



TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 01 - 15 - 007

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Užsakovas: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Vertinamas objektas: Naudojamame žemės sklype esantys: pastatas - vasarnamis 1K12 unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K12 unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K12 unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K12 unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K12 unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K12 unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K12 unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K12 unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K12 unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K12 unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Vertės nustatymo diena:

2015-01-09

Ataskaita parengta dviem egzemplioriais:

vienas egzempliorius užsakovui,
vienas egzempliorius UAB „LATMAS“

Ataskaita 46 lapai
ataskaitos priedai 25 lapai

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS Nr. 01-15-007 SANTRAUKA

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Užsakovas: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas

Turto apžiūros diena: 2014-12-19

Vertės nustatymo diena: 2015-01-09

Ataskaitos surašymo diena: 2015-02-03

Vertinamas objektas: Naudojamame žemės sklype esantys: pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Valdymo teise: patikėjimo teise

Registravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950.

Įsakymas, 2009-11-18, Nr. V-1-12.

Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356.

Išvada dėl turto vertės: Naudojamame žemės sklype esančių pastatų: pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., objekto kaip nedalomos visumos, rinkos vertė lygi **40 000 Eur.** (keturiasdešimt tūkstančių eurų). Atskirų turto vienetų vertė pateikiama III skirsnio 3 lentelėje.

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.

Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

Turto vertintojas

Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000127

UAB „Latmas“ direktorius



Gintautas Tamašauskas

Vigintas Leonavičius

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	4
2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	11
3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	14
4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS	20
PRIEDAI.....	21
Apžiūros aktas.....	22
Vietovės žemėlapis fragmentas.....	23
Fotonuotraukos.....	24
Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo kopija.....	27
Kadastrinių matavimų bylos kopija.....	32

1. BENDROJI DALIS

Turto vertinimas atliktas ir ataskaita parengta pagal 2014-12-10 sutartį dėl turto vertės nustatymo.

Užsakovas: VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija, Kauno r., tel. + 370 37 752300, įsteigta ir veikianti pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, duomenys apie bendrovę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre, kurio tvarkytojas yra Valstybės įmonės Registrų centras, atstovaujama prorektorius Vidmanto Butkaus.

Turto vertinimo tikslas: kiti tikslai

Turto vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas.

Ataskaita parengta siekiant nustatyti turto: Naudojamame žemės sklype esančių pastatų: pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., rinkos vertę, valdymo ir nuosavybės teisės perleidimui.

Turto vertintojas

Turtą vertino ir turto vertinimo ataskaitą parengė UAB „Latmas“ įmonės kodas 159757916, būstinės adresas Vasario 16-osios g. 6 LT-44250 Kaunas, įregistruota Juridinių asmenų registre, tvarkytoja valstybės įmonė Registrų centras. Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikia turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000104, išduotas 2012-08-01, turto ir verslo vertintojų profesinės civilinės atsakomybės draudimo polisas Nr. PCAD 023108, išduotas 2013-07-25.

Turto vertinimo ataskaitą pasirašė turto vertintojas Gintautas Tamašauskas (turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimai Nr. A 000127, išduotas 2000-03-22) ir UAB „Latmas“ direktorius Vigintas Leonavičius, veikiantis pagal bendrovės įstatus.

Turto vertintojas Gintautas Tamašauskas vertinamą turtą apžiūrėjo vietoje ir nufotografavo 2014-12-19, apžiūrėjimo metu dalyvavo VšĮ Aleksandro Stulginskio Universiteto, turto techninės tarnybos vadovas Juozas Lisauskas.

Vertintojas gali atlikti ir atlieka objektyvų ir nešališką vertinimą.

Vertintojas nėra susijęs kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu.

Vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinimas atliktas pagal Tarptautinius vertinimo standartus ir Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2013 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai ir 2012 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai.

Teisiniai, metodologiniai dokumentai ir informacijos šaltiniai

Pagrindiniai teisiniai ir metodologiniai šaltiniai, kuriais naudotasi atliekant pateikto turto vertinimą, yra šie:

Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

Lietuvos Respublikos finansų ministro Įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 2012 m. balandžio 27d. Nr. 1K-159 (toliau vertinimo metodika);

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-05-31 įsakymas Nr.1K-194 "Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 "Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" pakeitimo";

Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, patvirtintas 2000-07-18 Įstatymu Nr. VIII-1864;
Europos vertinimo standartai, 2012 septintoji laida. Vertimas į lietuvių kalbą, Vilnius, 2012 m.
Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013. Vertimas į lietuvių kalbą, 2014 m.

Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtintas turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas.

Mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2013) medžiaga.

A. Aleknavičius „Nekilnojamo turto vertinimas“. Kaunas, Ardiva 2008.

Nustatant turto vertę, vertintojai taip pat naudojami:

vertinamo nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos kopija;

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašais;

www.maps.lt, www.aruodas.lt, www.edomus.lt, www.skelbiu.lt ir kt. portalų duomenimis;

VĮ Registrų centro sandorių duomenų baze;

UAB „Latmas“ nekilnojamojo turto duomenų banku;

užsakovo pateikta informacija;

spaudos ir kitomis masinio informavimo priemonėmis.

Turto vertinimo metodai, jų taikymo būdai:

Vertinimas atliekamas, remiantis Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu, Tarptautiniais turto vertinimo standartais (2013 m), Europos turto vertinimo standartais (2012 m), Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika ir kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais.

Atsižvelgiant į turto vertinimo tikslą ir turto pobūdį, turto rinkos vertei nustatyti naudojami šie vertinimo metodikoje aprobuoti metodai:

Lyginamasis metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

Taikant lyginamąjį metodą, 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 pastaruoju metu įvykusių sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

Vertintojas turėjo pakankamai informacijos apie panašaus arba analogiško turto pardavimų atvejus, per paskutinius 36 mėnesius rinkoje yra pakankamai įvykusių panašaus turto perleidimo sandorių, taip pat yra pakankamai parduodamų panašaus turto objektų pasiūloje, todėl rinkos vertei paskaičiuoti buvo taikytas lyginamasis metodas.

Pajamų metodas - vertinimo metodas, kurio esmė yra 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: diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas; kapitalizavimo skaičiavimo būdas; kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

Pajamų metodas nenaudojamas dėl santykinai mažo duomenų apie panašaus turto nuomos pasiūlos kainų ir sandorių kiekio ir dėl to, kad nuomojamas turtas savo požymiais žymiai skiriasi nuo vertinamo turto ir vertintojui nėra žinomos nuomos sąlygos, jos gali neatitikti rinkos sąlygų. Taikant šį metodą vertė gali būti ne visai tiksli ir teisinga.

Išlaidų (kaštų) metodas - vertinimo metodas, kuriuo nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirktėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam įtakos 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.

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas nėra specialios paskirties ar retai parduodamas turtas, jo rinkos vertę galima nustatyti pajamų ir lyginamuoju metodais, todėl išlaidų (kaštų) metodas netaikomas.

Ataskaitoje naudojamų terminų paaiškinimai:

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.

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

Turtas (NT) – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

Rinkos vertė – apskaičiuota 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. (pagal TVS 2013)

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. (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymą, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;)

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.

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.

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 vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgalios atlikti turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigos fiziniam asmeniui išduotas dokumentas, kuriuo patvirtinama jo, kaip tam tikros srities turto arba verslo vertintojo, kvalifikacija.

Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgalios institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams.

Turto ir verslo vertinimo metodika (toliau – Metodika) – nustato Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūras ir tvarką.

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

Turto naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui.

Vertės nustatymo pagrindas – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

Vertinimo data – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

Teisės į nekilnojamąjį turtą – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda.

Rinka – aplinka, kurioje pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis naudodamiesi kainų mechanizmu. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai gali keistis prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų. Kiekviena šalis atsižvelgia į pasiūlos ir paklausos santykį, taip pat į kitus kainai įtakos turinčius veiksnius, įvertina savo supratimą apie santykinį prekęs ar paslaugos naudingumą, savo asmeninius poreikius ir norus.

Turto *rinkos vertė* atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra jo panaudojimas, kuris leidžia turta 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.

Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

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

Ribojančios sąlygos, vertinimo prielaidos ir ypatybės:

- Ši ataskaita parengta užsakovo pageidavimu, kitu tikslu ir yra skirta naudotis išskirtinai ir konfidencialiai čia nurodytais tikslais.
- Vertinamas objektas pastatai 1K1ž, 2K1ž, 3K1ž, 4K1ž, 5K1ž, 6K1ž, 7K1ž, 8K1ž, 9K1ž, 10K1ž,, esantys naudojamame žemės sklype sudaro užbaigtą visumą, todėl jis buvo vertintas kaip vientisas kompleksas, darant prielaidą, kad žemės sklypas ateityje bus valdomas panaudos teise ar nuomojamas iš valstybės.
- Vertinimo ataskaitoje duomenys panaudoti iš kadastrinių matavimų duomenų bylos, nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų apie NT registre įregistruotus statinius ir teises į juos, statinių rekonstravimo ir griovimo projekto kopijos, bei pateiktais savininko bei pastebėtais apžiūrėjimo metu. Šie duomenys buvo naudojami turto vertei nustatyti. Ataskaitos autoriai neatsako už atliktus patalpų kadastrinius matavimus ir kitus darbus.
- Vertintojai detaliai netyrė vertinamo turto nuosavybės teisių. Nebuvo atliekama nuosavybės teisę patvirtinančių dokumentų ekspertizė
- Statinių ekspertizė atliekama nebuvo, turto vertintojai neprisiima atsakomybės už galimą paslėptų defektų, kurių nebuvo galima nustatyti vizualinės apžiūros metu, įtaką nustatyta vertei.
- Šioje ataskaitoje pateikiami duomenys ir faktinė informacija yra surinkta iš patikimų šaltinių, tikima, kad ji yra teisinga. Tačiau nėra garantuojamas šių duomenų tikslumas, nors ir buvo padarytos visos pastangos, kiek įmanoma, užtikrinti šios informacijos autentiškumą, todėl vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų tikslumą ir nustatytą vertę, jei pateikti duomenys turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų.
- Ataskaitos autoriai negali atsakyti už paslėptas ir nežinomas turta įtakojančias sąlygas, toksines atliekas ir teršalus, dirvos ir geologines savybes, aplinkosauginius, techninius ir panašius dalykus, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesne ar mažesne, negu nurodyta.
- Vertintojai patvirtina savo išvadų pagrįstumą dėl nekilnojamojo turto vertės esamomis jo naudojimo sąlygomis. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl turto vertės, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.
- Turto vertinimo ataskaita galioja šioje ataskaitoje nurodytomis sąlygomis.
- Nei šios, nei jokios kitos ribojančios sąlygos nėra bandymas apriboti ataskaitos kaip įrodymo teismo ar panašiam procese, panaudojimo. Tokiu atveju teisingumo institucijoms suteikiama teisė spręsti dėl šios ataskaitos panaudojimo tokiu būdu, kad ji kuo geriausiai pasitarnautų teisingumo labui.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais turto vertintojų parašais
- Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Vertintojo atsakomybės ribos

Ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami su šiomis ribojančiomis sąlygomis ir yra neatskiriama ataskaitos dalis:

Vertinimo metu gautas rezultatas nebūtinai turi būti suprastas kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti už įvertintą objektą, galutinė kaina gali būti nustatyta derybose tarp pirkėjo ir pardavėjo.

Vertinimas buvo atliekamas darant prielaidą, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais yra naudojamas pagal savo tiesioginę paskirtį;

Ataskaitos autorius negali prisiimti atsakomybės už klausimus, susijusius su nuosavybės teisės problemomis, paslėpta ir/ar nežinoma informacija apie vertę įtakančias ekonomines, aplinkosaugines, technines ir panašias sąlygas, dėl kurių vertinamo turto vertė galėtų tapti didesnė ar mažesnė;

Vertintojas neanalizavo turto savininkų finansinės padėties, turtinių įsipareigojimų;

Šioje ataskaitoje komentarai, nuomonės ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek buvo manoma esant reikalinga nustatyti vertei pagrįsti;

Šioje ataskaitoje nėra įtraukta visa vertintojo turima informacija. Šiame dokumente yra įtraukta tik ta informacija, kuri vertintojo nuomone buvo svarbu įtraukti;

Vertinimo tikslas yra nurodytas ataskaitos bendroje dalyje. Ataskaitoje nustatyta turto vertė negali būti laikoma korektiška verte kitam tikslui, kitu laiku ar kitame kontekste. Naudojant ataskaitą bet kokių kitu tikslu, būtina konsultuotis su ataskaitos autoriumi ir gauti jo išvadą;

Vertintojas neprisiima įsipareigojimų dėl vertinamo objekto vertės po įvykių ir sprendimų, kurie gali atsirasti po šios ataskaitos pateikimo.

Vertintojas neįsipareigoja pateikti papildomą informaciją, kuri saugoma vertintojo archyve, atnaujinti atliktą vertinimą ar peržiūrėti jame pateiktą informaciją po įvykių ar sprendimų, kurie įvyks po šios vertinimo ataskaitos pateikimo;

Šios vertinimo ataskaitos priėmimas reiškia, kad užsakovas sutinka su visomis šioje ataskaitoje pateiktomis išvadomis, pastabomis, sąlygomis ir išlygomis.

Vertintojo atsakomybę apsprendžia civilinės atsakomybės draudimas

Vertintojo pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojas neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte.

Ataskaita parengta ne dėl ginčo tarp užsakovo ir turto vertinimo įmonės, nes turto vertintojui jokia informacija apie galimą ginčą nėra žinoma

Tyrimo apimtis

Sudarytos sutarties dėl turto vertės nustatymo sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Vertintojas vertindamas atsižvelgė į vertinimo sritį bei tikslą ir surinko duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą

Vertinamo turto buvimo vietos ir ekonominė ir socialinė aplinka:^{1,2,3}

Trečiąjį 2014 metų ketvirtį dėmesio centre atsidūrė Rusijos-Ukrainos karinis konfliktas ir svarstymai kaip jis paveiks Lietuvos ekonomiką. Rugsjūčio pradžioje Rusija daliai valstybių įvedė žemės ūkio ir maisto produktų sankcijas, kurias, Europos Komisijos teigimu, skaudžiausiai atsilies būs Lietuvai. Į tokią žinią atitinkamai reagavo Lietuvoje veikiantys bankai, vienas po kito sumažindami Lietuvos BVP prognozes 2014 bei 2015 metams – manoma, jog Rusijos įvestas embargas nuo Lietuvos BVP gali „nurėžti“ bent 0,5 proc. šiemet, o kitąmet – apie 1 proc. Visgi atkreiptinas dėmesys į tai, jog nors ir Rusija yra pagrindinė Lietuvos eksporto partnerė, įvestos sankcijos turi įtakos tik apie 4 proc. šalies eksporto, kurio didesnę dalį sudaro reeksportas. Tai reiškia, jog susidariusi situacija bus skausminga tam tikriems sektoriams (į Rusiją savo veiklą orientavusiems pervežėjams, gėrimų, pieno ir mėsos produktų gamintojams), tačiau bendras šalies ūkis bus paveiktas ne taip stipriai.

Susirūpinimą kelia ne tik situacija Europos rytuose, tačiau ir vakaruose – ekonominis atsigavimas euro zonoje išlieka trapus. Aukštas nedarbas ir pavojingai žemas infliacijos lygis euro zonoje, narių ekonomikų skirtingi vystymosi tempai bei silpnas skolinimosi augimas kelia rimtų rūpesčių, kuriuos Europos centrinis bankas (ECB) siekia spręsti taikydamas papildomas ekonomikos skatinimo priemones – rugsėjį bazinė palūkanų norma buvo sumažinta iki kaip niekada žemo 0,05 proc. lygio, o spalį ketinama pradėti naują vertybinių popierių supirkimo programą. Rugsėjį metinė infliacija euro zonoje krito nuo 0,4 iki 0,3 proc. – žemiausio lygio nuo 2009 metų spalio. Rodikliui pasiekus neigiamas reikšmes, būtų įžengta į defliacijos zoną, kuri apsunkina galimybes įmonėms vykdyti išpareigojimus, didinti savo darbuotojams atlyginimus, o pastarieji pradeda mažiau išlaidauti – susidaro kainų mažėjimo ir jį lydinčio taupymo spiralė. ECB tikisi, jog įvairiapusiškai skatinama euro zonos ekonomika bus pajėgi įgyvendinti užsibrėžtą tikslą – iki 2017 metų infliacijos lygį pakelti iki „sveiko“ 2 proc. lygio.

Išorine aplinka Lietuvai yra kelianti nemažai rūpesčių, tačiau kol kas šalies ūkis išlaiko tvaru augimą. Lietuvos metinis BVP augimas antrąjį metu ketvrti siekė 3,1 proc. ir buvo vienas didžiausių Europos sąjungoje. Šalies viešieji finansai yra geros būklės, išlaikomas nedidelis einamosios sąskaitos deficitas, o nuo kitų metų įsivedus eurą tikimasi aktyvesnių tiesioginių investicijų srautų į Lietuvą. Euro įvedimas Lietuvos vartotojų sutinkamas nevienareikšmiškai – dalis jų, tikėdamiesi kainų augimo, suskubo daugiau išlaidauti, kita dalis atvirkščiai – linkę daugiau taupyti baimindamiesi neigiamų su valiutos pasikeitimu siejamų pasekmių. Gerėjantys darbo užmokesčio ir nedarbo lygio rodikliai Lietuvoje yra lydimi augančio vidaus vartojimo, kuris dabartiniame geopolitiniame kontekste dalinai kompensuoja sulėtėjusį eksporto augimą.

Apie Lietuvos ekonomikos ateityje laukiančius iššūkius signalizuoja prastėjantys lūkesčių rodikliai. Vartotojų lūkesčiai per trečiąjį 2014 metų ketvrtį gerokai suprastėjo ir tą būtų galima paaiškinti nerimu dėl nesilpstančio Rusijos-Ukrainos karinio konflikto bei dalį vartotojų neraminančių permainų susijusių su euro įvedimu. Ekonominių vertinimų rodiklis, indikuojantis apie šalies pramonės, prekybos, paslaugų ir statybos sektorių atstovų lūkesčius, taip pat suprastėjo lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu. Tuo tarpu statybų sektoriaus lūkesčiai atskirai, atsižvelgiant į segmento sezoniškumą, išliko sąlyginai geri – statybų sektoriaus atstovai ateities perspektyvą vertina gerokai palankiau nei prieš metus. Tokie rodiklio parodymai yra adekvatūs šiais metais regimam atsigavimui nekilnojamo turto rinkoje, o statybininkų optimizmą didina ir vis labiau įsibėgėjanti daugiabučių renovacija – bendra valstybės ir ES parama daugiabučių modernizacijai 2015 m. turėtų siekti beveik 260 mln. Lt, o tai – apie 13 proc. daugiau nei numatyta 2014 metais.

Bankai ir toliau suteikia galimybes pigiai skolintis, tačiau kreditavimas Lietuvoje išlieka nuosaikus. Vis gerėjanti vartotojų ir bendrovių finansinė padėtis suteikia galimybes investicijas finansuoti iš nuosavų lėšų, o geopolitinė situacija regione taip pat veikia kaip naujų paskolų išdavimą slopinantis veiksnys – dalis įmonių persvarsto arba atideda investicinius projektus, o gyventojai susilaiko nuo ilgalaikių išpareigojimų.

Situacija išlieka palanki būsto rinkos augimui ilgesniuojamu laikotarpiu, tačiau yra ir aktyvumą sektoriuje slopinančių veiksnių. Žemos palūkanų normos, nuosaikiai gerėjanti namų ūkių finansinė padėtis bei euro įvedimo faktorius išlieka vienos esminių priežasčių, skatinančios išsigijimus NT rinkoje. Visgi neramumai rytų regione ir stringantis vakarų Europos atsigavimas lėmė, jog gyventojų lūkesčiai per trečiąjį šių metų ketvrtį suprastėjo, o tai atsiliepė ir būsto rinkai – sandorių skaičiaus augimas stabtelėjo. Gerokai optimistiškiau ateitį vertiną nekilnojamojo turto vystytojai, kurie nesiliauja didinę būsto pasiūlą, sudarydami sąlygas formuoti perteklinei būsto pasiūlai.

Palangos m. savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, vakaruose ribojasi su Baltijos jūra, šiaurėje – su Latvijos Respublika, pietuose – su Klaipėdos, rytuose – su Kretingos rajonų savivaldybėmis. Palanga – tai vienas didžiausių Lietuvos kurortų ir turizmo centrų, įpusėjęs antrą rekreacinės veiklos šimtmetį. Kurorto reikmėms pastatytas tarptautinis oro uostas, už 15 km. Kretingos miestą kertantis geležinkelis didina poilsiautojų srautus iš vakarų ir rytų šalių. Atstumas nuo Palangos m. iki Vilniaus m. – 350 km., iki Kauno m. – 250 km., iki Klaipėdos m. – 25 km. Miškingumas 34 proc.

Palangos miestui yra suteiktas kurorto statusas, kuris įtvirtina Palangą kaip vieną didžiausių rekreacijos plėtojimo potencialą turinčių miestų. Palanga išsidėsčiusi unikaloje gamtinėje aplinkoje, kurios pagrindinis veiksnys – jūros akvatorija ir su ja susiję gamtiniai resursai. Svarbiausios gamtinės-klimatinės sąlygos: mineralinio vandens ir purvo šaltinių naudingąsias savybes nustelbia dideli, sausi pušynai, šiltas su druskos ir jodo priemaišomis Baltijos jūros vandeniu, negilus pajūrio krantas, smėlio

pliažas ir kopos, jodo prisotintas oras. Jūra ir paplūdimiai yra pagrindinis Palangos miesto traukos objektas. Palangos Botanikos parko paplūdimiui 2003 m. suteiktas Mėlynosios vėliavos statusas. Mėlynoji vėliava visame pasaulyje gerai žinomas ir plačiai pripažintas kokybės ženklas. Paplūdimiai, turintys Mėlynąją vėliavą, yra įtraukiami į tarptautinius turizmo katalogus kaip atitinkantys tarptautinius reikalavimus, keliamus šioms poilsio zonoms. Mėlynosios vėliavos paplūdimys – tai ne visas pajūris, o tam tikro ilgio ruožas, kuriame yra užtikrinami ES direktyvose numatyti reikalavimai.

Palangos miestas patenka į labai didelio potencialo nacionalinės svarbos Pajūrio rekreacinį arealą ir įvardintas kaip „kultūros paveldo reprezentacinis centras“ bei „regioninės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras“ (poilsio gamtoje, pažintinio turizmo ir kurortinio gydymo specializacijos).

Palangos miesto teritorija užima 79 km², tai sudaro 1,5 % Klaipėdos apskrities teritorijos. 2014 m. pradžioje Palangos miesto savivaldybėje buvo užregistruota 15,367 tūkst. gyventojų (4,7 % Klaipėdos apskrities gyventojų). 2011-2014 metų pradžioje gyventojų skaičius Palangos miesto savivaldybėje kito nežymiai. Registruotų bedarbių mieste 2011 m. buvo 1,2 tūkst. 2012 metais bedarbių skaičius sumažėjo iki 1 tūkst., o 2013 m. sumažėjo iki 0,9 tūkst.

Pajūrio kurorte svarbiausias traukos objektas yra jūra ir paplūdimiai, todėl pagrindinės turizmo paslaugos čia yra apgyvendinimas ir viešasis maitinimas.

2012 m. Palangos mieste veikė 226 apgyvendinimo įstaigos*. Įstaigų skaičius nuo 2009 m. kasmet augo ir 2012 m. pasiekė 226 (t. y. 67 įstaigomis arba 42 % daugiau nei 2009 m.). Nuo 2009 m. didėjo ir turistų skaičius. 2009 m. buvo apgyvendinti 158062 turistai, 2010 m. – 166048, 2011 m. – 182339, o 2012 m. – 198721 turistas. Taigi per analizuojamą laikotarpį apgyvendintų turistų padaugėjo 26 %.

Populiariausias apgyvendinimo įstaigos Palangos mieste yra viešbučiai. 2009 m. duomenimis, viešbučiai priėmė 46 % turistų, o 2012 m. – 55 %. Poilsio namai (nameliai) priėmė 22 % turistų, o 2012 m. – 14 %. Sanatorijos, reabilitacijos centrai 2009 m. statistikos duomenimis priėmė 22 % turistų, o 2012 m. – 16 % turistų. Analizuojamu laikotarpiu sparčiai augo privataus sektoriaus dalis (2009 m. priėmė 10 %; 2012 m. – 14 % turistų, tačiau įvertinant tai, kad didelė dalis paslaugų teikėjų privačiame sektoriuje veiklą vykdo nelegaliai, minėtas augimas daugiau siejamas su vis dažnesniu veiklos legalizavimu. Kito tipo apgyvendinimo įstaigų populiarumas yra santykinai nedidelis.

Statistikos departamentas neskelbia turistų skaičiaus pasiskirstymo pagal šalis savivaldybių lygmeniu, tačiau pagal jų duomenis lietuviai Palangoje ilsėjosi dažniau nei užsienio turistai. Pagal Palangos turizmo informacijos centro duomenis užsieniečių pasiskirstymas pagal atvykimo šalį rodo, kad Palangoje daugiausiai lankosi kaimyninių šalių – Rusijos, Lenkijos, Estijos, Latvijos bei Vokietijos turistai.

^{1,2,3} Šaltinis:

VĮ Registrų centras 2015

Įn real EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2014 III KETV

Palangos miesto strateginis veiklos planas iki 2020 metų

Vertinimo turto rinkos konjunktūra:^{4,5}

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, pateiktas parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus kitimas 2011 – 2014* m. laikotarpiu. 2012 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 17 proc. lyginant su 2011 m. 2013 m. sandorių skaičius išaugo, buvo sudarytas 1019 sandorių, jų skaičius padidėjo net 37 proc. lyginant su 2012 m. 2014 m. pateikti sandoriai, įvykę sausio–liepos mėnesiais, todėl šių metų pardavimai nėra lygintini su ankstesnių pilnų metų pardavimais.

Per 2011-2014 m. laikotarpį, butų pardavimo skaičius kito įvairiai. Per 2011 m. buvo užfiksuoti 320 butų pardavimo sandoriai. Tokių sandorių skaičių galėjo įtakoti sumažėjusios butų kainos ir didelė pasiūla. Tačiau per 2012 m. butų sandorių skaičius šiek tiek sumažėjo, 2013 m. vėl padidėjo, buvo sudaryta 583 butų pardavimo sandorių. 1-2 butų gyv. namų sandoriai kito nežymiai, ir 2011-2012 metų laikotarpiu sudarė atitinkamai 31 ir 46 sandorius per metus. Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties pastatų ir patalpų pardavimų per analizuojamą laikotarpį buvo 1-2 sandoriai per metus. Poilsio ir sporto apskrities pastatų ir patalpų sandorių skaičius 2013 m. padidėjo, ir sudarė 273 sandorius per metus. 2014 m. pardavimų skaičius pateiktas sausio – liepos mėnesių, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų pardavimais.

VĮ „Registrų centras“ duomenimis, Palangoje ir Neringoje per 2014 metų trečiąjį ketvirtį buvo įregistruota atitinkamai 119 ir 11 butų pirkimo-pardavimo sandorių. Lyginant su 2013 metų atitinkamu laikotarpiu, Palangoje užfiksuotas apie 5 proc. sandorių skaičiaus augimas, o Neringoje buvo parduota butų maždaug trečdaliu mažiau. Lyginant pirmų trijų ketvirčių pardavimus su atitinkamu laikotarpiu

2013 metais, Palangoje buvo parduota apie 25 proc. daugiau butų, o Neringoje butų pardavimai smuko apie 8 proc.

Trečiąją šių metų ketvirtį Palangoje buvo intensyviai perkami naujos statybos butai – iš viso jų buvo įsigyta 110 ir tai yra maždaug 49 proc. daugiau nei atitinkamu laikotarpiu pernai. Neringos savivaldybėje buvo įsigyti 8 nauji būtai – 3,5 karto mažiau nei pernai. Tokių butų pardavimų pokytį Neringoje lėmė itin sėkmingas 2013 metų trečias ketvirtis, kuris pasižymėjo tiek ženkliai išaugusia naujų butų pasiūla, tiek ir dideliu pardavimų skaičiumi.

Trečiąją ketvirtį Palangoje buvo įgyvendinti 5 nauji daugiabučių projektai, kurie rinkai pasiūlė 82 naujus butus. Tačiau naujų butų pardavimų apimtys viršijo rinkoje pasirodžiusią naujų butų pasiūlą.

Trečiojo ketvirčio pabaigoje ekonominės klasės naujų butų pasiūlos kaina Palangoje siekė apie 3.500 Lt/ kv. m, o tai – 4-5 proc. brangiau nei prieš metus. Vidutinės klasės naujus butus Palangoje ketvirčio pabaigoje buvo siūloma įsigyti už vidutinę 5.680 Lt/ kv. m kainą. Šiame segmente paskutinį ketvirtį matomas reikšmingas vidutinės kainos išaugimas, siekęs apie 12 proc., tačiau tokį pokytį dalinai nulėmė ir pašalinės priežastys – vieno vidutinės klasės daugiabučio projekto pardavimų sustabdymas. Prestižinės klasės butų pasiūlos kaina Palangoje per metus išaugo apie 10 proc. – iki 8.100 Lt/ kv. m. Bendras pasiūlos kainų lygis Palangoje per metus augo 13 proc. ir šio ketvirčio pabaigoje siekė apie 5.840 Lt/ kv. m.

^{4,5}Šaltinis

VĮ Registrų centras 2015

Inreal_ekonomikos_ir_NT_rinkos_apzvalga_2014Q3

2. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Buvimo vieta:

Vertinamas objektas randasi Palangos miesto savivaldybės Šventosios gyvenvietės pietinėje dalyje, poilsinių namelių kvartale tarp Kuršių tako, ir Baltijos jūros., apie 100 m atstumu nuo Baltijos jūros.

Palangos miesto savivaldybės gyvenvietė Šventoji jungiasi su Palangos miestu asfaltuotu magistraliniu keliu ir palei jūrą besitęsiančiu pėsčiųjų zonos taku. Tai apie du kilometrus palei Baltijos jūrą besitęsianti, gerai apželdinta ir sutvarkyta kurortinės zonos dalies gyvenvietė, esanti Lietuvos Šiaurės vakaruose, Klaipėdos apskrities teritorijoje, 40 km į šiaurę nuo Klaipėdos, 10 km į šiaurę nuo Palangos.

Teisinis režimas:

Vertinamas turtas: Naudojamame žemės sklype esantys pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555

Patikėtinis: VŠĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962

Valdymo teisė: Patikėjimo teisė

Įregistravimo pagrindas:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950. Įsakymas, 2009-11-18, Nr. V-1-12. Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356.

Vertinamo turto individualūs požymiai

Vertinami pastatai 1K1ž, 2K1ž, 3K1ž, 4K1ž, 5K1ž, 6K1ž, 7K1ž, 8K1ž, 9K1ž, 10K1ž ir yra naudojamame žemės sklype. Žemės sklypo plano nėra, panaudos ar nuomos sutarties nėra.

1. pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,34 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 1K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 1K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 1K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

2. pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,33 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 2K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 2K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 2K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

3. pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,23 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 3K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 3K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 3K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

4. pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,23 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 4K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 4K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 4K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

5. pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,43 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 5K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 5K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 5K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

6. pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,30 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 6K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 6K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 6K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

7. pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,21 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 7K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 7K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 7K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

8. pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,37 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 8K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 8K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 8K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

9. pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,38 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 9K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 9K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 9K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

10. pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233

Paskirtis. Poilsio

Statybos metai. 1968

Baigtumas. 100%

Bendras plotas. 20,12 kv.m.

Pagrindinės konstrukcijos. Pamatai betono poliniai, sienos medinės karkasinės, stogas šlaitinis, langai mediniai, išorės durys medinės.

Erdvinis išplanavimas. Vertinant pastatą 10K1ž, kadastro duomenimis remtasi iš užsakovo pateiktos kadastrinių matavimų bylos ir NT registro išrašo kopijų. Pastato 10K1ž kadastriniai duomenys užfiksuoti 1973-09-07. Pastatas 10K1ž vieno aukšto, jį sudaro 2 patalpos.

Vidaus apdaila. Patalpoje grindys medžio plokštės, sienos dažytos, lubos dažytos.

Inžinerinė įranga. Elektra.

Būklė. Patenkinama

Turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvus panaudojimas

Išnagrinėjus alternatyvų turto panaudojimą, nustatyta, kad alternatyvus panaudojimas tipiniam rinkos dalyviui nesukurtų pakankamos gražos, viršijančios didesnę, nei esama graža, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas. Be to, turta teisiškai pritaikyti alternatyviam panaudojimui yra komplikuoja ir netikslinga. Atsižvelgiant į turto paskirtį, tikslinga ir toliau naudoti turta esamai paskirčiai. Dabartinis turto panaudojimas atitinka geriausią jo panaudojimą.

Objektas vertinamas pagal esamą turto paskirtį ir panaudojimą.

3. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

Laikydamosis turto vertinimo metodikos, tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) rekomendacijų ir vadovaudamosis 2014-12-10 turto vertinimo sutarties nuostatomis, turto vertintojas turi nustatyti naudojamame žemės sklype esančių pastatų: pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas -

vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., rinkos vertė.

Vertės nustatymo pagrindas gali būti trijų pagrindinių kategorijų¹:

a) pirmos kategorijos vertės nustatymo pagrindas – rodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama rinkos vertė, kaip ji apibūdinta Tarptautiniuose vertinimo standartuose;

b) antros kategorijos vertės nustatymo pagrindas – rodo, kokią naudą asmuo ar verslo subjektas gauna naudodamasis nuosavybės teisėmis į tam tikrą turtą. Tokią vertę turtas turi tik konkrečiam asmeniui ar verslo subjektui, tokia vertė gali būti visiškai nesvarbi kitiems rinkos dalyviams. Šiai kategorijai priskiriama investicinė vertė ir ypatingoji vertė, kaip jos apibūdintos šiuose standartuose;

c) trečios kategorijos vertės nustatymo pagrindas – taikomas nustatyti kainą, dėl kurios per turto mainų sandorį pagrįstai susitartų dvi konkrečios sandorio šalys. Nors jos gali būti nesusijusios ir gali derėtis įprastomis rinkos sąlygomis, turtas nebūtinai turi būti pateiktas rinkai, o šalių susitarimu nustatyta kaina gali būti kaina, kuri rodo nuosavybės teisių į tokį turtą teikiamus pranašumus ir praradimus sandorio šalims, o ne apskritai rinkai. Šiai kategorijai priskiriama tikroji vertė, kaip ji apibūdinta šiuose standartuose.

2014-12-10 turto vertinimo sutarties tikslai suponuoja išvadą, kad turi būti nustatoma rinkos vertė .

Rinkos vertė – apskaičiuota 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.

Rinkos vertės sąvoka taikoma vadovaujantis šiuo konceptualių suvokimu (aiškinimu):

a) „apskaičiuota pinigų suma“ reiškia pinigais išreikštą kainą, kuri yra mokama už turtą sudarius sandorį įprastomis rinkos sąlygomis. Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima gauti rinkoje vertės nustatymo dieną rinkos vertės apibrėžtyje įvardytomis sąlygomis. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali mokėti pirkėjas. Nustatant šią kainą ji nedidinama ir nemažinama dėl neįprastų sąlygų ar aplinkybių, pvz., netipinio finansavimo, atgalinės nuomos sandorio, specialiųjų sąlygų ar nuolaidų, kurias gali suteikti bet kuris su sandoriu susijęs subjektas, ar bet kurių ypatingosios vertės elementų;

b) „už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai“ reiškia, kad turto vertė ar faktinė pardavimo kaina nėra iš anksto nustatyta, bet yra apskaičiuota suma. Ji rodo sandorio sumą, kuri atitinka visus rinkos vertės apibrėžties elementus vertės nustatymo dieną;

c) „vertės nustatymo diena“ reiškia, kad yra apskaičiuota konkrečios dienos vertė. Kadangi rinka ir sąlygos joje gali kisti, todėl apskaičiuota vertė bet kuriuo kitu metu gali būti netiksli arba netinkama. Vertinimo metu nustatyta suma rodo rinkos būklę ir aplinkybes vertės nustatymo, o ne kurią nors kitą dieną;

d) „norintis pirkti pirkėjas“ reiškia pirkėją, kuris nori pirkti, tačiau nėra verčiamas tai daryti. Šis pirkėjas nei pernelyg nori pirkti, nei yra pasiryžęs mokėti bet kokią kainą. Tai yra pirkėjas, kuris perka atsižvelgdamas į esamos rinkos realias aplinkybes ir vyraujančius lūkesčius, o ne į sivaizduojamą rinką, kurios buvimo neįmanoma įrodyti ar numatyti. Tariamasis pirkėjas nemokėtų brangiau, nei reikalaujama rinkoje. Esamas turto savininkas yra vienas iš rinkos dalyvių;

e) „norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori parduoti, nei yra verčiamas parduoti už bet kokią kainą, nei pasirengęs prašyti tokios kainos, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, nes parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;

f) „įprastinės rinkos sąlygos“ reiškia sandorį tarp šalių, kurios nėra susijusios jokiais individualiais ar ypatingais ryšiais, pvz., pagrindinė ir antrinė įmonė arba nuomotojas ir nuomininkas, dėl kurių kaina galėtų skirtis nuo rinkai tuo metu būdingos kainos, ar kaina padidėtų dėl ypatingosios

¹ „Tarptautiniai vertinimo standartai, 2013“, 16 psl.

vertės. Rinkos vertės sandoris yra laikomas sandoriu tarp dviejų nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;

g) „tinkamas turto pateikimas rinkai“ reiškia, kad turtas turėtų būti pateiktas rinkai tinkamiausiu būdu, kad jį būtų galima parduoti už geriausią kainą, kaip numatyta rinkos vertės apibrėžtyje. Tinkamiausias pardavimo būdas yra tas, kuris sudaro galimybę gauti geriausią kainą rinkoje, kurios elementas jis yra. Turto pateikimo rinkai trukmė nėra nustatyta, ji gali priklausyti nuo turto tipo ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus – turi būti skirta pakankamai laiko, kad į turtą galėtų atkreipti dėmesį pakankamas rinkos dalyvių skaičius. Turto pateikimo rinkai laikotarpis yra iki vertės nustatymo dienos;

h) „kai šalys veikia dalykiškai ir apdairiai“ reiškia, kad tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra gerai informuoti apie turto pobūdį ir jo savybes, jo dabartinį naudojimą ar galimą kitokią paskirtį, apie rinkos būklę vertės nustatymo dieną. Daroma prielaida, kad abi sandorio šalys siekdamos sau palankiausios kainos ir atsizvelgdamos į savo, kaip sandorio šalies, padėtį, veikia apdairiai. Apdairumas yra vertinamas pagal rinkos sąlygas vertės nustatymo dieną neatsizvelgiant į vėliau numatomą naudą. Pavyzdžiui, jeigu rinkoje, kurioje kainos krinta, pardavėjas parduoda turtą už mažesnę nei iki tol buvusią kainą, tai nebūtinai reiškia, kad jis elgiasi neapdairiai. Tokiais atvejais, kaip ir atliekant bet kokius kitus mainus besikeičiančių kainų rinkoje, apdairus pirkėjas ar pardavėjas veikia atsizvelgdamas į patikimiausią informaciją, kokią jis tuo metu turi;

i) „be prievartos“ reiškia, kad abi šalys nori sudaryti sandorį, tačiau nėra verčiamos tai daryti.

Sąvoka rinkos vertė reiškia, kad derybos dėl kainos vyksta atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurioje jos dalyviai veikia laisvai. Turto rinka gali būti tarptautinė arba vietinė, joje pirkėjų ir pardavėjų gali būti ir daug, ir mažai. Rinka, kuriai turtas pateikiamas parduoti, yra rinka, kurioje dažniausiai parduodamas turtas pakeičia savininką. (Informacijos šaltinis: TVS 2013)

Turto vertė yra nustatoma vadovaujantis rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais. Vertinimo rezultatus tinkamai pagrįsti, įrodymai renkami įvairiais būdais (pvz., apžiūra, užklausa, skaičiavimas, analizė). Nustatydamas būtinų surinkti įrodymų apimtį ir siekdamas užtikrinti, kad surinkta informacija būtų tinkama tikslui, dėl kurio atliekamas vertinimas, vertintojas vadovavosi profesine patirtimi.

Pagrindiniai kriterijai, įtakojančys turto vertę:

- Pasiūla ir paklausa, tiesiogiai sąlygojančios rinkos kainų svyravimus;
- Konkurencija, sąlygojanti ūkinės-komercinės paskirties turto paklausumą ir naudingumą;
- Išoriniai veiksniai, esantys už vertinamo turto ribų;
- Patobulinimai, didinantys turto rinkos kainą, nepriklausomai nuo patobulinimo išlaidų, t.y. vertinamas patobulinimo indėlis į bendrą turto vertę, o ne pati patobulinimo kaina;
- Technologiniai pakitimai, darantys įtaką turto konkurencingumui ir naudingumui.

Įvertinus pasirinktą vertės nustatymo pagrindą, kuris priklauso nuo vertinimo tikslo, galimybę gauti vertinimui reikalingos informacijos buvo pasirinktas lyginamasis metodas kaip tinkamiausias vertinimo metodas vertinamo turto vertei nustatyti.

Turto vertės nustatymas lyginamuoju metodu

Rinkos vertės paskaičiavimai yra atlikti remiantis tokio tipo nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių kainomis, užregistruotomis VI Registrų centras duomenų banke ir tokio tipo nekilnojamojo turto pasiūla ir paklausa Palangos mieste.

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

Nekilnojamojo turto vertė nustatoma atsizvelgiant į vertinamo objekto paskirtį, dislokacijos vietą, supančią aplinką, privažiavimus, erdvinį išplanavimą, vidaus apdailą, inžinerinę įrangą.

Vertinamojo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

Čia PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė,

RV – vertinamojo objekto rinkos vertė.

Praktikoje naudojami patikslinimų dydžių skaičiavimo būdai:

- palyginamųjų objektų porinės analizės būdas;
- tiesioginės charakteristikų analizės būdas;
- ekspertinis skaičiavimo būdas.

Palyginamųjų objektų porinės analizės būdas. Šis būdas naudojamas „<...>“ kai du objektai yra identiški, išskyrus vieną charakteristiką, kuri ir nulemia kainų skirtumą. Žinant šį skirtumą, įvertinamas konkrečios charakteristikos indėlis vertei „<...>“.⁴² Tačiau nepakanka pirkimo-pardavimo sandorių analogiškų ir atitinkančių poravimui keliamiems reikalavimams. Pavyzdžiui, palyginamųjų objektų labai skiriasi vietovė, pardavimo laikas ir kiti parametrai. Tai apsunkina porinės analizės būdo panaudojimą.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VI „Registrų centro“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui poilsio namų sandorių kainas Palangos mieste.. Tokių turto objektų, kurių visi parametrai, išskyrus vieną, būtų identiški nėra, todėl vertintojas negalėjo naudoti objektų porinės analizės būdo.

Tiesioginės charakteristikų analizės būdas. Šis būdas remiasi vertinamo objekto ir analogo charakteristikų analize. Pavyzdžiui, šiuo būdu tikslingiau naudotis, nustatant pataisos koeficientą dėl laiko. Tokiu atveju vertintojas stebi ir analizuoja rinką ilgesnį laikotarpį, taip pat naudojami informacija iš finansinių-ekonominių žinybų ir specializuotų periodikos leidinių. Tam, kad nustatyti vertinamo objekto laiko pataisą, reikia išsiaiškinti už kokią pinigų sumą būtų parduotas analogas, jeigu jis būtų parduotas vertinimo dieną. Išanalizuojama kiek galima daugiau analogų ir pagal kiekvieną nustatome procentines laiko pataisos reikšmes. Šių reikšmių pagrindu, atsižvelgiant į naudojamos informacijos patikimumą, vertintojas priima laiko pataisos koeficientą, pagal kurį toliau lygina ir koreguoja analogus, nustatydamas vertinamo objekto rinkos vertę. Analogiškai skaičiuojami ir nustatomi kiti pataisų koeficientai. Patikslinimų dydžiai vertintojo nustatyti ekspertiniu skaičiavimo būdu. Šis būdas 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.

Vertintojas surinko informaciją apie per paskutinius 36 mėnesius parduotų ir VI „Registrų centras“ duomenų bazėje užregistruotų būdingiausių vertinamam objektui poilsio namų sandorių kainas Palangos mieste. Remiantis VI Registrų centras duomenų banke esančiais duomenimis, vertintojas atrinko tris lyginamuosius objektus būdingiausius vertinamam.

Kriterijai, kuriais vadovautasi atliekant turto vertinimą, yra šie: vieta, būklė, pastato individualūs požymiai, dydis, kaina, inžinerinis aprūpinimas.

Vertinamojo objekto vertės ir lyginamojo objekto kainos skaičiavimas pateikiamas 1 lentelėje.

1 lentelė

	Vertinamas objektas	Lyginamasis objektas Nr. 1		Lyginamasis objektas Nr. 2		Lyginamasis objektas Nr. 3	
Adresas	Palanga Kopų g.	Palanga Mokyklos g.		Palanga Pylimo g.		Palanga Jūros g.	
Pavadinimas	poilsio pastatai	Poilsio pastatas ir kiemo statiniai		Poilsio pastatas		Poilsio pastatas	
Sandorio data		2014 06		2013 08		2012 03	
Bendras plotas, m ²		51,48m ²		51,98m ²		32,64m ²	
Pardavimo kaina, Lt				20 000 Lt		23 100 Lt.	
Pardavimo kaina, Eur		13 901,76 Eur		5 792,4 Eur		6 690,22 Eur	
1 m ² kaina, Eur		270,04 Eur		111,44 Eur		204,97 Eur	
<i>Pataisų koeficientai</i>	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Paskirtis	Poilsio	Poilsio	0%	Poilsio	0%	Poilsio	0%
Laikas nuo sandorio		6 mėn.	0%	16 mėn.	0%	33 mėn.	0%
Vietovė	Zona 30.6	Zona 30.6	0%	Zona 30.6	0%	Zona 30.6	0%
Plotas		Analogiškas	0%	Analogiškas	0%	Analogiškas	0%
Statybos metai	1968	1985	0%	1972	0%	1970	0%
Pataisų suma, %		0%		0%		0%	
Pataisų suma, Eur Ps2=(K*Ps1)/100		0 Eur		0 Eur		0 Eur	
Patikslinta 1 m² kaina, Eur Kp=K+Ps2	195,48 Eur	270,04 Eur		111,44 Eur		204,97 Eur	

Pastaba. Pardavimo kaina eurais perskaičiuota oficialiu Lietuvos banko nustatytu lito ir euro santykiu (1Euras=3,4528 Lt).

Vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis VĮ Registrų centras 2012-2014 metais įregistruotais būdingiausiais vertinamam turtui lyginamųjų objektų pirkimo sandoriais.

Paskirtis. Lyginamųjų objektų paskirtis atitinka vertinamą objektą, todėl pataisa dėl paskirties netaikyta.

Laikas nuo sandorio. Laiko pataisa priimta 0%, atsižvelgiant į VĮ Registrų centras masinio vertinimo ir sandorių kainų duomenis, pagal kuriuos analogiškos paskirties nekilnojamojo turto brangimas (pigimas) Lietuvoje neužfiksuotas. Duomenų apie šių aplinkybių buvimą vertintojas taip pat neturi. Lyginamųjų objektų pirkimo sandorių datos skiriasi nuo 6 iki 33 mėnesių. Per šį laikotarpį poilsio paskirties objektų kainos šioje vietovėje nekito, todėl vertintojas daro prielaidą, kad laikas nuo sandorio vertinamo turto rinkos vertei įtakos neturi.

Vietovė. Lyginamieji objektai Palangos mieste zonoje 30.6, rinkos požiūriu panašiose vietovėse, kur pirkimo kainos panašios, todėl ši pataisa netaikoma.

Plotas. Lyginamųjų objektų plotai artimi vertinamo objekto plotui, todėl pataisa dėl buto ploto netaikoma.

Statybos metai. Lyginamųjų objektų amžius artimas (senos statybos), kas didesnės įtakos rinkos vertei neturi, todėl pataisa dėl statybos metų netaikoma.

Lyginamųjų objektų 1 kv.m. kainos svyruoja nuo 111,44 Eur iki 270,04 Eur, todėl skaičiavimams vertintojas taikė vidutinę lyginamojo objekto 1 kv.m. kainą:

$$(270,04 + 111,44 + 204,97) / 3 = 195,48 \text{ Eur.}$$

Surandame pastatų rinkos vertę, skaičiavimai pateikiami 2 lentelėje.

2 lentelė

Eil Nr.	Pastatas	1 kv.m. kaina Eur.	Plotas kv.m.	Vertė, Eur.
1	pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984	195,48	20,34	3976,06
2	pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100	195,48	20,33	3974,11
3	pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111	195,48	20,23	3954,56
4	pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133	195,48	20,23	3954,56
5	pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144	195,48	20,43	3993,66
6	pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177	195,48	20,3	3968,24
7	pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188	195,48	20,21	3950,65
8	pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200	195,48	20,37	3981,93
9	pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211	195,48	20,38	3983,88
10	pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233	195,48	20,12	3933,06
			Viso	39670,71

Priimame: 40 000 Eur.

Naudojamame žemės sklype esančių pastatų: pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., rinkos vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu priimama **40 000 Eur.** (keturiasdešimt tūkstančių eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad vertintojai pajamų ir išlaidų (kaštų) metodų netaikė buvo priimti rezultatai gauti lyginamuoju metodu. Šiuo atveju ji lygi **40 000 Eur.** (keturiasdešimt tūkstančių eurų). Atskirų turto vienetų vertė pateikiama 3 lentelėje.

3 lentelė

Eil Nr.	pastatas	Vertė, Eur.
1	pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.)	4 000
2	pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.)	4 000
3	pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.)	4 000
4	pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.)	4 000
5	pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.)	4 000
6	pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.)	4 000
7	pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.)	4 000
8	pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.)	4 000
9	pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.)	4 000
10	pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.)	4 000
	VISO:	40 000

4. IŠVADA DĖL TURTO VERTĖS

Naudojamame žemės sklype esančių pastatų: pastatas - vasarnamis 1K1ž unikalus Nr. 4400-2437-4984 (20,34 kv. m.), pastatas - vasarnamis 2K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5100 (20,33 kv. m.), pastatas - vasarnamis 3K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5111 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 4K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5133 (20,23 kv. m.), pastatas - vasarnamis 5K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5144 (20,43 kv. m.), pastatas - vasarnamis 6K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5177 (20,30 kv. m.), pastatas - vasarnamis 7K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5188 (20,21 kv. m.), pastatas - vasarnamis 8K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5200 (20,37 kv. m.), pastatas - vasarnamis 9K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5211 (20,38 kv. m.), pastatas - vasarnamis 10K1ž unikalus Nr. 4400-2437-5233 (20,12 kv. m.), Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., objekto kaip nedalomos visumos, rinkos vertė lygi **40 000 Eur.** (keturiasdešimt tūkstančių eurų). Atskirų turto vienetų vertė pateikiama III skirsnio 3 lentelėje.

Ši suma atspindi turto vertę vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms vertinamo turto rinkos vertė gali kisti priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

Faktiška turto pardavimo kaina gali skirtis nuo apskaičiuotosios vertės, priklausomai nuo rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo pirkėjo lūkesčių, investicinių sumanymų ar kitų vertintojui vertinimo metu nežinomų aplinkybių

Turto apžiūrėjimo diena: 2014-12-19

Vertės nustatymo diena: 2015-01-09

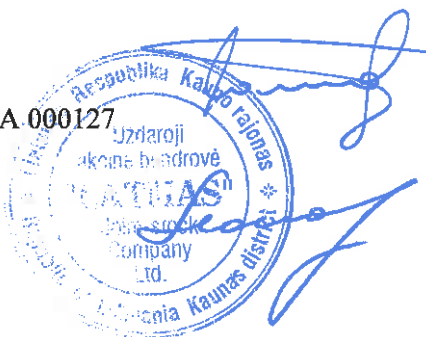
Ataskaitos surašymo data: 2015-02-03

Apie kitas sąlygas ir aplinkybes, kurios galėtų turėti įtakos turto vertinimui, vertintojai duomenų neturi ir į jas nebuvo atsižvelgta.

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.

Turto vertintojas
Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A.000127

UAB „Latmas“ direktorius



Gintautas Tamašauskas

Vigintas Leonavičius

PRIEDAI

Pastatai 1K1ž, 2K1ž, 3K1ž, 4K1ž, 5K1ž, 6K1ž, 7K1ž, 8K1ž, 9K1ž, 10K1ž.
(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2014-12-19 Nr. 007
(data)

Palangos m
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.
.....
.....

2. Apžiūros data: 2014 m. gruodžio. mėn. 19 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 12 val. 20 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste.....
.....

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu: patvirtinama
.....
.....

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

Taip

Ne



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

VšĮ Aleksandro Stulginskio Universitetas, įm. k. 111950962, buveinės adresas Studentų g.11, Akademija, Kauno r., tel. +370 37 752300

[Signature]
(parašas)

[Signature]
(parašas)

Gintautas Tamašauskas
(vertintojo vardas, pavardė)

[Signature]
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

Techninės tarnybos
vadas
Inžinierius
Gintautas Tamašauskas

Pastatai - vasarnamiai esantys Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., fotonuotraukos



1 pav. Pastato - vasarnamio 1K1ž fragmentas



2 pav. Pastato - vasarnamio 1K1ž patalpos fragmentas



3 pav. Pastato - vasarnamio 1K1ž patalpos fragmentas



4 pav. Pastatų - vasarnamių 2K1ž ir 3K1ž fragmentas



5 pav. Pastato - vasarnamio 2K1ž patalpos fragmentas



6 pav. Pastato - vasarnamio 2K1ž patalpos fragmentas



7 pav. Pastato - vasarnamio 3K1ž patalpos fragmentas



8 pav. Pastato - vasarnamio 3K1ž patalpos fragmentas



9 pav. Pastato - vasarnamio 3K1ž patalpos fragmentas



10 pav. Pastato - vasarnamio 4K1ž fragmentas



11 pav. Pastato - vasarnamio 4K1ž patalpos fragmentas



12 pav. Pastato - vasarnamio 4K1ž patalpos fragmentas

Pastatai - vasarnamiai esantys Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., fotonuotraukos



13 pav. Pastato - vasarnamio 5K1ž fragmentas



14 pav. Pastato - vasarnamio 5K1ž patalpos fragmentas



15 pav. Pastato - vasarnamio 5K1ž patalpos fragmentas



16 pav. Pastato - vasarnamio 6K1ž fragmentas



17 pav. Pastato - vasarnamio 6K1ž patalpos fragmentas



18 pav. Pastato - vasarnamio 6K1ž patalpos fragmentas



19 pav. Pastato - vasarnamio 7K1ž patalpos fragmentas



20 pav. Pastato - vasarnamio 7K1ž patalpos fragmentas



21 pav. Pastato - vasarnamio 7K1ž patalpos fragmentas



22 pav. Pastato - vasarnamio 8K1ž fragmentas



23 pav. Pastato - vasarnamio 8K1ž patalpos fragmentas



24 pav. Pastato - vasarnamio 8K1ž patalpos fragmentas

Pastatai - vasarnamiai esantys Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g., fotonuotraukos



25 pav. Pastato - vasarnamio 9K1ž fragmentas



26 pav. Pastato - vasarnamio 9K1ž patalpos fragmentas



27 pav. Pastato - vasarnamio 9K1ž patalpos fragmentas



28 pav. Pastato - vasarnamio 10K1ž fragmentas



29 pav. Pastato - vasarnamio 10K1ž patalpos fragmentas



30 pav. Pastato - vasarnamio 10K1ž patalpos fragmentas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS

2014-12-10 15:51:54

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/1543672**

Registro tipas: **Statiniai**

Sudarymo data: **2012-09-12**

Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Registro tvarkytojas: **Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Vasarnamis

Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-4984**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **1K1Ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.34 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.17 kv. m**

Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**

Tūris: **62 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

2.2.

Pastatas - Vasarnamis

Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-5100**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **2K1Ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.33 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.16 kv. m**

Užstatytas plotas: **26.00 kv. m**

Tūris: **61 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

2.3.

Pastatas - Vasarnamis

Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-5111**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **3K1ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.23 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.06 kv. m**

Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**

Tūris: **62 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

2.4.

Pastatas - Vasarnamis

Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-5133**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **4K1ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.23 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.06 kv. m**

Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**

Tūris: **62 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

2.5.

Pastatas - Vasarnamis

Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.

Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-5144**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **5K1ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.43 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.35 kv. m**

- Užstatytas plotas: **28.00 kv. m**
Tūris: **64 kub. m**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**
- 2.6. **Pastatas - Vasarnamis**
Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.
Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas
Unikalus Nr.: **4400-2437-5177**
Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**
Pažymėjimas plane: **6K1Ž**
Statybos pradžios metai: **1968**
Statybos pabaigos metai: **1968**
Baigtumo procentas: **100 %**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Medis su karkasu**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **20.30 kv. m**
Pagrindinis plotas: **15.22 kv. m**
Užstatytas plotas: **26.00 kv. m**
Tūris: **59 kub. m**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**
- 2.7. **Pastatas - Vasarnamis**
Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.
Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas
Unikalus Nr.: **4400-2437-5188**
Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**
Pažymėjimas plane: **7K1Ž**
Statybos pradžios metai: **1968**
Statybos pabaigos metai: **1968**
Baigtumo procentas: **100 %**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Medis su karkasu**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **20.21 kv. m**
Pagrindinis plotas: **15.04 kv. m**
Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**
Tūris: **62 kub. m**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**
- 2.8. **Pastatas - Vasarnamis**
Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.
Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas
Unikalus Nr.: **4400-2437-5200**
Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**
Pažymėjimas plane: **8K1Ž**
Statybos pradžios metai: **1968**
Statybos pabaigos metai: **1968**
Baigtumo procentas: **100 %**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Medis su karkasu**
Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **20.37 kv. m**
Pagrindinis plotas: **15.20 kv. m**
Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**
Tūris: **62 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

2.9.

Pastatas - Vasarnamis
Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.
Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-5211**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **9K1ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.38 kv. m**

Pagrindinis plotas: **15.24 kv. m**

Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**

Tūris: **62 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

2.10.

Pastatas - Vasarnamis
Palangos m. sav. Palangos m. Kopų g.
Pastaba. Adreso objektui adresas nesuteiktas

Unikalus Nr.: **4400-2437-5233**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**

Pažymėjimas plane: **10K1ž**

Statybos pradžios metai: **1968**

Statybos pabaigos metai: **1968**

Baigtumo procentas: **100 %**

Dujos: **Nėra**

Sienos: **Medis su karkasu**

Šildymas: **Nėra**

Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**

Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**

Aukštų skaičius: **1**

Bendras plotas: **20.12 kv. m**

Pagrindinis plotas: **14.98 kv. m**

Užstatytas plotas: **27.00 kv. m**

Tūris: **62 kub. m**

Kadastro duomenų nustatymo data: **1973-09-07**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**

Daiktas: **pastatas Nr. 4400-2437-4984, aprašytas p. 2.1.**

pastatas Nr. 4400-2437-5100, aprašytas p. 2.2.
pastatas Nr. 4400-2437-5111, aprašytas p. 2.3.
pastatas Nr. 4400-2437-5133, aprašytas p. 2.4.
pastatas Nr. 4400-2437-5144, aprašytas p. 2.5.
pastatas Nr. 4400-2437-5177, aprašytas p. 2.6.
pastatas Nr. 4400-2437-5188, aprašytas p. 2.7.
pastatas Nr. 4400-2437-5200, aprašytas p. 2.8.
pastatas Nr. 4400-2437-5211, aprašytas p. 2.9.
pastatas Nr. 4400-2437-5233, aprašytas p. 2.10.

[registravimo pagrindas: Statinio priėmimo naudoti aktas, 1970-06-03
[rašas galioja: Nuo 2012-09-24

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės :

6.1.

Turto patikėjimo teisė

Patikėtinis: Aleksandro Stulginskio universitetas, a.k. 111950962

Daiktas: pastatas Nr. 4400-2437-4984, aprašytas p. 2.1.

pastatas Nr. 4400-2437-5100, aprašytas p. 2.2.

pastatas Nr. 4400-2437-5111, aprašytas p. 2.3.

pastatas Nr. 4400-2437-5133, aprašytas p. 2.4.

pastatas Nr. 4400-2437-5144, aprašytas p. 2.5.

pastatas Nr. 4400-2437-5177, aprašytas p. 2.6.

pastatas Nr. 4400-2437-5188, aprašytas p. 2.7.

pastatas Nr. 4400-2437-5200, aprašytas p. 2.8.

pastatas Nr. 4400-2437-5211, aprašytas p. 2.9.

pastatas Nr. 4400-2437-5233, aprašytas p. 2.10.

[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2009-08-26, Nr. 950

[sakymas, 2009-11-18, Nr. V-1-12

Turto patikėjimo sutartis, 2014-06-06, Nr. S-356

[rašas galioja: Nuo 2014-06-18

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: įrašų nėra

12. Kita informacija:

Archyvinės bylos Nr.: 25/48515

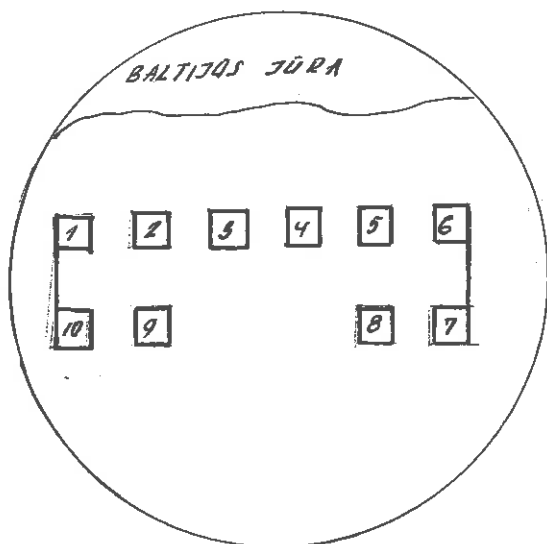
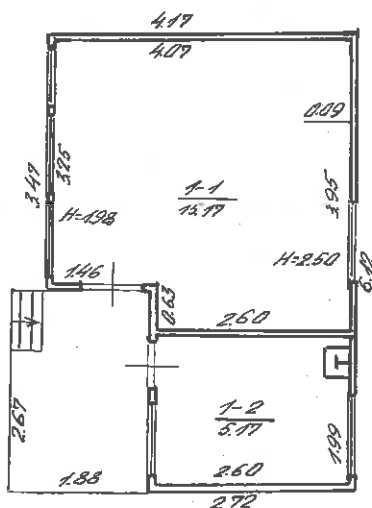
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra


2014-12-10 15:51:54

Dokumentą atspausdino:

EURIKA PREDKELYTĖ

PIRMAS AUKŠTAS

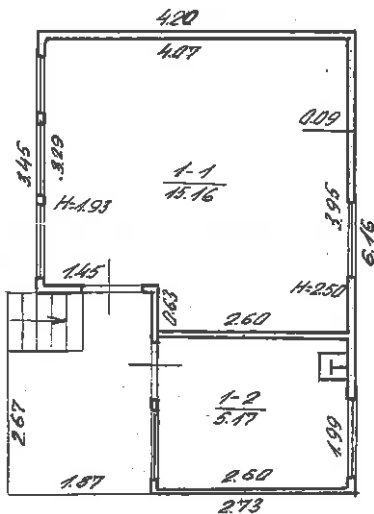



 Valsts inženierzinātniskā Tehniskā
 Inventarizācijas biroja virsotnis

LTSR
 Valsts inženierzinātniskā Tehniskā Inventarizācijas biroja virsotnis

Valsts Nr. _____ g-vē Nr. _____
 PALANGA, SVENTUŽI
 Mēroka Nr. _____ Raide _____ Sudare: *BAIKI VĒ*
 Sk. lpp. _____ Patikrinā: *RODINS*
MAI

PIRMAS AUKŠTAS



Projekta Nr. *01/20*
 Lietuvos Respublikos Techninės
 Inventorizacijos Biuras

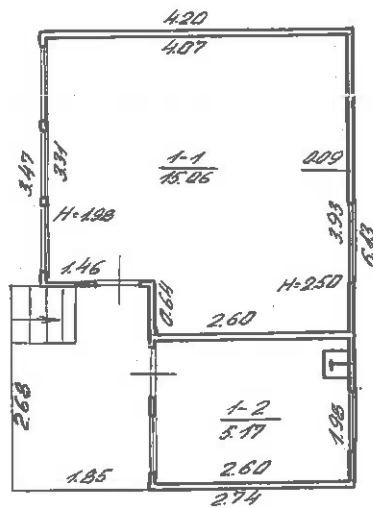
LTSR

Lietuvos Tarpmiestinis Techninės Inventorizacijos Biuras

PALANGA, ŠVENTOJI g-vė Nr.

Projekto Nr.	Raide	Sudare: <i>BALTUŠKIS</i>
Kvart.	Sklyp.	Patikrino: <i>PADVARIETIS</i>
	2A ^L	

PIRMAS AUKŠTAS



PIRMAS AUKŠTAS
 Lietuvos Tarp miestinio Techninės Inventorizacijos biuro viršininkas

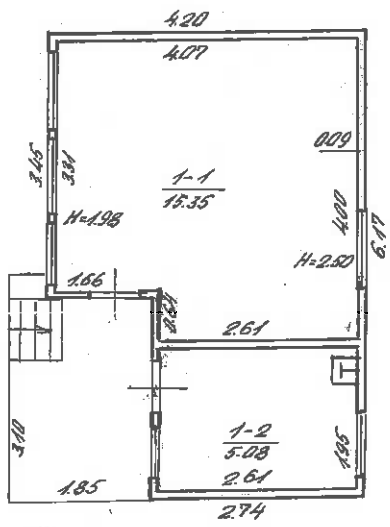
LTSR Lietuvos Tarp miestinis Techninės Inventorizacijos biuras

PALANGA, ŠVENTOJI g-vė Nr. _____

Inventorinis Nr.	Rūšis	Sudarys: <i>BENTUTIJE</i>
Kvart. Sklyp.		Patikrino: <i>PADVARIETIS</i>
	<i>3A/100</i>	

1999 BUDŽETO 7 1999 m. 1-100

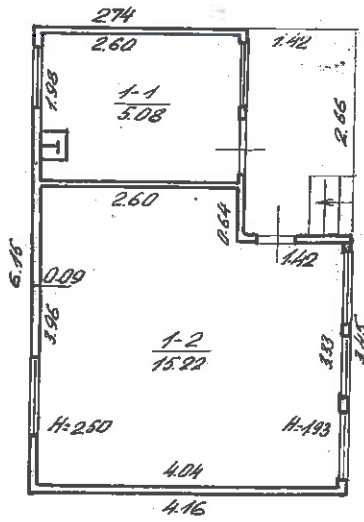
PIRMAS AUKŠTAS



Tvirtina: *[Signature]*
 Klaipėdos Tarp miestelio Techninės
 Inventorizacijos biuro viršininkas

LTSR Klaipėdos Tarp miestelio Techninės Inventorizacijos biuras			
PALANGA ŠVENTOJI g. vė Nr. _____			
Inventorinis Nr. _____		R. l. m. _____	
Sudarė: <i>[Signature]</i>		Patikrino: <i>[Signature]</i>	
Raj. _____	Kvart. _____	Sklyp. _____	5A/100
1978 RUGSĖJO 7 d.			Skala 1:100

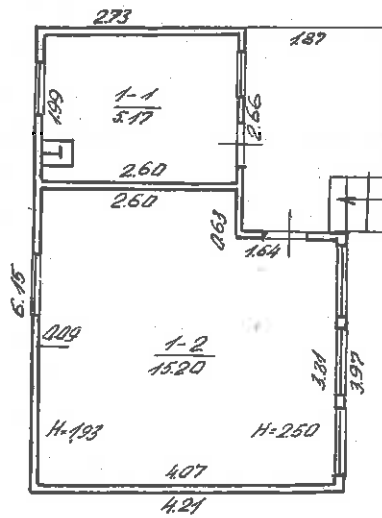
PIRMAS AUKŠTAS



INVENTORIZACIJOS BIURAS: *Di-2eb5*
 Klaipėdos Tarp miestinis Techninės Inventorizacijos biuro viršininkas

LTSR			
Klaipėdos Tarp miestinis Techninės Inventorizacijos biuras			
<u>PALANGA ŠVENTOJI</u> g-vė Nr.			
Inventorinis Nr.	Raide	Sudare: <i>(Signature)</i> DAILIUTYTĖ	
Raj.	Kvart.	Sklyp.	Patikrino: <i>(Signature)</i> PAVARIETIS
		6A ¹ / _m	

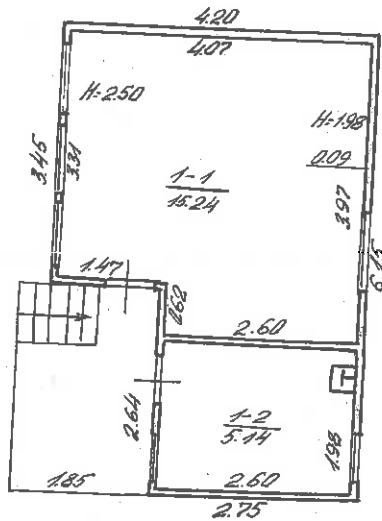
PIRMAS AUKŠTAS



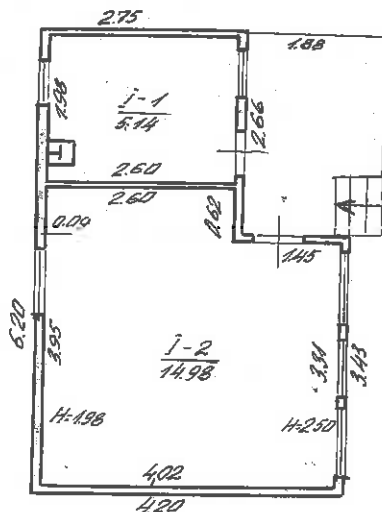
T. [Signature]
 Klaipėdos Tarpmieštinio Techninės
 Inventorizacijos biuro viršinininkas

LTSR Klaipėdos Tarpmieštinis Techninės Inventorizacijos biuras			
PALANGA, ŠVENTOJI g-vė Nr.			
Inventorinis Nr.	Raide	Sudare: BAČKUTYTĖ	
Raj.	Kvart.	Sklyp.	Patikrino: [Signature]
		8A ¹	

PIRMAS AUKŠTAS



PIRMAS AUKŠTAS



Handwritten signature: D. = ehs

LTSR Klaipėdos Tarpmiestinis Techninės Inventorizacijos biuras			
PALANGA, ŠVENTOJI g-vė Nr.			
Inventoris Nr.		Sudarys: <i>DAKURYTE</i>	
Raj.	Ver.	Typ.	Patikrinęs: <i>PAVARIETIS</i>
		100 $\frac{1}{m}$	

Pastatų priestatų ir kt. įkainojimas—Оценка зданий, пример. и т. д.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Data Дата	Raidė Литер	Pavadinimas Наименование	Ilgis— Длина	Plotis— Ширина	Plotas m ² Площадь м ²	Aukštis— Высота	Tūris m ³ Объем м ³	Kainininko ir lente- lės Nr.—№ сбор- ника и табель	Vienueto kaina Стоимость единицы измерел. в рублях	Statybinė vertė r. Восстановительная стоимость руб.	Tamė skaičiuje dujo- fikavimui įrengimas В т. ч. оборудовання газа	Susidėvėjimo % % износа	Dabartinė vertė r. Действительная
1973.XII.7	1A ¹	Vasarnamis	187	2.67	21.6	2.34	51	28-9	17.47	873		10	78
	a ¹	M. terasa			4.5	2.21	11	28-156	17.00	76		10	69
		Viso 1A ¹			26.6		62			967			87
	2A ¹	Vasarnamis	187	2.67	21.9	2.31	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			4.5	2.21	10	28-156	17.00	76		10	69
		Viso 2A ¹			26.4		61			967			87
	3A ¹	Vasarnamis	185	2.68	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			4.9	2.24	11	28-156	17.00	83		10	71
		Viso 3A ¹			26.7		62			974			87
	4A ¹	Vasarnamis	186	2.66	22.05	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			4.9	2.24	11	28-156	17.00	83		10	71
		Viso 4A ¹			26.9		62			974			87
	5A ¹	Vasarnamis	185	3.10	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			5.7	2.24	13	28-156	17.00	97		10	71
		Viso 5A ¹			27.5		64			988			87
	6A ¹	Vasarnamis	142	2.66	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			3.8	2.24	8	28-156	17.00	64		10	71
		Viso 6A ¹			25.6		59			955			81
	7A ¹	Vasarnamis	188	2.67	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			5.0	2.24	11	28-156	17.00	85		10	71
		Viso 7A ¹			26.8		62			876			87
	8A ¹	Vasarnamis	187	2.66	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			4.9	2.24	11	28-156	17.00	83		10	71
		Viso 8A ¹			26.7		62			974			87
	9A ¹	Vasarnamis	185	2.64	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			4.8	2.24	11	28-156	17.00	82		10	71
		Viso 9A ¹			26.6		62			973			87
	10A ¹	Vasarnamis	188	2.66	21.8	2.34	51	28-9	17.47	891		10	81
	a ¹	M. terasa			5.0	2.24	11	28-156	17.00	85		10	71

TAMĖ SKAIČIUJŲ—В ТОМ ЧИСЛЕ

1973 m. XII mėn. 21 d.
г. мес. д.

Sudarė
Составил

Valy -

Patikrinęs
Проверил:

