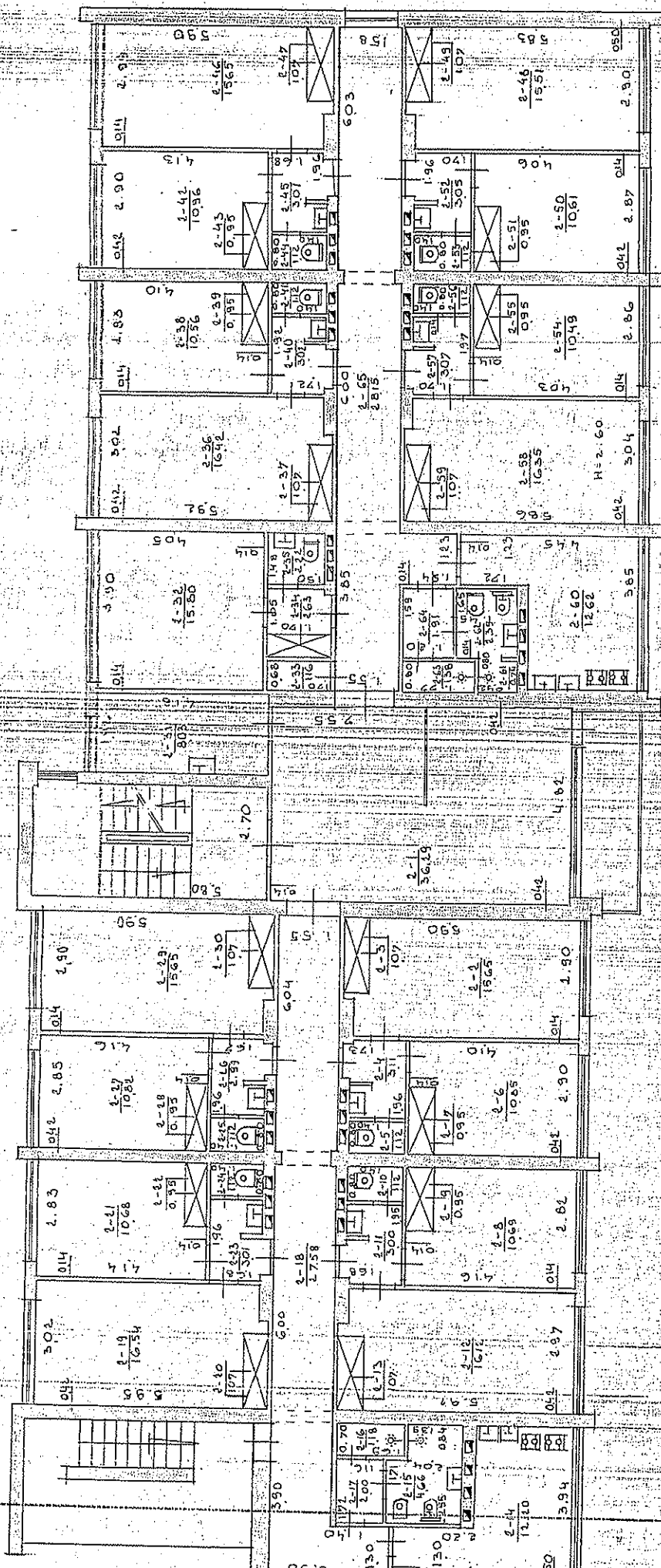


PIRMAS AUKŠTAS

[illegible]

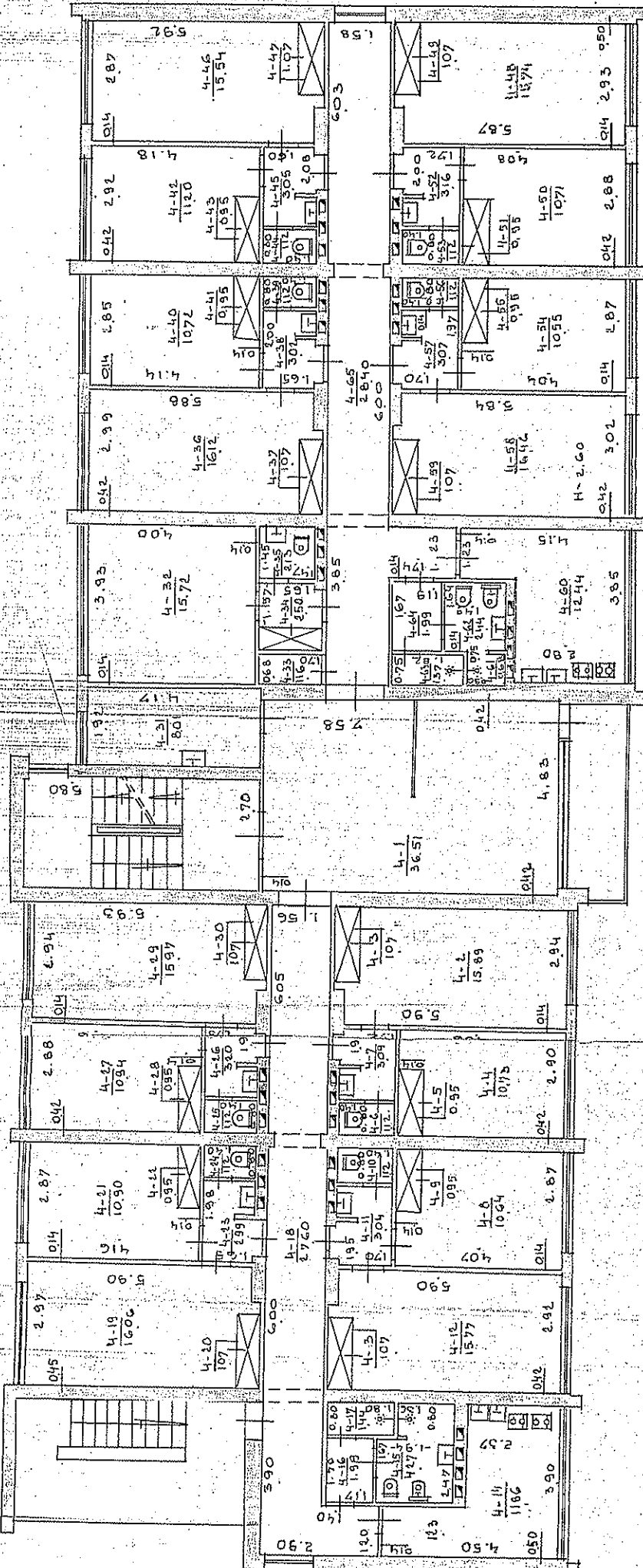


# ANTRAS AUKŠTA

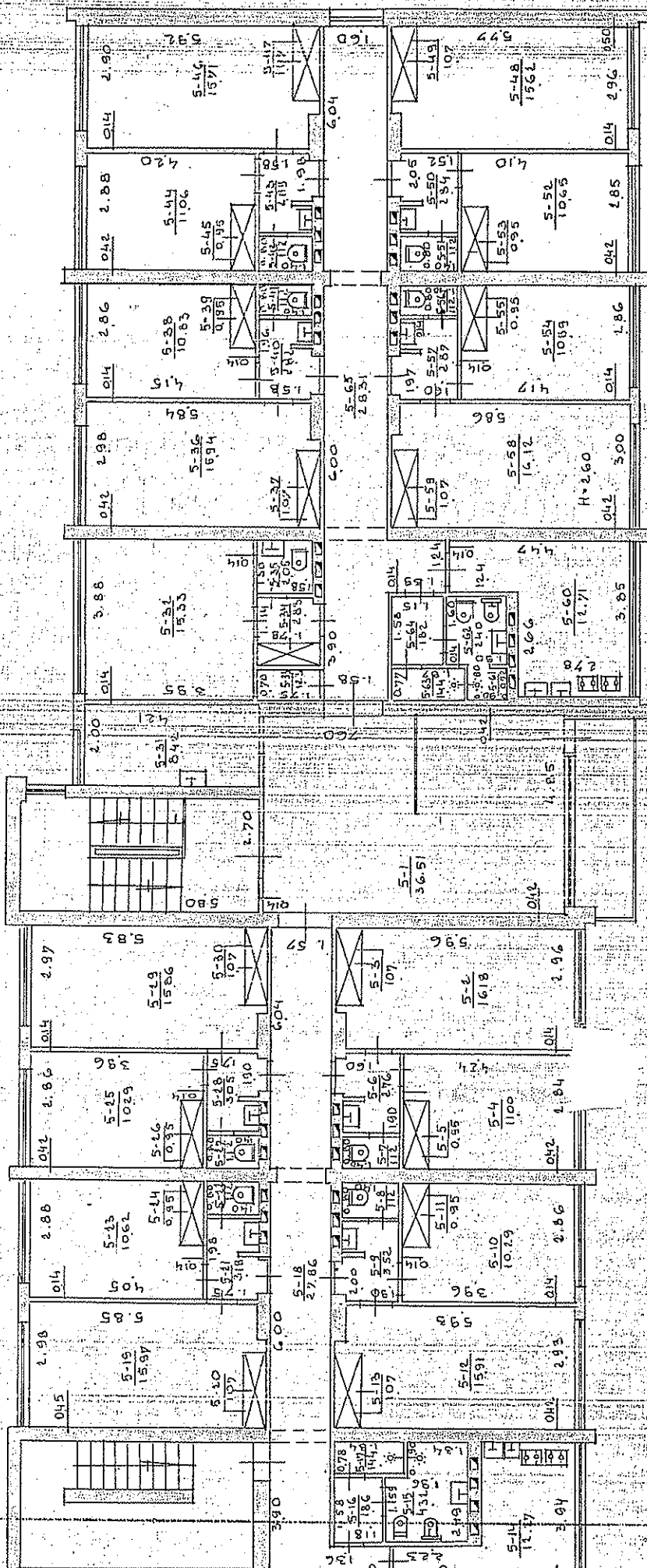


68









6/1

# Namų valdos techninės apskaitos kortelė

Klaipėda m. Statybinių g-vė, a-tė, skg. Nr. 43

	364	
Miestas	Kv.	Sk.

inventorinis numeris

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Invent. parašas
1993. 10.12.	Klaipėdos universi- tetas	INP	Klaipėdos potvarkis Nr. 257	m. mero valdybos
			1993m. 04	men. 15 d.

Žemės sklypo plotas m<sup>2</sup>[illegible]

Pastatų skaičius sklype ir jų plotas m<sup>2</sup>

[illegible]

PASTATO DALYS [PRIESTATAI IR KT.]

63



PASTATO IR JO DALIU KAINOJIMAS										
Data	Raidē	Pavadinimas	Ilgis	Platš	Plotas m <sup>2</sup>	Aukštis	Tūris m <sup>3</sup>	Kaimiņko ir lēmēlās Nr.	Vieneito kaina ivedus pašaisas	Statybīnē vērtē rub.
89.12.06	INp	Bemolnabutis	ir	ir	581,2	1470	8544			
		Rūnys	ir	ir	2923	265	775			
		nr.:			581,2	9319	28-99			3562

Sudarés: ....

Tikrino: .....

Patalpų charakteristika	Data 89.12.06						Data						
	Butų skaičius	Kambarių skaičius	Bendras plotas m²	tame skaičiuje			Butų skaičius	Kambarių skaičius	Bendras plotas m²	tame skaičiuje			
				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas				Gyvenamas plotas	Pagrindinis plotas	Pagalbinis plotas	
butai													
kambario													
kambarių													
kambarių													
kambarių													
kambarių													
vaiciuje butai a) rūsiuose													
b) pusrūsiuose													
butų pagalbinis plotas													
pusrūsiuose			21502			21502							
Tamburių ir tech. patalpos													
patalpos													
patalpos													
patalpos													
patalpos													
maistinio patalpos													
kom. gyventojų patalpos													
apsaugos patalpos													
patalpos													
patalpos	28	85	203325			113040				90285			
patalpos													
darželių patalpos													
patalpos													
patalpos			10108			4223				2886			
patalpos													
patalpos													
Viso:	28	85	234936			120263				114673			
skis	28	85	213434			120263				93171			
lia	28	85	213434			120263				93171			
apsildymas													
apsildymas iš SEC	28	85	213434			120263				93171			
auduo													
	28	85	213434			120263				93171			
	28	85	213434			120263				93171			
voniomis ar dušais	28	85	213434			120263				93171			
plotas	28	85	213434			120263				93171			

Namų valdos įkainojimo suvestinė

[illegible]

Pagalbiniai pastatai

[illegible]

Ivairūs statistiāli

[illegible]

198 49 m. 12 men, 23 d.

*Sundgren*

RECEIVED  
 FIRENO 2007

44.

## Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PASTATO RAIDĖ / Np	Inventorinis Nr.			Statybiniškų g-vė Nr. 43 pr.
	Miestas	Kvartalas	Sklypas	
	Klaipėda	364		

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kamborio Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mų kam- barių plotas	naud. negyve- namas	tampr. skaiči- kl.	patalpų negyv. rusiai ir pusrūšiai	
89-12-06		2	1		Rūpys	Koridorius					674	
			2		"	skydinė					570	
			3		"	sandėlis					893	
			4		"	"					692	
			5		"	"					1658	
			6		"	"					3663	
			7		"	"					3656	
			8		"	"					1233	
			9		"	tualeto					136	
			10		"	prausyklo					162	
			11		"	sandėlis					1057	
			12		"	"					1154	
			13		"	"					691	
			14		"	"					1250	
			15		"	Koridorius					4013	
					viso iš viso:		31502				21502	
	1	1	1		Bendrabetis	tamburas			198			
			2		"	holas			3739			
			3		"	sali					7223	
			4		"	sandėlis					1754	
			5		"	"					1132	
			6		"	tamburas			199			
			7		"	Koridorius			272			
			8		"	tualeto			210			
			9		"	Kabinetas		957				
			10		"	"		1636				
			11		"	Kambarys		1222				
			12		"	tualeto			120			
			13		"	Koridorius			301			



Inventoriz. data	Autšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas			
					patalpų paskirtis	kam naudojama		tame skaičiuje			
								gyvena- mų kam- barių plotas	nau- d. negyve- namas	tambur- technik. patalpų	
89-12-06	1	1	14		Bendrabutis	Kambarys	✓	17,75			
			15		"	Koridorius			1904		
			16		"	tamburas			181		
			17		"	foje			824		
			18		"	Kambarys	✓	16,27			
			19		"	sandėlis			128		
			20		"	Koridorius			266		
			21		"	tualeto			207		
			22		"	Kambarys	✓	16,39			
			23		"	spinta			107		
			24		"	Koridorius			309		
			25		"	tualeto			122		
			26		"	Kambarys		11,00			
			27		"	spinta			095		
			28		"	"			093		
			29		"	Kambarys		11,87			
			30		"	tualeto			116		
			31		"	Koridorius			280		
			32		"	Kambarys		16,09			
			33		"	spinta			107		
			34		"	Kambarys		15,74			
			35		"	spinta			107		
			36		"	Kambarys		11,13			
			37		"	spinta			095		
			38		"	Koridorius			277		
			39		"	tualeto			112		
			40		"	"			116		
			41		"	Koridorius			277		
			42		"	spinta			095		
			43		"	Kambarys		11,22			
			44		"	"		16,54			
			45		"	spinta			107		

1989 m. 12 mėn. 22 d.

Sudarė

Tikrino

## Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PASTATO RAIDE	Inventorinis Nr.			Statybininkų Nr. 43	
	Miestas			g. vė. Nr.	
	Kvartalas				

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambarto Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras natūralus plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mų kam- barių plotas	naud. negyve- namas	tambur- technik. patalpų	negy- vūsių ir pusrūsių	

89. 12. 06	1	1	46		Bendrabutis virtuvė				1288			
			47		" tualetas				349			
			48		" dušas				074			
			49		" "				148			
			50		" Koridorius				184			
			51		" Koridorius				2803			
		1020		1-me aukšte:			44039	18215	15715			7223288
	2	2	1		Bendrabutis holas				3629			
			2		" Kambarys		1565					
			3		" spinta				107			
			4		" Koridorius				311			
			5		" tualetas				112			
			6		" Kambarys		1085					
			7		" spinta				095			
			8		" Kambarys		1069					
			9		" spinta				095			
			10		" tualetas				112			
			11		" Koridorius				300			
			12		" Kambarys		1612					
			13		" spinta				107			
			14		" virtuvė				1220			
			15		" dušas				466			
			16		" "				118			
			17		" Koridorius				200			
			18		" "				2758			
			19		" Kambarys		1654					
			20		" spinta				107			
			21		" Kambarys		1068					
			22		" spinta				095			

Inventoriaz. data	Aukšto Nr.	Bulo Nr.	Kamborio Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendrasis naudingumas plotas	Gyvenam. tamsa sk.		
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvenam. kam. barų plotas	naud. negyvenam. namas	
199-12-06	2	2	23		Bendrabutis	Koridorius				301
			24		"	tualeto				112
			25		"	"				112
			26		"	Koridorius				299
			27		"	Kambarys	1082			095
			28		"	spinta				107
			29		"	Kambarys	1565			095
			30		"	spinta				107
			31		"	Kambarys	803			095
			32		"	Kambarys	1580			116
			33		"	sandilis				263
			34		"	Koridorius				222
			35		"	tualeto				107
			36		"	Kambarys	1642			1056
			37		"	spinta				095
			38		"	Kambarys	1056			302
			39		"	spinta				112
			40		"	Koridorius				095
			41		"	tualeto				301
			42		"	Kambarys	1096			107
			43		"	spinta				095
			44		"	tualeto				112
			45		"	Koridorius				301
			46		"	Kambarys	1565			107
			47		"	spinta				1551
			48		"	Kambarys	1551			107
			49		"	spinta				1061
			50		"	Kambarys	1061			095
			51		"	spinta				305
			52		"	Koridorius				112
			53		"	tualeto				1049
			54		"	Kambarys	1049			

1989 m. 12 mėn. 22 d.

Sudarė

*[Signature]*

Tikrino

*[Signature]*

## Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PASTATO RAIDE	Inventoris Nr.				Statybininkas	g. v. Nr.
		Miestas	Kvartalas	Sklypas		
114p		Klaipėda	364			43

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mų kam- barių plotas	naud. negyve- namas	tambur., technik. patalpų	negyv. rūšiai ir pusrūšiai	
89-12-06	2	2	55		Bendrabutis	spinta			095			
			56		"	tualeto			112			
			57		"	Koridorius			307			
			58		"	Kambarys	1635					
			59		"	spinta			107			
			60		"	vituvė			1262			
			61		"	dušas			074			
			62		"	tualeto			239			
			63		"	dušas			138			
			64		"	Koridorius			191			
			65		"	Koridorius			2815			
		Nr. 40	2-uoji aukštė:			423	87	23738	18649			
	3	3	1		Bendrabutis	holas			3662			
			2		"	Kambarys	1592					
			3		"	spinta			107			
			4		"	Kambarys	1065					
			5		"	spinta			095			
			6		"	Koridorius			303			
			7		"	tualeto			112			
			8		"	tualeto			112			
			9		"	Koridorius			307			
			10		"	Kambarys	1091					
			11		"	spinta			095			
			12		"	Kambarys	1580					
			13		"	spinta			107			
			14		"	vituvė			1209			
			15		"	dušas			441			
			16		"	Koridorius			197			
			17		"	dušas			139			

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras na- dingas plotas	Gyvenamas tame skaiči		
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mų kam- barių plotas	naud- negyve- namas	tambur.
89-12-06	3	3	18		Bendrabuto	Koridorius			27,84	
			19		"	Kambarys		15,94		
			20		"	spinta			10,7	
			21		"	Kambarys		10,77		
			22		"	spinta			0,95	
			23		"	Koridorius			2,92	
			24		"	tualeto			1,12	
			25		"	tualeto			1,12	
			26		"	Koridorius			3,08	
			27		"	Kambarys		10,93		
			28		"	spinta			0,95	
			29		"	Kambarys		15,77		
			30		"	spinta			10,7	
			31		"	Kambarys		8,19		
			32		"	"		15,72		
			33		"	sanctis			0,98	
			34		"	Koridorius			2,52	
			35		"	tualeto			1,92	
			36		"	Kambarys		16,06		
			37		"	spinta			10,7	
			38		"	Koridorius			2,81	
			39		"	tualeto			1,12	
			40		"	Kambarys		10,53		
			41		"	spinta			0,95	
			42		"	Kambarys		10,82		
			43		"	spinta			0,95	
			44		"	tualeto			1,12	
			45		"	Koridorius			2,90	
			46		"	Kambarys		15,59		
			47		"	spinta			10,7	
			48		"	Kambarys		15,58		
			49		"	spinta			10,7	

1989 m. 12 mėn. 22 d.

Sudarė

*[Signature]* Tikrino *[Signature]*

## Pastatų vidaus plotų eksplikacija

statybininkų pr. 43

PASTATO RAIDĖ	Inventorinis Nr.		
	Miestas	Kvartalas	Sklypas
	Klaipėda	364	

g-vė Nr.

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mu kam- barių plotas	naud. negyve- namas	tambur. technk. patalpų	negyv. rūsiai ir pusrūsiai	
1991.12.	3	3	50		Bendrabutis	Koridorius			301			
06			51		"	tualeto			112			
			52		"	Kambarys	1062					
			53		"	spinta			095			
			54		"	Kambarys	1050					
			55		"	spinta			095			
			56		"	tualeto			112			
			57		"	Koridorius			300			
			58		"	Kambarys	1620					
			59		"	spinta			118			
			60		"	virtuvė			1224			
			61		"	dušai			071			
			62		"	tualeto			249			
			63		"	dušai			138			
			64		"	Koridorius			195			
			65		"	Koridorius			2835			
			Viso	3-me aukšte:			42242	236,51	18591			
	4	4	1		Bendrabutis	holas			3651			
			2		"	Kambarys	1589					
			3		"	spinta			107			
			4		"	Kambarys	1073					
			5		"	spinta			095			
			6		"	tualeto			112			
			7		"	Koridorius			309			
			8		"	Kambarys	1064					
			9		"	spinta			095			
			10		"	tualeto			112			
			11		"	Koridorius			304			
			12		"	Kambarys	1577					

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambaryo Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mi kam- barių plotas	nau- d. ne- gyve- namas	tambur- technik.	patalpų	negyv. rusiai ir pusrūšiai
89-12.	4	4	13		Bendrabutis	spinta			107			
86			14		"	virtuvė			1186			
			15		"	tualeto dusas			427			
			16		"	Koridorius			199			
			17		"	dusas			144			
			18		"	Koridorius			2760			
			19		"	Kambarys	1606					
			20		"	spinta			107			
			21		"	Kambarys	1090					
			22		"	spinta			095			
			23		"	Koridorius			299			
			24		"	tualeto			112			
			25		"	tualeto			112			
			26		"	Koridorius			320			
			27		"	Kambarys	1094					
			28		"	spinta			095			
			29		"	Kambarys	1597					
			30		"	spinta			107			
			31		"	Kambarys	801					
			32		"	"	1572					
			33		"	sandelin			116			
			34		"	Koridorius			250			
			35		"	tualeto			213			
			36		"	Kambarys	1612					
			37		"	spinta			107			
			38		"	Koridorius			302			
			39		"	tualeto			112			
			40		"	Kambarys	1072					
			41		"	spinta			095			
			42		"	Kambarys	1120					
			43		"	spinta			095			
			44		"	tualeto			112			

1989 m. 12 mėn. 22 d.

Sudarė

*[Signature]* Tikrino *[Signature]*

## Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PASTATO RAIDĖ <i>11/05</i>	Inventorinis Nr.			<i>Statybininkų pr. 43</i> g-vė Nr. _____
	Miestas	Kvartalas	Sklypas	
	<i>Klaipėda</i>	<i>364</i>		

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras naud. plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvenamųjų kambarių plotas	naud. negyvenamam	tambur., technik. patalpų	negyv. raslai ir pastatų	
<i>89.12.06</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>45</i>		<i>Bendrabudis</i>	<i>Koridorius</i>			<i>305</i>			
			<i>46</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1554</i>				
			<i>47</i>		"	<i>spinta</i>			<i>107</i>			
			<i>48</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1574</i>				
			<i>49</i>		"	<i>spinta</i>			<i>107</i>			
			<i>50</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1071</i>				
			<i>51</i>		"	<i>spinta</i>			<i>095</i>			
			<i>52</i>		"	<i>Koridorius</i>			<i>316</i>			
			<i>53</i>		"	<i>virtuvė</i>			<i>112</i>			
			<i>54</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1055</i>				
			<i>55</i>		"	<i>spinta</i>			<i>095</i>			
			<i>56</i>		"	<i>tualeto</i>			<i>112</i>			
			<i>57</i>		"	<i>Koridorius</i>			<i>307</i>			
			<i>58</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1646</i>				
			<i>59</i>		"	<i>spinta</i>			<i>107</i>			
			<i>60</i>		"	<i>virtuvė</i>			<i>1244</i>			
			<i>61</i>		"	<i>dušas</i>			<i>068</i>			
			<i>62</i>		"	<i>tualeto</i>			<i>344</i>			
			<i>63</i>		"	<i>dušas</i>			<i>137</i>			
			<i>64</i>		"	<i>Koridorius</i>			<i>199</i>			
			<i>65</i>		"	<i>Koridorius</i>			<i>2840</i>			
			<i>Vid. H-acc</i>		<i>aukštis:</i>	<i>484,19</i>		<i>23767</i>	<i>18652</i>			
	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>1</i>		<i>Bendrabudis</i>	<i>Koridorius</i>			<i>3651</i>			
			<i>2</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1618</i>				
			<i>3</i>		"	<i>spinta</i>			<i>107</i>			
			<i>4</i>		"	<i>Kambarys</i>		<i>1100</i>				
			<i>5</i>		"	<i>spinta</i>			<i>095</i>			
			<i>6</i>		"	<i>Koridorius</i>			<i>276</i>			
			<i>7</i>		"	<i>tualeto</i>			<i>112</i>			



Inventori- z. data	Aulšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Plotų apskaičiavimo formulės	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Gyvenamas tame skaičiuje				
					patalpų paskirtis	kam naudojama		gyvena- mų kam- barių plotas	naud. negyve- namas	tambur., technik.	patalpų	negyv. rusiai ir
199.12.	5	5	8		Bendrabutis	tualeto			112			
06			9		"	Koridorius			352			
			10		"	Kambarys		1029				
			11		"	spinta			095			
			12		"	Kambarys		1591				
			13		"	spinta			107			
			14		"	virtuvė			1227			
			15		"	tualeto dušas			432			
			16		"	Koridorius			186			
			17		"	dušas			144			
			18		"	Koridorius			2786			
			19		"	Kambarys		1597				
			20		"	spinta			107			
			21		"	Koridorius			318			
			22		"	tualeto			112			
			23		"	Kambarys		1062				
			24		"	spinta			095			
			25		"	Kambarys		1029				
			26		"	spinta			095			
			27		"	tualeto			112			
			28		"	Koridorius			305			
			29		"	Kambarys		1586				
			30		"	spinta			107			
			31		"	Kambarys		842				
			32		"	"		1533				
			33		"	spinta			123			
			34		"	Koridorius			283			
			35		"	tualeto			205			
			36		"	Kambarys		1594				
			37		"	spinta			107			
			38		"	Kambarys		1083				
			39		"	spinta			095			

1989 m. 12 mėn. 22 d.

Sudarė

*[Signature]* Tikrino *[Signature]*

*Bendrabočio pastato, esančio Statybininkų g. 43, Klaipėdoje nuomotinų patalpų suvestinė lentelė*

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Patalpos indeksas</b>	<b>Nuomotinas plotas, kv.m.</b>
1	1-3	72.23
2	1-4;1-5	28.86
3	1-6;1-7;1-8;1-9	16.37
4	1-10	16.36
5	1-11	12.22
6	1-14	17.75
7	1-18;1-20;1-21	21
8	1-22;1-23	17.46
9	1-26;1-27	11.95
10	1-28;1-29	12.85
11	1-32;1-33	17.16
12	1-34;1-35	16.81
13	1-36;1-37	12.08
14	1-42;1-43	12.17
15	1-44;1-45	17.61
	<b>Viso I-ame aukšte:</b>	<b>302.88</b>
1	2-2;2-3	16.72
2	2-6;2-7	11.8
3	2-8;2-9	11.64
4	2-12;2-13	17.19
5	2-19;2-20	17.61
6	2-21;2-22	11.63
7	2-27;2-28	11.77
8	2-29;2-30	16.72
9	2-31	8.03
10	2-32;2-34;2-35	20.65
11	2-36;2-37	17.49
12	2-38;2-39	11.51
13	2-42;2-43	11.91
14	2-46;2-47	16.72
15	2-48;2-49	16.58
16	2-50;2-51	11.56
17	2-54;2-55	11.44
18	2-58;2-59	17.42
	<b>Viso II-ame aukšte:</b>	<b>258.39</b>
1	3-2;3-3	16.99
2	3-4;3-5	11.6
3	3-10;3-11	11.86
4	3-12;3-13	16.87
5	3-19;3-20	17.01
6	3-21;3-22	11.72
7	3-27;3-28	11.88
8	3-29;3-30	16.84
9	3-31	8.19
10	3-32;3-34;3-35	20.16
11	3-36;3-37	17.13

12	3-40;3-41	11.48
13	3-42;3-43	11.77
14	3-46;3-47	16.66
15	3-48;3-49	16.66
16	3-52;3-53	11.57
17	3-54;3-55	11.45
18	3-58;3-59	17.38
	<b>Viso III-ame aukšte:</b>	<b>257.22</b>
1	4-2;4-3	16.96
2	4-4;4-5	11.68
3	4-8;4-9	11.59
4	4-12;4-13	16.84
5	4-19;4-20	17.13
6	4-21;4-22	11.85
7	4-27;4-28	11.89
8	4-29;4-30	17.04
9	4-31	8.01
10	4-32;4-34;4-35	20.35
11	4-36;4-37	17.19
12	4-40;4-41	11.67
13	4-42;4-43	12.15
14	4-46;4-47	16.61
15	4-48;4-49	16.81
16	4-50;4-51	11.66
17	4-54;4-55	11.5
18	4-58;4-59	17.53
	<b>Viso IV-ame aukšte:</b>	<b>258.46</b>
1	5-2;5-3	17.25
2	5-4;5-5	11.95
3	5-10;5-11	11.24
4	5-12;5-13	16.98
5	5-19;5-20	17.04
6	5-23;5-24	11.57
7	5-25;5-26	11.24
8	5-29;5-30	16.93
9	5-31	8.42
10	5-32;5-34;5-35	20.21
11	5-36;5-37	17.01
12	5-38;5-39	11.78
13	5-44;5-45	12
14	5-46;5-47	16.78
15	5-48;5-49	16.68
16	5-52;5-53	11.6
17	5-54;5-55	11.84
18	5-58;5-59	17.19
	<b>Viso V-ame aukšte:</b>	<b>257.71</b>
	<b>Iš viso pastatė:</b>	<b>1334.66</b>

# TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

## PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000103

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

kodas 124554169

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

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorė

A. V.



Lina Lizūnaitė

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

**Liudijimas/polisas**

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

Nr. PCAD 056516

DRAUDĖJAS	KRIVITA, UAB, Sudervės g. 14, Avižienių k., Avižienių sen., LT-12189 Vilniaus r. sav., Lietuva, faks. 8-5 272 96 66, įmonės kodas 124554169
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2019-02-01 iki 2020-01-31 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
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: 290 000,00 EUR (Du šimtai devyniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct) Draudimo suma vienam draudiminiam įvykiui: 290 000,00 EUR (Du šimtai devyniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA	1 071,00 EUR (Vienas tūkstantis septyniasdešimt vienas EUR 00 ct)
Įmokos mokėjimo grafikas:	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

*d. p. p. direktoriai*  
A.V.

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

*Umanter*

*Beiksciu*

**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), buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija; Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, t. 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

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, nurodymams 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](http://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](http://www.lb.lt)) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais ir skundus dėl draudiko veiklos.

#### Asmens duomenų apsauga

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

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

Draudėjas (Apraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslius savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimumą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimumą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. laidu perduoti Draudėjui (Apraustajam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustėjo) 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, gautų 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](mailto:duomenuapsauga@bta.lt). Detalesnė informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje [www.bta.lt](http://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

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

DRAUDIKO ATSTOVAS:

AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVIJOJE

KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

JUS APTARNAVO:

COLEMONT DRAUDIMO BROKERIS, UABDB

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



VIENNA INSURANCE GROUP

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