



NEKILNOJAMOJO TURTO KOMPLEKSO VERTINIMO ATASKAITA

Adresas: Neringa, Pervalkos g. 37

Užsakovas: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, įmonės kodas 111950243

Vertinimo ataskaita Nr. VD/274-2/16

UAB Colliers International Advisors / 2017.01.16

TURINYS

1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA (VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA)	4
2. BENDROJI DALIS	7
2.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS	7
2.2. VERTINIMO OBJEKTAS, TURTO ADRESAS, VALDYMO TEISĖ	7
2.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS	8
2.4. TURTO VERTINTOJAS	8
2.5. TURTO APŽIŪROS, VERTĖS NUSTATYMO IR VERTINIMO ATASKAITOS PARENGIMO DATOS	8
2.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI, METODOLOGINIAI DOKUMENTAI	9
2.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	10
2.8. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI, IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA	11
3. RINKOS APŽVALGA	15
3.1. MAKROEKONOMINĖ APŽVALGA	15
3.1.1. <i>Tendencijos</i>	17
3.2. NERINGOS APGYVENDINIMO RINKA	17
3.2.1. <i>Bendra situacija</i>	17
3.2.2. <i>Pasiūla</i>	18
3.2.3. <i>Paklausa</i>	20
3.2.4. <i>Užimtumas</i>	21
3.2.5. <i>Tendencijos ir prognozės</i>	22
3.3. RINKOS SANDORIŲ IR PASIŪLOS ANALIZĖ	23
3.3.1. <i>Informacija apie panašaus turto rinkos sandorius</i>	23
3.3.2. <i>Informacija apie panašaus turto pasiūlą</i>	25
3.3.3. <i>Informacija apie panašaus turto nuomos sandorius</i>	29
4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	31
4.1. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA	31
4.1.1. <i>Vertinamo objekto lokacija mieste</i>	31
4.1.2. <i>Vertinamo Objekto aplinka</i>	32
4.1.3. <i>Pasiekiamumas</i>	33
4.1.4. <i>Matomumas bei pėsčiųjų srautai</i>	33
4.2. VERTINAMO TURTO IDENTIFIKAVIMAS, TEISINIS REŽIMAS, APRAŠYMAS BEI INDIVIDUALŪS POŽYMAI	34
4.2.1. <i>Vertinamo turto identifikavimas</i>	34
4.2.2. <i>Vertinamo turto teisinis režimas, aprašymas ir individualūs požymiai</i>	34
4.3. VERČIŲ ZONA	39
4.4. ESAMA TURTO BŪKLĖ	39
4.5. GERIAUSIAS TURTO PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖ IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS	41

4.6. TEIGIAMOS IR NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI TURINTYS VEIKSNIAI	42
5. VERTINIMO METODOLOGIJA	43
5.1. SĄVOKOS, TERMINAI IR APIBRĖŽIMAI	43
5.2. VERTINIMO YPATYBĖS, VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI	45
5.3. VERTĖS NUSTATYMO METODAI	47
6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	51
6.1. VERTINIMO METODO (-Ų) PARINKIMAS	51
6.2. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU	53
6.2.1. Lyginamojo metodo taikymas	56
6.2.2. Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso sąlyginis verčių išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus	64
7. IŠVADA DĖL VERTINIMO OBJEKTO RINKOS VERTĖS	66
8. PRIEDAI	69
8.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS	69
8.2. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA	70
8.3. ŽEMĖS SKLYPO IŠTRAUKOS IŠ LIETUVOS KADASTRO ŽEMĖLAPIO	71
8.4. VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS	72
8.5. ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ PAŽYMĖJIMAS NR. 000081	75
8.6. TURTO VERTINTOJŲ KVALIFIKACINIAI PAŽYMĖJIMAI	75
8.7. PROFESINĖS CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS DRAUDIMO LIUDIJIMAS (POLISAS)	76
8.8. KITI DOKUMENTAI	76

1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA (VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA)

VERTINIMO UŽSAKOVAS: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, įmonės kodas 111950243.

VERTINIMO OBJEKTAS: Nekilnojamojo turto kompleksas, esantis 0,9599 ha ploto iš valstybės nuomojamame žemės sklype (unikalus Nr. 2301-0003-0021, kadastrinis Nr. 2301/0003:21 Neringos m.k.v.), adresu Neringa, Pervalkos g. 37. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis, bei Namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis (pilni 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai Registro Nr. 50/122014 ir Registro Nr. 23/286 ir Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 kopija pateikiami ataskaitos prieduose).

LENTELĖ 1

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr. (kadastrinis Nr.)	Plotas, ilgis, tūris	Nuosavybė
Pastatai ir statiniai, adresu Neringa, Pervalkos g. 37			
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1ž *	2395-3000-1029	183,03 kv. m	Nuosavybės teisė. LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Turto patikėjimo teisė: Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1ž *	2395-3000-1018	115,35 kv. m	
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1ž	2395-3000-1048	25,00 kv. m	
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3	2395-3000-1034	-	

* Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui.

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomasis turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.

VERTINIMO TIKSLAS: VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų.

VERTINAMO TURTO APŽIŪROS DATA: 2016-12-22.

VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA: 2016-12-22.

VERTINIMO ATASKAITOS, IŠVADOS SURAŠYMO DATOS: nuo 2016-12-22 iki 2017-01-16.

VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA: 2017-01-16.

VERTINIMO METODAS (-AI): Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu.

IŠVADA DĖL VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS:

Vertinamo nekilnojamojo turto (vertinamo turto identifikavimo duomenys pateikiami aukščiau esančioje 1 lentelėje), esančio adresu Neringa, Pervalkos g. 37 **bendra rinkos vertė** turto vertės nustatymo dienai (2016-12-22), atsižvelgiant į šioje ataskaitoje aptartas sąlygas ir ribojančias aplinkybes, bei išnagrinėtą informaciją, yra:

297.000 Eur (du šimtai devyniasdešimt septyni tūkstančiai eurų).

Nustatytos bendros rinkos vertės sąlyginis išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus pateiktas lentelėje žemiau:

LENTELĖ 2

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės išskyrimas turtiniams vienetais

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr. (kadastrinis Nr.)	Plotas, ilgis, tūris	Rinkos vertė, Eur
Pastatai ir statiniai, adresu Neringa, Pervalkos g. 37			
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1ž *	2395-3000-1029	183,03 kv. m	145.000
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1ž *	2395-3000-1018	115,35 kv. m	88.000
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1ž	2395-3000-1048	25,00 kv. m	11.000
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šuliny) k1-k3	2395-3000-1034	-	53.000
VISO:			297.000

Pastaba: Vertinamų objektų verčių išskyrimas yra tik sąlyginis, vertės išskirtos įvertinus objektų lyginamąjį svorį nustatytoje viso vertinamo nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertėje ir galioja tik realizuojant visą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais.

** Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsiui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsiui / apgyvendinimui.*

Pastaba: Nustatyta bendra rinkos vertė (297.000 Eur) yra viso nekilnojamojo turto komplekso, kaip nedalomos visumos, vertė. Tai reiškia, kad atskirai įregistruoti nekilnojamieji daiktai ar jų dalys (pastatai ir statiniai, esantys iš valstybės nuomojamame žemės sklype) yra vertinami kartu kaip vienas kompleksas ir negali būti parduoti atskirai nuo viso komplekso.

Ši pažyma yra parengtos turto vertinimo ataskaitos santrauka. Visos sąlygos, prielaidos ir aplinkybės išdėstytos skirtingose ataskaitos skyriuose yra neatsiejamos šios turto vertinimo ataskaitos dalys. Visi rezultatai, nuomonės ir išvados turi būti traktuojami tik visos turto vertinimo ataskaitos kontekste.

Ši pažyma parengta ne dėl to, kad tarp Užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

UAB Colliers International Advisors
Nekilnojamojo turto vertintojas

Karolina Vaičiukienė


(Parašas)

Nekilnojamojo turto vertintojo
kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000545,
išduotas 2009-03-24.

UAB Colliers International Advisors
Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorė
Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas

Ramunė Aškinienė


(Parašas)

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla
turinčių teisę verstis asmenų sąrašą Pažymėjimas
Nr. 000081.
Nekilnojamojo turto vertintojo asistento
kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001487, išduotas 2007-05-22.



2. BENDROJI DALIS

2.1. VERTINIMO UŽSAKOVAS IR VERTINIMO PAGRINDAS

VERTINIMO UŽSAKOVAS: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, įmonės kodas 111950243. Šis individualus turto vertinimas atliktas ir turto vertinimo ataskaita parengta 2016-12-05 Vertinimo paslaugų teikimo sutarties Nr. 15210 pagrindu (UAB Colliers International Advisors suteiktas vidinis sutarties numeris VD/274/16). Ši sutartis sudaryta tarp turto vertinimo įmonės UAB Colliers International Advisors (įmonės kodas 302424118), atstovaujamos direktorės Ramunės Aškinienės ir turto vertinimo Užsakovo - Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a. k. 111950243, teisinė forma – viešoji įstaiga, buveinės adresas – Saulėtekio al. 11, LT-10223, Vilnius, duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, registro tvarkytojas – Valstybės įmonė Registrų centras), atstovaujamo rektoriaus Alfonso Daniūno, veikiančio pagal universiteto statutą. Turto vertinimo ataskaita parengta gavus Užsakovo prašymą nustatyti turto rinkos vertę kitu atveju - neprivalomasis turto vertinimas, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu, kitu tikslu (siekiant nustatyti nekilnojamojo turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetus.

2.2. VERTINIMO OBJEKTAS, TURTO ADRESAS, VALDYMO TEISĖ

VERTINIMO OBJEKTAS: Nekilnojamojo turto kompleksas, esantis 0,9599 ha ploto iš valstybės nuomojamame žemės sklype (unikalus Nr. 2301-0003-0021, kadastrinis Nr. 2301/0003:21 Neringos m.k.v.), adresu Neringa, Pervalkos g. 37. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis, bei Namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis (pilni 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai Registro Nr. 50/122014 ir Registro Nr. 23/286 ir Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 kopija pateikiami ataskaitos prieduose).

LENTELĖ 3

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr. (kadastrinis Nr.)	Plotas, ilgis, tūris	Nuosavybė
Pastatai ir statiniai, adresu Neringa, Pervalkos g. 37			
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1Ž *	2395-3000-1029	183,03 kv. m	Nuosavybės teisė. LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Turto patikėjimo teisė: Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1Ž *	2395-3000-1018	115,35 kv. m	
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1Ž	2395-3000-1048	25,00 kv. m	
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3	2395-3000-1034	-	

* Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1Ž, Pastato 2C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1Žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1Ž (b.p. 1K1Ž), 2C1Žp (b.p. 2K1Žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1Ž ir 2C1Ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1Ž ir 2C1Ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1Ž ir Pastato 2C1Ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1Ž ir Pastatas 2C1Ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui.

2.3. TURTO VERTINIMO ATVEJIS IR TIKSLAS

Turto vertinimo tikslas ir atvejis suformuoti remiantis Užsakovo prašymu nustatyti vertinimo Objekto rinkos vertę 2016-12-05 Vertinimo paslaugų teikimo sutarties Nr. 15210 pagrindu (UAB Colliers International Advisors suteiktas vidinis sutarties numeris VD/274/16), vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (4 straipsnio 3 punktu) ir Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (Turto ir verslo vertinimo metodikos 8.6 punktu).

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomasis turto vertinimas, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.

VERTINIMO TIKSLAS: VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų.

2.4. TURTO VERTINTOJAS

Turtą įvertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB Colliers International Advisors (įmonės kodas 302424118; teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė; buveinės adresas A. Goštauto g. 40B, LT-03163, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.; duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, registro tvarkytojas - Valstybės įmonės Registrų centras Vilniaus filialas; Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą Pažymėjimas Nr. 000081, įrašymo data - 2012 m. rugpjūčio 1 d., pagrindas - Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymas Nr. B1-38; Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 038533 laikotarpiui 2016-08-12 iki 2017-08-11, išduotas „BTA Insurance Company“ SE filialo Lietuvoje, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė Ramunė Aškinienė (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001487, išduotas Vilniuje 2007 m. gegužės 22 d.), nekilnojamojo turto vertintoja Karolina Vaičiukienė (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000545, išduotas Vilniuje 2009 m. kovo mėn. 24 d.). Turto vertinimo ataskaitą peržiūrėjo ir pasirašė įgaliotasis įmonės atstovas Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorė Ramunė Aškinienė.

2.5. TURTO APŽIŪROS, VERTĖS NUSTATYMO IR VERTINIMO ATASKAITOS PARENGIMO DATOS

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas vietoje ir nufotografuotas 2016 m. gruodžio mėn. 22 d. turto vertintojo (UAB Colliers International Advisors, įmonės kodas 302424118) atstovės – Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorės ir nekilnojamojo turto vertintojos asistentės Ramunės Aškinienės. Turto apžiūra buvo organizuota ir suderinta su vertinamo turto užsakovo (Vilniaus

Gedimino technikos universitetas, įmonės kodas 111950243) atstovais. Turto apžiūroje dalyvavo Užsakovo (Vilniaus Gedimino technikos universitetas, įmonės kodas 111950243) atstovas – Pastatų eksploatavimo skyriaus vedėja Vilija Kuklytė. Turto apžiūros metu buvo fiksuojamos turto kokybinės charakteristikos ir fizinė būklė, surašytas vertinamo turto apžiūros aktas. Vertinamo turto nuotraukos pateiktos šios ataskaitos prieduose. Vertinamo turto vertės nustatymo data - 2016 m. gruodžio mėn. 22 d. (faktinė turto apžiūros data). Turto vertinimo ataskaita parengta ir surašyta per laikotarpį nuo 2016 m. gruodžio mėn. 22 d. iki 2017 m. sausio mėn. 16 d., ir įteikta Užsakovui 2017 m. sausio mėn. 16 d.

Vertinimo proceso datos:

VERTINAMO TURTO APŽIŪROS DATA: 2016-12-22.

VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA: 2016-12-22.

VERTINIMO ATASKAITOS, IŠVADOS SURAŠYMO DATOS: nuo 2016-12-22 iki 2017-01-16.

VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA: 2017-01-16.

2.6. INFORMACIJOS ŠALTINIAI, METODOLOGINIAI DOKUMENTAI

Nustatant turto rinkos vertę vertintojai naudojo:

- 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko išrašais reg. Nr.: 50/122014 ir reg. Nr.23/286 (pateikti ataskaitos prieduose);
- Žemės sklypo plano M 1:500 kopija (pateikta ataskaitos prieduose);
- Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 kopija (pateikta ataskaitos prieduose);
- Turto vertinimo paslaugų užsakymas;
- Vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų pateikta informacija apie vertinamą turtą;
- Kita vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų pateikta informacija apie vertinamą turtą;
- Žemės sklypų ištraukomis iš Lietuvos kadastro žemėlapių (www.registrucentras.lt);
- Skaitmeniniu Lietuvos žemėlapiu (www.maps.lt);
- Skaitmeniniais žemėlapiais (www.bing.com/maps/; <https://maps.google.com>);
- Neringos savivaldybės tinklapiu informacija (www.neringa.lt);
- Viešojo transporto tinklapiu informacija (www.stops.lt; www.trafi.lt);
- Viešbučių, poilsio namų tinklalapiu informacija (www.booking.com; www.priejuros.lt);
- VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto kadastro ir registro, Juridinių asmenų registro informacija, Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazėmis, rinkos apžvalgomis, masinio vertinimo dokumentais ir kita tinklalapiu informacija (www.registrucentras.lt);
- NT Sandoriai.lt nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazėmis (www.ntsandoriai.lt);
- Turto vertinimo priežiūros tarnybos tinklalapiu informacija (www.avnt.lt),
- Lietuvos statistikos departamento duomenimis ir tinklalapiu informacija (www.stat.gov.lt);
- Lietuvos banko duomenimis ir tinklalapiu informacija (www.lbank.lt);
- Valstybinės mokesčių inspekcijos tinklapiu informacija (www.vmi.lt);
- UAB Colliers International Advisors duomenų bazėmis, rinkos analizėmis ir informacija apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje;

- Turto vertintojų archyvu ir mokymo seminarų medžiaga;
- Informacija surinkta iš nekilnojamojo turto skelbimų portalų (www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.domoplius.lt; www.edomus.lt; www.ektornet.lt; www.turtas.lt; kt.);
- Informacija surinkta iš Lietuvos komercinių bankų, nekilnojamojo turto savininkų, valdytojų, naudotojų, vystytojų, projektuotojų, nuomininkų, nekilnojamojo turto agentūrų, brokerių bei kitų šaltinių;
- Turto natūriniais stebėjimais ir foto nuotraukomis (pateiktos ataskaitos skaitmeniniuose prieduose);
- Kita vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų suteikta informacija apie vertinimo Objektą bei žodiniais paaiškinimais, gautais turto apžiūros metu.

Svarbiausi teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:

- Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas (Žin., 2000, Nr.74-2262, Nr. 77, Nr. 80, Nr. 82);
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo, 1999-05-25, Nr. VIII-1202, aktuali redakcija (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139);
- Turto ir verslo vertinimo metodika patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, 2012-05-13, Nr. 1K-159 (Žin. 2012, Nr. 50-2502);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, 2013-05-31, Nr. 1K-194 (Žin. 2013, Nr. 59-2952);
- Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ 2012-04-27, Nr. 1K-160 (Žin. 2012, Nr. 50-2503);
- Tarptautiniai vertinimo standartai 2013 (TVS 2013) (vertimas iš anglų k.). Vilnius, 2013;
- Europos vertinimo standartai 2012, septintasis leidimas (EVS 2012) (vertimas iš anglų k.). LTVA, Vilnius, 2012;
- Europos vertinimo standartai 2016, aštuntas leidimas (EVS 2016). TEGOVA, 2016;
- Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai, parengti ir išleisti Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos, Lietuvos turto vertintojų asociacijos. – Vilnius, 2005;
- Vertintojo asistento kvalifikacijos egzamino testai. Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas. Vilnius, 2000;
- Galinienė, B. Turto ekonomika ir vertinimas: mokomoji metodinė priemonė. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 1999;
- Galinienė, B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2004.

2.7. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Šioje ataskaitoje pateikiami atliktų Objektų tyrimų ir analizės rezultatai. Be to, ataskaitoje pateikiama apibendrinta informacija, kuria naudotasi, bei metodika, kuria vadovavautasi skaičiuojant vertę, o taip pat įvairūs veiksniai, turėję įtakos vertės nustatymui. Vertinimo procesą sudaro bendrojo pobūdžio ir specifinių duomenų apie Objektą rinkimas, tikrinimas ir analizė.

Rengiant šią ataskaitą, buvo atlikti žemiau išvardinti veiksmai:

- Gautas vertinimo Užsakovo prašymas nustatyti turto rinkos vertę.
- Su Užsakovu sudaryta rašytinė sutartis ir suformuluotas vertinimo atvejis - neprivalomasis turto vertinimas, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu, bei tikslas - rinkos vertės nustatymas, kitu tikslu (siekiant nustatyti nekilnojamojo turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetus, t.y. sąlyginai išskaidyti iš valstybės nuomojamame žemės sklype, esančių vertinamų pastatų ir statinių rinkos vertes.
- Nustatomas vertės nustatymo pagrindas – rinkos vertės pagrindas.
- Nustatoma vertės nustatymo data, kuria galioja nuomonė dėl turto vertės – 2016-12-22 (faktinė turto apžiūros data).
- Numatyti vertinimo apribojimai, prielaidos, sąlygos ir ypatybės.
- Nustatytas vertinamo turto egzistavimo faktas: vertinamas turtas apžiūrėtas vietoje, įvertintos jo kokybinės ir fizinės charakteristikos, ypatumai, būklė, surinkta informacija apie inžinerines komunikacijas, privažiavimo kelius, infrastruktūrą.
- Surašytas vertinamo Objekto apžiūros aktas.
- Ištirta turto aplinka, siekiant nustatyti kaimynystėje esančius panašius nekilnojamojo turto Objektus ir jų įtaką nagrinėjamam turtui.
- Ieškant turto valdymo apribojimų, buvo peržiūrėti Valstybės įmonės Registrų centras išrašai. Buvo gauti atitinkami duomenys apie nuosavybės ir kitas daiktines teises, juridinius faktus, įrašų padarymo datas.
- Atlikti nekilnojamojo turto rinkos tyrimai, pirkimo – pardavimo sandorių ir pasiūlos analizė.
- Atsižvelgiant į vertinamo turto pobūdį bei turto vertinimo atvejį ir tikslą, parinktas turto vertinimo metodas (-us), atlikti vertinamo turto vertės skaičiavimai ir nustatyta vertinamo turto rinkos vertė.
- Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą, suformuluota išvada dėl vertinamo turto rinkos vertės ir parengta ši vertinimo ataskaita.

Manome, kad turimų duomenų kiekio ir kokybės pakanka išvadoms pagrįsti.

2.8. SĄLYGOS IR APLINKYBĖS, KURIOS GALĖTŲ TURĖTI ĮTAKOS TURTO VERTINIMUI, IR Į KURIAS NEBUVO ATSIŽVELGTA

Vertinimas atliktas laikantis Lietuvos Respublikoje nustatytų teisinių ir metodinių normų, vadovautasi šios ataskaitos 2.6 skyriuje nurodytais dokumentais ir informacijos šaltiniais. Reikšmingos prielaidos, sąlygos ir aplinkybės nurodytos ataskaitos tekstinėje dalyje.

Šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu (Žin. 2012, Nr. 50-2503), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), Turto ir verslo vertinimo metodika (Žin. 2012, Nr. 50-2502), Europos vertinimo standartais (EVS), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS).

Vertintojas netyrė nuosavybės teisių į vertinamą turtą ar tų teisių apsunkinimo klausimų kitaip, negu tai pateikta 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamo turto registro centrinio duomenų banko

išrašuose, reg. Nr. 50/122014 ir reg. Nr. 23/286 (dokumentų kopijos pateiktos ataskaitos prieduose).

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos analizės rezultatais, sąlygų ir aplinkybių, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta, atliekant vertinimą - nėra. Specialiųjų sąlygų, kitų ar aplinkybių taip pat nenustatyta. Tačiau kai kurie duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami, pritaikant juos šiam konkrečiam darbo tikslui. Dėl šių aplinkybių nustatoma turto vertė bei ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami sąlygojami šių ypatybių, prielaidų ir ribojančių sąlygų:

- Nuosavybės teisė į vertinamą turtą yra tvirta ir „prekinė“, t.y. vertinamas turtas gali būti rinkos sandorio Objektu.
- Atliekant vertinimą, remtasi šalies nekilnojamojo turto rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, rinkos konjunktūra, bei stebėjimų rezultatais.
- Atliekant vertinimą, buvo įvertinti išoriniai veiksniai, demografiniai pokyčiai, atsižvelgta į ekonominius, fizinius, funkcinius, teisinius veiksnius, socialines charakteristikas, Objekto naudingumą esamomis sąlygomis, bei visas aplinkybes ir ypatumus, kurie įtakoja jo vertę.
- Vertinimo Objektas buvo apžiūrėtas vietoje 2016-12-22, siekiant nustatyti jo fizines charakteristikas, ypatumus, būklę, prieigą, infrastruktūros gerinimo poreikius ir pan. Taip pat naudojamos vertinimo Užsakovo ir turto savininko atstovų paaiškinimais turto apžiūros metu.
- Vertinamo turto rinkos vertė skaičiuota, atsižvelgiant į vertinimo Objekto buvimo vietą, esamas inžinerines komunikacijas bei kitus rinkos vertę įtakančius faktorius ir aplinkybes.
- Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1Ž, Pastato 2C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1Žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1Ž (b.p. 1K1Ž), 2C1Žp (b.p. 2K1Žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1Ž ir 2C1Ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1Ž ir 2C1Ž pritaikytos ir naudojamos poilsiui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1Ž ir Pastato 2C1Ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1Ž ir Pastatas 2C1Ž pritaikyti poilsiui / apgyvendinimui.
- Pažymime, kad nekilnojamojo turto kompleksą sudarantys pastatai - buvę Poilsio namai. Turto apžiūros dieną (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas pritaikytas ir Užsakovo faktiškai naudojamas poilsiui / apgyvendinimui. Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso lokacija: Neringa, Pervalkos g. 37 (Kuršių nerija, tarp Baltijos jūros ir Kuršių marių). Pagal Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2013), turto **rinkos vertė** atspindi turto maksimalų ir geriausią panaudojimą (žr. šios Ataskaitos 4.5 ir 5.2 Skyrių). Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, vertinamo nekilnojamojo turto komplekso **rinkos vertė** nustatyta, **taikant specialią prielaidą**, kad vertinamo nekilnojamojo turto komplekso maksimalus ir geriausias panaudojimas yra poilsio paskirčiai.

- Turto vertintojas pripažįsta, kad vertinimo išvadų objektyvumas priklauso nuo turimų rinkos rezultatų, statistinių duomenų patikimumo, vertintojo žinių ir praktinės patirties.
- Vertinimas atliekamas, remiantis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais, rinkos konjunktūra.
- Turto vertintojas negali atsakyti už juridinius klausimus, kadastrinius matavimus, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamojo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne. Visas šias aplinkybes apsprendžia VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre įregistruoti duomenys, kuriais vertintojas ir rėmėsi.
- Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatyta vertei pagrįsti.
- Šioje ataskaitoje pateikti duomenys ir informacija surinkta iš įvairių šaltinių, tačiau dėl objektyvių priežasčių nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą.
- Turto vertintojas neatliko tyrimų dėl toksinių ar kitokių pavojingų medžiagų egzistavimo, todėl negali garantuoti, kad tai neturės įtakos nustatyta vertei. Atliekant vertinimą remtasi prielaida, jog esamu momentu jokių toksinių, pavojingų ar nuodingų medžiagų vertinamas Objektas ar jį supanti aplinka neturi. Tai gali atlikti tik atitinkamos institucijos, o atitinkamų duomenų Užsakovas nepateikė.
- Atliekant šį vertinimą buvo remtasi prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti vertei įtakos neturi, nes apžiūros metu vertintojo stebėtus turto ir aplinkos išorinius požymius tai nenustatyta. Taip pat vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to, vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo Objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji Objekto vertė gali sumažėti.
- Turto vertintojas vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių, nes tai nėra vertintojo kompetencija ir vertintojas šios informacijos netikrino.
- Turto vertintojas pažymi, kad su proceso dalyviais neturi turtinių nei giminystės ryšių, nepriklauso nuo komercinių ir asmeninių suvaržymų, todėl vertinimas nešališkas, o ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos.
- Reikšmingos prielaidos ir vertinimo ypatybės nurodytos ataskaitoje. Turto vertintojas patvirtina, kad nėra sąmoningai nuslėpti jokie natūriniai pastebėjimai, informacija ar faktai, kurie galėtų turėti įtakos Objekto vertei.
- Išvadą dėl vertės turto vertintojas suformulavo, remdamasis rinkos duomenų analize, asmenine nuomone apie vertinamo turto naudingumą.

- Turto vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl Objekto vertės, išaiškęjus kitokioms, vertintojui vertinimo metu nežinomoms Objekto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertintojas patvirtina, kad ataskaitoje pateiktos išvados yra nepriklausomos ir bešališkos, turto vertintojas neturėjo, neturi ir neketina turėti turtinių interesų vertintame Objekte bei su asmenimis, susijusiais su šio turto įvertinimu.
- Ataskaitoje nustatyta turto vertė nurodytu tikslu vertinimo dieną. Tiek UAB Colliers International Advisors, tiek šią ataskaitą pasirašęs turto vertintojas neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir sutartyje nurodytiems vertinimo atvejui ir tikslui.
- Šią ataskaitą pasirašęs vertintojas neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius būtų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas, kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas.
- Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojas neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, o taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir su juo susijusių teisinių aktų.
- Parengta ataskaita yra Užsakovo nuosavybė ir jos viešumas yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 24 straipsnyje.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais autorių parašais ir patvirtinta įmonės antspaudu.

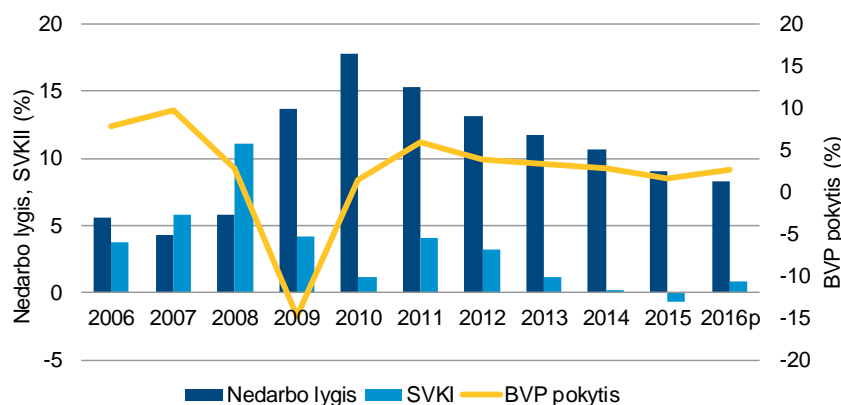
3. RINKOS APŽVALGA

3.1. MAKROEKONOMINĖ APŽVALGA

Nepaisant tolesnio vidaus vartojimo augimo, gerėjančios verslo aplinkos ir nuolat mažėjančio nedarbo lygio, Lietuvos ekonomikos augimas 2015 m. buvo beveik du kartus lėtesnis nei 2014 m. ir BVP augimas siekė 1,6% (1,4% sumažėjimas). Šį pokytį labiausiai lėmė įvykiai, susiję su geopolitine situacija (prekybos apribojimai, emigracija, Rusijos ekonomikos stagnacija), bei lėtėjanti statybos sektoriaus plėtra, lyginant su 2014 m. Nepaisant to, vidaus vartojimas išliko vienu pagrindinių šalies ekonomikos variklių kartu su palyginti pozityviais eksporto rodikliais. 2016 m. I pusm. pademonstravo gerą metų pradžią – BVP augo 2,1% (0,5% daugiau nei 2015 m.). Tai siejama su gerėjančiais transporto ir gamybos sričių rezultatais bei tolimesniu mažmeninės ir didmeninės prekybos augimu. Yra tikimasi, kad iki 2016 m. pabaigos BVP augimas pasieks 2,6%, o tam didžiausią įtaką darys vidaus paklausa.

PAVEIKSLAS 1

Pagrindiniai Lietuvos makroekonominiai rodikliai



p - prognozė

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Finansų ministerija

Suderintas vidutinis metinis vartotojų kainų indeksas buvo neigiamas beveik visus metus ir 2015 m. pabaigoje siekė -0,7%. Šiam pokyčiui didžiausią įtaką darė krentančios naftos kainos, kurios lėmė transporto kainų mažėjimą (-7,2%) bei būsto, vandens, elektros, dujų ir kito kuro neigiamus kainų pokyčius (-3,5%). 2015 m. sausio 1 d. Lietuva įstojo į euro zoną, o su šiuo pokyčiu atėjo ir spekuliacijų banga apie kylančias kainas, tačiau didžiausi kainų augimo pokyčiai buvo stebimi tik paslaugų sektoriuje (restoranų ir viešbučių paslaugų kainos augo 4,8%, sveikatos paslaugos brango 2,7%, įvairios prekės ir paslaugos ūgtelėjo 2,5%).

2016 m. I pusm. suderintas vidutinis metinis vartotojų kainų indeksas augo 0,5%, lyginant su tuo pačiu periodu praėjusiais metais. Tam didžiausios įtakos turėjo augančios kainos šiose kategorijose: sveikata (3,4%), švietimas (3,9%), drabužiai ir avalynė (3,2%). Be to, didžiausias kainų augimas buvo stebimas viešbučių ir restoranų veikloje (4,8%). Šis kainų augimas labiausiai siejamas su augančia vidaus paklausa bei artėjančiu vasaros sezonu.

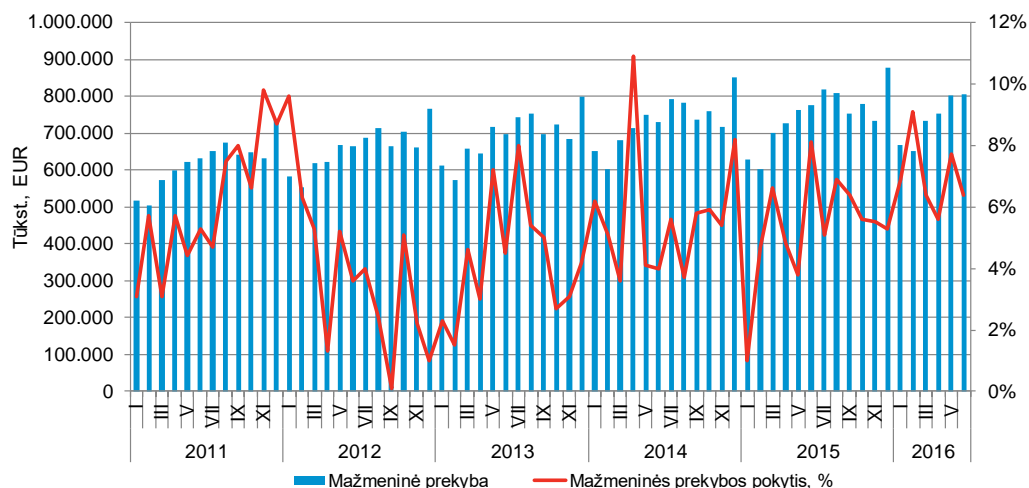
Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, situacija darbo rinkoje ir toliau išliko pozityvi. 2015 m. nedarbo lygis pasiekė 9,1% (-1,6%, lyginant su 2014 m.), tuo tarpu bruto darbo

užmokestis per metus padidėjo 5,1% Vis tik tam tikri neigiami aspektai išliko: aukštas jaunimo nedarbo lygis (16,7%) bei netolygus skirtingų lyčių nedarbas (10,2% vyrų ir 8,0% moterų).

2016 m. I pusm. nedarbo lygis pasiekė 8,1%, tad lyginant šį laikotarpį su 2015 m. I pusm. pastebimas 1,6% sumažėjimas. Visgi, tikimasi, kad iki 2016 m. pabaigos nedarbo lygis susibalsuos ir pasieks 8,3%, išlaikant ankstesnes tendencijas kartu su rinkoje naujai besikuriančiomis kompanijomis, kurios kuria naujas darbo vietas bei geresnes darbo sąlygas su papildomomis socialinėmis garantijomis.

PAVEIKSLAS 2

Mažmeninės prekybos apimtys ir pokyčiai ketvirčiais



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Mažmeninę prekybą Lietuvoje teigiamai veikė realiojo darbo užmokesčio didėjimas (5,8%), tad 2015 m. pabaigoje buvo fiksuojamas 4,3% metinis mažmeninės prekybos augimas. Metų pradžia nebuvo tokia sėkminga, nes sezoniniai svyravimai ir nacionalinės valiutos pasikeitimas lėmė sulėtėjusį mažmeninės prekybos augimą 2015 m. I ketv. (2,9%, lyginant su praėjusių metų atitinkamu ketvirčiu), tačiau likusi metų dalis buvo kur kas palankesnė ir vidaus vartojimas išliko vienu pagrindinių šalies ekonomikos augimo variklių.

Kiek intensyvesnis augimas buvo fiksuojamas 2016 m. I pusm., kai mažmeninės prekybos augimas pasiekė 7,0%, lyginant su praėjusių metų atitinkamu laikotarpiu. Augimas buvo stebimas tiek mažmeninėje prekybos maistu, gėrimais ir tabaku (5,0%), tiek prekyboje ne maisto produktais (5,9%), kas atspindi gerėjančią ekonominę situaciją bei augančią perkamąją galią.

LENTELĖ 4

Pagrindinių Lietuvos ekonominių rodiklių dinamika ir prognozės

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 I pusm.	2016p
Nominalusis BVP, EUR mlrd.	24,1	29,0	32,7	26,9	28,0	31,2	33,3	35,0	36,4	37,2	18,1	n/a
BVP grandine susieta apimtimi, EUR mlrd.	28,4	31,5	32,3	27,6	28,0	29,7	30,9	31,9	32,9	33,5	16,2	34,4
BVP augimas, %	7,4	11,1	2,6	-14,8	1,6	6,1	3,8	3,3	2,9	1,6	2,1	2,6
Pramonės gamyba, %	5,4	1,5	4,9	-13,8	6,3	6,4	3,7	3,3	3,8	4,8	2,8	n/a
Nedarbo lygis, %	5,6	4,3	5,8	13,7	17,8	15,3	13,4	11,8	10,7	9,1	8,1	8,3
Vidutinio mėnesinio bruto darbo užmokesčio augimas, %	17,2	20,5	19,4	-4,4	-3,3	2,9	3,8	5,1	4,8	5,1	6,9*	5,7
Valdžios sektoriaus skola, % BVP	17,9	16,8	15,5	29,5	38,5	39,4	38,3	36,6	38,3	42,7	40,1*	n/a
SVKI vid., %	3,8	5,8	11,1	4,2	1,2	4,1	3,2	1,2	0,2	-0,7	0,5	0,9
SSKI vid., %	9,8	13,8	9,5	-10,6	-4,3	3,9	3,7	3,9	2,4	1,6	1,4	n/a
Fiskalinis balansas, % BVP	-0,4	-1,0	-3,3	-9,5	-7,2	-5,5	-3,0	-2,6	-0,7	n/a	-0,1*	n/a
Eksportas, EUR mlrd.	11,3	12,5	16,1	11,8	15,7	20,2	23,0	24,5	24,4	22,9	10,7	n/a

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 I pusr.	2016p
Importas, EUR mlrd.	15,4	17,8	21,1	13,1	17,7	22,8	24,9	26,2	26,5	25,4	11,8	n/a
Einamosios sąskaitos balansas, EUR mlrd.	-2,6	-4,1	-4,2	1,0	0,0	-1,2	-0,1	0,4	0,1	0,4	0,0*	n/a
Einamosios sąskaitos balansas, % BVP	-10,6	-14,4	-12,9	3,7	0,1	-3,7	-0,2	1,2	0,4	-1,7	-0,1*	-0,1
Akumuluotos TUI, EUR mlrd.	8,4	10,3	9,2	9,2	10,0	11,0	12,1	12,7	12,9	13,3	12,9*	n/a

p - prognozė

Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Finansų ministerija, Lietuvos bankas

3.1.1. Tendencijos

- Gerėjančios darbo sąlygos bei augantis namų ūkių optimizmas teigiamai veikė vidaus vartojimą, kuris išliko vienu pagrindinių Lietuvos ekonomikos augimo variklių. Didžiausias barjeras tolimesniam šalies vystymuisi išlieka geopolitinis nestabilumas ir eksporto į Rusiją apribojimai.
- Nepaisant to, kad integracija į euro zoną, gyventojų akimis, atnešė infliacijos protrūkį (statistinė informacija byloja apie atvirkštinį procesą), žemesnės palūkanų normos, stipresni prekybiniai ryšiai bei turistų srautų augimas turėtų suteikti teigiamą impulsą tolesniam Lietuvos ekonomikos augimui.
- Tarptautinių kompanijų plėtra bei valdžios sprendimas pakelti minimalų darbo užmokestį net du kartus per 2016 m. teigiamai veiks darbo rinką, kurioje numatomas tolesnis nedarbo mažėjimas bei darbo užmokesčio augimas.

Elektroninė komercija ir toliau išlaikys augimo tendenciją dėl didėjančio vartotojų poreikio prekes gauti greičiausiu ir patogiausiu būdu bei sparčiai populiarėjančio personalizuoto marketingo.

3.2. NERINGOS APGYVENDINIMO RINKA

3.2.1. Bendra situacija

Lietuvos turizmo sektorius demonstruoja nenuilstamą augimą jau šešerius metus iš eilės. 2015 m. turizmo rinka šalyje augo 5,9 proc., užfiksuodama 2,50 mln. turistų, apgyvendintų visų tipų apgyvendinimo įstaigose, bei neatsilikdama nuo bendrų šio verslo tendencijų visoje Europoje. Šalyje buvo jaučiamos geopolitinio konflikto tarp ES ir Rusijos pasekmės, tačiau šis poveikis nebuvo toks reikšmingas, kaip kad iš pradžių tikėtasi. Kadangi besitęsiantis Lietuvos ekonomikos augimas gerino šalies gyventojų pragyvenimo lygį, lietuvių paklausa apgyvendinimo paslaugoms augo (10,5 proc. augimas, palyginus su apgyvendintų užsieniečių skaičiaus augimu 2,3 proc.). Be to, ir toliau mažėjo vidutinė užsieniečių apsilankymo trukmė Lietuvoje, kuri 2015 m. sudarė 2,17 proc. nakvynės (3 proc. sumažėjimas, palyginus su 2014 m.).

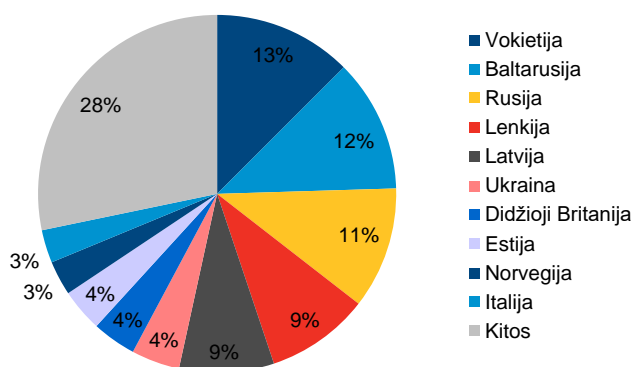
2016 metų pradžia Lietuvai buvo sėkminga tiek apgyvendintų svečių, tiek suteiktų nakvynių skaičiumi šalies gyventojų ir užsieniečių tarpe, tačiau tikėtina, kad metų eigoje šie skaičiai nežymiai koreguosis į neigiamą pusę. Nors besitęsiantis euro zonos ekonomikos atsigavimas, nukritusios naftos kainos ir palankūs valiutų kursai skatins turistus keliauti po Europą, tačiau su saugumu susijusios problemos stabdys turizmo augimą visame regione.

2015 m. pagrindinės šalys, iš kurių turistų srautas į Lietuvą buvo didžiausias: Vokietija – 170,1 tūkst. (+4,9 proc.), Baltarusija – 163,5 tūkst. (-13 proc.), Rusija – 149,7 tūkst. (-32,7 proc.), Lenkija – 127,2

tūkst. (+8,3 proc.) ir Latvija – 116,6 tūkst. (+11,3 proc.). Lietuvai ypač reikšmingas turistų srauto augimas iš Vokietijos, kuri pastaruoju metu demonstruoja kuklų, bet tvarų ekonomikos augimą. Tuo tarpu turistų srautas iš Rusijos 2016 metais ir toliau mažėja. Nepaisant to, šalis atsigauna po sunkaus ankstesnių metų ekonomikos nuosmukio.

PAVEIKSLAS 3

TOP 10 užsienio rinkų pagal turistų skaičių visų tipų apgyvendinimo įstaigose Lietuvoje, 2015 m.



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Remiantis Europos kelionių komisijos (European Travel Commission) prognozėmis, laikotarpiu 2016-2018 m. Europos turizmo sektorius toliau demonstruos ilgalaikį vidutinį augimą, kuris Centrinėje Europoje ir Baltijos šalyse sudarys 2,7 proc. 2016 m., 3,6 proc. 2017 m. ir 3,9 proc. 2018 m.

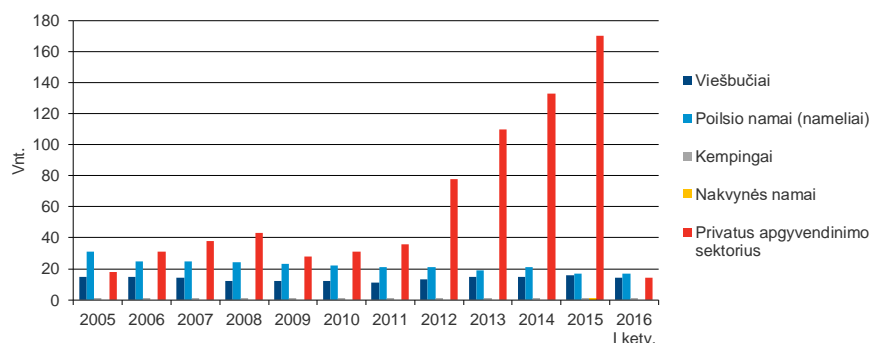
3.2.2. Pasiūla

Lietuvoje yra keturi kurortai: du – pajūryje ir du – šalies pietuose. Pajūrio kurortai – Neringa ir Palanga. Taip pat populiari šalies kurortai sveikatingumo kurortai – Druskininkai ir Birštonas, kuriuose daugiau kaip pusė Lietuvos poilsiautojų renka vienos arba dviejų savaitių atostogas. Kurortai skiriasi mikroklimatu, gydomaisiais gamtiniais ištekliais, infrastruktūra, pramogų ir paslaugų pasiūla. Neringą dažniausiai renka didesnes pajamas gaunantys Lietuvos gyventojai bei užsieniečiai. Nors Neringoje nėra daug pramogų, šį kurortą poilsiautojai renka dėl unikalios gamtos ir ramybės.

Remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2016 m. I ketv. Neringos apgyvendinimo rinka sudarė vos 2,1 proc. viso pajūrio regiono ir 0,3 proc. Lietuvos apgyvendinimo rinkos. Pastaraisiais metais apgyvendinimo įstaigų skaičius Neringoje reikšmingai augo: 2014 m. – 17,2 proc., palyginus su 2013 m., 2015 m. – 20,6 proc., palyginus su 2014 m. (apgyvendinimo įstaigų skaičius: 2013 m. – 145, 2014 m. – 170, 2015 m. – 205). Didžiausias augimas buvo stebimas privataus apgyvendinimo sektoriuje.

PAVEIKSLAS 4

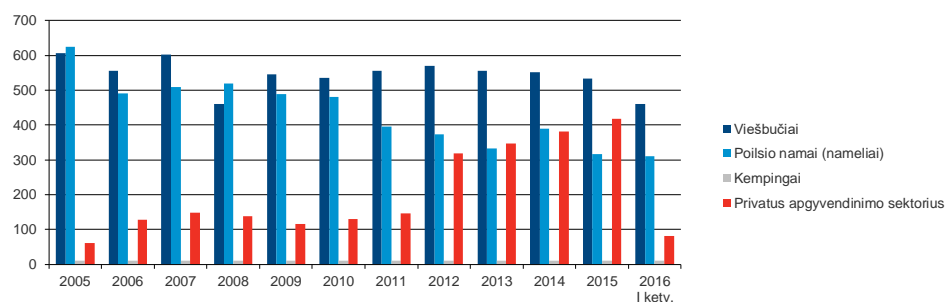
Visų tipų apgyvendinimo įstaigų skaičiaus dinamika Neringoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

PAVEIKSLAS 5

Visų tipų apgyvendinimo įstaigų kambarių skaičiaus dinamika Neringoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, 2015 m. Neringoje veikė 16 viešbučių, 17 poilsio namų, 1 kempingas ir 1 nakvynės namai bei 170 privačių apgyvendinimo įstaigų, iš kurių 64,4 proc. kambarių buvo siūlomi ištisus metus. Ne sezono metu pagrindė uždaromi viešbučiai: apie 62,3 proc. visų Neringos viešbučių kambarių. Tuo tarpu uždaromų poilsio namų skaičius sudaro apie 38,5 proc. visų Neringos poilsio namų kambarių.

Pagal kambarių skaičių viešbučiai užima didžiausią rinkos dalį – 41,7 proc. visos apgyvendinimo rinkos, po kurių seka privačios apgyvendinimo įstaigos – 32,7 proc. ir poilsio namai – 24,8 proc. (2015 m. statistikos duomenimis). Tikėtina, kad privataus apgyvendinimo sektoriaus užimama rinkos dalis yra didesnė, kadangi beveik kiekvienas miesto gyventojas turi galimybę siūlyti gyvenamąjį plotą nuomai.

Pastarųjų metų statistika rodo, kad nepaisant didelio sezoniškumo, Neringos apgyvendinimo rinka auga. Kadangi atvykstamasis turizmas sudaro palankias sąlygas naujų projektų įgyvendinimui, projektai ir toliau kruopščiai planuojami. Kita vertus, Neringa yra urbanistinis draustinis ir kurortinė zona, kurioje ypač ribojamos statybos, rekonstrukcijos ir su jomis susiję darbai bei vykdoma griežta jų kontrolė, todėl tai gerokai apsunkina projektų realizavimo galimybes bei koreguoja jų įgyvendinimo grafikus.

3.2.3. Paklausa

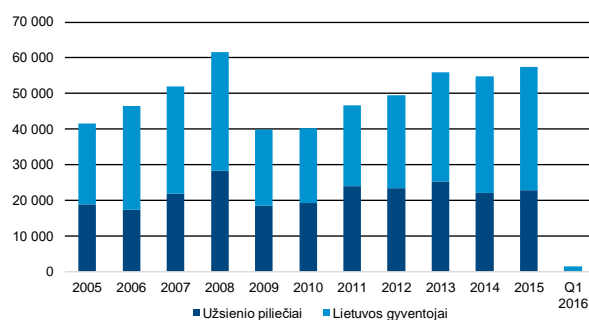
2015 metai Neringos apgyvendinimo rinkai buvo gana stabilūs. Turistų apgyvendintų visų tipų apgyvendinimo įstaigose skaičius augo 5 proc., t.y. 7 proc. daugiau, palyginus su 2014 m., kai tuo tarpu 2014 m., palyginus su 2013 m., šis skaičius mažėjo 2 proc. Tuo tarpu suteiktų nakvynių skaičius mažėjo 0,3 proc., ir tai didžiaja dalimi lėmė šalies gyventojams suteiktų nakvynių skaičiaus sumažėjimas 0,6 proc.

2015 m. poilsiautojai vidutiniškai praleido 2,59 nakvynes Neringos apgyvendinimo įstaigose, palyginus su 2,73 nakvynėmis 2014 m. (5,1 proc. sumažėjimas). Kaip ir ankstesniais metais, užsieniečių apsilankymo trukmė buvo trumpesnė (2,22 nakvynės), palyginus su vietiniais gyventojais (2,84 nakvynės). Viešbučiai pritraukė didžiausią poilsiautojų srautą, kuris 2015 m. sudarė 45,6 proc. visų turistų apgyvendintų visų tipų apgyvendinimo įstaigose, iš kurių užsieniečiai sudarė 24,1 proc. Pažymėtina, kad kasmet vis daugiau lietuvių renkasi kokybišką poilsį ir kokybiškas apgyvendinimo paslaugas.

Vis tik 2016 m. I ketv. nebuvo labai sėkmingas Neringos apgyvendinimo rinkai tiek apgyvendintų svečių, tiek suteiktų nakvynių atžvilgiais ir tai didžiaja dalimi lėmė svečių iš užsienio srauto sumažėjimas - atitinkamai 6,6 proc. (apgyvendinta svečių) ir 13,3 proc. (suteikta nakvynių).

PAVEIKSLAS 6

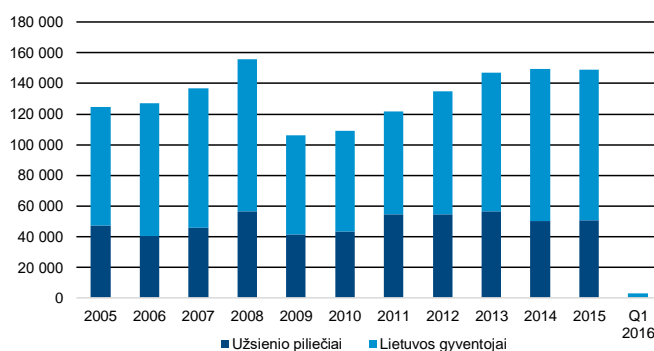
Apgyvendintų svečių visų tipų apgyvendinimo įstaigose dinamika Neringoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

PAVEIKSLAS 7

Suteiktų nakvynių visų tipų apgyvendinimo įstaigose dinamika Neringoje

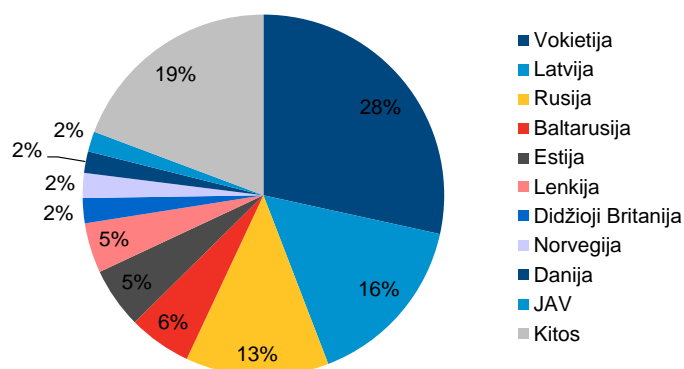


Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

2015 m. pagrindinės šalys, iš kurių turistų srautas į Klaipėdos apskritį buvo didžiausias, tokios pačios kaip ir visos Lietuvos: Vokietija – 51,9 tūkst. (-2,0 proc.), Latvija – 28,9 tūkst. (+10,2 proc.), Rusija – 23,4 tūkst. (-37,5 proc.), Baltarusija – 10,3 tūkst. (-6,4 proc.), Estija – 9,9 tūkst. (+18,4 proc.). Reikšmingas turistų srauto augimas buvo stebimas iš kaimyninių šalių Latvijos ir Estijos, kai tuo tarpu turistų srautai iš Rusijos ir Baltarusijos toliau mažėjo. Vis tik tai bendras turistų skaičiaus augimas rodo, kad mažėjančius turistų srautus iš Rusijos ir Baltarusijos kompensavo augantys turistų srautai iš kitų šalių, kaip antai Korėjos (+232,6 proc.), Portugalijos (+153,8 proc.), Kinijos (+84,4 proc.), palyginus su 2014 m.

PAVEIKSLAS 8

TOP 10 užsienio rinkų pagal turistų skaičių visų tipų apgyvendinimo įstaigose Klaipėdos regione, 2015 m.



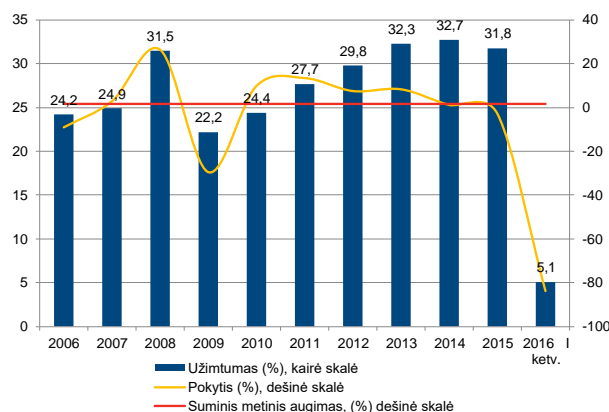
Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

3.2.4. Užimtumas

Lietuvos statistikos departamentas teikia duomenis tik apie viešbučių užimtumą, kuris 2015 m. Neringoje siekė 31,8 proc. ir buvo 2,75 proc. mažesnis, palyginus su 2014 m., ir gerokai mažesnis lyginant su Lietuvos vidurkiu 49,8 proc. (1,6 proc. augimas, palyginus su 2014 m.). Rusija dėl didelio turistų skaičiaus ir toliau išlieka pagrindinė kliūtis, lemiančia prastesnį apgyvendinimo įstaigų užimtumą.

PAVEIKSLAS 9

Neringos viešbučių užimtumo dinamika



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Neringai, kaip ir visam pajūrio regionui, yra būdinga didelė sezoniškumo problema. Vasaros sezono metu viešbučių užimtumas siekia apie 55 proc., tuo tarpu ne sezono metu svyruoja maždaug 5-7 proc. ribose. Vasaros sezonas Neringoje yra itin trumpas, vos keli mėnesiai, tuo tarpu sukurtos pramogų infrastruktūros, galinčios sušvelninti sezoniškumo įtaką, čia nėra, o pagrindinis traukos objektas – gamta ne sezono metu nėra patraukli turistams.

Situacija Neringos apgyvendinimo rinkoje 2016 metais išlieka įtempta dėl geopolitinės situacijos ir neįprastai šalto vasaros sezono, todėl tikėtina neigiama užimtumo dinamika 2016 m. ir nežymi jo augimo tendencija vėlesniais metais.

3.2.5. Tendencijos ir prognozės

- Lietuva su savo pajūriu ir sveikatingumo kurortais išlieka nepažinta kelionės kryptimi, turinti didelį plėtros potencialą ir esanti patraukli užsienio turistams, todėl 2016-2017 m. tikėtinas tolimesnis apgyvendinimo rinkos augimas.
- Augantis turizmas, kartu su eliminuota valiutos keitimo rizika ir sumažintu PVM apgyvendinimo paslaugoms, ir toliau sudarys patrauklias galimybes tarptautiniams operatoriams įsikurti rinkoje bei stiprinti savo konkurencines pozicijas.
- Nepaisant ekonominio nuosmukio Rusijoje bei pastarųjų teroristinių išpuolių, kurių poveikis, tikėtina, bus trumpalaikis, turistų srautai išlaikys augimo tendenciją Lietuvoje, palaikoma šalies Turizmo departamento iniciatyvos, prioritetą teikiančios Skandinavijos rinkai, taip pat Latvijai ir Vokietijai.
- Atvykstamasis turizmas pajūrio regione turi visas galimybes augti dėl gamtinių išteklių gausos, profesionalaus ir kokybiško medicininio gydymo už prieinamą kainą ir pan., tačiau bus reikalingos reikšmingos kapitalinės investicijos kokybiškos laisvalaikio ir pramogų infrastruktūros sukūrimui.
- Nepaisant augančios vidaus paklausos, kuri skatina šalies gyventojus keliauti, 2016 metais Neringoje tikėtina neigiama apgyvendinimo įstaigų užimtumo dinamika. Apgyvendinimo įstaigų kainos turėtų nesikeisti arba šiek tiek mažėti, lyginant su 2015 m., bei išlaikyti augimo tendenciją vėlesniais metais.

3.3. RINKOS SANDORIŲ IR PASIŪLOS ANALIZĖ

3.3.1. Informacija apie panašaus turto rinkos sandorius

Vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas: Pastatas 1C1Ž (b.p. 1K1Ž), Pastatas - 2C1Ž (b.p. 2K1Žp), Pastatas - 3I1Ž, Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai k1-k3, esantys 0,9599 ha iš valstybės nuomojamame žemės sklype. Atsižvelgiant į vertinamų pastatų registruotą pagrindinę naudojimo paskirtį (mokslo), atlikome VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotų mokslo paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandorių, įvykusių Neringos miesto savivalybėje analizę, per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo dienos, t.y. per laikotarpį nuo 2014 metų sausio mėnesio iki 2016 metų gruodžio mėnesio. Atlikus analizę, matome, kad per šį laikotarpį VĮ Registrų centras duomenų bazėje nebuvo registruoti mokslo paskirties pastatų pirkimo – pardavimo sandoriai. Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo reg. Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1Ž, Pastato 2C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1Žp. Taip pat pagal Užsakovo pateiktą Namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis, Pastatų 1C1Ž ir 2C1Ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1Ž ir Pastato 2C1Ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1Ž ir Pastatas 2C1Ž pritaikyti poilsiui / apgyvendinimui. Pažymime, kad nekilnojamojo turto kompleksą sudarantys pastatai - buvę Poilsio namai. Turto apžiūros dieną (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas pritaikytas ir Užsakovo faktiškai naudojamas poilsiui / apgyvendinimui. Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso lokacija: Neringa, Pervalkos g. 37 (Kuršių nerija, tarp Baltijos jūros ir Kuršių marių). Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, siekiant nustatyti vertinimo nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę, buvo analizuojami poilsio paskirties pastatų / patalpų, užfiksuotų VĮ Registrų centras duomenų bazėje, pirkimo – pardavimo sandoriai Neringos savivaldybėje, kurie įvyko per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo dienos, t.y. per laikotarpį nuo 2014 metų sausio mėnesio iki 2016 metų gruodžio mėnesio.

LENTELĖ 5

Informacija apie VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotus panašaus turto sandorius Neringos savivaldybėje

Nr.	Sandorio data	Adresas	Objektas	Plotas, kv. m	Kaina, EUR	Kaina, EUR / kv. m	Paskirtis	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Sienos	Baigtumas, proc.	Aukštų skaičius
1	2016-12	Neringos sav., Neringa, Pamario g. Nr. 40..50 / Neringos sav., Neringa, Purvynės g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas su gyvenamosiomis patalpomis / Aikštelė / Vandentiekio tinklai / Šilumos tinklai / Buitinių nuotekų tinklai	90,08	330.000	3.663	Poilsio / Kiti inžiner. statin.(kiemo) / Vandentiekio tinklų / Šilumos tinklų / Nuotekų šalinimo tinklų	1958-1977 (poilsio pastatas); 1966-2016 (aikštelė); 2015-2016 (inžineriniai tinklai)	Blokeliai	54	1

Nr.	Sandorio data	Adresas	Objektas	Plotas, kv. m	Kaina, EUR	Kaina, EUR / kv. m	Paskirtis	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Sienos	Baigtumas, proc.	Aukštų skaičius
2	2016-12	Neringos sav., Neringa, G. D. Kuverto g. Nr. 10.20 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas / Kiemo aikštelė	900,51	1.200.000	1.333	Poilsio / Kiti inžineriniai statiniai	1979 - 1979 (poilsio pastatas); 1980-1980 (kiemo aikštelė)	Plytos	100	1
3	2016-11	Neringos r. sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 20.30 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio patalpos	94,03	179.000	1.904	Poilsio	1980-1980	Plytos	100	2
4	2016-10	Neringos r. sav., Neringa, Preilos g. Nr. 60.70 (verčių zona Nr. 28.3)	11 Poilsio patalpų; Kiemo statiniai	206,58 (9,19kv.m + 39,71 kv.m + 25,29 kv.m + 24,94 kv.m + 7,37 kv.m + 29,77 kv.m + 14,33 kv.m + 14,13 kv.m + 23,73 kv.m + 8,96 kv.m + 9,16 kv.m)	500.000	2.420	Poilsio / Kiti inžineriniai statiniai	1974-1974 (poilsio pastatai); 1993-1993	Medis su karkasu	100	1
5	2016-10	Neringos r. sav., Neringa, Naglių g. Nr. 20.30 (verčių zona Nr. 28.1)	Dvi poilsio patalpos	570,62 (200,17 kv.m + 370,45 kv.m)	680.000	1.192	Poilsio	1976-1976	Medis su karkasu	100	1/1
6	2016-09	Neringos r. sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 1.10 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio patalpa	60,52	176.000	2.908	Poilsio	1981-1981/2015	Blokeliai	100	1/1
7	2016-08	Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 1.10 (verčių zona Nr. 28.3)	Valgykla/ Poilsio namai/Kiemo aikštelė	779,94 (382,24kv.m. - poilsio namai +397,70 - valgykla / kiemo aikštelė)	477.950	613	Poilsio / Maitinimo / Kiti inžineriniai statiniai	1986-1986	Medis su karkasu (poilsio namai); Plytos (valgykla)	100	1
8	2016-08	Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 30.40 (verčių zona Nr. 28.3)	Trys poilsio patalpos	102,33 (29,04 kv.m + 17,98 kv.m + 55,31 kv.m)	192.405	1.880	Poilsio	1988-1988	Rąstai	100	1/1
9	2016-06	Neringa Preilos g. Nr. 30.40 (verčių zona Nr. 28.3)	Dvi poilsio patalpos	75,74 (37,95 kv.m + 37,79 kv.m)	239.000	3.156	Poilsio	1980-1980 / 2012	Plytos	100	1/2
10	2016-04	Neringos sav., Neringa, Purvynės g. Nr. 1.10 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas	462,26	1.300.000	2.812	Poilsio	1930-1930/1996	Medis su karkasu	100	1
11	2015-09	Neringos sav., Neringa, Preilos g. Nr. 30.40 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio pastatas	481,00 (dalis iš 522,09 kv.m)	612.260	1.273	Poilsio	1980-1980 / 2014	Plytos	100	2
12	2015-07	Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 10.20 (verčių zona Nr. 28.3)	Du Poilsio pastatai / Sandėlis-pavėsinė / Kiemo aikštelė / Šulinys / Tvora	463,15 (233,09 kv.m. - poilsio pastatas; 230,06 kv.m - poilsio pastatas)	946.189	2.043	Poilsio / Pagalbinio ūkio / Kiti inžineriniai statiniai / Kiti inžiner. statin.(kiemo)	1973-1973 (233,09 kv.m. - poilsio pastatas); 1975-1975 (230,06 kv.m - poilsio pastatas, sandėlis - pavėsinė); 2005-2005 (kiemo aikštelė); 1965-1965 (šulinys); 2005-2005 (tvora)	Medis su karkasu	100	1
13	2015-06	Neringa Kalno g. Nr. 30.40 (verčių zona Nr. 28.2)	Keturi poilsio patalpos / Aptvėrimai / Kiemo aikštelė	127,36 (18,38 kv.m + 76,26 kv.m + 18,06 kv.m + 14,66 kv.m)	140.000	1.099	Poilsio / Kiti inžiner. statin.(kiemo)	1990-1990	Plytos	100	2 / 2
14	2015-05	Neringos sav., Neringa, L. Rėzos g. Nr. 20.30 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio pastatas	153,78	276.600	1.799	Poilsio	1997-2004	Plytos	100	1

Nr.	Sandorio data	Adresas	Objektas	Plotas, kv. m	Kaina, EUR	Kaina, EUR / kv. m	Paskirtis	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Sienos	Baigtumas, proc.	Aukštų skaičius
15	2015-01	Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio namai	262,96	275.000	1.046	Poilsio	1976-1976	Medis su karkasu	100	1
16	2014-04	Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio namai	265,81	167.979,61	632	Poilsio	1975-2013	Rąstai	45	1
17	2014-09	Neringos sav., Neringa, Taikos g. Nr. 10..20 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas	2.015,86	1.682.113	834	Poilsio	1966-1966 / 1995	Plytos	100	3
18	2014-02	Neringos sav., Neringa, Miško g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.2)	Poilsio namelis	155,56	150,602	968	Poilsio	1935-1935	Rąstai	100	1

Šaltinis: VĮ Registrų Centras ir NT Sandoriai.lt sandorių duomenų bazės




Iš VĮ Registrų centras duomenų bazės per šį laikotarpį atrinkti 18 sandorių. Atlikus pirkimo – pardavimo sandorių analizę, matyti, kad parduotų poilsio paskirties objektų bendras plotas svyruoja nuo 60,52 m² iki 2.015,86 m², objektų pardavimo kainos svyruoja nuo 140.000 Eur iki 1.682.113 Eur; 1m² pardavimo kainos svyruoja nuo 613 Eur/m² iki 3.663 Eur/m².

3.3.2. Informacija apie panašaus turto pasiūlą

Taip pat atlikome Poilsio pastatų pasiūlos kainų analizę Neringos savivaldybėje. Tiriant rinką, buvo išnagrinėti siūlomi parduoti panašūs objektai, kurie yra toje pačioje arba panašioje vietovėje, kaip ir vertinamas turtas. Turto vertintojas analizavo informaciją, surinktą iš nekilnojamojo turto skelbimų portalų (www.aruodas.lt; www.city24.lt; www.domoplius.lt; www.edomus.lt; www.ektornet.lt; www.turtas.lt; ir kt.). Atrinkti panašūs į vertinamą nekilnojamojo turto kompleksą pasiūlos objektai pateikti žemiau esančioje lentelėje.

LENTELĖ 6




Panašaus turto pasiūla Neringos savivaldybėje

Nr.	Parduodamo turto aprašymas	Parduodamo turto adresas	Pastato plotas, kv.m. /Sklypo plotas	Kaina Eur, (Eur/m²)	Parduodamo turto foto
1	<p>PARDUODAMAS 270 kv.m. NAMAS PERVALKOJE. NAMAS IR JO APLINKA: -Statybos metai: 1971; -Žemės sklypas 10 a.; -Namo tipas: rastinis / Karkasinis; -Aukštų skaičius: 2; -Parkavimas: vietos šalia namo; -Į būstą patenkama iš kiemo pusės; -Galimybė namui priklausančiame kiemelyje įsirengti pavėsinę. - Namas reikalauja rekonstrukcijos, yra galimybė pasidaryti projektą.</p> <p>IŠPLANAVIMAS IR ĮRENGIMAS: -Kambarių skaičius: 10; -Bendras plotas: 270 kv. m; -Būsto pirmame aukšte (138,44 kv. m) 2 miegamieji bei 2 san. mazgai, valgomasis, virtuvė, Spa zona -Antrame aukšte (130,51 kv. m) – 6 miegamieji bei 6 san. mazgai kiekvienam kambariui atskiras; -Mediniai langai; -Yra balkonas.</p> <p>KOMUNIKACIJOS: -Elektra; -Vietinis vandentiekis; -Vietinė kanalizacija.</p> <p>INFRASTRUKTŪRA IR SUSISIEKIMAS: Būstas prie pat Kuršių marių vos 130 m, gamta ramybė bei garantuotas poilsis. ~ 500 iki Pervalkos vos 1,43 km; ~ 3 km iki Arklių Rago; ~ 900 m iki Skirpsto kopos; ~ 960 m iki Karvaičių kopos; daugiau informacijos susitikimo metu.¹</p>	Pervalkos g. 35, Pervalka, Neringa	270,00 / 10 arai	270.000 (1.000)	
2	<p>PARDUODAMAS INVESTICINIS PROJEKTAS PREILOS PAPLŪDIMIO AIKŠTELĖJE PREILOJE, SMILTYNĖS G.</p> <p>SKLYPAS: Bendras plotas 8,13 a. Rekreacinės paskirties sklypas. Sklypas yra kraštinis, greta miško. Iki paplūdimio 83 m, ir 120 m. iki Baltijos jūros.</p> <p>PATALPOS: Bendras suplanuotas 12 patalpų pastato plotas - 550,17 kv.m.: pirmas aukštas: 6 komercinės nuo 49,14 iki 68,22 kv.m. ir mansardinis aukštas: 6 apartamentai nuo 34,4 iki 42,4 kv.m. Miesto vandentiekis ir kanalizacija. Yra parengtas rekonstrukcijos projektas ir išduotas statybos leidimas.²</p>	Nidos-Smiltynės pl., Preila, Neringos m.	550,17 / 8,13 arai	370.000 (673)	
3	<p>PARDUODAMAS KOTEDŽAS NIDOJE. Nidos centre, tikrajame senamiestyje, parduodamas 124 kv.m. kotedžas per tris aukštus. Tinkamas asmeniniam naudojimui, šeimos viešbučiui, investicijai.</p> <p>Nuomojant kambarius 6 mėn. per metus, atsipirkimas 7-8 m. ADRESAS – G. D. Kuverto g. 8, Nida; NAMAS IR JO APLINKA: -Statybos metai: 2005; -Namo tipas: mūrinis; -Buto aukštas: 1-3 iš 3; -Yra rūsys; -Parkavimas: vietos šalia namo; -Į butą patenkama iš kiemo pusės; -Galimybė namui priklausančiame kiemelyje įsirengti pavėsinę.³</p>	G. D. Kuverto g. 8, Nida, Neringa	123,61	299.500 (2.423)	

¹ <http://domo.plius.lt/skelbimai/parduodamas-gyvenamasis-namas-neringoje-pervalkos-g-3284537.html> (peržiūrėta 2016-12-23)

² <http://www.aruodas.lt/patalpos-neringoje-nidos-smiltynes-pl-parduodamas-investicinis-projektas-preilos-3-219779/> (peržiūrėta 2016-12-23)




³ <http://www.aruodas.lt/patalpos-neringoje-g-d-kuverto-g-parduodamas-kotedzas-nidoje-nidos-centre-3-219751/> (peržiūrėta 2016-12-23)

Nr.	Parduodamo turto aprašymas	Parduodamo turto adresas	Pastato plotas, kv.m. /Sklypo plotas	Kaina Eur, (Eur/m²)	Parduodamo turto foto
4	Parduodama dalis poilsio patalpų komplekso Neringoje, Juodkrantėje: parduodamos 56 poilsio patalpos, kurių plotai nuo 14.50 iki 90 kv. m., juose kambarių skaičius nuo 1 iki 3; Visose patalpose yra tualetų ir vonios kambarių; Pastatas yra dviejų aukštų su mansarda ir antresole bei rūsiu; Pastatas pastatytas valstybiniame žemės sklype, patalpoms priskirta 0,7803 ha bendro, iš valstybės nuomojamo sklypo dalis. Atstumai: ~ 1.2 km iki pajūrio; ~ 100 m iki Kuršių marių; ~ 17 km iki Naujosios perkėlos; ~ 28 km iki Nidos. ⁴	Kalno g., Juodkrantė, Neringa	1.754,00	1.400.000 (798)	
5	Parduodamas pastatas Juodkrantėje, Žaliojo kelio gatvėje. Pastato užstatymo plotas 355 kv.m. Pastatas yra išskirtinai ramioje vietoje, 100m nuo jūros, šalia kopų. Ideali vieta poilsio centro planavimui. Patogus asfaltuotas privažiavimas, šalia nėra kitų pastatų. Šalia objekto - didelė automobilių stovėjimo aikštelė. Suformuotas 11 arų sklypas. Projektuojamas poilsio centras su patalpų išplėtimu iki 600m2. Pirmame pastato aukšte planuojamos kavinės-restorano patalpos, antrame aukšte - poilsio kambarių patalpos. ⁵	Žaliasis kelias 3, Juodkrantė, Neringa	355,00 / 11,00 arai	500.000 (1.408)	
6	Parduodama žvejo tipo sodyba Nidos centre. Namų valdą sudaro gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas. Yra paruoštas rekonstrukcijos projektas pagal kurį seni pastatai rekonstruojami pritaikant šiuolaikiniais poreikiams. Gyvenamas namas rekonstruojamas į 190 kv.m., dviejų kotedžų pastatą o ūkinis pastatas į 80 kv.m. dviejų kotedžų pastatą. Jauki vieta, didelis sklypas. ⁶	Pamario g., Nida, Neringa	270.52 / 12,00 arai	600.000 (2.218)	

⁴ <http://www.aruodas.lt/patalpos-neringoje-kalno-g-parduodama-dalis-poilsio-patalpu-komplekso-3-217635/> (peržiūrėta 2016-12-23)

⁵ <http://www.aruodas.lt/patalpos-neringoje-zaliasis-kelias-parduodamas-pastatas-juodkranteje-zaliojo-3-111259/> (peržiūrėta 2016-12-23)


⁶ <http://domo.plius.lt/skelbimai/parduodamas-gyvenamasis-namas-neringoje-pamario-g-3341743.html> (peržiūrėta 2016-12-23)

Nr.	Parduodamo turto aprašymas	Parduodamo turto adresas	Pastato plotas, kv.m. /Sklypo plotas	Kaina Eur, (Eur/m²)	Parduodamo turto foto
7	Parduodama naujos statybos vila Juodkrantės gyvenvietėje. Pastate suformuoti trys dviejų kambarių, septyni vieno kambario apartamentai, kavinės patalpos su pagalbinėmis patalpomis. Vila naudojama kaip svečių namai. Geras įrengimas, jauki aplinka, yra terasos, balkonai, šalia Kuršių marios. ⁷	L. Rėzos g. Juodkrantė, Neringa	504,61 / 10,00 arai	810.000 (1.605)	
8	4 APARTAMENTAI centrinėje NIDOS dalyje ant MARIŲ KRANTO Naujai įrengti, pilnai paruošti apgyvendinimui. Erdvus kiemas automobilių parkavimui ir poilsio zonos pasisėdėjimui lauke. Yra galimybė įsigyti atskirai pagrindinį – 435.000 Eur ir pagalbinį pastatus – 355.000 Eur. Bendras plotas – 224,82 kv.m.; Gyvenamasis plotas – 195,08 kv.m.; Pagrindiniame name – 3 apartamentai; Pagalbiniam name – 1 apartamentas per du aukštus; Kiekvienas apartamentas su pasisėdėjimo vieta lauke; Didelis erdvus kiemas; 10 arų žemės nuomojama iš valstybės. PAGRINDINIO NAMO DALIS, 3 apartamentai: 1. apartamentas, I-ame aukšte: Miegamojo virtuvės poilsio zona – 26,1 kv.m.; Vonios kambarys – 3,1 kv.m.; 2. apartamentas, I-ame aukšte: Miegamojo virtuvės poilsio zona – 21,2 kv.m.; Vonios kambarys – 2,2 kv.m. 3. apartamentas, III-ame aukšte: Miegamieji – 20,9 kv.m ir 13,8 kv.m.; Virtuvės poilsio zona – 19,1 kv.m.; Vonios kambarys – 2,8 kv.m.; Po namu yra 8,2 kv.m rūsys. PAGALBINIO NAMO DALIS, 1 apartamentas per du aukštus: I –ame aukšte Svetainė, bendras kambarys – 26,2 kv.m.; Virtuvės zona – 9,98 kv.m.; Vonios kambarys – 3,79 kv.m. II –ame aukšte: Miegamasis – 21,2 kv.m.; Virtuvės poilsio zona – 21,88 kv.m.; WC – 2,83 kv.m.; Ūkinis sandėliukas - 0,45 kv.m. VIETA IR INFRASTRUKTŪRA: Apartamentai Nidos centre, ant marių kranto; Geras privažiavimas, puikus susisiekimas; Ant marių kranto; 1 km iki Parnidžio kopos; 1,5 km iki jūros; 450 m iki autobuso stotelės. ⁸	Nida, Neringa	224,82 / 10,00 arai	790.000 (3.514)	
9	Naujos statybos penkių kambarių vila Pervalkos gyvenvietėje šalia miško ir Kuršių marių. Namui priklauso 9,7 aro žemės sklypas. Kokybiškas įrengimas, moderni autonominio šildymo sistema, yra židiny, pirties patalpa. ⁹	Pervalkos g., Neringa	134,20 / 9,70 arai	449.500 (3.349)	

⁷ <http://domo.plius.lt/skelbimai/parduodamas-gyvenamasis-namas-neringoje-l-rezos-g-2935997.html> (peržiūrėta 2016-12-23)

⁸ <http://domo.plius.lt/skelbimai/parduodamas-gyvenamasis-namas-neringoje-2814468.html> (peržiūrėta 2016-12-23)

⁹ <http://www.ober-haus.lt/namas-pardavimas-neringos-m.-neringos-sav.-klaipedos-apskritis,3469956> (peržiūrėta 2016-12-23)

Nr.	Parduodamo turto aprašymas	Parduodamo turto adresas	Pastato plotas, kv.m. /Sklypo plotas	Kaina Eur, (Eur/m ²)	Parduodamo turto foto
10	Parduodami poilsio namai Neringoje. Gyvenamosios paskirties pastatų plotas 233 kv.m. sklypo plotas 0,15 ha. Komunikacijos: elektra, ryšiai, wc, vanduo, kanalizacija. Gera vieta šalia miško. ¹⁰	Neringa	233,00 / 15,00 arai	724.050 (3.108)	

Iš nekilnojamojo turto skelbimų portalų atrinkti 10 sąlyginai panašių į vertinamą nekilnojamąjį turtą siūlomi parduoti objektai. Atlikus panašių į vertinamą nekilnojamojo turto kompleksą poilsio pastatų pasiūlos analizę, matyti, kad siūlomos poilsio pastatų kainos svyruoja nuo 270.000 Eur iki 1.400.000 Eur, kuomet bendras pastatų / patalpų plotas svyruoja nuo 123,61 m² iki 1.754,00 m², 1m² kainos svyruoja nuo 673 Eur/m² iki 3.514 Eur/m².

3.3.3. Informacija apie panašaus turto nuomos sandorius

Siekiant nustatyti vertinamo turto rinkos vertę, taip pat atlikome VĮ Registrų centras duomenų bazėje poilsio pastatų nuomos sandorių analizę Neringos miesto savivaldybėje per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo dienos, t.y. per laikotarpį nuo 2014 metų sausio mėnesio iki 2016 metų gruodžio mėnesio. VĮ Registrų centras duomenų bazėje suformuota užklausa apie poilsio pastatų nuomos sandorius pateikta žemiau esančiame paveiksle. Kaip matyti iš pateikto paveikslo, poilsio pastatų nuomos sandorių Neringos savivaldybėje beveik nefiksuoja (per analizuojamą laikotarpį užfiksuotas vos 1 nuomos sandoris).

¹⁰ <http://domo.plius.lt/skelbimai/parduodamos-kitos-patalpos-neringoje-2685144.html> (peržiūrėta 2016-12-23)

PAVEIKSLAS 10

Nuomos sandorių užklausa VĮ Registrų centras

Jūsų pasirinkti parametrai: Neringos sav., sandorio objektai - Past, turto paskirtis - Poilsio, sandorio tipas - Nuoma, įsigytas plotas 70 ... 1000, statybos pabaigos metai 1900 ... 1980, baigtumas 100 ... 100, sandorio data 2014-01 ... 2016-12

Pagal Jūsų nurodytus parametrus rasta sandorių: 1

Pateikti iki 25 naujausių sandorių (kaina už vieną užklausą): ☐

Pateikti iki 50 naujausių sandorių (kaina už dvi užklausas): ☐

Grįžti į paiešką: ☒

Vykdyti

Atsižvelgiant į vertinamo nekilnojamojo turto komplekso pastatų 1C1Ž ir 2C1Ž registruotą pagrindinę naudojimo paskirtį (mokslo), taip pat atlikome VĮ Registrų centras duomenų bazėje įregistruotų mokslo paskirties pastatų nuomos sandorių, įvykusių Neringoje analizę, per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo dienos, t.y. per laikotarpį nuo 2014 metų sausio mėnesio iki 2016 metų gruodžio mėnesio. Atlikus analizę, matome, kad per šį laikotarpį VĮ Registrų centras duomenų bazėje nebuvo registruoti mokslo paskirties nuomos sandoriai.

4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

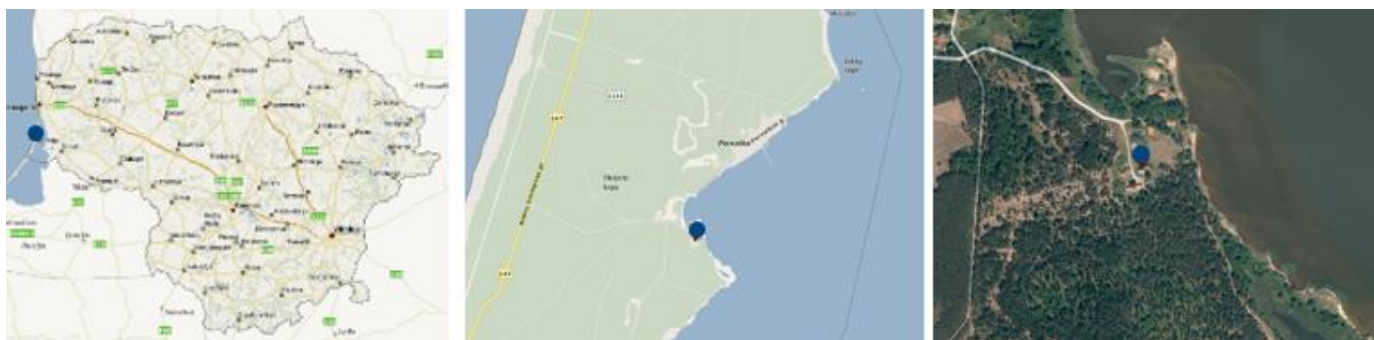
4.1. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA

4.1.1. Vertinamo objekto lokacija mieste

Nagrinėjamas nekilnojamas turtas yra Neringos savivaldybėje.

PAVEIKSLAS 11

Objekto lokalizacija



Žemėlapis: <http://www.maps.lt/>

Neringa – miestas Kuršių nerijoje, tarp Baltijos jūros ir Kuršių marių (vakarinė pakrantė); kurortas. Tai pats ilgiausias (apie 50 km) ir labiausiai į vakarus nutolęs miestas Lietuvoje. Miestas administraciškai yra Neringos savivaldybė, jis apima didžiąją dalį Kuršių nerijos, jo administracinis centras - Nida. Kuršių nerijos nacionalinis parkas. Miestas užimama 94,4 kv. km.). Remiantis išankstiniais Lietuvos statistikos departamento duomenimis šių metų liepos 1 d. Neringos savivaldybė skaičiavo virš 3 tūkstančių gyventojų (Lietuvoje viso gyventojų 2.869.690).

Didžiausią dalį Neringos teritorijos sudaro miškai (83,9 %), keliai – 1,7 %, užstatyta teritorija – 0,7 %, vandenys – 0,01 %, žemės ūkio naudmenos – 0,2 %, kita žemė – 13,5 %. Iš pietų į šiaurę išsidėsčiusios kelios gyvenvietės – Nida (prie jos Purvynė ir Skruzdynė), Preila, Pervalka, Juodkrantė (prie jos buvę Karvaičiai), Alksnynė. Iš rytų miestą skalauja Kuršių marios (krantas labai vingiuotas), iš vakarų – Baltijos jūra. Visas miestas yra Kuršių nerijos nacionaliniame parke.

Neringa – ypač populiari poilsio vieta. Čia yra daug aukštų smėlio kopų, Juodkrantėje – Raganų kalnas, Nidoje – Parnidžio kopa. Neringą aplanko daug turistų ne tik iš Lietuvos, bet ir iš kitų šalių, ypač – iš Vokietijos (iki Antrojo pasaulinio karo čia gyveno daug vokiečių, po karo turėjusių palikti gimtąsias žemes).

2016 m. pradžioje Neringos savivaldybėje veikė 226 ūkio subjektų iš kurių daugiausiai registruotų buvo apgyvendinimo bei maitinimo, didmeninės ir mažmeninės prekybos, žemės ūkio, miškininkystės, žuvininkystės, transporto ir aptarnavimo sferose. Neringos savivaldybėje 2016 m. liepos mėn. pabaigoje buvo registruotas 3,2% nedarbo lygis, o bedarbių skaičius mieste siekė 65 asmenis.

LENTELĖ 7

Veikiantys ūkio subjektai 2016 metų pradžioje | vnt.

	Lietuvos Respublika	Neringos sav.
Iš viso pagal ekonomines veiklos rūšis	99.200	226
Žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė	2.315	24
Kasyba ir karjerų eksploatavimas	123	-
Apdirbamoji gamyba	7.699	7
Elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas	1.053	1
Vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas	401	3
Statyba	7.315	14
Didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas	25.178	25
Transportas ir saugojimas	7.605	21
Apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla	3.441	49
Informacija ir ryšiai	3.303	4
Finansinė ir draudimo veikla	782	-
Nekilnojamojo turto operacijos	4.535	11
Profesinė, mokslinė ir techninė veikla	10.055	11
Administracinė ir aptarnavimo veikla	3.243	12
Viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas	522	2
Švietimas	3.917	4
Žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas	3.190	4
Meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla	3.792	14
Kita aptarnavimo veikla	10.731	20

Šaltinis: <http://www.stat.gov.lt/>

Iš Klaipėdos Neringa tiek lengvaisiais automobiliais, tiek autobusais pasiekama „Smiltynės perkėlos“ keltais, kurių eismas reguliarus, su trumpais intervalais. Išilgai Neringos eina kelias 167. Neringoje kursuoja vietinio susisiekimo autobusai Smiltynė - Juodkrantė - Pervalka - Preila – Nida, taip pat tarp miestinių maršrutai Vilnius – Nida, Kaunas – Nida, Klaipėda – Nida, Karaliaučius – Nida. Mieste veikia kelios kompanijos teikiančios taksi paslaugas. Dalis Nidos lankytojų bei poilsiautojų atvyksta lėktuvais (į Tarptautinį Palangos oro uostą ar į kitus oro uostus o iš jų kitomis transporto priemonėmis) bei „DFDS Seaways“ keltų linijomis. Taip pat vasaros sezono metu reguliariais reisais Klaipėda - Juodkrantė - Nida - Juodkrantė - Klaipėda du kartus dienoje kursuoja greitaeigis keleivinis laivas "Smiltynė". Neringoje gausų įvairiausių pramogų, pažintinių bei sveikatingumo takų, sporto užsiėmimų, žūklės, paukščių stebėjimo pramogų, SPA paslaugų ir dar daug kitų, išvystytas apgyvendinimo sektorius.

4.1.2. Vertinamo Objekto aplinka

Vertinamas Objektas yra Neringos miesto savivaldybėje, Pervalkoje, apie 2,5 km atstumu nuo Nidos – Smiltynės pl., 3 km atstumu nuo jūros, ant paties Kuršių marių kranto. Pervalka – gyvenvietė Kuršių nerijoje, Neringos savivaldybėje, 5 km į šiaurę nuo Preilos ir 15 km į pietus nuo Juodkrantės, prie Kuršių marių Pervalkos įlankoje. Pervalka skaičiuoja vos 2 dešimtis gyventojų. Šiaurinis įlankos kyšulys yra Arklių ragas, pietinis - Pervalkos ragas. Į gyvenvietę veda 2211 privažiuojamasis kelias prie Pervalkos nuo kelio 167 Smiltynė - Nida.

Nors ir labai nedidelė, gyvenvietė turi pilnai išvystytą poilsinį sektorį – yra keletas poilsio, svečių namų (pvz., poilsio namai „Vilnis“, poilsio namai „Agila“, vila „Baldininkas“, poilsio namai „Vila Artvė“, svečių namai „Žvejo sodyba“ ir kiti), kuriose teikiamos paslaugos ir aktyviam poilsiui (dviračių nuoma, lauko teniso kortai ir kt.), veikia kavinės.

Artimiausioje aplinkoje gausu žalumos, objektas yra atokiau nuo gyvenvietės, visai greta yra marios, Pervalkoje dominuoja 1-2 aukštų poilsiniai pastatai.

PAVEIKSLAS 12

Artimiausia Objekto aplinka bei teritorija



4.1.3. Pasiekiamumas

Vertinamo Objekto lokacija nėra ypač patogi lankytojams ar poilsiautojams atvykstantiems visuomeniniu transportu, tačiau laikomas pakankamu. Pervalkoje kursuoja vietinio susisiekimo autobusai Smiltynė - Juodkrantė - Pervalka - Preila – Nida, jų maršrutai yra reguliarūs, kursuoja vidutiniškai kas valandą. Be to galima pasinaudoti Neringos mieste taksi paslaugas teikiančiomis kompanijomis, taip pat labai populiarios yra kelionės dviračiais (tiek savais, tiek nuomotais).

Objekto pasiekiamumas individualiu transportu vertinamas kaip geras. Poilsio namai yra apie 2,5 km atstumu nuo Nidos – Smiltynės pl. Privažiuojamasis kelias 2211 yra dviejų juostų dvipusio judėjimo kelias. Vertinamas Objektas yra prie Pervalkos g. – pagrindinės gyvenvietės gatvės, kurioje nėra kelio eismo ženklų ribojančių tiesioginį patekimą į Objekto teritoriją. Vertinamo Objekto teritorija yra labai erdvi, su plačiomis žaliomis zonomis. **Objekto parkavimo galimybės vertinamos kaip labai geros.**

4.1.4. Matomumas bei pėsčiųjų srautai

Vertinamo Objekto matomumas nuo Pervalkos g. vertinamas kaip ribotas. Objektas yra atokiau nuo pagrindinės gatvės, aplinkoje pastatai išsidėstę gana dideliais atstumais, neužstoja vienas kito, teritorija erdvi.

Objekto lokacija nedidelės gyvenvietės pakraštyje, apsupta miško, todėl gyventojų, turistų bei poilsiautojų pėsčiųjų srautai nėra gausūs.

Bendrai, Objekto lokacija yra ypač palanki poilsio paskirtiems objektams – rami, gausi žalumos aplinka visai arti marių, patogus pasiekiamumas bei susisiekimas su kitomis Neringos dalimis, saugus parkavimas ir kita.

4.2. VERTINAMO TURTO IDENTIFIKAVIMAS, TEISINIS REŽIMAS, APRAŠYMAS BEI INDIVIDUALŪS POŽYMAI

4.2.1. Vertinamo turto identifikavimas

Vertinamas Objektas: Nekilnojamojo turto kompleksas, esantis 0,9599 ha ploto iš valstybės nuomojamame žemės sklype (unikalus Nr. 2301-0003-0021, kadastrinis Nr. 2301/0003:21 Neringos m.k.v.), adresu Neringa, Pervalkos g. 37. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis, bei Namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis (pilni 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai Registro Nr. 50/122014 ir Registro Nr. 23/286 ir Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 kopija pateikiami ataskaitos prieduose).

LENTELĖ 8

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr. (kadastrinis Nr.)	Plotas, ilgis, tūris	Nuosavybė
Pastatai ir statiniai, adresu Neringa, Pervalkos g. 37			
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1ž *	2395-3000-1029	183,03 kv. m	Nuosavybės teisė. LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Turto patikėjimo teisė: Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1ž *	2395-3000-1018	115,35 kv. m	
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1ž	2395-3000-1048	25,00 kv. m	
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3	2395-3000-1034	-	

* Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui.

4.2.2. Vertinamo turto teisinis režimas, aprašymas ir individualūs požymiai

Vertinamo turto teisinis režimas ir aprašymai pateikiami žemiau esančiose lentelėse. Lentelėse esanti informacija apie vertinamą turtą yra nurodyta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis, bei Namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis (pilni 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai reg. Nr. 50/122014, 23/286 ir Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 pateikti ataskaitos prieduose). Vertintojai taip pat naudojo Užsakovo pateiktomis žemės sklypo plano kopija bei kita informacija apie vertinamą nekilnojamojo turto kompleksą. 2016-12-22 nagrinėjamas NT buvo apžiūrėtas vietoje, nufotografuotas, buvo daromi teritorijos, pastatų išorės, vidaus patalpų foto įrašai (pastaba: detalios foto fiksacijos yra pateiktos ataskaitos prieduose).

LENTELĖ 9

Pastatas 1C1ž

Foto	
Adresas	Neringa, Pervalkos g. 37
Registro Nr.	50/122014
Nekilnojamasis daiktas	Pastatas - Praktikų bazė
Unikalus Nr.	2395-3000-1029
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Mokslo
Pažymėjimas plane	1C1ž
Statybos metai	1953-1953
Baigtumo procentas	100 %
Aukštai	1
Bendras plotas	183,03 kv. m
Pagrindinis plotas	137,43 kv. m
Tūris	583 kub. m
Užstatytas plotas	143,00 kv. m
Kadastro duomenų nustatymo data	2000-03-09
Nuosavybė	Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31 1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522 1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas 2000-04-03 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 752 2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243 Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31 1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522 1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas 2000-04-03 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 752 2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Apibūdinimas	Pamatai: betonas. Sienos: medis su karkasu. Perdanga: medis. Stogas: šiferio. Pertvaros: medinės. Grindys: linoleumas, plytelės. Sienos: medinės dailylentės, tapetai, plytelės. Langai: mediniai. Dury: medinės. Šildymas: krosninis. Vandentiekis: vietinis. Nuotekų šalinimas: vietinis. Dujos: Nėra.
Pastato vidaus plotų eksplikacija	<u>1-as aukštas</u> : koridorius (1-1) - 10,26 kv.m, kambarys (1-2) - 14,74 kv.m, poilsio kambarys (1-3) - 42,22 kv.m, virtuvė (1-4) - 15,29 kv.m, kambarys (1-5) - 9,71 kv.m, kambarys (1-6) - 11,44 kv.m, kambarys (1-7) - 11,44 kv.m; <u>Mansarda</u> : poilsio kambarys (1-8) - 15,42 kv.m, sandėlis (1-9) - 6,51 kv.m, kambarys (1-10) - 15,12 kv.m, kambarys (1-11) - 17,34 kv.m sandėlis (1-12) - 13,54 kv.m.
Būklė	Bendra pastato bei patalpų būklė yra patenkinama. Turto apžiūros metu nustatyta, kad pastatas tinkamas poilsio / apgyvendinimo veiklai.
Pastabos	Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane - 1K1ž. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastato 1C1ž buvusi paskirtis - poilsio, buvęs pavadinimas - Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastato vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastate 1C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsiui.


LENTELĖ 1

Pastatas 2C1ž

Foto	
Adresas	Neringa, Pervalkos g. 37
Registro Nr.	50/122014
Nekilnojamasis daiktas	Pastatas - Praktikų bazė
Unikalus Nr.	2395-3000-1018
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Mokslo
Pažymėjimas plane	2C1ž
Statybos metai	1974-1974
Baigtumo procentas	100 %
Aukštai	1
Bendras plotas	115,35 kv. m
Pagrindinis plotas	54,49 kv. m
Tūris	382 kub. m
Užstatytas plotas	80.00 kv. m
Kadastro duomenų nustatymo data	2000-03-09
Nuosavybė	<p>Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555</p> <p>Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31</p> <p>1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522</p> <p>1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas</p> <p>2000-04-03 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 752</p> <p>2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT</p> <p>2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453</p> <p>2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558</p>
Kitos daiktinės teisės	<p>Turto patikėjimo teisė</p> <p>Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243</p> <p>Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31</p> <p>1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522</p> <p>1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas</p> <p>2000-04-03 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 752</p> <p>2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT</p> <p>2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453</p> <p>2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558</p>
Apibūdinimas	<p>Pamatai: betonas. Sienos: medis su karkasu. Perdanga: medis. Stogas: čerpių. Pertvaros: medinės.</p> <p>Grindys: linoleumas, plytelės. Sienos: medinės dailylentės, tapetai, plytelės. Langai: mediniai. Durys: medinės. Šildymas: krosninis. Vandentiekis: vietinis. Nuotekų šalinimas: vietinis. Dujos: Nėra.</p>
Pastato vidaus plotų eksplikacija	<p><u>1-as aukštas</u>: koridorius (1-1) - 1,47 kv.m, virtuvė (1-2) - 9,66 kv.m, salė (1-3) - 18,27 kv.m, pirtis (1-4) - 3,66 kv.m, koridorius (1-5) - 6,85 kv.m, išvietė (1-6) - 1,04 kv.m, išvietė (1-7) - 1,17 kv.m, išvietė (1-8) - 1,30 kv.m, baseinas (1-9) - 10,49 kv.m, koridorius (1-10) - 3,81 kv.m, sandėlis (1-11) - 1,91 kv.m;</p> <p><u>Mansarda</u>: poilsio kambarys (1-12) - 8,58 kv.m, kambarys (1-13) - 8,82 kv.m, kambarys (1-14) - 11,02 kv.m, kambarys (1-15) - 7,80 kv.m, koridorius (1-16) - 6,52 kv.m, sandėlis (1-17) - 12,98 kv.m.</p>
Būklė	Bendra pastato bei patalpų būklė yra patenkinama. Turto apžiūros metu nustatyta, kad pastatas tinkamas poilsio / apgyvendinimo veiklai.
Pastabos	<p>Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastato 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvęs pavadinimas – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastato vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastate 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsiui.</p>

LENTELĖ 2

Pastatas 3I1ž

Foto	
Adresas	Neringa, Pervalkos g. 37
Registro Nr.	50/122014
Nekilnojamasis daiktas	Pastatas - Ūkinis pastatas
Unikalus Nr.	2395-3000-1048
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Pagalbinio ūkio
Pažymėjimas plane	3I1ž
Statybos metai	1973-1973
Baigtumo procentas	100 %
Aukštai	1
Tūris	56 kub. m
Užstatytas plotas	25,00 kv. m
Kadastro duomenų nustatymo data	2000-03-09
Nuosavybė	Nuosavybės teisė. Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31 1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522 1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas 2000-04-03 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 752 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243 Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31 1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522 1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas 2000-04-03 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 752 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Apibūdinimas	Pamatai: betonas. Sienos: medis su karkasu. Durys: medinės.
Būklė	Bendra pastato bei patalpų būklė yra patenkinama.

LENTELĖ 3


Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (k1-k3)

Foto	
Adresas	Neringa, Pervalkos g.37
Registro Nr.	50/122014
Nekilnojamasis daiktas	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai
Aprašymas / pastabos	kiemo aikštelė, šuliny
Unikalus Nr.	2395-3000-1034
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)
Pažymėjimas plane	k1-k3
Statybos metai	1954-1974
Baigtumo procentas	100 %
Kadastro duomenų nustatymo data	2000-03-09
Nuosavybė	Nuosavybės teisė. LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555. Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31 1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522

	1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas 2000-04-03 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 752 2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Kitos daiktinės teisės	Turto patikėjimo teisė Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243 Įregistravimo pagrindas: 1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31 1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522 1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas 2000-04-03 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 752 2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT 2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453 2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Būklė	Bendrai pastato būklė patenkinama.

LENTELĖ 10

Žemės sklypas

Žemės sklypo planai (ištraukos iš Lietuvos kadastro žemėlapių)			
Nekilnojamas daiktas	Žemės sklypas		
Adresas	Neringa, Pervalkos g. 37		
Registro Nr.	23/286		
Unikalūs numeris	2301-0003-0021		
Kadastrinis numeris	2301/0003:21 Neringos m. k.v.		
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita		
Naudojimo būdas	Visuomeninės paskirties teritorijos		
Žemės sklypo plotas	0,9599 ha		
Užstatyta teritorija	0,0265 ha		
Kitos žemės plotas	0,9334 ha		
Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus		
Kadastro duomenų nustatymo data	2002-08-10		
Nuosavybė	Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Įregistravimo pagrindas: 2000-12-15 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 3063 2001-07-12 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 1750		
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927 Įregistravimo pagrindas: Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.		
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis Panaudos gavėjas: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243 Įregistravimo pagrindas: 2001-05-30 Panaudos sutartis Nr. 19 Plotas: 0,9599 ha		
Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos	XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai Plotas: 0,9599 ha VI. Elektros linijų apsaugos zonos Plotas: 0,003 ha		
Registro pastabos ir nuorodos	Statiniai - Registro Nr. 50/122014.		
Žemės sklypo apibūdinimas	Žemės sklypas netaisyklingos daugiakampio formos, sąlyginai lygaus reljefo. Rytuose žemės sklypas orientuotas į Kuršių marių pakrantę, vakaruose – ribojasi su šalia esančiu poilsio pastatų kompleksu, pietuose – su mišku. Sklypo vakarinėje pusėje pastatyti vieno aukšto pastatai, pritaikyti poilsio veiklai. Teritorija erdvi, neaptvirta.		

Žemės sklypo planas, platesnė informacija apie pastatų konstrukcinius elementus bei parametrus, nekilnojamųjų daiktų lokaciją teritorijoje (išdėstymo schemas), kitų statinių, inžinierinių statinių charakteristikos pateikiamos nekilnojamojo turto objektų Namų valdos techninės apskaitos byloje ataskaitos prieduose.

4.3. VERČIŲ ZONA

Pagal Valstybės įmonės Registrų centras parengtą verčių zonų žemėlapi, vertinamas turtas yra verčių zonoje Nr. 28.3. Remiantis VĮ Registrų Centras 2016 metais parengta Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis Nr. Ž/2015-23-13 ir ST/2015-23-11¹¹, verčių zona Nr. 28.3 aprašoma:

„Zona 28.3 – Preilos ir Pervalkos gyvenvietės. Tai mažai apgyvendinta Neringos dalis, kurioje pagrindinis nekilnojamas turtas – poilsio pastatai, todėl šioms teritorijoms suformuota atskira zona.“

PAVEIKSLAS 13

Verčių zona Nr. 28.3



Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/masvert/zona_new.jsp?zove_id=18526&zove_data_id=14&stv_data_id=26,
<http://www.regia.lt/map/neringos?lang=0#>

4.4. ESAMA TURTO BŪKLĖ

Neringos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendiniai. Remiantis 2012 m. rugsėjo 21 d. Nr. T1-164 Neringos savivaldybės tarybos patvirtintu Neringos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano reglamentais¹², vertinimo Objektas patenka į **visuomeninės paskirties teritorijos / rekreacinės teritorijos (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos)** zoną.

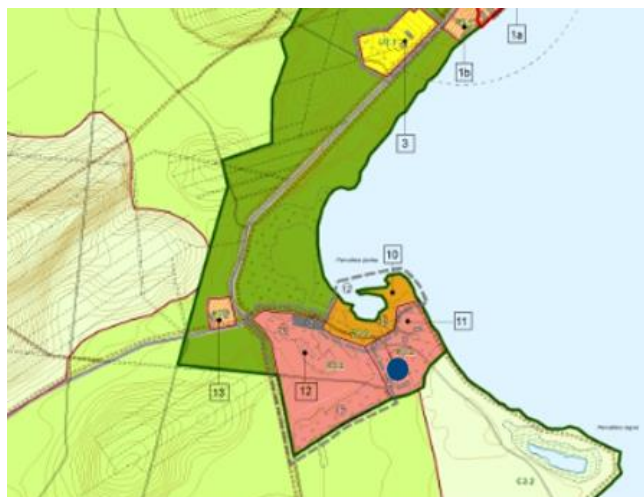
Žemiau esančiame paveiksle pateikiame ištrauką, bei paaiškinimus apie teritoriją, kurioje lokalizuotas vertinimo Objektas iš 2012 m. rugsėjo 21 d. Nr. T1-164 Neringos savivaldybės tarybos patvirtintu Neringos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano.

¹¹ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=113&ver=50> (peržiūrėta 2016-12-23)

¹² <http://neringa.lt/go.php/Bendrasis-planas15967> (peržiūrėta 2016-12-23)

PAVEIKSLAS 14

Nagrinėjama teritorija Neringos savivaldybės teritorijos 2012 m. bendrajame plane



VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS /
REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS)

VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS

11. Rekreacinė – visuomeninė teritorija prie Pervalkos įlankos

Funkcinio prioriteto zona: rekreacinio prioriteto

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

- 1) prioritetinis naudojimo būdas – visuomeninės teritorijos;
- 2) prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio(stacionaraus) poilsio pastatų statyba.

Tvarkymo priemonės: remontas, reglamentuota rekonstrukcija.

Užstatymo tankumas: iki 10%.

Užstatymo aukštingumas: 1 aukštas su mansarda.

Užstatymo aukštis: iki 8,5 m.

Kiti reikalavimai: 1) pastatų architektūrinis charakteris turi būti priderintas prie etnokultūrinio paveldo pastatų architektūrinio charakterio; 2) būtina išsaugoti esamus želdynų plotus ir erdves ramiam poilsiui bei žaidimų ir sporto aikštelėms; turi būti įrengta želdinių juosta, vizualiai izoliuojanti Kuršių buities muziejaus po atviru dangumi ekspoziciją nuo kitų tvarkymo zonos erdvių ir pastatų.

Šaltinis: <http://neringa.lt/go.php/Bendrasis-planas15967>

4.5. GERIAUSIAS TURTO PANAUDOJIMAS, PLĖTROS GALIMYBĖ IR ALTERNATYVUS PANAUDOJIMAS

Geriausias turto panaudojimas – tai terminas, vartojamas Tarptautiniuose Vertinimo Standartuose, ir suprantamas turto vertintojų bendruomenėje. Tarptautiniai Vertinimo Standartai (TVS 2013) pateikia tokį apibrėžimą:

„Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas.“

„Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto panaudojimui. Turto geriausias panaudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek kitoks galimas jo panaudojimas. Geriausias panaudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.“¹³

„Nustatant geriausią turto panaudojimą:

- a) nustatoma, ar toks panaudojimas yra įmanomas, ar atsižvelgiama į tai, ar rinkos dalyviai laikys jį racionalių;
- b) pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus, pvz., teritorijos planavimo sprendinius;
- c) atsižvelgiant į reikalavimą, kad turto panaudojimas būtų finansiškai įvykdomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisiškai leidžiamas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui didesnę už esamą grąžą, įvertinus turto naudojimo paskirties pakeitimo išlaidas.“¹⁴

Europos Vertinimo Standartai (EVS 2012) pateikia tokį geriausio turto panaudojimo apibrėžimą:

„Geriausias turto panaudojimas (highest and best use) - Nauda, galima vertės nustatymo dieną, siūlanti aukščiausią vertę remiantis racionaliais lūkesčiais.“

Išvada dėl vertinamo turto geriausio panaudojimo:

Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui, taip pat atsižvelgiant į vertinamo turto buvimo vietą, Neringos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano reglamentus, Vertintojo

¹³ Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 32 punktas;

¹⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 34 punktas;

nuomone, turto vertės nustatymo dieną (2016-12-22) **geriausias vertinamo turto panaudojimas** yra poilsio paskirčiai.

Išvada dėl plėtros galimybių ir alternatyvaus panaudojimo:

Vertinimo metu ataskaitos Užsakovas nepateikė dokumentų, kuriuose būtų numatyta / galima objekto plėtra, taip pat vertintojas neturėjo viešai prieinamų dokumentų apie vertinamo nekilnojamojo turto plėtros galimybes.

Kadangi vertinamo nekilnojamojo turto esamas naudojimas, nustatytas vertinamo nekilnojamojo turto apžiūros dieną, t.y. 2016-12-22, atitinka maksimalų ir geriausią panaudojimą, alternatyvūs turto panaudojimo būdai nėra tikslingi.

4.6. TEIGIAMOS IR NEIGIAMOS ĮTAKOS TURTO VERTEI TURINTYS VEIKSNIAI

Veiksniai turintys teigiamos įtakos turto vertei:

- Objektas yra prestižiniame Lietuvos kurorte. Neringa yra nuošalus, gana uždaras, kurortas, mėgiamas ne tik Lietuvos, bet ir užsienio poilsiautojų;
- Rami vieta (šalia Kuršių marių), su pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra;
- Vertinami pastatai yra optimalaus dydžio.

Veiksiai turintys neigiamos įtakos turto vertei:

- Trumpas vasaros sezonas, vos trys mėnesiai;
- Didelė apgyvendinimo paslaugas teikiančių įmonių / gyventojų konkurencija;
- Teritorija neaptverta, kas gali įtakoti pėsčiųjų srautus per Objekto teritoriją;
- Pastatai renovuoti.

5. VERTINIMO METODOLOGIJA

5.1. SĄVOKOS, TERMINAI IR APIBRĖŽIMAI

Šioje ataskaitoje turto vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (TVVPĮ) 21 straipsnyje nustatyta tvarka. Šis vertinimas atliktas prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu, Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (TVVPĮ), Turto ir verslo vertinimo metodika (Metodika), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS), Europos vertinimo standartais (EVS), Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais (TFAS).

Pagrindinės naudojamos sąvokos, pateiktos pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnį (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139):

„Turto arba verslo vertinimo paslaugos Užsakovas (toliau – Užsakovas) – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.“

„Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.“

„Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.“

„Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių Objektas.“

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

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

„Turto ir verslo vertinimo metodika – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka.“

„Turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.“

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

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

„Privalomasis turto arba verslo vertinimas – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.“

„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 ekonominę naudingumą tam tikram naudotojui.“

„Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą.“

Pagrindinės naudojamos sąvokos, pateiktos pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos I Skyriaus „Bendrosios nuostatos“ 2 punktą (Žin. 2012, Nr. 50-2502):

„Tarptautiniai vertinimo standartai – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.“

„Europos vertinimo standartai – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.“

Pagrindinės naudojamos sąvokos, pateiktos pagal Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2013):

„Kaina yra už turtą prašoma, siūloma ar mokama pinigų suma. Dėl konkretaus pirkėjo ar pardavėjo finansinių galimybių, motyvų ar ypatingų (specifinių) interesų kaina gali skirtis priklausomai nuo to turto kitiems asmenims teikiamos vertės.“

„Vertė nėra faktas; vertė yra nuomonė apie:

- a) labiausiai tikėtiną kainą, kuri galėtų būti mokama už turtą sudarius turto mainų sandorį;
- b) nuosavybės teisių į turtą suteikiamą ekonominę naudą.

Mainų vertė yra hipotetinė kaina. Pagal vertinimo tikslą pasirenkama hipotezė, kuria remiantis nustatoma ši vertė. Vertė turto savininkui yra apskaičiuota nauda, kurią jis gauna naudodamasis nuosavybės teisėmis į turtą.“

„Rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą ar įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto ar įsipareigojimų tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

„Specialioji prielaida – prielaida, pagal kurią yra pripažįstami faktai, besiskiriantys nuo vertės nustatymo dieną esamų faktų, arba kuriuos tipinis rinkos dalyvis vertės nustatymo dieną nepadarytų.“

„Vertės nustatymo diena – diena, kurią galioja nustatyta vertinamo turto vertė. Vertės nustatymo diena taip pat apima laiką, kuriuo ji taikoma, jei turto vertė reikšmingai pasikeičia ir per dieną.“

Europos vertinimo standartuose (EVS 2016) pateikiamas toks patvirtintas rinkos vertės sąvokos apibrėžimas:

*“**Market Value** - The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.”*

Europos vertinimo standartuose (EVS 2012) pateikiamas toks patvirtintas rinkos vertės sąvokos apibrėžimas:

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

Ataskaitoje **rinkos vertė** suprantama taip, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), t.y. **“Turto arba verslo rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.”**

5.2. VERTINIMO YPATYBĖS, VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI

Šis individualus neprivalomasis vertinimas atliekamas Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 21 straipsnyje nustatyta tvarka. Vertinimas atliktas prisilaikant vertintojo profesinės etikos reikalavimų, vadovaujantis Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu, Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (TVVPĮ), Turto ir verslo vertinimo metodika (Metodika), Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS) ir Europos vertinimo standartais (EVS).

Vertinimo tikslas - VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetų..

Vertinimas atliekamas vadovaujantis Turto vertinimo metodika bei prisilaikant Tarptautinio vertinimo standartų komiteto (2011) Bendraisiais standartais (101-asis TVS, 102-asis TVS, 103-asis TVS) ir 230-uoju TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“.

Pagal TVS *vertinimo pagrindas* (nuostata dėl pagrindinių vertinimo prielaidų, TVS pagrindai, 26-29 punktai) gali būti trijų pagrindinių kategorijų. Rinkos vertė priskiriama Pirmajai kategorijai, kuri parodo “labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė kaip ji apibrėžta šiuose standartuose.”¹⁵

¹⁵ Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS pagrindai, 28 punktas.

Turtas vertinamas rinkos vertės pagrindu. Tad turto vertinimo pagrindinė prielaida yra užsakovui aktuali disponuojamo turto **vertė rinkoje**. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 10 punktu rinkos vertė apibrėžiama „<...> **turto arba verslo rinkos vertė - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veiktų dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų** <...>“.

Analogiškai **rinkos vertės** apibrėžimai pateikti tiek Europos vertinimo standartuose (EVS), tiek Tarptautiniuose vertinimo standartuose (TVS).

„<...> Turto **rinkos vertė** atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. 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<...>“.¹⁶

„<...> Vertė nėra faktas; vertė yra nuomonė apie: a) labiausiai tikėtiną kainą, kuri galėtų būti mokama už turtą sudarius turto mainų sandorį; arba b) nuosavybės teisių į turtą suteikiamą ekonominę naudą. Mainų vertė yra hipotetinė kaina ir hipotezė, kuria remiantis tokia vertė yra nustatoma, pasirenkama atsižvelgiant į vertinimo tikslą. Vertė turto savininkui yra apskaičiuota nauda, kurią savininkas gauna, naudodamasis nuosavybės teisėmis <...>“.¹⁷

„<...> **Rinkos vertė** yra pagrindinė koncepcija nustatant tikėtiną konkretaus objekto kainą, kuri būtų laikoma neutralia tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama objekto vertė, pobūdis priklauso nuo prekybos objekto, o rinkos sąlygos – nuo besikeičiančio pasiūlos bei paklausos santykio, informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kredito teikimo sąlygų, vilčių dėl pelno ir kitų veiksnių. „Vertė“ nereiškia konkrečios kainos, realios sumos, kuri tikėtina būtų sumokama konkretaus sandorio tarp konkrečių šalių atveju. Individualizuojant kiekvieną atvejį, turto vertė konkrečiam asmeniui atspindi to turto naudą, įvertinus asmens turimas lėšas ir galimybes. Konkurencija pasižyminčios rinkos kontekste vertė veikiau yra apskaičiuota pagrįstai tikėtina suma, t. y. vertės nustatymo dieną labiausiai tikėtina kaina esant duotoms rinkos sąlygoms. Kadangi duotasis turto objektas skirtingiems rinkoje esantiems asmenims gali turėti skirtingą vertę, turto rinkos vertė yra apskaičiuota jo kaina dabartinėje rinkoje, remiantis sąmoningai objektyviomis prielaidomis, kad būtų pasiektas standartinis vertinimo pagrindas tiek pirkėjų, tiek pardavėjų atžvilgiu. <...>“¹⁸

Apibendrinamas aukščiau nurodytus sąvokas, vertintojas teigia: **Rinkos vertė** - tai yra labiausiai tikėtina kaina, už kurią buvo galima vertinimo dieną parduoti turtą atviroje rinkoje. Nustatyta vertė nėra niekam privaloma, nes konkreti pirkimo – pardavimo kaina gali būti didesnė ar mažesnė už rinkos vertę priklausomai nuo pirkėjo ir pardavėjo motyvacijos bei pardavimo būdo (priverstinis ar ne), pardavimo laiko ir kitų sandorio detalių.

¹⁶ Tarptautiniai vertinimo standartai, TVS pagrindai, 33 punktas;

¹⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai, 101-asis TVS, 9 punktas;

¹⁸ Europos vertinimo standartai, EVS 1 „Rinkos vertė“, 1.1 punktas

Turto arba verslo vertės nustatymo principai (TVVPĮ 5 str.)

„Turto arba verslo vertė nustatoma:

- 1) vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;
- 2) laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;
- 3) taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

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

5.3. VERTĖS NUSTATYMO METODAI**Turto arba verslo vertės nustatymo metodai**

“1. Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais.

*2. Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų metodų šiuose standartuose nustatytais turto arba verslo vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje“.*¹⁹

Pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos IV Skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ 54 punktą, „vertinant turtą taikomi:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- šių nustatytų metodų deriniai“²⁰.

Šių pagrindinių metodų aprašymas yra pateiktas žemiau.

¹⁹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žinios, 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 6 str. 1-2 punktai.

²⁰ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 54 punktas.

LYGINAMASIS METODAS IR JO TAIKYMAS

„Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą:

1. Surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai sandorius²¹;
2. Įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie šios Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. padarytų šios Metodikos 58.2 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;
4. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.“²²

IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODAS IR JO TAIKYMAS

„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.

Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

1. nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;
2. nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

²¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, 2013-05-31, Nr. 1K-194 (Žin. 2013, Nr. 59-2952).

²² Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ II dalis „Lyginamasis metodas ir jo taikymas“.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių;
2. vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelių.

Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

1. suskaidymo skaičiavimo modelių;
2. gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelių;
3. rinkos pokyčių skaičiavimo modelių.

Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. padarytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;
4. vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.²³

PAJAMŲ METODAS IR JO TAIKYMAS

„Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Taikant **diskontuotų pinigų srautų** skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip grynujų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynųjų pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas). Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;
2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;
3. remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;
4. pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.²⁴

²³ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ III dalis „Išlaidų (kaštų) metodas ir jo taikymas“.

²⁴ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 72-78 punktai.

„Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).²⁵

„Nustatant turto vertę pajamų metodu, turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;
2. pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;
3. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozes ir joms sudaryti taikytas prielaidas;
4. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybes;
5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.²⁶

²⁵ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 79-82 punktai.

²⁶ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ IV dalis „Pajamų metodas ir jo taikymas“, 83 punktas.

6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

6.1. VERTINIMO METODO (-Ų) PARINKIMAS

Lemiamas veiksnys pasirenkant vertinimo pagrindą, o tuo pačiu ir metodą (metodus ar jų derinius), yra vertinimo tikslas. TVS pagrinduose nurodoma, kad „Vertinimo duomenų pobūdis ir šaltiniai turėtų atitikti *vertės nustatymo pagrindą*, kuris savo ruožtu priklauso nuo vertinimo tikslo. Pvz., naudojant rinkos duomenis gali būti taikomi įvairūs metodai ir skaičiavimo būdai *rinkos vertei* apskaičiuoti. Atliekant vertinimą *lyginamuoju metodu* visuomet naudojami rinkos duomenys. *Rinkos vertei* apskaičiuoti taikant *pajamų metodą* turėtų būti naudojami duomenys ir daromos prielaidos, kuriomis remtųsi rinkos dalyviai. Norint apskaičiuoti *rinkos vertę išlaidų metodu*, turėtų būti analizuojami rinkos duomenys ir nustatoma tokio paties naudingumo nuvertėjusio turto savikaina. Sprendimas dėl tinkamiausio skaičiavimo būdo ar būdų pasirinkimo yra priimamas įvertinus turimus duomenis ir su vertinamu turtu susijusias rinkos aplinkybes. Bet kuris vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas turėtų sudaryti galimybę apskaičiuoti *rinkos vertę, jeigu vertinimas grindžiamas tinkamai išanalizuotais rinkos duomenimis*“.²⁷

Turto vertės nustatymo principai ir įvairių turto vertinimo metodų aprašymai yra pateikti šios ataskaitos 5.2 ir 5.3 skyriuose. Vertinant turtą parenkamas tas metodas, kuris, atsižvelgiant į duomenų, reikalingų vertinimui atlikti kiekį ir kokybę, duotų tiksliausią vertę. Remiantis Metodikos 55 punktu („Turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje“), vertintojas analizavo galimybes naudoti kiekvieną iš trijų pagrindinių vertinimo metodų.

Išlaidų (kaštų) metodas. „Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirktas 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.“²⁸ Šis metodas dažniausiai taikomas tais atvejais, kai negalima gauti duomenų apie sandorius panašiu turtu arba neįmanoma nustatyti faktinių ar tariamų pinigų srautų.

Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1Ž, Pastato 2C1Ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1Žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1Ž (b.p. 1K1Ž), 2C1Žp (b.p. 2K1Žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1Ž ir 2C1Ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip

²⁷ Tarptautiniai vertinimo standartai 2013, TVS struktūriniai pagrindai, 71 punktas;

²⁸ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 64-66 punktai.

pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1Ž ir 2C1Ž pritaikytos ir naudojamos poilsiui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1Ž ir Pastato 2C1Ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1Ž ir Pastatas 2C1Ž pritaikyti poilsiui / apgyvendinimui. Atsižvelgiant į vertinamo nekilnojamojo turto maksimalų ir geriausią panaudojimą – poilsio paskirčiai, buvimo vietą, faktinį naudojimą - poilsiui / apgyvendinimui, turto vertintojo nuomone vertinamas turtas nėra specializuotas turtas ir šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertės nustatymui **išlaidų (kaštų) metodas nebuvo taikomas.**

Analogiškos paskirties turto vertės nustatymui paprastai yra naudojami du metodai - lyginamasis metodas ir pajamų metodas. Lyginamasis metodas remiasi vertinamo turto palyginimu su analogišku arba panašiu turtu, o pajamų metodu vertinamas tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

Lyginamasis metodas. Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė. Lyginamojo metodo esmė – „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos vertintojui“.²⁹ Vertinant šiuo metodu atsižvelgiama į nedidelius vertinamo turto bei jo analogų skirtumus ir daromos atitinkamos pataisos. Vertinant turtą šiuo metodu, tiesiogiai taikomas pakeitimo kitu turtu principas. Pažymime, kad vertinamo nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertė nustatyta, taikant specialią prielaidą, kad vertinamo nekilnojamojo turto komplekso maksimalus ir geriausias panaudojimas yra poilsio paskirčiai (žr. šios Ataskaitos 2.8 skyrių), todėl siekiant nustatyti vertinamo turto rinkos vertę lyginamuoju metodu, atlikome poilsio pastatų (patalpų) su / be priklausiniais pirkimo – pardavimo sandorių, įvykusių Neringos savivaldybėje per paskutinius 3 metus, t.y. per laikotarpį nuo 2014 metų sausio mėnesio iki 2016 metų gruodžio mėnesio, analizę (žr. 3.3.1. skyrių). Taip pat atlikta poilsio paskirties ir panašaus ploto turto pasiūlos kainų analizę (žr. 3.3.2. skyrių).

Kaip parodė įvykusių pirkimo – pardavimo sandorių ir rinkoje siūlomų poilsio paskirties objektų atliktos analizės, yra pakankamai rinkos duomenų apie panašaus turto sandorius ir vertinamo turto vertę įmanoma nustatyti lyginamuoju metodu. Turimų duomenų pakanka objektyviam vertinimo Objekto rinkos vertės nustatymui. Dėl aukščiau išvardintų priežasčių atliekant vertinimą šioje ataskaitoje **lyginamasis metodas buvo taikomas.**

Pajamų metodas. „Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.“³⁰ Pajamų metodas naudojamas, kai turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip verslo objektas, duodantis pelną. Šis metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai

²⁹ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 57 punktas.

³⁰ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 72-74 punktai.

parodys turto vertę rinkoje. Turto vertę pajamų metodu nustatoma remiantis šio turto rinkos nuomos kaina, kuri savo ruožtu nustatoma iš rinkos duomenų. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto (jo nuomos) ir to objekto rinkos vertės. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai. Diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas leidžia vertinti turtą kaip verslą. Šio metodo pagrindinis privalumas – tikslesnis įvertinimas, kadangi vertinant atsižvelgiama į konkretaus turto dabartinę padėtį, veiklos perspektyvas, pelningumo galimybes, riziką, kapitalo struktūrą bei investicijų poreikį.

Remiantis Užsakovo pateikta informacija turto apžiūros metu, vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas naudojamas vidaus reikmėms – darbuotojų / personalo poilsiui šiltuoju metų laiku. Vertinamo ataskaitos Užsakovas nepateikė duomenų apie gaunamas pajamas ir patiriamas išlaidas iš vertinamo nekilnojamojo turto komplekso veiklos. Taip pat vertinamo turto apžiūros metu nustatyta, kad nekilnojamasis turtas pritaikytas naudotis tik šiltuoju metų laiku. Papildomai, VĮ Registrų centras duomenų bazėje buvo atlikta poilsio pastatų nuomos analizė. Konkrečiu atveju nuomos sandorių poilsio pastatams Neringos miesto savivaldybėje beveik nefiksuoja. Pagal suformuluotą užklausą, Neringos miesto savivaldybėje užfiksuotas vos 1 poilsio pastatų nuomos sandoris (žr. šios Ataskaitos 3.3.3 skyrių). Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, vertinimo Objekto generuojami pinigų srautai ir jų pagrindu atlikti pajamų metodo skaičiavimai netiksliai atspindėtų vertinamo nekilnojamojo turto komplekso vertę atviroje rinkoje. Todėl atliekant vertinimą šioje ataskaitoje nustatant turto vertę **pajamų metodas nėra taikomas**.

6.2. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU

Lyginamasis metodas ir jo taikymas

„Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą:

1. Surenkama informacija apie ne mažiau kaip per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo datai sandorius³¹.
2. Sulyginami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie šios Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

1. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

³¹ Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas „Dėl Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, 2013-05-31, Nr. 1K-194 (Žin. 2013, Nr. 59-2952).

2. analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybės;
3. padarytų šios Metodikos 58.2 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybės;
4. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.³²

Lyginamuoju metodu turto vertė apskaičiuojama pagal formulę³³:

$$RV = PK \pm PV, \text{ kur:}$$

RV – vertinamo objekto vertė,

PK – lyginamojo Objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamojo dar ir papildomų pagerinimų buvimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai formulę galima papildyti ir ji atrodys taip:

$$RV = PK \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n \pm VP, \text{ kur:}$$

RV - vertinamo Objekto vertė,

PK - lyginamojo objekto pardavimo kaina,

K₁, K₂, K₃, K_n - pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir lyginamojo objektų parametrų skirtumus,

VP - papildomų pagerinimų vertė (ji gali būti teigiama arba neigiama).

Vertės skaičiavimai lyginamosios vertės metodu vykdomi dviem etapais:

1. Objekto – analogo suradimas;
2. Analogo vertės korekcija. Korekcija gali būti dvejopa:
 - Taikomi **pataisos koeficientai**, iš kurių dauginama analogo vertė;
 - Taikoma **absoliutaus dydžio pataisa**, kuri yra pridedama arba atimama iš analogo vertės.

Pataisos koeficientai yra skaičiuojami, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.³⁴

³² Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) IV skyriaus „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ II dalis „Lyginamasis metodas ir jo taikymas“.

³³ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 210 p.

³⁴ Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ ir tuo įsakymu patvirtintos Turto ir verslo vertinimo metodikos (Žinios, 2012, Nr. 50-2502) 59-60 punktai.

Pataisoms apskaičiuoti gali būti taikomi šie būdai – porinio lyginimo būdas (porinių pardavimų analizė), statistinė analizė, grafinė analizė, tendencijų analizė, išlaidų analizė, ekspertinis būdas. Turto vertinimo metodika pateikia tik bendro pobūdžio reikalavimus, todėl turto vertintojas kiekvienu konkrečiu atveju nusprendžia, koks pataisos koeficiento skaičiavimo būdas bus naudojamas nustatant vertę.

Porinio lyginimo būdas. Šiuo būdu palyginamieji objektai grupuojami poromis, kurios yra identiškos beveik visais parametrais išskyrus vieną, kurį vertintojas toliau bando įvertinti.

Statistinės analizės būdas. Nustatant pataisas statistinės analizės būdu būtinas didesnis skaičius lyginamųjų objektų, rezultato patikimumą lemia objektų charakteristikų skirtumai ir kainų dispersijos rodikliai. Taikant šį būdą naudojama EXCEL arba atitinkamos kitos statistinės programos. Rezultatas gaunamas grafine ir kartu matematinės formulės išraiška, todėl paprasta jį paaiškinti, formulę patogiu naudoti pataisoms apskaičiuoti.

Grafinės analizės būdas taikytinas, kai lyginamųjų objektų charakteristikos blogesnės ar geresnės, plotai ar tūriai mažesni ar didesni, o analogiškų objektų nėra. Šiuo atveju kainų didėjimas (mažėjimas) keičiantis charakteristikai aprašomas grafiškai, taip pat ir formule, ir apskaičiuojama vertinamo objekto tarpinei charakteristikai skirtumo pataisa.

Išlaidų analizės būdas yra pagrįstas lyginamojo objekto skirtumo sukūrimo išlaidų (kaštų) apskaičiavimu, gali būti taikomas statiniams, kai dėl rinkos duomenų trūkumo nėra galimybės skirtumų pataisas apskaičiuoti naudojant rinkos duomenis. Išlaidų būdas neprieštarauja rinkos principams, kadangi rinkos subjektai įsigydami nekilnojamąjį turtą su trūkumais jų pašalinimo išlaidas, o taip pat ir statinio privalumus apskaičiuoja per kaštus.

Tiesioginės charakteristikų analizės metodas. Šis metodas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Pavyzdžiui, šiuo metodu nustatant patikslinimo rinkos sąlygų arba laiko pataisos koeficientą, ekspertas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudojami informacija iš įvairių šaltinių.

Ekspertinis skaičiavimo metodas. Šis metodas pagrįstas vertintojo nuomone apie vertinamo objekto privalumus ir trūkumus palyginamųjų objektų atžvilgiu. Šiuos patikslinimus vertintojas atlieka remdamasis rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimu, stebėjimo rezultatais bei savo žiniomis ir patirtimi. Nustatant turto vertę, vertintojas naudojosi šiais kriterijais, įtakančiais turto vertę³⁵:

„Laiko pataisos koeficientas parodo rinkos vertės kitimo dydį laiko atžvilgiu. Jo reikia tada, kai lyginti imamas gerokai anksčiau įvykusio sandorio pavyzdys (analogas) ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito;

Vietovės pataisos koeficientas nustatomas tada, kai lyginami vertinamo Objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūros sąlygos kitokios negu vertinamo Objekto vietovėje. Šis koeficientas parodo vietovių rinkos skirtumus;

Finansavimo sąlygų pataisos koeficientas skaičiuojamas, kai lyginami objektai buvo pirkti / parduoti šiek tiek skirtingomis sąlygomis (išsimokėtinai, išperkamąja nuoma ir panašiai);

³⁵ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema, 210-211 p.

Kiti pataisos koeficientai išreiškia vertinamo Objekto ir lyginamojo analogo fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus³⁶, t.y.:

- *Amžiaus* – šis koeficientas skaičiuojamas tuomet, kai skirtingas vertinamojo ir lyginamųjų objektų amžius gali būti reikšmingas vertinamojo Objekto vertei;
- *Plotų skirtumų* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų plotų skirtumus;
- *Pastato aukštų skaičiaus ir aukšto* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų aukštų skirtumų įtaką vertinamojo Objekto vertei;
- *Baigtumo ir būklės* – įvertinantis vertinamojo ir lyginamųjų objektų baigtumo procentą, fizinių savybių skirtumus, t.y. išplanavimo ypatumai, apdaila, statybos kokybė ir fizinė būklė;
- *Infrastruktūros* – įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų privažiavimo kelių ir jų dangų, automobilių parkavimo galimybių, apželdinimo, kaimynystės bei kitus aplinkinės vietovės infrastruktūros elementų skirtumus;
- *Kitų veiksmų pataisos koeficientas* įvertina vertinamojo ir lyginamųjų objektų individualius skirtumus. Naudojant šį koeficientą nurodomos vertintojui žinomos konkrečios aplinkybės galinčios sąlygoti vertinamojo turto vertę.

Šias pataisas galima apskaičiuoti santykinu, procentiniu ar absoliučiu dydžiu.

6.2.1. Lyginamojo metodo taikymas

Vertinimo Objektas. Nekilnojamojo turto kompleksas (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), esantis adresu Neringa, Pervalkos g. 37. Atlikus išsamią vertinimo Objekto analizę, daroma išvada, jog, siekiant nustatyti vertę, išlaidų (kaštų) ir pajamų vertinimo metodai šiuo atveju yra netaikytini. Pažymime, kad nekilnojamojo turto kompleksą sudarantys pastatai - buvę Poilsio namai. Turto apžiūros dieną (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas pritaikytas ir Užsakovo faktiškai naudojamas poilsiui / apgyvendinimui. Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso lokacija: Neringa, Pervalkos g. 37 (Kuršių nerija, tarp Baltijos jūros ir Kuršių marių). Pagal Tarptautinius vertinimo standartus (TVS 2013), turto *rinkos vertė* atspindi turto maksimalų ir geriausią panaudojimą (žr. šios Ataskaitos 4.5 ir 5.2 Skyrių). Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, vertinamo nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertė nustatyta, *taikant specialią prielaidą*, kad vertinamo nekilnojamojo turto komplekso maksimalus ir geriausias panaudojimas yra poilsio paskirčiai. Konkrečiu atveju yra taikomas lyginamasis metodas, nes laisvoje nekilnojamojo turto rinkoje fiksuojami panašaus savo fizinėmis, funkcinėmis ir ekonominėmis charakteristikomis į vertinamąjį nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriai, yra žinomos šių sandorių kainos, nefiksuojama sandorių kainų reikšminių svyravimų, taip pat yra informacijos apie panašaus nekilnojamojo turto pasiūlos kainas laisvoje nekilnojamojo turto rinkoje.

Palyginamųjų objektų paieška

Atliekant skaičiavimus, turto vertintojas, analizavo poilsio paskirties pastatų su / be priklausinių, rinką Neringoje, remdamasis VĮ Registrų centras rinkos sandorių duomenų baze, UAB Colliers

³⁶ Galinienė B. *Turto ir verslo vertinimo sistema*, 210-211 p.

International Advisors duomenų banko duomenimis, o taip pat atliktos Neringos nekilnojamojo turto rinkos analizės duomenimis.

Vertinamas turtas pagal Valstybės įmonės Registrų centras verčių žemėlapius yra verčių zonoje 28.3. Siekiant nustatyti vertinamo turto rinkos vertę lyginamuoju metodu, atlikta poilsio pastatų su / be priklausiniais pirkimo – pardavimo sandorių, įvykusių Neringos savivaldybėje per paskutinius 3 metus, t.y. per laikotarpį nuo 2014 metų sausio mėnesio iki 2016 metų gruodžio mėnesio, analizė (žr. 3.3.1. skyrių). Iš VĮ Registrų centras duomenų bazės per šį laikotarpį viso atrinkti 18 panašių į vertinimo Objektą turto pirkimo - pardavimo sandoriai. Taip pat atlikta poilsio paskirties turto pasiūlos kainų analizė Neringos miesto savivaldybėje (žr. 3.3.2. skyrių).

Atsižvelgiant į tai, kad vertinant turtą **lyginamuoju metodu**, skaičiavimai turi būti grindžiami kaip įmanoma panašesnių objektų sandorių kainų lyginimu, turto vertintojas mano, kad **labiausiai tinkami** vertinimo Objektui lyginamieji yra pateikti žemiau esančioje lentelėje. Pateikti 3 lyginamieji objektai (visi objektai yra iš VĮ Registrų centras ir NT Sandoriai.lt sandorių duomenų bazės).

LENTELĖ 11

Lyginamieji objektai

Nr.	Sandorio data	Adresas	Objektas	Plotas, kv. m	Kaina, EUR	Kaina, EUR / kv. m	Paskirtis	Statybos / Rekonstrukcijos metai	Sienos	Baigtumas, proc.	Aukštų skaičius
1	2016-12	Neringos sav., Neringa, G. D. Kuverto g. Nr. 10..20 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas / Kiemo aikštelė	900,51	1.200.000	1.333	Poilsio / Kiti inžineriniai statiniai	1979 - 1979 (poilsio pastatas); 1980-1980 (kiemo aikštelė)	Plytos	100	1
2	2015-01	Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.3)	Poilsio namai	262,96	275.000	1.046	Poilsio	1976-1976	Medis su karkasu	100	1
3	2014-02	Neringos sav., Neringa, Miško g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.2)	Pastatas - Poilsio namelis	155,56	150,602	968	Poilsio	1935-1935	Medis su karkasu	100	1

Saltinis: VĮ Registrų Centras ir NT Sandoriai.lt sandorių duomenų bazės

Atrinktas **Lyginamasis Nr. 1** yra neseniai parduotas (2016-12), verčių zonoje Nr. 28.1 esantis, didesnio ploto (900,51 kv.m) poilsio pastatas / kiemo aikštelė.

Atrinktas **Lyginamasis Nr. 2** yra neseniai parduotas (2015-01), verčių zonoje Nr. 28.3 esantis mažesnio ploto (262,96 kv.m) poilsio namai.

Atrinktas **Lyginamasis Nr. 3** yra neseniai parduotas (2014-02), verčių zonoje Nr. 28.2 esantis mažesnio ploto (155,56 kv.m) poilsio namelis.

Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso vertės skaičiavimas

Skaičiavimams atrinkti ir tinkamiausiais laikomi 3 lyginamieji objektai / sandoriai (lyginamieji Nr. 1 - Nr. 3), kurie pateikti aukščiau esančioje lentelėje. Visi lyginamieji yra poilsio pagrindinės paskirties (esantys Neringos savivaldybėje, toje pačioje verčių zonoje (verčių zona 28.3) kaip ir vertinimo Objektas (lyginamasis Nr. 2), bei gretimose Neringos savivaldybės verčių zonose verčių zona Nr. 28.1 (lyginamasis Nr. 1), verčių zona Nr. 28.2 (lyginamasis Nr. 3). Atrinktų lyginamųjų objektų plotai svyruoja nuo 155,56 kv.m iki 900,51 kv.m, pardavimo kainos svyruoja nuo 150,602 iki 1.200.000 Eur; 1 kv.m pardavimo kainos svyruoja nuo 968 Eur/kv.m iki 1.333 Eur/kv.m.

Patikslinimų dydžių nustatymas

- Laiko pataisos koeficiento nustatymas:** Skaičiavimuose naudojamos faktinės lyginamųjų objektų (lyginamieji Nr. 1 - Nr. 3) pardavimo kainos. Šiuo atveju visi lyginamieji objektai buvo parduoti neseniai, 2014-02 - 2016-12 laikotarpyje. Kainų lygis Neringos savivaldybėje minėtu laikotarpiu ir šiuo metu, kai atliekamas vertinimas, panašus, ženklų pokyčių šio nekilnojamojo turto rinkos segmente nebuvo, todėl laiko pataisa netaikoma, t.y. laiko pataisa visiems lyginamiesiems objektams **Pt = 0 proc.**

2. **Vietos pataisos koeficiento nustatymas:** Vietos pataisos įtaka turto rinkos vertei įvertinama pagal vietovės analizės rezultatus, priklausomai nuo objekto dislokacijos vietovėje kaimynystės, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros atžvilgiu, taip pat atsižvelgus į patrauklumo kriterijus potencialių naudotojų atžvilgiu. Vietos pataisos koeficiento nustatymui naudoti Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai. Konkrečiu atveju vertinimo Objektas yra *verčių zonoje Nr. 28.3*. Remiantis 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374 Lietuvos Respublikos finansų ministro patvirtinta, 2015-08-01 VĮ Registrų Centras metais parengta Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. ST/2015-23-11³⁷, *Zona 28.3. – Preilos ir Pervalkos gyvenvietės. Tai mažai apgyvendinta Neringos dalis, kurioje pagrindinis nekilnojamasis turtas – poilsio pastatai*. Dėl to zona išskirta į atskirą zoną (išsamus verčių zonos aprašymas pateiktas šios Ataskaitos 4.1 skyriuje). **Lyginamasis Nr. 2** yra toje pačioje (*verčių zonoje Nr. 28.3*), kaip ir vertinimo Objektas verčių zonoje, todėl šiems lyginamiesiems objektams vietos pataisa nebuvo taikoma. **Lyginamasis Nr. 1** yra *verčių zonoje Nr. 28.1*, kuri Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. ST/2015-23-11³⁸ apibūdinama: *Zona 28.1. - Nidos gyvenvietė. Tai didžiausias Neringos miesto – administracinis ir kultūrinis centras. Šioje zonoje brangiausias nekilnojamasis turtas, didžiausios nuomos kainos. Todėl ši teritorija išskirta į atskirą zoną*. **Lyginamasis Nr. 3** yra *verčių zonoje Nr. 28.2*, kuri remiantis Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. ST/2015-23-11³⁹ apibūdinama: *Zona 28.2. – Juodkrantė – antroji pagal dydį Neringos savivaldybės gyvenvietė. Joje daug poilsio pastatų. Nekilnojamojo turto vertė šioje zonoje 10 – 20 % mažesnė negu Nidoje, todėl zona išskirta į atskirą zoną*. Kadangi vertinimo Objektas ir Lyginamieji Nr. 1 ir Nr. 3 yra skirtingose Neringos savivaldybės zonose, todėl remiantis 2015-12-28 VĮ Registrų Centro direktoriaus įsakymu Nr. v-291 „Dėl vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2016 m. sausio 1d.“⁴⁰, Neringos sav. verčių zonai Nr. 28.3, kurioje yra vertinimo Objektas bei Lyginamasis Nr. 2 negyvenamiesiems pastatams, kurių paskirtis poilsio, taikomas koeficientas **2,38**, o verčių zonai Nr. 28.1 nustatytas koeficientas – **2,86**, tuo tarpu verčių zonai Nr. 28.2, kurioje yra lyginamasis Nr. 3, taikomas vietos pataisos koeficientas – **2,61**. Skirtingoje Neringos savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonoje, nei vertinimo Objektas, esantiems lyginamiesiems nekilnojamojo turto objektams taikomas vietovės veiksnio įtakos pataisos koeficientas, kuris (lyginant su vertinamu nekilnojamoju turtu) lygus:
- Lyginamajam Nr. 1: $2,38 / 2,86 = 0,832$, t.y. patikslinimas, darantis neigiamą įtaką vertinimo Objekto sąlyginei 1 kv.m pastatų ploto vertei ir išreikštas pataisos koeficientu dėl vertinamo ir lyginųjų objektų lokacijos skirtumų (verčių zona Nr. 28.3) yra: $0,832 - 1 = - 0,168$, suapvalinus – 0,17; arba $- 0,17 \times 100\% = - 17 \text{ proc.}$
- Lyginamajam Nr. 3: $2,61 / 2,86 = 0,912$, t.y. patikslinimas, darantis neigiamą įtaką vertinimo Objekto sąlyginei 1 kv.m pastatų ploto vertei ir išreikštas pataisos koeficientu dėl vertinamo ir lyginųjų objektų lokalizacijos vietų skirtumų (verčių zona Nr. 28.3) yra: $0,912 - 1 = - 0,088$, suapvalinus – 0,09; arba $- 0,09 \times 100\% = - 9 \text{ proc.}$

³⁷ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=113&ver=50> (peržiūrėta 2016-12-22)

³⁸ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=113&ver=50> (peržiūrėta 2016-12-22)

³⁹ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=113&ver=50> (peržiūrėta 2016-12-22)

⁴⁰ http://www.registrucentras.lt/apie/veikla/dir_isakymai.php (peržiūrėta 2016-12-22)

3. **Finansavimo sąlygų pataisos koeficiento nustatymas:** Visų lyginamųjų objektų sandorio tipas – pardavimas. Priimama prielaida, jog lyginamieji objektai parduoti, taikant labiausiai praktikoje paplitusį finansavimo metodą – hipotekos kreditą arba pirkimą už nuosavas lėšas. T.y., tiek vertinimo Objektui, tiek lyginamiesiems taikomos tokios pačios finansavimo sąlygos. Dėl šios priežasties finansavimo sąlygų koeficiento reikšmė visiems lyginamiesiems objektams nustatoma **Pf = 0 proc.**
4. **Ploto pataisos koeficiento nustatymas:** Skaičiavimuose naudojame pastatų plotus. Vertinimo Objekto bendras pastatų plotas yra 298,38 kv.m. (Pastatas 1C1Ž - 183,03 kv.m; Pastatas 2C1Ž -115,35 kv.m). Pažymime, kad remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis pastato 3I1Ž nurodytas užstatytas plotas, kuris yra 25,00 kv.m (nėra žinomas bendras pastato 3I1Ž plotas). Kadangi lyginamuoju metodu nustatoma bendra vertinamo nekilnojamojo turto komplekso vertė, todėl prie pastato 1C1Ž ir pastato 2C1Ž bendro ploto skaičiavimuose priskirami pastatas 3I1Ž ir kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3. Konkrečiu atveju lyginamieji objektai bei objektai naudoti panašaus nekilnojamojo turto rinkos analizės metu yra tiek mažesnio, tiek didesnio ploto už vertinimo Objektą. Atsižvelgiant į vertinimo Objekto ir lyginamųjų objektų ploto skirtumus, konkrečiu atveju ploto pataisos koeficientas yra taikomas. Ploto pataisos koeficiento nustatymui pasirinktas porinio lyginimo būdas. Ploto pataisos koeficientų nustatymui parinkti šie Valstybės įmonės Registrų centras duomenyse fiksuoti nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriai:

LENTELĖ 12

Lyginamieji objektai, kurie parinkti ploto pataisos koeficiento nustatymui

Nr.	Sandorio data	Adresas	Objektas	Plotas, kv. m	Kaina, Eur	Kaina, Eur / kv. m	Paskirtis	Statybos / Rekonstr. metai	Sienos	Baigtumas, proc.
2	2016-12	Neringos sav., Neringa, G. D. Kuverto g. Nr. 10..20 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas / Kiemo aikštelė	900,51	1.200.000	1.333	Poilsio / Kiti inžineriniai statiniai	1979 - 1979 (poilsio pastatas); 1980-1980 (kiemo aikštelė)	Plytos	100
2	2014-09	Neringos sav., Neringa, Taikos g. Nr. 10..20 (verčių zona Nr. 28.1)	Poilsio pastatas	2.015,86	1.682.113	834	Poilsio	1966-1966 / 1995	Plytos	100

Šaltinis: VĮ Registrų Centras ir NT Sandoriai.lt sandorių duomenų bazės

Atrinkti objektai yra panašūs (objektai yra toje pačioje verčių zonoje, tos pačios paskirties (poilsio), sienos – plytos, abu objektai senos statybos pastatai (statybos metai iki 1980), tačiau skiriasi jų plotai – atitinkamai 900,51 kv.m ir 2.015,86 kv.m. Siekiant nustatyti ploto pataisą, vertintojas naudojo porinio palyginimo būdą (ploto vienetą priimančiais kvadratiniais metrais):

$900,51 \text{ kv.m} - 2.015,86 \text{ kv.m} = - 1.115,35 \text{ kv.m}$ (ploto skirtumas). $(1.333 \text{ Eur/kv.m} - 834 \text{ Eur/kv.m}) / 834 \text{ Eur/kv.m} = 0,598$ arba $0,598 \times 100 \text{ proc.} = 59,8 \text{ proc.}$ (pardavimo kainos skirtumas).

$59,8 \text{ proc. (pardavimo kainos skirtumas)} / 1.115,35 \text{ kv.m (ploto skirtumas)} = 0,0536 \text{ proc.} / 1 \text{ kv.m}$. Turto vertintojas šią pataisą priima $Ppl = 0,0536 \text{ proc.}$ 1 kv.m ploto skirtumui. Skirtingiems lyginamiesiems ploto skirtumo pataisa nustatoma sekančiai:

Lyginamajam Nr. 1 $Ppl = 900,51 \text{ kv.m} - 298,38 \text{ kv.m} = 602,13 \text{ kv.m} \times 0,0536 \text{ proc.} = 32,27 \text{ proc.}$, suapvalinus priimame **Ppl = 32 proc.**;

Lyginamajam Nr. 2 Ppl = 262,96 kv.m – 298,38 kv.m = - 35,42 kv.m × 0,0536 proc. = - 1,90 proc., suapvalinus priimame **Ppl = - 2 proc**;

Lyginamajam Nr. 3 Ppl = 155,56 kv.m – 298,38 kv.m = - 142,82 kv.m × 0,0536 proc. = - 7,66 proc., suapvalinus priimame **Ppl = - 8 proc**.

5. **Sienų konstrukcijų pataisos koeficiento nustatymas:** Sienų konstrukcijų pataisos įtaka turto rinkos vertei įvertinama, priklausomai nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų sienų medžiagos. Konkrečiu atveju vertinamo objekto sienų medžiaga – medis su karkasu, lyginamasis Nr. 1 – plytos, lyginamasis Nr. 2 – medis su karkasu, lyginamasis Nr. 3 – medis su karkasu. Sienų konstrukcijų pataisos koeficiento nustatymui naudoti Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai. Remiantis 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374 Lietuvos Respublikos finansų ministro patvirtinta, 2015-08-01 VĮ Registrų Centras metais parengta Neringos savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita Nr. ST/2015-23-11⁴¹, statiniams, kurių sienų medžiaga – medis su karkasu (vertinimo Objektas, lyginamasis Nr. 1, lyginamasis Nr. 3) negyvenamiesiems pastatams, kurių paskirtis poilsio taikomas koeficientas **0,79**; pastatams, kurių sienų medžiaga – plytos (lyginamasis Nr. 1) nustatytas koeficientas – **1**. Sienų konstrukcijų pataisos koeficientas apskaičiuojamas sekančiai:
Lyginamajam Nr. 1: $0,79 / 1 = 0,79$, t.y. patikslinimas, darantis neigiamą įtaką vertinimo Objekto sąlyginei 1 kv.m ploto vertei ir išreikštas pataisos koeficientu dėl vertinamo ir lyginamųjų objektų sienų medžiagų skirtumui yra: $0,79 - 1 = - 0,21$, suapvalinus – 0,21; arba $- 0,21 \times 100\% = - 21$ **proc**;

6. **Kiti pataisos koeficientai.** Atsižvelgiant į vertinamo bei lyginamųjų objektų fizines savybes ir naudojimo sąlygas, taip pat galėtų būti taikomi pataisos koeficientai. Naudojant VĮ Registrų centro sandorių duomenų bazės duomenis, nėra žinomos kai kurios parduotų objektų charakteristikos, pavyzdžiui nėra tikslių duomenų apie lyginamųjų objektų būklę. Kadangi vertintojas neturi duomenų apie lyginamųjų objektų būklę, o lyginamieji yra naujos statybos pastatuose, priimama, kad vertinamame Objekte esančių patalpų būklė yra panaši į lyginamųjų objektų. Vertintojas kitų pataisų koeficientą priima Pkt = 0 proc.

Kitų reikšmingų skirtumų tarp vertinamojo ir lyginamųjų objektų – nenustatyta.

Duomenys apie lyginamuosius objektus, taikomus pataisos koeficientus ir detalūs vertės išskyrimo skaičiavimai lyginamuoju metodu pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

⁴¹ <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=113&ver=50> (peržiūrėta 2016-12-22)

LENTELĖ 13

Duomenys apie lyginamuosius objektus ir taikomas pataisas

Duomenys		Vertinamas objektas		Lyginamasis Nr.1		Lyginamasis Nr. 2		Lyginamasis Nr. 3	
Adresas		Neringa, Pervalkos g. 37 (verčių zona 28.3)		Neringos sav., Neringa, G. D. Kuverto g. Nr. 10.20 (verčių zona Nr. 28.1)		Neringos sav., Neringa, Pervalkos g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.3)		Neringos sav., Neringa, Miško g. Nr. 1..10 (verčių zona Nr. 28.2)	
Pardavimo kaina, Eur				1.200.000		275.000		150.602	
Duomenų šaltinis				VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras		VĮ Registrų Centras	
1 kv.m pardavimo kaina, Eur				1.333		1.046		968	
Objekto tipas		Pastatas 1C1ž / Pastatas 2C1ž / Pastatas – 3I1ž / Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (k1-3)		Poilsio pastatas / Kiemo aikštelė		Poilsio namai		Poilsio namelis	
Veiksny	Vertės pataisa			Veiksny reikšmė	Pataisa (proc.)	Veiksny reikšmė	Pataisa (proc.)	Veiksny reikšmė	Pataisa (proc.)
Pardavimo laikas				2016-12		2015-01		2014-02	
Vieta		gera		geresnė		panaši		geresnė	
Finansavimo sąlygos				pirkimas		pirkimas		pirkimas	
Bendras pastatų / patalpų plotas, kv.m		298,38 (Pastatas 1C1ž- 183,03 kv.m; Pastatas 2C1ž - 115,35 kv.m; Pastatas 3I1ž - užst.plotas 25,00 kv.m; Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai) k1-k3)		900,51		262,96		155,56	
Pastatų pagrindinė naudojimo paskirtis		Mokslo * / Pagalbinio ūkio / Kiti inž. stat. (kiemo įrenginiai)		Poilsio / Kiti inžineriniai statiniai		Poilsio		Poilsio	
Pastatų statybos pradžios - pabaigos / rekonstrukcijos metai		1953-1953 (1C1ž); 1974-1974 (2C1ž); 1973-1973 (3I1ž); 1954-1974 (kiemo statiniai)		1979 - 1979 (poilsio pastatas); 1980-1980 (kiemo aikštelė)		1976-1976		1935-1935	
Fizinė pastatų būklė		Patenkinama		nėra duomenų (priimama, kad panaši į vertinamojo objekto)		nėra duomenų (priimama, kad panaši į vertinamojo objekto)		nėra duomenų (priimama, kad panaši į vertinamojo objekto)	
Pastatų sienų konstrukcija		Medis su karkasu		Plytos		Medis su karkasu		Medis su karkasu	
Kitos pataisos				Nėra duomenų		Nėra duomenų		Nėra duomenų	

* Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui.

LENTELĖ 14

Turto vertės pataisų skaičiavimas

Pataisa	Objektas	Lyginamasis Nr. 1	Lyginamasis Nr. 2	Lyginamasis Nr. 3
<i>Laiko pataisa</i>		0	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus laiko pataisą</i>		1.333	1.046	968
<i>Vietovės pataisa</i>		-227	0	-87
<i>Koreguota vertė įvertinus vietovės pataisą</i>		1.106	1.046	881
<i>Finansavimo sąlygų pataisa</i>		0	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus finansavimo sąlygų pataisą</i>		1.106	1.046	881
<i>Pastatų ploto pataisa</i>		354	-21	-70
<i>Koreguota vertė įvertinus ploto pataisą</i>		1.460	1.025	811
<i>Pastatų pagrindinės naudojimo paskirties pataisa</i>		0	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus paskirties pataisą</i>		1.460	1.025	811
<i>Pastatų statybos metų pataisa</i>		0	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus pastatų statybos metų pataisą</i>		1.460	1.025	811
<i>Pastatų fizinės būklės pataisa</i>		0	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus pastatų fizinės būklės pataisą</i>		1.460	1.025	811
<i>Pastatų sienų konstrukcijos pataisa</i>		-307	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus pastatų sienų konstrukcijos pataisą</i>		1.153	1.025	811
<i>Kitos pataisos</i>		0	0	0
<i>Koreguota vertė įvertinus kitas pataisas</i>		1.153	1.025	811
<i>Koreguota objekto 1 kv.m. vertė</i>		1.153	1.025	811

Parduotų nekilnojamojo turto objektų sąlyginės 1 kv.m kainos yra: lyginamasis Nr. 1 – 1.333 Eur, lyginamasis Nr. 2 – 1.046 Eur, lyginamasis Nr. 3 – 968 Eur.

Įvertinus daromų pataisų įtaką turto rinkos vertei, koreguota pastatų ploto sąlyginės 1 kv.m kainos yra:

Lyginimasis Nr. 1: 1.333 Eur (sąlyginė lyginamojo Nr.1 pastato ploto 1 kv.m kaina) – 17% (vietovės pataisa, proc.) + 32% (pastatų ploto pataisa, proc.) – 21% (pastatų sienų konstrukcijos pataisa, proc.) = 1.333 Eur – (1.333 Eur * 17/100) = 1.333 Eur - 227 Eur = 1.106 Eur (koreguota 1 kv. m kaina, įvertinus vietovės pataisą) + (1.106 Eur * 32 / 100) = 1.106 Eur + 354 Eur = 1.460 Eur (koreguota 1 kv. m kaina, įvertinus vietovės pataisą ir pastatų ploto pataisą) - (1.460 Eur* 21/100) = 1.460 Eur – 307 Eur = **1.153 Eur** (koreguota 1 kv. m kaina, įvertinus daromas pataisas);

Lyginimasis Nr. 2: 1.046 Eur (sąlyginė lyginamojo Nr.1 pastato ploto 1 kv.m kaina) – 2% (bendra pataisa, kuri gauta sudėjus atskirų, įtakojančių rinkos vertę, faktorių pataisas) = 1.046 Eur – ((1.046 Eur * 2/100) = 1.046 Eur - 21 Eur = **1.025 Eur** (koreguota 1 kv. m kaina, įvertinus daromas pataisas);

Lyginimasis Nr. 3: 968 Eur (sąlyginė lyginamojo Nr.1 pastato ploto 1 kv.m kaina) – 9 % (vietovės pataisa, proc.) – 8 % (pastatų ploto pataisa, proc.) = 968 Eur – ((968 Eur * 9/100) = 968 Eur - 87 Eur = 881 Eur (koreguota 1 kv. m kaina, įvertinus vietovės pataisą) - (881 Eur * 8 / 100) = 881 Eur - 70 Eur = **811 Eur** (koreguota 1 kv. m kaina, įvertinus daromas pataisas).

Išanalizavus lyginamuosius objektus ir nustatčius visas skirtingas vertinamo ir lyginamųjų objektų savybes, atlikus pataisų skaičiavimus, nustatyta, kad vertinamo nekilnojamojo turto komplekso, esančio iš valstybės nuomojamame žemės sklype, sąlyginė pastatų 1 kv. m vertė, apskaičiuota aritmetinio vidurkio skaičiavimo būdu naudojant lyginamųjų analogų patikslintas (koreguotas) pastatų 1 kv.m sąlyginės pardavimo kainas yra: $(1.153 \text{ Eur} + 1.025 \text{ Eur} + 811 \text{ Eur}) : 3 = 996 \text{ Eur}$.

Priimama, kad ši nustatyta 1 kv.m vertė geriausiai atspindi vertinamojo Objekto vertę. Įvertinus kokybinius ir kiekybinius objektų skirtumus, vertinamo nekilnojamojo turto komplekso, esančio iš valstybės nuomojamame žemės sklype, vertė apskaičiuota, taikant lyginamąjį metodą:

996 Eur (apskaičiuota sąlyginė pastatų 1 kv.m rinkos vertė) x **298,38 kv.m** (Pastato 1C1Ž ir Pastato 2C1Ž bendras plotas) = **297.186 Eur**, suapvalinus priimama: **297.000 Eur**.

Išvada dėl vertinamo Objekto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu:

Pastato 1C1Ž (unikalus Nr. 2395-3000-1029, bendras plotas – 183,03 kv. m), Pastato 2C1Ž (unikalus Nr. 2395-3000-1018, bendras plotas – 115,35 kv. m), Pastato 3I1Ž (unikalus Nr. 2395-3000-1048, užstatytas plotas – 25,00 kv. m), Kitų inžinerinių statinių - Kiemo statinių k1-k3 (kiemo aikštelė, šulinys) (unikalus Nr. 2395-3000-1034), esančių 0,9599 ha ploto iš valstybės nuomojamame žemės sklype (unikalus Nr. 2301-0003-0021), adresu Neringa, Pervalkos g. 37, vertė, apskaičiuota taikant lyginamąjį metodą, 2016-12-22 (t.y. vertinamo nekilnojamojo turto apžiūrėjimo dieną) yra 297.000 Eur (du šimtai devyniasdešimt septyni tūkstančiai eurų).

Lyginamuoju metodu nustatyta nekilnojamojo turto vertė yra paremta požimiūriu, kad vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas yra realizuojamas rinkoje. Šią vertę atspindi skaičiavimai, paremti įvykusiais faktiniais pirkimo – pardavimo sandorių atvejais (t.y. vertė yra pagrįsta rinkos duomenimis), kartu įvertinant skirtumus tarp vertinamo ir lyginamųjų objektų (panašaus ploto, panašios dislokacijos ir t.t.), kurie yra pakankamai tikslūs kriterijai turto vertės skaičiavimams.

6.2.2. Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso sąlyginis verčių išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus

Vertinamas nekilnojamojo turto kompleksas: *Pastatas 1C1Ž (unikalus Nr. 2395-3000-1029, bendras plotas – 183,03 kv. m), Pastatas 2C1Ž (unikalus Nr. 2395-3000-1018, bendras plotas – 115,35 kv. m), Pastatas 3I1Ž (unikalus Nr. 2395-3000-1048, užstatytas plotas – 25,00 kv. m), Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai k1-k3 (kiemo aikštelė, šulinys) (unikalus Nr. 2395-3000-1034), esantys 0,9599 ha ploto iš valstybės nuomojamame žemės sklype (unikalus Nr. 2301-0003-0021), adresu Neringa, Pervalkos g. 37* turtinis junginys, tačiau vertinimo tikslas - rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetus.

Turto vertintojas, sąlyginai išskirdamas vertinamo nekilnojamojo turto komplekso vertes pagal atskirus turtinius vienetus, bendroje nekilnojamojo turto komplekso vertėje, naudojo duomenis iš 2016-12-23 NT Registro centrinio duomenų banko išrašo Nr. 50/122014, kur pateikiama atskirų turtinių vienetų Vidutinė rinkos vertė.

Vertinamo Nekilnojamojo turto komplekso atskirų turtinių vienetų sąlygininis verčių išskyrimas pateiktas žemiau esančioje lentelėje.

LENTELĖ 15

Vertinamo nekilnojamojo turto komplekso sąlygininis rinkos vertės išskyrimas turtiniams vienetams

Pavadinimas	Unikalus Nr.	Plotas, kv.m.	Vidutinė rinkos vertė (NTR duomenys), Eur	Atskirų vertinamų vienetų vertės sąlyginio išskyrimo skaičiavimai, Eur	Atskirų vertinamų vienetų vertės sąlyginio išskyrimo skaičiavimo rezultatai, Eur
		A	B	$C = (B \cdot 100 \text{ proc.}) / 39.487 \text{ Eur}$ (Vidutinė rinkos vertė: Pastatas 1C1ž + Pastatas 2C1ž + Pastatas 3I1ž + Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3, Eur)	$D = C / 100 \% \cdot 297.000 \text{ Eur}$ (Nustatyta Objekto vertė, Eur)
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1ž *	2395-3000-1029	183.03	19.309	48.90%	145,000
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1ž *	2395-3000-1018	115.35	11.726	29.70%	88,000
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1ž	2395-3000-1048	25.00	1.379	3.49%	11.000
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3	2395-3000-1034	-	7.073	17.91%	53.000
		Viso:	39.487	100.00%	297.000

* Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui.

Pastaba: Nustatyta bendra rinkos vertė (297.000 Eur) yra viso nekilnojamojo turto komplekso, kaip nedalomos visumos, vertė. Tai reiškia, kad atskirai įregistruoti nekilnojamieji daiktai ar jų dalys (pastatai ir statiniai, esantys iš valstybės nuomojamame žemės sklype) yra vertinami kartu kaip vienas kompleksas ir negali būti parduoti atskirai nuo viso komplekso.

7. IŠVADA DĖL VERTINIMO OBJEKTO RINKOS VERTĖS

VERTINIMO UŽSAKOVAS: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, įmonės kodas 111950243.

VERTINIMO OBJEKTAS: Nekilnojamojo turto kompleksas, esantis 0,9599 ha ploto iš valstybės nuomojamame žemės sklype (unikalus Nr. 2301-0003-0021, kadastrinis Nr. 2301/0003:21 Neringos m.k.v.), adresu Neringa, Pervalkos g. 37. Žemiau esančioje lentelėje pateikta vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė, kuri parengta pagal VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registre įregistruotus duomenis, bei Namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis (pilni 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai Registro Nr. 50/122014 ir Registro Nr. 23/286 ir Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 kopija pateikiami ataskaitos prieduose).

LENTELĖ 16

Vertinamo turto ir jo identifikavimo duomenų suvestinė lentelė

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr. (kadastrinis Nr.)	Plotas, ilgis, tūris	Nuosavybė
Pastatai ir statiniai, adresu Neringa, Pervalkos g. 37			
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1ž *	2395-3000-1029	183,03 kv. m	Nuosavybės teisė. LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555 Turto patikėjimo teisė: Patikėtinis: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1ž *	2395-3000-1018	115,35 kv. m	
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1ž	2395-3000-1048	25,00 kv. m	
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3	2395-3000-1034	-	

* Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsui / apgyvendinimui.

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomasis turto vertinimas kitu atveju, kai vertinimas atliekamas Užsakovo iniciatyva ir pageidavimu.

VERTINIMO TIKSLAS: VGTU nekilnojamojo turto – nekilnojamojo turto komplekso (Objektas pateiktas Lentelėje Nr. 1), nurodyto Turto vertinimo paslaugų užsakyme prie Sutarties (pridedamas kaip šios ataskaitos priedas) rinkos vertės nustatymas kitu tikslu (siekiant nustatyti šio turto pardavimo kainą), sąlyginai išskaidant bendrą nustatytą nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertę pagal atskirus turtinius vienetus.

VERTINAMO TURTO APŽIŪROS DATA: 2016-12-22.

VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO DATA: 2016-12-22.

VERTINIMO ATASKAITOS, IŠVADOS SURAŠYMO DATOS: nuo 2016-12-22 iki 2017-01-16.

VERTINIMO ATASKAITOS ĮTEIKIMO UŽSAKOVUI DATA: 2017-01-16.

VERTINIMO METODAS (-AI): Šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė nustatyta lyginamuoju metodu.

IŠVADA DĖL VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS:

Vertinamo nekilnojamojo turto (vertinamo turto identifikavimo duomenys pateikiami aukščiau esančioje 1 lentelėje), esančio adresu Neringa, Pervalkos g. 37 **bendra rinkos vertė** turto vertės nustatymo dienai (2016-12-22), atsižvelgiant į šioje ataskaitoje aptartas sąlygas ir ribojančias aplinkybes, bei išnagrinėtą informaciją, yra:

297.000 Eur (du šimtai devyniasdešimt septyni tūkstančiai eurų).

Nustatytos bendros rinkos vertės sąlyginis išskaidymas pagal atskirus turtinius vienetus pateiktas lentelėje žemiau:

LENTELĖ 17

Vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės išskyrimas turtiniams vienetais

Objekto pavadinimas, pažymėjimas plane	Unikalus Nr. (kadastrinis Nr.)	Plotas, ilgis, tūris	Rinkos vertė, Eur
Pastatai ir statiniai, adresu Neringa, Pervalkos g. 37			
Pastatas - Praktikų bazė, 1C1ž *	2395-3000-1029	183,03 kv. m	145.000
Pastatas - Praktikų bazė, 2C1ž *	2395-3000-1018	115,35 kv. m	88.000
Pastatas - Ūkinis pastatas, 3I1ž	2395-3000-1048	25,00 kv. m	11.000
Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys) k1-k3	2395-3000-1034	-	53.000
VISO:			297.000

Pastaba: Vertinamų objektų verčių išskyrimas yra tik sąlyginis, vertės išskirtos įvertinus objektų lyginamąjį svorį nustatytoje viso vertinamo nekilnojamojo turto komplekso rinkos vertėje ir galioja tik realizuojant visą turtą kartu, o ne atskirais turtiniais vienetais.

** Remiantis 2016-12-23 VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo Registro Nr. 50/122014 duomenimis, Pastato 1C1ž buvęs pažymėjimas plane – 1K1ž, Pastato 2C1ž buvęs pažymėjimas plane – 2K1žp. Registro pastabos ir nuorodos: 1C1ž (b.p. 1K1ž), 2C1žp (b.p. 2K1žp). Remiantis Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 duomenimis, Pastatų 1C1ž ir 2C1ž buvusi paskirtis – poilsio, buvę pavadinimai – Poilsio namai. Taip pat pažymime, kad Namų valdos techninės apskaitos bylos Formoje Nr. 3 (Pastatų vidaus plotų eksplikacija) nurodyti patalpų pavadinimai bei jų naudojimas, t.y. patalpos, esančios pastatuose 1C1ž ir 2C1ž pritaikytos ir naudojamos poilsiui. Vertinamo turto apžiūros metu (2016-12-22) nustatyta, kad vertinamo Pastato 1C1ž ir Pastato 2C1ž faktinis naudojimas atitinka Namų valdos techninės apskaitos bylos Nr. K 603.43/1.20 Formoje Nr. 3 nurodytą patalpų naudojimą, t.y. Pastatas 1C1ž ir Pastatas 2C1ž pritaikyti poilsiui / apgyvendinimui.*

Pastaba: Nustatyta bendra rinkos vertė (297.000 Eur) yra viso nekilnojamojo turto komplekso, kaip nedalomos visumos, vertė. Tai reiškia, kad atskirai įregistruoti nekilnojamieji daiktai ar jų dalys (pastatai ir statiniai, esantys iš valstybės nuomojamame žemės sklype) yra vertinami kartu kaip vienas kompleksas ir negali būti parduoti atskirai nuo viso komplekso.

Ši išvada yra parengtos turto vertinimo ataskaitos santrauka. Visos sąlygos, prielaidos ir aplinkybės išdėstytos skirtingose ataskaitos skyriuose yra neatsiejamos šios turto vertinimo ataskaitos dalys. Visi rezultatai, nuomonės ir išvados turi būti traktuojami tik visos turto vertinimo ataskaitos kontekste.

Ši išvada parengta ne dėl to, kad tarp Užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų iškilo ginčas dėl turto arba verslo vertės nustatymo.

UAB Colliers International Advisors
Nekilnojamojo turto vertintojas

Karolina Vaičiukienė

(Parašas)

Nekilnojamojo turto vertintojo
kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000545,
išduotas 2009-03-24.

UAB Colliers International Advisors
Vertinimo ir konsultavimo departamento direktorė
Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas

Ramunė Aškinienė

(Parašas)

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veiklą
turinčių teisę verstis asmenų sąrašą Pažymėjimas
Nr. 000081.
Nekilnojamojo turto vertintojo asistento
kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001487, išduotas 2007-05-22.



8. PRIEDAI

8.1. TURTO APŽIŪROS AKTAS

Nekilnojamojo turto būklės patikrinimas APŽIŪROS AKTAS
(vertinamo objekto pavadinimas)

2016 12 22 Nr. VD/274-2/16
(data)

Neringos forsalas 3+
(apžiūros arba sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta Neringos forsalas 3+

2. Apžiūros data 2016 m. 12 22 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas 14 val. 00 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste
patalpinamas objektas akt urmas slėptas ka ka ka

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu užrašoma tekste
užrašoma akt urmas slėptas ka ka ka

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

Taip	Ne
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


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. Vilija Kubišytė, Paslaugų departamento skyriaus vedėja,

7.2. tel. 86 6155722, vilija.kubistyte@vgtu.lt

7.3. _____

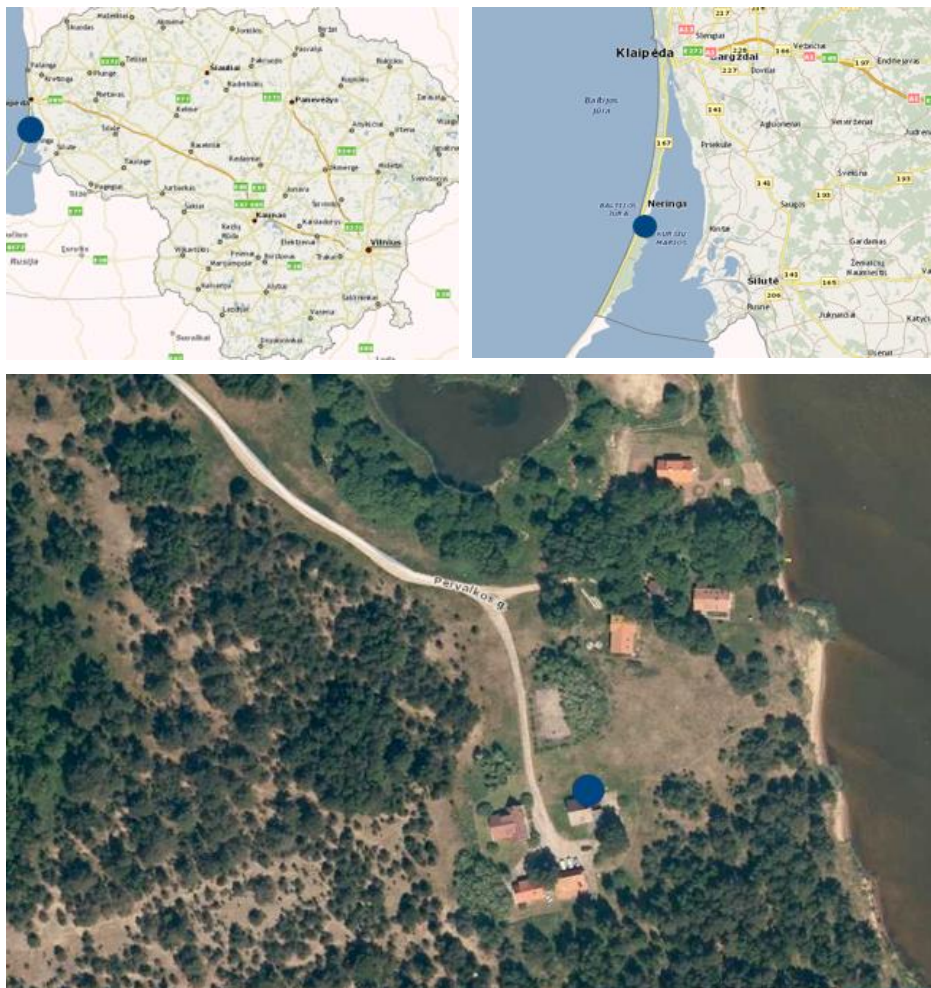

(paršilas)


(paršilas)

Ramunė Aškinienė
(vertintojo vardas, pavardė)

Vilija Kubišytė
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

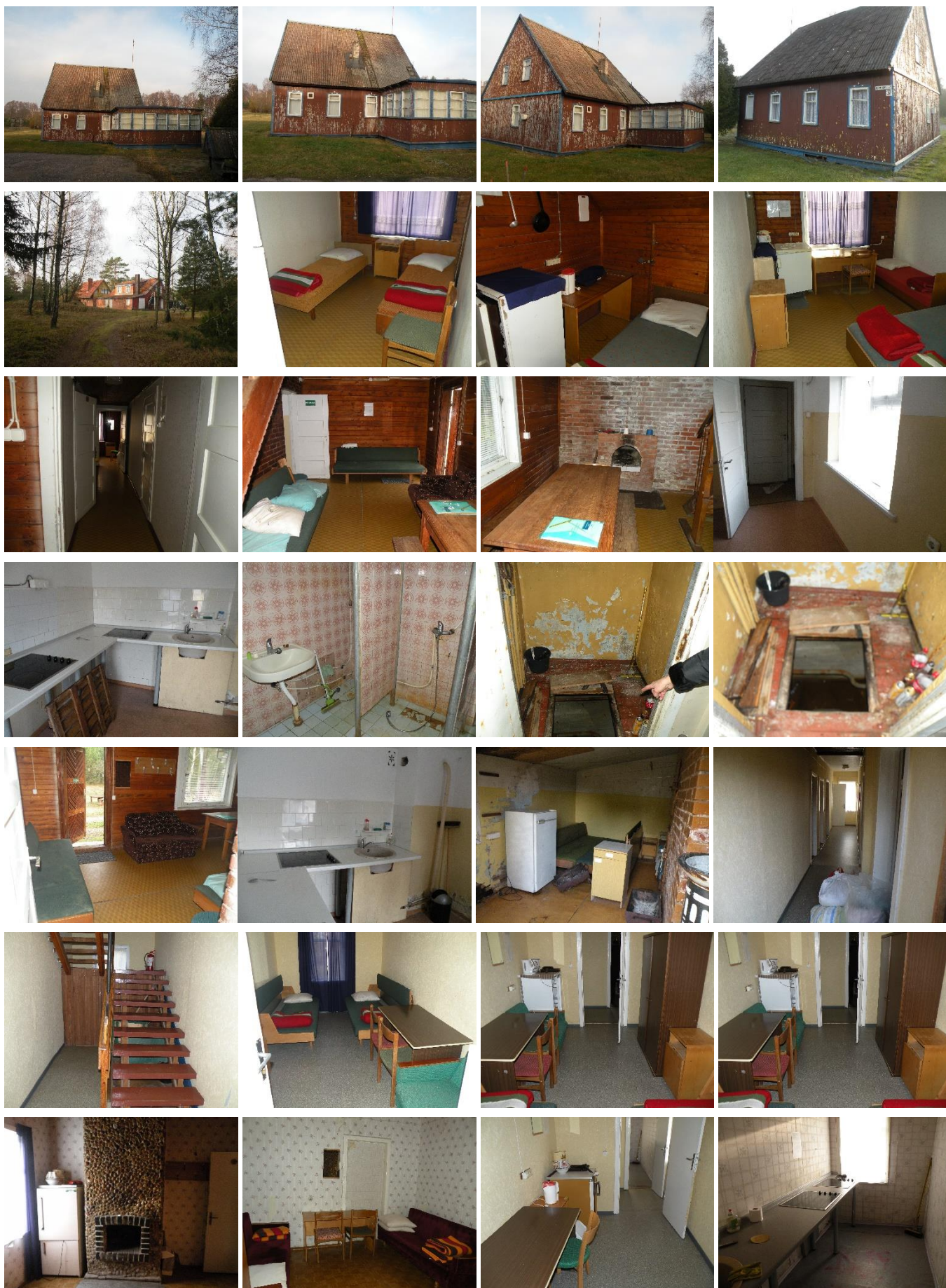
8.2. VERTINAMO OBJEKTO LOKACIJA



Žemėlapis: <http://www.maps.lt/>

8.4. VERTINAMO OBJEKTO NUOTRAUKOS







8.5. ĮRAŠYMO Į IŠORĖS TURTO ARBA VERSLO VERTINIMO VEIKLA TURINČIŲ TEISĘ VERSTIS ASMENŲ SĄRAŠĄ PAŽYMĖJIMAS NR. 000081



8.6. TURTO VERTINTOJŲ KVALIFIKACINIAI PAŽYMĖJIMAI



**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Vincio Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-12-23 08:35:28

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **50/122014**
 Registro tipas: **Statiniai**
 Sudarymo data: **1981-05-20**
 Adresas: **Neringa, Pervalkos g. 37**
 Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Praktikų bazė

Unikalus daikto numeris: **2395-3000-1029**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
 Pažymėjimas plane: **1C1ž**
 Statybos pradžios metai: **1953**
 Statybos pabaigos metai: **1953**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Šildymas: **Krosninis šildymas**
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**
 Dujos: **Nėra**
 Sienos: **Medis su karkasu**
 Stogo danga: **Asbestcementis**
 Aukštų skaičius: **1**
 Bendras plotas: **183.03 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **137.43 kv. m**
 Tūris: **583 kub. m**
 Užstatytas plotas: **143.00 kv. m**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **48760 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**
 Atkuriamoji vertė: **16091 Eur**
 Vidutinė rinkos vertė: **19309 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-03-09**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-03-09**

2.2.

Pastatas - Praktikų bazė

Unikalus daikto numeris: **2395-3000-1018**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Mokslo**
 Pažymėjimas plane: **2C1ž**
 Statybos pradžios metai: **1974**
 Statybos pabaigos metai: **1974**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Šildymas: **Krosninis šildymas**
 Vandentiekis: **Vietinis vandentiekis**
 Nuotekų šalinimas: **Vietinis nuotekų šalinimas**
 Dujos: **Nėra**
 Sienos: **Medis su karkasu**
 Stogo danga: **Keramika**
 Aukštų skaičius: **1**
 Bendras plotas: **115.35 kv. m**
 Pagrindinis plotas: **54.49 kv. m**
 Tūris: **382 kub. m**
 Užstatytas plotas: **80.00 kv. m**
 Koordinatė X: **6144984.08**
 Koordinatė Y: **315578.46**
 Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **29612 Eur**
 Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**
 Atkuriamoji vertė: **9772 Eur**
 Vidutinė rinkos vertė: **11726 Eur**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
 Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-03-09**
 Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-03-09**

2.3.

Pastatas - Ūkinis pastatas

Unikalus daikto numeris: **2395-3000-1048**
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
 Pažymėjimas plane: **3I1ž**
 Statybos pradžios metai: **1973**
 Statybos pabaigos metai: **1973**
 Baigtumo procentas: **100 %**
 Šildymas: **Nėra**
 Vandentiekis: **Nėra**
 Nuotekų šalinimas: **Nėra**
 Sienos: **Medis su karkasu**
 Aukštų skaičius: **1**

Tūris: **56 kub. m**
Užstatytas plotas: **25.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **3482 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**
Atkuriamoji vertė: **1149 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1379 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-03-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-03-09**

2.4.

Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 2395-3000-1029, aprašytam p. 2.1.**
Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė, šulinys)**
Unikalus daikto numeris: **2395-3000-1034**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai)**
Pažymėjimas plane: **k1-k3**
Statybos pradžios metai: **1954**
Statybos pabaigos metai: **1974**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **17863 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **67 %**
Atkuriamoji vertė: **5895 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **7073 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2000-03-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2000-03-09**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 2395-3000-1048, aprašytas p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31**
1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522
1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas
2000-04-03 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 752
2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453
2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Įrašas galioja: **Nuo 2013-01-09**

4.2.

Nuosavybės teisė
Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **pastatas Nr. 2395-3000-1029, aprašytas p. 2.1.**
pastatas Nr. 2395-3000-1018, aprašytas p. 2.2.
kiti statiniai Nr. 2395-3000-1034, aprašyti p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: **1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31**
1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522
1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas
2000-04-03 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 752
2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT
2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453
2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Įrašas galioja: **Nuo 2013-01-09**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės:

6.1.

Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: **Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243**
Daiktas: **pastatas Nr. 2395-3000-1029, aprašytas p. 2.1.**
pastatas Nr. 2395-3000-1018, aprašytas p. 2.2.
kiti statiniai Nr. 2395-3000-1034, aprašyti p. 2.4.
Įregistravimo pagrindas: **1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31**
1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522
1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas
2000-04-03 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 752
2000-10-04 Statybos inspektoriaus pažyma Nr. 34-P NT
2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453
2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Įrašas galioja: **Nuo 2013-01-09**

6.2.

Turto patikėjimo teisė
Patikėtinis: **Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243**
Daiktas: **pastatas Nr. 2395-3000-1048, aprašytas p. 2.3.**
Įregistravimo pagrindas: **1996-05-30 Savivaldybės tarybos sprendimas Nr. 31**
1996-09-17 Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas Nr. I-1522
1996-10-11 Priėmimo - perdavimo aktas
2000-04-03 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 752
2012-11-28 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1453
2012-12-12 Turto patikėjimo sutartis Nr. S-558
Įrašas galioja: **Nuo 2013-01-09**

7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

8. Žymos: įrašų nėra

9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

1C1Ž(b.p.1K1Ž),2C1Žp(b.p.2K1Žp).

12. Kita informacija:

Žemės sklypo, kuriame yra statiniai, kadastrinis Nr.: **2301/0003:21**

Archyvinės bylos Nr.: **23/6683**

13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-12-23 08:35:28

Dokumentą atspausdino

INGA PURTULYTĖ

**VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS**

Vincio Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, faks. (8 5) 2688 311, el.p. info@registrucentras.lt

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2016-12-23 08:38:50

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **23/286**
Registro tipas: **Žemės sklypas**
Sudarymo data: **2001-07-13**
Adresas: **Neringa, Pervalkos g. 37**
Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: **2301-0003-0021**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **2301/0003:21 Neringos m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Visuomeninės paskirties teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.9599 ha**
Užstatyta teritorija: **0.0265 ha**
Kitos žemės plotas: **0.9334 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **115294 Eur**
Žemės sklypo vertė: **72059 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **898691 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2010-01-29**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2002-08-10**

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

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2301-0003-0021, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2000-12-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 3063**
2001-07-12 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 1750
Įrašas galioja: **Nuo 2001-07-13**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

5.1.

Valstybinės žemės patikėjimo teisė

Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k. 188704927**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2301-0003-0021, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.**
Įrašas galioja: **Nuo 2010-07-01**

6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra**7. Juridiniai faktai:**

7.1.

Sudaryta panaudos sutartis

Panaudos gavėjas: **Vilniaus Gedimino technikos universitetas, a.k. 111950243**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2301-0003-0021, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2001-05-30 Panaudos sutartis Nr. 19**
Plotas: **0.9599 ha**
Įrašas galioja: **Nuo 2001-07-13**
Terminas: **Nuo 2001-05-30 iki 2100-05-30**

8. Žymos: įrašų nėra**9. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

9.1.

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

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2301-0003-0021, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2000-12-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 3063**
Įrašas galioja: **Nuo 2001-07-13**

9.2.

XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2301-0003-0021, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2000-12-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 3063**
Plotas: **0.9599 ha**
Įrašas galioja: **Nuo 2001-07-13**

9.3.

VI. Elektros linijų apsaugos zonos

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 2301-0003-0021, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2000-12-15 Apskrities viršinininko įsakymas Nr. 3063**

Plotas: **0.003 ha**
Įrašas galioja: **Nuo 2001-07-13**

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:
Statiniai - Registro Nr. 50/122014.

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: **2301/0003:21**

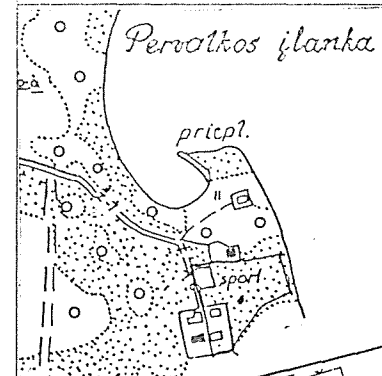
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

2016-12-23 08:38:50

Dokumentą atspausdino

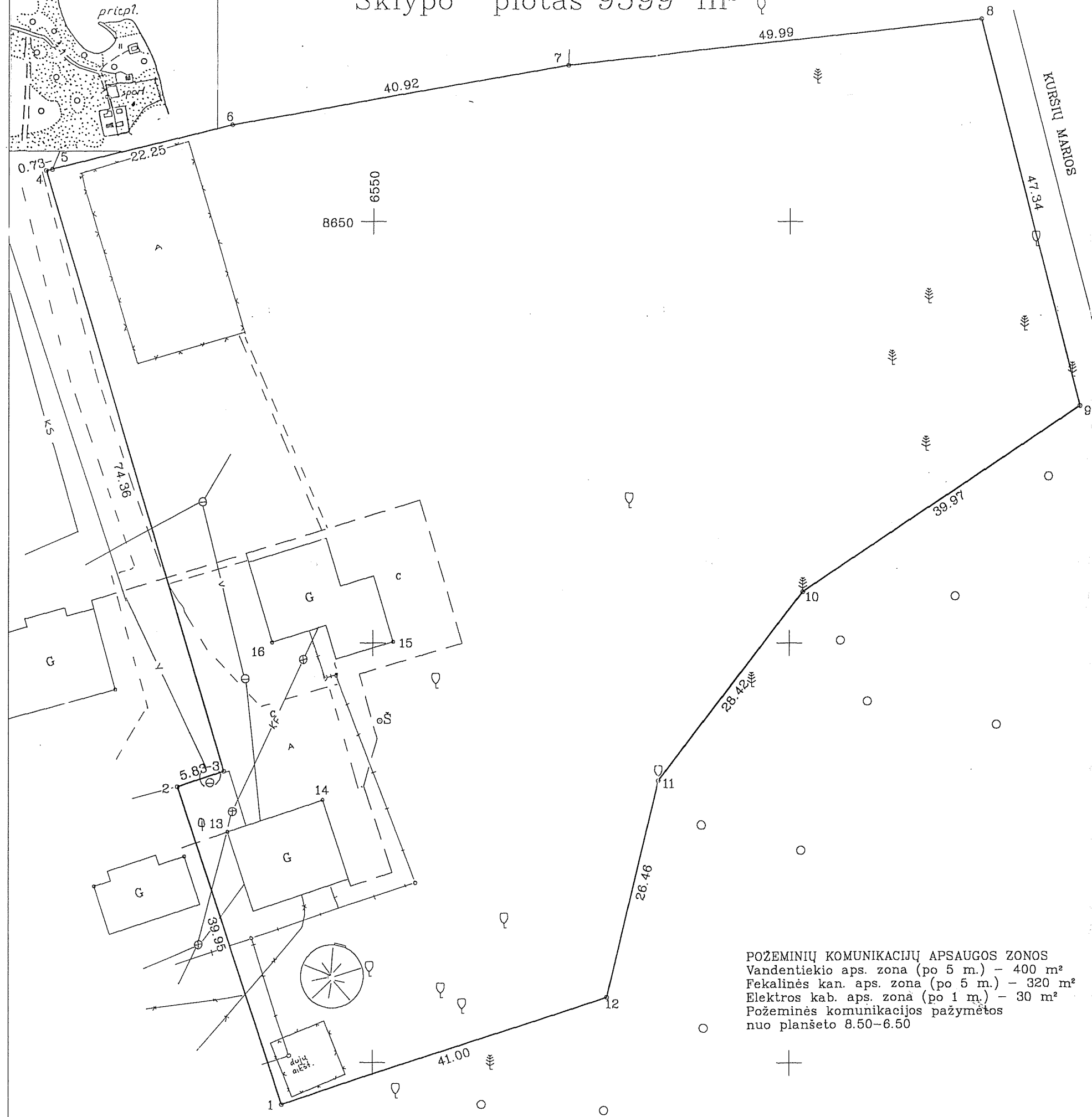
INGA PURTULYTĖ

Sklypo išdėstymo schema



ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1: 500

Sklypo plotas 9599 m²



POŽEMINIŲ KOMUNIKACIJŲ APSAUGOS ZONOS
Vandentiekio aps. zona (po 5 m.) – 400 m²
Fekalinės kan. aps. zona (po 5 m.) – 320 m²
Elektros kab. aps. zona (po 1 m.) – 30 m²
Požeminės komunikacijos pažymėtos
nuo planšeto 8.50–6.50

Vardas, pavardė (pavadinimas)	asmens (imėnės) kodas	parašas	data
VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS	1195024	<i>[Signature]</i>	30.02.5.

Gatvė, namo Nr.	PERVALKOS GT. NR.37
Kaimas (miestelis)	PERVALKA
Seniūnija	
Miestas (rajonas)	NERINGA
Apskritis	KLAIPĖDOS

Kadastro: vietovė Neringa	blokas	sklypas
Sklypo identifikatorius:	2 3 0 1 0 0 0 3	

Gretimybė	gretimo sklypo savininkas (nuomininkas, naudotojas)
1-4	Pervalkos gt. Nr.35
5-7	AB "Klaipėdos autotransportas"
7-1	Valstybinis žemės fondas

EKSPLIKACIJA	bendras plotas m ²	žemės ūkio paskirt. m ²	miškas m ²	užstatyta teritorija m ²	keliai m ²	vandens m ²	kita žemė m ²
Vilniaus Gedimino Technikos universitetas	9599			265			9334

Žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastru ir registro valstybės įmonės
Klaipėdos filialas
SUDERINTA 1991 m. 03 mėn. 04 d.
Parašas *[Signature]*

Klaipėdos apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento
Neringos miesto žemėtvarkos skyrius

Patvirtino: inž. žemėtvarkininkė R.Krištapavičiūtė A.V.

KORPORACIJA MATININKAI			
pareigos	v., pavardė	parašas	data
Sk. viršininkas	R.JONIKAS	<i>[Signature]</i>	30.03.04
Darbu vadovas	G.FIRANTAS	<i>[Signature]</i>	30.03.04
Vykdytojas	V.NAUSĖDA	<i>[Signature]</i>	30.03.04
Planą sudarė	G.FIRANTAS	<i>[Signature]</i>	30.03.04

ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:500
Sklypo plotas 9599 m²

Sklypo identifikatorius: 23010003

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinatinių sistema Pervalkos sąlyginė							
Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	8545.04	6539.05				
2	R	8582.97	6526.49				
3	R	8584.80	6532.03				
4	R	8656.02	6510.63				
5	R	8656.19	6511.34				
6	R	8661.47	6532.95				
7	R	8668.57	6573.25				
8	R	8673.99	6622.95				
9	R	8628.19	6634.91				
10	R	8606.10	6601.60				
11	R	8583.65	6584.17				
12	R	8557.93	6577.97				
13	NK	8577.58	6532.49				
14	NK	8581.39	6544.00				
15	NK	8600.16	6552.42				
16	NK	8600.15	6537.86				
	nk	8568.13	6535.62				
	nk	8571.94	6547.13				
	nk	8598.11	6545.59				
	nk	8602.11	6544.39				
	nk	8609.65	6535.01				
	nk	8612.48	6544.41				
	nk	8606.79	6546.12				
	nk	8607.97	6550.07				
SKLYPO CENTRO KOORDINATĖS							
Koordinatinių sistema		Koordinatės X/Y		Planšetų nomenklatūra			
Sistema, kurioje vykdyti matavimai		8617/6562		8.50–6.50			
1942 m. LKS–1994		6142518/4505720		23/48			
Žiniaraštį sudarė		G.FIRANTAS v. pavardė		200302 parašas data			

Ištrauka iš Lietuvos Administracinių teisių pažeidimų kodekso:
47 straipsnis. Pastovių žemėnaudos riboženklų sunaikinimas arba gadinimas – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki penkių šimtų litų.
48 straipsnis. Geodezinio pagrindo punktų bei markšėiderystės ženklų sunaikinimas arba gadinimas – užtraukia baudą nuo vieno šimto iki vieno tūkstančio litų.

31.05.2014

[Signature]

lie. 125	Kvart.	Skl.
	8	19
23/6683		

Invent. Nr. 303

LIETUVOS RESPUBLIKA
RESPUBLIKINIS VALSTYBINIS
INVENTORIZAVIMO PROJEKTAVIMO
IR PASLAUGŲ BIURAS

PAKITIMAI UŽFIKSUOTI			
2000 m.	03	mėn.	09 d.
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
persigos	paršios	v.paviršius	

NAMŲ VALDOS TECHNINĖS APSKAITOS

BYLA

K 603.43/1.20

Esančios **NERINGOS** mieste, rajone,

apyl. kolūkyje

km

DEVALKOS g-vė, sk. Nr. 87

ondas **VIETINIŲ TARYBŲ**

avirankas ~~NERINGOS M. DZD TARYBA~~

~~NERINGOS M. SAVIVALDYBĖ~~

~~VILNIAUS TECHNIKOS UNIVERSITETAS~~

~~VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS~~

Teisinės registracijos Nr.

ag. ind. inventoriizuota 64 m. 11 mėn. 6 d.

Dokumentų sąrašas byloje

Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Data	Data	Data	Data
		Lapų Nr.	Lapų Nr.	Lapų Nr.	Lapų Nr.
1	Žemės sklypo planas	1			
2 - 5	Pastatų aukštų planai	4			
6	Forma Nr. 1	1			
7 - 10	Forma Nr. 2	2			
11 - 12	Patalpų eksploatacija	2			
	Žemės sklypo nuotrauka				
	Pastatų nuotraukos				
	Statybos raidė				
	Lapų skaičius viso				
	Archyvo parašas				

Atžymėjimas apie nuorašo įteikimą

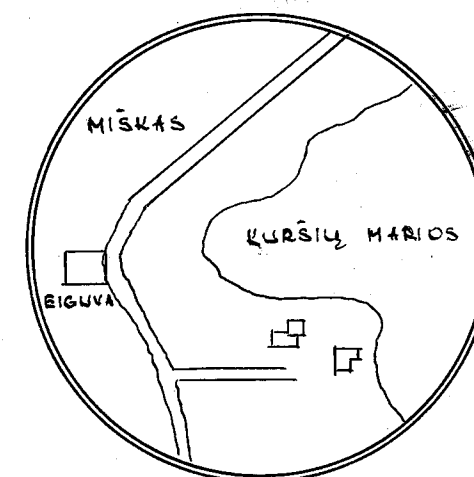
[illegible]

MARIOS

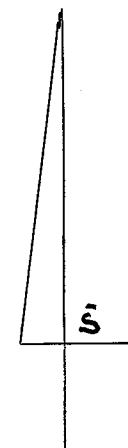
PLOTAS 14570 m²

135.00

PIEVA

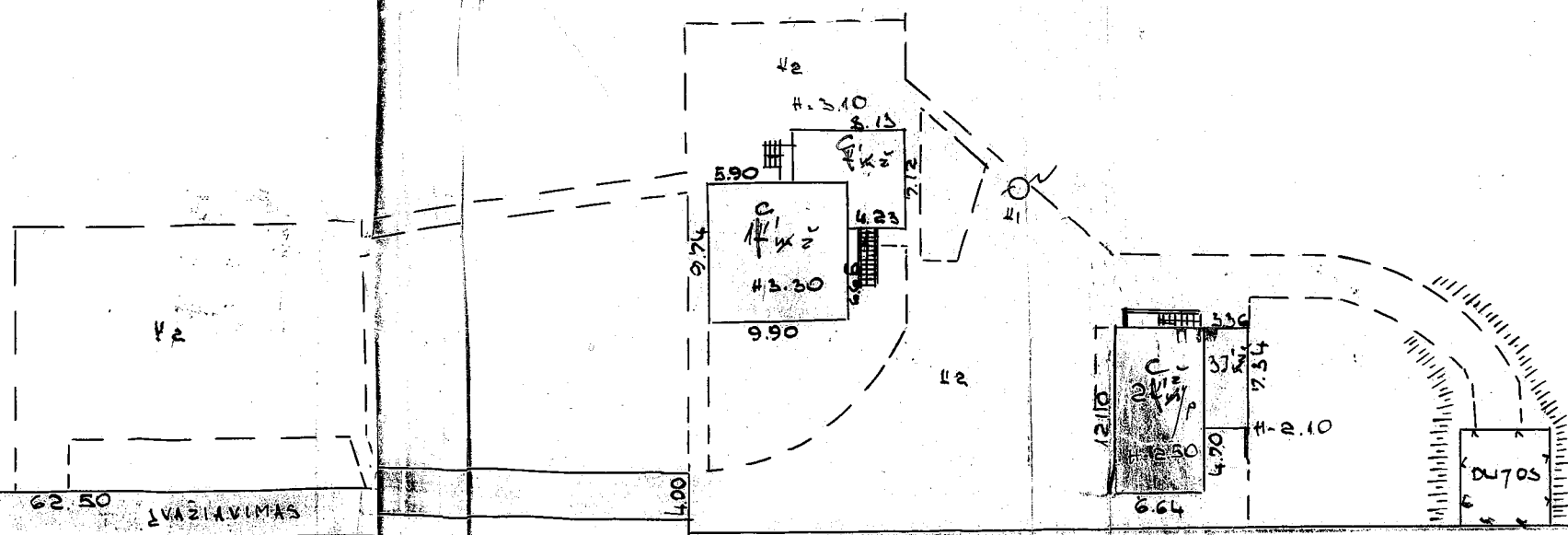


FONDINĖ ŽEMĖ



117.48

111.40

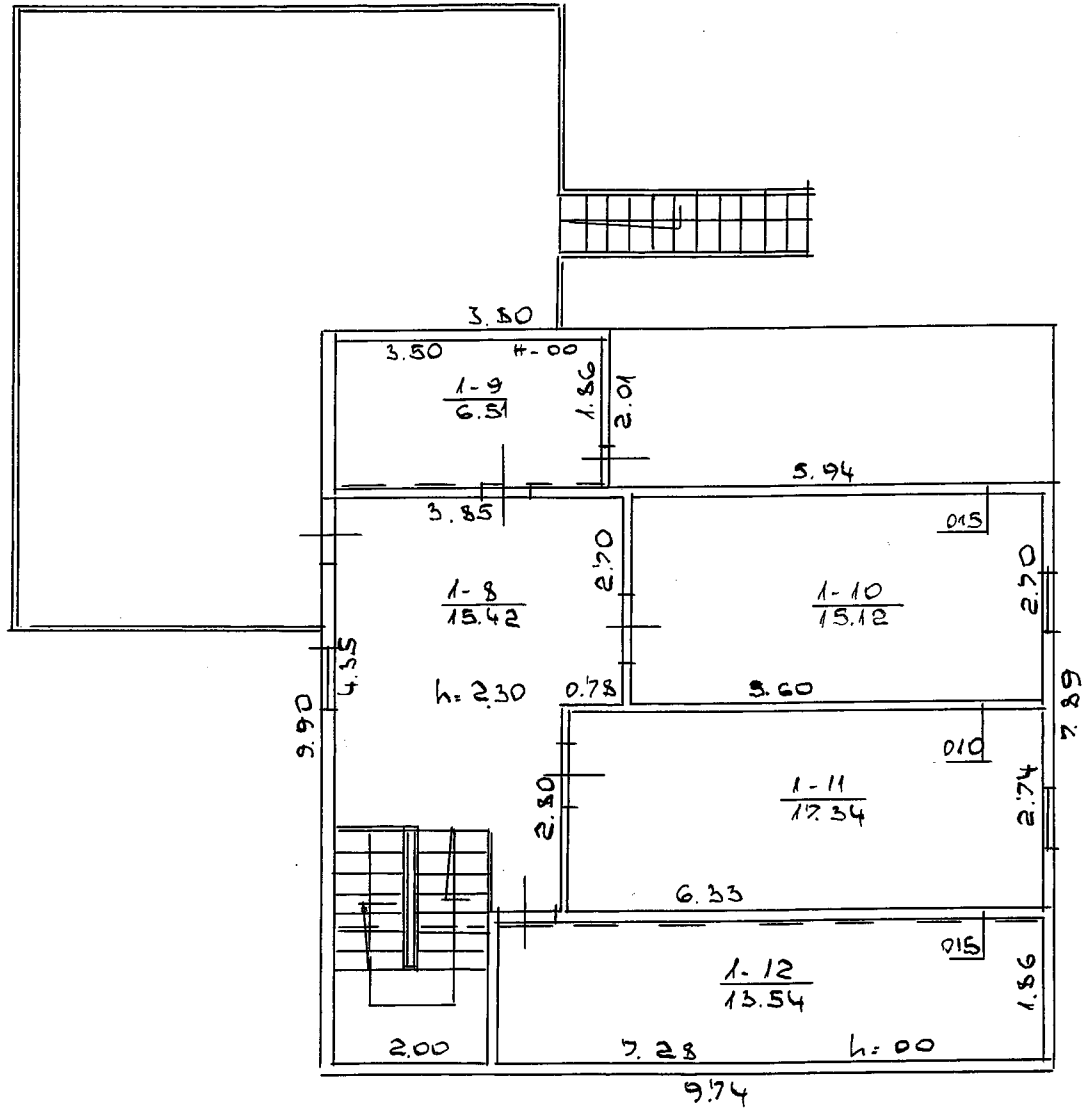


POILSIO NAMAI "GRYBAS"

PAKITIMA, UŽFIKSUOTI	
2000 m.	03 mėn. 09 d.
<i>Ingimantas R. R. R.</i>	
parašas	užrašas

NERINGA, PERVERKA 37	
B	skl. 19
L. Daryliene	<i>Daryliene</i>
R. Jankaitė	<i>Jankaitė</i>
81	05 20

MANSARDA



PAKITINAI UŽEIKSUOTI

2000 m. 03 mėn. 09 d.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

pareigos pareigė v. pavardė

NERINGA, PERVALKOS

skl. 19

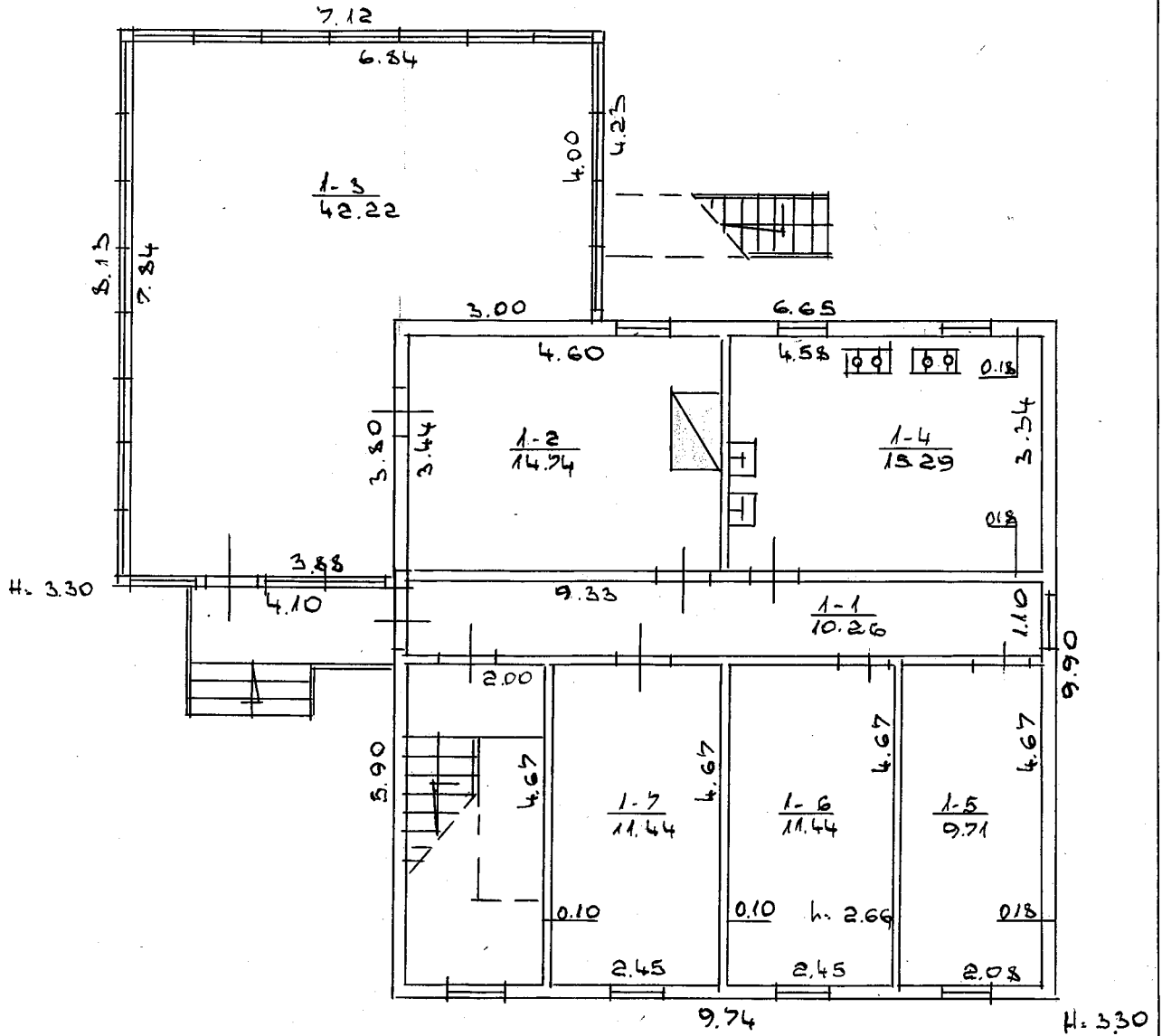
[Signature] 13.91

[Signature]

81 05 20

10.37
10.12
09 12

DIRMAS AUKŠTAS



PAKITIMAI UŽPILSUOTI
 1000 m. 03 men. 09 s.
 Inžinierius *Alvydas R. VICKS*
 Parašas: *Alvydas R. Vicks*

NERINGA, PIRVALKOS

8	skl. 19	Rel.
	<i>Daugis</i>	19.91
	<i>g. 1</i>	

37

17.12
 09 12

..... *Heringa* *Deivolta* g-vé, ar, sk. Nr. *37*

Inventorinis numeris		
Miestas	Kvarčalas	Sklypas
	8	19

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas
18/11 18/11	(Priešinė) namai	1953	šiemis	šiemis to. ry. by

10 1/2 Molsko

VALDYTOJAS IR PASTATO VALDymo PAGRINDAS

[illegible]

PASTATO CHARAKTERISTIKA

[illegible]

Namų valdos techninės apskaitos

K o r t e l ė

Henriko m. Pervika... g-vė, a-tė, skg. Nr... 3.2

	8	19
Miestas	Kv.	Sk.
Inventoris Nr.		

Data	Valdytojas	Valdoma dalis	Valdymo pagrindas	Irašą padariusio asmens parašas
64.1.15	Henriko m. Pervika		Henriko m. Pervika	
03.15	Neringos m. savivaldybė	1K m	Neringos m. savivaldybės potvarkis Nr. 60	
11.10.1995	Vilniaus technikos universitetas	1K m	Neringos m. savivaldybės potvarkis Nr. 031	
20.04.25	VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS	1K m	Neringos m. savivaldybės potvarkis Nr. 081	

Žemės sklypo plotas (m kv.)

Data	UŽSTATYTAS			NEUŽSTATYTAS										Bendras sklypo plotas		
	pagrind. pastatai	pagalbin. pastatai	viso užstatyta	kiemas			šaligatvis	sodas ir kiti sod.			daržės	nenaudingas plotas	kitos žemės	Viso neužstatyta	naudojama	išskirta
				viso kiemo	fame sk.			sodas								
					asfalt., betonas	lauko akmenys		vaisių	dekorat.	gėlynai ir pievos						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.05.20	243	24	247	1128	1128					13195				14323	14570	

Pastatų skaičius sklype ir plotas

Inventor. data	GYVENAMŲ PATALPŲ							Negyvenamų patalpų				Viso	
	Pagrindiniai pastatai	Pagalbiniai pastatai	Viso pastatų	būty skaičius	gyv. kamb. sk.	bendras naudingas plotas	gyvenamųjų kambarių plotas	naudingas negyvenamas	Pagalbinis	pagrindinis naudingas plotas	pagalbinis plotas	bendras plotas	
8.1.05.20	2	1	3		12	280.11	173.65	106.46		18.27		298.38	

Namų valdos įkainojimo suvestinė

[illegible]

Pagalbiniai pastatai

[illegible]

Kiemo įrengimai

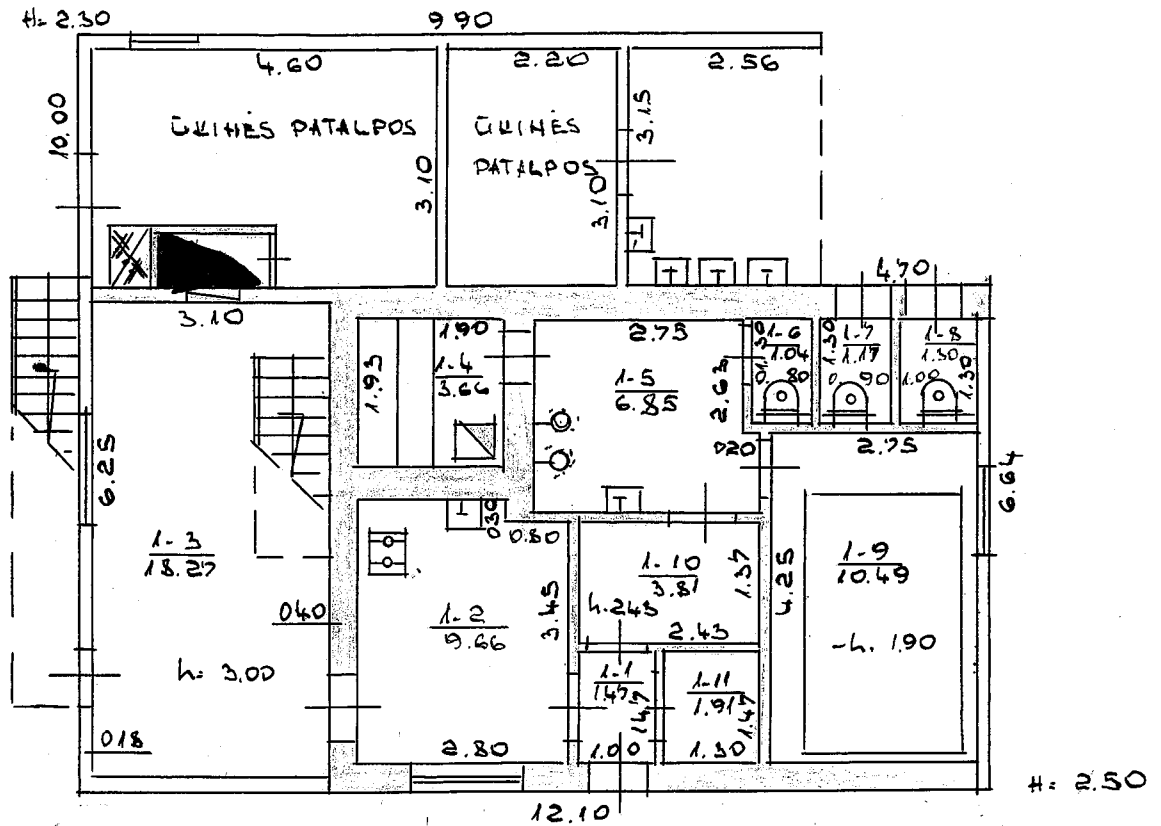
Inv. data	Raidė	Kiemo įrengimų pavadinimas	Statybos metai	Medžiagos		Matmenys					Išskaitinimo lentelių Nr.	Vieneto vertė įvedus patalpas	Statybinė vertė	Susidėvėjimo %	Dabartinė vertė	
				sienu	stogo	ilgis	plotis	plotas	aukštis	fūris						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
81.0520	L ₁	bu klm	1954	betono	stogas	5.2 m.	9.10				26-156		166	40	133	
	L ₂	Quadrang.	1954	betono	plotis	2.1	2.1	165			26-156		759	40	601	
	L ₃	Quadrang.	1974	asfaltas	2.2	2.2	963				26-156		7318		7318	
2000.0309	K ₁	Pulkinga	1954	betono	stogas	3.2 m.	9.10				26-155		2708	67	894	1072
	K ₂	Aristele	1954	betono	plotis	2.1	2.1	165			26-156		5541	67	1828	2194
	K ₃	Aristele	1974	asfaltas	2.1	2.1	963				26-156		53427	67	14637	2157
		Yš viso:											61676		20353	24623

1981. m. 09 mėn. 12 d.

~~Sucre:~~ ... *Sauces* ...

Tikrino: 7-1

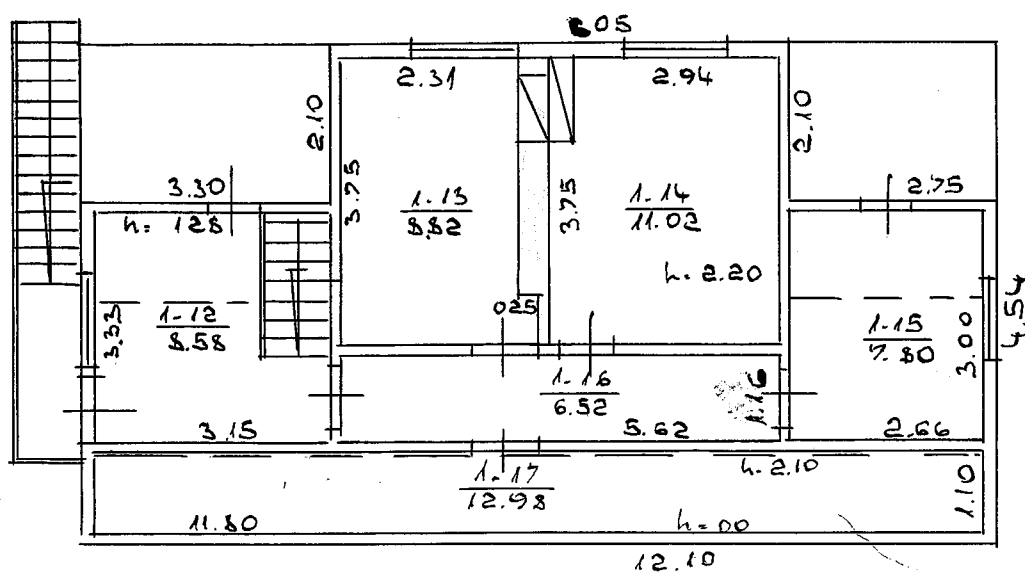
PIRMAS AUKŠTAS



PAKITIMAI UŽFIEŠUOTI
2000 m. 03 mėn. 09 d.
Inžinierius *[Signature]* R. NICKS
paragoc parada k. 10000

NERINGA, PERVALKOS
skl. 19
19 91 09 12
37 C
24 X/P
51 05 20

MANSARDA



PAKITIMAI UŽEIKSUOMI
2000 m. 03 mėn. 09 d.
Mėniriois [Signature] R. VICKS
[Signature] [Signature] [Signature]

NERINGA, PERVALKOS		37
skl. 19	Rate	24 1/2 p
Dangil	1991	09 12
F-1	10	

Pastato inventorinės žinios

..... *Herinoo* *Pirvaldo* Gave, ~~an~~ sk. Nr. *37*

Inventorinis numeris		
Miestas	Kvartalas	Sklypas
	8	19

Raidė	Pastato paskirtis	Statybos met.	Aukštų sk.	Fondas
L. K.	Poilsio namas	1974	Vienu	Užstatymo

2C $\frac{1}{2}$ Mohslo

VALDYTOJAS IR PASTATO VALDYMO PAGRINDAS

[illegible]

PASTATO CHARAKTERISTIKA

[illegible]

Eil. Nr.	Konstruktyvinių elementų pavadinimas	Konstruktyvinių elementų, jų užbaigimo ir techninio stovio aprašymas	Duomenys				Duomenys			
			Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis jimo %	Susidėvėjimo %	Lyginamasis svoris	Susidėvėjimo %	Vidutinis jimo %	Susidėvėjimo %
1	Pamatai	betonas	5							
2	Sienos	plyta ir lauko ir vidaus tinkuota	20							
3	Perivaros	plyta tinkuota								
4	Perdengimai	mediniai ir gipsobetoniški	8							
5	Grindys	betonas ir laukys	12							
6	Langai	Durys	11							
7	Durys	durys								
8	Stogai	čerpės	3							
9	Sildymas									
10	Santechn. įrenginiai	dujos vandentiekis, šilumos laidai	18							
11	Apdaila	popieris	8							
12	Elektra	gry								
13	Laiptai	mediniai	5							
14										
Viso lygin. sv.				×	×					
Viso susidėvėjimo %										

[illegible]

Viso:	115.55	36.22	18.27	60.89
-------	--------	-------	-------	-------

PASTATO IR JO DALIŲ ĮKAINOJIMAS

Data	Raidė	Pavadinimas	Ilgis	Plotis	Plotas m ²	Aukštis	Tūris m ³	Kainininko ir lentelės Nr.	Vieneto kaina įvedus pailaisas	Statybinė vertė rub.	Sustelėjimas %	Dabartinė vertė rub.
81.05.10	2 k'p	Poilsio namas	12.10	6.64	80.3	2.70	216					
		Mansarda	2.2	2.1	4.6	2.07	140					
		Užo:			80.3		356	31-11	6200	19530		19530
	2 k'p	Būrys	3.18	4.07	12.9	2.05	26	28-13	93	242		242
	c	PRATIKYB. BAZ. 4.10:			80.3					19532		19532
2000 03.09	2 k'p	Poilsio namas	12.10	6.64	80.3	2.70	216					
		Mansarda	2.2	2.1	4.6	2.07	140					
	c	Užo:			80.3		356	31-11	241.35	96601	67	31878/88254
	2 k'p	Būrys	3.18	4.07	12.9	2.05	26	28-13	218.08	5644	67	4863/2235
		Užo:			80.3					1022.45		33741/40489
		UŽB. PLOTAS			85							

19... 91 m. 09 mėn. 12 d.

Sudarė: *Daugis*

Tikrino: *[Signature]*

100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300 1400 1500 1600 1700 1800 1900 2000 2100 2200 2300 2400 2500 2600 2700 2800 2900 3000 3100 3200 3300 3400 3500 3600 3700 3800 3900 4000 4100 4200 4300 4400 4500 4600 4700 4800 4900 5000 5100 5200 5300 5400 5500 5600 5700 5800 5900 6000 6100 6200 6300 6400 6500 6600 6700 6800 6900 7000 7100 7200 7300 7400 7500 7600 7700 7800 7900 8000 8100 8200 8300 8400 8500 8600 8700 8800 8900 9000 9100 9200 9300 9400 9500 9600 9700 9800 9900 10000

11/11/20

Miestas

Sklypas

Pervez 37

[illegible]

[illegible]

19. 01 m. 09 mën. 12 ... d.

Sudare ... *Samp* ...

Tikrino *J-07*

LAUKAS SUSIŲTI

Forma Nr. 3

PASTATO RAIDĖ: 181

Inventorinis numeris

Miestas Henioja Kvartalas 8 Sklypas 19

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

Pervėsta 57

Inventoriz. data	Aukšto Nr.	Buto Nr.	Kambario Nr.	Patalpų pavadinimas		Bendras nau- dingas plotas	Dėl prigyvenamų namų				Istaiga		Dukūnė		tame skaičiuje		tame skaičiuje	
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyven. kambar. plotas	naud. negyve-namas	fambur. techn. patalpų	negyv. rūšiai ir pusrūs.	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas	pagrind. plotas	pagalb. plotas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
81.05.20	1	1	1	Postas namas PRADŽIOS BAZĖ	Horodome			1.47										
			2		Uituv			9.66										
			3	"	Sale								18.27					
			4	"	Pirtis			3.66										
			5	"	Horodomin			6.85										
			6	"	Chivroti			1.04										
			7	"	--			1.17										
			8	"	--			1.30										
			9	"	Bosina			10.49										
			10	"	Horodomin			3.81										
			11	"	Sandėlis			1.91										
		M	12	"	Poilsio kambarys		8.58											
			13	"	Kambarys		6.82											
			14	"	--		11.02											
			15	"	--		7.80											
			16	"	Horodomin			6.52										
			17	"	Sandėlis			12.98										
				Už viso	pastatų:	115.75							18.27					
				Už viso	valdymo:	298.78							18.27					

[illegible]

Sudare Danoch...

Turto vertinimo paslaugų užsakymas

2016 m. lapkričio 5 d.

Remiantis VGTU ir UAB Colliers International Advisors pasirašyta turto vertinimo sutartimi, teikiame užsakymą šių objektų turto vertinimo paslaugoms:

<i>Komplekso Nr.</i>	<i>Turto pavadinimas, adresas</i>	<i>Unikalus Nr.</i>
1.	Pastatas – praktikų bazė, Utenos r. sav. Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0013
	Pastatas – valčių sandėlis, Utenos r. sav., Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0024
	Pastatas – sandėlis, Utenos r. sav., Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0035
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (lauko tualetas), Utenos r. sav., Saldutiškio sen., Kirdeikių k.	8297-7007-0046
2.	Pastatas – praktikų bazė, Neringos m., Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1029
	Pastatas – praktikų bazė, Neringos m., Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1018
	Pastatas – ūkinis pastatas, Neringos m., Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1048
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, šulinys), Neringos m. Pervalka, Pervalkos g. 37	2395-3000-1034
3.	Pastatas – gyvenamasis namas, Vilnius, Plytinės g. 7A	1398-4017-5013
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė), Vilnius, Plytinės g. 7A	1398-4017-5024
4.	Butas/patalpa – bendrabučio patalpos, Vilnius, Saulėtekio al. 19	1098-5008-0016:0003
5.	Pastatas – įstaiga, Vilnius, Rodūnios kelias 30	1394-8000-8017
	Pastatas – mokymo centras 6754/10000 pastato dalis, Vilnius, Rodūnios kelias 32	4400-4099-2370:6254
6.	Pastatas – garažas, Vilnius, Kėdainių g. 6	1094-6003-0013
	Pastatas – garažas, Vilnius, Kėdainių g. 6	1094-6003-0024
	Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai) – Tvora (47,70 m), Vilnius, Kėdainių g. 6	4400-2429-5096
	Kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai) – Tvora (t1-1,00 m; t2-2,50 m; t3-0,77 m), Vilnius, Kėdainių g. 6	4400-2430-6412

PES vyresn. specialistas Mindaugas Mėlinauskas