



**NEKILNOJAMOJO TURTO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. KL-21-125**

Ataskaitoje yra 32 lapai, priedai: 52 lapai, iš viso: 84 lapai.

UAB „VERSLAVITA“

Įmonės kodas: 145762127
PVM kodas: LT457621219
AB Šiaulių bankas, b.k. 71800
LT56 7180 0000 0946 7641
AB SEB Bankas, b.k. 70440
LT84 7044 0600 0230 0105

Vilniaus skyrius

Vytauto g. 8/Liubarto g. 7,
LT-08118 Vilnius
Tel.: (+370 5) 2612201
Mob.tel.: (+370 652) 86585
El. p.:
vilnius.verslavita@gmail.com

Kauno skyrius

Laisvės al. 98-2,
LT-44252 Kaunas
Mob.tel.: (+370 652) 45816
El. p.:
kaunas.verslavita@gmail.com

Klaipėdos skyrius

S. Daukanto g. 2-32,
LT-92124 Klaipėda
Tel.: (+370 46) 448700
Mob.tel.: (+370 656) 08129
El. p.:
klaipeda.verslavita@gmail.com

Šiaulių skyrius

Vilniaus g. 233,
LT-76343 Šiauliai
Tel.: (+370 41) 524894
Mob.tel.: (+370 656) 78985
El. p.: info@verslavita.lt

Panevėžio skyrius

J. Basanavičiaus g. 4A-1,
LT-35201 Panevėžys
Mob.tel.: (+370 650) 02131
El. p.:
panevezys.verslavita@gmail.com

ATASKAITOS TURINYS

Titulinis lapas

Turinys

Turto vertinimo ataskaitos santrauka

1. BENDROJI DALIS

- 1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis
- 1.2. Turto vertintojai ir įgaliojti asmenys
- 1.3. Vertinimo objekto apžiūrėjimo ir ataskaitos surašymo datos
- 1.4. Vertinamo turto teisinis režimas
- 1.5. Vertinimo metodai
- 1.6. Sąvokos ir apibrėžimai, naudoti vertinant turtą
- 1.7. Informaciniai šaltiniai
- 1.8. Vertintojų atsakomybės ribos ir prielaidos
- 1.9. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

2. NEKILNOJAMO TURTO APRAŠYMAS

- 2.1. Vietovės aprašymas
- 2.2. Socialiniai – ekonominiai rodikliai
- 2.3. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas
- 2.4. Išvados dėl vertinamo turto buvimo vietos
- 2.5. Vertinamo turto aprašymas

3. RINKOS KONJUNKTŪRA

- 3.1. Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos
- 3.2. Pasiūlos analizė

4. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS IR SKAIČIAVIMAI

- 4.1. Finansavimo sąlygos
- 4.2. Turto kompleksiskumas ir užbaigta visuma
- 4.3. Alternatyvus turto panaudojimas ir plėtros galimybės
- 4.4. Turto vertės nustatymo principai ir metodai
- 4.5. Taikomi vertinimo metodai ir priežastys
- 4.6. Netaikomi vertinimo metodai ir priežastys
- 4.7. Lyginamojo metodo formulės ir skaičiavimų sekos
- 4.8. Rinkos vertės skaičiavimų seka, eiga ir skaičiavimai
- 4.9. Verčių sąlyginis paskirstymas

5. PRIVERSTINIO PARDAVIMO VERTĖS PAGRINDIMAS**6. IŠVADA DĖL TURTO RINKOS IR PRIVERSTINIO PARDAVIMO VERTĖS
VERTINAMO TURTO APŽIŪROS AKTAS****ATASKAITOS PRIEDAI**

Foto fiksacija

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo kopija

Žemės sklypo plano kopija

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylos kopija

Nekilnojamojo turto kainų statistika

Draudimo polisas

Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo kopija

Pastabos: Prie ataskaitos pridedama elektroniniu būdu iš VĮ „Registru centras“ gauta nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo informacija, susijusi su vertinamu turtu, neprieštaraujant užsakovui.

Prie ataskaitos pridedama iš užsakovo gauta žemės sklypo plano kopija ir Nekilnojamojo turto kadastro ir registro bylos kopija.

TURTO VERTINIMO ATASKAITOS SANTRAUKA

VERTINIMO SUTARTIES NUMERIS IR DATA: sutarties Nr.: KL-21-125, sutarties data 2021-04-14. Ataskaitos Nr. KL-21-125.

VERTINIMO UŽSAKOVAS: UAB „Elveda“, į.k. 300855600, atstovaujama direktoriaus Viktoro Čepo. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre.

VERTINAMAS TURTAS (nekilnojamasis turtas) IR VALDYMO TEISĖ (nuosavybės teisė):

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.	Statybos baigtumas	Statybos metai	Valdymo teisė
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.	-	-	Nuosavybės teisė, LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, visas. Panaudos teisė, Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	100%	1968	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	-	2596-8002-9020	100%	1968-1985	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.

VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA (ADRESAS): Palanga, Vytauto g. 150.

REGISTRO NR.: 44/376153.

JURIDINIS PAGRINDAS:

Žemės sklypas:

Nuosavybės teisė; Įregistravimo pagrindas: 2005-10-04 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4321.

Statiniai:

Nuosavybės teisė; Įregistravimo pagrindas: 2020-10-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1116; 2020-10-27 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. A-17.

VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ ŽEMĖS PATIKĖJIMO TEISĖ:

Valstybinės žemės patikėjimo teisė.

JURIDINIAI FAKTAI:

Žemės sklypai: Sudaryta panaudos sutartis; Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375; plotas: 0,2125 ha; Terminas: Nuo 2021-02-02 iki 2064-02-02.

Poilsio pastatai: Sudaryta nuomos sutartis; Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434; Terminas: Nuo 2016-01-29 iki 2021-02-01.

KITOS DAIKTINĖS TEISĖS:

Žemės sklypai:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Kelio servitutas (tarnaujantis).

TERITORIJOS, KURIOSE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

REGISTRO PASTABOS IR NUORODOS:

Buvęs adresas Palangos m. Vytauto g. 150 / Bangų g. 2.

Pastaba: *Visa informacija pateikta Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė (išrašo kopija pridedama ataskaitos prieduose).*

VERTINIMO TIKSLAS: Nekilnojamojo turto rinkos ir priverstinio pardavimo vertės nustatymas šio turto įkeitimo tikslu. Ši ataskaita skirta pateikti kredito įstaigoms.

VERTINIMO ATVEJIS: Neprivalomas turto vertinimas, kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (2011-06-22, Nr. XI-1497) 1-o skirsnio, 4-o straipsnio 3-iaame punkte.

VERTINIMO YPATYBĖS IR METODAI: Atlikta vertinamo turto foto fiksacija 2021-04-14.

Ataskaitoje turto **rinkos vertė** suprantama, kaip ji apibrėžia Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme t.y. kaip apskaičiuota pinigų suma už kurią galėtų būti perduotas turtas vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį sandorį tarp norinčių turtą perduoti ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį, po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, jei abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų. (*Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 10 punktas, Vilnius*)

Terminas „**priverstinis pardavimas**“ dažnai vartojamas tais atvejais, kai dėl tam tikrų įvykių pardavėjas yra verčiamas parduoti turtą, todėl tinkamas turto pateikimas rinkai yra neįmanomas, o pirkėjai negali atlikti deramo turto patikrinimo. Kaina, kurią būtų galima gauti tokiomis sąlygomis, priklausys nuo pardavėjo patiriamos spaudimo pobūdžio ir priežasčių, dėl kurių nebuvo tinkamo turto pateikimo rinkai. Kaina taip pat gali atspindėti pasekmes, kai pardavėjui nepavyksta parduoti per nustatytą laikotarpį. Jei spaudimo pardavėjui pobūdis ir priežastys nėra žinomi, neįmanoma nustatyti realios kainos, kurią būtų galima gauti sudarius priverstinio pardavimo sandorį. Kaina, už kurią pardavėjas siūlys per priverstinį pardavimą parduoti turtą, rodys šios kainos konkrečias aplinkybes, o ne su hipotetiniu norinčiu parduoti pardavėju, kaip nurodoma rinkos vertės apibrėžime, susijusias aplinkybes. Terminas „priverstinis pardavimas“ apibūdina aplinkybes, kuriomis vyksta mainų sandoris, bet ne atskirą vertės pagrindą. (*Tarptautiniai vertinimo standartai (Bendrieji standartai - 104-asis TVS, 170.1. punktas)*)

Priverstinio pardavimo procentas yra patvirtintas ir suderintas su bankų rizikos valdymo departamentais, kurie abejonių nekelia, ir juos taikome daugiau kaip 15 metų.

Priverstinis pardavimas skaičiuojamas **70 proc.** nuo rinkos vertės: pirmos varžytinės skelbiamos 80 proc. nuo rinkos vertės, antrosios varžytinės – 60 proc. nuo rinkos vertės. Vidurkis 70 proc. $((80+60)/2)$ nuo rinkos vertės.

(*Šaltinis: Antstolių kontoros, Bankroto administratoriai, LR civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, 2002m. vasario 28d. Nr. IX-743, Vilnius.*)

Turto vertintojai, atsižvelgdami į vertinimo atvejį, tikslą, turto tipą, pobūdį, naudojimo paskirtį, rinkos vertei apskaičiuoti, pasirenka lyginamąjį metodą.

- Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. (*Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", II skirsnis, 57 punktą*).

Rinkos vertė pateikta atlikus skaičiavimą lyginamuoju metodu.

TURTO APŽIŪRĖJIMO IR VERTINIMO DATA: 2021-04-14.

IŠVADA DĖL TURTO RINKOS IR PRIVERSTINIO PARDAVIMO VERTĖS:

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.	Statybos baigtumas	Rinkos vertė, EUR	Priverstinio pardavimo vertė, EUR
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.	-	1.000 (Nuomos teisė)	
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	100%	1.412.500	988.750
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	-	2596-8002-9020	100%	500	350
Iš viso:					1.414.000	990.100

Pastabos:

- 1) Vertės tarp žemės sklypo ir statinių paskirstytos sąlyginai hipotekos lakštų pildymui.
- 2) 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.
- 3) Žemės sklypas priklauso tik nuomos teise, nuomos teisei suteikiama tik simbolinė 1.000 euro vertė.
- 4) Kiemo statiniai yra vertinamo poilsio pastato priklausinys, todėl jiems suteikiama simbolinė 500 eurų vertė.

Vertinamo turto, esančio adresu Palanga, Vytauto g. 150, rinkos vertė vertės nustatymo dieną (2021-04-14), apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 1.414.000 Eur (vienas milijonas keturi šimtai keturiolika tūkstančių eurų).

Vertinamo turto, esančio adresu Palanga, Vytauto g. 150, priverstinio pardavimo vertė vertės nustatymo dieną (2021-04-14), yra 990.100 EUR (devyni šimtai devyniasdešimt tūkstančių vienas šimtas eurų).

Vertinimo ataskaitos santrauka be turto vertintojo ataskaitos negalioja.

Konkreti sandorio suma rinkoje gali priklausyti nuo daugelio specifinių vertintojų nenagrinėtų sandorio sąlygų ir aplinkybių, taip pat rinkos konjunktūros pasikeitimų ir rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių, verslo planų ar kitų vertintojams vertinimo metu nežinomų aplinkybių. Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprasta kaip pinigų suma, kurių potencialus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina paprastai nustatoma nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių. Išvada nėra privaloma nei trečiosioms šalims, nei užsakovui. Vertintojas pareiškė nepriklausomą nuomonę.

Dėl Covid-19 viruso įtakos ekonomikoms keliamų grėsmių atsiranda nustatytos turto rinkos vertės neapibrėžtumas (uncertainty).

Turto vertintojo asistentas



Rasa Svirkienė

Turto vertintoja/ Direktorė



Gražina Garuolienė

1. BENDROJI DALIS

1.1. Vertinimo užsakovas ir užduotis

Turto vertinimą atlikti ir ataskaitą parengti užsakė UAB „Elveda“, į.k. 300855600, atstovaujama direktoriaus Viktoro Čepo. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Ataskaitos parengimo pagrindas 2021-04-14 dieną sudaryta vertinimo sutartis Nr. KL-21-125. Ataskaitos Nr. KL-21-125.

Vertinamas turtas (nekilnojamas turtas) ir valdymo teisė (nuosavybės teisė):

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.	Statybos baigtumas	Statybos metai	Valdymo teisė
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.	-	-	Nuosavybės teisė, LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, visas. Panaudos teisė, Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	100%	1968	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	-	2596-8002-9020	100%	1968-1985	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.

Vertinamo turto buvimo vieta (adresas): Palanga, Vytauto g. 150.

Registro Nr.: 44/376153.

Vertinimo tikslas: Nekilnojamojo turto rinkos ir priverstinio pardavimo vertės nustatymas šio turto įkeitimo tikslu. Ši ataskaita skirta pateikti kredito įstaigoms.

Vertinimo atvejis: Neprivalomas turto vertinimas, kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (2011-06-22, Nr. XI-1497) 1-o skirsnio, 4-o straipsnio 3-iaame punkte.

1.2. Turto vertintojai ir įgalioti asmenys

Turtą įvertino ir turto įvertinimo ataskaitą parengė UAB „Verslavita“ (Pažymėjimas Nr. 000125, kuriuo įrodoma, kad Uždaroji akcinė bendrovė „Verslavita“ kodas 145762127 į Išorės turto ir verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.), buveinės adresas Vilniaus g. 233, Šiauliai, duomenys apie įmonę kaupiami Juridinių asmenų registre. (*Turto vertinimo priežiūros Tarnyba. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymas Nr. B1-38 dėl įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą*), turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimas Nr. PCAD 067091. UAB „Verslavita“ turto vertintoja Gražina Garuolienė (nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 000244 išduotas 2001-03-28). Turto vertintojo asistentas Rasa Svirkienė (nekilnojamojo turto vertintojo asistento kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001353, išduotas 2006-02-09).

1.3. Vertinimo objekto apžiūrėjimo ir ataskaitos surašymo datos ir laikas:

Vertinamas nekilnojamas turtas buvo apžiūrėtas ir foto fiksacija atlikta 2021-04-14, nuo 15 val. 20 min.

Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta 2021 m. balandžio 14 dienos datai, darant prielaidą, kad per laikotarpį nuo šios turto apžiūros datos ir iki ataskaitos surašymo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra ir turto būklė iš esmės nepasikeitė.

Ataskaita surašyta 2021 m. balandžio 20 dieną ir 2021 m. balandžio 20 dieną įteikta užsakovui.

1.4. Vertinamo turto teisinis režimas

Vertinamas turtas (nekilnojamas turtas) ir valdymo teisė (nuosavybės teisė):

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.	Statybos baigtumas	Statybos metai	Valdymo teisė
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.	-	-	Nuosavybės teisė, LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, visas. Panaudos teisė, Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	100%	1968	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiamo statiniai (kiamo aikštelė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	-	2596-8002-9020	100%	1968-1985	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.

Vertinamo turto buvimo vieta (adresas): Palanga, Vytauto g. 150.

Registro Nr.: 44/376153.

Juridinis pagrindas:

Žemės sklypas:

Nuosavybės teisė; Įregistravimo pagrindas: 2005-10-04 Apskritis viršininko įsakymas Nr. 13.6-4321.

Statiniai:

Nuosavybės teisė; Įregistravimo pagrindas: 2020-10-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1116; 2020-10-27 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. A-17.

Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:

Valstybinės žemės patikėjimo teisė.

Juridiniai faktai:

Žemės sklypai: Sudaryta panaudos sutartis; Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375; plotas: 0,2125 ha; Terminas: Nuo 2021-02-02 iki 2064-02-02.

Poilsio pastatui: Sudaryta nuomos sutartis; Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434; Terminas: Nuo 2016-01-29 iki 2021-02-01.

Kitos daiktinės teisės:

Žemės sklypai:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Kelio servitutas (tarnaujantis).

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Registro pastabos ir nuorodos:

Buvęs adresas Palangos m. Vytauto g. 150 / Bangų g. 2.

Pastaba: *Visa informacija pateikta Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė (išrašo kopija pridedama ataskaitos prieduose).*

1.5. Vertinimo metodai

Turto arba verslo vertintojas, vadovaudamasis turto arba verslo vertinimo sutartimi, jeigu privalomojo turto arba verslo vertinimo atvejus reglamentuojančiuose teisės aktuose nenustatyta kitaip, ar technine užduotimi bei Tarptautiniais vertinimo standartais, Europos vertinimo standartais, Turto ir verslo vertinimo metodika ir atsižvelgdamas į vertinimo atvejį (vertinamo turto arba verslo specifiką ir naudojimo paskirtį), parenka turto arba verslo vertinimo metodus (metodų derinius) ir metodo taikymo būdus (*Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, trečiasis skirsnis, 21 straipsnis, 8 punktas, Vilnius*).

Remiantis tarptautiniais vertinimo standartais, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turto, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. (*Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", II skirsnis, 57 punktas.*)
- 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. (*Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", III skirsnis, 65 punktas.*)
- Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. (*Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", IV skirsnis, 73 punktas.*)
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

Turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje. (*LR finansų ministro 2012m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 55 punktas.*)

1.6. Sąvokos ir apibrėžimai, naudoti vertinant turtą

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

(*Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 9 punktas, Vilnius*)

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

(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 5 punktas, Vilnius)

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.

(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 2 punktas, Vilnius)

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.

(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 10 punktas, Vilnius)

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 *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 11 punktas, Vilnius)*

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 *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 12 punktas, Vilnius)*

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 *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 14 punktas, Vilnius)*

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 *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 15 punktas, Vilnius)*

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 *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 16 punktas, Vilnius)*

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 *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 17 punktas, Vilnius)*

Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas – Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame nustatomos turto arba verslo vertintojų profesinio elgesio normos, privalomos visiems turto arba verslo vertintojams *(Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 19 punktas, Vilnius)*

Turto kaina – pinigų suma, kuri yra paprašyta, pasiūlyta arba sumokėta už turtą (*Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 2011 m. birželio 22 d., Nr. XI-1497, pirmasis skirsnis, 2 straipsnis, 20 punktas, Vilnius*)

Terminas „**priverstinis pardavimas**“ dažnai vartojamas tais atvejais, kai dėl tam tikrų įvykių pardavėjas yra verčiamas parduoti turtą, todėl tinkamas turto pateikimas rinkai yra neįmanomas, o pirkėjai negali atlikti deramo turto patikrinimo. Kaina, kurią būtų galima gauti tokiomis sąlygomis, priklausys nuo pardavėjo patiriamos spaudimo pobūdžio ir priežasčių, dėl kurių nebuvo tinkamo turto pateikimo rinkai. Kaina taip pat gali atspindėti pasekmes, kai pardavėjui nepavyksta parduoti per nustatytą laikotarpį. Jei spaudimo pardavėjui pobūdis ir priežastys nėra žinomi, neįmanoma nustatyti realios kainos, kurią būtų galima gauti sudarius priverstinio pardavimo sandorį. Kaina, už kurią pardavėjas siūlys per priverstinį pardavimą parduoti turtą, rodys šios kainos konkrečias aplinkybes, o ne su hipotetiniu norinčiu parduoti pardavėju, kaip nurodoma rinkos vertės apibrėžime, susijusias aplinkybes. Terminas „priverstinis pardavimas“ apibūdina aplinkybes, kuriomis vyksta mainų sandoris, bet ne atskirą vertės pagrindą (*Tarptautiniai vertinimo standartai (Bendrieji standartai - 104-asis TVS, 170.1. punktas)*)

Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant **geriausiam šio turto panaudojimui**. Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo panaudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto panaudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo panaudojimas. Geriausias panaudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto panaudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą. (*Tarptautiniai vertinimo standartai (Bendrieji standartai - 104-asis TVS, 30.4. punktas)*)

Žemės sklypas – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. (*Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas, 1 straipsnis. 2 straipsnio pakeitimas, 14 punktas, 2010m. birželio 18 d. Nr. XI-912, Vilnius*).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos, socialinės ir ekonominės plėtros poreikio nulemta pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente, nuo kurios priklauso šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygos. (*Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas, 1 straipsnis. 2 straipsnio pakeitimas, 1 punktas, 2010m. birželio 18 d. Nr. XI-912, Vilnius*).

Vertinimo neapibrėžtumas – tai, koku mastu vertinimo datai nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai. (Europos vertinimo standartai, 2016, 8 leidimas 2-asis EVID 3.2 punktas).

1.7. Informaciniai šaltiniai

Vertinant turtą ir surašant šią ataskaitą buvo naudojami šie teisiniai, metodologiniai ir informacijos šaltiniai:

1. Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai;
2. Lietuvos Respublikos Konstitucija;
3. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas;
4. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (TVVPĮ), 1999-05-25, Nr. VIII-1202, ir Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymu (TVVPĮPĮ) (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139);
5. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2502);
6. 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 m. gegužės 31 d. Nr. 1K-194;
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-160 „Dėl turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso patvirtinimo“ (Žin., 2012, Nr. 50-2503);
8. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas, 1 straipsnis. 2 straipsnio pakeitimas, 2010m. birželio 18 d. Nr. XI-912, Vilnius;

9. 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166;
10. LR Žemės gelmių įstatymas (1995 m. liepos 5d. Nr. I-1034);
11. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas 1994m. lapkričio 22d. Nr. I-671, Vilnius. (Nauja įstatymo redakcija nuo 2001 m. liepos 1 d. Nr. IX-240, 2001 04 10, Žin., 2001, Nr. 35-1161);
12. Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS, įsigaliojo 2020-01-31);
13. Europos vertinimo standartai (2016 m., 2020 m.);
14. Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštaruoja aukščiau išvardintiems dokumentams;
15. Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas;
16. Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:
 - Kadastrinė medžiaga;
 - žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte;
 - kt.;
17. VĮ „Registru centras“ medžiaga:
 - nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas;
 - kadastro žemėlapiai;
 - NT sandorių kainų paieška;
 - žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai;
18. Rajono ar miesto bendrasis planas;
19. Uždarosios akcinės bendrovės „Verslavita“ nekilnojamo turto duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunkturą Lietuvoje;
20. Internetas: www.maps.lt; www.maps.google.com; www.aruodas.lt; www.skelbiu.lt; www.domoplius.lt; www.registrucentras.lt; www.regia.lt; www.ntzemelapis.lt; www.regia.lt, <https://www.geoportal.lt/map/> ir kt.;
21. Lietuvos turto vertintojų asociacijos mokymų seminarų medžiaga;
22. Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymų seminarų medžiaga;
23. Periodikoje skelbiama informacija apie tokios paskirties objektų pasiūlos kainas;
24. Kitais norminiais ir metodiniais aktais bei nutarimais;
25. Kita informacija.

1.8. Vertintojų atsakomybės ribos ir prielaidos

Ši ataskaita yra šių sąlygų ir ribojančių aplinkybių objektas:

Vertintojų pateiktos išvados yra bešališkos ir nepriklausomos. Vertintojai neturi turtinių ir kitokių interesų vertinamame objekte.

Šioje ataskaitoje atliktas vertės nustatymas yra pagrįstas nuodugnaus nagrinėjimo bei informacijos, surinktos ir gautos iš daugelio šaltinių, analizės rezultatas. Kai kuri informacija buvo panaudota jos nepatikrinus, ypatingai tokia informacija, kurios tikrumas nekėlė jokių abejonių. Kai kurie kiti empiriniai duomenys turėjo būti atitinkamai interpretuojami pritaikant juos šiam konkrečiam turto vertės nustatymui.

Tam tikri klausimai liko šios užduoties darbų nuošalyje. Dėl šių priežasčių šioje ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami šiomis ribojančiomis sąlygomis ir su šiais suvaržymais:

- šioje ataskaitoje pateikiami planai ir brėžiniai tėra skirti užsakovui pagelbėti vizualiai įsivaizduoti vertinamąjį turtą, sklypo formą ir ribas, statinio išsidėstymą sklype.
- 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.
- Vertintojas neprivalo dalyvauti teisme arba liudyti kitu būdu dėl atlikto vertinimo, išskyrus oficialų kvietimą į teismą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autorius stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instituciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas ir pakankamai laiko pasiruošimui.

- Nustačius vertinimo klaidas ir netikslumus, vertintojas įsipareigoja nedelsiant pranešti užsakovui ir, jam pageidaujant nemokamai pataisyti Turto vertinimo ataskaitą pagal Turto ir verslo metodikoje numatytą tvarką.
- Kilus klausimų dėl šio turto vertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į ataskaitoje pasirašiusius asmenis.

Vertintoja nenagrinėjo turto savininko nuosavybės teisių ar tų teisių apsunkinimų. Buvo vertinamas tik materialus turtas – esamomis turto rinkos ir ūkio konjunktūros sąlygomis. Vertinimas yra nepriklausomas, nes nėra jokių interesų į vertinamą turtą, o atlyginimas už darbą nepriklauso nuo nustatytos turto vertės. Turto vertinimas atliekamas rinkos ir ekonominių sąlygų nuolatinio stebėjimo bei tyrimo rezultatų analize, naudojamosi oficialiais Statistikos departamento, Aplinkos, Žemės ūkio ir Ūkio ministerijų, bankų duomenimis, oficialioje spaudoje paskelbtomis žiniomis, užsakovo pateikta informacija. Į nustatytą turto vertę nėra įskaitytas galimas netradicinis finansavimas ar kitos netipiškos sąlygos, kurios galėtų turėti įtakos įprastinei turto vertei.

Kadangi rinkos konjunktūra, įskaitant ekonomines, socialines ir politines aplinkybes, sparčiai kinta, oficialią turto vertinimo datą nustatytos vertinamojo turto rinkos vertės negalima naudoti kaip šio turto rinkos vertės kokią nors kitą datą nepasikonsultavus su šios ataskaitos autoriumi.

Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliu arba kvalifikuotu elektroniniu autoriaus parašu.

1.9. Sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta

Tam tikri klausimai liko šios užduoties darbų nuošalyje. Dėl šių priežasčių šioje ataskaitoje esančios nuomonės, išvados ir analizės duomenys pateikiami šiomis ribojančiomis sąlygomis ir su šiais suvaržymais:

- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, kad nuosavybės teisė į vertinamąjį turtą yra tvirta ir visiškai "prekinė";
- šios ataskaitos autoriai negali atsakyti už juridinius klausimus, apmatavimą, nuosavybės teisės klausimus, paslėptas ir nežinomas turtą įtakojančias sąlygas;
- Nebuvo atlikti tyrimai dėl toksinių ar kitų pavojingų cheminių medžiagų egzistavimo, todėl vertintojas negali garantuoti, kad tai neturės įtakos nustatytai vertei. Atliekant vertinimą remtasi prielaida, jog esamu momentu jokių toksinių, pavojingų ar nuodingų medžiagų vertinamas objektas ar jį supanti aplinka neturi. Jei vėliau būtų nustatyta, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja minėta tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ta tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji turto vertė gali sumažėti;
- turto vertė buvo nustatoma darant prielaidą, kad turto atžvilgiu nėra jokių materialinių įsipareigojimų, kurie galėtų turėti įtakos vertinamojo turto ar jo dalies nustatytajai vertei ar prekinėms savybėms;
- turtas buvo vertinamas darant prielaidą, kad nekilnojamasis turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, keliamus vertinamojo turto objektui, pagal visus įstatymo keliamus reikalavimus, įskaitant zoniškumą, žemės paskirtį, statybos ir išplanavimo reikalavimus;
- Vertintojas neatliko pastatų tyrimo dėl priešgaisrinės apsaugos ir sveikatos apsaugos, energetinio naudingumo keliamus reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, taikomus valstybinių institucijų, turinčių jurisdikciją vertinamojo turto atžvilgiu;
- Vertintojas neatliko pastatų tyrimo ir netikrino paslėptų bei neprieinamų jo dalių, kurios buvo įvardintos, kaip esančios geroje būklėje. Negalima pareikšti nuomonės apie neapžiūrėtų dalių būklę, todėl ši vertinimo ataskaita neturėtų būti interpretuojama kaip dokumentas, užtikrinantis pastatų konstrukcijų ar medžiagų tvirtumą ir vientisumą;
- Vertintojas nenagrinėjo vertinamo turto specialiujų žemės naudojimo sąlygų kitai, negu pateikta Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose.

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

2. NEKILNOJAMOJO TURTO APRAŠYMAS

2.1. Vietovės aprašymas



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas

Palangos miesto savivaldybė yra vakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, (1 pav. žemėlapyje pažymėta pasvirais brūkšniais), 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 miesto iki Vilniaus miesto – 350 km., iki Kauno miesto – 250 km., iki Klaipėdos miesto – 25 km. Miškingumas 34 proc.

Palangos miestui yra suteiktas kurorto statusas, kuris įtvirtina Palangą kaip vieną didžiausių rekreacijos plėtojimo potencialą turinčių miestų. Palanga išsidėsčiusi unikalioje 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 vanduo, negilus pajūrio krantas, smėlio plažas 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).

(Šaltinis: Palangos miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=114&ver=55>)

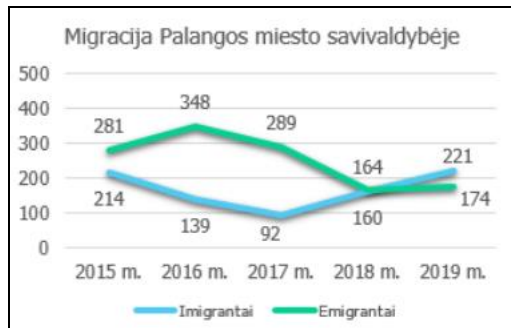
2.2. Socialiniai ir ekonominiai rodikliai

Gyventojų skaičiaus pokytis 2015-2021 m. Palangos m. sav.

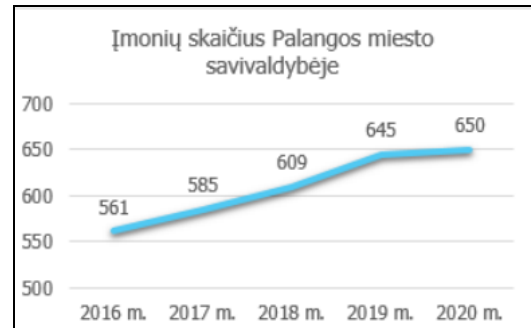
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Palangos m. sav.	15 542	15 449	15 381	15 664	16 038	16 421 *

Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje; * - išankstiniai duomenys. Organizacija: Lietuvos statistikos departamentas.

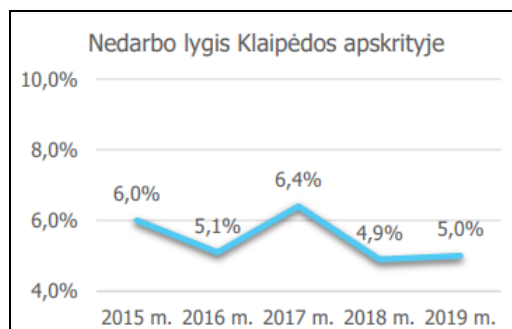
(Šaltinis: Oficialios statistikos portalas, prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=376c6342-bd63-49d5-9960-03b0a6a7b559>)



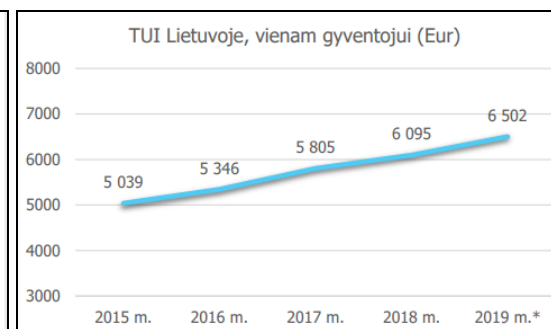
2 pav. Tarptautinė gyventojų migracija



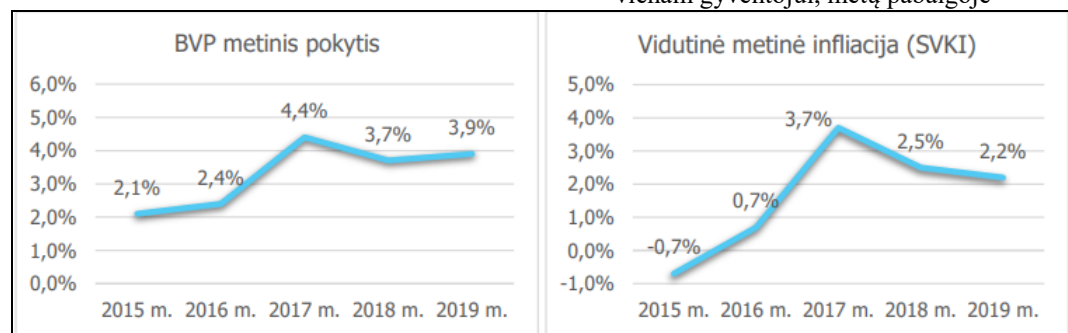
3 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje



4 pav. Nedarbo lygis



5 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje



6 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Statybos leidimai

Palangos mieste 2019 m. iš viso leista statyti 264 naujus pastatus, iš jų 202 gyvenamuosius ir 62 ne gyvenamuosius pastatus.

(Šaltinis: Oficialios statistikos portalas, prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>)

2.3. Vertinamo turto buvimo vietos aprašymas

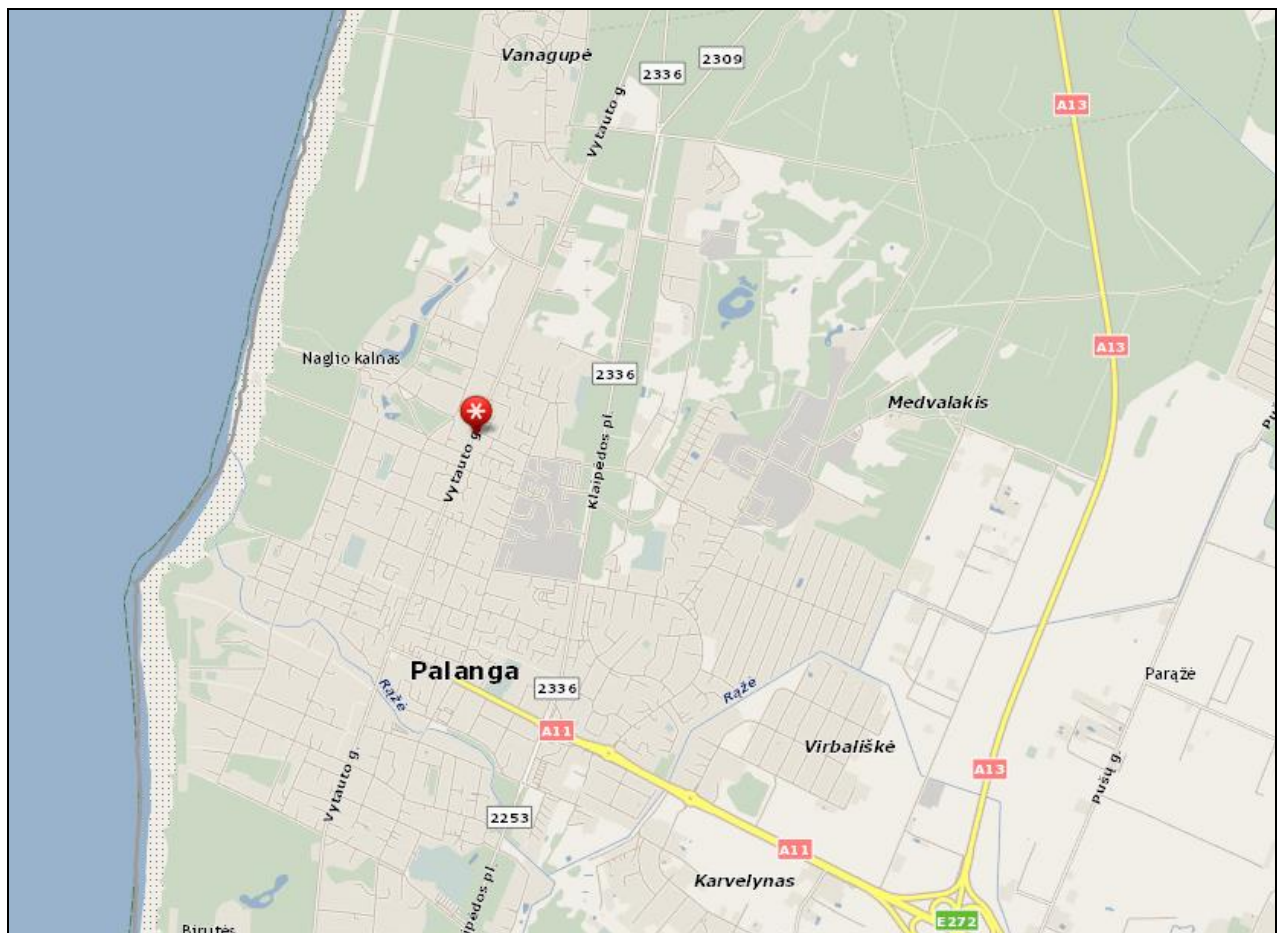
Vertinamo objekto vietos (gretimųbių) charakteristika

Vertinamas turtas yra Palangoje, Vytauto g. 150. Remiantis VI „Registru centras“ verčių zonomis, vertinamas turtas yra Palangos miesto sav. 30.2 verčių zonoje.

30.2 verčių zona – antra pagal nekilnojamojo turto kainų lygį Palangos miesto zona. Veiksniai, kurie įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje: apribojimai ir reikalavimai išlaikyti autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus, pastatų reikšmingumas, ribota žemės sklypų pasiūla, lokalizacija (miesto centras). Kainos 30.2 verčių zonoje mažesnės apie 30 proc. lyginant su 30.1 verčių zona, todėl 30.2 verčių zona išskirta į atskirą zoną.

(Šaltinis: www.registrucentras.lt)

Vertinamas objektas yra Palangos mieste, Vytauto gatvės rytinėje dalyje, Vytauto g. ir Bangų g. sankirtos pietrytiniame kampe. Aplink vyrauja poilsio ir komercinės paskirties pastatai, daugiabučiai ir individualūs gyvenamieji namai, vykdoma aplinkinių senų pastatų rekonstrukcija. Puikus privažiavimas ir pasiekiamumas asfaltuota gatve. Išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Komerciniu atžvilgiu objektas yra patrauklioje Palangos miesto vietoje, gerai matomas, lengvai pasiekiamas, dideli žmonių srautai. Objektas nuo Palangos miesto centrinio pašto nutolęs apie 1,30 km atstumu.



7 pav. Vietovės, kurioje yra vertinamas objektas, dislokacijos vieta miesto centro atžvilgiu
(Šaltinis: www.maps.lt)



8 pav. Vietovės, kurioje yra vertinamas objektas, ortofoto
(Šaltinis: www.regia.lt)

2.4. Išvados dėl vertinamo turto buvimo vietos

Faktoriai kurie įtakoja aplinkinėje vietovėje esančio turto perkamumą:

Vertinamas objektas yra Palangos mieste. Puikus privažiavimas ir pasiekiamumas asfaltuota gatve. Išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Komerciniu atžvilgiu objektas yra patrauklioje Palangos miesto vietoje, gerai matomas, lengvai pasiekiamas, dideli žmonių srautai. Objektas nuo Palangos miesto centrinio pašto nutolęs apie 1,30 km atstumu. Šiuo metu populiarus vieta poilsio turtui įsigyti.

2.5. Vertinamo turto aprašymas

1. Žemės sklypo aprašymas ir individualūs požymiai:

Pavadinimas	Žemės sklypas
Registro Nr.	44/376153
Adresas	Palanga, Vytauto g. 150
Savininkai ir valdymo teisė	Nuosavybės teisė, LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, visas . Panaudos teisė, Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas .
Sklypo bendras plotas	0,2125 ha
Sklypo unikalus numeris	4400-0553-5313
Kadastrinis adresas	2501/0025:82 Palangos m. k.v.
Sklypo paskirtis	Kita
Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Vertinamo sklypo panaudojimas	Žemės sklype pastatytas poilsio pastatas, yra kiemo aikštelė.
Geriausias sklypo panaudojimas	Sklypo naudojimas pagal paskirtį – poilsio patalpų/butų statyba sklype.

<i>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</i>	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
<i>Sklypas kampinis</i>	Taip
<i>Komunikacijos:</i>	
<i>Elektra</i>	Yra
<i>Vandentiekis</i>	Komunalinis (miesto) vandentiekis
<i>Nuotekų šalinimas</i>	Komunalinis (miesto) nuotekų šalinimas
<i>Dujos</i>	Nėra
<i>Sklypo gretimbės:</i>	
<i>Gatvė</i>	Yra, asfaltuota
<i>Šaligatvis</i>	Yra
<i>Sklypo topografija:</i>	
<i>Konfigūracija / reljefas</i>	Taisyklingos formos / Lygus
<i>Bendras vaizdas</i>	Geras
<i>Gantovaizdis</i>	Geras
<i>Aplinka / Kiemas</i>	Teritorija nėra aptverta, prie pastato yra senų betono plytelių aikštelė ir šaligatviai, žolynai, medžiai.
<i>Privažiavimas</i>	Asfaltuota gatve
<i>Užterštumo galimybė</i>	Mažai tikėtina
<i>Tvora</i>	Nėra
<i>Būklė</i>	Vertintoja daro išvadą, kad sklypo būklė vidutinė.

2. Pastatas – Poilsio pastatas, jo aprašymas ir individualūs požymiai:

<i>Registro Nr.</i>	44/376153
<i>Pavadinimas</i>	Pastatas - Poilsio pastatas
<i>Adresas</i>	Palanga, Vytauto g. 150
<i>Pastato unikalus Nr. ir pažymėjimas</i>	2596-8002-9019, 1K4p.
<i>Pastato paskirtis</i>	Poilsio
<i>Pastato aukštų skaičius</i>	Keturi
<i>Pastato statybos metai</i>	1968
<i>Užbaigtumas</i>	100 proc.
<i>Pastato pamatai</i>	Monolitinis betonas
<i>Pastato perdengimas</i>	Monolitinis gelžbetonis
<i>Pastato išorės sienos</i>	Plytos
<i>Pastato stogo konstrukcija ir danga</i>	Sutapdintas / Ruberoidas, ruloninė danga
<i>Vyraujantys pastato langai</i>	Didžioji dalis – plastikiniai su stiklo paketais, maža dalis - mediniai dviejų rėmų paprasti su stiklais.
<i>Pastato išorės durys</i>	Plastikinės su stiklo paketais
<i>Savininkas ir valdymo teisė</i>	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
<i>Kambarių skaičius</i>	-
<i>Bendras buto plotas</i>	2.073,13 kv. m
<i>Pagrindinis plotas</i>	993,50 kv. m
<i>Gyvenamasis plotas</i>	-
<i>Rūsių (pusrūsių) plotas</i>	-
<i>Tūris</i>	7995 kub. m
<i>Užstatytas plotas</i>	812 kv.m
<i>Zona</i>	30.2
<i>Esančios name komunikacijos</i>	
<i>Elektra</i>	Yra
<i>Šildymas</i>	Nėra
<i>Vanduo</i>	Komunalinis (miesto) vandentiekis
<i>Kanalizacija</i>	Komunalinis (miesto) nuotekų šalinimas
<i>Dujos</i>	Nėra

<i>Apšiltinimas</i>		
<i>Stogo</i>	Nėra	
<i>Grindų</i>	Nėra	
<i>Sienu</i>	Nėra	
<i>Rūsysis/sandėliukas</i>	Yra rūšys	
<i>Pastato, kuriame yra vertinamas butas, būklė</i>	Išoriškai apžiūrėjus pastatą, kuriame yra vertinamas butas, konstrukcijų pažeidimų nepastebėta. Pažymėtina, kad vertintojas detalai neanalizavo pastato konstrukcijų ir inžinerinės įrangos. Vertintoja daro išvadą, kad pastato būklė apžiūros metu yra vidutinė.	
<i>Pastato išplanavimas:</i>	Pastatas yra keturių aukštų. Pastate yra du korpusai. Aukštuose yra koridoriai, poilsio patalpos arba jų blokai, dalis jų su san. mazgais arba kriauklėmis, prieškambariais ir bendromis virtuvėmis. Yra pagalbinių patalpų. Yra nestiklinti balkonai. Rūsyje yra baseino, pirties ir kitos pagalbinės patalpos. (<i>Detalesnė žiūrėti planuose, pridėtuose ataskaitos prieduose.</i>)	
<i>Vidaus apdaila</i>	Grindys:	Plytelės, laminatas, medinės.
	Sienos:	Dažytos, tapetai, pvc lentelės, plytelės
	Lubos:	Dažytos, pvc lentelės
	Langai:	Didžioji dalis – plastikiniai su stiklo paketais, maža dalis - mediniai dviejų rėmų paprasti su stiklais.
	Vidaus durys:	Medinės
	Laiptai:	Gelžbetonio
<i>Esamas panaudojimas:</i>	Poilsio pastatas, apžiūros dieną pastatas nenaudojamas.	
<i>Geriausias panaudojimas:</i>	Pastato pritaikymas naudoti poilsio patalpoms, butams.	
<i>Būklė, kita informacija:</i>	Patalpų būklė – iš pažiūros vidutinė, tačiau reikalingas patalpų remontas.	

3. Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, jų aprašymas ir individualūs požymiai:

<i>Registro Nr.</i>	44/376153
<i>Pavadinimas</i>	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai
<i>Aprašymas</i>	Kiemo aikštelė
<i>Adresas</i>	Palanga, Vytauto g. 150
<i>Unikalus Nr.</i>	2596-8002-9020
<i>Paskirtis</i>	Kiti inžineriniai statiniai
<i>Statybos metai</i>	1968-1985
<i>Užbaigtumas</i>	100 proc.
<i>Medžiaga</i>	Betono plytelės
<i>Savininkas ir valdymo teisė</i>	Nuosavybės teisė Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375, visas.
<i>Būklė</i>	Vertintoja daro išvadą, kad būklė apžiūros metu yra vidutinė.
<i>Esamas panaudojimas</i>	Pagal paskirtį

Pastaba: Vertinamo turto būklė nustatyta apžiūrėjus vertinamą turtą vizualiniu būdu ir surinkus informaciją iš užsakovo.

3. RINKOS KONJUNKTŪRA

3.1. Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos

2021 m. kovo 23 d.

Lietuvos ekonomikos aktyvumas vis dar yra mažesnis, nei buvo prieš prasidedant sunkmečiui, o vėl pablogėjęs epidemiologinei situacijai, šalies ekonomika tik nedaug susitraukė. Atsigaunant eksporto partnerių ir kitų šalių tarptautinei prekybai, 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje toliau pastebimai kilo apdirbamoji gamyba. Daugelio šios gamybos šakų veiklos apimtis jau yra didesnė, nei buvo prieš krizę. Bendrą apdirbamosios gamybos plėtrą itin didina ir išplėtoti nauji gaminiai, orientuoti į pandeminės situacijos valdymą. Praėjusių metų pabaigoje Lietuvos ekonomikos aktyvumą didino ir gausesnė statyba. Intensyviai naudojant ES paramos lėšas ir didinant valdžios sektoriaus investicijas, buvo daugiau atliekama inžinerinių statinių statybos darbų. Esant nemenkai paklausai, buvo statoma daugiau ir gyvenamųjų pastatų. Metų pabaigoje atsigavo ir negyvenamųjų pastatų statyba, kuri ankstesniais keliais ketvirčiais

mažėjo. Dabartinis sunkmetis biurų, sandėlių ir kitų įmonių plėtrai reikalingų pastatų statybą veikia labiausiai, tad šios statybos darbų apimtis svyruoja daugiausia. Kitaip nei minėtų veiklų, paslaugų sektoriaus padėtis, suintensyvėjus antrajai pandemijos bangai, pablogėjo. Situacija ypač pasikeitė praėjusių metų pabaigoje įvedus daugiau įmonių veiklos ir gyventojų judėjimo apribojimų. Vėl sumažėjo mažmeninė prekyba. 2020 m. pabaigoje ir 2021 m. pradžioje ji iš viso krito maždaug 11 proc. (per pirmąją pandemijos bangą – apie 17 %). Mažiau krito daugelis mažmeninės prekybos sudedamųjų dalių. Ypač išsiskyrė prekyba degalais – per pirmąją pandemijos bangą prekyba jais iš viso sumažėjo maždaug ketvirtadaliu, o per antrąją bangą – apie 8 proc. Tai taip pat netiesiogiai rodo, kad, vėl pablogėjus epidemiologinei situacijai, ekonominis aktyvumas šalyje buvo paveiktas mažiau.

Per antrąją pandemijos bangą palyginti nedaug keičiasi padėtis ir darbo rinkoje. Kol kas nėra ryškesnių užimtumo pokyčių, negausėja trumpalaikių bedarbių (asmenų, neturinčių darbo iki 1 mėn.). Vis dėlto pastebėtina, kad sunkmečiu darbo rinkos ir bendra ekonominė raida skiriasi. Praėjusių metų antrąjį ketvirtį, kai Lietuvos ūkio aktyvumas krito labiausiai, dirbančiųjų skaičius sumažėjo ne tiek daug, kiek realusis BVP, o antrąjį pusmetį, kai ekonomika ėmė kilti, dirbančiųjų skaičius neatsigavo tiek, kiek visas ūkio aktyvumas (metų pabaigoje ūkio aktyvumas jau buvo artimas prieškriziniam lygiui, o daugiau nei pusė gyventojų, netekusių darbo, į dirbančiųjų gretas negrįžo). Prie tokios raidos, matyt, prisidėjo tai, kad pandemijos pradžioje buvo tikimasi neilgalaikės krizės. Kartu su valstybės taikomomis, darbo rinką remiančiomis priemonėmis tai didino užimtųjų skaičių. Tačiau neapibrėžtai situacijai užsitęsus, net ir pagyvėjus ūkio aktyvumui, nebuvo skubama samdyti naujų darbuotojų. Esama padėtis skatino įmones ieškoti didesnio našumo sprendimų, darbuotojų samdą atidedant ateičiai.

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurais, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją, ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad infliacija Lietuvoje 2020 m. sudarysi 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.

Numatoma Lietuvos ekonomikos raida – pagrindinis scenarijus

	2021 m. kovo mėn. prognozė ^a			2020 m. gruodžio mėn. prognozė		
	2020 ^b	2021 ^b	2022 ^b	2020 ^b	2021 ^b	2022 ^b
Kainų ir sąnaudų kaita (%), pokytis per metus)						
Vidutinė metinė infliacija pagal SVKI	1,1	1,6	1,9	1,1	1,1	-
Bendrojo vidaus produkto defliatorius ^c	0,7	1,8	2,0	0,7	1,3	-
Darbo užmokestis	10,2	6,3	5,5	7,0	2,2	-
Importo defliatorius ^c	-5,2	3,4	1,7	-5,5	1,0	-
Eksporto defliatorius ^c	-3,5	2,8	1,5	-4,1	0,6	-
Ekonominis aktyvumas (palyginamosiomis kainomis; %, pokytis per metus)						
Bendras vidaus produktas ^c	-0,8	2,9	5,1	-2,0	1,9	-
Privačiojo vartojimo išlaidos ^c	-1,5	4,8	6,7	-3,5	2,5	-
Valdžios sektoriaus vartojimo išlaidos ^c	0,1	0,0	0,0	0,3	0,2	-
Bendrojo pagrindinio kapitalo formavimas ^c	0,1	5,0	5,0	-7,7	2,1	-
Prekių ir paslaugų eksportas ^c	-1,3	5,9	5,9	-3,8	4,2	-
Prekių ir paslaugų importas ^c	-6,4	9,8	6,7	-8,5	4,8	-
Darbo rinka						
Nedarbo lygis (vidutinis metinis; %, palyginti su darbo jėga)	8,5	8,4	7,0	8,7	9,3	-
Užimtųjų skaičius (%), pokytis per metus)	-1,5	0,5	1,5	-1,6	-0,9	-
Išorės sektorius (%), palyginti su BVP)						
Prekių ir paslaugų balansas	9,5	7,0	6,4	9,3	8,8	-
Einamosios sąskaitos balansas	7,9	5,3	4,0	8,0	7,3	-
Einamosios ir kapitalo sąskaitų balansas	10,0	8,1	6,6	10,3	9,4	-

^a Makroekonominių rodiklių prognozės parengtos remiantis tarptautinės aplinkos prielaidomis, sudarytomis pagal informaciją, paskelbtą iki 2021 m. vasario 16 d., ir kitus duomenis bei informaciją, paskelbtą iki 2021 m. kovo 1 d.

^b Prognozė.

^c Pašalinus sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaką.

Šaltinis: <https://www.lb.lt/lt/leidiniai/makroekonomines-prognozes-2021-m-kovo-men>

3.2. Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga

Registru centras: pirmasis ketvirtis NT sandorių rinkoje buvo rezultatyvus

2021 m. balandžio 9 d.

Nekilnojamojo turto (NT) sandorių rinkoje pirmasis šių metų ketvirtis išliko aktyvus - bendras įregistruotų NT sandorių skaičius buvo penktadaliu didesnis nei per praėjusius metus, augo visų pagrindinių NT objektų kategorijų pardavimai, skelbia įregistruotų NT sandorių dinamiką analizuojantis Registru centras. Be to, pastebimas ir didesnis investicinio būsto pirkėjų suaktyvėjimas.

Per pirmus tris šių metų mėnesius Lietuvoje iš viso įregistruota 33,5 tūkst. NT pirkimo-pardavimo sandorių. Tai yra 22 proc. daugiau nei 2020 metų sausį-kovą, kai įregistruota 27,4 tūkst. NT sandorių. Vien tik per kovo mėnesį įregistruota 13,2 tūkst. NT sandorių - beveik dukart daugiau nei praėjusių metų kovą ir 28 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

"Kovo mėnesio NT sandorių skaičiaus augimas neturėtų stebinti prisimenant, kad prieš metus būtent kovo viduryje šalyje pirmą kartą buvo įvestas karantinas ir tuomet visas šalies ekonominis gyvenimas, taip pat ir NT rinka, tarsi sustojo. Vis dėlto, palyginus su ankstesnių metų analogiškais laikotarpiais galima matyti, kad šiemet NT sandorių rinka išties aktyvi. Šį aktyvumą skatina tiek palyginti geri pirkėjų lūkesčiai ir neblėstantis noras investuoti į nekilnojamąjį turtą", - sako Registru centro Duomenų sprendimų ir analizės departamento vadovo pareigas laikinai einantis Paulius Rudzkiš.

Didėja noras investuoti

Šiemet visoje šalyje įregistruota 8,5 tūkst. butų pardavimų - 4 proc. daugiau nei pirmąjį 2020 metų ketvirtį, o vien tik per kovą - 3,3 tūkst., arba 56 proc. daugiau nei praėjusių metų kovą ir 26 proc. daugiau nei šių metų vasarį.

"Bendri butų pardavimo skaičiai šiemet išlaiko pastaruosius keletą metų fiksuotą aktyvumą, kovo mėnesį augimas stebimas ir šalies didmiesčiuose. Kita pastebima tendencija - vis daugiau butų didžiuosiuose šalies miestuose įsigyja gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto jau turintys asmenys, tad, tikėtina, kad įsigytas butas skirtas investicijai. Analizuojant Vilniaus, Kauno ir

Klaipėdos butų rinkas, galima pasakyti, kad šiemet iš visų per pirmąjį ketvirtį sudarytų butų sandorių maždaug kas penktas įsigytas butas galėtų būti priskirtas investiciniam", - komentuoja P. Rudzki.

Šiemet per pirmąjį ketvirtį Vilniuje iš viso įregistruota beveik 3,3 tūkst. butų sandorių, arba 5 proc. daugiau nei atitinkamą laikotarpį pernai, Kaune - 1,1 tūkst. (5,5 proc. mažiau), Klaipėdoje - beveik 740 (18 proc. daugiau).

Iš šių sandorių investiciniais, t.y. kai butą įsigijo pirkėjas jau turintis kitą gyvenamosios paskirties būstą, Vilniuje ir Klaipėdoje galima laikyti kas penktą, o Kaune - beveik kas ketvirtą. Bendras investicinių butų sandorių skaičius Vilniuje per metus (pirmąjį šių metų ketvirtį, palyginti su 2020 metų sausio-kovo mėnesiais) padidėjo 18 proc., Klaipėdoje 26 proc., o Kaune sumažėjo 8 procentais.

Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act=view&id=49165>

Palangos ir Šventosios būsto rinka

2021 m. vasario 9 d.

Palangoje ir Šventojoje pardavimų augimas buvo fiksuojamas visus metus. 2020 metų pirmąjį ketvirtį parduota ne mažiau 73 butų ir apartamentų – 20 proc. daugiau nei 2019 metais (61). Antrąjį ir trečiąjį ketvirčiais susitarta dėl, atitinkamai, 95 (46 proc. daugiau (65) ir 105 (75 proc. daugiau (60) butų ir apartamentų. 2020-ųjų pabaigą vainikavo 143 susitarimai – pustrėčio karto daugiau nei 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį (54). Visų 2020 metų rezultatas (416) net 73 proc. geresnis nei 2019 metais (240) ir 57 proc. didesnis nei 2017– 2019 metų vidurkis. Panašus pardavimų kiekis fiksuotas tik 2014 metais, kuomet buvo susitarta dėl 405 būstų pardavimo.

2020-ųjų Palangos bei Šventosios būsto rinkos reikšmingo pasiūlos augimo nesulaukė. Esminis pasiūlos kiekis buvo suformuotas 2019 metais. 2020 metų pabaigoje pirkėjai galėjo rinktis iš kiek daugiau nei 200 naujų būstų, t. y. 3 kartus mažiau 2019-ųjų pabaigoje. Toks pirkėjų susidomėjimas paskatino ir daugiau NT vystytojų pabandyti įžengti į Palangos bei Šventosios pirminio būsto rinką, todėl 2021 metais laukiama aktyvios naujų projektų plėtros.

Pirmojo pusmečio pabaigoje atrodė, kad senos statybos būsto pardavimai gali stagnuoti. Tikėtinos priežastys – pirkėjų abejingumas senesniems būstams bei turto savininkų nenoras turtą parduoti per pandemiją. Pirmąjį ketvirtį buvo sudarytas 231 sandoris – 7 proc. mažiau nei 2019 metų pradžioje (249). Per pavasario karantiną augimas taip pat nefiksuotas – sudaryti 227 sandoriai, t. y. 21 proc. mažiau nei 2019 metais analogišku laikotarpiu (289). Situacija kardinaliai pasikeitė antroje metų pusėje. Tą galėjo lemti ne tik pasikeitęs rinkos dalyvių požiūris, tačiau ir tikimybė, kad į pardavimus pateko daugiau nei prieš du metus baigti statyti projektai arba tie projektai, kurie buvo įvardyti kaip rekonstrukcija. Trečiąjį ketvirtį sudaryti 377 sandoriai – dvigubai daugiau nei prieš metus (186), o metų pabaigoje – net 454, t. y. beveik tris kartus daugiau nei 2019 metų ketvirtąjį ketvirtį (168). Iš viso 2020 metais Palangos savivaldybėje sudaryti 1289 senos statybos patalpų sandoriai – 45 proc. daugiau nei 2019-aisiais (892) ir dviem trečdaliais daugiau nei 2018 metais (771). Labiausiai išaugo negyvenamųjų patalpų (apartamentų ir kitų komercinių patalpų) pardavimai. Lyginant su 2019 metais – 66 proc., su 2018 metais – 98 proc.

Būsto kainos Palangos bei Šventosios pirminėje rinkoje pasižymi tęstinumu ir iki 2020 metų vidurio svyravo tarp 1900 – 2000 EUR/kv. m, tačiau dėl staigaus rinkos suaktyvėjimo metų pabaigoje kainos šoktelėjo iki maždaug 2250 Eur/kv. m.

(Šaltinis: <https://www.inreal.lt/nt-rinkos-tyrimai/rinkos-apzvalgos/2020-2021-metu-lietuvos-ekonomikos-ir-nekilnojamojo-turto-rinkos-apzvalga-1>)

3.2. Pasiūlos analizė

Išanalizavus internetinėje pasiūloje esančius pardavimo pasiūlymus Palangos mieste, kurie yra sąlyginai panašūs į vertinamą objektą pagal vietovę, plotą, statybos metus, pastatų sienų medžiagą skelbimus matyti, kad šiuo metu tokių objektų pardavimų yra labai mažai arba vertintojas neturi duomenų.

Pardavime siūlomi panašūs objektai, esantys Palangos mieste:

	<p>★ Palanga, Vanagupės g. 1268 m², 3 aukšt., įrengtas 1 699 999 € / 1 341 €/m² (↑ 17,3% padidėjusi) +37068263181 <input type="text" value="Įsirašykite pastabą"/></p>
	<p>★ Palanga, Šventoji, Kregždžių g. 955 m², 61,5 a, įrengtas, 1989 m., mūrinis 740 000 € / 775 €/m² +37068256918 <input type="text" value="Įsirašykite pastabą"/></p>

Šaltinis: www.aruodas.lt.

Vertinamo turto vietovėje, sąlyginai panašių į vertinamą turtą objektų pasiūlos pardavimo kainos svyruoja nuo 775 € už 1 kv. m iki 1341 € už 1 kv. m. priklausomai nuo įrengimo, vietos, ploto ir kitų faktorių.

4. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS IR SKAIČIAVIMAI

4.1. Finansavimo sąlygos

Vertintojai finansavimo sąlygų nenagrinėjo, nes kiekvieno vertinamo objekto finansavimo sąlygos yra skirtingos, įvairiose kredito įstaigose yra skirtingi finansavimo reikalavimai.

4.2. Turto kompleksiškumas ir užbaigta visuma

Vertintojos nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

4.3. Alternatyvus turto panaudojimas ir plėtros galimybės

Alternatyvus turto panaudojimas ir plėtros galimybės – galimos.

4.4. Turto vertės nustatymo principai ir metodai

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisiniais aktais, turto 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 vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą, prieš tai gavę turto vertinimo užsakovo patvirtinimą, kad turto savininkas (-ai) yra informuotas (-i) apie vertinamo turto apžiūrą bei

jos laiką bei kad užsakovas gavo turto savininko (-ų) sutikimą, kad jo(-ų) turtas būtų apžiūrėtas;

- surinko vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus (jų kopijas). Jie yra pateikiami šios ataskaitos prieduose.

Apžiūros metu vertinamas turtas buvo nufotografuotas atsižvelgiant į galiojančios Turto vertinimo metodikos reikalavimus. Turto nuotraukos pateikiamos ataskaitos prieduose.

Vertintojas, atlikęs apžiūrą, surašė šios vertinimo ataskaitos gale pridedamą apžiūros aktą.

Vertintojai patvirtina, kad nustatant vertinamo turto vertę, atsižvelgė į vertinimo sritį (nekilnojamas turtas) bei tikslą ir surinko duomenis apie:

- vertinamo turto buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;
- vertinamo turto teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

Svarbiausi surinkti duomenys, faktai ir vertintojų atliktos išvados yra pateikiami ankstesniuose šios ataskaitos skyriuose (žr. „Vertinamo turto teisinis režimas“, „Vertinamo nekilnojamojo turto aprašymas“, „Rinkos konjunktūra“).

4.5. Taikomi vertinimo metodai ir priežastys

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. (*Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", II skirsnis, 57 punktas*).

Taikant lyginamąjį metodą: surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių; 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.

(*LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 58 punktas; LR finansų ministro įsakymas Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo; 2013 m. gegužės 31 d. Nr. 1K-194.*)

Jeigu nėra informacijos apie Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamus informacijos šaltinius. (*LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 61 punktas*).

Turtas vertinamas naudojant lyginamąjį metodą, nes yra žinoma informacija apie sąlyginai analogiško arba panašaus turto sandorių kainas. Vertintojos nuomone, lyginamasis metodas objektyviai atspindi tokio turto rinkos vertę.

4.6. Netaikomi vertinimo metodai ir priežastys

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. (*LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 73 punktas*)

Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. (*LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 73 punktas*)

Patalpų nuomos praktika yra, tačiau nuomos sandoriai paprastai neregistruojami, o nuomos pasiūlos kainos gali skirtis nuo sandorių kainų. Taip pat nėra patikimų nuomos sandorių duomenų bazės.

Vertinamas turtas apžiūros dieną yra nenaudojamas, jame nuoma negalima, nes reikalingas patalpų remontas, piniginių srautų vertinimo dieną turtas nekuria, todėl pajamų metodas netaikomas.

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. (LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 65 punktas)

Vertinamas turtas nėra specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamas objektas, todėl išlaidų (kaštų) metodas netaikomas.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone lyginamojo metodo taikymas, netaikant kitų metodų, yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

4.7. Lyginamojo metodo formulės ir skaičiavimų sekos

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. (Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo", II skirsnis, 57 punktas).

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 duomenis; (LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 58.1 punkto pakeitimai Nr. 1K-194, 2013-05-31, Žin., 2013, Nr. 59-2952 (2013-06-06), i. k. 1132050ISAK001K-194)
- 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, dydžio, privažiavimo, būklės, parkavimosi galimybės, inžinerinės infrastruktūros ir kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu; (LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta turto ir verslo vertinimo metodika, 58.2 punktas)
- 3) išanalizuojama vietos – miesto nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra;
- 4) išanalizuojami kainų lygiai bei dinamika.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami naudojantis tokiais informaciniais šaltiniais:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- VĮ „Registrų centras“ ir kituose duomenų bankuose;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose.

Objektai, su kuriais yra lyginamas vertinamas turtas ir kuriems buvo atliekamos sandorių kainų pataisos, buvo atrinkti vadovaujantis šia tvarka:

1. Vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto rūšį, tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą VĮ „Registrų centras“ duomenų bazėse („NT sandorių kainų paieška“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus:
 - turto paskirtį;
 - sandorio laiką;
 - lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas);
 - objekto plotą ir struktūrą;
 - lokalizacijos privalumus bei aplinką;
 - galimą daugiafunkcinį naudojimą;
 - esamą inžinerinę infrastruktūrą;
 - kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.

2. Iš visų vertintojo turimų lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojas parinko, jo nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus). Esant didesniai skaičiui panašių (arba sąlyginai panašių) lyginamųjų objektų, vertintojai skaičiavimuose naudojo tuos sandorius, apie kuriuos vertintojas disponuoja daugiausia informacijos.

Atrinkęs tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisais, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK \pm PV, \quad (1)$$

kur RV – vertinamo objekto rinkos vertė, PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina, PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Vertės skaičiavimai lyginamuoju 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 pridėjama arba atimama iš analogo vertės.

Jeigu palyginamasis objektas skiriasi nuo vertinamojo dar ir papildomų pagerinimų buvimu arba nebuvimu bei taikomi ne vienas, o keli pataisos koeficientai, tai formulę (1) galima papildyti ir ji atrodo taip:

$$RV = PK * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n \pm VP, \quad (2)$$

kur, RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – palyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina,

K₁, K₂, K₃, K_n – pataisos koeficientai, įvertinantys vertinamojo ir palyginamojo objektų parametrų skirtumus;

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

4.8. Rinkos vertės skaičiavimų seka, eiga ir skaičiavimai

Vertinimo eiga

- 1) Lyginamųjų objektų paieška VĮ „Registų centras“ duomenyse;
- 2) Lyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas;
- 3) Pataisų parinkimo pagrindimas;
- 4) Rinkos vertės skaičiavimas ir pataisų pagrindimas skaičiavimų lentelėse.

1) Lyginamųjų objektų paieška VĮ „Registų centras“ duomenyse

Vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto rūšį, paskirtį, jo dislokacijos, fizines bei kt. savybes atliko užklausą VĮ „Registų centras“ nekilnojamojo turto Sandorių registro duomenų bazėje „NT sandorių kainų paieška“ ir UAB „Atvira erdvė“ nekilnojamojo turto sandorių paieška „NTsandoriai.lt“, pagal vertintojo suformuluotus atrankos kriterijus.

Atrenkant lyginamuosius objektus buvo taikomas panašumo į vertinamą objektą kriterijus. Iš VĮ „Registų centras“ nekilnojamojo turto Sandorių registro duomenų bazės ir/arba UAB „Atvira erdvė“ nekilnojamojo turto sandorių bazės pateiktų duomenų apie 36 paskutinių mėnesių pirkimo pardavimo sandorius, atrinkti tie objektai, kurie pagal buvimo vietą, paskirtį, plotą, statybų metus, baigtumą panašūs į vertinimą objektą.

2) Palyginamųjų objektų parinkimo pagrindimas

Iš VĮ „Registų centras“ pateiktų duomenų apie 36 paskutinių mėnesių pirkimo pardavimo sandorius atrinkti tie objektai, kurie pagal buvimo vietą, paskirtį, plotą, statybos metus, statybų baigtumą panašūs į vertinimo objektą.

Lyginamieji objektai parinkti atsižvelgiant į tai, kad lyginamieji duomenys – poilsio objektai būtų kuo panašesnių plotų, statybos metų, 100 proc. statybų baigtumo, kad lyginamieji būtų Palangos mieste.

Vertinamo turto skaičiavimas lyginamuoju metodu buvo atliktas vadovaujantis šia tvarka.

Vertintojas, atsižvelgdamas į vertinamo turto rūšį, paskirtį, jo dislokacijos, fizines bei kt. savybes atliko užklausą VĮ „Registru centras“ duomenų bazėse („NT sandorių kainų paieška“), pagal vertintojos suformuluotus atrankos kriterijus.

Atrenkant palyginamuosius objektus buvo taikomas panašumo į vertinamą objektą kriterijus. Turto vertei nustatyti palyginamieji atrinkti atsižvelgiant į šias aplinkybes:

- 1) Objektai – poilsio objektai, esantys Palangos miesto savivaldybėje;
- 2) Statybų baigtumas – 100 proc. (inžinerinės komunikacijos yra įskaičiuotos į pastatų baigtumą);
- 3) Pastato plotas – kuo panašesnio ploto;
- 4) Pastato statybos/rekonstravimo metai – panašių statybos/rekonstravimo metų;
- 5) Turto paskirtis – poilsio;
- 7) Pastato sienos – plytos;
- 8) Pardavimo sandoriai paimiti iš VĮ „Registru centras“ duomenų bazės;
- 9) Iš gautų sandorių atrinkti sąlyginai analogiški ir panašūs palyginamieji objektai eliminavus didžiausius ir mažiausius sandorius.

Išanalizavus pasiūlą ir aukščiau nurodytus kriterijus, atrenkami trys, vertintojos nuomone, labiausiai tinkami lyginamieji objektai.

Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto vertę įtakojančius faktorius ir aplinkybes, lyginamuoju metodu pagrįsta labiausiai tikėtina turto rinkos vertė.

3) Pataisų parinkimo pagrindimas:

Laiko pataisa - parodo vertės kitimo dydį dėl rinkos sąlygų pokyčių laiko atžvilgiu. Koeficientas nustatomas išanalizavus pastarųjų 3 metų nekilnojamojo turto rinką, panašių parduotų objektų skirtingu laiku vertės kitimą. Šiuo konkrečiu atveju laiko pataisa taikoma, atsižvelgiant į NT rinkoje esamus kainų pokyčius. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į pardavimo ir vertinimo mėnesių panašių objektų panašioje vietovėje vidutinę 1 kv. m vertę, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus, kainų pasiūlos vidurkiai paimiti iš <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/>.

Vietos pataisa - rodo kiek vertinamo turto vieta yra geresnė ar blogesnė už lyginamųjų objektų vietas. Tai atstumai iki mokyklų, darželių, parduotuvių bei kitų dažnai lankomų objektų. Į šią sąvoką taip pat patenka susisiekimo infrastruktūra: privažiavimo patogumas, susisiekimas su pagrindinėmis gatvėmis, atstumai iki viešojo transporto stotelių ir pan. Šiuo konkrečiu atveju vietos pataisa taikoma, nes vertinamas ir lyginamieji objektai yra toje pačioje arba verčių zonose, kurioms taikomas vietovės pataisų koeficientas. Koeficientas yra pagrįstas atsižvelgiant į VĮ “Registru centras” pateiktus vietovės pataisų koeficientus pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2021-01-01.

(Šaltinis: http://www.registrucentras.lt/apie/veikla/dir_isakymai.php)

Pastato ploto pataisa - rodo skirtumą tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų plotų bei išplanavimo įtaką vertei. Ploto pataisa rodo skirtumą tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų plotų patrauklumo. Koeficientas yra apskaičiuojamas atsižvelgiant į VĮ “Registru centras” pateiktus masinio vertinimo dokumentus (vertinimo modeliai lyginamuoju metodu) Palangos m. sav., kurie galioja statiniams nuo 2021-01-01.

(Šaltinis: VĮ „Registru centras“ masinio vertinimo dokumentai)

Statybos/rekonstravimo metų pataisa - rodo skirtumą tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų statybos/rekonstravimo metų. Koeficientas yra apskaičiuojamas atsižvelgiant į VĮ “Registru centras” pateiktus masinio vertinimo dokumentus (vertinimo modeliai lyginamuoju metodu) Palangos m. sav., kurie galioja statiniams nuo 2021-01-01.

(Šaltinis: VĮ „Registru centras“ masinio vertinimo dokumentai)

Sienų medžiagos pataisa - rodo skirtumą tarp vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų sienų medžiagos. Šiuo konkrečiu atveju pataisa netaikoma, nes vertinamas ir lyginamieji objektai yra plytiniuose pastatuose.

Baigtumo / Būklės pataisa - priklauso nuo vertinamo objekto ir lyginamųjų baigtumo ir/ar būklės. Koeficientai nustatomi empiriniu būdu atsižvelgiant į vertinamo turto ir lyginamųjų baigtumo balą, palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus arba/ir nustatome vertinamo turto būklės

svorį remdamiesi UAB "SISTELA" nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynu, svorius palygindami vieną su kitu išsivedame koeficientus. Šiuo konkrečiu atveju pataisa netaikoma, nes vertinamas ir lyginamieji objektai yra 100 proc. baigtumo.

Pataisų netaikymas pagrįstas skaičiavimų lentelėje.

Vertinimas atliekamas lyginamuoju metodu, naudojant matematinį duomenų apdorojimo metodą. Pasirinktą matematinį metodą taikome, kad kuo tiksliau apskaičiuotume vertinamo objekto vertę.

4) Rinkos vertės skaičiavimas ir pataisų pagrindimas skaičiavimų lentelėje:

Pavadinimai	Vertinamas objektas	Lyginamasis Nr. 1	Lyginamasis Nr. 2	Lyginamasis Nr. 3
Turto pavadinimas	Poilsio pastatas su priklausiniu	Poilsio pastatų kompleksas su priklausiniu	Poilsio pastatas	Poilsio pastatas
Adresas	Palanga, Vytauto g. 150	Palanga Mokyklos g. Nr. 50..60	Palanga Smilčių g. Nr. 30..40	Palanga J. Simpsono g. Nr. 1..10
Pastato / patalpos pagrindinė naudojimo paskirtis	Poilsio	Poilsio	Poilsio	Poilsio
Pardavimo kaina, €	-	500 000	1 212 000	2 100 000
Vertinamas/įsigytas plotas, kv. m	2 073,13	993,37	1 080,60	2 239,67
Pardavimo kaina €/kv. m	?	503	1 122	938
Laiko pataisa				
Vertinimo/Pardavimo data	2021.04.14.	2018-12	2020-12	2021-01
Pasiūlos mėnesio vidutinė 1 kv. m kaina vietovėje, €	1 686,99	1 323,57	1 633,28	1 632,24
Koeficiento skaičiavimas (lyginamojo mėnesio pasiūla ÷ vertinamo turto mėnesio pasiūlos)		$1\ 323,57 \div 1\ 686,99 = 0,78$	$1\ 633,28 \div 1\ 686,99 = 0,97$	$1\ 632,24 \div 1\ 686,99 = 0,97$
1 kv. m kaina pritaikius pataisos koeficientą, € (vnt. kaina ÷ koeficiento)		$503 \div 0,78 = 645$	$1\ 122 \div 0,97 = 1\ 157$	$938 \div 0,97 = 967$
Vietos pataisa				
Verčių zona	30.2	30.6	30.1	30.1
Verčių zonos svoris	1,95	1,43	2,49	2,49
Koeficiento skaičiavimas (lyginamojo svoris ÷ objekto svoris)		$1,43 \div 1,95 = 0,73$	$2,49 \div 1,95 = 1,28$	$2,49 \div 1,95 = 1,28$
1 kv. m kaina pritaikius pataisą, € (vnt. kaina ÷ koeficientas)		$645 \div 0,73 = 884$	$1\ 157 \div 1,28 = 904$	$967 \div 1,28 = 755$
Ploto pataisa				
Vertinamas/įsigytas plotas, kv. m	2 073,13	993,37	1 080,60	2 239,67
Ploto pataisos svoris	0,59	0,69	0,68	0,47
Koeficiento skaičiavimas (lyginamojo svoris ÷ objekto svoris)		$0,69 \div 0,59 = 1,17$	$0,68 \div 0,59 = 1,15$	$0,47 \div 0,59 = 0,8$
1 kv. m kaina pritaikius pataisą, € (vnt. kaina ÷ koeficientas)		$884 \div 1,17 = 756$	$904 \div 1,15 = 786$	$755 \div 0,8 = 944$
Statybos metų pataisa				
Statybos metai	1968	1987	1990	1983
Statybos metų svoris	0,91	1,03	1,05	1,00
Koeficiento skaičiavimas (lyginamojo svoris ÷ objekto svoris)		$1,03 \div 0,91 = 1,13$	$1,05 \div 0,91 = 1,15$	$1 \div 0,91 = 1,1$
1 kv. m kaina pritaikius pataisą, € (vnt. kaina ÷ koeficientas)		$756 \div 1,13 = 669$	$786 \div 1,15 = 683$	$944 \div 1,1 = 858$
Rekonstrukcijos metų pataisa				
Rekonstrukcijos metai	-	-	2001	2003
Rekonstrukcijos metų svoris	1,00	1,00	1,12	1,12
Koeficiento skaičiavimas (lyginamojo svoris ÷ objekto svoris)		$1 \div 1 = 1$	$1,12 \div 1 = 1,12$	$1,12 \div 1 = 1,12$
1 kv. m kaina pritaikius pataisą, € (vnt. kaina ÷ koeficientas)		$669 \div 1 = 669$	$683 \div 1,12 = 610$	$858 \div 1,12 = 766$
Sienų medžiagos pataisa - netaikoma, nes vienoda ar labai panašaus svorio.				
Sienų medžiaga	Plytos	Plytos	Plytos	Plytos

Baigtumo/ Būklės pataisa - netaikoma, nes atrinkti lyginamieji objektai ir vertinamas objektas yra panašaus baigtumo ar būklės.				
Baigtumas	100	100	100	100
Galutiniai skaičiavimai				
1 kv. m kaina pritaikius pataisas	669	610	766	
Nustatoma objekto 1 kv. m. vertė (lyginamųjų 1 kv. m kaina pritaikius pataisas aritmetinis vidurkis), €	$(669 + 610 + 766) \div 3 = 682$			
Apskaičiuojama objekto vertė (pastato plotas \times nustatytos 1 kv. m. vertės), €	$682 \times 2\,073,13 = 1\,413\,875$			
Priimta rinkos vertė, €	1 414 000			

Pastaba: Visi skaičiavimai atlikti Microsoft Excel programos pagalba. Į Ataskaitą bus įkelti tik glausti skaičiavimai. Visi papildomi skaičiavimai bus saugomi vertintojo archyve ir esant poreikiui bus pateikti užsakovui.

Atlikus korekcijas dėl kokybinių ir kiekybinių veiksnių, išanalizavus duomenų banką, atsižvelgus į vertę įtakojančius faktorius (lokalizacijos vietą, fizinę būklę, statybos metus, statybų baigtumą, panaudojimo galimybes, pastatų plotus, žemės sklypo dydį, rinką ir kt.), įvedus neigiamas ir teigiamas pataisas lyginamiesiems objektams, lyginamosios vertės metodu apskaičiuota vertinamo pastato 1 kv. metro rinkos vertė yra **682 Eur**.

Priimta vertinamo turto rinkos vertė yra 1.414.000 Eur.

4.9. Verčių sąlyginis paskirstymas

Vertinamas turtas vertinamas kaip užbaigta visuma. Vertės tarp žemės sklypo ir statinių paskirstytos sąlyginai hipotekos lakštų pildymui. Nustatytos vertės galioja tik parduodant vertinamą turtą kaip visumą, o ne atskirais turtiniais vienetais, kadangi objekto vertę lemia visų aukščiau aprašytų turto objektų sąveika.

Kadangi žemės sklypas priklauso tik nuomos teise, nuomos teisei suteikiama tik simbolinė 1.000 euro vertė.

Vertintojas priima, kad vertinamo žemės sklypo nuomos teisės rinkos vertė sąlyginiam paskirstymui yra 1 000 Eur.

Kadangi kiemo statiniai yra vertinamo poilsio pastato priklausinys, todėl jiems suteikiama simbolinė 500 eurų vertė.

Vertintojas priima, kad vertinamų kiemo statinių rinkos vertė sąlyginiam paskirstymui yra 500 Eur.

Poilsio pastatas:

Apskaičiuojame pastato sąlyginio paskirstymo vertę: 1.414.000 Eur (priimta objekto rinkos vertė) – 1.000 Eur (priimta žemės sklypo nuomos teisės vertė) – 500 Eur (priimta kiemo statinių rinkos vertė) = 1.412.500 Eur.

Vertintojas priima, kad poilsio pastato vertė sąlyginiam paskirstymui yra 1.412.500 Eur.

5. PRIVERSTINIO PARDAVIMO VERTĖS PAGRINDIMAS

Priverstinio pardavimo vertė praktikoje (įkeitimo tikslu) yra aptariama su kredito davėju hipotekos turėtoju.

Priverstinio pardavimo procentas yra patvirtintas ir suderintas su bankų rizikos valdymo departamentais, kurie abejonų nekelia, ir juos taikome daugiau kaip 15 metų.

Priverstinis pardavimas skaičiuojamas **70 proc.** nuo rinkos vertės, pirmos varžytinės skelbiamos 80 proc. nuo rinkos vertės, antrosios varžytinės – 60 proc. nuo rinkos vertės. Vidurkis 70 proc. $((80+60)/2)$ nuo rinkos vertės.

(Šaltinis: Antstolių kontoros, Bankroto administratoriai, LR civilinio proceso kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas, 2002m. vasario 28d. Nr. IX-743, Vilnius.)

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.	Priimta rinkos vertė, Eur	Apskaičiuota priverstinio pardavimo vertė, Eur (rinkos vertė padauginta iš 70 proc.)	Priimta priverstinio pardavimo vertė, Eur
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.		1.000 (Nuomos teisė)	
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	1.412.500	1.412.500*0,70 = 988.750	988.750
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	-	2596-8002-9020	500	500*0,70 = 350	350
Viso:				1.414.000	990.100	990.100

6. IŠVADA DĖL TURTO RINKOS IR PRIVERSTINIO PARDAVIMO VERTĖS

- ✓ Ši ataskaita yra Užsakovo nuosavybė.
- ✓ Remiantis tarp UAB „Verslavita“ ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso UAB „Verslavita“. Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, gali būti naudojama tik šioje ataskaitoje nurodytais tikslais ir atvejais. Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiam viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be UAB „Verslavita“ raštiško patvirtinimo.
- ✓ Tiek UAB „Verslavita“, tiek šių ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- ✓ Vertintojo nuomonė dėl vertinamo turto vertės galioja tik vertės nustatymo dienai. Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės už ekonominių, juridinių ar kitokių faktorių, kurie gali įvykti po vertinimo datos ir lemti rinkos situaciją, taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- ✓ Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais arba kvalifikuotais elektroniniais jos autorių parašais, patvirtinta UAB „Verslavita“ antspaudu.
- ✓ Išvada nėra privaloma nei trečiosioms šalims, nei užsakovui. Vertintojai pareiškė nepriklausomą nuomonę.
- ✓ Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šių ataskaitą pasirašiusius turto vertintojus.
- ✓ Konkreti sandorio suma rinkoje gali priklausyti nuo daugelio specifinių vertintojų nenagrinėtų sandorio sąlygų ir aplinkybių, taip pat rinkos konjunkūros pasikeitimų ir rinkos sąlygų, susiklosčiusių pardavimo momentu, nuo pirkėjo ir pardavėjo sutartų mokėjimo sąlygų ir terminų, nuo ypatingų pirkėjo lūkesčių, verslo planų ar kitų vertintojams vertinimo metu nežinomų aplinkybių. Nurodyta vertė nebūtinai turi būti suprasta kaip pinigų suma, kurią potencialus pirkėjas privalo sumokėti, galutinė kaina paprastai nustatoma nepriklausomų derybų metu tarp suinteresuotų šalių.
- ✓ Dėl Covid-19 viruso įtakos ekonomikoms keliamų grėsmių atsiranda nustatytos turto rinkos vertės neapibrėžtumai (uncertainty).

Išvada dėl turto rinkos ir priverstinio pardavimo vertės:

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.	Statybos baigtumas	Rinkos vertė, EUR	Priverstinio pardavimo vertė, EUR
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.	-	1.000 (Nuomos teisė)	
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	100%	1.412.500	988.750
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	-	2596-8002-9020	100%	500	350
Iš viso:					1.414.000	990.100

Pastabos:

- 1) Vertės tarp žemės sklypo ir statinių paskirstytos sąlyginai hipotekos lakštų pildymui.
- 2) 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.
- 3) Žemės sklypas priklauso tik nuomos teise, nuomos teisei suteikiama tik simbolinė 1.000 euro vertė.
- 4) Kiemo statiniai yra vertinamo poilsio pastato priklausinys, todėl jiems suteikiama simbolinė 500 eurų vertė.

Vertinamo turto, esančio adresu Palanga, Vytauto g. 150, rinkos vertė vertės nustatymo dieną (2021-04-14), apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 1.414.000 Eur (vienas milijonas keturi šimtai keturiolika tūkstančių eurų).

Vertinamo turto, esančio adresu Palanga, Vytauto g. 150, priverstinio pardavimo vertė vertės nustatymo dieną (2021-04-14), yra 990.100 EUR (devyni šimtai devyniasdešimt tūkstančių vienas šimtas eurų).

Turto vertintojo asistentas



Rasa Svirkienė

Turto vertintoja/ Direktorė



Gražina Garuolienė

TURTO APŽIŪROS AKTAS
2021 m. balandžio 14 d. Nr. KL-21-125

1. Apžiūros vieta: Palanga, Vytauto g. 150.
2. Apžiūros data: 2021-04-14.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: nuo 15 val. 20 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste:
Gretimybių charakteristikos aprašytos ataskaitos tekste.

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

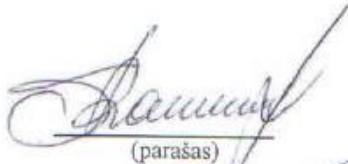
Vertintoja daro išvadą, kad viso vertinamo turto būklė vidutinė. Poilsio pastatas apžiūros dieną nenaudojamas, patalpoms reikalingas remontas. Pastato langai - didžioji dalis: plastikiniai su stiklo paketais, maža dalis: mediniai dviejų rėmų paprasti su stiklais; lauko durys - plastikinės su stiklo paketais. Viduje grindys - plytelės, laminatas, medinės; sienos - dažytos, tapetai, pvc lentelės, plytelės; lubos - dažytos, pvc lentelės.

Daugiau informacijos apie turtą pateikiama turto vertinimo ataskaitos 2 skyriuje „NEKILNOJAMOJO TURTO APRAŠYMAS“.

- | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| 6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (<i>pažymėti</i>) | Taip | Ne |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

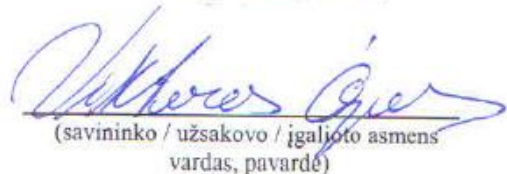
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys):

Vertinimo užsakovas: UAB „Elveda“, į.k. 300855600, atstovaujama direktoriaus Viktoro Čepo. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre. Tel. Nr. 8608 37503.


(parašas)


(parašas)

Turto vertintojo asistentė Rasa Svirkienė
(vertintojo vardas, pavardė)


(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)

ATASKAITOS PRIEDAI

**Foto fiksacija nekilnojamojo turto, esančio adresu
Palanga, Vytauto g. 150
Apžiūra 2021-04-14**

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr./ Kadastrinis Nr.
1.	Žemės sklypas / Kita/ Komerčinės paskirties objektų teritorijos	0,2125 ha	4400-0553-5313/ 2501/0025:82 Palangos m. k.v.



Žemės sklypo fragmentai



Žemės sklypo fragmentai



Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Bendras plotas	Unikalus Nr.	Statybos baigtumas
2.	Pastatas - Poilsio pastatas 1K4p / Poilsio	2.073,13 kv. m	2596-8002-9019	100%



Pastato išorės fragmentai



Pastato išorės fragmentai



Pastato išorės fragmentai



Pastato išorės fragmentas



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



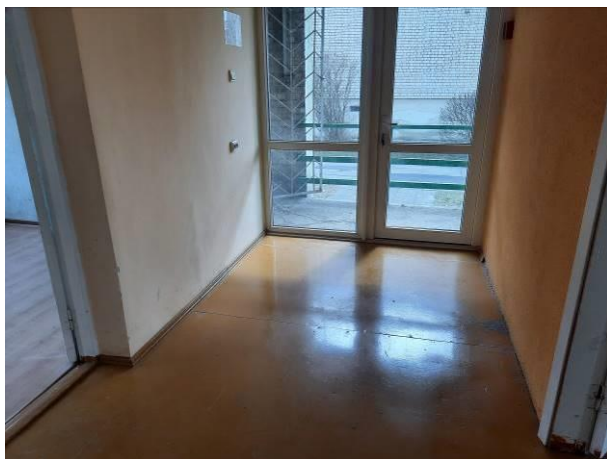
Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentas



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai



Pastato vidaus patalpų fragmentai

Eil. Nr.	Pavadinimas / Paskirtis	Unikalus Nr.	Statybos baigtumas
3.	Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštėlė) 1b / Kiti inžineriniai statiniai	2596-8002-9020	100%





VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registorcentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-04-15 12:05:55

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **44/376153**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **2005-03-25**
Adresas: **Palanga, Vytauto g. 150**

2. Nekilnojamieji daiktai:

- 2.1. **Žemės sklypas**
Unikalus daikto numeris: **4400-0553-5313**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: **2501/0025:82 Palangos m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**
Žemės sklypo plotas: **0.2125 ha**
Užstatyta teritorija: **0.2125 ha**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Indeksuota žemės sklypo vertė: **39290 Eur**
Žemės sklypo vertė: **24556 Eur**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2005-01-25**
- 2.2. **Pastatas - Poilsio pastatas**
Unikalus daikto numeris: **2596-8002-9019**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Poilsio**
Žymėjimas plane: **1K4p**
Statybos pradžios metai: **1968**
Statybos pabaigos metai: **1968**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Ruberoidas**
Aukštų skaičius: **4**
Bendras plotas: **2073.13 kv. m**
Pagrindinis plotas: **993.50 kv. m**
Tūris: **7995 kub. m**
Užstatytas plotas: **812.00 kv. m**
Koordinatė X: **6202988.5**
Koordinatė Y: **317031.73**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **570913 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **30 %**
Atkuriamoji vertė: **399639 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **439603 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2002-05-23**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1994-04-30**
- 2.3. Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso pastatui Nr. 2596-8002-9019, aprašytam p. 2.2.**
Aprašymas / pastabos: **(kiemo aikštelė)**
Unikalus daikto numeris: **2596-8002-9020**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Žymėjimas plane: **1b**
Statybos pradžios metai: **1968**
Statybos pabaigos metai: **1985**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **833 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **56 %**
Atkuriamoji vertė: **366 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **403 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2002-05-23**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1994-04-30**

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

4.1.

Nuosavybės teisėSavininkas: **Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375**Daiktas: **pastatas Nr. 2596-8002-9019, aprašytas p. 2.2.****kiti statiniai Nr. 2596-8002-9020, aprašyti p. 2.3.**Įregistravimo pagrindas: **2020-10-14 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1116
2020-10-27 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. A-17**Įrašas galioja: **Nuo 2020-11-25**

4.2.

Nuosavybės teisėSavininkas: **LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555**Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2005-10-04 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-4321**Įrašas galioja: **Nuo 2005-11-28****5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:**

5.1.

Valstybinė žemės patikėjimo teisėPatikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a.k.
188704927**Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, 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 :**

6.1.

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2005-10-04 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-4321**Aprašymas: **Inžinerinius tinklus eksploatuojantioms įmonėms teisė tiesti
požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti bei jomis
naudotis suderinus darbus su žemės savininkais.**Įrašas galioja: **Nuo 2005-11-28**

6.2.

Kelio servitutas (tarnaujantis)Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2005-10-04 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 13.6-4321**Aprašymas: **Suteikiantis teisę prieiti, privažiuoti prie transformatorinės
pastotės, ją aptarnauti.**Įrašas galioja: **Nuo 2005-11-28****7. Juridiniai faktai:**

7.1.

Sudaryta panaudos sutartisPanaudos gavėjas: **Šilutės profesinio mokymo centras, a.k. 190965375**Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2021-02-02 Panaudos sutartis Nr. 19SUN-2-(14.16.56.)**Plotas: **0.2125 ha**Įrašas galioja: **Nuo 2021-02-17**Terminas: **Nuo 2021-02-02 iki 2064-02-02**

7.2.

Sudaryta nuomos sutartisNuomininkas: **Telia Lietuva, AB, a.k. 121215434**Daiktas: **pastatas Nr. 2596-8002-9019, aprašytas p. 2.2.**Įregistravimo pagrindas: **2016-01-29 Nuomos sutartis Nr. S-59****2016-01-29 Perdavimo - priėmimo aktas Nr. A-59**Įrašas galioja: **Nuo 2017-08-09**Terminas: **Nuo 2016-01-29 iki 2021-02-01****8. Žymos: įrašų nėra****9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

9.1.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis)Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo**

sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro

įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: **0.0347 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.2.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro

įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: **0.0092 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.3.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro

įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: **0.0916 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.4.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro

įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: **0.0516 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

9.5.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-0553-5313, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166**

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro

įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: **0.0098 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2020-01-02**

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos: įrašų nėra

11. Registro pastabos ir nuorodos:

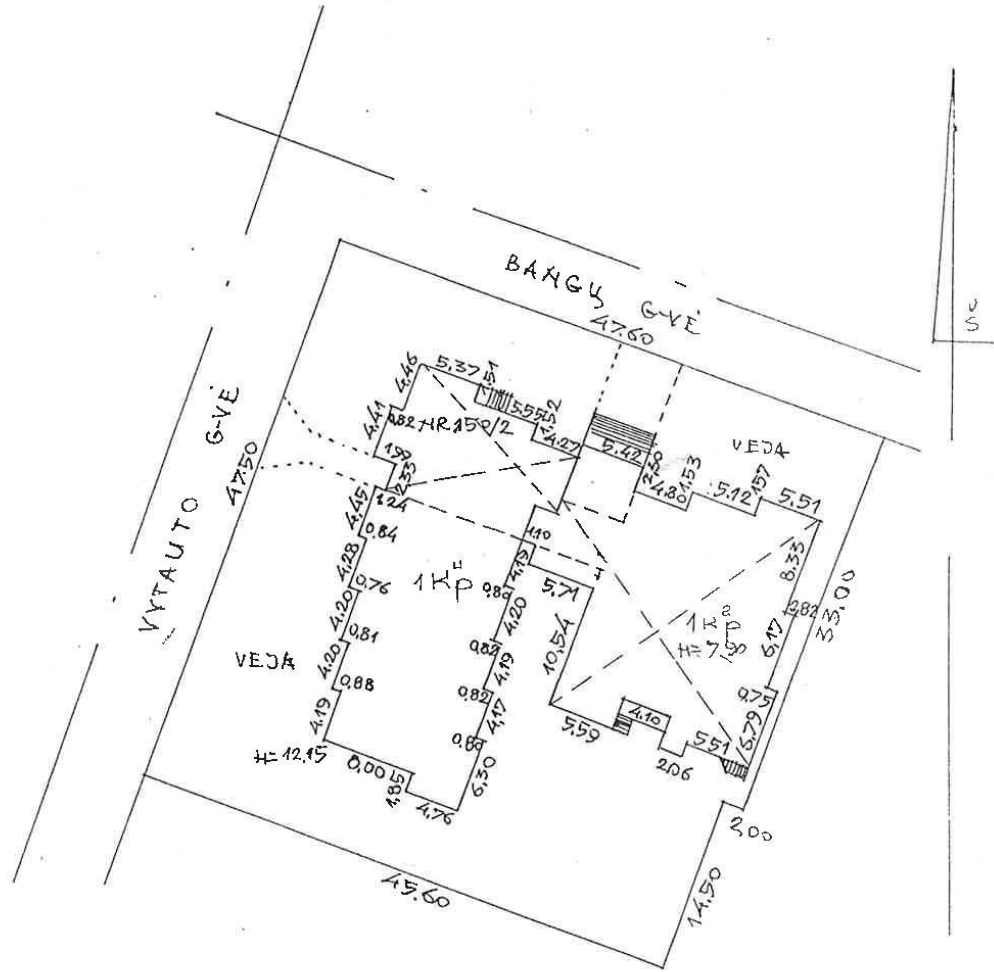
Buvęs adresas Palangos m. Vytauto g. 150 / Bangų g. 2

12. Kita informacija: įrašų nėra

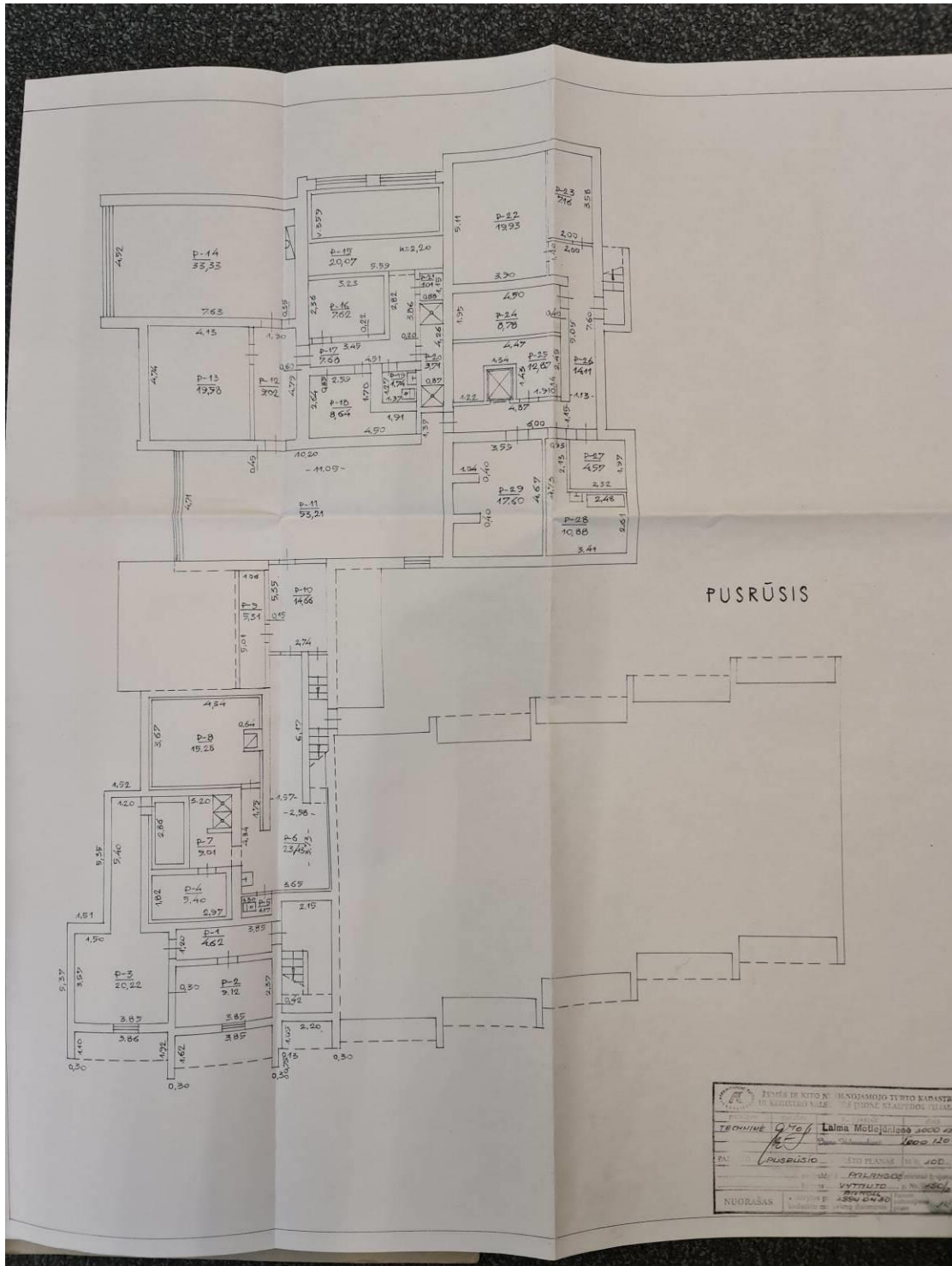
13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

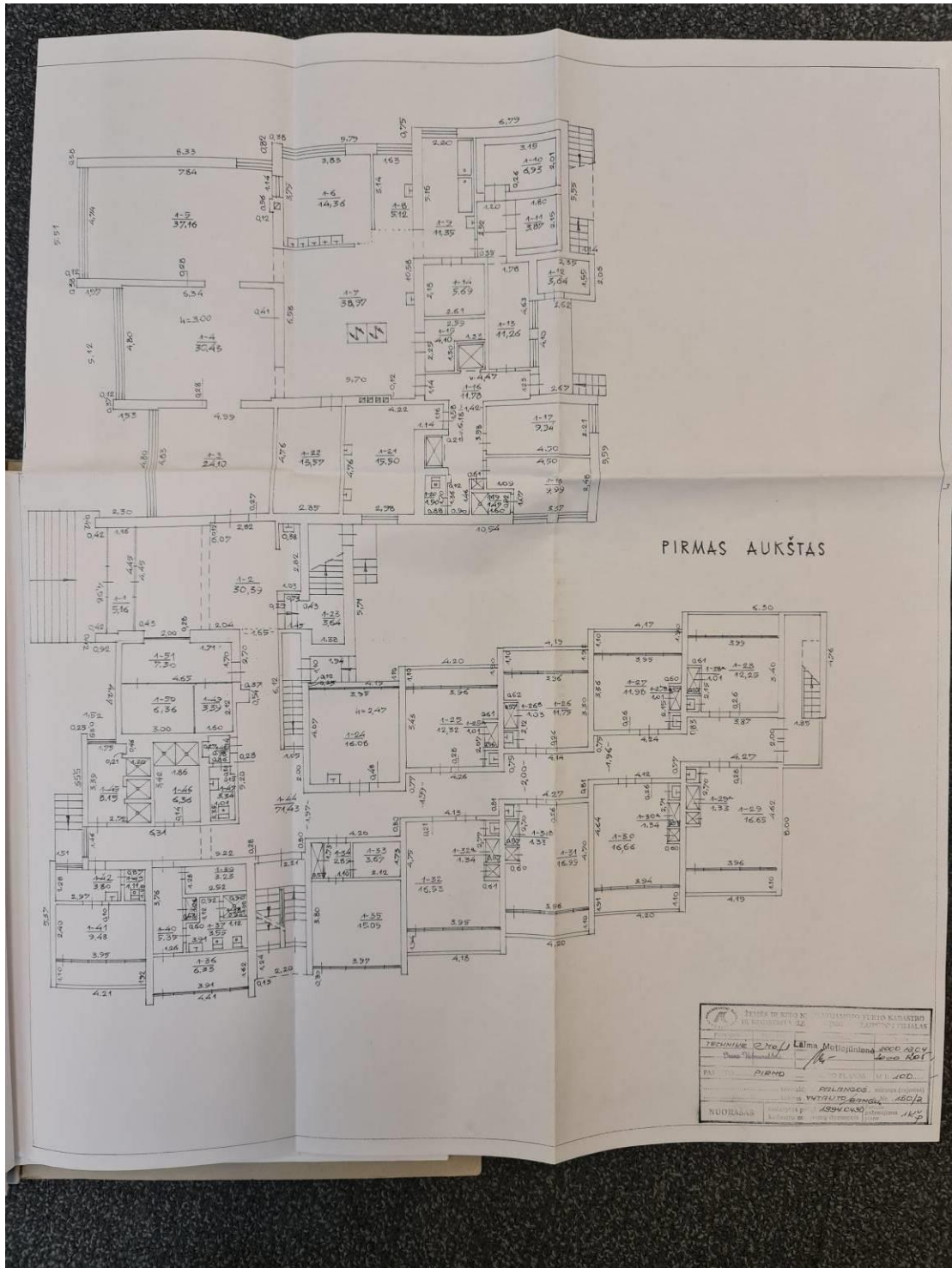
Dokumentą atspausdino

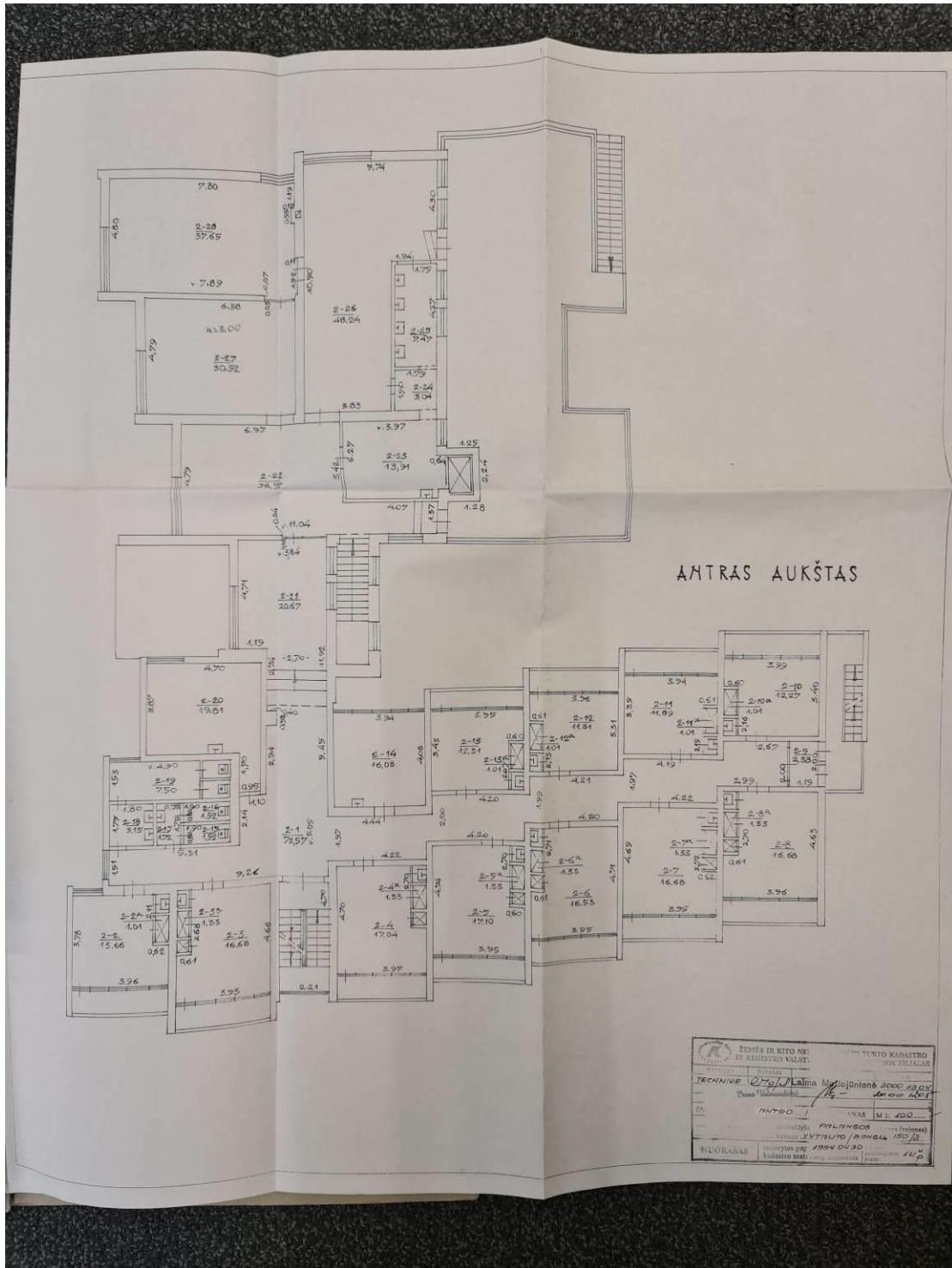
PLOTAS 2232 m²



ŽEMĖS IR KITO NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO IR REGISTRO VAI ŠTIPĖS ĮMONĖS PAVYKAVIMAS			
parcigos	parašas	v. numeris	201
TECHN.	<i>Oto</i>	Laima/Motiejūniene	2000 1304
Drenas	<i>Vidmantas</i>		2000 1205
STATINIŲ IŠPĖSTYMO PLANAS			1:500
savivaldybė PILKINGOŠ miestas (rajonas)			
kaimas VYTAUTO/BANGŲ Nr. 150/2			
NUORAŠAS	sudarytas pagal 2004m. 04 mėn. 30 d. kadastro matavinių duomenis		









Žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastro ir registro valstybės įmonės

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto turto registro duomenys

Registro

Nr.	Versija	Versijos data	Statusas	Sudarymo data
50/123336	8	2002.05.27 11:08:34	Juridinis registras	1994.04.20

Adresas

Palanga, Vytauto g. 150 / Bangų g. 2

Nuosavybės teisės

2002 m. gegužės 27 d.

2002.05.27

Juridinis pagrindas: 1994-06-04 Nr.: - Priėmimo perdavimo aktas

Dokumentą išdavė: . J. Biržiškis

Juridinis pagrindas: 2002-05-22 Nr.: 4-78 Ministerijos sekretoriaus potvarkis

Dokumentą išdavė: . A. Mačiulis

Valstybės nuosavybė valdoma patikėjimo teise

1K4p	Statinio pavadinimas:	Polisio pastatas	Unikalus numeris	25/968-0029-01-9
įregistruota	1 Viešoji įstaiga "VAIKŲ POILSIS"	a/k 1006027	dalis	1/1 100,00%
		2002.05.27	Rima Dimidžiūnaitė	100,00%

Išduotas dokumentas

2001-02-05 Teisinės registracijos pažymėjimas Nr. 50/123336-6 Išdavė: Rūta Stukienė

2002-05-27 Teisinės registracijos pažymėjimas Nr. 50/123336-8 Išdavė: Rima Dimidžiūnaitė

Priklausiniai

Paskirtis/ pavadinimas	Unikalus Nr.	Paž. pl.	Plotas	Rinkos kn.	Dalis	Plotas	Vertė
Kiti statiniai/Kiemo statiniai	25/968-0029-02-0			1390	1/1		1390

Kiti duomenys:

Registrą spaudino: Rima Dimidžiūnaitė
(vardas pavardė, įvedimo data, parašas)

Registrą sudarė: Rima Dimidžiūnaitė
(pareigos vardas pavardė, įvedimo data, parašas)

Grupės vadovas: Alma Jagminienė
(vardas pavardė, parašas, data) 2002.05.27

Sudarymo data: 2002.05.27 11:08:34

Dokumentas Nr.: 50142226

1994.04.20



Žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastro ir registro valstybės įmonė
Klaipėdos filialas

**Nekilnojamojo turto registre įregistruoto
turto registro duomenys**

Registro Nr.	Versija	Versijos data	Statusas	Sudarymo data
50/123336	6	2001.02.05 14:23:14	Juridinis registras	1994.04.20

Adresas **Palanga, Vytauto g. 150 / Bangų g. 2**

2001 m. vasario 5 d.

2001.02.05

Juridinis pagrindas: 1990 10 29 Nr.: - Priėmimo perdavimo aktas

Juridinis pagrindas: 1990 09 24 Nr.: 112 Ministerijos (steigėjo) įsakymas

Valstybės nuosavybė valdoma patikėjimo teise

1	Statinio pavadinimas: Pilsio pastatas	Unikalus numeris 25/968-0029-01-9
Įregistruota	1 Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija	a/k 8862058 dalis
	2001.02.05 Rūta Stukienė	1/1 100,00%
		100,00%

Išduotas dokumentas.

Teisinės registracijos pažymėjimas Nr. 50/123336-6 Išdavė: Rūta Stukienė

Priklausiniai

Paskirtis/ pavadinimas	Unikalus Nr.	Paž. pl.	Plotas	Rinkos kn.	Dalis	Plotas	Vertė
Kiti statiniai/Klėmo statiniai	25/968-0029-02-0			1574	1/1		1574

Kiti duomenys:

Registrą spaudino: Rūta Stukienė
(vardas pavardė, įvedimo data, parašas)

Registrą sudarė: Rūta Stukienė 2001.02.05
(pareigos vardas pavardė, įvedimo data, parašas)

Grupės vadovas: Alma Jagminienė
(vardas pavardė, parašas, data)

Spausdinta: 2001.02.05 14:25:31

Registro Nr.: 50/123336

Lapas 1 iš 1



Žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastro ir registro valstybės įmonės

Bylos Nr. 25/2632
Inventorinis Nr 1549

16

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto pagrindinio pastato kadastro duomenys

Kadastro duomenys užfiksuoti 1994 m. balandžio 30 d.

Registro Nr.	Versija	Versijos data	Statusas	Sudarymo data
50/123336	7	2002.05.23 16:44:21	Juridinis registras	1994.04.20

Adresas **Palanga, Vytauto g. 150 / Bangų g. 2**

Žemės sklypo, kuriame yra pastatas, kadastro Nr. **Sklypas neregistruotas**
Nekilnojamojų kultūros vertybių registro Nr.

Unikalus Nr. **25/968-0029-01-9**

Paskirtis **Poilsio**
Pavadinimas **Poilsio pastatas**

Pastato aprašymas

Pažymėjimas plane	1K4p	Baigtumas %	100
Statybos metai	1968	Užstatytas plotas m2	812
Rekonstrukcijos metai		Tūris m3	7995
Aukštų skaičius	4	Stogo plotas m2	893,00

Pamatai	Monolitinis betonas
Sienos	Plytos
Perdangos	Monolitinis gelžbetonis
Stogo konstrukcija	Kita konstrukcija
Stogo danga	Tolis, ruberoidas, ruloninė danga
Šildymas	Vietinis centrinis šildymas
Vandentiekis	Miesto vandentiekis
Kanalizacija	Miesto kanalizacija
Dujos	Nėra
Karštas vanduo	Yra
Elektra	Yra
Viryklės	Nėra

Pagrindinio pastato vidaus plotų duomenys

Gyvenamosios paskirties patalpos	Iš jų					Iš viso
	1 kambario	2 kambarių	3 kambarių	4 kambarių	5 ir daugiau kambarių	
Jų skaičius						
Naudingas plotas m2						

Bendras plotas m2	Gyvenamosios paskirties patalpų plotai m2						Negyvenamosios paskirties patalpų		
	Naudingas	Iš to skaičiaus		Pagalbinis naudingas	Pagalbinis nenau-dingas	Rūšių (pusrūšių)	Garažų	Pagrindinis plotas m2	Pagalbinis plotas m2
2073,13		Gyvenamas	Verslo					997,15	1075,98

Statusas **Bokštas**

Parengė

Registratorė Regina Kasparavičienė

2000.11.14

Tikrino

(pareigos, pavardas, v. pavardė, data)
D. K. Palauškiene
(pareigos, pavardas, v. pavardė, data)

20020523



Žemės ir kito nekilnojamojo turto
kadastro ir registro valstybės įmonės

Bylos Nr. 25/2632
Inventorinis Nr 1549

17

Nekilnojamojo turto registre įregistruotų kitų statinių kadastro duomenys

Registro	Nr.	Versija	Versijos data	Statusas	Sudarymo data
	50/123336	7	2002.05.23 16:44:21	Juridinis registras	1994.04.20

Adresas **Palanga, Vytauto g. 150 / Bangų g. 2**

Žemės sklypo, kuriame
yra pastatas, kadastro Nr. **Sklypas neregistruotas**

Kadastro duomenys užfiksuoti 1994 m. balandžio 30 d.

Unikalus Nr. **25/968-0029-02-0**

Paskirtis **Kiti statiniai**
Pavadinimas **Kiemo statiniai**

Pažymėjimas plane Statybos metai **1968** Baigtumas % **100**

Statino aprašymas **(kiemo aikštelė)**

Statusas Buklė

Parengė

Registratorė Regina Kasparavičienė 2000.11.14

(pareigos, pareigos, v. pavardė, data)

Tikrino

[Signature]
(pareigos, pareigos, v. pavardė, data)

20020523

Bylos Nr. 1549

Pagrindinio pastato, jo dalių ir priestatų kadastro duomenys

Adresas	Gatvė, Nr.	Vytauto / Bangų	150/2
	Kaimas (miestelis)		
	Miestas	Palanga	
	Savivaldybė	Palangos	

Pagrindinio pastato ir jo dalių kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Kodas	Pagrindinis pastatas	Rūšys (pusrūšis)	Pastogės patalpos
Duomenys užfiksuoti	X	1994 04 30	1994 04 30	
Pažymėjimas plane	X	1K ⁿ	1K ⁿ	
Paskirtis		Poilsio	X	X
Pavadinimas	X	Poilsio namai	X	X
Statybos metai	X	1968	1968	
Rekonstrukcijos metai	X	-	-	
Baigtumas %	X	100	100	
Aukštų skaičius	X	4	X	X
Tūris m ³	X	4627	305	
Bendras plotas m ²	X	1403,48	108,22	
Pamatai		Betono	X	X
Sienos		Plytu, mūro	Betono	
Perdangos		Gelžbetonis	Gelžbetonis	
Stogo konstrukcija		Sutapdinta	X	X
Stogo danga		Ruloninė	X	X
Išorės apdaila		-		
Pertvaros		Plytu, mūro	Betono, plytu, mūr	
Grindys		Lentu	Betono	
Langai		Mediniai - vieng	Mediniai - vieng	
Durys		Medinės	Medinės	
Vidaus apdaila		Dalinai tinkuoti		
Šildymas		-		
Vandentiekis		Miesto		
Kanalizacija		Miesto		
Dujos		-		
Karštas vanduo		Vra		
Elektra		Vra		
Viryklė		-		

Viso pastato	
Bendras plotas m ²	2073,13
Baigtumas %	100
Užstatytas plotas m ²	812
Tūris m ³	7995
Stogo plotas m ²	893

Kasmetinis nus 0,8

Pagrindinio pastato dalių, priestatų kadastro duomenys

Kadastro duomenys	Priestatas	<u>Priestatas</u>	_____
Duomenys užfiksuoti	1994 04 30	1994 04 30	
Pažymėjimas plane	14 ^a	14 ^a	
Pavadinimas	Priestatas	PUSLĖJIS	
Statybos metai	1985	1985	
Rekonstrukcijos metai	.	.	
Baigtumas %	100	100	
Aukštų skaičius	2	-	
Tūris m ³	2168	895	
Bendras plotas m ²	299.92	261.51	
Pamatai	Betono bloku,	-	
Sienos	Plytu mūro	Betono	
Perdangos	Gelžbetonis	Gelžbetonis	
Stogo konstrukcija	Sutapdinta	-	
Stogo danga	Ruloninė	-	
Išorės apdaila			
Pertvaros	Plytu mūro	Plytu mūro, beton	
Grindys	Linoleumo, park.	Betono	
Langai	Mediniai viengub	Mediniai	
Durys	Medinės	Medinės	
Vidaus apdaila			

Kadastro duomenys	_____	_____	_____
Duomenys užfiksuoti			
Pažymėjimas plane			
Pavadinimas			
Statybos metai			
Rekonstrukcijos metai			
Baigtumas %			
Aukštų skaičius			
Tūris m ³			
Bendras plotas m ²			
Pamatai			
Sienos			
Perdangos			
Stogo konstrukcija			
Stogo danga			
Išorės apdaila			
Pertvaros			
Grindys			
Langai			
Durys			
Vidaus apdaila			

Užpildė TECHNIKĖ 2002 05 23 LAIMA MOTIEJŪNIENĖ
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Tikrinė Greta Vilimskienė 2002 05 23
(pareigos, parašas, v. pavardė, data)

Spausdino S.Jokužio spaustuvė, tel. (26) 366000

Kitų statinių ir jų dalių kadastro duomenys

Adresas

Gatvė, Nr.	Vytauto / Bangų	150/2
Kaimas (miestelis)		
Miestas	Palanga	
Savivaldybė	Palangos	

Duomenys užfiksuoti	1994 04 30		
Pažymėjimas plane	1b		
Paskirtis	Kiti		
Pavadinimas	Aikštelė		
Statybos metai			
Baigtumas %	100		
Statinių sudėtinės dalys			
Pavadinimas	Aikštelė		
Pažymėjimas plane	b ₁		
Statybos metai	1985		
Medžiaga	Betono plytel		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas	33.6 m ²	
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas	Aikštelė		
Pažymėjimas plane	b ₂		
Statybos metai	1969		
Medžiaga	Betono plytel		
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas	30.9 m ²	
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		
Pavadinimas			
Pažymėjimas plane			
Statybos metai			
Medžiaga			
Markė, tipas			
Matmenys	Ilgis		
	Plotis (diametras)		
	Plotas		
	Aukštis (gylis)		
	Tūris		

2C forma

Bylos Nr. 1549

Kitų statinių ir jų dalių įkainojimas (perkainojimas)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I)	Perkainojimas (P)	Pazymėjimas plane	Pavadinimas	Ilgis m	Aukštis (gylis) m	Plotas m ²	Tūris m ³	Kiekis vnt.	Kiti ()	Kainynas ir lentelė	Bendrasis statybos kainų indeksas	Vieneto kaina po indeksavimo Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė) Lt	Nustatėjimas %	Atkūrimo moji vertė Lt	Vietovės patalpos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė Lt
2002	P ₄	b ₁		71kštėle			336				235360024	45	1512	49	706	110	865	
05.29	P ₄	b ₂		71kštėle			303				235360024	45	1364	65	477	"	525	
				viso aikšt.									2076		1263		1390	

21

LAUKAS SŪSIŪTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų ekspikacija
PALANGA VYTAUTO BAKŲ 150/2

PASTATO RAIDE 1C4
Inventorinis numeris
Miestas Kvarctalas Sklypas
6

1	2	3	4	5		7	Gyvenamas			Istaiga		tame skaičiuje		tame skaičiuje		tame skaičiuje		
				patalpų paskirtis	kam naudojama		Bendras naud. plotas	gyv. kambar. plotas	naud. negyvenamas	tam techn. plotas	neapstatytas plotas	fame skaičiuje	pagalb. plotas	fame skaičiuje	pagalb. plotas	fame skaičiuje	pagalb. plotas	fame skaičiuje
94.04.30	1	1	1	1	POILSINIŲ	TAMBŪRAS												
			2	4	-	HOLOS									5,16			
			3	4	-	VALGAMENA									30,39			
			4	4	-										2410			
			5	4	-										3043			
			6	4	-										37,16			
			7	4	-										14,36			
			8	4	-										38,97			
			9	4	-										5,12			
			10	4	-										11,35			
			11	4	-										6,93			
			12	4	-										3,87			
			13	4	-										3,64			
			14	4	-										11,26			
			15	4	-										5,69			
			16	4	-										410			
			17	4	-										11,78			
			18	4	-										8,94			
															9,99			

42

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	1	19	POILSVAJE	PUSAS											1,47	
		20	-h-	TUALETAS											1,50	
		21	-h-	SABIDEJUS											15,50	
		22	-h-	-h-											13,57	
		23	-h-	KORIDORUS											3,64	
		24	-h-	KAMBARUS											16,08	
		25	-h-	-h-											12,32	1,01
		25a	-h-	SPIKITA											11,75	1,03
		26	-h-	KAMBARUS											11,98	1,01
		26a	-h-	SPIKITA											12,25	1,01
		27	-h-	KAMBARUS											16,65	1,33
		27a	-h-	SPIKITA											16,65	1,34
		28	-h-	KAMBARUS											16,29	1,35
		28a	-h-	SPIKITA											16,53	1,34
		29	-h-	KAMBARUS											16,65	1,35
		29a	-h-	SPIKITA											16,65	1,34
		30	-h-	KAMBARUS											16,29	1,35
		30a	-h-	SPIKITA											16,53	1,35
		31	-h-	KAMBARUS											16,65	1,34
		31a	-h-	SPIKITA											16,65	1,35
		32	-h-	KAMBARUS											16,29	1,35
		32a	-h-	SPIKITA											16,53	1,34
		33	-h-	SABIDEJUS											16,65	1,35
		34	-h-	-h-											3,67	2,89

199.4m. 0,7 mēn. 25 d. Sudarė J. J. Tikrino l.

„Ryto“ sp. 6141

Forma Nr. :

LAUKAS SUSIŪTI

Pastatų vidaus plotų eksplikacija
PALANGA VYTAUTO / BAKŲ 150/2

PASTATO RAIDĖ 104
Inventorizacijos numeris: 104
Miestas: Palanga Kvarčialas Sklypas: 6

Inventoriz. data	Aukšto ž.	Būto ž.	Kambario ž.	Patalpų pavadinimas	Bėgimo plotas	Gyvenamas		Istaiga		PŪKYSBOS		POLSIKŪJĖ		fame skaitliuje	pagalb. plotas	fame skaitliuje	pagalb. plotas	
						gyv. kambar. plotas	naud. negyvenamas	fame skaitliuje	pagalb. plotas	fame skaitliuje	pagalb. plotas	fame skaitliuje	pagalb. plotas					fame skaitliuje
94.04.30	1	1	35	POLSIKŪJĖ	6	7							15,09			15,09		
			36	KAMBARUS											6,33		6,33	
			37	TUALETAS											3,55		3,55	
			38	DUŠKAS											0,90		0,90	
			39	TUALETAS											3,23		3,23	
			40	KORIDORIJUS											5,35		5,35	
			41	KAMBARUS										9,48		9,48		
			42	KORIDORIJUS											3,80		3,80	
			43	TUALETAS											1,11		1,11	
			44	KORIDORIJUS											71,43		71,43	
			45	DUŠKAS											8,15		8,15	
			46	---											6,36		6,36	
			47	TUALETAS											3,34		3,34	
			48	---											0,98		0,98	
			49	SAMŪĖLIS											3,39		3,39	
			50	---											6,36		6,36	
			51	BENDROJI KAMBARIAUS											7,30		7,30	
			VND 1-AME	AUKŠTĖ: 603,92										91,69	204,59	159,40	1475,4	

11

	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	2	1	POULSIKĖ	KORADORUM											72,57		
		2	1	KAMBARUS										13,66	1,01		
		2a	4	SPIKITA										16,68	1,33		
		3	4	KAMBARUS										17,04	1,33		
		3a	2	SPIKITA										17,10	1,33		
		4	4	KAMBARUS										16,53	1,33		
		4a	2	SPIKITA										16,68	1,33		
		5	4	KAMBARUS										16,68	1,33		
		5a	2	SPIKITA										12,27	2,38		
		6	4	KAMBARUS										11,89	1,01		
		6a	4	SPIKITA										11,81	1,01		
		7	4	KAMBARUS										12,31	1,01		
		7a	2	SPIKITA										1,01			
		8	4	KAMBARUS										1,01			
		8a	4	SPIKITA										1,01			
		9	4	KOROBORUS										1,01			
		10	4	KAMBARUS										1,01			
		10a	4	SPIKITA										1,01			
		11	4	KAMBARUS										1,01			
		11a	4	SPIKITA										1,01			
		12	4	KAMBARUS										1,01			
		12a	4	SPIKITA										1,01			
		13	4	KAMBARUS										1,01			
		13a	4	SPIKITA										1,01			

199.4 m. 07 mėn. 25 d. Sudarė Tikrino l.

„Ryto“ sp. 6141

LAUKAS SUSIOTI

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksploikacija

PALANGA VYTAUTO / BAKČY 150/2

PASTATO RAIDE 104 / 104P

Inventorinis numeris	
Miestas	Kvartalas Sklypas
	<u>6</u>

Inventori- z. data	Aukšto ž.	Buto ž.	Kambario ž.	Patalpų pavadinimas		Bendrą plotą	Gyvenamas			Istaiga			PAVEČY BŪS		POILSIMĖ		tame skaičiuje		
				patalpų paskirtis	kam naudojama		gyv. kambar. plotas	naud. negyve- namas	tam tikslui techn. plotas	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	tame skaičiuje	pagalb. plotas	tame skaičiuje
04.04.30	2	2	14	POILSIMĖ	KAMBARYS														
			15	-	TUALETAS														
			16	-	-														
			17	-	-														
			18	-	-														
			19	-	-														
			20	-	-	KAMBARYS													
			21	-	-	KORIDORAS													
			22	-	-	BARAS													
			23	-	-	PALATA													
			24	-	-	PLONIKLA													
			25	-	-	-													
			26	-	-	BARAS													
			27	-	-	POILSIMĖ													
			28	-	-	BARAS													
						VISO 2-AME AUKŠTE 502,40													
	3	3	1	POILSIMĖ	KORIDORAS														
			2	-	-	TUALETAS													

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	3	3	POUSIMĖ	TURKAITIS											1,04	
		4	-	-											2,66	
		5	-	-											3,15	
		6	-	-											7,45	
		7	-	KAMBARUS										18,23		
		8	-	-										16,08		
		9	-	-										12,34		
		9a	-	SPIMTA											1,01	
		10	-	KAMBARUS										11,72		
		10a	-	SPIMTA											1,01	
		11	-	KAMBARUS										12,00		
		11a	-	SPIMTA											1,01	
		12	-	KAMBARUS										12,22		
		12a	-	SPIMTA											1,01	
		13	-	KAMBARUS										16,69		
		13a	-	SPIMTA											1,33	
		14	-	KAMBARUS										18,28		
		15	-	-										12,89		
		16	-	KORIDORUS											1,89	
		17	-	VOXIA											3,18	
		18	-	KAMBARUS										17,03		
		18a	-	SPIMTA											1,33	
		19	-	KAMBARUS										17,05		
		19a	-	SPIMTA											1,33	

199 A m. 07 mėn. 25 d. Sudarė Tikrino
 R/16" sp. 6141

Forma Nr. 3

Pastatų vidaus plotų eksplikacija

PALANGA VIJAUTO / BAMBŲ 150/9

PASŲTO RAIDE 1C4
 Inventorinis numeris 6
 Miestas Kvarčialas Sklypas

Patalpų pavadinimas kam naudojama
 patalpų paskirtis 6

Inventoriz. data 94.04.30

Inventoriz. data	Aukšto N.	Buto N.	Kambario N.	Patalpų paskirtis	kam naudojama	Bendras nuotvingas plotas	Gyvenamas			Ištaiga			POILSINĖ			PRŪKYBOS		
							gyv. kamb. plotas	neud. negyvenamas	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje	fame skaičiuje
94.04.30	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
					KAMBARUS										16,68			
					SPIXITA										13,62	1,33		
					KAMBARUS													
					SPIXITA													
					SARUDELIS													
					KORIDORINIS													
	4	4	1		VILDŽIAMS AUKŠTĖS										194,83	104,06		
					KORIDORINIS													
					TUALETAS											69,54		
																0,84		
																9,84		
					TUALETAS											2,59		
																3,15		
					KAMBARUS											7,45		
																18,19		
																16,04		
					KAMBARUS											19,32		
					SPIXITA													
					KAMBARUS											11,77		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	4	4	103	POILSIVŲ	SPIKITA											1,01		
			11	h	KAMBARUS										11,98			
			113	h	SPIKITA										12,22	1,01		
			112	h	KAMBARUS													
			103	h	SPIKITA											1,03		
			113	h	KAMBARUS											16,65		
			112	h	SPIKITA											1,36		
			114	h	KAMBARUS											16,66		
			114	h	SPIKITA											1,36		
			115	h	KAMBARUS											17,03		
			115	h	SPIKITA											1,36		
			116	h	KAMBARUS											17,07		
			116	h	SPIKITA											1,40		
			117	h	KAMBARUS											17,01		
			117	h	SPIKITA											1,36		
			118	h	KAMBARUS											16,68		
			118	h	SPIKITA											1,36		
			119	h	KAMBARUS											13,67		
			119	h	SPIKITA											1,03		
			120	h	SPIKITA											1,60		
			121	h	SPIKITA											2,28		
			121	h	KORIDORŲ											197,29	101,58	
			121	h	AUKŠTĖ	29887												
			121	h	BE	170340										247,07	299,01	75908
			121	h	BE													47724
			121	h	PUSKĖ													
			121	h	PUSKĖ											1,62		

199.4 m. 07 ... mėn. 25 d. Sudarė Tikrinó

.....

„Ryto“ sp. 6141

LAUKAS SUSIŪTI

Forma Nr. 3

PASTATO RAIDĖ P
 Inventorinis numeris
 Miestas Kvarčalas Sklypas
 6

Pastatų vidaus plotų eksploikacija
 PALANGA VYTAUTO / BAMEY G. VĖ NR. 150/2

Inventoriz. data	Aukšto N.	Buto N.	Kambario N.	patalpų paskirtis	kam naudojama	Bendras plotas	Gyvenamas		Išlaiga		PILNABOS		PAGALB.		tame skaičiuje			
							gyv. kambar. plotas	naud. negyvenamas	fame skaičiuje	pagalib. plotas	fame skaičiuje	pagalib. plotas	fame skaičiuje	pagalib. plotas				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2004.30	PUSB	P	2	PUSBŪSIS	PUSBŪSIS	9,12												
			3	~	~	20,22												
			4	~	PIRTIS	5,40												
			5	~	TUALETAS	1,17												
			6	~	KORIDORUS	2,37												
			7	~	PIRTIS	9,01												
			8	~	~	15,28												
			9	~	SAMBĖLLIS	5,31												
			10	~	KORIDORUS	1,66												
			11	~	SAMBĖLLIS	53,21												
			12	~	KORIDORUS	9,02												
			13	~	KORIDORUS	19,58												
			14	~	POLSAS	33,33												
			15	~	KAMBARIS	20,07												
			16	~	PIRTIS	7,62												
			17	~	SAMBĖLLIS	7,68												
			18	~	KORIDORUS	8,64												
			19	~	PIRTIS	1,74												
				~	TUALETAS													

14

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	PUSD	P	20	PUSBŪSAS	DUŠAS					371								
			21	-~	SAMBĒLIS					101								
			22	-~	-~					1993								
			23	-~	BL. SKUMPIĀ					716								
			24	-~	SIL. MARGAS					878								
			25	-~	SAMBĒLIS					2287								
			26	-~	LOKADORĪS					1411								
			27	-~	SAMBĒLIS					457								
			28	-~	-~					1088								
			29	-~	-~					1760								
										36973								
										36973								
										24707								
										24707								
										22901								
										22901								
										75008								
										75008								
										24707								
										24707								
										22901								
										22901								
										75008								
										75008								
										47724								
										47724								

199.4 m. 07 mēn. 05. d. Sudarē Tikrino
 RYta" sp. 6141

PANAIKINTA MEDŽIAGA

Klaipėdos TТІВ
MВТИ

Inventorinė tech. kortelė namų valdai
Учетно-техническая карточка домовладения

Forma Nr. 1
Форма № 1

Palanga m. Vytauto / Ванычг-вė, a tė, əker.
gor. улица, площадь, пер. № 150/2

Inventorinis numeris	
kv.	skl.
6	79

Data Дата	Valdytojas Владелец	Valdo Владеет	Valdymo pagrindas Основание владения	Invent. parašas
88.02.10	LTSR Automobilų tras- mė ir plauti mi- nisterijos Klaipėdos autobusų parkas	IC 4	Palangos m. L-DT vykd. k. 1 sk. 101. br. pried. Nr. 12	Гилл

Žemės sklypo plotas m²

Data Дата	Užstatyta Застроенная				Neužstatyta -- Незастроенная											Bendras sklypo plotas--Общая площадь учас.
	pagrind. pastai- tai-основных строений	pagalbiniai pa- statai-вспомо- гательные стр.	viso užstatyt. всего застроен- но		Klėmas--Двор				Sodas ir kiti sodin. По адомгзам. и цветн. Соды--Под садом			daržas огород	nepaudingas plo- tus--неудобная площадь	kitos žemės прочие земли	viso neužstatyta всего незастроен- ной	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
80.12.5	419		419	1747	346										1747	2166
94.04.30	812		812	64			64							1356	1420	2230

Pastatų skaičius sklype ir plotas--Количество строений на участке и их площадь в м²

Inventor. data Инвентар. дата	Pagrindiniai pastai- tai-основных строений	Pagalbiniai pastai- vспомогатель- ные стр.	Viso pastatų Всего строений	Gyvenamų patalpos--Жилых помщ.				Pagalb. pl.--Вспом.па.			Negyv. pat.--Неж. пом.		Viso--Всего		
				butų skais. квартир	gyv. kamb. sk. в жил. жилых комнат	bendras naudin- dingas pl. общая полез- ная площадь	gyv. kambat. plotas жилая площ.	naudingas негужев.	požiūris ir rust. подвалы и полуподвалы	tamburų ir tėch. pat. тамбурах и тех. пом.	bendras naud. plotas общ. полезн. площадь	pagrindinis plotas основная площадь		pagalbinis plotas вспомогат. площадь	
80.12.5	1		1				2027,03	73	7889			1190,54	675,12	515,42	1263,12
94.04.30	1		1				LAIMA MOTELIŲ JUNIENĖ		369,73			1703,40	997,15	706,25	2073,13

Valomieji plotai (m²) -- Уборочная площадь (в квм)

Data--Дата	Gatvės--Улица			Klėmas--Двор			Patalpose--Помещен.			Viso--Всего
	lygus гладк.	grįstas булыт.	gruntas грунт	lygus гладк.	grįstas булыт.	gruntas грунт	latptal лестн.	koridor. корид.	išviete убори.	

Kitos žinios (sk.) -- Прочие сведения о домовладении

Data Дата	Garažai Гаражей	Šuliniai Колодч.	Vand. kol. Колоннок	Išnamų Уборных	Sluoksnis d. Мусорн. ям	Yatėn a-tės Дет. па.	Viso Всего

Pastatų įkainojimas — Оценка домовладения

Data Дата	Statybinė vertė (Lt) / Строительная стоимость				Dabartinė vertė (Lt) / Современная действительная стоимость			
	Pagrindiniai pastatai / Основные строения	Pagalbiniai pastatai / Вспомогательные стр.	Kiemų statiniai / Надворн. застройки	Viso / Всего	Pagrindiniai pastatai / Основные строения	Pagalbiniai pastatai / Вспомогательные стр.	Kiemo statiniai / Надворн. застройки	Viso / Всего
80.11.5	109849		1867	110716	94689		1329	96026
94.04.3	154095		304	154399	121972		186	125158
2001.11.14	1845920	-	2554	1848474	1375080	-	1431	1376511
					1512588		1574	1514162

Pagalbiniai pastatai

Вспомогательные постройки

Invest. data Дата инвест.	Raidės rasai planas Литер по плану	Pastatų pavadinimas Название строен.	Statymo metai Год застройки	Sienos Стены	Stogas Крыша	Išmatavimai -Размеры				Tūris Объём	Kainojimo lentelė Nr. № таблицы ценник	Statybinė vertė Строительная стоимость	Susidėjimo % % износа	Susidėjimo suma Сумма износа	Dabartinė vertė Современная действительная стоимость	
						Ilgis Длина	Plotis Ширина	Plotas Площадь	Aukštis Высота							

Įvairūs statiniai — Разные застройки

Invest. data Дата инвест.	Raidės—Литер	Statinių pavadinimas Название застройки	Statymo data Год застройки	Statinio charakteristika		Išmatavimai—Размеры				Tūris—Объём	Kaina tab. Nr. № таб. ценник	Statybinė vertė Строительная стоимость Lt	Susidėjimo % % износа	Susidėjimo suma Сумма износа	Dabartinė vertė Современная действительная стоимость Lt
				Plotas Площадь	Plotas Площадь	Ilgis Длина	Plotis Ширина	Plotas Площадь	Aukštis Высота						
80.11.5	K	Aikštelė	1968	betoninis	14,50	12,70	192,0				12-6	735	55	257	478
	K1	Bortai	1968	betoninis	4,90						12-6	256	25	89	267
	K2	Fakai	1968	betoninis plytinis	6,0	6,0	146,9				12-7	726	25	194	582
		viso:										1867		540	1327
94.04.3	K1	DAMCA	1985	bet. - plyt.	6,0	5,60	33,6				12-7	160	20		128
	K2	-	1968	-	6,0	6,0	30,0				12-7	144	60		58
		viso:										304			186
2001.11.14	K1	Aikštelė	1985	bet. plyt.	6,00	5,60	33,6				12-7	1343	25	1007	1108
	K2	Aikštelė	1968	-	6,0	6,0	30,3				12-7	1211	65	484	466
		viso										2554		1431	1574

19780 m. IX mėn. 23 d.
г. мес. д.

Sudarė / Составил

(parašas) Patikrino / (подпись) Проверил

(parašas) / (подпись)

.Kyto' sp. 4118-10.030-77

Klaipėdos TTB
Клайпедское МБТИ

Pastato inventorinės žinios
Инвентарная ведомость на строения

Forma Nr. 2
Форма № 2

Miestas *Palanga* gatvė. *Sklytovių / Bangų* Nr. *150/2* Inventorinis Nr.—Инвент. №
Город улица, переулка, ит.

Raidė-Litrep <i>150/2</i>	Sint. metal Год стр. <i>1968</i>	Pastato paskirtis Назначение стр. <i>Pailsio namas</i>	Aukštų sk. Код. этаж. <i>Keturi</i>	Fond.-Фонд	Kvartalas <i>6</i>	Sklypas <i>14</i>
------------------------------	-------------------------------------	---	--	------------	--------------------	-------------------

Nuomojamos (nėgyvenamos)—Арендуемая (нежилая)

Data Дата	Bendras naud- diagos plotas Общ. пол. пл.	Pagrindinis plo- tas—Основная площадь	Pagalbinis plo- tas—Вспомогат. площадь	Plotas Plotas по этажу	Iš viso Всего	Slogo plotas Площадь кр.	Vidutinis butų plotas Средн. пл. кв.	Kap. gr. Гр. кап.
						<i>893</i>		

Valdytojas ir pastato valdymo pagrindas—Владелец и основные владения строения

Data Дата	Valdytojo pavadinimas Название владельца	Valdo Владеет	Pastatų valdymo pagrindas Основание владения строения	Invent. parašas Подпись инвент.
<i>2010.02.10</i>	<i>Lietuvos TTR Auto- mobilis transporto ir pavilnų nuomininkų Klai- pėdos autobusų parkas</i>		<i>Palanga m. L. DT vyk. k-10 1988-01-24 sprend. Nr. 12</i>	<i>[Signature]</i>

2001 05 23
LAIMA MOTIEJONIENE

Pastato charakteristika—Характеристика здания

Data Дата	Pastate yra В здании имеется					Pastatas prijungtas prie tinklų—Присоединен. строения к сетям															Kapitalinio re- montu data Дата капит. ре- монта	
	grysų подвал	ryšio подводвал	salna мезани	mansarda мансарда	elektros электрич.	vandent. водопр.	kanaliz. канализ.	centr. apš. центр. отп.	grp. kat. грп. кот.	viet.katl. в. кот.	šilumin. iš EC теплот. ст. ТЭЦ	karšto vand. tik. горяч. водосн.	dujų газ	telefono телефон	radio tinkl. радио сеть	18	19	20				
<i>2015</i>		<i>yra</i>			<i>yra</i>	<i>yra</i>	<i>yra</i>					<i>yra</i>	<i>yra</i>									

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Konstruktiviinių elementų pavadinimas Наименование конструктивных элементов	Konstruktiviinių elementų aprašymas Описание конструктивных элементов	Lyginamasis svoris % Удельный вес %	Susidėjęjimo % % износ	Vidutinis susidėjęjimo % Средний % износа	Lyginamasis svoris % Удельный вес %	Susidėjęjimo % % износа	Vidutinis susidėjęjimo % Средний % износа
1	Pamatai Фундаменты	betono	5	10	0,50	5	20	1,0
2	Sienos Стены	plyty	20	15	3,00	20	25	5,0
	Pertvaros Перегородки	plyty						
3	Perdengimas Перекрытия	gelėbetoninis	18	10	1,80	18	20	3,6
4	Stogas Крыля	ruolinis	3	20	0,60	3	30	0,9
5	Grindys Полы	lentų	12	20	2,40	12	30	3,6
6	Langai Окна	vienqubi	11	10	1,10	11	30	3,3
	Durys Двери	filinqinės						
7	Apdailos darbai Отделочные работы	paprasti	8	10	0,80	8	10	0,80
8	Vidaus santechnikos ir elektros įrenginiai Внутрен. санитари, тех. устройства	vandentiekis kanalizacija	3,6	15	0,54	3,6	30	1,08
		elektros apšvietimas	3,3	15	0,50	3,3	30	0,99
9	Kiti darbai Прочие работы	laiptai	5	10	0,50	5	20	1,00
						89,9	21,27	

Pagalbinės pastato dalys (priešt. ir kt.) — Вспомогат. части здания (пристр. и пр.)

Data Дата	Kaipė Литер.	Pavadinimas Наименование	Statybos metai Год строен.	Pamatai Фундамент	Sienos ir pertvaros Стены и перегород.	Perdeng. Перекрыт.	Stogas Крыля	Grindys Полы	Langai ir durys Проемы	Apdailos darbai Отделоч. работы	Apsilaid. итас	Otornai. ототр.	Susidėjęjimo % % износа
80.1.5	16	PUSPŪSIS	1968	-	bet.	gelė	-	bet.	papr.	papr.	-	-	30
	16	PRĖKYBOS	1985	betono bloky	PLYTY	gelė	RUOL.	LIHO.	PAPR.	PAPR.	CEPIT.	-	24%
	16	PUSPŪSIS	-	-	BET.	gelė	-	BET	-	-	-	-	15
													10
													15
													10

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

Data Дата	Raidė Литер	Pavadinimas Наименование	Ilgis—Длина	Plotis—Ширина	Plotas m ² Площадь м ²	Aukštis—Высота	Tūris m ³ Объем м ³	Kamieniko ir lentelės Nr.—№ сборника и табель.	Viensio kaina Стоимость единицы измерения, в рублях	Statybos vertė rb. Восстановительная стоимость руб./шт.	Tamė skaičiuojant duotą fikavimą įrengimas B. t. ч. оборудованию газа	Susidėjimo % % износа	Dabartinė vertė rb. Полученная стоимость руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
90-ix-5	16 ⁴	Poilsio namai	iv.	iv.	418,7	110,5	4627						
	16 ⁴	Pusrūsis	iv.	iv.	129,8	2,35	305						
		viso:			418,7		4932	31-11	22,07	108849		13,846	
91.04.30	16 ⁴	POILSIO NAMAI	iv.	iv.	418,7	110,5	4627						
	16 ⁴	PUSRŪSIS	iv.	iv.	129,8	2,35	305						
		viso:			418,7		4932	31-11	19,86	97950		24,444	
	16 ³	PRĖKYBOS	iv.	iv.	393,6	6,60	2168						
	16 ³	PUSRŪSIS	iv.	iv.	358,1	2,50	895						
		viso:			393,6		3063	33-16	18,33	56145		10,5053	
		15 viso PRĖR.			812,3					154095		12,497	
2000.11.14	16 ⁴	Poilsio namai	iv.	iv.	418,7	110,5	4627						
		Pusrūsis	iv.	iv.	129,8	2,35	305						
		viso			418,7		4627	31-11	27,945	1293015		30,90511	
	16 ³	Priestatas	iv.	iv.	393,6	6,60	2168						
		Pusrūsis	iv.	iv.	358,1	2,50	895						
		viso			393,6		2168	33-16	25,503	552905		15,469969	
		15 viso			812,3					1845920		516966	
												1375090	
												1518588	

1978 m. IX mėn. 23 d.
r. мес. д.

Sudarė
Составил

Patikrinęs
Проверил

„Rytas“ 2380-73

24.04.30

Pastato patalpų charakteristika Характеристика помещений зданий	DATA — ДАТА						DATA — ДАТА						Pastaba Примечания
	Butų skaičius Кол-ч. кварт.	Kambarių sk. число комнат.	Vendras naud. plotas m² — Общ. полезн. площадь м²	Tame skaičiuje В том числе			Butų skaičius Кол-ч. кварт.	Kambarių skaič. Число комнат	Vendras naud. plotas m² — Общ. полезн. площадь м²	Tame skaičiuje В том числе			
				Guv. plotas Жилая площадь	Pažtind. pl. Основная площадь	Pažtind. pl. Вспомог. площадь				Guv. plotas Жилая площадь	Pažtind. pl. Основная площадь	Pažtind. pl. Вспомог. площадь	
Gyvenamieji butai													
1-o kambario 1-о комнатные													
2-jų kambarių 2-х комнатные													
3-jų kambarių 3-х комнатные													
4-ų kambarių 4-х комнатные													
5-ų ir daugiau kambarių 5-ти и более комнат													
Vandentiekis Водопровод								1703,40	997,15	706,25			
Kanalizacija Канализация								1703,40	997,15	706,25			
Centr. apšildymas Центр. отоплен.													
Šiluma iš ŠEC Теплота от ТЭЦ													
Karštas vanduo Горячее водоснабж.													
Elektra Электроосвещ.													
Dujos—Газ													
Butai su voniomis Кварт. с ваннами													
Butai rūsiuose ir pusr. Кв. подв. и полуподв.													
Gyven. pat. rūstai Подвалы жилых пом.													
Prekybinės patalpos Торговые помещения				247,07	229,01			476,08	247,07	229,01			
Pramonės patalpos Промышленные помш.													
Zandėlių patalpos Складские помещения				2001	0								
Įstaigų patalpos Помш. для учрежд.													
Visuomeninio maitinimo pat. Помш. обществ. питания													
Buitinio aptarnavimo patalpos Помш. бытового обслуж.													
<i>Reikšius namai</i> Больницы <i>POICSIU MAMA</i>			1190,54	675,12	515,42			1227,32	750,08	477,24			
Vendraviečiai ir viešbučiai Общежития и гостиницы													
Mokyklos, vaikų darž. Įoršei. Школы, детсады, детясли													
Saražai—Гаражи													
Kitos negyven. patalpos Прочие нежил. помш.													
<i>Pusrūvis</i>			78,89		78,89			369,73		369,73			
Viso—Всего			1269,42	675,12	515,42			2073,13	997,15	1075,98			
<i>APŠI LD. PLOVŲS</i>								1703,40	997,15	706,25			

LAIMA MOTKEJONIENE

23. d. *[Signature]*

Nekilnojamojo turto kainų statistika (€)

Nekilnojamojo turto kainų statistika (€)

Objekto tipas:

Savivaldybė:

Gyvenvietė:

Mikrorajonas:

Palyginti:

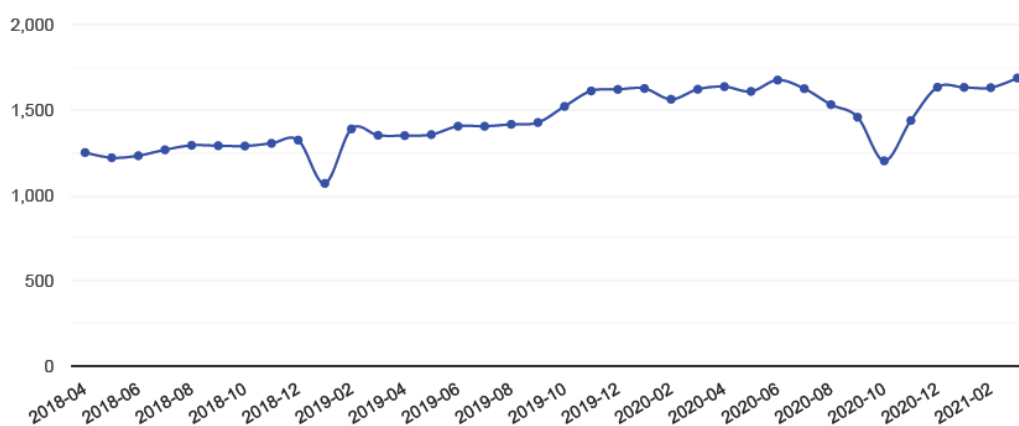
Namai pardavimui Palanga Mikrorajonas

Statistikos laikotarpis

nuo:

iki:

Rodyti



Data	Kaina už kv. m
2018-04	1251.13
2018-05	1220.59
2018-06	1232.6
2018-07	1267.08
2018-08	1293.21
2018-09	1291.1
2018-10	1289.22
2018-11	1304.94
2018-12	1323.57
2019-01	1070.63
2019-02	1389.14
2019-03	1351.95
2019-04	1350.2
2019-05	1356.07
2019-06	1405.06
2019-07	1404.67
2019-08	1416.2
2019-09	1426.67
2019-10	1521
2019-11	1611.41
2019-12	1620.55

2020-01	1625.98
2020-02	1562.68
2020-03	1621.13
2020-04	1636.69
2020-05	1608.75
2020-06	1675.15
2020-07	1624.74
2020-08	1531.61
2020-09	1457.83
2020-10	1202.41
2020-11	1438.51
2020-12	1633.28
2021-01	1632.24
2021-02	1630.46
2021-03	1686.99

Svarbu: filtruojant pagal statybos metus, verta atkreipti dėmesį, kad neįrengtas NT gali būti pigesnis, o toliau filtruojant pagal naujesnius metus, jo kaina jau gali būti didesnė, pvz., kaip įrengto būsto. Filtruodami skelbimus pagal tam tikrus kriterijus, gaunate rezultatus tik apie tuos skelbimus, kuriuose pasirinkti kriterijai buvo nurodyti.

Šaltinis: <https://www.aruodas.lt/kainu-statistika/>

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

Liudijimas/polisas

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

Nr. PCAD 067091

Draudimo grupė: Bendrosios civilinės atsakomybės draudimas

DRAUDĖJAS	VERSLAVITA, UAB, Vilniaus g. 233, Šiauliai, Lietuva, tel. 841 -524894, faks. 8-69974299 Gražina, el. paštas info@verslavita.lt, įmonės kodas 145762127
DRAUDIKAS	AAS "BTA Baltic Insurance Company", atstovaujama filialo Lietuvoje, Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius, Lietuva, tel. +37052600600, faks. +370 52102666, el. paštas bta@bta.lt, įmonės kodas 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219
DRAUDIMO SUTARTIES PAGRINDAS	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos banko valdybos 2012 m. birželio 14 d. nutarimu Nr. 03-133, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais.
APDRAUSTA VEIKLA	Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla
DRAUDIMO LAIKOTARPIS	Galioja nuo 2020-10-29 iki 2021-10-28 Draudimo sutartis įsigalioja nuo polise nurodytos draudimo laikotarpio pradžios, nepriklausomai nuo to, ar yra sumokėta pirma ar visa draudimo įmoka
DRAUDIMO OBJEKTAS	Draudimo objektas yra draudėjo turiniai interesai, susiję su draudėjo profesine civiline atsakomybe už žalą, padarytą nukentėjusiems tretiesiems asmenims, kuri atsirado draudimo sutarties galiojimo metu ir šalių draudimo sutartyje nustatytu laikotarpiu, ne trumpesniu negu 2 metai nuo draudimo sutarties galiojimo pabaigos, dėl draudimo sutarties galiojimo metu draudėjo netinkamai atliktų įsipareigojimų vertinant turtą arba verslą.
DRAUDIMO SUMA	Bendra draudimo suma: Draudimo suma vienam draudimui įvykiui:
	580 000,00 EUR (Penki šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct) 580 000,00 EUR (Penki šimtai aštuoniasdešimt tūkstančių EUR 00 ct)
DRAUDIMO ĮMOKA	2 000,00 EUR (Du tūkstančiai EUR 00 ct) Įmokos mokėjimo grafikas:
	500,00 EUR įmokėti iki 2020-10-29 500,00 EUR įmokėti iki 2021-01-16 500,00 EUR įmokėti iki 2021-04-29 500,00 EUR įmokėti iki 2021-07-29
IŠSKAITA	Beslyginė - 2 900,00 EUR
DRAUDIMO LIUDIJIMO IŠDAVIMO DATA IR VIETA	2020-10-12

PASTABOS

Pagal LR PVM įstatymo 27str. - draudimo paslaugas PVM neapmokestinamos.
Draudėjui laiku nesumokėjus draudimo įmokos (-ų), AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVOJE turi teisę pateikti Draudėjo duomenis UAB „Creditinfo Lietuva“ tvarkančiai jungtines skolininkų duomenų rinkmenas mokumo vertinimo bei įsiskolinimo valdybos tikslu, taip pat teikiančiai tokius duomenis teisėtą interesą turintiems tretiesiems asmenims (pvz. bankai, telekomunikacijų ar lizingo bendrovės ir t.t.), kad jie galėtų įvertinti duomenų subjekto mokumą ir valdyti įsiskolinimą.
Draudiko darbuotojas ir/ar draudiko agentas rekomendacijos neteikia.
Draudiko darbuotojas gauna kintamąją atlyginimo dalį, susijusią su draudimo sutarties sudarymu.
Klientų skundų nagrinėjimo tvarka:

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:
VERSLAVITA, UAB

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

JUS APTARNAVU:
VIOLETA SAMULIONIENĖ
Tel. 868895420, el. paštas violeta.samulioniene@bta.lt

bta
VIENNA INSURANCE GROUP

AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buvimo adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija). Lietuvoje veikiama per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į. k. 300665654, PVM mokėtojo kodas LT100005808219, Viršuliškių skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt, www.bta.lt

SWEDBANK, AB, A/s LT257300010000626711
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749259

1/2

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

Liudijimas/polisas

Nr. PCAD 067091

asmuo, manantis, kad draudikas, agentas ar papildomos veiklos tarpininkas draudimo teisiniuose santykiuose pažeidė jo teises ar teisėtus interesus, turi raštu kreiptis į draudiką su skundu, nurodydamas ginčo aplinkybes ir savo reikalavimus. Vartotojas privalo kreiptis į draudiką ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo tos dienos, kai sužinojo arba turėjo sužinoti apie savo teisių pažeidimą (detalesnė informacija www.bta.lt/aktuali-informacija-apie-draudimaq). Draudikas privalo pateikti klientui atsakymą ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo skundo gavimo dienos. Vartotojas, gavęs jo netenkintą draudiko atsakymą, turi teisę kreiptis į Lietuvos banką (Žirmūnų g. 151, LT-09128 Vilnius; www.lb.lt) raštu arba elektroniniu būdu per vienerius metus po kreipimosi į draudiką. Lietuvos bankas ne teismo tvarka nagrinėja ginčus su vartotojais ir skundus dėl draudiko veiklos.

Asmens duomenų apsauga

Šios sutarties sudarymo ir vykdymo tikslu Draudikas kaip asmens duomenų valdytojas tvarko šias sutarties sąlygose nurodytus bei kitus su sutarties vykdymu Draudėjo (Apraustojų) asmens duomenis (asmens duomenys tvarkomi 10 metų). Duomenis pateikti būtina tam, kad sudaryti ir vykdyti šią sutartį. Nepateikus asmens duomenų, sutartis gali būti nesudaryta. Draudėjo (Apraustojų) asmens duomenys gali būti teikiami duomenų tvarkytojams (subrangovams), kurie atlieka tam tikrus darbus ar teikia paslaugas ir tvarko Draudėjo duomenis Draudiko, kaip duomenų valdytojo, vardu (žalų administravimo partneriai, informacinių technologijų bendrovės, perdraudimo bendrovės, tiek kiek to reikia sutarties administravimui ir vykdymui). Taip pat pagal užklauskas teikiami valstybės institucijoms, bankams ir finansinės nuomos bendrovėms, skolų administravimo bendrovėms bei draudimo tarpininkams bet tik tiek, kiek tai atitinka BTA teisėtą interesą. Draudėjas (Apraustasis) turi teisę prašyti susipažinti su tvarkomais asmens duomenimis, ištaisyti neteisingus, neišsamius, netikslus savo asmens duomenis, reikalauti apriboti duomenų tvarkymo veiksmus (išskyrus saugojimą) ar sunaikinti duomenis (kai tvarkomi pertekliniai asmens duomenys, tvarkomi asmens duomenys surinkti neteisėtai ar yra kiti teisės aktuose nurodyti pagrindai), teisę nesutikti su duomenų tvarkymu, teisę į duomenų perkėlimumą. Įgyvendinant teisę į duomenų perkėlimumą, tvarkomi asmens duomenys gali būti el. būdu perduoti Draudėjui (Apraustojam) tiesiogiai arba perduoti Draudėjo (Apraustojų) nurodytam duomenų valdytojui. Draudėjas informuojamas, kad draudimo bendrovė teisėto intereso pagrindu dėl paslaugų teikimo gali susisiekti su Draudėju el. paštu bei informuoja apie tai Apraustąjį. Draudėjas (Apraustasis) turi teisę bet kuriuo metu atsisakyti tokių el. pašto pranešimų, gauto pranešimo paspausdamas nuorodą „atsisakyti“ arba kreipiamasis į draudimo bendrovę nurodytais kontaktais. Turėdamas nusiskundimų dėl asmens duomenų tvarkymo, Draudėjas (Apraustasis) gali kreiptis į Valstybinę duomenų apsaugos inspekciją. Valdytoja paskirta Duomenų apsaugos pareigūno kontaktiniai duomenys: duomenuapsauga@bta.lt. Detalesnė informacija asmens duomenų klausimais nurodyta BTA privatumo politikoje www.bta.lt.

9ae881cbcc8ca75914402cc41df566

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

DRAUDĖJAS ARBA JO ATSTOVAS:
VERSLAVITA, UAB

DRAUDIKO ATSTOVAS:
AAS "BTA BALTIC INSURANCE COMPANY" FILIALAS LIETUVIOJE
KAD direktorius TAŠKŪNAS KESTUTIS

JUS APTARNAVU:
VIOLETA SAMULIONIENĖ
Tel. 868895420, el. paštas violeta.samulioniene@bta.lt



2/2



AAS "BTA Baltic Insurance Company" (LV40103840140, buveinės adresas Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija), Lietuvoje veikianti per AAS "BTA Baltic Insurance Company" filialą, į k. 3006685654, PVM mokėtojo kodas LT00005809219, Vršulėškų skg. 34, Vilnius, Lietuva
Tel. +37052600600, faks. +370 52102666
El. paštas: bta@bta.lt; www.bta.lt
SWEDBANK, AB, A/s LT25730001000062571
SEB BANKAS, AB, A/s LT137044060001749289

TVPT

TURTO VERTINIMO PRIEŽIŪROS TARNYBA

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

PAŽYMĖJIMAS

Nr. 000125

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

kodas 145762127

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

įrašyta 2012 m. rugpjūčio 1 d.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus

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

Direktorius



Lina Lizūnaitė