

# NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr. 21/03-164KL

**VERTINIMO UŽSAKOVAS: KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA, A.K. 188773688**

**VERTINAMAS TURTAS: PAŠTAS**

**TURTO BUVIMO VIETA: KLAIPĖDOS R. SAV. JUDRĖNAI, MOKYKLOS G. 4**

**VERTINIMO DATA: 2021 M. KOVO 24 D.**

**TURTO VERTINTOJA: JURGITA JOKŠAITĖ BERŽANSKIENĖ**

*Ataskaitoje yra 25 lapai ir 10 lapų priedų, iš viso 35 lapai.*

*Parengti du ataskaitos egzemplioriai, iš kurių vienas skirtas užsakovui, kitas – vertintojui.*

## ATASKAITOS Nr. 21/03-164KL SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, a.k. 188773688
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Užsakovo adresas, telefonas	Klaipėdos g. 2, Gargždai, LT-96130 Klaipėdos r., tel.nr. +370 46 471930, mob. +370 694 35296
Vertinamas turtas	Paštas
Vertinamo turto adresas	Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4 (Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas)
Turto apžiūros data	2021 m. kovo 24 d.
Vertės nustatymo data	2021 m. kovo 24 d.
Ataskaitos surašymo data	2021 m. kovo 31 d.
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu)

### Turto individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas / Paskirtis	Unikalus numeris	Registro Nr.	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Paštas/ Administracinė	5597-1008-5015:0001	50/101689	1971	45,48 kv.m	1/1 dalis (visas)
Pastatas, kuriame yra patalpa	5597-1008-5015, 1B2p				
Aprašymas / pastabos	Nuo 1-3 iki 1-6, su bendro naudojimo patalpomis, pažymėtomis: 1-1 (1/3 iš 3,22 kv.m), 1-2 (1-3 iš 20,88 kv.m).				
Patalpų baigtumas, būklė	100 proc., patalpos yra blogos būklės				
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Savininkas (ai)	Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, a.k. 121215587.				
Įregistravimo pagrindas	2005-12-23 Steigėjo įsakymas Nr. 3-587.				
Juridiniai faktai	Įrašų nėra.				
Žymos	Naudojama universalioms pašto paslaugoms teikti.				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma).				
Registro pastabos ir nuorodos	Įrašų nėra.				

Pastaba	Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jei negali būti parduodami, priskiriami priklausiniai, kurie aprašyti ataskaitos 1.5. punkte „Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas“.
Nuomonė dėl alternatyvaus panaudojimo	Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas. Turto vertintojų nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Vertinimo metodas	Lyginamasis metodas
-------------------	---------------------

### Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto – pašto, un.nr. 5597-1008-5015:0001, esančio Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2021 m. kovo 24 d.) yra:

**3.590 Eur (trys tūkstančiai penki šimtai devyniasdešimt eurų).**

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vienas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

### Turto vertintoja:

Jurgita Jokšaitė Beržanskienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.000118, išduotas 2017 m. gegužės 3 d.

### UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Aistė Brusokienė

Įmonės įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.

## TURINYS

<b>1. BENDROJI DALIS .....</b>	<b>3</b>
1.1. BENDROSIOS SĄVOKOS .....	3
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS .....	4
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS .....	4
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS .....	4
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS .....	4
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS .....	4
1.7. TYRIMO APIMTIS .....	4
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA .....	5
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI .....	5
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS, EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ .....	5
<b>2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS .....</b>	<b>6</b>
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS .....	6
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS .....	6
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS .....	7
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI .....	7
<b>3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS .....</b>	<b>8</b>
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA .....	8
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS .....	17
<b>4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA .....</b>	<b>18</b>
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS .....	18
4.2. VERTINAMO TURTO TEISINIS REŽIMAS IR INDIVIDUALŪS POŽYMIAI .....	22
<b>5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS .....</b>	<b>21</b>
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI .....	21
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS .....	21
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI .....	22
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI .....	23
<b>6. IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS .....</b>	<b>25</b>
<b>7. PRIEDAI</b>	
TURTO APŽIŪROS AKTAS (1 LAPAS)	
DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS) (2 LAPAI)	
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS (2 LAPAI)	
NEKILNOJAMOJO DAIKTO KADASTRO DUOMENŲ BYLOS KOPIJA (5 LAPAI)	

## 1. BENDROJI DALIS

### 1.1. Bendrosios sąvokos

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (EVS 2020), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (IVS 2020).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.<sup>1</sup>
- **Nekilnojamas 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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Turto arba verslo vertinimo paslaugos 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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Turto arba verslo rinkos vertė** – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti parduotas 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.<sup>1</sup>
- **Rinkos vertė** - apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.<sup>2</sup>
- **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.<sup>1</sup>
- **Neprivalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas užsakovo iniciatyva, jo ir turto arba verslo vertinimo įmonės arba nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu.<sup>1</sup>
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.<sup>1</sup>
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.<sup>3</sup>
- **Administracinės paskirties pastatai** - pastatai (ar jų grupės), skirti administravimo veiklai, kuria užtikrinamas valstybės, vietos savivaldos ar įmonės konkrečios institucijos, įstaigos, tarnybos ar organizacijos savarankiškas funkcionavimas (struktūros tvarkymas, personalo valdymas, turimų materialinių-finansinių išteklių valdymas ir naudojimas, projektų rengimas, raštvedybos tvarkymas ir pan.), kad jos galėtų tinkamai vykdyti joms priskirtus administravimo ar kitos veiklos uždavinius.
- **Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.
- **Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;

<sup>2</sup> Europos vertinimo standartai, 2020;

<sup>3</sup> Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2020;

## 1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertinimo užsakovas, kreipėsi su prašymu nustatyti turto rinkos vertę. Pagal Lietuvos Respublikos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatytus reikalavimus, tarp vertintojo ir užsakovo dviem egzemplioriais yra sudaryta rašytinė vertinimo paslaugų sutartis. Su užsakovu buvo raštu suderinta darbo apimtis ir pasirašyta techninė užduotis, kuri pateikta šios ataskaitos prieduose. Kai kurie darbo apimtys punktai yra pateikti ir šios ataskaitos aprašomojoje dalyje.

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą ir užfiksavo jį fotonuotraukose (žr. 4.1 skyrių). Taip pat buvo užfiksuota kita turto apžiūros metu gauta informacija (apie turto teisinį režimą ir kitus individualius požymius). Atlikus turto apžiūrą, buvo surašytas apžiūros aktas, kuris pateiktas šios ataskaitos prieduose.

Remiantis aukščiau išvardintais veiksmais ir jų rezultatais, turto apžiūros metu ir vertinimo eigoje surinkta ir apibendrinta informacija, buvo atlikti skaičiavimai ir pateikta išvada apie vertinamo turto vertę bei surašyta turto rinkos vertės nustatymo ataskaita.

## 1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS

**Vertintojai pareiškia**, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Žalgirio g. 94, Vilnius, Lietuvos Respublika. Registro tvarkytojas – VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“ (registro numeris Nr. 093412). Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Vertinimo ataskaitą parengė UAB „Inreal“ turto vertintoja Jurgita Jokšaitė Beržanskienė, nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos Nr.000118, išduotas 2017 m. gegužės 3 d.

Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 067901, draudimo bendrovė AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje.

**Vertintojai pareiškia**, kad atliko objektyvų ir nešališką vertinimą;

**Vertintojai pareiškia**, kad nėra susiję su kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinamu objektu ir su vertinimą užsakiusiu užsakovu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat kitų asmeninių interesų ir nusistatymų suinteresuotų šalių atžvilgiu;

**Vertintojai pareiškia**, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

## 1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS

**Vertinimo užsakovas** – Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, a.k. 188773688, tel.nr. +370 46 471930, mob. +370 694 35296.

**Vertinimo tikslas** – kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).

## 1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS

Vertinamas turtas: Nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: pašto patalpos, un.nr. 5597-1008-5015:0001, esantis Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4. Prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių, kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu ir yra laikomi nekilnojamojo turto vertės dalimi ir atskirai jie negali būti parduodami, priskiriami: inžinerinių komunikacijų tinklai ir įranga.

## 1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose.

Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginio vieneto – euro išraiška.

## 1.7. TYRIMO APIMTIS

Sudarytomis vertinimo paslaugų ir techninės užduoties sąlygomis, atliekant vertinimą, visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms kurių atlikimui duomenys yra sukaupti vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslų, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba užsakovo pateikta informacija. Visi kiti nepaminėti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinamą turtą ir vertinimo tikslą ir surinktus duomenis apie:

- vertinamo turto vietos buvimo socialinius, ekonominius rodiklius;
- vertinamo turto rinkos konjunktūrą;

- vertinamo turto teisinį režimą;
- turto plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

#### 1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA

Vertintoja Jurgita Jokšaitė Beržanskienė kartu su užsakovu apžiūrėjo turtą 2021 m. kovo 24 d. Turto vertė nustatyta 2021 m. kovo 24 d. Vertinamo nekilnojamojo turto vertė nustatyta atsižvelgiant į rinkos konjunktūros sąlygas vertinimo metu, darant prielaidą, kad nuo turto apžiūros iki ataskaitos paruošimo datos nekilnojamojo turto rinkos konjunktūra bei turto būklė iš esmės nepasikeitė, todėl vertintojai daro prielaidą, kad laiko faktorius vertinamo objekto rinkos vertei įtakos neturi. Turto vertės nustatymo ataskaita paruošta 2021 m. kovo 31 d.

#### 1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojų duomenų banke sukaupti duomenys apie nekilnojamojo turto rinką ir jos tendencijas, bankų apžvalgos, kitos informacijos ir atliktų darbų (vertinimo ataskaitų) archyvai;
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011 m. birželio 22 d. Nr. XI-1497;
- Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtinta „Turto ir verslo vertinimo metodika“;
- LR finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-160 patvirtinta „Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas“;
- Tarptautiniai turto vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2020;
- Europos vertinimo standartai, 2020;
- Lietuvos Respublikos centrinio banko skelbiami statistikos duomenys;
- Turto ir verslo vertinimo sistemos transformacijos, B. Galinienė, 2015, Vilnius
- Lietuvos vertintojų asociacijos, Turto vertinimo priežiūros tarnybos mokymo kursų, sesijų ir seminarų (1994-2021) medžiaga;
- Patvirtintos UAB Inreal vidinės vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: [www.maps.lt](http://www.maps.lt); [www.bingmaps.com](http://www.bingmaps.com); [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt)

#### Informacija ir informacijos šaltiniai, kuriais atlikdami vertinimą vertintojai rėmėsi atskirai jos netikrindami:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žr. ataskaitos priedus);
- Kadastrinių matavimų bylos kopija (žr. ataskaitos priedus).

#### 1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS, EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ

- Vertintoja patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintoja patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai;
- Vertintoja patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta vadovaujantis BDAR reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2018 metais patvirtintas Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas.



## 2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS

### 2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS

Žemiau yra pateikiamos prielaidos ir sąlygos, kuriomis remiantis buvo atliekamas vertinimas, tarp jų ir sąlygos ir aplinkybės, kurios galėtų turėti įtakos turto arba verslo vertinimui ir į kurias nebuvo atsižvelgta:

- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais trečiųjų asmenų teisėmis;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei;
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t. y. jis yra pastatytas pagal visus Lietuvos Respublikos įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, statybos ir išplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardytus reikalavimus. Jei netenkinamas bent vienas reikalavimas, tai gali lemti turto vertę;
- Vertinimas atliekamas darant prielaidą, kad perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t.y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę;
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėto nekilnojamojo turto objekto, tiek iš šio objekto priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 1.5 skyriuje;
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei;
- Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui;
- Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad neegzistuoja užterštumo veiksniai arba išlaidos jų nukenksminimo darbams atlikti materialinės įtakos vertei neturi. Vertintojai nebuvo supažindinti su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą. Be to, vertintojai nebuvo įpareigoti domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl šioji remiasi tvirtinimu, kad minėti veiksniai neegzistavo ir neegzistuoja. Vertintojai neatsako nei už teršalų egzistavimą, nei už ekspertizės atlikimą ar mokslines žinias, reikalingas jų buvimą nustatyti. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar gretimuose sklypuose egzistuoja tarša arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tada nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

#### Prielaidų taikymo / netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdamas vertinimą vertintojas atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;
- vertintojai atlikdami vertinimą vadovavosi rinkos vertės sąvoka kaip apibrėžta apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų..

### 2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS

Specialios prielaidos: nėra.

#### Prielaidų taikymo / netaikymo motyvai

- vadovaujantis technine užduotimi, atlikdami vertinimą vertintojai atskirai netyrė ir netikrino kai kurių faktų, nurodytų šiose prielaidose ar jų sąlygose;
- kai kurie iš aukščiau aptariamų veiksnių yra aktualūs konkrečiam pirkėjui ir/arba savininkui, bet nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai;

- vertintojai, atlikdami vertinimą, vadovavosi rinkos sąvoka kaip apibrėžta TVS. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų.

### 2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS

- Turtas bus parduodamas atviroje rinkoje;
- Užsakovo atstovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra informuotas ir neprieštarauja dėl vertinamo objekto apžiūros;
- Atliekamas neprivalomas turto vertinimas;
- Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą;
- Vertinamo turto vertė nustatyta pagal ataskaitoje nurodytą turto vertės nustatymo dienos būklę ir naudojimo sąlygas. Vertintojai išreiškia nuomonę apie vertę turto vertės nustatymo dieną.
- Vertintojai naudojami užsakovo pateiktais dokumentais. Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir neatliko turto nuosavybės dokumentų ekspertizės. Ataskaitoje vertintojai neanalizavo užsakovo verslo parametrų ar turtinių bei finansinių įsipareigojimų.
- Vertintojai neprisiima jokios atsakomybės, susijusios su vertinamo turto nuosavybės teisėmis, jų apsunkinimu bei suvaržymais. Vertintojai neprisiima įsipareigojimų dėl šioje ataskaitoje nustatytų turto verčių, pasikeitus turto naudojimo sąlygoms, turto fizinei būklei ar po įvykių bei sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.
- Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nustatytomis teisinėmis ir metodinėmis normomis bei šios ataskaitos 1.9. skyriuje nurodytais dokumentais, informacijos šaltiniais, taip pat vertintojo pastebėjimais ir kita medžiaga surinkta turto apžiūros metu.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir, jam pageidaujant, nemokamai pakoreguoti turto vertinimo ataskaitą.
- Parengti du vertinimo ataskaitos egzemplioriai, kurių vienas skirtas užsakovui, antrasis lieka turto vertintojui ir saugomas jo archyve įstatymų nustatyta tvarka.
- Ši ataskaita galioja tik pasirašyta originaliais vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų parašais ir patvirtinta UAB „Inreal“ antspaudu.

### 2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI

- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant į ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje nurodytoms aplinkybėms ir tikslu.
- Ataskaita ar jos dalis, ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar nurodoma jokiame dokumente ar kitaip viešinama be raštiško UAB „Inreal“ sutikimo.
- Vertinimą atlikę vertintojai ir UAB „Inreal“, kurios vardu buvo atliktas vertinimas, neprisiima jokios atsakomybės, jei ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais ir atvejais, nei šioje ataskaitoje ir paslaugų teikimo sutartyje nurodyti tikslai ir atvejai.
- Remiantis UAB „Inreal“ ir užsakovo sudaryta sutartimi - visos autorinės teisės priklauso ataskaitos autoriams.
- Ataskaitoje komentarai, nuomonė ir išvados yra pateikiamos, aptariamoms ir nagrinėjamos tiek, kiek manoma esant reikalinga nustatytai vertei pagrįsti konkrečiu vertinimo atveju. Kitu vertinimo atveju (teikiant ataskaitą mokesčių inspekcijai, teismui ar kt.) ataskaitos turinys, forma ir apimtis gali kisti.
- Vertintojai, pasirašę šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojų dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kokiaje kitoje institucijoje, susijusioje su šiuo turto vertinimu, turi būti iš anksto aptartos sudarytoje vertinimo sutartyje ar papildomais susitarimais.



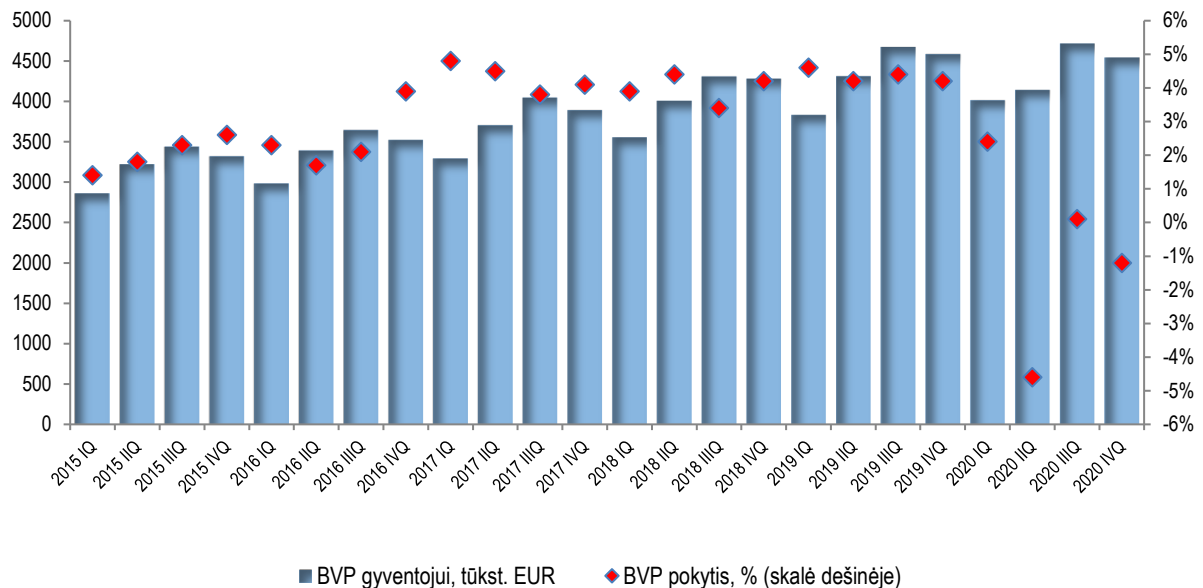
### 3. VERTINAMO TURTO RINKOS APŽVALGA IR PANAUDOJIMO PERSPEKTYVOS

#### 3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA

##### EKONOMIKOS APŽVALGA

Lietuvos ekonomika pandemijos sąlygomis patyrė pakankamai nedidelių nuostolių. Šalies BVP pernai susitraukė 1,3 proc., tačiau toks nuosmukis buvo vienas mažiausių visoje ES. Nors metų pabaigoje gerokai pablogėjo epidemiologinė padėtis, šalies ūkis paskutinį praėjusių metų ketvirtį apskritai nepatyrė nuostolių ir išaugo 1,1 proc., netgi palyginus su stipriai ekspansiniu trečiuoju ketvirčiu. Metinis rezultatas buvo reikšmingai geresnis nei metų viduryje prognozuotas galimas šalies ūkio metinis susitraukimas net dešimtadaliu. Nuosmukį galima laikyti segmentinio pobūdžio, nes sunkumus patyrė atskiri ūkio sektoriai.

##### Lietuvos BVP



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

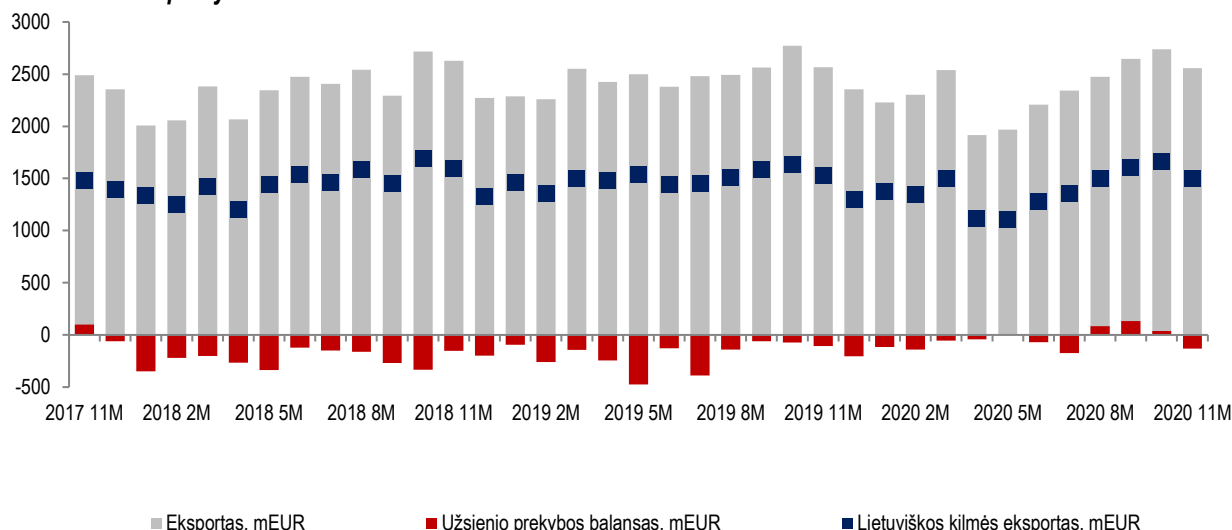
Prie didesnio atsparumo reikšmingai prisidėjo greitas atsigavimas po pirmosios pandemijos bangos, gera namų ūkių finansinė padėtis, efektyvi valstybės parama ir ekspansinis fiskalinės politikos pobūdis.

Po pirmosios bangos atsigavo vidaus vartojimas, eksportas pasižymėjo subalansuota raida, o nekilnojamojo turto (NT) rinka išvengė krizės. Ekonomikos skatinimo ir kovos su pandemija priemonių plane numatyta per 6 mlrd. Eur. Tai lėmė beveik 10 proc. nuo BVP centrinės valdžios biudžeto deficitą (2021 m. prognozė – 7 proc.). Euro zonos šalių biudžetų deficitai pernai išaugo beveik 10 kartų iki 8,9 proc. nuo BVP (2019 m. pabaigoje – 0,8 proc.). Prognozuojama, kad šių priemonių įtaka Lietuvos ekonomikos augimui gali siekti iki 2,3 proc. 2020 metais ir 2,6 proc. 2021 metais. Giežti karantino ribojimai šalyje lėtins 2021 metų startą, tačiau įsibėgėjant vakcinacijai, antroje metų pusėje situacija turėtų keistis. Šiomet prognozuojamas 3,1 proc. BVP augimas.

Pandemijos poveikis šalies ūkio sektoriams buvo nevienalytis, bet pagrindiniai jų demonstravo gerus rezultatus. Labiausiai buvo paveikti tie verslai, kuriems būdingas socialinis kontaktas – apgyvendinimo ir maitinimo veikla, kultūrinė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla, aviacijos sektorius. Metų pabaigoje buvo apskritai apribota šių sektorių veikla, įvedus griežtas karantino priemones. Visgi, reikšminga valdžios fiskalinė parama ir didelė namų ūkių finansinė „pagalvė“ leido išlaikyti galvą virš vandens. Lietuvos banko duomenimis, Lietuvos gyventojų indėliai bankuose pakilo iki rekordinių aukštumų.

Teigiamos vartojimo tendencijos antroje praėjusių metų pusėje sustiprino vidaus rinkoje veikiančių verslų. Labiausiai pardavimai didėjo chemijos ir vaistų, baldų, maisto ir tabako produktų segmentuose. Teigiamai nustebino vežėjai – įvairių krovininių vežimo apyvarta pernai išaugo 2,3 proc., lyginant su 2019 metais. Ekonomikos aktyvumą taip pat pastebimai paspartino geras grūdų derlius. Pernai buvo nuimta 16 proc. daugiau derliaus nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Tokio masto grūdų derliaus prieaugis per 0,5 proc. padidino metinę šalies ekonomikos plėtrą. Tiesa, Lietuvos užsienio prekyba pandemijos sąlygomis susitraukė pakankamai reikšmingai. Virusą proveržis likusioje Europoje buvo gerokai stipresnis nei mūsų šalyje.

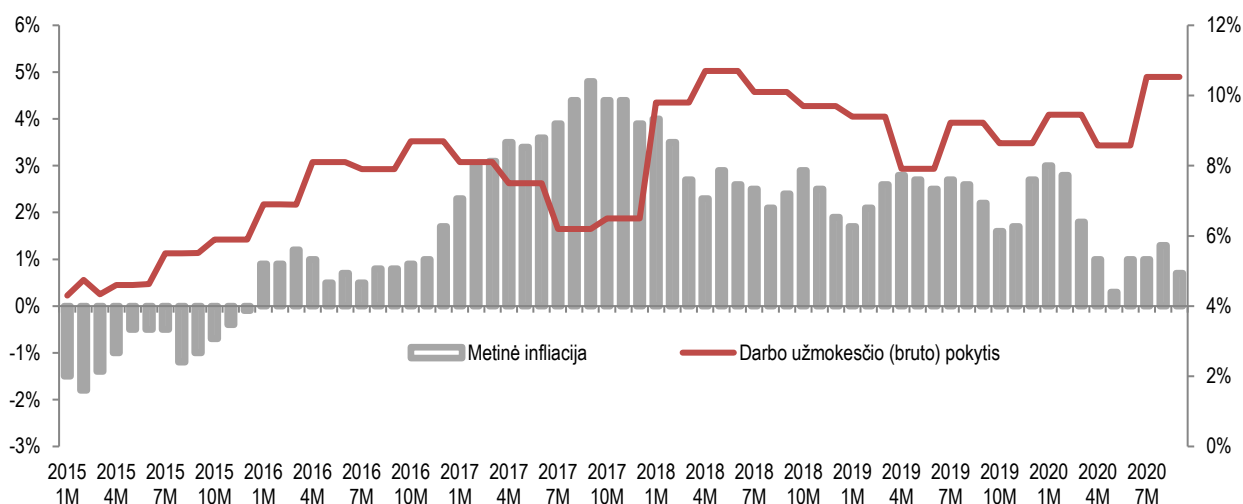
### Užsienio prekyba



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Antroji recesija euro zonoje vis labiau atrodo neišvengiama, žvelgiant į 2021-uosius. Dėl šalių vyriausybės įvestų ribojimų sumenko pasaulio ekonomikos aktyvumas, o tai neigiamai paveikė Lietuvos užsienio prekybos apimtis. Per 11 praėjusių metų mėnesių Lietuvos eksportas smuko 5 proc., importas – 10,2 proc. Lietuviškos kilmės eksporto (neįskaitant mineralinių produktų) nuosmukis sudarė 7 proc. Visgi, nuo dar didesnių nuostolių išgelbėjo plati eksporto diversifikacija. ES rinkų atšalimą dalinai kompensavo apimčių padidėjimas Rusijoje, JAV, Švedijoje, taip pat – tolimuosiuose Rytuose ir Afrikoje, kur buvo eksportuojami žemės ūkio produktai (daugiausia javai). Iš sektorių, labiausiai praėjusiais metais nukentėjo medienos ir jos gaminių, mašinų ir įrenginių, žemės ūkio ir maisto produktų eksportas. Daugiausiai augo mašinų ir mechaninių įrenginių, elektros įrangos, chemijos pramonės paklausa.

### Infliacija ir darbo užmokestis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

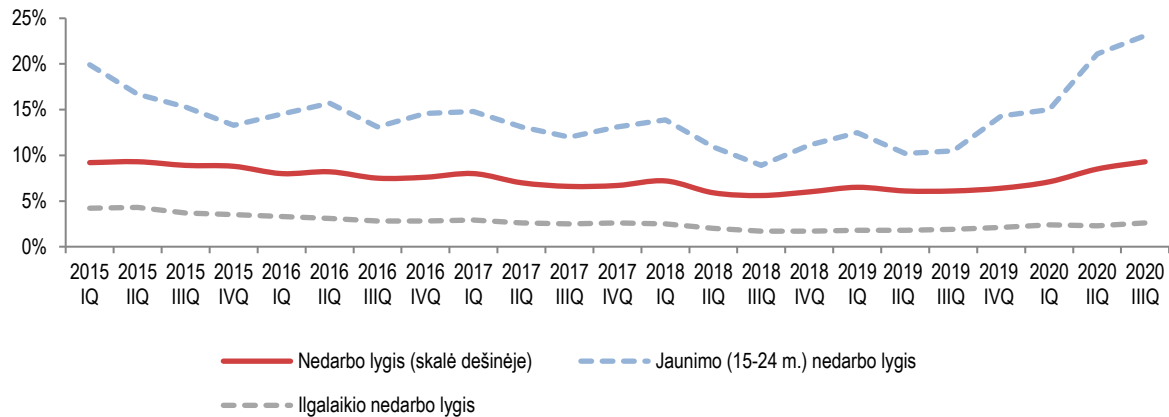
Šalies vartotojų lūkesčiai ir pajamos, vertinant antrosios 2020 metų pusės duomenis, pastebimai atsigavo. Teigiamus lūkesčius palaikė padidėjęs darbo užmokesčio fondas ir socialiniai pervedimai namų ūkiams. Nors padėtis darbo rinkoje išlieka įtempta, metinis darbo užmokesčio augimas pernai grįžo į priešpandeminį lygį ir siekė per 10 proc. Labiausiai atlyginimai augo žmonių sveikatos priežiūros ir socialinio darbo (+17%) bei transporto ir saugojimo (+15%) veiklose. Tiesa, dėl stiprių pastarųjų mėnesių suvaržymų atlyginimų augimas 2021 metais turėtų būti daugiau nei dvigubai lėtesnis ir siekti apie 3 proc.

Pandemija reikšmingai apribojo kainų augimą šalyje. Nuosekliai mažėdama metinė infliacija spalio mėn. sumenko iki 0,7 proc., nors 2020-uosius pradėjo ties 3 proc. Jeigu pandemijos pradžioje kainų augimą ribojo pigę degalai, tai antroje metų pusėje didesnę įtaką darė lėčiau

brangusios paslaugų ir maisto prekės. Didelis neapibrėžtumas ribos darbdavių galimybes kelti atlyginimus ir atitinkamai kainų augimą šalyje. Infliacijos prognozė 2021 metams – 1,5 proc.

Nedarbo lygis pernai nuosekliai didėjo ir metų pabaigoje sudarė 9,3 proc. – 3,2 proc. daugiau nei 2019 m. Jaunimo nedarbo lygis šoktelėjo gerokai virš 20 proc., stipriai suvaržius jaunimo įsidarbinimui artimus verslo sektorius. Ilgalaikio nedarbo lygis padidėjo 0,7 proc. – iki 2,6 proc. Padėtį stabilizavo valstybės mokamos subsidijos darbdaviams už darbuotojų prastovas ir kitos ekonomikos skatinimo priemonės.

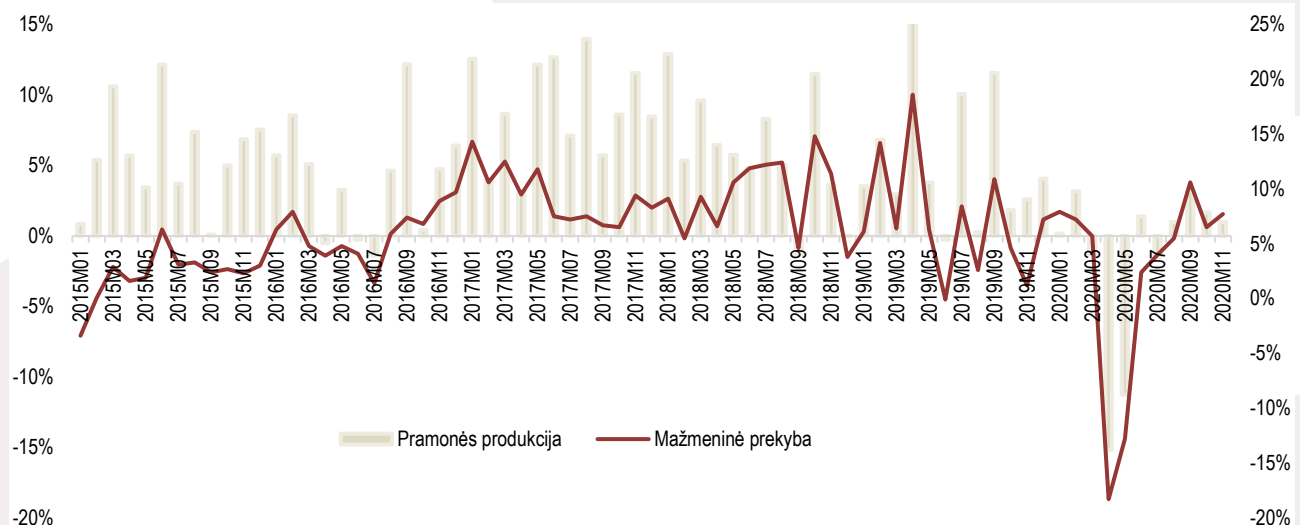
### Nedarbo lygis



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Svarbiausias šalyje pramonės produkcijos sektorius 2020-aisiais susitraukė 1,5 proc., tačiau, atmetus naftos produktus, augo 1,8 proc. Atitinkamas ketvirto ketvirčio rezultatas buvo 1,5 ir 4,8 proc. dydžio augimas. Didžiausią svorį sudaranti apdirbamoji gamyba (be naftos) pernai padidino apimtis 2 proc., o vien per ketvirtą ketvirtį – 5,6 proc. Antro pagal dydį Lietuvos ekonomikos sektoriaus – mažmeninės prekybos – apyvarta pernai išaugo 2,1 proc., o ketvirtą ketvirtį buvo 3,6 proc. didesnė nei prieš metus. Tai – vienas geriausių rezultatų tarp visų ES šalių. Akivaizdu, kad nujausdami artėjančią karantiną, mažmeninės prekybos atstovai suskubo paankstinti šventinę prekybą ir pasiekė puikių rezultatų. Net gruodį, ribojama griežto karantino, mažmeninė prekyba smuktelėjo vos 0,5 proc., lyginant su 2019 m. gruodžiu. Taigi, nepaisant didelio ekonominio ir socialinio neapibrėžtumo, vidinės paklausos sąstingio pavyko išvengti. Stabilių namų ūkių pajamų dėka vartojimo nuosmukio išvengta. Pandemija pakoregavo darbo, socialinio aktyvumo ir vartojimo įpročius. Fiziniam kontaktui imlūs verslai patyrė didelę įtampą, tuo tarpu „bekontakčiai“ verslai stipriai išaugino savo apimtis: informacijos ir ryšių technologijų mažmeninė prekyba didėjo 20 proc., pardavimai internetu šoktelėjo net per 50 proc.

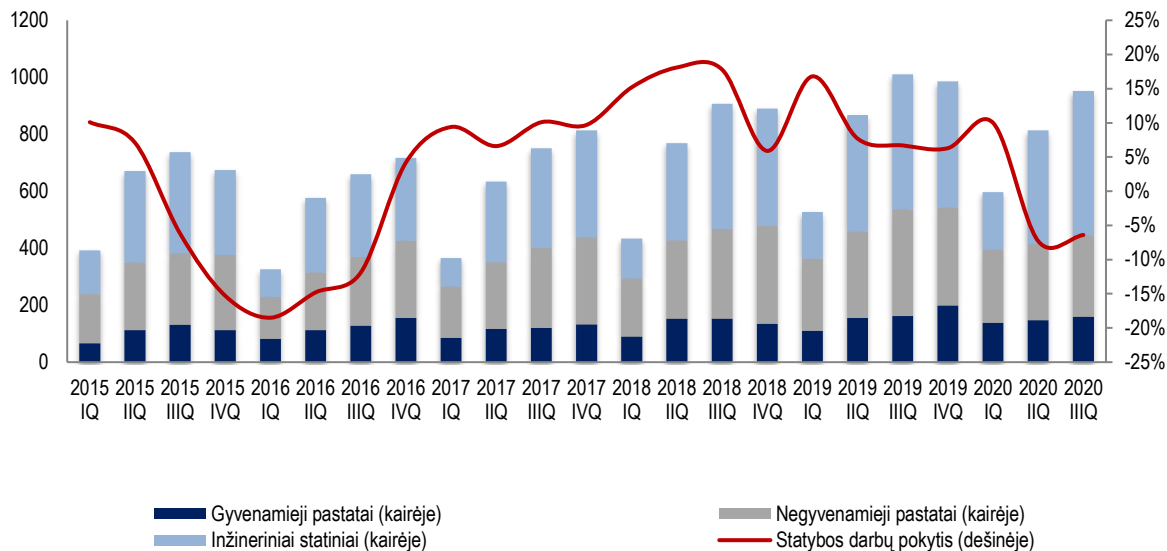
### Ekonomikos aktyvumo rodikliai (metinis pokytis)



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, Šiaulių banko skaičiavimai

Pandemija kartu su Brexit taip pat neigiamai paveikė emigrantų perlaidas iš užsienio į Lietuvą, kurių apimtys, nepaisant kasmetinio jų mažėjimo, išlieka reikšmingos. Per devynis praėjusių metų mėnesius asmeniniai pervedimai į Lietuvą sudarė 510 mln. Eur – 38 proc. mažiau nei 2019 metais tuo pačiu laikotarpiu.

## Statybų aktyvumas Lietuvoje



Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas

Pandemija ir išaukęs ekonominis neapibrėžtumas pakoregavo privačių investicijų apimtį. Verslo įmonės apribojo investicijas į gamybos įrenginius ir transporto priemones. Statybos darbų per 9 praėjusių metų mėnesius atlikta 1,7 proc. mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2019 metais. Bendrą nuosmukį lėmė 13,2 proc. smukusios negyvenamųjų pastatų statybos. Tuo tarpu inžinerinių statinių ir gyvenamųjų pastatų statybos darbų išaugo atitinkamai 6 ir 4,4 proc. Inžineriniai statiniai sudarė beveik pusę visų šalyje atliktų statybos darbų. Negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų statybos sudarė, atitinkamai, 34 ir 19 proc.

Bendrą neigiamą statybų ir investicijų raidą lėmė kritusios užsienio prekybos apimtys ir sumažėjęs ekonominis aktyvumas. Tiesa, dėl darbo organizavimo pasikeitimų stipriai išaugo investicijos į informacinių ir ryšių technologijų įrangą. Prognozuojama, kad 2020 metais privačios investicijos mažėjo 7-8 proc., bet šiemet augimas atsistatys iki 6-7 proc. Teigiamą impulsą turėtų suteikti ir viešųjų investicijų augimas, kurį kels numatytos įvairios fiskalinės iniciatyvos.

Puikiai atlaikiusi 2020-uosius metus mūsų šalis neturėtų per anksti atsipalaiduoti. Metų pradžią vis dar stipriai ribos griežtas karantinas, o grįžimas į „normalų“ gyvenimo ritmą gali užtrukti. Visgi, antroje metų pusėje, priartėjus prie masinio imuniteto, tikimasi stipresnių ekonomikos augimo tendencijų pasaulyje ir Lietuvoje. Optimizmo suteikia pagreitį įgaunanti vakcinacija, agresyvus valstybių fiskalinis atsakas į krizę, rekordinės Lietuvos gyventojų santaupos ir eksportuotojų lankstumas.

## KOMERCINIO NT RINKA

Sunkiausiai 2020 metus išgyveno komercinio NT rinka. Vienas šikšnosparnis lengvu sparno mostu perbraukė daugelio metų įdirbį. Paskelbus karantiną ištuštėjo verslo centrai, stėjo gamyklų darbas, užsidarė viešbučiai, sporto klubai, koncertų salės, pramoninių prekių parduotuvės.

Finansinė parama verslui buvo suteikta – tiek nuomos mokesčio kompensacijos, tiek akcijos kaip „Atostogos medikams“. Pirmosios nors ir padėjo išsaugoti dalį nuomos sutarčių, tačiau lėmė 30 proc. sumažėjusias nuomotojų pajamas. Antrosios leido atsikvėpti pervargusiems sveikatos sektoriaus darbuotojams, tačiau buvo tik lašas jūroje palyginus su negautomis verslo pajamomis.

Tik nedidelė dalis viešbučių vasarą džiaugėsi vietinių turistų antplūdžiu. Tuo tarpu likusieji arba užvėrė duris, arba turėjo imtis netradicinės šiam sektoriui paslaugos – ilgalaikės nuomos. Pavieniai viešbučiai jau pardavė savo pastatus, juose, veikiausiai, bus įrengti butai arba siūloma ilgalaikė būsto nuoma.

Maitinimo įstaigos išsaugojo galimybę vykdyti savo veiklą siūlydamos maistą išsinešimui arba per kurjerius, tačiau toks veiklos modelis nėra sėkminga alternatyva maitinimo paslaugoms restorane bei nepateisina patalpų nuomos miesto centre.

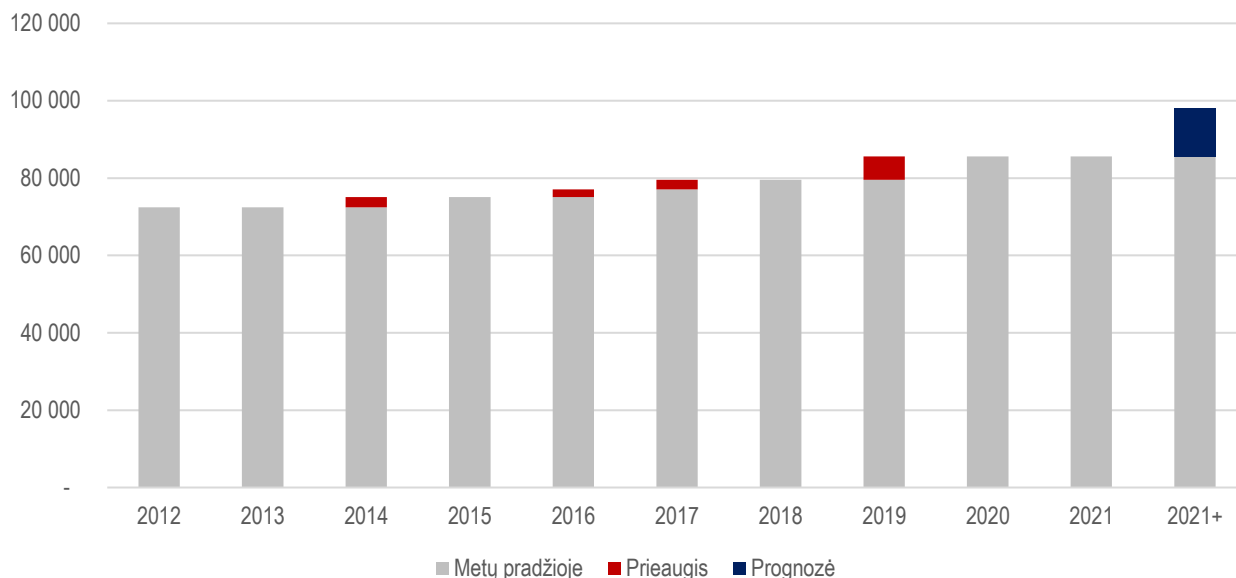
Tas pats pasakytina ir apie sporto klubus bei ne maisto prekių parduotuves. Treniruočių vedimas ir prekyba internetu nereikalauja didelio šiam tikslui įrengtų patalpų ploto ir nepadengia patiriamų sąnaudų.

Išlaidos kavinėms, kino teatrams, sporto klubams nėra priverstinės – žmonės patys pasirenka jas patirti, tačiau daugiau nei pusę metų šių paslaugų negavę gyventojai, tikėtina, bent trumpam užplūs šio sektoriaus įstaigas ir padės atkurti bent dalį verslo.

## KLAIPĖDOS VERSLO CENTRAI

Kol kas vystytojai yra apleidę ne tik Klaipėdos gyvenamojo, bet ir komercinio NT plėtrą. 2020 metais naujų verslo centrų uostamiestyje nefiksuota. Kita vertus, anksčiau planuotus projektus gali pakeisti kiti, pavyzdžiui, – komercinė „Mėmelio miesto“ projekto dalis.

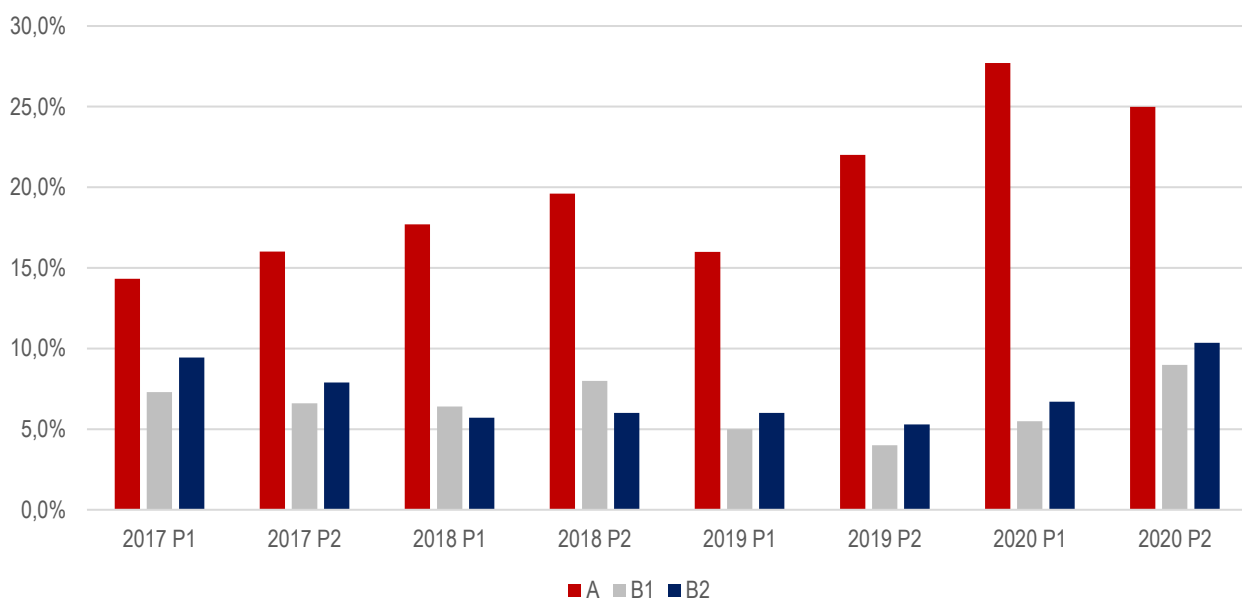
### Modernių verslo centrų plėtra Klaipėdoje (kv. m)



Šaltinis: INREAL

Laisvų patalpų kiekis uostamiestyje nuo kiek daugiau 9 tūkst. kv. m metų pradžioje padidėjo iki 10 tūkst. metų viduryje, ir 2020-ųjų pabaigoje buvo apie 12 tūkst. kv. m. Daugiau nei pusę šio ploto sudaro A klasės verslo centrai, kuriuose neišnuomota apie ketvirtadalis patalpų, tačiau šis plotas palaipsniui mažėja. Situacija B1 ir B2 klasės verslo centruose kiek geresnė – laisvos patalpos sudaro atitinkamai 9 ir 10 proc., tačiau šie rodikliai yra bene pusantro karto aukštesni nei prieš metus.

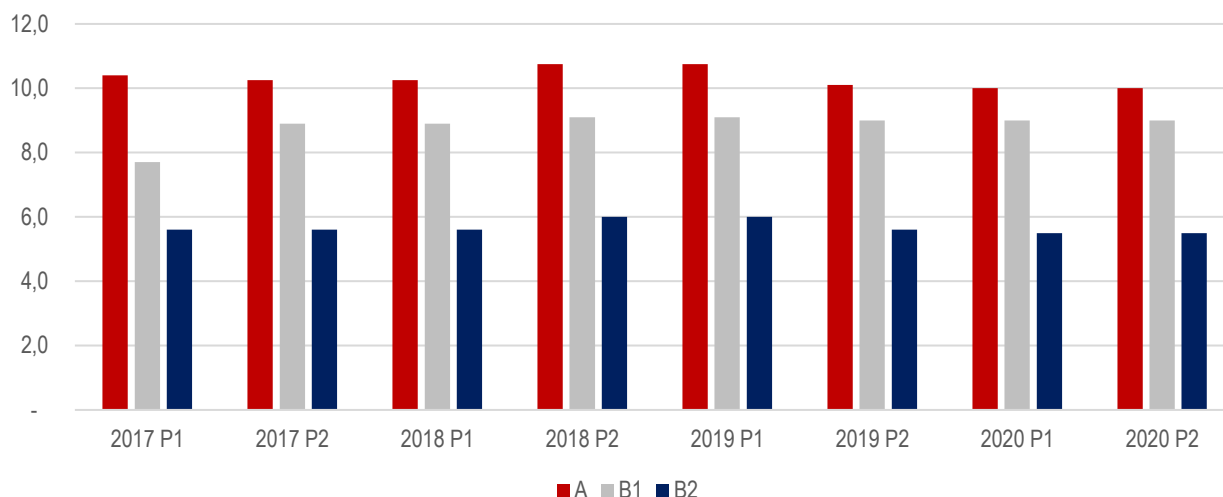
### Klaipėdos verslo centrų vakansijų dinamika pagal klases



Šaltinis: INREAL

Patalpų nuomos sąlygos uostamiestyje iš esmės nesikeitė. A klasės patalpas šiuo metu vis dar galima išsinuomoti už 9–12 EUR/kv. m, B1 klasės patalpų nuoma siekia 7–11 EUR/kv. m, o B2 segmente – už 5–7 EUR/kv. m.

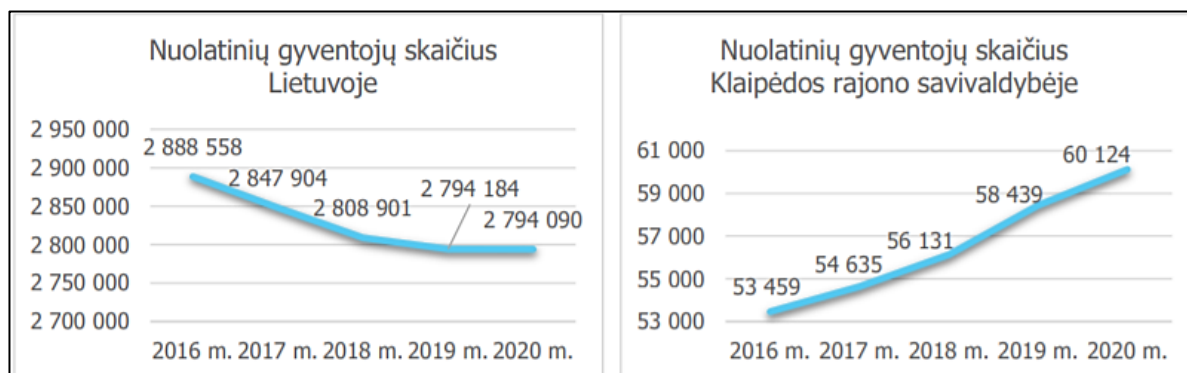
### Klaipėdos verslo centrų nuomos kainų dinamika



Šaltinis: INREAL

Artimiausiu laikotarpiu abejotina, ar situacija uostamiestyje keisis iš esmės. Kita vertus, gyventojų skaičiui stabilizuojantis ir atsiradus prielaidoms jam augti, prasidėjus spartesnei gyvenamojo būsto plėtrai, įmanoma, kad Klaipėda išsivaduos iš sąstingio ir pakartos Kauno komercinio NT plėtros ir įmonių pritraukimo spurta.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



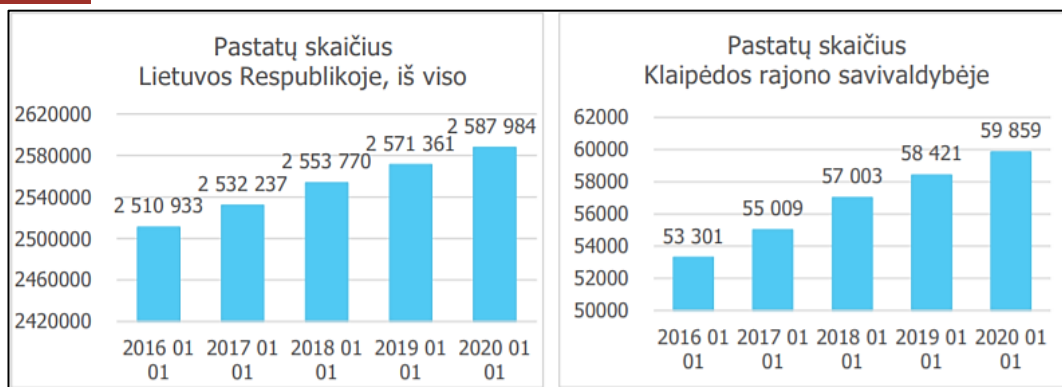
Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>4</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 60 124 nuolatiniai gyventojai, tai yra 1 685 gyventojais (2,9 proc.) daugiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Klaipėdos rajono savivaldybėje padidėjo 6 665 gyventojais (12,5 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 44 500 gyventojų (74 proc.), mieste – tik 15 624 (26 proc.), darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 65,41 proc. visų Klaipėdos rajono savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Klaipėdos rajono savivaldybėje buvo 45,4 žmonės viename kvadratiname kilometre.

Registų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,69 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

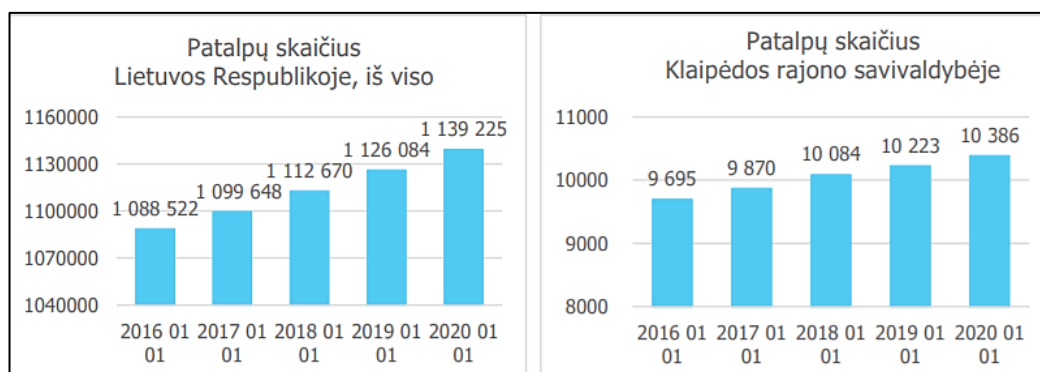
<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas.





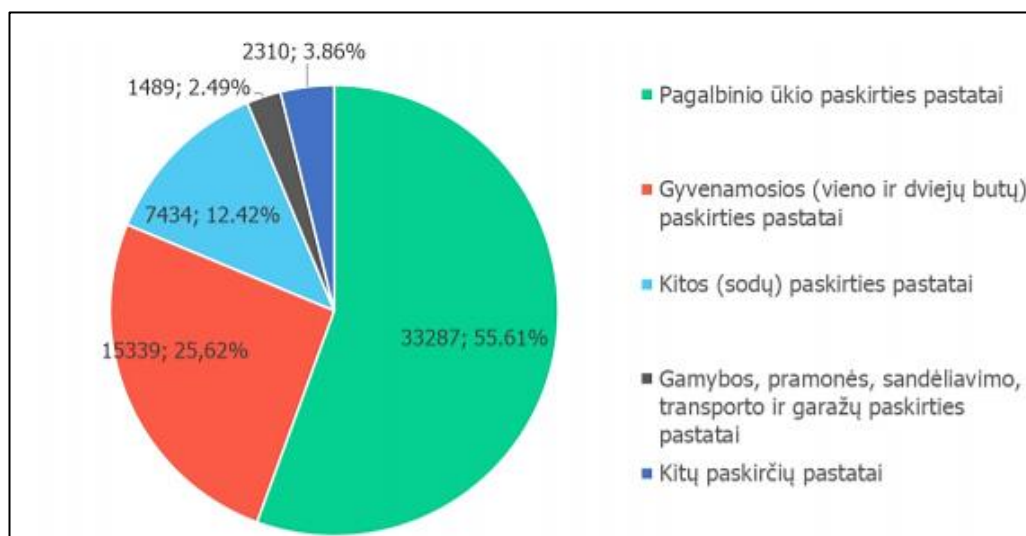
Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>5</sup>

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Klaipėdos rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 59 859 pastatai, tai yra 1 438 pastatais (2,46 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6558 pastatais (12,30 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1 418 pastatų (2,49 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 1 994 pastatas (3,62 proc.) – 2018 m. sausio 1 d. Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.



Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>6</sup>

Registrų centro duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 10 386 patalpos, tai yra 2163 patalpomis arba 1,63 proc. daugiau nei prieš metus ir 691 patalpa (7,13 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



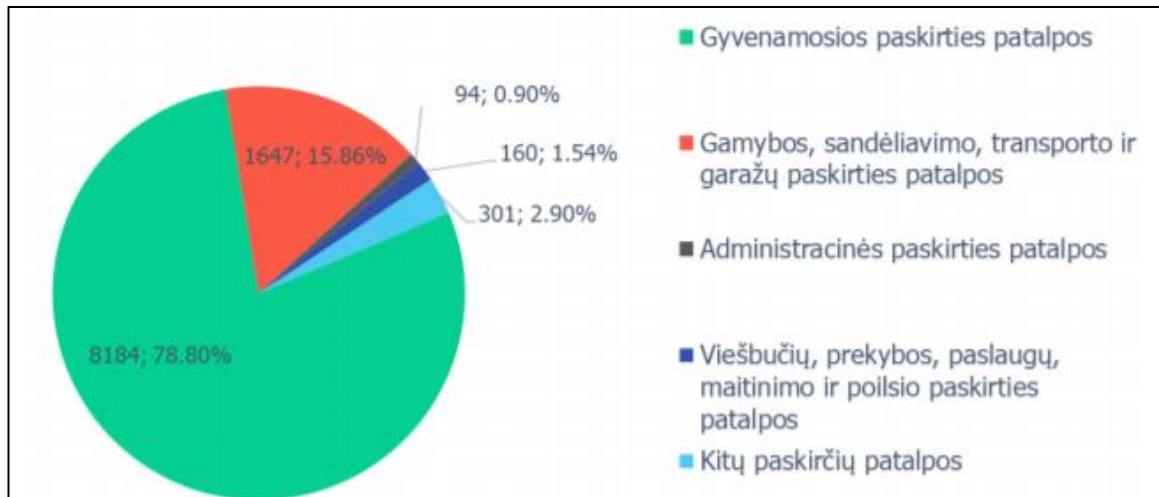
Pastatų pasiskirstymas Klaipėdos r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

<sup>6</sup> Ibid.

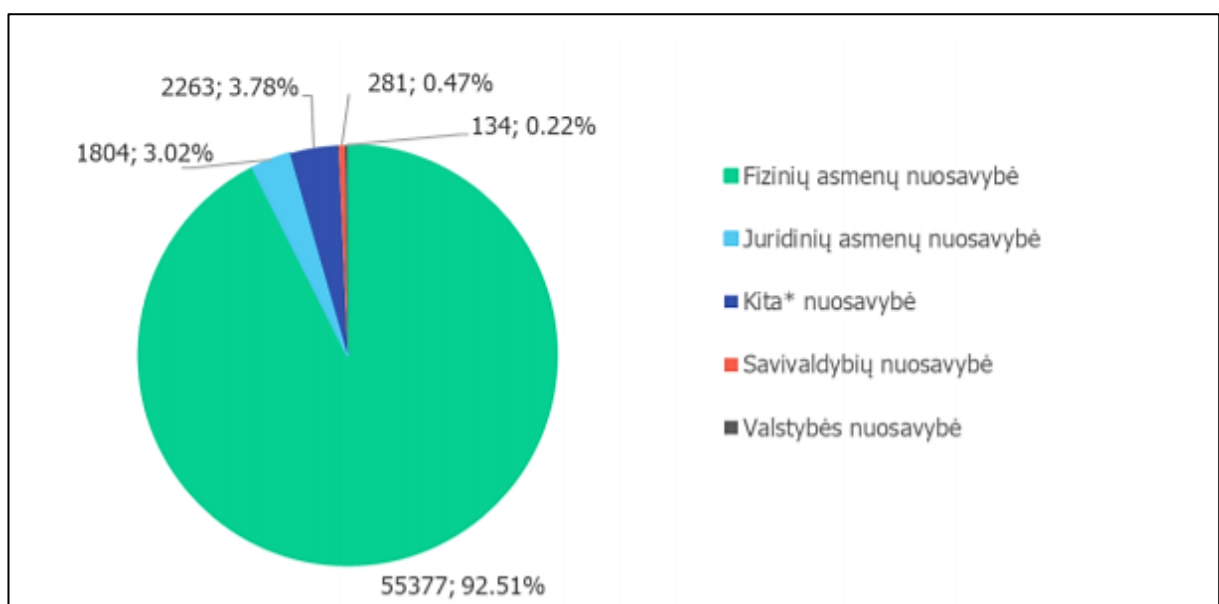
<sup>7</sup> Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

Registru centro duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32 287 (tai sudaro 55,61 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 15 339 (25,62 proc.), sodų paskirties pastatų – 7 434 (12,42 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 489 (2,49 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,86 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 242 (0,40 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 464 (0,77 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) paskirties pastatų – 707 (1,18 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 544 (0,91 proc.), administracinės paskirties pastatų – 161 (0,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 136 (0,23 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinės grupės) paskirties pastatų – 22 (0,04 proc.), gydymo paskirties pastatų – 34 (0,06 proc.).



Patalpų pasiskirstymas Klaipėdos r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.<sup>8</sup>

Registru centro duomenimis, Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 8156, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 22, gyvenamosios (socialinių grupių) paskirties patalpų – 6 (tai sudaro 78,80 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų: gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirčių patalpų – 1 647 (15,86 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirčių patalpų – 160 (1,54 proc.), administracinės paskirties patalpų – 94 (0,90 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 212 (2,04 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 31 (0,30 proc.), gydymo paskirties patalpos – 24 (0,23 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 34 (0,33 proc.).

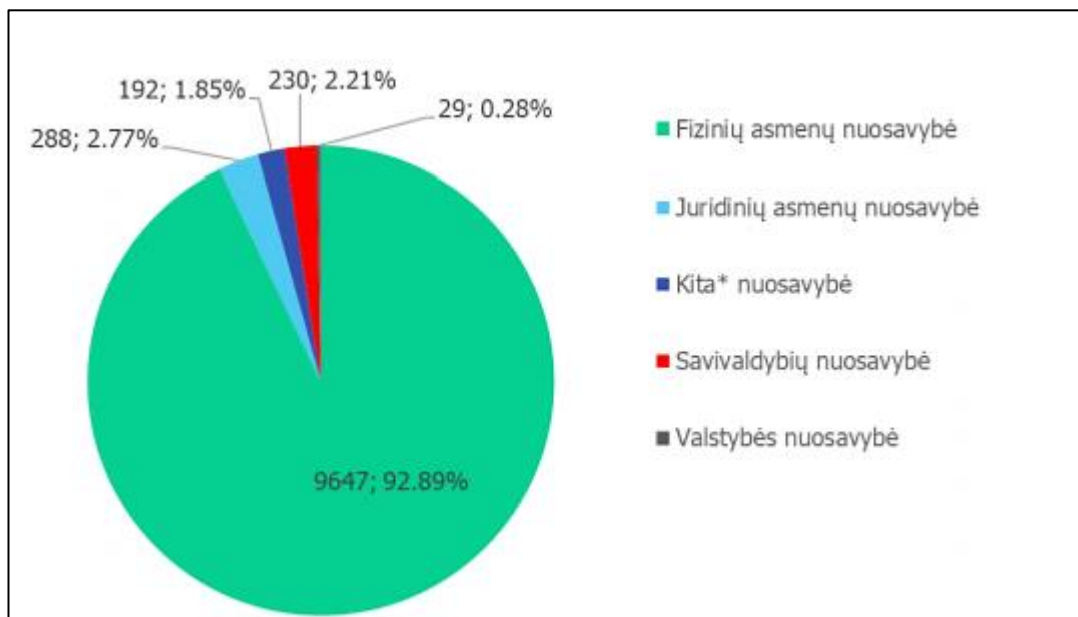


Pastatų Klaipėdos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Ibid.

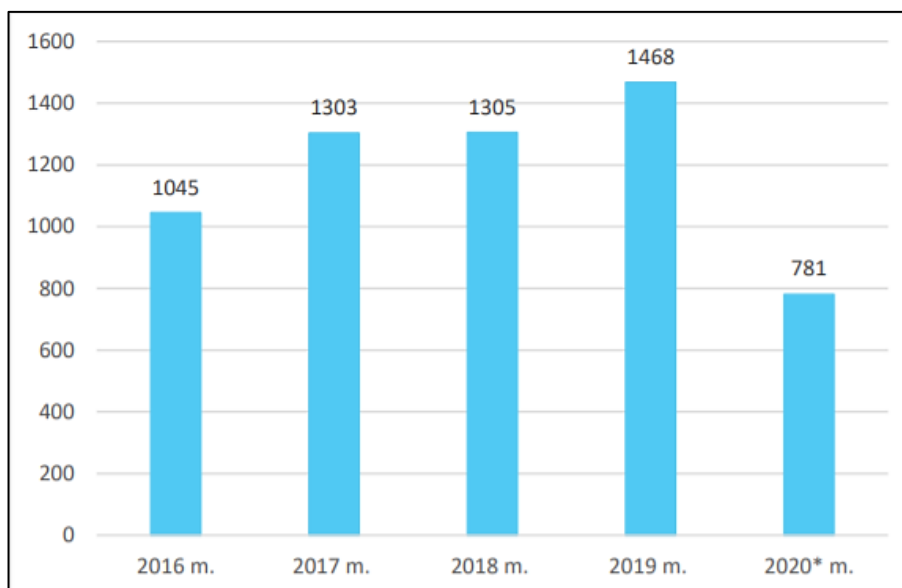
<sup>9</sup> Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

Registų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Klaipėdos rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 55 377 arba 92,51 proc. visų įregistruotų (59 859) pastatų; juridiniams asmenims – 1 804 pastatai (3,02 proc.), valstybės nuosavybė – 134 pastatai (0,22 proc.), savivaldybių nuosavybė – 281 pastatas (0,47 proc.), kita nuosavybė – 2 263 pastatai (3,78 proc. visų įregistruotų pastatų).



Patalpų Klaipėdos rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.<sup>10</sup>

Registų centro duomenimis, patalpos Klaipėdos rajono savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 9 647 patalpos (92,89 proc.), juridiniams asmenims – 288 patalpos (2,77 proc.), valstybės nuosavybei – 29 patalpos (0,28 proc.), savivaldybių nuosavybei – 230 patalpų (2,21 proc.), likusią dalį – 192 patalpas (1,85 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (10 386) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.



2016-2020\* m. Klaipėdos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius<sup>\*\*11</sup>

Klaipėdos rajono savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020\* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (1 468), mažiausiai – 2016 m. (1 045). 2017 m. perleista 24,69 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2016 m. ir 12,49 proc. daugiau nei 2018 metais. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

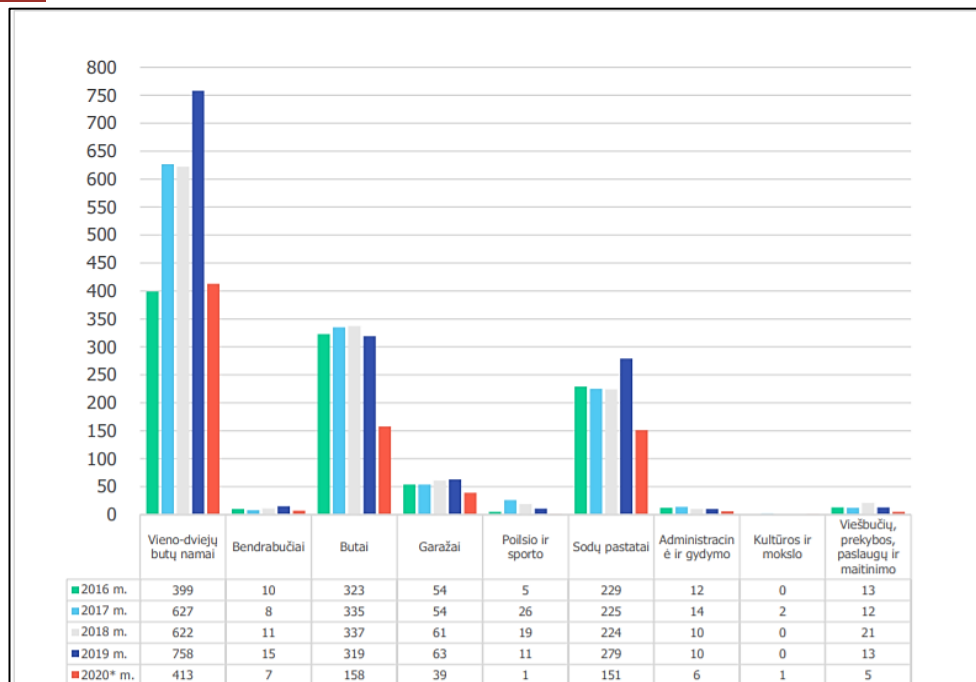
<sup>10</sup> Ibid.

\* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

<sup>11</sup> Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

\* Sandoriai įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

\*\* Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų.



2016–2020 \* m. Klaipėdos rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>12</sup>

Klaipėdos rajono savivaldybėje 2016–2020\* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 5 902 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai. 2019 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 758, tai yra 89,97 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 399 namai. Butų rinka aktyviausia buvo 2017 m. ir 2018 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 335 ir 337 objektai. Klaipėdos rajone aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2019 m. perleisti 279 sodų paskirties pastatai, 2018 m. – 224, 2017 m. – 225 pastatai, 2016 m. – 229 pastatai. 2019 m. perleista 63 garažų paskirties objektų, 13 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties objektų. Administracinės ir gydymo paskirties nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų. Kultūros ir mokslo paskirties nekilnojamojo turto objektų nebuvo parduota.

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=115&ver=55>

### 3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS

Maksimalus ir geriausias panaudojimas – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.

Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
- pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus;
- vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąžą, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

Vertinamas turtas – Paštas yra Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4. Vertinamas turtas yra suplanuotas kaip administracinės paskirties patalpos, naudojamos universalioms pašto paslaugoms teikti. Vertinamo turto panaudojimas pagal esamą (administracinę) paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojai pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

<sup>12</sup> Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.



## 4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

### 4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

Vertinamas turtas – Paštas yra Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4, Endriejavo miestelio centre, prie pagrindinės Mokyklos gatvės, seniūnijos pastato pirmame aukšte. **Judrėnai** (žem. *Jodrienā*) – miestelis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje, prie rajoninio kelio **3209 Rietavas–Žadvainai–Judrėnai**, 8 km į pietvakarius nuo magistralės **A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda**, 14 km į šiaurės rytus nuo Švėkšnos. Seniūnijos, parapijos ir seniūnaitijos centras. Yra paštas (LT-96032).

Privažiavimas prie vertinamo turto asfaltuotomis gatvėmis. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja keli mūriniai daugiabučiai gyvenamieji ir mažaaukščiai individualūs gyvenamieji namai. Netoliese yra mokykla, lopšelis – darželis, ambulatorija, parduotuvė.



Vertinamas **Paštas, un.nr. 5597-1008-5015:0001**, yra dviejų aukštų plytų mūro seniūnijos pastato pirmame aukšte. Pastatas statytas 1971 metais. Pastato unikalus numeris ir pažymėjimas plane: 5597-1008-5015, 1B2p. Registro Nr.: 50/101689. Pagrindinės pastato konstrukcijos: pamatai – gelžbetonis; sienos ir pertvaros – plytų mūras; perdanga – gelžbetonio plokštės; stogas – sutapdintas, dengtas rulonine stogo danga. Verčių zona – 21.21. Vertinama dalis – 1/1 dalis (visas).

Bendras patalpų plotas – 45,48 kv.m; pagrindinis plotas – 42,88 kv.m. Vertinamas pašto patalpas sudaro patalpos nuo 1-3 iki 1-6, su bendro naudojimo patalpomis, pažymėtomis: 1-1 (1/3 iš 3,22 kv.m), 1-2 (1-3 iš 20,88 kv.m). Viso bendro naudojimo patalpų – 8,03 kv.m. Vidaus patalpų eksplikacija pateikta ataskaitos prieduose. Vidaus patalpų aukštis – 3,10 m. 1994-03-02 atlikti patalpų kadastriniai matavimai, patalpos, registruotos 100 proc. baigtumu. Patalpos yra blogos būklės, nenaudojamos. Patalpų langai – medžio rėmų su dvigubais stiklais; įėjimo durys – medinės; vidaus durys – medinės.

Komunikacijos ir inžinerinė įranga: elektros tinklai, vietiniai vandentiekis ir nuotekų šalinimas, vietinis centrinis šildymas, apsaugos ir priešgaisrinė signalizacijos.

2019-07-29 išduotas pastato F klasės energetinio naudingumo sertifikatas Nr. AD-0163-00728/0, kuris galioja nuo 2019-07-26 iki 2029-07-26. Skaičiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti – 485,14 kWh/m2/m.









Vertinamas nekilnojamas turtas yra patrauklus būsto rinkoje dėl šių priežasčių:

- Vertinamos patalpos yra centrinėje miestelio dalyje, seniūnijos pastate;
- Patogus asfaltuotas privažiavimas.

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- Vertinamas turtas yra blogos būklės, nenaudojamas.

#### 4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Pavadinimas / Paskirtis	Unikalus numeris	Registro Nr.	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m	Vertinama dalis
Paštas/ Administracinė	5597-1008-5015:0001	50/101689	1971	45,48 kv.m	1/1 dalis (visas)
<b>Pastatas, kuriame yra patalpa</b>	5597-1008-5015, 1B2p				
<b>Aprašymas / pastabos</b>	Nuo 1-3 iki 1-6, su bendro naudojimo patalpomis, pažymėtomis: 1-1 (1/3 iš 3,22 kv.m), 1-2 (1-3 iš 20,88 kv.m).				
<b>Patalpų baigtumas, būklė</b>	100 proc., patalpos yra blogos būklės				
<b>Valdymo forma</b>	Nuosavybės teisė				
<b>Savininkas (ai)</b>	Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, a.k. 121215587.				
<b>Įregistravimo pagrindas</b>	2005-12-23 Steigėjo įsakymas Nr. 3-587.				
<b>Juridiniai faktai</b>	Įrašų nėra.				
<b>Žymos</b>	Naudojama universalioms pašto paslaugoms teikti.				
<b>Daikto registravimas ir kadastro žymos</b>	Išduotas pastato (jo dalies) energinio naudingumo sertifikatas (kadastro žyma).				
<b>Registro pastabos ir nuorodos</b>	Įrašų nėra.				

## 5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS

### 5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI

Turtą rinkoje, suvokiant jį kaip rinkos ir investicijų objektą, galima įvertinti taikant kelis pagrindinius turto vertės nustatymo metodus pagrįstus: pirkimo – pardavimo rinkoje požiūriu, pajamų požiūriu, turto išlaidų (kaštų) požiūriu. Šie požiūriai, atsižvelgiant į turto į maksimalų ir geriausią panaudojimą, sąlygoja konkretaus turto objekto vertę ir kainą rinkoje.

Vertinant turtą taikomi:

- Lyginamasis metodas;
- Pajamų metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;
- Aukščiau išvardintų metodų deriniai.

### 5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Norint nustatyti vertę pagal atitinkamą vertinimo pagrindą gali būti vadovaujama vienu ar daugiau vertinimo metodų. Trys pagrindiniai TVS pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

Praktikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- Lyginamasis metodas;
- Pajamų metodas;
- Išlaidų (kaštų) metodas;

*Vertinimo metodai arba metodų derinys pasirenkami atsižvelgiant į vertinimo atvejį.*

**Lyginamasis metodas.** Lyginamojo metodo esmė yra palyginimas, t.y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Vertinimas pagrįstas tiesioginiu vertinamojo objekto lyginimu su panašių objektų sandorių kainomis. Rinkos kaina nustatoma tokia, kurią sumokėtų tipiškas pirkėjas už analogišką savo kokybe ir naudingumu objektą.

#### **Lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės**

Buvo analizuojami vertintojo turimi bei VĮ Registrų centras užfiksuoti duomenys per paskutinius 36 mėn. iki vertinimo datos Klaipėdos rajone, panašioje vertinamam turtui vietovėje įvykdytus panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorius. Atlikus palyginamųjų sandorių analizę pastebėta, kad rinkoje įvyko panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorių. Atsižvelgiant į tai, lyginamasis metodas buvo taikytas.

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

- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;
- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

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

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

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

#### **Pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.**

Atsižvelgiant į tai, kad vertinamas turtas yra patenkinamos būklės, nuomai nepritaikytas ir nenuomojamas. Skaičiavimai šiuo metodu būtų paremti per dideliu prielaidų skaičiumi, todėl šis metodas nebuvo taikomas.

**Išlaidų (kaštų) metodas.** Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

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

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

- vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modeliu;
- vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modeliu.

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

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

- suskaidymo skaičiavimo modeliu;
- gyvavimo amžiaus skaičiavimo modeliu;
- rinkos pokyčių skaičiavimo modeliu.

#### **Išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės.**

Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma, ir tik esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, be to, vertinamas turtas nėra priskirtinas specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų kategorijai - išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę nėra tinkamas. Atsižvelgiant į tai, kad išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertė netinkama vertinant turtą šiuo vertinimo atveju, išlaidų (kaštų) metodas netaikomas, o turtas vertinamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį, vertinamo turto individualias savybes, taip pat į palyginamųjų nuomos sandorių duomenų trūkumą, pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 55 p. turto vertinimas taikant ne mažiau nei du metodus šiuo vertinimo atveju yra neįmanomas, nes pajamų ir išlaidų (kaštų) metodais nustatytos vertės būtų nepatikimos arba netinkamos.

### **5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI**

- Vertinamo turto buvimo vietos ekonominiai, socialiniai rodikliai;
- Vertinamo turto rinkos konjunkūra ir finansavimo sąlygos;
- Vertinamo turto teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai ir kt.);
- Turto plėtros galimybės ir (arba) alternatyvus panaudojimas.

#### 5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI.

**Lyginamojo metodo esmė** – turto palyginimas su analogišku arba panašiu turto, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojams.

Taikant lyginamąjį metodą palyginamos analogiško arba panašaus turto sandorių kainos:

- surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas;
- 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.

Duomenys apie lyginamuosius objektus renkami:

- turto vertintojo asmeniniame duomenų banke;
- UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų banke;
- valstybės įmonės Registrų centro ir kituose duomenų bankuose;
- apklausiant sandorių dalyvius, notarų biurus;
- apklausiant nekilnojamojo turto prekybos įmones ir agentūras;
- kituose informacijos šaltiniuose ir internetinėje erdvėje ([www.aruodas.lt](http://www.aruodas.lt); [www.city24.lt](http://www.city24.lt); [www.alio.lt](http://www.alio.lt); [www.plius.lt](http://www.plius.lt) ir kt.).

#### **Analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas pasirinkimo aplinkybės.**

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

- vertintojai, atsižvelgdami į vertinamo turto tipą, paskirtį, jo dislokacijos ir fizines savybes, atliko užklausą VI Registrų centras duomenų bazėse („NT sandorių kainų paieška“, „Rinkos sandorių metinis duomenų paketas“) pagal vertintojų suformuluotus atrankos kriterijus: turto paskirtį, sandorio laiką (sandoriai įvykdyti per paskutinius 36 mėnesius iki vertės nustatymo datos), lyginamųjų objektų buvimo vietą (prioritetas teikiamas verčių zonai, kurioje yra vertinamas turtas), objekto plotą bei kitus reikšmingus atrankos kriterijus, priklausančius nuo konkretaus vertinamo objekto.
- iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus, vertintojai parinko, jų 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 (t.y. tokių sandorių ir parduoto turto detalės vertintojui geriau žinomos nei likusių).

Atrinkęs tinkamus lyginamuosius sandorius turto vertintojas pasižymi visas nepanašias (skirtingas) vertinamo ir palyginamųjų objektų savybes ir, atlikęs turto sandorių kainų pataisas, apskaičiuoja koreguotą vertinamo objekto vertę, kiekvieno lyginamojo sandorio pagrindu. Koreguota lyginamojo objekto kaina apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV=PK+PV_1+PV_2+....PV_n;$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė; PK – palyginamojo objekto pardavimo kaina; PV – patikslinimų vertė.

Atliekant vertinimą, iš visų vertintojų užklausoje esančių lyginamųjų sandorių, atitinkančių vertintojų užduotus kriterijus (buvo analizuojami vertintojų turimi duomenys apie per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius iki vertinimo datos Klaipėdos rajone aplinkinėje vertinamam turtui vietovėje įvykdytus panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorius). Vertinamo turto skaičiavimams, vertintojai pasirinko tris, jų nuomone, labiausiai panašius į vertinamą turtą lyginamuosius sandorius (objektus), kiti sandoriai buvo atmesti dėl didesnio neatitikimo (vieta, statybos metai, pastato konstrukcijos, bendras plotas ir pan.) lyginant su vertinamu objektu.

Turto vertės skaičiavimai buvo atlikti naudojantis turimais pirkimo – pardavimo sandorių duomenimis, koreguojant ploto vieneto vertes pagal lemiančius faktorius.

#### **Vertinamo turto ir analogiško/panašaus turto kainų skirtumų taikymo būtinumo pagrindimo aplinkybės**

Pataisos yra skaičiuotos atsižvelgiant į esamą Klaipėdos rajono nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo ir lyginamųjų objektų buvimo vietą, būklę, privažiavimą, inžinerinę infrastruktūrą, panaudojimo perspektyvas ir kitus faktorius, lemiančius vertinamo turto vertę, t.y. visus veiksnius, dėl kurių gali būti mokamos skirtingos kainos už skirtingomis savybėmis pasižyminčius objektus.

Darydami (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojai taikė kokybinį skaičiavimo modelį – t.y. taikė porinio palyginimo nustatytas pataisas. Sandorių kainų pataisos buvo nustatytos remiantis: vertintojų, surašiusių šią ataskaitą, asmenine profesine patirtimi bei sukauptomis žiniomis, apklausiant kitus UAB „INREAL“ dirbančius turto vertintojus bei turto pardavimo vadybininkus, naudojant UAB „INREAL“ nekilnojamojo turto duomenų bazėse sukauptus istorinius duomenis (vidinę analitinę informaciją, rinkos monitoringo duomenis aktualius vertinimo dieną) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.9 ir 5.4 punktuose.

Vertinamo turto vertės skaičiavimai pateikti žemiau esančiose 5.4.1 ir 5.4.2 lentelėse.

5.4.1 lentelė

DUOMENYS	VERTINAMAS OBJEKTAS Paštas	PALYGINIMAS Nr.1 Administracinės patalpos		PALYGINIMAS Nr.2 Administracinės patalpos		PALYGINIMAS Nr.3 Administracinės patalpos	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4	Klaipėdos r. Dvilai Lašupio g.		Klaipėdos r. Dvilai Lašupio g.		Klaipėdos r. Grobštai, Klaipėdos g. Nr. 10..20	
Verčių zona	21.21	21.10		21.10		21.19	
Pardavimo kaina eurais		4.000		3.500		21.000	
1 kv.m. kaina eurais		168		257		167	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2019 09	0	2019 09	0	2020 07	0
Vieta, privažiavimas, socialinė aplinka	Gera	Gera	0	Gera	0	Gera	0
Bendras plotas, kv.m.	45,48	23,82	0	13,61	0	125,73	1
Statybos metai	1971	1986	0	1986	0	1995	0
Sienų konstrukcijos	Plytų mūras	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0	Plytų mūras	0
Paskirtis	Administracinė	Administracinė	0	Administracinė	0	Administracinė	0
Būklė	Bloga, reikalingas remontas	Vidutinė	-89	Gera	-178	Vidutinė	-89
Pataisų suma, Eur			-89		-178		-88
Koreguota 1 kv.m kaina, Eur			79		79		79

\*UAB „Inreal“ DB - duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras.

Pataisų skaičiavimai pateikiami žemiau esančioje 5.4.2 lentelėje.

5.4.2 lentelė.

<b>Laiko pataisa:</b> Nuo 2019 09 iki vertinimo datos, rinkoje nebuvo ženklų kainų pokyčių, todėl laiko pataisa nebuvo taikyta.
<b>Vietos, privažiavimo, parkavimo pataisa:</b> Vertinamas ir palyginamieji objektai yra nedidelėse kaimo vietovėse, todėl pataisa netaikoma
<b>Ploto pataisa:</b> Palyginamasis Nr. 1 – palyginamasis Nr. 3 = 168 – 167 = 1 Eur/kv.m.
<b>Statybos metų pataisa:</b> Vertinamas ir palyginamieji objektai yra panašių statybos metų (senesnės statybos) pastatuose, todėl pataisa netaikoma.
<b>Sienų konstrukcijų pataisa:</b> Vertinamas ir palyginamieji objektai yra analogiškų konstrukcijų pastatuose, todėl pataisa netaikoma.
<b>Paskirties pataisa:</b> Vertinamas ir palyginamieji objektai yra administracinės paskirties patalpos, todėl pataisa netaikoma.
<b>Būklės pataisa:</b> Palyginamasis Nr. 2 – palyginamasis Nr. 1 = 257 – 168 = 89 Eur/kv.m.

Parduotų objektų 1 kv.m. kaina svyruoja nuo 167 iki 257 Eur. Koreguota 1 kv.m. kaina yra 79 Eur.

Skaičiuojama pašto patalpų vertė: 79 Eur/kv.m x 45,48 kv.m = 3.592 Eur.

Vertinamo pašto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra **3.590 Eur (trys tūkstančiai penki šimtai devyniasdešimt eurų).**

## 6. IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS

Atsižvelgdami į turto vertei įtakos turinčius faktorius ir nekilnojamojo turto rinkos konjunktūros sąlygas, vertintojai daro išvadą:

**Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:**

Vertinamo nekilnojamojo turto – pašto, un.nr. 5597-1008-5015:0001, esančio Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2021 m. kovo 24 d.) yra:

**3.590 Eur (trys tūkstančiai penki šimtai devyniasdešimt eurų).**

Turtas vertinamas ne kaip įvairaus turto suma, bet kaip vientisas objektas ir sudaro užbaigtą visumą.

Turto vertė nustatyta darant prielaidą, kad turto vertinimo dieną ginčo tarp užsakovo ir turto ar verslo vertinimo įmonės ar kt. asmenų dėl turto arba verslo vertės nustatymo nebuvo.

Turto vertintojo nuomone turto paskirtis atitinka esamą panaudojimą, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas.

Apskaičiuota rinkos vertė atspindi turto vertę jo esamos fizinės būklės, naudojimo ir vertinimo dienos rinkos konjunktūros sąlygomis. Kintant šioms sąlygoms, vertinamo turto rinkos vertė irgi keisis, priklausomai nuo šių sąlygų kitimo tendencijų.

**Turto vertintoja:** Jurgita Jokšaitė Beržanskienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.000118, išduotas 2017 m. gegužės 3 d.

**UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas:** Aistė Brusokienė

Įmonės įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimas Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d.



## TURTO APŽIŪROS AKTAS Nr. 21/03-164KL

### Paštas

Vertinamo objekto pavadinimas

2021 m. kovo 24 d.

(Data)

Turgaus g. 37-4, Klaipėda

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4

2. Turto apžiūros data: 2021 m. kovo 24 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 9 val. 20 min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą):

Vertinamo turto vietos (gretimybių) charakteristika nurodoma vertinimo ataskaitos tekstinėje dalyje (žr. ataskaitos 4.1 sk.).

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu:

Vertinamas turtas – pašto patalpos yra blogos būklės, nenaudojamos. Detalesnę informaciją žiūrėti turto vertinimo ataskaitoje.

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

TAIP

☒

NE

☐

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

*Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas /  
Fizinio asmens vardas, pavardė*

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija

*Juridinio asmens kodas/  
Fizinio asmens gimimo data*

188773688

*Juridinio /Fizinio asmens buveinė/Adresas*

Klaipėdos g. 2, Gargždai, LT-96130 Klaipėdos r.

*Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.*

+370 46 471930, mob. +370 694 35296

parašas

Jurgita Jokšaitė Beržanskienė

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

parašas

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija

(savininko/užsakovo/igalioto asmens vardas, pavardė)

## DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)

### Nr. 21/03-164KL

<b>Užduoties sudarymo data:</b>	2021 m. kovo 24 d.
<b>Techninės užduoties sudarymo vieta:</b>	Turgaus g. 37-4, Klaipėda
<b>Vertinimo įmonės (toliau vadinama Vertintojos) rekvizitai</b>	
<b>Teisinė forma, pavadinimas</b>	UAB „Inreal“
<b>Juridinio asmens kodas</b>	300576166
<b>Buveinė</b>	Žalgirio g. 94, Vilnius
<b>Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertintoją</b>	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
<b>Kontaktai</b>	tel. +370 5 273 0000 fax. +370 5 273 0866, el.paštas:info@inreal.lt
<b>Tinklapis</b>	<a href="http://www.inreal.lt">www.inreal.lt</a>

#### Užsakovo rekvizitai

Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas / Fizinio asmens vardas, pavardė, gim.mėta	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, a.k. 188773688
Registras, kuriame kaupiami laikomi duomenys apie Užsakovą	Registro tvarkytojas - VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“
Adresas / Kontaktai	Klaipėdos g. 2, Gargždai, LT-96130 Klaipėdos r., tel. nr. +370 46 471930, mob. +370 694 35296

#### Darbo apimtys aprašymas

Šioje Darbo apimtyje ir ataskaitos tekstinėje dalyje apibrėžiamas vertinimo paslaugų sutartyje numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtys, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai.

#### Vertintojo identifikavimas

**Vertintojai pareiškia**, kad turto vertinimas bus atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Įrašymo į turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo numeris Nr. 000049, išduotas 2012 m. rugpjūčio mėn. 1 d. Profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas Nr. PCAD 067901. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“).

Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ turto vertintoja Jurgita Jokšaitė Beržanskienė, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr.000118, išduotas 2017 m. gegužės 3 d.

**Vertintojai pareiškia**, kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą.

**Vertintojai pareiškia**, kad nėra susiję reikšmingais ryšiais su vertinamu turtu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susiję su vertinimą užsakiusiu užsakovu.

**Vertintojai pareiškia**, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

<b>Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)</b>	Nuosavybės teisė į turta, kurį sudaro: paštas, un.nr. 5597-1008-5015:0001, esantis Klaipėdos r. sav. Judrėnai, Mokyklos g. 4.
<b>Vertės nustatymo pagrindas</b>	Atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir atvejį nustatoma rinkos vertė kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
<b>Prielaidos</b>	Vertinimas atliekamas vadovaujantis šiomis prielaidomis: nėra. Visos kitos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
<b>Tyrimo apimtis</b>	Visiems tyrimams, apklausoms ar analizėms, kurių atlikimui duomenys yra sukaupti Vertintojo duomenų bazėje siekiant vertinimo tikslą, netaikomi jokie apribojimai. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės atliekami naudojantis tik viešai prieinama arba Užsakovo pateikta informacija. Visi kiti tyrimai, apklausos ar analizės gali būti atliekami tik papildomu šalių susitarimu, apie tai pažymint turto vertinimo ataskaitoje ir darbų apimtys aprašyme.
<b>Užsakovo pateikiami dokumentai</b>	1. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas. 2. Kadastrinių matavimų bylos kopija.
<b>Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:</b>	Informacija ir informacijos šaltiniai, kuriais atlikdami vertinimą vertintojai rėmėsi atskirai jos netikrindami. Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.

<b>Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliktas pagal Tarptautinius, Europos vertinimo standartus ir nepažeidžiant BDAR reikalavimų</b>	Vertintoja patvirtina, kad vertinimas bus atliktas ir vertinimo ataskaita surašyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais turto ir verslo vertinimo veiklą, Tarptautiniais vertinimo standartais bei Europos vertinimo standartais ir nepažeidžiant BDAR reikalavimų. Vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol ji nenuginčyta įstatymų numatyta tvarka.
---	---

#### Vertinimo ataskaitos aprašymas

Atliekant vertinimą per turto vertinimo paslaugų sutartyje numatytą laiką bus atliktos vertinimo paslaugos. Ataskaitoje bus nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateiktas galutinės ataskaitos egzempliorius. Ataskaita bus pateikta rašytine forma, atspausdinta popieriuje. Ataskaita bus pasirašyta vertintojų ir įgalioto atstovo. Ataskaitoje bus nurodytas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas vertės nustatymo pagrindas, atskleidžiamos visos prielaidos, specialiosios prielaidos, (vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos. Ataskaitoje bus visos 103-iajame TVS Vertinimo ataskaita apibrėžtos ataskaitos turinio dalys.
---

Turto vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas (nuosavybės teisės perleidimo tikslu).
------------------------------------	--

Turto vertinimo metodas (-ai)	Vertinimo metodus turto vertintojai pasirenka savo nuožiūra. Vertinimo metodų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybės pateikiamos ataskaitos tekstinėje dalyje.
-------------------------------	--

#### Darbų atlikimo terminai

Turto apžiūrėjimo data	Vertės nustatymo data	Ataskaitos pateikimo data
2021 m. kovo 24 d.	2021 m. kovo 24 d.	2021 m. kovo 31 d.

#### Turto vertintoja:

Jurgita Jokšaitė Beržanskienė

#### Užsakovas:

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija

#### Įgaliotas asmuo:

Aistė Brusokienė

## NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2021-03-10 11:32:00

## 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **50/101689**  
Registro tipas: **Patalpos/butai**  
Sudarymo data: **1998-12-14**  
Adresas: **Klaipėdos r. sav., Judrėnai, Mokyklos g. 4**  
**Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas**

## 2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. **Negyvenamoji patalpa - Paštas**  
Adresas: **Klaipėdos r. sav., Judrėnai, Mokyklos g. 4**  
**Pastaba. Patalpai nesuteiktas pilnas adresas**  
Aprašymas / pastabos: **Nuo 1-3 iki 1-6 su bendro naudojimo patalpomis pažymėtomis: 1-1 (1/3 iš 3,22kv.m), 1/2 (1/3 iš 20,88kv.m)**  
Unikalus daikto numeris: **5597-1008-5015:0001**  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Administracinė**  
Pastato, kuriame yra patalpa, unikalus Nr.  
ir pažymėjimas plane: **5597-1008-5015, 1B2p**  
Statybos pradžios metai: **1971**  
Statybos pabaigos metai: **1971**  
Baigtumo procentas: **100 %**  
Aukštas: **1**  
Rūšys: **Nėra**  
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**  
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**  
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**  
Dujos: **Nėra**  
Viryklė: **Nėra**  
Bendras plotas: **45.48 kv. m**  
Pagrindinis plotas: **42.88 kv. m**  
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **26326 Eur**  
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **26 %**  
Atkuriamoji vertė: **19462 Eur**  
Vidutinė rinkos vertė: **5850 Eur**  
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2004-11-02**  
Kadastro duomenų nustatymo data: **1994-03-02**  
Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė: **F**  
Skačiuojamosios šiluminės energijos sąnaudos pastatui (jo daliai) šildyti: **485.14 kWh/m2/m.**

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

## 4. Nuosavybė:

4.1. **Nuosavybės teisė**  
Savininkas: **Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, a.k. 121215587**  
Daiktas: **patalpa Nr. 5597-1008-5015:0001, aprašyta p. 2.1.**  
Įregistravimo pagrindas: **2005-12-23 Steigėjo įsakymas Nr. 3 - 587**  
Įrašas galioja: **Nuo 2006-02-10**

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

## 6. Kitos daiktinės teisės : įrašų nėra

## 7. Juridiniai faktai: įrašų nėra

## 8. Žymos:

8.1.

**Naudojama universaliosioms pašto paslaugoms teikti  
Akcinė bendrovė Lietuvos paštas, a.k. 121215587**

**Daiktas: patalpa Nr. 5597-1008-5015:0001, aprašyta p. 2.1.**

**Įregistravimo pagrindas: 2006-01-30 Įsakymas Nr. 3 - 34**

**Įrašas galioja: Nuo 2006-02-10**

**9. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra**

**10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:**

10.1.

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

**Daiktas: patalpa Nr. 5597-1008-5015:0001, aprašyta p. 2.1.**

**Įregistravimo pagrindas: 2019-07-29 Statybos produkcijos sertifikavimo centro  
pranešimas Nr. AD-0163-00728/0**

**Įrašas galioja: Nuo 2019-07-29**

**Terminas: Nuo 2019-07-26 iki 2029-07-26**

**11. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra**

**12. Kita informacija: įrašų nėra**

**13. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra**

Dokumentą atspausdino

AIDA INDZELĖ

Atstas	Kvartalas	Stypas

Inv. Nr. 4818

LIETUVOS RESPUBLIKA  
 KLAIPĖDOS TERITORINIS VALSTYBINIS  
 INVENTORIZAVIMO, PROJEKTAVIMO IR PASLAUGŲ  
 BIURAS

PAŠTO  
 Laido, giriažė, namo techninės apsaikos  
 (PAPRA 1-3) B Y L A

ENDRIKAVO APYL.

Esančio KLAIPĖDOS RAJ. mieste JUDRĖNŲ K. g. vėje Nr. MOKYKLOS

Fondas LMONIU. ORGANIZACIJŲ

Savininkas KLAIPĖDOS RAJONO PAŠTAS

M. Lietuva. PAŠTAS

Tėsinis registracijos Nr. 3799

Pagrindinei inventoriizuota 1978 m. 12 mėn. 02 d.

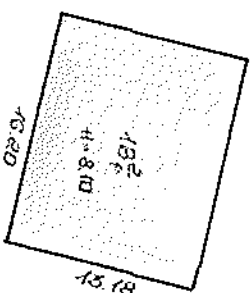
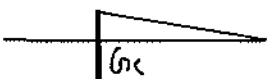


# DOKUMENTŲ SĄRAŠAS

Pusl. Nr.	PAVADINIMAS	199 vnt.	197 vnt.	195 vnt.
	Schema			
	Zemės sklypas			
	Aukšto planas			
	Forma			
	Viso			

## SITUACIJOS PLANAS

MOKYKLOS G-VĖ



KLUPĖDOS RAG. ENDRIOVAO AP. JUODENT. KM. 14

SP

Mikalauskienė 95 03 02

Vaišinskienė 95 03 02

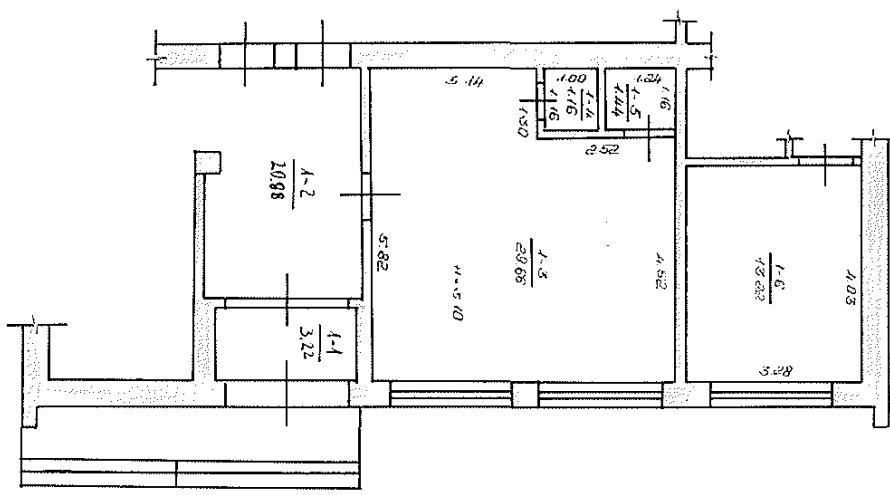
500

92

42

07

PĪRMAS AUKŠTĀS



KLAIPEĀS RAJ., ENDOŠKAVA AP. CIEMDĒNU KĀ  
 NĒMĒKĀLĒS 4  
 18.2  
 MIKALAUŠKENE 95 03 02  
 VALMUNSKENE 95 03 02  
 : 100  
 92 42 07

Republika \_\_\_\_\_

Forma Tl-93 KU

Rajons \_\_\_\_\_

Inventoris Nr. \_\_\_\_\_

# Asmens nuosavybės fondas

gyvenamo namo-bute techninis pasas

Adresas \_\_\_\_\_

*Medininkas raj. Elniūnų ap. Juchelėių km. 12*

Registravimo data	Savininko pavardė, v. t. vardas, gimimo data ir valdymo pagrindas	Parašas
-------------------	---	---------

98.12.14

*VI, "Lietuvos paštas"*

Priėmimo perdavimo akta

*182-4548 m. b. p. (pat. 1-3)*

patv. 1996 m. 01 mėn. 11 d.  
1995.09.20 uždavinys Nr. 1251  
Priėmimo perdavimo akta  
patv. 1998 m. 12 mėn. 09 d.

## ZINIOS APIE BUTĄ

182	Raidė	0-3/10	Patogumai						
1971	Stat. metal								
1	Aukštias								
1-8 1-4 1-5 1-6	Buto Nr.								
1-6									
YRA	vanden- tiekis								
YRA	kanali- zacija								
YRA	centr. šild.								
1	karštas vanduo								
1	dujos								
1	elektr. viryklė								
40.48	apšild. plotas m²								

# PATALPU EKSPLOATACIJA

19~~95~~<sup>96</sup> m. 03 men. 02 d.

Sudare: 1000

Tikrino