

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. 117987 VAT_2024 SSO KLAI | 2024 m. gegužės 27 d. | KLAIPĖDA

Pastatas - Sandėlis

Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1

OBER  **HAUS**
NEKILNOJAMASIS TURTAS

TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA

Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitos Nr. 117987 VAT_2024 SSO KLAI

Vertinimo užsakovas	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, įm. k. 188773688. Buveinė: Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Vertinimo atvejis	Kai to pageidauja užsakovas. Šis vertinimo atvejis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-iaame punkte.
Vertinimo tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas. Turtas vertinamas kitais tikslais (informacijos apie rinkos vertę pateikimui), kurie apibrėžiami Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502), 8.6 punkte. Ši ataskaita skirta tik užsakovui .
Turto apžiūrėjimo data	2024 m. gegužės 27 d.
Vertės nustatymo data	2024 m. gegužės 27 d.
Ataskaitos surašymo data	2024 m. birželio 3 d.
Vertinamas turtas (turto pavadinimas)	Pastatas - Sandėlis
Vertinamo turto adresas (buvimo vieta)	Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1
Vertinamo turto savininkas	Klaipėdos rajono savivaldybės taryba, įm. k. 188660726
Vertinamo turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė

PAGRINDINIAI TURTO IDENTIFIKACINIAI DUOMENYS

Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Paskirtis	Žymėjimas plane	Statybos metai	Tūris
Pastatas - Sandėlis	5592-8000-3022	Pagalbinio ūkio	2I1p	1928 m.	405,00 m ³

VERTINIMO METODAI: Šioje vertinimo ataskaitoje buvo naudotas išlaidų metodas. Turto vertė buvo nustatyta remiantis skaičiavimais atliktais išlaidų metodu.

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto **rinkos vertė** 2024 m. gegužės 27 d. yra **15 500 Eur (penkiolika tūkstančių penki šimtai eurų)**.

Turto vertinimas atliktas ir ši ataskaita paruošta **uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto** vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Geležinio Vilko g. 18A, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras); įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo Nr. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).

Vertintojas: Silvija Šotikienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000484, išduotas 2023-10-03

Asmuo, turintis teisę veikti uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: Ona Vansavičienė (arba generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo, įrašant vardą ir pavardę)

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta įgalioto asmens elektroniniu parašu

TURINYS

	TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAŽYMA.....	2
1.	TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI	4
2.	VERTINIMO PRIELAIIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS.....	5
3.	VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA	6
4.	VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	7
5.	RINKOS KONJUNKTŪRA.....	10
6.	TURTO VERTĖS NUSTATYMAS	14
7.	IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS IR ATASKAITOS GALIOJIMAS BEI TAIKYMO APRIBOJIMAI	19

PRIEDAI

I PRIEDAS. Vertinamo turto buvimo vieta

II PRIEDAS. Vertinamo turto nuotraukos

III PRIEDAS. Nekilnojamojo turto registro duomenys

IV PRIEDAS. Techninė užduotis

V PRIEDAS. Turto apžiūros aktas

1. TEISINIAI, METODOLOGINIAI IR INFORMACINIAI ŠALTINIAI

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

- Teisiniai ir metodologiniai šaltiniai:
 - Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139).
 - Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymas Nr. 1K-159 "Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (Žin., 2012, Nr. 50-2502);
 - 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);
 - Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengti ir patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai (paskelbti 2021-07-31 dieną);
 - Europos vertintojų asociacijos grupės parengti ir patvirtinti Europos vertinimo standartai (EVS 2020);
 - Europos Sąjungos Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (BDAR);
 - Kiti teisės aktai, kiek jie neprieštaruja aukščiau išvardintiems dokumentams.

Vertintojai patvirtina, kad ši vertinimo ataskaita parengta ir visiškai atitinka aukščiau išvardintų dokumentų reikalavimus.

- Turto apžiūros metu surinkti duomenys, įskaitant apžiūros dieną vertintojo atliktas nuotraukas.
- Vertinimo užsakovo ir turto savininkų pateikta informacija apie nekilnojamąjį turtą:
 - Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo kopija;
 - žodinė informacija suteikta apžiūros metu vertinamame objekte;
 - kt.
- Valstybės įmonės Registrų centro medžiaga:
 - nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašai;
 - kadastro žemėlapiai;
 - NT sandorių kainų paieška;
 - žemės ir statinių vidutinių rinkos verčių paieška ir Bendri Lietuvos teritorijos verčių žemėlapiai.
- Uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamojo turto duomenų bazės apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą Lietuvoje.
- Interaktyvūs žemėlapiai:
 - www.maps.lt [žiūrėta 2024-05-27];
 - www.registrucentras.lt [žiūrėta 2024-05-27].
- Reikšmingi vertinimui dokumentai ir informacija, kurių buvo prašyta ir kurie nebuvo pateikti vertintojui: **Pastato kadastrinių matavimų byla**

2. VERTINIMO PRIELAIDOS, SĄLYGOS IR APLINKYBĖS

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 yra prieinamas atviroje rinkoje.
- Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytai vertei.
- Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepaminėtomis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y. kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei.
- Turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y. jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei.
- Užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nebuvo supažindintas su jokia tyrimų medžiaga, informuojančia apie teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nebuvo įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.
- Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 4-ame skyriuje.
- Vertintojai neatliko detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato kokių nors paslėptų faktorių buvimą, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei.
- Vertintojai pažymi, kad užsakovo pateiktą informaciją laiko pakankama bei patikima šiam vertinimui atlikti. Tačiau vertintojai neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas ar tikrumas turėjo įtakos vertės nustatymui.
- Vertintojai vadovavosi VĮ Registrų centro tvarkomame nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir atskirai netyrė vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.
- 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.
- Vertintojai neturi duomenų apie sklypą (jo dalį), kuris būtų priskirtas vertinamam pastatui, nes nėra suformuotas žemės sklypas. Todėl šis turto vertinimas atliekamas su esmine prielaida, kad šioje ataskaitoje vertinamo turto savininkui bei esamiems ir galimiems patalpų nuomininkams/pirkėjams bei klientams nėra jokių teisinių kliūčių disponuoti vertinamu pastatu.
- Vertintojams nebuvo pateikta kadastrinių matavimų byla, vertinimas atliekamas remiantis VĮ Registrų centro išrašė esančiais duomenimis, su prielaida, kad vertinamo pastato suplanavimas (įskaitant priestatus) nepakeistas.

3. VERTINAMO TURTO JURIDINĖ CHARAKTERISTIKA

Vertinamas nekilnojamas turtas yra vienas turtinis vienetas (Pastatas - Sandėlis).

Vertinamo turto juridiniai ir identifikaciniai duomenys yra nustatyti remiantis informacija, esančia nekilnojamojo turto registro duomenų bazės IŠRAŠE, 2024-05-22 registro Nr.: 50/125637 (toliau „Išrašas“). Šis Išrašas yra pateikiamas ataskaitos III priede.

Žemiau, 3.1 lentelėje, yra pateikiami vertinamo objekto pagrindiniai juridiniai – identifikaciniai duomenys bei kita svarbi juridinė informacija, galinti turėti įtakos turto vertinimui.

3.2 lentelė. Vertinamo pastato pagrindiniai juridiniai - identifikaciniai duomenys

Adresas	Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1				
Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Paskirtis	Žymėjimas plane	Statybos metai	Tūris
Pastatas - Sandėlis	5592-8000-3022	Pagalbinio ūkio	2I1p	1928 m.	405,00 m ³
Turto savininkas	Klaipėdos rajono savivaldybės taryba, įm. k. 188660726				
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė				
Įregistravimo pagrindas	1998-09-21 Perdavimo - priėmimo aktas.				
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra				
Juridiniai faktai	Įrašų nėra				
Žymos	Įrašų nėra				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra				
Kita svarbi juridinė informacija	-				

Komentaras dėl teritorijų planavimo: vertinamas turtas yra išsidėstęs vertinimo dienai galiojančio Klaipėdos rajono bendrojo plano funkcinėje zonoje „Vidutinio užstatymo intensyvumo zona“. Vertintojų nuomone, pagal vertinimo dieną galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, nėra jokių juridinių kliūčių eksploatuoti vertinamą turtą pagal jo esamą paskirtį.

4. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS

4.1. VERTINAMO TURTO VIETA

Vertinamas nekilnojamas turtas yra adresu Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1.

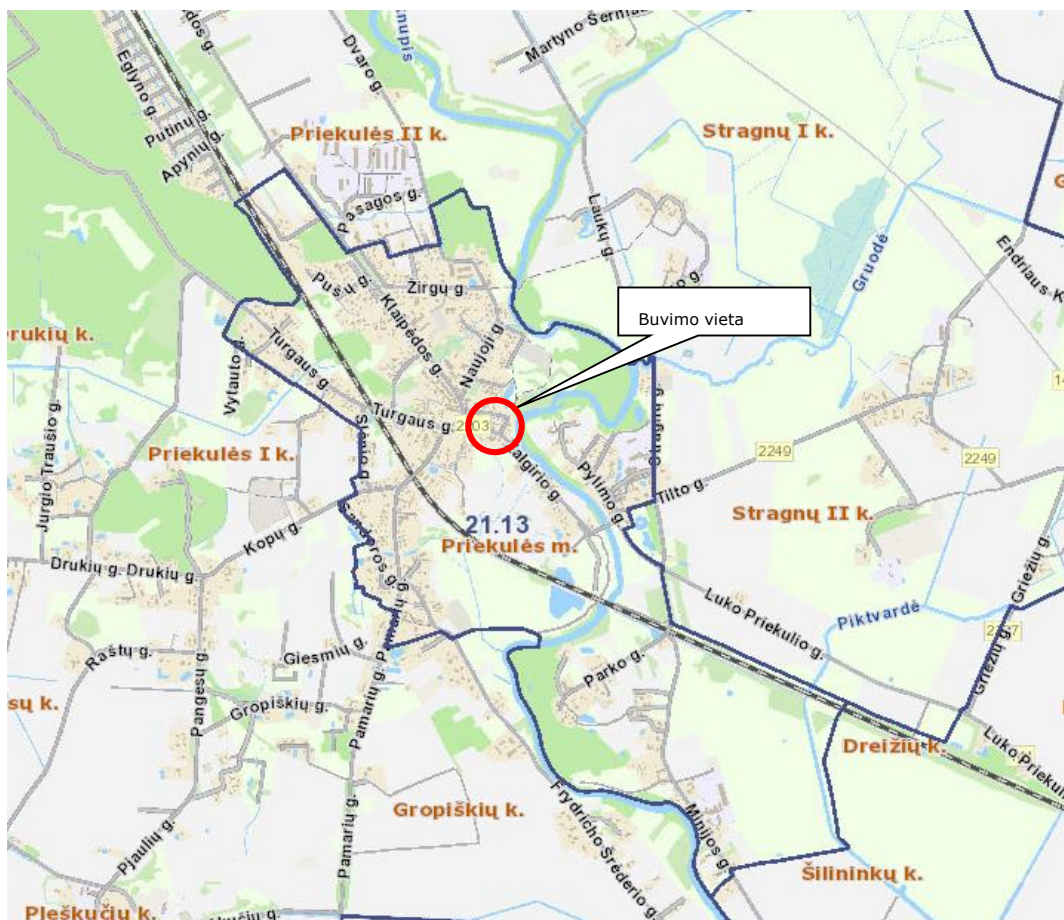
4.1.1. VIETOVĖS APRAŠYMAS

Klaipėdos rajono savivaldybė tai administracinis-teritorinis vienetas vakarų Lietuvoje, išsidėstęs į rytus nuo Klaipėdos miesto, prie Kuršių marių ir Baltijos jūros. Administracinis centras – Gargždai (priešingai nei kiti Lietuvos rajonai, šio rajono pavadinimas nesutampa su jo centru). Plotas 1336 km² (2% Lietuvos ploto).

Klaipėdos rajonas suskirstytas į 11 seniūnijų (Agluonėnų, Dauparų-Kvietinių, Dvilų, Endriejavo, Gargždų, Judrėnų, Kretingalės, Priekulės, Sendvario, Veiviržėnų, Vėžaičių), yra 2 miestai (Gargždai ir Priekulė), 7 miesteliai (Dovilai, Endriejavas, Judrėnai, Kretingalė, Plikiai, Veiviržėnai ir Vėžaičiai) ir apie 300 kaimų.

Priekulė (vok. *Prekultn*) – miestas Klaipėdos rajone, 20 km į pietus nuo Klaipėdos, prie Minijos upės. Per Priekulę iki 2013 metų ėjo kelias Nr. 141 (Kaunas–Jurbarkas–Šilutė–Klaipėda). Šis kelias 2013 metais nukreiptas į rytus nuo Priekulės pastačius aplinkkelį. Aplinkkelis tęsiasi nuo Dituvos iki kelio į Agluonėnus. Taip pat nuo Priekulės veda kelias į Kintus. Mieste stovi Šv. Antano Paduviečio bažnyčia (nuo 1938 m.), Priekulės evangelikų liuteronų bažnyčia, yra I. Simonaitytės vidurinė mokykla, Priekulės specialioji mokykla, biblioteka (nuo 1950 m.), paštas, hipodromas „Vingio parkas“ (vyksta jojimo varžybos). Vingio parke stovi gamtos paminklas – Priekulės ažuolas (1,5 m storio ir 25 m aukščio). Priekulės mieste vyrauja pamario kraštui būdinga architektūra, nedidelio aukštumo daugiabučiai, individualūs gyvenamieji namai. Šalia miesto yra keli nedideli priemiesčiai (Priekulės I k., Priekulės II k., Gropiškių, Pangesų k.).

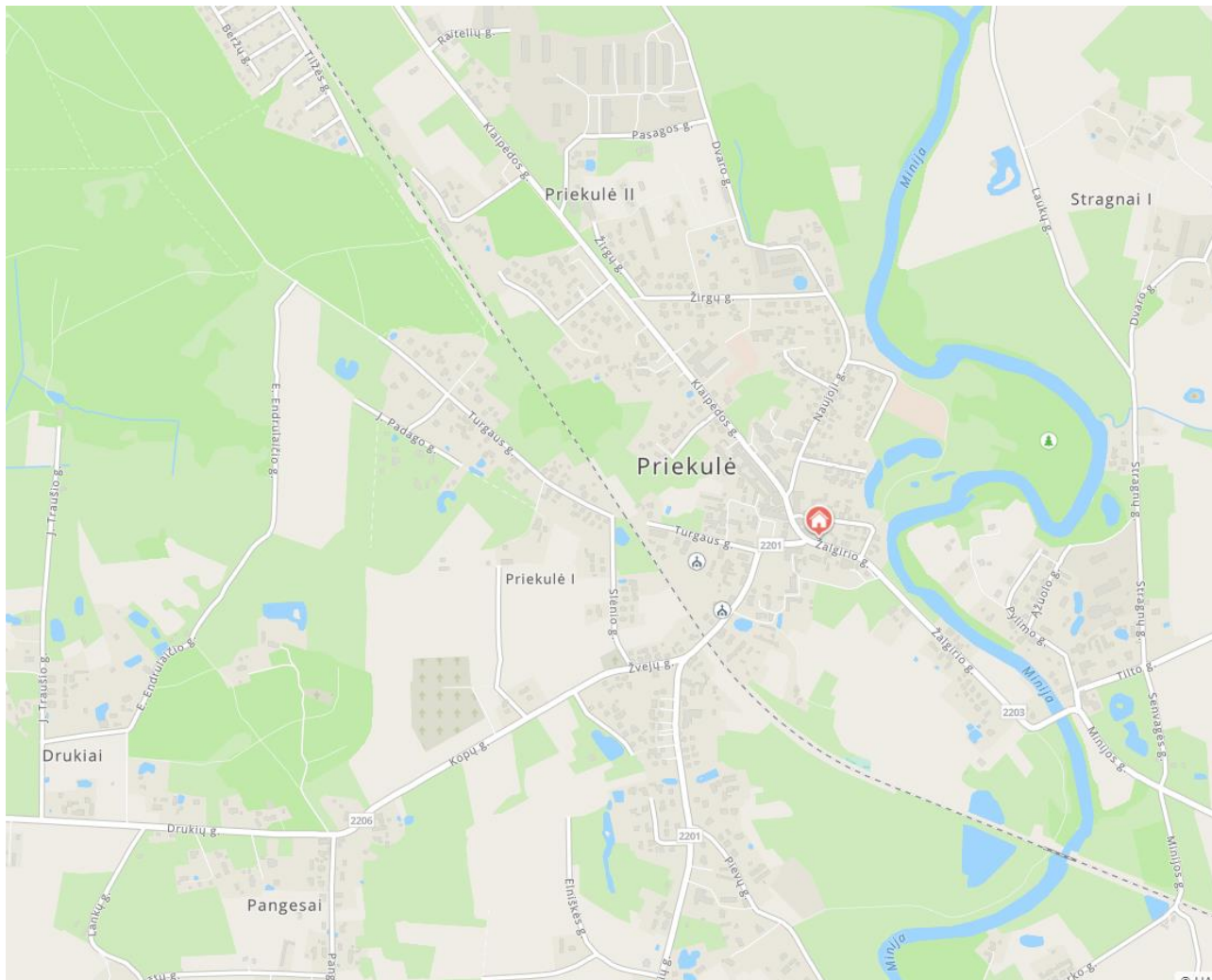
Vertinamas objektas yra Klaipėdos rajono verčių zonoje **21.13.** (žr. 4.1 pav.)



4.1 paveikslas. Verčių zona 21.13. Zonos ribos pažymėtos pilka spalva. Informacijos šaltinis: https://www.regia.lt/map/klaipedos_r?lang=0

4.1.2. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETOS APRAŠYMAS

Vertinamas objektas yra Priekulės mieste, prie pagrindinės miesto gatvės (žr. 4.2 pav.). Artimoje aplinkoje yra gyvenamasis namas. Vietovėje dominuoja gyvenamieji ir komerciniai objektai (ties pagrindine gatve). Vietovėje išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, asfaltuoti privažiavimo keliai, įrengti šaligatviai, gatvių apšvietimas. Susisiekimas su kitais miesto rajonais individualiu ir visuomeniniu transportu, geras.



4. 2 paveikslas. Interaktyvus žemėlapis.

Prieiga per internetą: https://regia.lt/map/klaipedos_r?lang=0 (žiūrėta 2024-05-27)

4.1.3 IŠVADA DĖL VERTINAMO OBJEKTO BUVIMO VIETOS

Vertintojų nuomone, vertinamo objekto buvimo vieta yra patraukli gyvenamuoju požiūriu. Vertinamas objektas yra Priekulės miesto centrinėje dalyje. Išvystyta inžinerinė ir socialinė infrastruktūra, geras susisiekimas su aplinkiniais rajonais – tai pagrindiniai veiksniai, suteikiantys vertinamo turto buvimo vietai patrauklumo NT rinkos požiūriu.

4.2. TURTO APRAŠYMAS

4.1 lentelė. Vertinamo pastato aprašymas

Adresas	Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1				
Turto pavadinimas	Unikalus Nr.	Paskirtis	Žymėjimas plane	Statybos metai	Tūris
Pastatas - Sandėlis	5592-8000-3022	Pagalbinio ūkio	2I1p	1928 m.	405,00 m ³
Pastatų sudedamųjų dalių aprašymas	Pamatai – akmenbetonis; sienos – plytos; stogas – šlaitinis; stogo danga – čerpės.				
Kitų svarbių pastato elementų aprašymas	Langai – medinių rėmų, stiklo blokeliai. Išorinės durys – medinės, mediniai vartai.				
Esama inžinerinė įranga pastate	Elektra.				
Įranga, kurios vertė įtraukta į vertinamų pastatų vertę	Nėra.				
Papildoma informacija apie butą sudarančius elementus	Nėra				
Išvada dėl patalpų apdailos ir inžinerinės įrangos būklės	Vidutinė, atitinkanti pastato eksploatavimo laiką				
Maksimalus ir geriausias turto panaudojimas	Pagalbinio ūkio paskirčiai.				
Kita informacija	Vertintojai neturi duomenų apie sklypą (jo dalį), kuris būtų priskirtas vertinamiems pastatams, nes nėra suformuotas žemės sklypas. <i>Vertintojams nebuvo pateikta kadastrinių matavimų byla, daroma prielaida, kad vertinamo pastato suplanavimas (įskaitant priestatus) nepakeistas.</i>				

4.2.2. TURTO KOMPLEKSIŠKUMAS

Vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą.

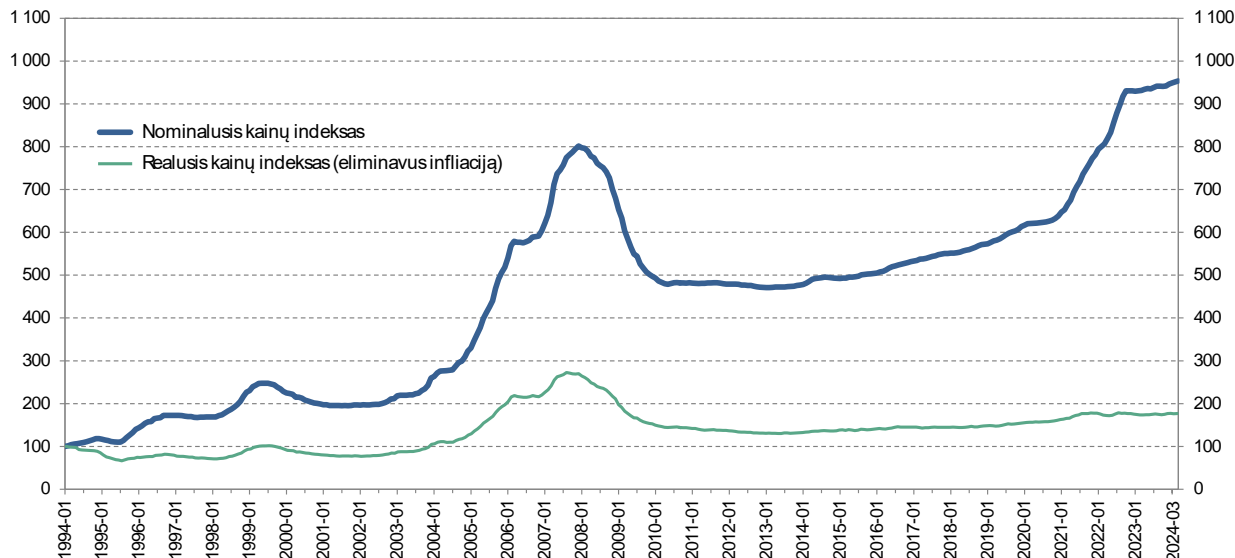
4.2.3. DUOMENŲ ŠALTINIAI

Šiame ataskaitos skyriuje buvo naudoti apžiūros metu surinkti duomenys, nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, 2024-05-22 registro Nr. 50/125637.

5. RINKOS KONJUNKTŪRA

5.1. 2024 M. KOVO MĖNESIO BŪSTO KAINŲ INDEKSAS

„OBER-HAUS“ LIETUVOS BUTŲ KAINŲ INDEKSAS (OHBI)
(1994-01 = 100)

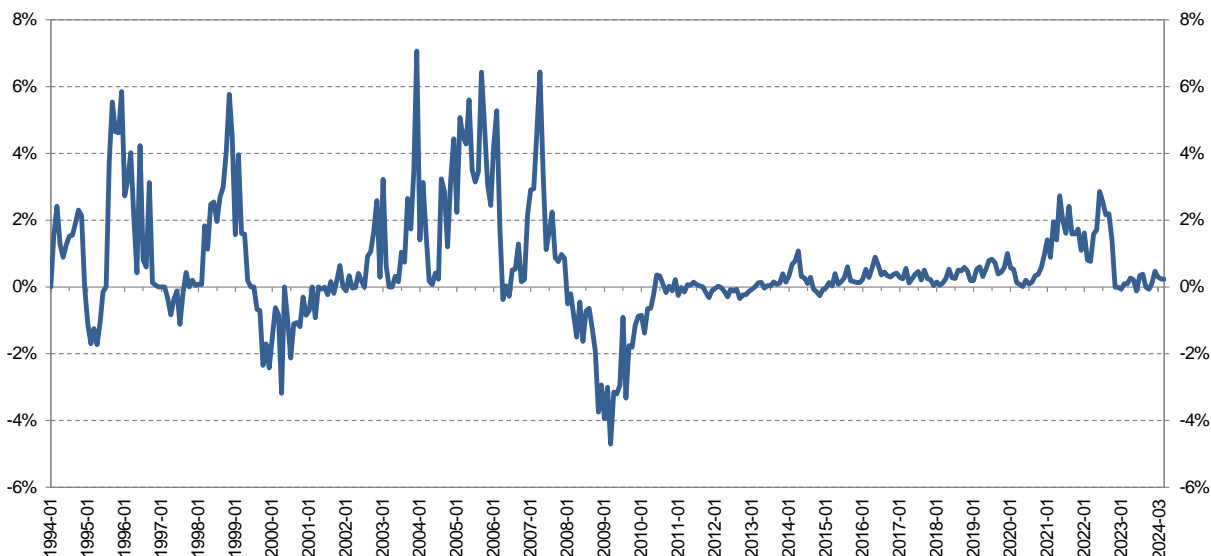


„Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indekso (OHBI), fiksuojančio butų kainų pokyčius penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje), 2024 metų kovo mėnesio reikšmė paaugo 0,2%. Bendras butų kainų lygis Lietuvos didmiesčiuose per pastaruosius 12 mėnesių augo 2,4% (2024 metų vasarį metinis augimas siekė 2,2%).

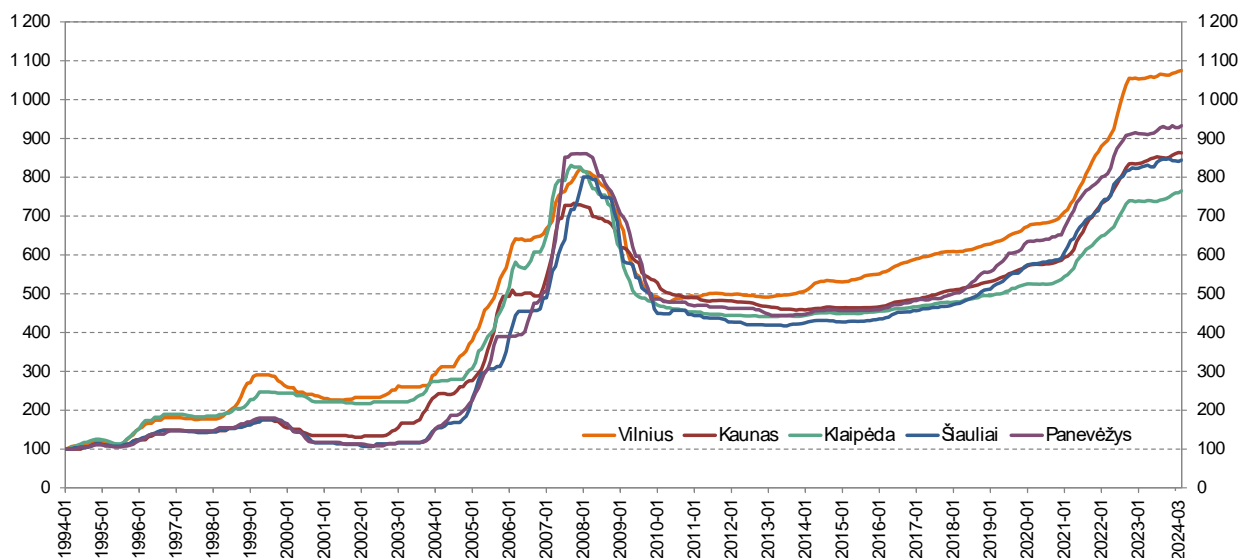
2024 metų kovo mėnesį Vilniuje, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje butų pardavimo kainos atitinkamai augo 0,2%, 0,7%, 0,4% ir 0,5%, vidutinė kvadratinio metro kaina sudarė 2.593 (+4 Eur/m²), 1.662 (+11 Eur/m²), 1.100 Eur (+5 Eur/m²) ir 1.081 Eur (+6 Eur/m²). Tuo tarpu Kaune kovo mėnesį užfiksuotas 0,1% butų kainų sumažėjimas ir vidutinė kvadratinio metro kaina sudarė 1.749 Eur (-2 Eur/m²).

Per metus (2024 metų kovo mėnesį, palyginti su 2023 metų kovo mėnesiu) butų kainos augo visuose šalies didmiesčiuose: Vilniuje – 1,9%, Kaune – 2,7%, Klaipėdoje – 3,8%, Šiauliuose – 1,9% ir Panevėžyje – 2,3%.

MĖNESINIAI LIETUVOS BUTŲ KAINŲ POKYČIAI (PAGAL OHBI)



LIETUVOS DIDMIESČIŲ BUTŲ KAINŲ INDEKSAI (OHBI)



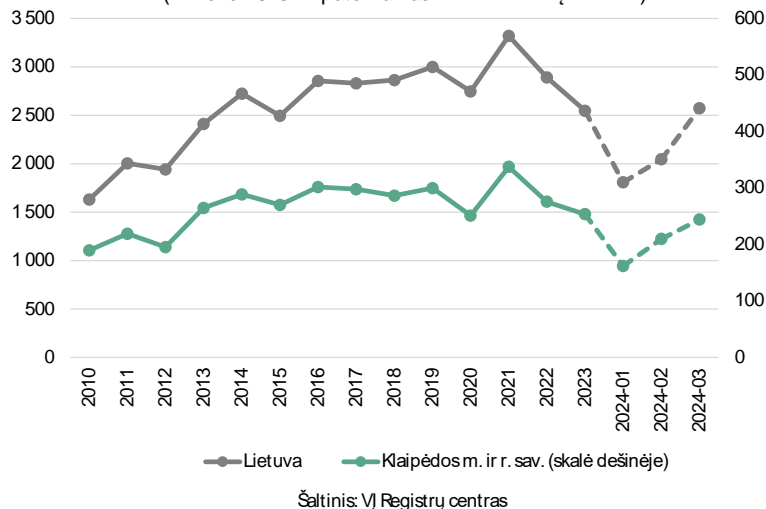
Nepaisant šalies būsto rinkoje ir toliau fiksuojamo bendro aktyvumo mažėjimo, būsto pardavimo kainos šalies didmiesčiuose rodo atsparumą ir net sugeba toliau po truputį kopti aukštyn. VĮ Registrų centro duomenimis, 2024 metų pirmąjį ketvirtį, palyginti su 2023 metų pirmuoju ketvirčiu, Lietuvoje tiek butų, tiek ir namų įsigyta 13% mažiau. Senesnės statybos butų per tą patį laikotarpį įsigyta beveik 5% mažiau, tuo metu naujesnės statybos butų įsigijimų šalyje įregistruota 40% mažiau. 2023 metais pradėjusios mažėti naujo būsto statybų apimtys lemia tai, kad šiemet įregistruojama pastebimai mažiau butų sandorių naujos statybos projektuose. Taip pat tai lemia ir didesnę bendrą būsto rinkos aktyvumo nuosmukį.

Kad butų pardavimo kainos pastaruoju metu iš esmės išlieka stabilios ar net sugeba paaugti, gerai iliustruoja didžiausio ir tarp pirkėjų populiariausio būsto segmento kainų dinamika šalies didmiesčiuose. „Ober-Haus“ skaičiavimais (remiantis įregistruotais butų pirkimo-pardavimo sandoriais), 2024 metų pirmąjį ketvirtį 2 kambarių butų, esančių senos statybos daugiabučiuose tipiniuose Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose, kvadratinio metro pardavimo kainos mediana sudarė 1.939 Eur/kv. m arba 1,9% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2023 metais. Tuo pačiu laikotarpiu Kaune tokių butų kvadratinio metro pardavimo kainos mediana siekė 1.416 Eur/kv. m (1,7% daugiau nei 2023 metų pirmąjį ketvirtį), o Klaipėdoje – 1.316 Eur/kv. m (7,4% daugiau nei 2023 metų pirmąjį ketvirtį).

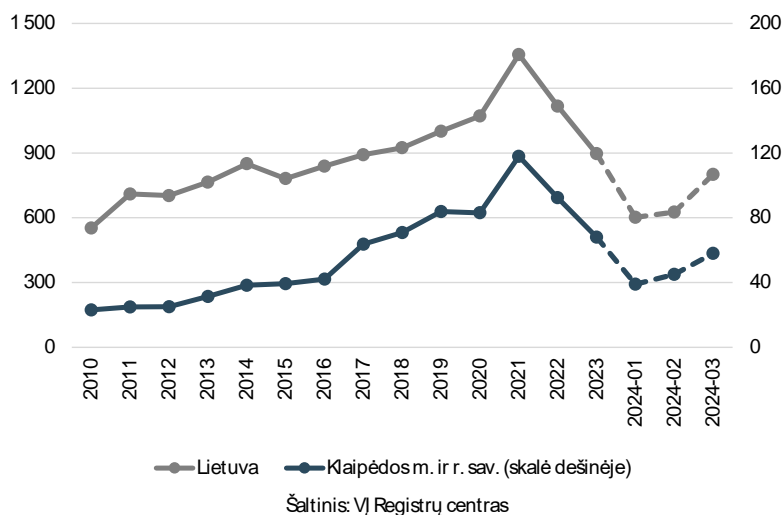
Tai rodo, kad nepaisant nekilnojamojo turto rinkoje tebevyraujančių iš esmės neigiamų nuotaikų, būsto pardavėjai sugeba atlaikyti potencialių pirkėjų spaudimą ir esminių pardavimo kainos korekcijų nedaro. Iki šiol stebime, kad dalis būsto pardavėjų bando prisitaikyti prie lėtesnio rinkos tempo ir pakoreguoja per daug optimistinius savo lūkesčius. Tačiau tie pardavėjai, kurių objektai parduodami už rinkos kainą, anksčiau ar vėliau sulaukia savo pirkėjų. Būtent pardavėjų ramybė ir galimybė ilgiau laukti būsto pirkėjų ir lemia tai, kad bendras būsto kainų pokytis šalies didmiesčiuose ir toliau išlieka nors ir su nedideliu, bet su pliuso ženklu.

5.2. PIRKIMO SANDORIŲ SKAIČIUS IR KAINOS. KOVAS. KLAIPĖDA

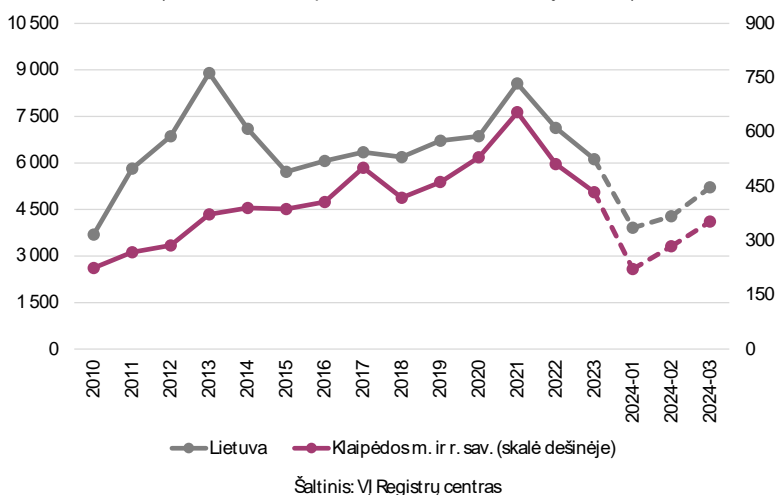
BUTŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



NAMŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



ŽEMĖS SKLYPŲ SANDORIŲ SKAIČIUS PER MĖNESĮ
(už 2010-2023 m. pateikiamas 12-os mėnesių vidurkis)



5.1 lentelė. 2024 m. kovo mėn. butų kainos Klaipėdoje

Butų kainos (Eur/m ²)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
KLAIPĖDA								
Centras, Senamiestis, prestižiniai rajonai								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2 350	• 3 200 ↗	2 200	• 3 100 ↗	2 150	• 3 100	2 100 ↗	3 100 •
senos statybos namuose renovuoti butai	1 740	• 2 800	1 650	• 2 900	1 600	• 3 100	1 550	• 3 100 •
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1 370	• 2 050	1 300	• 1 950	1 240	• 1 900	1 200	• 1 850 •
Gyvenamieji rajonai								
naujos statybos butai (dalinė apdaila)	2 000	• 2 700 ↗	1 900 ↗	2 550 ↗	1 800	• 2 450	1 700	• 2 350 ↗
senos statybos namuose renovuoti butai	1 240	• 1 800	1 200	• 1 740 ↗	1 120	• 1 600 ↘	1 100	• 1 520 •
senos statybos namuose nerenovuoti butai	1 020	• 1 320 ↗	980 ↘	1 230 ↗	960	• 1 180 ↗	870	• 1 120 •

5.2 lentelė. 2024 m. kovo mėn. namų kainos Klaipėdoje

Individualių ir sublokuotų namų kainos (~100-200 m ² , Eur)	naujos statybos (dalinė apdaila)		senos statybos (įrengti)	
	nuo	iki	nuo	iki
KLAIPĖDA				
Centras ir prestižiniai rajonai	220 000	• 460 000	210 000	• 470 000 •
Gyvenamieji rajonai	170 000	• 330 000 ↗	145 000	• 300 000 •
Priemiesčio rajonai	135 000	• 210 000	115 000	• 195 000 •

5.3 lentelė. 2024 m. kovo mėn. būsto nuomos kainos Klaipėdoje

Individualių namų ir butų nuomos kainos (Eur/mėn.)	1 kambario		2 kambarių		3 kambarių		4 ir daugiau kamb.		indiv. namai	
	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki	nuo	iki
KLAIPĖDA										
Centras, prestižiniai rajonai	320	• 520	• 410	• 730	• 530	• 950	• 670	• 1 200	• 1 100	• 2 200 •
Gyvenamieji rajonai	270	↗ 400	• 330	• 590	• 430	↗ 700	• 510	• 800	• 750	• 1 400 •

Duomenų šaltinis: 5-asis skyrius yra parengtas remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento duomenų sukaupta informacija.

6. TURTO VERTĖS NUSTATYMAS

6.1. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI IR METODAI

Remiantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais teisiniais aktais, turto arba verslo vertė nustatoma:

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

Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

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

Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Remiantis galiojančia Turto ir verslo vertinimo metodika, Lietuvos Respublikoje yra taikomi šie turto vertinimo metodai arba jų deriniai:

- lyginamasis metodas;
- išlaidų (kaštų) metodas;
- pajamų metodas;
- aukščiau išvardintų metodų deriniai.

Aukščiau išvardinti metodai gali turėti kelis skirtingus metodų taikymo būdus.

6.2. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS

Atsižvelgiant į vertinimo atvejį ir tikslą, šioje ataskaitoje nustatomų verčių pagrindas yra **rinkos vertė**.

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

6.3. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS

Vertintojai pažymi, kad šis turto vertinimas pradėtas gavus vertinimo užsakovo prašymą nustatyti turto vertę ir UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas sudarius su užsakovu sudarius rašytinę vertinimo sutartį, atitinkančią Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus reikalavimus.

Su užsakovu sudaryta techninė užduotis, kurioje su vertinimo užsakovu yra suderinta darbo apimtis (kaip to reikalauja TVS 101 standartas).

Vertintojai patvirtina, kad nustatė vertinamo turto egzistavimo faktą:

- profesionaliai apžiūrėjo vertinamą turtą, prieš tai gavę turto vertinimo užsakovo raštišką 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 (šis Užsakovo patvirtinimas yra pridedamas šios ataskaitos prieduose);

- 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 ir verslo vertinimo metodikos reikalavimus. Turto fotonuotraukos pateikiamos ataskaitos prieduose.

Vertinamas turtas buvo apžiūrėtas iš išorės ir iš vidaus. Vertintojai pažymi, kad turto apžiūros apimtis buvo pakankama turto būklei įvertinti, atlikti turto aprašymą ir nustatyti objektyvią turto vertę.

Vertinamą turtą apžiūrėjo vertintoja Silvija Šotikienė.

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

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

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

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

Vertintojai vertindami naudojo informaciją, kuri jam buvo pateikta ir (arba) vertintojams bei viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

Surinktų ir naudotų duomenų šaltiniai yra pateikiami šios ataskaitos skyriuje „Teisiniai, metodologiniai ir informaciniai šaltiniai“.

Remdamiesi aukščiau atliktais veiksmais ir jų rezultatais, vertintojai atliko visus būtinus skaičiavimus, nustatė turto vertę ir surašė šią ataskaitą.

6.4. VERTINIMO METODŲ PARINKIMAS

Nustatant vertinamo turto, esančio Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1, **rinkos vertę**, tikslingiausia yra naudoti **išlaidų metodą**.

Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Kadangi vertinamas turtas – tai rinkoje retai atskirai parduodamas nekilnojamas turtas: pagalbinio ūkio paskirties pastatų/patalpų sandorių per paskutinius 36 mėnesių užfiksuota Klaipėdos rajone, bet jie dauguma atveju parduodami kartu su gyvenamosios paskirties objektais (butais, namais), turimi duomenys apie parduotų objektų savybes, nepakankami ar nežinomi (nenurodytas bendras, įsigytas plotas, neišskirta pagalbinio ūkio pastato vertė, t.y. nurodyta vertė tik komplekse parduoto objekto (buto ar namo su priklausiniu)), jų savybės neatitinka/mažai atitinka vertinamo turto savybes (statybos metai, plotas, tūris, būklė), o vertintojams šių savybių skirtumus nustatyti sudėtinga dėl duomenų apie įvykusius sandorius trūkumo, todėl šio metodo taikymas yra netinkamas.

Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė. 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 statybos darbų vertė laikoma turto rinkos verte. Kadangi lyginamuoju metodu vertinamo turto vertę nustatyti įmanoma, tačiau įvykusių sandorių, kurie atitiktų vertinamo objekto savybes yra nepakankamai, kad objektyviai nustatyti vertę, todėl **išlaidų (kaštų) metodo taikymas nustatant vertinamo turto rinkos vertę yra tinkamas.**

Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas. Kadangi vertinamas turtas – pagalbinio ūkio paskirties objektas – nėra tipinis pajamas nešantis turtas ir investiciniais tikslais yra įsigyjamas labai retai. Atsižvelgiant į maksimalų ir geriausią vertinamo turto panaudojimą (pagalbinio ūkio paskirtis) ir potencialių turto pirkėjų ratą (galutiniai vartotojai įsigyjantys turtą savo poreikiams tenkinti,

t.y. kaip pagalbinio ūkio pastatą), pajamų metodu atlikti skaičiavimai netiksliai atspindės vertinamo turto vertę atviroje rinkoje.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, vertintojų nuomone išlaidų (kaštų) metodų taikymas yra visiškai pakankamas ir pagrįstas.

6.5. TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS

6.5.1. VERTINAMO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODU

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.

Bendroji išlaidų (kaštų) metodu nustatyta vertinamo objekto vertė yra:

$$TV = SS - NV,$$

kur: TV - vertinamo turto vertė,
SS – vertinamo objekto sukūrimo sąnaudos,
NV - vertinamo objekto nuvertėjimas.

Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

Vertinamas turtas, kurio vertė nustatoma turto sukūrimo skaičiavimo modeliu, ištiriamas, suskaidomas į elementus, kuriems sukurti, pagaminti, įrengti ar pastatyti (sumontuoti) yra nustatyta rinkos kaštų duomenų bazė, t.y. apimties (matavimo) vienetai bei šiems vienetais sukurti, pagaminti, įrengti ar pastatyti (sumontuoti) nustatytos tiesioginės išlaidos (medžiagos, darbo jėga, mechanizmai ir kita), pridėtinės išlaidos (transportavimo, projektavimo ar kitos išlaidos). Šis būdas vertinant šiuo vertinimo atveju yra neįmanomas, kadangi vertintojams nebuvo pateikti suskaidyti objekto konstrukciniai elementai, darbų kiekiai, panaudotos medžiagos, jų žymėjimas.

Vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelio atveju turto vertintojas skaičiuoja kaštus (sąnaudas) kiek kainuotų turto vertinimo metu esamomis rinkos kainomis sukurti, pagaminti, įrengti arba pastatyti (sumontuoti) ekvivalentinio naudingumo objektą (lyginant su vertinamu objektu) iš vertinimo metu rinkoje naudojamų medžiagų, pagal vertinimo meto rinkai aktualius standartus, dizainą, kokybę.

Nustatant vertinamo pastato sukūrimo sąnaudas, naudosime vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelį.

Vertinimo užsakovas nepateikė vertintojams dokumentų, pagrindžiančių atliktų darbų apimtį ir sunaudotų statybos medžiagų kiekį (lokalinės sąmatos, atliktų darbų aktų su rangovais, sąskaitų – faktūrų), todėl vertintojai, atlikus rinkos analizę, rėmėsi Registrų centro atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynu (NTK 2024).

Vadovaujantis Registrų centro Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų kainyno NTK 2024 lentelės 2024-2.7.1. duomenimis, vertinamas pastatas (405 kub. m tūrio) patenka į kategoriją iki 500 kub. m, todėl jo atkūrimo sąnaudos sudaro 127,82 Eur/kub.m. Apskaičiuotoms atkūrimo sąnaudoms kainų indeksu pataisos nebuvo daromos, kadangi turto atkūrimo sąnaudos buvo skaičiuojamos remiantis 2024 metų duomenimis.

6.1 lentelė. Sukūrimo kaštų nustatymas

Pavadinimas	Statybos metai	Pastato tūris, m3	1 m3 sukūrimo sąnaudos, Eur	Sukūrimo sąnaudos, Eur
Pastatas-Sandėlis	1928	405,00	127,82	51767

Turto nuvertėjimo nustatymas

Skaičiuojant turto vertę išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuotoms turto sukūrimo sąnaudoms nuvertėjimas skaičiuojamas tokiu eiliškumu: pirmiausia įvertinamas turto fizinis nuvertėjimas, toliau įvertinamas turto funkcinis nuvertėjimas ir tuomet turto ekonominis nuvertėjimas.

Vertinamo turto nuvertėjimas nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

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

Šiuo vertinimo atveju turto nuvertėjimas nustatomas suskaidymo skaičiavimo modelių, kuris leidžia įvertinti turto nuvertėjimą visais trimis aspektais (t.y. išskaidyti turto nuvertėjimą į atskirus į atskirus komponentus: fizinį, funkcinį ir ekonominį nuvertėjimus). Turto nuvertėjimai TVS žodynyje apibrėžiami taip:

1. *Fizinis nuvertėjimas.* Bet koks turto naudingumo sumažėjimas dėl turto ar jo elementų fizinio nusidėvėjimo dėl jo amžiaus ir naudojimo.
2. *Funkcinis nuvertėjimas.* Bet koks naudingumo praradimas dėl nepakankamo vertinamo turto efektyvumo (pasenusios jo konstrukcijos, savybės ar technologijos) palyginus su jį pakeičiančiu turto.
3. *Išorinis arba ekonominis nuvertėjimas.* Bet koks naudingumo praradimas dėl ekonominių ar vietovės veiksnių, kurie tiesiogiai nepriklauso nuo turto. Ši nuvertėjimo forma gali būti laikina ar nuolatinė.

Vertinamam pastatui buvo nustatytas tik fizinis nuvertėjimas.

Vertinamo pastato fizinis nusidėvėjimas įregistruotas registrų centre yra 70 proc. (žr. III priede pateiktame išrašė)

6.3 lentelė. Nuvertėjimo nustatymas.

Nuvertėjimo rūšis	Nuvertėjimo dydis, proc.
Fizinis nuvertėjimas	70 %
Funkcinis nuvertėjimas	0 %
Ekonominis nuvertėjimas	0 %

Vertinamo pastato atkuriamosios vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu pateiktas 6.3 lentelėje.

6.3 lentelė. Vertinamo turto atkuriamosios vertės nustatymas išlaidų (kaštų) metodu.

Pavadinimas	Statybos metai	Pastato tūris, m3	1 m3 sukūrimo sąnaudos, Eur	Sukūrimo sąnaudos, Eur	Fizinis nuvertėjimas (nusidėvėjimas), %	Atkuriamoji vertė po nuvertėjimo, Eur	Funkcinis nuvertėjimas, %	Atkuriamoji vertė po nuvertėjimo, Eur	Ekonominis nuvertėjimas, %	Atkuriamoji vertė po nuvertėjimo, Eur	Patikslinta turto vertė, Eur
Pastatas-Sandėlis	1928	405,00	127,82	51767	70%	15530	0%	15530	0%	15530	15500

IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS IŠLAIDŲ METODU

Vertinamo turto, esančio Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1, rinkos vertė, nustatyta išlaidų metodu, **2024 m. gegužės 27 d.** yra **15 500 Eur (penkiolika tūkstančių penki šimtai eurų).**

6.6. KOMENTARAS DĖL PVM MOKESČIO

Pažymime, kad šioje ataskaitoje vertinamo turto rinkos vertė buvo paremta naudojant **išlaidų metodą**, kuriame turto vertės skaičiavimai buvo atliekami naudojant valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainyną. Vertintojai pažymi, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų skaičiavimuose yra įvertintos visos ekonomiškai pagrįstos statinių statybos, projektavimo ir inžinerinių paslaugų tiesioginės ir netiesioginės išlaidos, taip pat pridėtinės vertės mokestis, todėl vertintojų nuomone, šiuo metodu nustatytoje turto vertėje PVM turėtų būti įskaičiuotas. Todėl manome, kad vykdant tokio turto pirkimo / pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį derėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.

7. IŠVADOS DĖL TURTO VERTĖS IR ATASKAITOS GALIOJIMAS BEI TAIKymo APRIBOJIMAI

- Ši ataskaita yra atlikta **2021 m. lapkričio 15 d.** paslaugų sutarties **Pirkimo Nr. 567774** (toliau – Sutartis) pagrindu ir yra Užsakovo nuosavybė.
- Remiantis tarp uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto ir Užsakovo sudaryta Sutartimi, visos autorinės teisės priklauso uždarojai akcinei bendrovei „OBER-HAUS“ nekilnojamam turtui. Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, atliktas tik **užsakovui**. Todėl visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo.
- Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.
- Šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprivalo dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Pageidaujant, kad šios ataskaitos autoriai stotų prieš teismą ar kitą teisingumo instanciją procese, susijusiame su šiuo turto vertinimu, turi būti sudarytas išankstinis susitarimas kiekvieną kartą numatantis papildomą atlyginimą ir pakankamai laiko pasiruošimui.
- Nustačius vertinimo klaidas arba netikslumus ataskaitoje, vertintojai įsipareigoja nedelsiant pranešti apie tai užsakovui ir ištaisyti klaidas Turto ir verslo vertinimo metodikoje numatyta tvarka.
- Vertintojų 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, o taip pat ir vertinamo turto vertę, pasikeitimą.
- Iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės nėra eliminuoti (atimti) jokie mokesčiai ir/ar pardavimo išlaidos (PVM mokestis, pelno ar pajamų mokesčiai, tarpininkavimo, notarinės išlaidos). Pažymime, kad vykdant vertinamo turto pirkimo pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas) PVM mokestį reikėtų atimti iš šioje ataskaitoje nustatytos turto vertės.
- Kilus klausimų dėl šio turto įvertinimo ar pageidaujant papildomos informacijos prašome kreiptis į šią ataskaitą pasirašiusius turto vertintojus.

GALUTINĖ IŠVADA DĖL TURTO RINKOS VERTĖS

Vertinamo turto, esančio Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1, **rinkos vertė** vertės nustatymo dieną, t. y. **2024 m. gegužės 27 d., yra 15 500 Eur (penkiolika tūkstančių penki šimtai eurų).**

Vertintojas pažymi, kad tarp užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar kitų asmenų nėra iškilusio ginčo dėl turto vertės nustatymo.

Uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas

Ataskaita surašyta: 2024 m. gegužės 31 d.

Vertintojas: Silvija Šotikienė

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. 000484, išduotas 2023-10-03

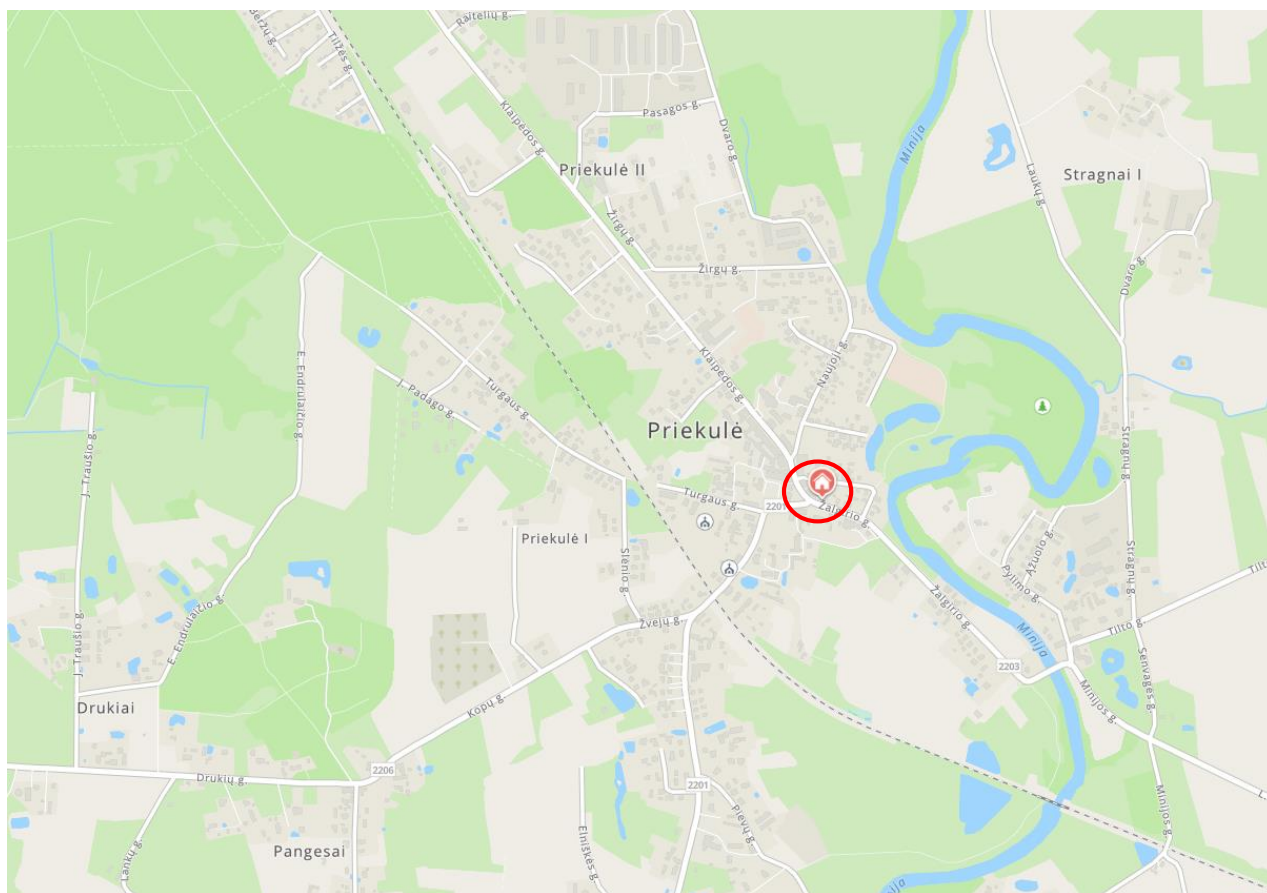
**Asmuo, turintis teisę veikti uždarnosios akcinės bendrovės
„OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: Ona Vansavičienė**
(arba generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo, įrašant vardą ir pavardę)

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta
vertintojo elektroniniu parašu

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta įgalioto
asmens elektroniniu parašu

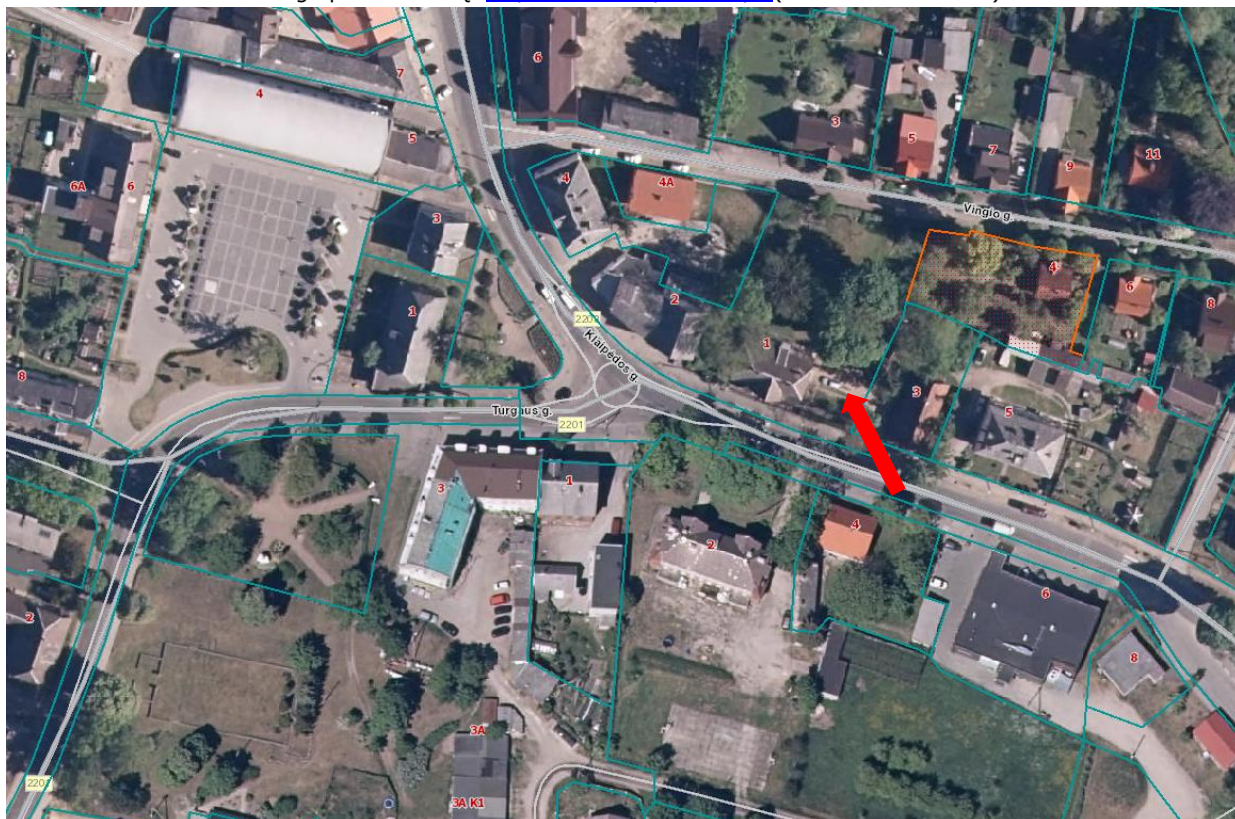
Tai yra paskutinis šios ataskaitos puslapis neskaitant toliau pateikiamų priedų.

I PRIEDAS. VERTINAMO TURTO BUVIMO VIETA



Interaktyvus žemėlapis.

Prieiga per internetą: <http://www.maps.lt/map/> (žiūrėta 2024-05-27)



Interaktyvus Klaipėdos rajono žemėlapis.

Prieiga per internetą: https://regia.lt/map/klaipeidos_r?lang=0 (žiūrėta 2024-05-27)

II PRIEDAS. VERTINAMO TURTO NUOTRAUKOS

Vertinamo pastato 2I1p ir aplinkos fragmentai



Vertinamo pastato 2I1p ir aplinkos fragmentai



Vertinamo pastato 2I1p ir aplinkos fragmentai



Vertinamo pastato 2I1p vidaus patalpų fragmentai



Vertinamo pastato 2I1p vidaus patalpų fragmentai



III PRIEDAS. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENYS

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2024-05-22 16:24:00

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **50/125637**
Registro tipas: **Statiniai**
Sudarymo data: **1993-10-06**
Adresas: **Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Pastatas - Gyvenamasis namas

Unikalus daikto numeris: **5592-8000-3010**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)**
Žymėjimas plane: **1A1p**
Statybos pradžios metai: **1928**
Statybos pabaigos metai: **1928**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Krosninis šildymas**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Stogo danga: **Keramika**
Aukštų skaičius: **1**
Bendras plotas: **313.50 kv. m**
Naudingas plotas: **217.66 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **188.40 kv. m**
Rūšių (pusrūšių) plotas: **23.59 kv. m**
Tūris: **1302 kub. m**
Užstatytas plotas: **210.00 kv. m**
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **8**
Kambarių skaičius: **10**
Koordinatė X: **6160944.65**
Koordinatė Y: **330996.65**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2014-11-26**

2.2.

Pastatas - Sandėlis

Unikalus daikto numeris: **5592-8000-3022**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Pagalbinio ūkio**
Žymėjimas plane: **2I1p**
Statybos pradžios metai: **1928**
Statybos pabaigos metai: **1928**
Statinio kategorija: **Neypatingasis**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Nėra**
Vandentiekis: **Nėra**
Nuotekų šalinimas: **Nėra**
Sienos: **Plytos**
Aukštų skaičius: **1**
Tūris: **405 kub. m**
Užstatytas plotas: **99.00 kv. m**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **23342 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **7002 Eur**
Vidutinė rinkos vertė: **1751 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2001-08-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1993-10-16**

2.3.

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

Aprašymas / pastabos: **(šulinys, atliekų duobė, tvora, kiemo aikštelė)**
Unikalus daikto numeris: **5592-8000-3030**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kiti inžineriniai statiniai**
Statybos pradžios metai: **1928**
Statybos pabaigos metai: **1975**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **5009 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **70 %**
Atkuriamoji vertė: **1503 Eur**

Vidutinė rinkos vertė: **376 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2001-08-16**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1993-10-16**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.1.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **Klaipėdos rajono savivaldybės taryba, a.k. 188660726**

Daiktas: **pastatas Nr. 5592-8000-3022, aprašytas p. 2.2.**

kiti statiniai Nr. 5592-8000-3030, aprašyti p. 2.3.

Įregistravimo pagrindas: **1998-09-21 Perdavimo - priėmimo aktas**

Įrašas galioja: **Nuo 2001-08-27**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas (sudaryta jungtinės veiklos sutartis)

Daiktas: **pastatas Nr. 5592-8000-3010, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-11-18 Jungtinės veiklos (partnerystės) sutartis**

Įrašas galioja: **Nuo 2014-12-15**

7.2.

Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje)

Daiktas: **pastatas Nr. 5592-8000-3010, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2009-01-10 Aktas Nr. KLR-RM-13**

Aprašymas: **2011-11-21, Kultūros paveldo departamento pranešimas Nr. 11-25, nekilnojamojo daikto kodas- 33624**

Įrašas galioja: **Nuo 2011-11-24**

8. Žymos: įrašų nėra

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

10.1.

Kadastro duomenų tikslinimas (daikto registravimas)

Daiktas: **pastatas Nr. 5592-8000-3010, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2014-11-26 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 2015-01-13 Deklaracija apie statybos užbaigimą / paskirties pakeitimą Nr. 1**

2015-11-20 Pažyma apie naujai suformuotų nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpos (-ų)) galimybę naudoti pagal paskirtį Nr. TS-18(17.1.27)-14

Aprašymas: **Pastato kadastro duomenys 2014-11-26 patikslinti, atsižvelgiant į butų Nr. 6; 7; 8; (unikalus Nr.: 5592-8000-3010:0004; 4400-0550-3008:3720; 4400-3136-9947:1724) kadastro duomenų pasikeitimus.**

Įrašas galioja: **Nuo 2016-01-21**

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra

12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

TECHNINĖ UŽDUOTIS

PRIEDAS Nr. 1 PRIE VERTINIMO PASLAUGŲ SUTARTIES

2024 m. gegužės 27 d.

Vertintojas	<p>Šis turto vertinimas atliekamas uždarojos akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto vardu. Juridinio asmens kodas 111645042, buveinės adresas Geležinio Vilko g. 18A, Vilnius, Lietuvos Respublika, duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras); Įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą pažymėjimo nr. 000112. Pažymėjimas išduotas 2012 m. rugpjūčio 1 d., remiantis Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymu (2012 m. liepos 31 d. Nr. B1-38).</p> <p>Asmenys atliekantys vertinimą ir surašantys ataskaitą: atestuota nekilnojamojo turto vertintoja Silvija Šotikienė, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000484 išduotas 2023 m. spalio 3 d. audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie LR Ministerijos.</p> <p>Patvirtiname, kad įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą. Todėl šiuo atveju įmonė ir ją atstovaujantys vertintojai veikia kaip nepriklausomas turto vertintojas (išorės turto vertintojas).</p> <p>Patvirtiname, kad vertintojai (tiek įmonė, tiek asmenys – ataskaitos autoriai) neturi jokių esamų ir potencialių interesų konfliktų dėl šio vertinimo, nėra susiję kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinimo objektu, neturi interesų į turtą ar turto dalį, nėra susiję su vertinimą užsakiusia šalimi. Taip pat patvirtiname, kad tiek uždaroji bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek ataskaitą surašantys ir pasirašantys vertintojai nėra apriboti Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 18 ir 19 straipsniuose aprašytų veiksmų.</p> <p>Patvirtiname, kad vertintojas, pasirašantis šią ataskaitą turi pakankamą kompetenciją ir kvalifikaciją vertinimui atlikti. Jeigu vertintojui, vertinimo eigoje paaiškės, kad jam prireiks kreiptis reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, vertintojas informuos užsakovą ir raštu nurodys tokios pagalbos pobūdį ir pasitikėjimo ja mastą.</p>
Užsakovas	Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, įm. k. 188773688. Buvėnė: Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai. Duomenys apie įmonę kaupiami ir laikomi Juridinių asmenų registre (registro tvarkytojas Valstybės įmonė Registrų centras).
Kiti numatomi ataskaitos vartotojai	Ši ataskaita yra konfidencialus dokumentas, skirtas pateikti tik užsakovui .
Vertinimo atvejis ir tikslai	Vertinimo atvejis: kai to pageidauja užsakovas , t.y. atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) 4-o straipsnio 3-ią punktą. Turtas vertinamas kitais tikslais (informacijos apie rinkos vertę pateikimui), kurie apibrėžiami Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502), 8.6 punkte. Ši ataskaita skirta tik užsakovui .
Vertinamas objektas ir jo buvimo vieta (adresas), vertinamo turto individualūs požymiai	Pastatas - Sandėlis (unikalus Nr.: 5592-8000-3022) adresu Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1.
Vertinamos teisės į turtą	Nuosavybės teisės
Vertinamo turto (teisių į turtą) savininkai	Aukščiau aprašytų teisių į turtą, kurios yra vertinamos, savininkas: Klaipėdos rajono savivaldybės taryba, įm. k. 188660726.
Kitos teisės į turtą, turinčios įtakos numatomoms vertinti teisėms	Nėra kitų teisių, darančių įtaką vertinamoms teisėms.
Turto priklausiniai vertinami kartu su turtu	<p>Vertintojai prie nekilnojamojo turto objekto priklausinių (fixtures), kurie yra vertinami kartu su vertinamu turtu (į juos vertintojas žvelgia kaip į sudedamąją vertinamo nekilnojamojo turto dalį, kuri turėtų būti perleista su vertinamu turtu vykdant šio turto pirkimo-pardavimo / įkeitimo sandorį), priskiria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elektros instaliacija; • Vartai ir durys;
Turto kompleksiskumas	Vertintojo nuomone, vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą
Vertės nustatymo pagrindas	<p>Vertės nustatymo pagrindas – rinkos vertė. Rinkos vertė vertinimo ataskaitoje bus suprantama taip, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), t.y., turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.</p> <p>Vertė nustatoma ir pateikiama ataskaitoje – eurais.</p>

Turto vertės nustatymo data ir vertinimo atlikimo terminai

Numatoma turto vertės nustatymo data: **2024 m. gegužės 27 d.** Turto vertės nustatymo data gali keistis, jei turto vertintojui nebus sudarytos sąlygos profesionaliai apžiūrėti turtą šią dieną. Tokiu atveju turto vertės nustatymo data bus laikoma turto apžiūros diena (data).
Vertinimo ataskaita turi būti parengta vėliausiai per **10 darbo dienų** nuo visų vertinimui reikalingų dokumentų pateikimo ir turto apžiūros.

Tyrimo apimtis

Tyrimų apimtys ribojimai:

Atsižvelgiant į galiojančius Turto ir verslo metodikos reikalavimus, vertintojas nustatydamas turto vertę lyginamuoju metodu surenka ir turto vertės skaičiavimuose naudoja tik per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas. Teisės į nekilnojamąjį turtą ir kitos susijusios teisės yra nustatomos remiantis VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užregistruotais nuosavybės teisės ir prievolės patvirtinančiais faktais ir vertintojai atskirai netiria vertinamo nekilnojamojo turto nuosavybės teisių.

Vertintojai atliks vertinamo turto apžiūrą tiek iš išorės, tiek ir iš vidaus. Tačiau vertintojai neatlieka detalaus vertinamo turto konstruktyvinių elementų tyrimo. Vertintojai nenumato ir neatsakingi dėl kokių nors paslėptų faktorių buvimo, kurie gali turėti įtakos vertinamo objekto konstrukcijų būklei.

Vertinamo objekto plotai yra nustatomi remiantis užsakovo pateiktose kadastrinių matavimų byloje ir VĮ Registrų centro tvarkomame Nekilnojamojo turto registre užfiksuotais duomenimis. Vertintojai atskirai netiria ar pateikti matavimai ir plotai yra teisingi.

Vertinimas atliekamas remiantis prielaida, kad vertinamas turtas visais esminiais atžvilgiais tenkina visus reikalavimus, t.y., jis yra pastatytas ir eksploatuojamas pagal visus LR įstatymų keliamus reikalavimus, įskaitant atitikimą galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, žemės paskirtį, statybos ir suplanavimo reikalavimus, priešgaisrinės saugos ir sveikatos apsaugos reikalavimus, norminius reikalavimus ir reglamentus, nuostatus ir kodeksus, taikomus valstybės bei savivaldybės valdžios instancijų, turinčių jurisdikciją vertinamo turto atžvilgiu. Vertinamas turtas privalo tenkinti visus aukščiau išvardintus reikalavimus. Jei jis jų netenkina, tai gali turėti įtakos vertinamo turto vertei. Vertintojai neturi galimybių patikrinti grunto bei pastatų (statinių) pamatų būklės, todėl šis tyrimas nėra atliekamas, o vertinimas atliekamas prielaida, kad tiek gruntas, tiek pamatai yra tinkami turto eksploatavimui pagal jo paskirtį.

Vertintojai atlieka vertinimą su prielaida, kad užterštumo veiksniai neegzistuoja arba jų nukenksminimo darbų kaštai įtakos vertei neturi. Vertintojas nežino ar bus supažindintas su tyrimų medžiaga, informuojančia apie asbesto ir/ar kitų teršalų ar kenksmingų medžiagų buvimą, be to vertintojas nėra įpareigotas domėtis vertinamo turto bei aplinkinių valdų buvusi ar esamu naudojimu, siekiant nustatyti, ar dėl to jie nebuvo užteršti, todėl remiamasi tvirtinimu, kad minėti faktoriai neegzistavo ir neegzistuoja. Jeigu vėliau paaiškės, jog vertinamo objekto ribose ar kaimyniniuose sklypuose egzistuoja tarša, arba turtas naudojamas (numatomas naudoti) veiklai, dėl kurios ši tarša gali atsirasti, tuomet nustatytoji objekto vertė gali sumažėti.

Vertintojai patvirtina, kad jų atliekamo tyrimo apimtis, nepaisant aukščiau pateiktų ribojimų, bus pakankama tam, kad Vertintojai atliktų patikimą ir pagrįstą turto vertės nustatymą ir surašytų turto vertinimo ataskaitą.

Informacijos, kuria numatyta remtis, pobūdis ir šaltinis

Vertintojas remiasi šia užsakovo pateikiama technine, projektine ir kita dokumentacija, aktualia turto vertinimui: Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu.

Vertintojai pažymi, kad neatsako už užsakovo pateiktų duomenų netikslumą, paslėptus defektus ir nustatytą turto vertę, jei pateiktų duomenų tikslumas turėjo įtakos vertės nustatymui.

Informacija, kuria numatyta remtis, tačiau kurios Užsakovas neturi galimybės pateikti

Kadastrinių matavimų byla.

Pastato (jo dalies) energinio naudingumo klasė

Pastatui energinio naudingumo sertifikavimas yra neprivalomas.

Prielaidos ir specialiosios prielaidos

Turto vertinimas yra atliekamas remiantis žemiau išvardintomis prielaidomis ir sąlygomis:

Turtas yra prieinamas atviroje rinkoje.

Turto atžvilgiu nėra jokių turtinių įsipareigojimų (įsiskolinimų už komunalinius patarnavimus ir pan.), kurie galėtų turėti įtakos vertinamo turto ar jo dalies nustatytajai vertei.

Turtas nėra įkeistas ar areštuotas, į jį nėra nukreipti jokie trečiųjų asmenų reikalavimai ir jis nėra suvaržytas jokiais ataskaitoje nepamintomis trečiųjų asmenų teisėmis, t.y., kad nevyksta, neturi vykti ir negresia joks teisminis procesas, tyrimas ar aiškinimasis, galintis turėti įtakos vertinamam turtui ar jo savininkų teisėms į jį, taip pat ir neigiamos įtakos vertinamo turto vertei.

Vertinamas turtas susideda tiek iš aukščiau paminėtų nekilnojamojo turto objektų, tiek iš šių objektų priklausinių, užtikrinančių vertinamo turto funkcionavimą, kurie yra aprašyti šios ataskaitos 4-ame skyriuje, 4.1 lentelėje.

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

	<p>sprendimų, kurie gali atsirasti po datos, kuri šioje ataskaitoje įvardinta kaip vertės nustatymo data.</p> <p>Vertintojai neturi duomenų apie sklypą (jo dalį), kuris būtų priskirtas vertinamam pastatui, nes nėra suformuotas žemės sklypas. Todėl šis turto vertinimas bus atliekamas su esmine prielaida, kad šioje ataskaitoje vertinamo turto savininkui bei esamiems ir galimiems patalpų nuomininkams/pirkėjams bei klientams nėra jokių teisinių kliūčių disponuoti vertinamu pastatu. Su vertinimo metu atliekamų tyrimų apimtimi susijusios prielaidos yra pateikiamos šios techninės užduoties dalyje „Tyrimo apimtis“.</p>
Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai	<p>Visa vertinimo ataskaita, tiek jos dalis ar nuoroda į ją negali būti skelbiama ar cituojama jokiame viešame dokumente, rašte ar pareiškime ar kitu būdu viešinama be uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto raštiško patvirtinimo.</p> <p>Tiek uždaroji akcinė bendrovė „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, tiek šią ataskaitą pasirašę vertintojai neprisiima atsakomybės, jeigu ši ataskaita bus naudojama kitais tikslais, nei šioje ataskaitoje ir/ar Sutartyje nurodyti vertinimo atvejai ir tikslai.</p>
Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS	Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) reikalavimais. Vertintojai vadovaujasi 2021-07-31 dieną paskelbtais Tarptautiniais vertinimo standartais.
Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal EVS	Turto vertinimas bus atliekamas ir ataskaita bus surašyta remiantis Europos vertinimo standartų (EVS) reikalavimais. Vertinimo dieną galiojo 2020 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai (9-asis leidimas).
Patvirtinimas, kad vertinimas bus laikantis BDAR reikalavimų	Turto vertinimo ataskaita bus atlikta ir saugoma uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas archyve laikantis visų aktualių Europos Sąjungos Bendrojo duomenų apsaugos reglamento (BDAR) reikalavimų.
Ataskaitos aprašymas	Užsakovui yra pateikiama turto vertinimo ataskaita, kurios apimtys ir turinys yra reglamentuojami Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139) ir su juo susijusių teisinių aktų.
Kainos sumokamos už turto vertinimo ataskaitą sudarymo principai	Turto vertinimo ataskaitos parengimo kaina yra nustatoma šalių susitarimu, remiantis turto vertintojo (UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamo turto) kainoraščiu. Vertintojas pažymi, kad teiks vertinimo paslaugas nepriklausomai nuo atlyginimo už vertinimo paslaugas dydžio. Tikslią vertinimo ataskaitos parengimo kainą žr. Vertinimo paslaugų sutarties, kurios priedas yra ši Techninė užduotis, punkte 4.1. Ši kaina yra galutinė ir apima visas Vertintojo išlaidas, susijusias su šios Ataskaitos parengimu.
Vertinimo metodas (taikymo būdas)	Išlaidų metodas

Vertintojas: Silvija Šotikienė
Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. 000484, išduotas 2023-10-03

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta vertintojo elektroniniu parašu

Užsakovas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, įm. k. 188773688

Asmuo, turintis teisę veikti uždarosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas vardu: Ona Vansavičienė
(arba generalinio direktoriaus įgaliotas asmuo, įrašant vardą ir pavardę)

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta įgalioto asmens elektroniniu parašu

Turto ir verslo vertinimo metodikos priedas
(Apžiūros akto forma)

Pastatas - Sandėlis

(vertinamo objekto pavadinimas)

APŽIŪROS AKTAS

2024 m. gegužės 27 d.
(data)

Nr. 117987 VAT_2024 SSO KLAI

Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., S.Daukanto g. 3
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta	Klaipėdos r. sav., Priekulė, Žalgirio g. 1
2. Apžiūros data	2024 m. gegužės 27 d.
3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas	9 val. 30 min.
4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą), jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste	Vertinamo objekto vietos (gretimybių) nurodoma vertinimo ataskaitos tekste, žr. ataskaitos 4 skyrių.
5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu	Pastato būklė vidutinė.
6. Ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros (pažymėti)	TAIP <input checked="" type="checkbox"/> X NE <input type="checkbox"/>
7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys)	7.1. Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, įm. k. 188773688, (kontaktiniai duomenys: Tel.: +370 46 471930)

Ši vertinimo ataskaita yra pasirašyta
vertintojo elektroniniu parašu

(parašas)

Silvija Šotikienė

(vertintojo vardas, pavardė)

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, įm. k.
188773688

(parašas)

(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas, pavardė)