

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMO ATASKAITA Nr. 25-0817

VERTINIMO UŽSAKOVAS: UAB "AUDATA", ĮM. K. 124199960

VERTINAMAS TURTAS: 1/48 ŽEMĖS SKLYPO DALIS IR 1/48 KIEMO AIKŠTELĖS DALIS

TURTO BUVIMO VIETA: PALANGA, VANAGUPĖS G. 18

VERTINIMO DATA: 2025 M. KOVO 3 D.

TURTO VERTINTOJAS: RENATAS GRICIUS

Ataskaitoje yra 28 lapai ir 14 lapų priedų, iš viso 42 lapai.

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

ATASKAITOS Nr. 25-0817 SANTRAUKA

Vertinimo užsakovas	UAB "Adata", Įm. k. 124199960
Vertinamas turtas	1/48 žemės sklypo dalis ir 1/48 kiemo aikštelės dalis
Vertinamo turto adresas	Palanga, Vanagupės g. 18
Turto apžiūros data	2025 m. kovo 3 d.
Vertės nustatymo data	2025 m. kovo 3 d.
Ataskaitos surašymo data	2025 m. kovo 6 d.
Vertinimo atvejis ir tikslas	Turto rinkos vertės nustatymas kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas.

Vertinamo turto individualūs požymiai ir kiti duomenys

Žemės sklypo individualūs požymiai ir kiti duomenys

Kadastrinis numeris	Unikalus numeris	Paskirtis	Naudojimo būdas	Sklypo plotas, ha
2501/0021:3 Palangos m. k.v.	2501-0021-0003	Kita	Gyvenamosios teritorijos	0,2000 ha
				Vertinama dalis
				1/48 dalis
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus			
Turto valdymo teisė	Nuosavybės teisė			
Savininkas (ai)	DONATAS ANDRIULIONIS, gim. 1977-11-20			
Įregistravimo pagrindas	2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524			
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra.			
Juridiniai faktai	Iškelta fizinio asmens bankroto byla; Areštas; Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė; Įsiteisėjęs teismo sprendimas (nutartis), turintis įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui			
Žymos	Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui; Įsiskolinimas už įsigytą turtą			

Kiemo aikštelės individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas / Paskirtis	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Registro Nr.	Statybos metai	Bendras plotas, kv.m
Kiemo aikštelė/ Kitos paskirties	4400-0968-9801	b	25/1674	2006-2007	1080,00 kv.m
Turto adresas	Palanga, Vanagupės g. 18				
Vertinama dalis	1/48 dalis				
Baigtumas / Būklė	100 proc.				
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Savininkas (ai)	DONATAS ANDRIULIONIS, gim. 1977-11-20				
Įregistravimo pagrindas	2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524				
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra.				
Juridiniai faktai	Iškelta fizinio asmens bankroto byla; Areštas; Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė; Įsiteisėjęs teismo sprendimas (nutartis), turintis įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui				
Žymos	Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui; Įsiskolinimas už įsigytą turtą				

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 – 1/48 žemės sklypo dalis ir 1/48 kiemo aikštelės dalis, esantys Palanga, Vanagupės g. 18, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2025 m. kovo 3 d.) yra:

2.500 Eur (du tūkstančiai penki šimtai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Registrų centre fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM, lyginamuoju metodu nustatytoje objekto vertėje PVM mokestis yra įskaičiuotas. Vykdamas tokio turto pirkimo-pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas), PVM mokestį reikėtų atimti iš šioje vertinimo ataskaitoje apskaičiuotos turto vertės.

Apskaičiuotoje objekto vertėje nėra įskaičiuotos kitos sandorio išlaidos.

Santraukos Nr. 25-0817 tęsinys:

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. Paskaičiuota 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 Vertintojas: Renatas Gričius (pasirašyta el.parašu)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000333, išduotas 2004 m. lapkričio 4 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Jūratė Bertašiūtė-Kučerova (pasirašyta el.parašu)

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

TURINYS

1. BENDROJI DALIS	4
1.2. DARBO APIMTIES APRAŠYMAS	5
1.3. TURTO VERTINTOJO IDENTIFIKAVIMAS IR STATUSAS	5
1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS	5
1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS	5
1.6. VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDAS	5
1.7. TYRIMO APIMTIS	5
1.8. TURTO APŽIŪROS IR VERTĖS NUSTATYMO DATA	6
1.9. TEISĖS AKTAI, METODINIAI ŠALTINIAI IR INFORMACIJA, KURIA NUMATYTA REMTIS, JOS POBŪDIS IR ŠALTINIAI	6
1.10. PATVIRTINIMAS, KAD VERTINIMAS BUVO ATLIKTAS PAGAL TARPTAUTINIUS VERTINIMO STANDARTUS, EUROPOS VERTINIMO STANDARTUS IR NEPAŽEIDŽIANT BDAR REIKALAVIMŲ	6
2. VERTINIMO PRIELAIIDOS IR YPATYBĖS	7
2.1. TURTO VERTINIMO SĄLYGOS IR SPECIALIOS PRIELAIIDOS	7
2.2. SPECIALIOS PRIELAIIDOS KAIP APIBRĖŽTA TVS	7
2.3. RIBOJANČIOS SĄLYGOS	8
2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI	8
3.1. RINKOS TENDENCIJOS IR BENDRO POBŪDŽIO KOMENTARAI, TURTO BUVIMO VIETOS EKONOMINĖ IR SOCIALINĖ APLINKA	9
PALANGOS BŪSTO RINKA	13
3.2. MAKSIMALUS IR GERIAUSIAS PANAUDOJIMAS	19
4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA	20
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS	20
5. TURTO VERTĖS NUSTATYMO PAGRINDIMAS	24
5.1. LIETUVOS RESPUBLIKOJE TAIKOMI TURTO VERTINIMO METODAI ARBA JŲ DERINIAI	24
5.2. VERTINIMO METODO AR METODŲ DERINIO PASIRINKIMAS	24
5.3. SVARBIAUSIEJI TURTO VERTĖS NUSTATYMO KRITERIJAI	25
5.4. TURTO VERTINIMAS LYGINAMUOJU METODU, SKAIČIAVIMAI, JŲ SEKA IR REZULTATAI	26
6. IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS	28
7. PRIEDAI	
TURTO APŽIŪROS AKTAS	
DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)	
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO CENTRINIO DUOMENŲ BANKO IŠRAŠAS	
KIEMO AIKŠTELĖS PLANAS	

1. BENDROJI DALIS

Šioje vertinimo ataskaitoje bendrosios sąvokos apibrėžiamos taip kaip nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Europos vertinimo standartuose (EVS 2025), Tarptautiniuose vertinimo standartuose (IVS 2025).

- **Turtas** – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.¹
- **Nekilnojamas turtas (nekilnojamas 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 nekilnojamoju pripažįsta įstatymai.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **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 patekimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.¹
- **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.¹
- **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.¹
- **Privalomasis turto arba verslo vertinimas** – turto arba verslo vertinimas, atliekamas Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius interesus.¹
- **Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas** – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.²
- **Parkingo paskirties pastatai** – skirti žmonių visaverčiam fiziniam bei dvasiniam poilsiui.
- **Turto priklausinys** – tai savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu.³
- **Garažų paskirties pastatai** – pastatai, skirti transporto priemonėms laikyti ir (ar) remontuoti: automobilių garažai, antžeminės automobilių saugyklos, elingai, geležinkelio vagonų depai, autobusų ir troleibusų garažai, orlaivių angarai, laivų ir aerostatų elingai ir panašiai);
- **Maksimalus ir geriausias panaudojimas** – yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai.⁴
- **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.

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

² Dėl LR vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo nr. 1049 „dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo, 2011 m. vasario 23 d. Nr. 234

³ LR CK, Daiktinė teisė, 4.19 str., Valstybės žinios, 2000 09 06, Nr. 74

⁴ Tarptautiniai vertinimo standartai (International Valuation Standards), 2025;

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 apimties 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

Vertintojas pareiškia, kad turto vertinimas yra atliktas ir ataskaita parengta UAB „Inreal“, į.k. 300576166, vardu. Buveinės adresas: Žalgirio g. 92, 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 Vertintojas Renatas Gričius, nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos Nr. A000333, išduotas 2004 m. lapkričio 4 d.

Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. LT24-TVCAP-00000303-4, draudimo bendrovė AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje.

Vertintojas pareiškia, kad atliko objektyvų ir nešališką vertinimą;

Vertintojas pareiškia, kad nėra susijęs 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;

Vertintojas pareiškia, kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

1.4. KLIENTO IR KITŲ NUMATOMŲ VARTOTOJŲ IDENTIFIKAVIMAS IR VERTINIMO TIKSLAS

Vertinimo užsakovas – UAB "Audata", Įm. k. 124199960.

Vertinimo tikslas – kitu atveju, kai to pageidauja užsakovas.

1.5. VERTINAMO TURTO AR ĮSIPAREIGOJIMO IDENTIFIKAVIMAS

Vertinamas turtas: Nuosavybės teisė į turta, kurį sudaro: 1/48 žemės sklypo dalis ir 1/48 kiemo aikštelės dalis, un. nr. 2501-0021-0003 ir un.nr. 4400-0968-9801, esantys Palanga, Vanagupės g. 18. Prie nekilnojamojo turto objekto priklausančių, 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.

Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas.

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 apimties aprašyme.

Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į vertinamą turta 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

Vertintojas Renatas Gričius kartu su savininko atstovu apžiūrėjo turtą 2025 m. kovo 3 d. Turto vertė nustatyta 2025 m. kovo 3 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 rinkos vertės nustatymo ataskaita paruošta 2025 m. kovo 6 d.

Apžiūros apimtis: vertinamas turtas buvo apžiūrėtas pilna apimtimi.

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

- Turto apžiūros medžiaga (nuotraukos ir kt. surinkta informacija);
- Vertintojo 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), 2025;
- Europos vertinimo standartai, 2025;
- 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 (1994-2023) medžiaga;
- Patvirtintos UAB Inreal vidinės vertinimo taisyklės;
- Interaktyvūs žemėlapiai: www.maps.lt; www.registrucentras.lt

Informacija ir informacijos šaltiniai, kuriais atlikdamas vertinimą Vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas:

- Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žr. ataskaitos priedus);
- Užsakovo pateiktos Parkingo kadastrinių matavimų bylos kopijos (žr. ataskaitos priedus).

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

- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Tarptautinius vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Tarptautiniai vertinimo standartai;
- Vertintojas patvirtina, kad vertinimas atliktas ir ataskaita surašyta pagal Europos vertinimo standartus. Vertinimo dieną galiojo 2025 metais patvirtinti Europos vertinimo standartai;
- Vertintojas 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:

- 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 ir eksploatuojamas 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;
- 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 veiksmų 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 veiksmų 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 yra prieinamas atviroje rinkoje;
- Užsakovas patvirtina, kad vertinamo turto savininkas yra informuotas ir neprieštarauja dėl vertinamo turto 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. Vertintojas 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 Vertintojas 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 nustatytais 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 vertinimą atlikusių ir įmonės įgaliotų asmenų el. parašais.

2.4. NAUDOJIMO, PLATINIMO IR SKELBIMO APRIBOJIMAI

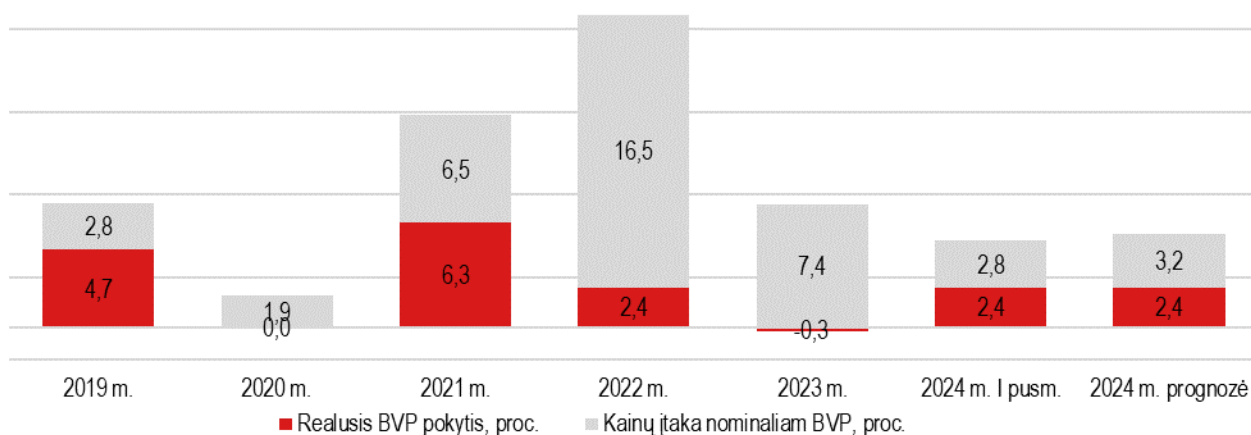
- Turto vertinimo ataskaita yra užsakovo nuosavybė ir gali būti teikiama arba viešinama užsakovo nuožiūra tik tiems tretiesiems asmenims, kurie yra nurodyti ataskaitoje ir tarp užsakovo ir vertintojo sudarytoje paslaugų sutartyje. Ataskaita gali būti teikiama arba viešinama užsakovo tik atsižvelgiant 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.
- Vertintojas, pasirašęs šią ataskaitą, neįsipareigoja dalyvauti teisme ar liudyti kitu būdu dėl atlikto įvertinimo, išskyrus oficialų teismo kvietimą. Vertintojo dalyvavimo sąlygos teisme ar bet kiojoje 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

Pirmą pusmetį Lietuvos ekonomika nustebino spartesniu augimu, negu tikėtasi. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis buvo 2,4 proc. didesnis negu lygiai prieš metus. Nominalus BVP padidėjo 5,3 procento. Ekonomikos plėtrai teigiamą įtaką darė sparčiai augęs namų ūkių vartojimas ir geresni pramonės sektoriaus rezultatai. Lietuvos ekonomikos aktyvumo rodikliai išliko didžiausi Baltijos šalyse. Prognozuojame, kad antrą pusmetį metinis ekonomikos pokytis bus panašus ir per visus 2024 m. realus BVP padidės 2,4 procento.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



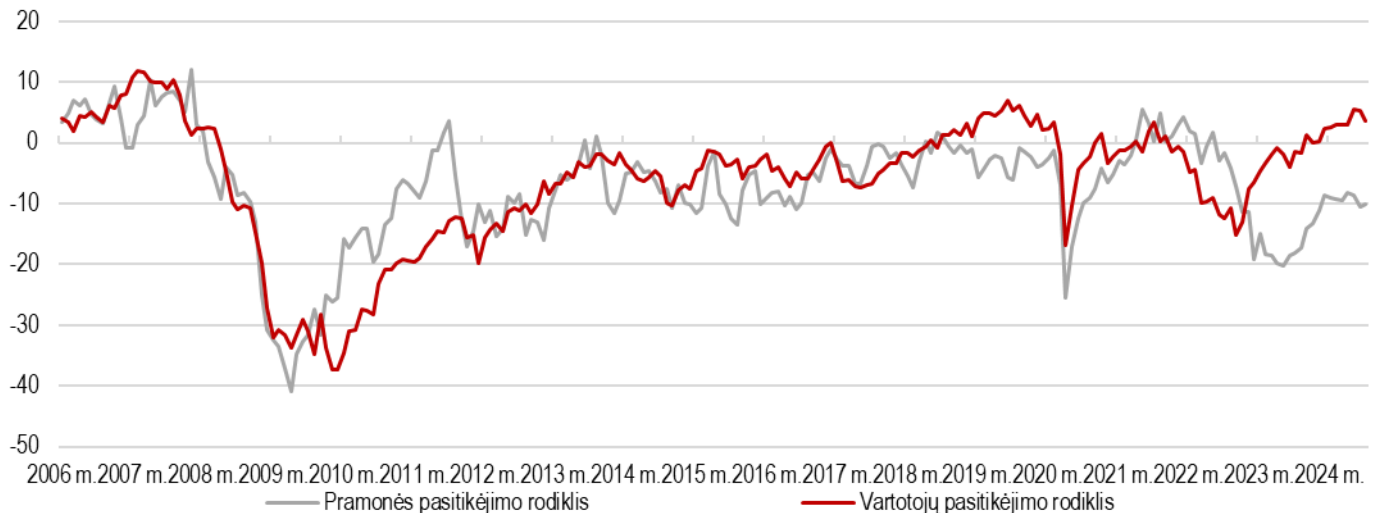
Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Praėjusiais metais pramonės gamyba mažėjo ir būtent pramonė buvo sektorius, padaręs didžiausią įtaką 2023 metų ekonomikos nuosmukiui. Šiomet pramonės įmonės gamino daugiau ir jų rezultatai gerėjo, todėl ir sektoriaus įtaka ekonomikai buvo teigiama. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis 2024 metų pirmą pusmetį padidėjo 2,4 procento, o pernai buvo nusmukusi 4,5 procento. Toks rezultatas buvo vienas geriausių Europos Sąjungoje (ES) ir gerokai viršijo lūkesčius. Latvijoje ir Estijoje metinis pramonės gamybos pokytis liko neigiamas.

Didesnėmis negu pernai gamybos apimtims galėjo pasidžiaugti Lietuvos chemijos, plastiko, elektronikos, metalo gaminių, transporto priemonių dalių gamintojai. Per metus sparčiai – apie 20 proc. – augo elektros mašinų ir įrangos eksportas. Šio sektoriaus įmonių daugiausia Kauno ir Panevėžio regionuose. Prasčiausiai sekėsi drabužių siuvykloms, baldų, popieriaus ir mašinų įrangos gamintojams. Medienos gaminių gamintojų pardavimų apimtis beveik nepasikeitė. Daugelyje ES šalių statybų apimtis šiomet yra mažesnė negu pernai, todėl su statybomis susijusių prekių paklausa eksporto rinkose tebėra maža. Maisto pramonės įmonių gamyba stabiliai kaip ir ankstesniais metais.

Pramonės pasitikėjimo rodikliai pastaraisiais mėnesiais yra geresni negu prieš metus, tačiau, palyginti su ankstesniais mėnesiais, yra stabilūs. Daugiau įmonių atstovų negu prieš metus teigia, kad didins darbuotojų skaičių. Be to, pramonės įmonių turimos atsargos mažėja. Visa tai rodo, kad pramonės gamyba artimiausiais mėnesiais neturėtų stipriau keistis ir bus truputį didesnė negu prieš metus. Tačiau spartesnio augimo teks palaukti, nes eksporto rinkose ekonominė padėtis vis dar vangi. Pramonės pasitikėjimo rodikliai euro zonoje įspėja apie besitęsiantį pramonės nuosmukį regione artimiausiais mėnesiais. Kita vertus, mažėjančios palūkanų normos ir atsigaunanti perkamoji galia turėtų daryti teigiamą įtaką prekių vartojimui Vakarų šalyse.

Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktai)

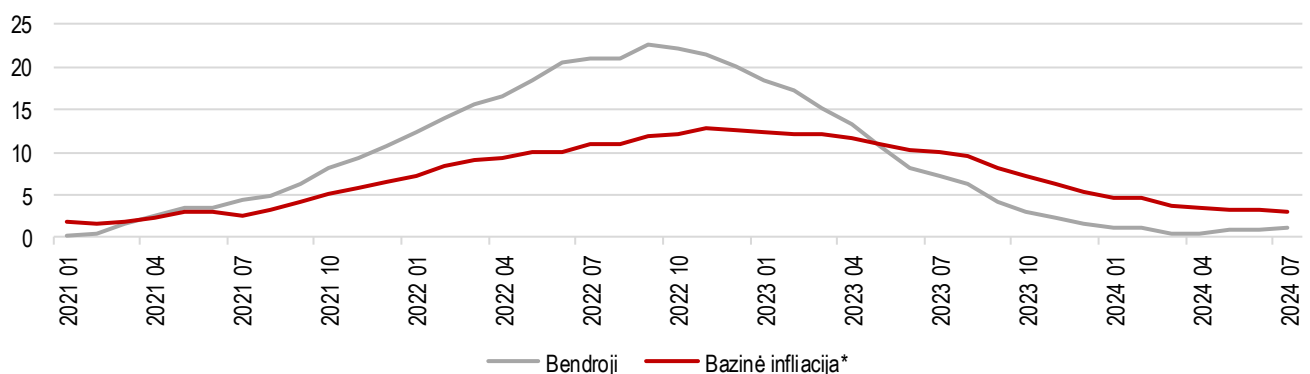


Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Pramonės įmonėms pirmą šių metų pusmetį buvo palanku tai, kad energetikos produktų kainos buvo stabilios. Vidutinė gamtinių dujų kaina „GET Baltic“ biržoje pirmą pusmetį buvo 29 proc. mažesnė negu pernai tokiu pat metu, o biokuro kaina biržoje „Baltpool“ per metus susitraukė 24 procentais. Elektros kaina „Nord Pool“ biržos Lietuvos kainų zonoje per metus sumažėjo 11 procentų. Vis labiau didėjo skirtumas tarp elektros kainų saulėtomis dienos valandomis ir naktimis. Tą lemia vis dar sparti saulės elektrinių plėtra – vien gaminančių vartotojų saulės elektrinių suminė galia per pusmetį padidėjo nuo 290 MW iki 1240 MW. Tiesa, elektros kainos Šiaurės ir Vakarų Europos šalyse krito labiau, ir tai buvo nepalanku Lietuvos pramonės įmonėms.

Infliacija Lietuvoje kol kas šiais metais yra stabili ir istoriškai maža. Liepą metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą buvo 1,1 procento. Didžiausią neigiamą įtaką infliacijai metų pradžioje tebedarė pigesni negu prieš metus energetikos ir maisto produktai. Tačiau po piko 2022 metais atpigusios energetikos įtaka infliacijai mažėja, todėl metinė infliacija artimiausiais ketvirčiais jau bus didesnė. Be to, paslaugos toliau brangsta istoriškai sparčiu tempu dėl augančių darbo jėgos sąnaudų ir galimybių jas pernesti į galutinę paslaugos kainą. Prognozuojame, kad jau gruodį metinė infliacija bus šiek tiek didesnė negu 2 proc., o vidutinė metinė infliacija sudarys 1,2 procento. Kitąmet tikimės 3 proc. vidutinės metinės infliacijos. Reiktų priminti, kad kitąmet sparčiai didės akcizai ir papildoma CO2 dedamoji degalams. Be to, augs akcizai ir alkoholiui bei tabako gaminiams.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių.

Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Mažmeninės prekybos apyvarta lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pirmą pusmetį padidėjo 3,2 proc., arba labiau negu vidutiniškai smuko prekyba Europos Sąjungoje. Apyvarta eurai per metus išaugo 6,4 procento. Tai nebuvo netikėtas rezultatas. Nuo praėjusių metų augo gyventojų perkamoji galia, nes pajamos didėjo labiau negu prekių ir paslaugų kainos. Sparčiausiai pirmą pusmetį didėjo vaistinių, kosmetikos, elektrinių buitinių prietaisų, telekomunikacijų įrangos pardavimai. Sunkiausiai sekėsi baldų ir apšvietimo įrangos pardavėjams, kurių prekybos

apimtis traukėsi. Kita vertus, nepaisant būsto statybų nuosmukio, statybinių medžiagų mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis liko labai panaši kaip ir praėjusiais metais. Maisto, gėrimų ir tabako mažmeninė prekyba lyginamosiomis kainomis pirmą pusmetį augo 3,7 procento.

Mažmeninės prekybos lyginamosiomis kainomis apyvarta antrą 2024 m. pusmetį turėtų išlikti maždaug 4 proc. didesnė negu prieš metus. Apyvartos to meto kainomis pokytis bus maždaug 7 procentų. Skirtumas tarp metinio gyventojų pajamų pokyčio ir infliacijos rudenį jau nebebus toks didelis kaip metų pradžioje, bet vis vien liks teigiamas. Jeigu gyventojų lūkesčiai labiau nesuprastės, tai turėtų skatinti vartojimą. Vartotojų lūkesčiai Lietuvoje ir toliau istoriškai labai dideli. Liepą jie tebebuvo optimistiškiausi iš visų Europos Sąjungos šalių.

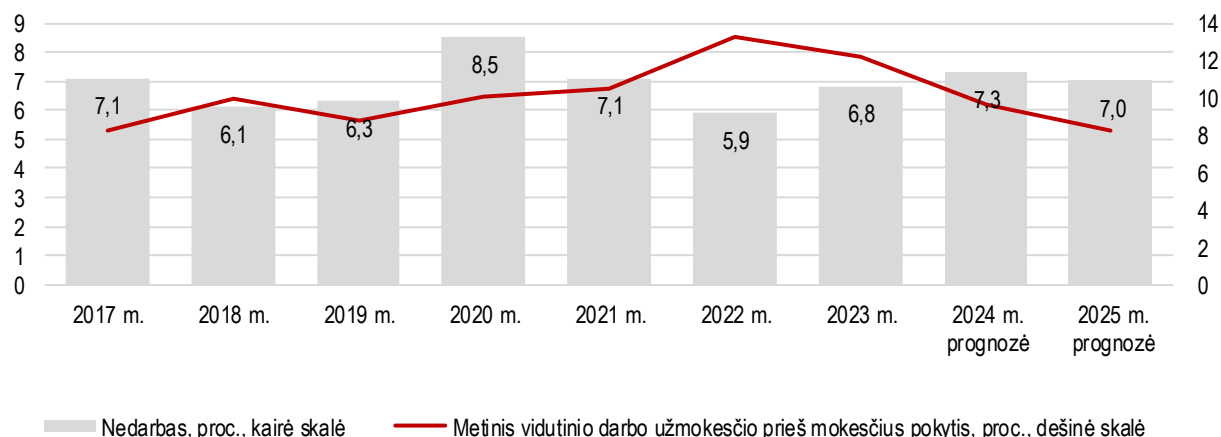
Dėl mažėjančių palūkanų normų gyventojai, turintys paskolų, galės daugiau vartoti arba taupyti. Beje, pirmą pusmetį bent jau namų ūkių indėlių prieaugis 8,1 proc. rodo, kad namų ūkiai šiemet taupo daugiau negu pernai. Didelę įtaką gyventojų lūkesčiams turi valdžios politika. Pavyzdžiui, praėjusių metų pabaigoje priimti sprendimai nuo šių metų stipriai didinti vidutinę senatvės pensiją ar neapmokestinamųjų pajamų dydį padėjo pagerinti mažiausias pajamas gaunančių asmenų finansinę padėtį. Rudenį valdžia pristatys kitų metų biudžetą ir nuo jo nemažai priklausys, kaip metų pabaigoje keistis vartotojų lūkesčiai. Didelė tikimybė, kad kitąmet valdžia nebus tokia dosni kaip šiemet nepaisant rudenį įvyksiančių Seimo rinkimų.

Pirmą pusmetį paslaugų sektoriaus įmonių rezultatai nejudėjo ta pačia kryptimi. Sunkiausiai sekėsi maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančioms įmonėms, nes kainų nepavyko padidinti tiek, kiek augo PVM tarifas ir didėjo darbo užmokesčio sąnaudos. Reiktų priminti, kad sausio 1 d. buvo sugrąžintas nuo 9 iki 21 proc. pridėtinės vertės mokesčio maitinimo paslaugoms tarifas.

Apgyvendinimo paslaugas teikiančių įmonių rezultatai pirmą pusmetį buvo kiek geresni negu prieš metus. Nakvynių skaičius padidėjo tik 1,4 procento. Panašiai augo ir apsistojančių lietuvių, ir užsieniečių skaičius. Lietuva kartu su kitomis Baltijos šalimis lieka vienos iš nedaugelio valstybių ES, kur užsienio turistų skaičius nėra grįžęs į priešpandeminį lygį. Vargu ar šių metų pabaiga apgyvendinimo sektoriui atneš didesnių teigiamų pokyčių. Bet vėliau, sumažėjus geopolitinei rizikai, Lietuva ir visas Baltijos šalių regionas turi daug galimybių sėkmingai pritraukti daugiau užsienio turistų.

Darbo rinkos padėtis pirmą pusmetį šiek tiek susilpnėjo, bet pokyčiai labai nenustebino. Valstybės duomenų agentūros duomenimis, nedarbas Lietuvoje antrą ketvirtį siekė 6,9 proc. ir buvo 1 proc. punkto didesnis negu prieš metus. Augo trumpalaikis nedarbas, o ilgalaikis per metus netgi sumažėjo. Toliau didėjo dirbančių užsieniečių iš trečiųjų šalių skaičius – per metus jų padaugėjo 23 tūkstančiais. Naujausi „Sodros“ duomenys rodo, kad darbuotojų skaičius per metus beveik nepakito. Nebeliko tokių sektorių, kuriuose darbuotojų skaičius labai augtų. Tačiau laisvų darbo vietų skaičius daugelyje sektorių tebėra didesnis negu prieš metus. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis nedarbas bus 7,3 proc., o kitąmet leisis iki 7 procentų.

Darbo rinkos rodikliai



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

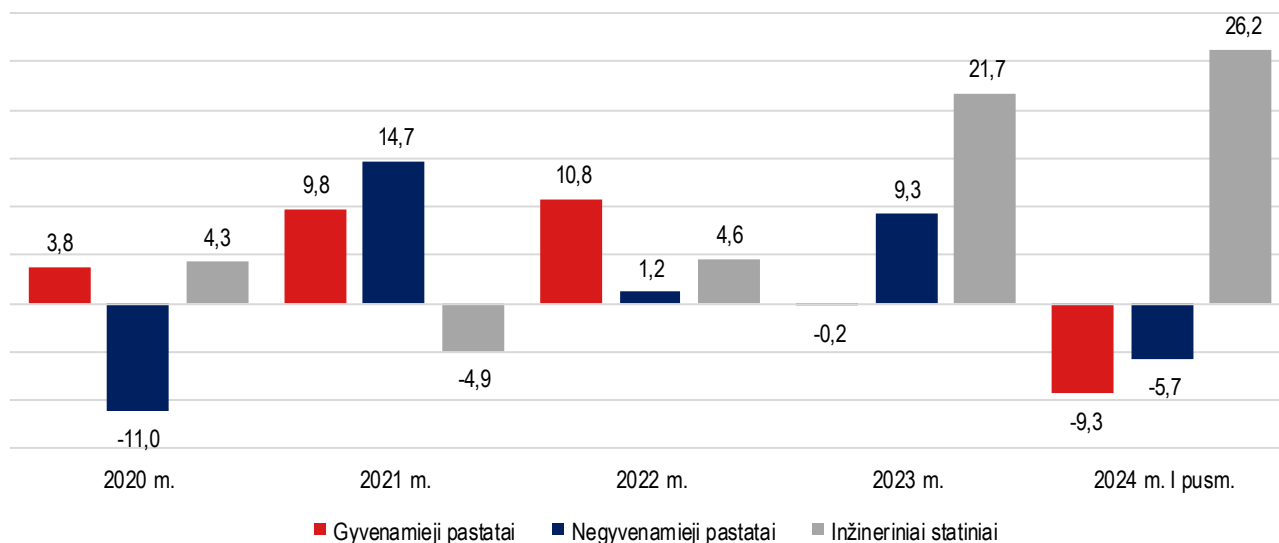
Kol kas Valstybės duomenų agentūra dar nėra paskelbusi antro ketvirčio vidutinio darbo užmokesčio šalyje duomenų, tačiau metinis pokytis veikiausiai buvo tik truputį mažesnis negu pirmą ketvirtį, kuomet metinis pokytis sudarė 10,3 procento. Po mokesčių vidutinis darbo užmokestis buvo 9,3 proc. didesnis negu prieš metus. Atlyginimai valstybės sektoriuje šiemet auga sparčiau negu privačiame sektoriuje. Darbo užmokestis šiemet didėja lėčiau negu pernai ar užpernai, tačiau tai vis vien istoriškai spartus tempas. Ypač atsižvelgus į tai, kad nominalus BVP šiemet auga tik kiek daugiau negu 5 procentais. Darbo užmokesčio dalis BVP struktūroje jau yra ne tik istoriškai rekordinė, bet pagal ją Lietuva jau artėja prie ES lyderių. Tokia tendencija, kai darbo užmokestis auga gerokai sparčiau negu vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė, nėra tvari ir tai verčia atsargiau prognozuoti algų augimą artimiausiais metais. Prognozuojame, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis prieš mokesčius didės 9,4 proc., kitąmet 8,1 procentais. Pokytis kitąmet labai priklausys nuo valdžios sprendimų dėl valdžios sektoriaus darbuotojų darbo užmokesčio pokyčių kitąmet. Apie juos sužinosime tik spalio mėnesį, kai bus pateiktas kitų metų biudžeto projektas. Tvirtiau galima prognozuoti tai, kad kitąmet veikiausiai 12,3 proc., arba sparčiau negu šiemet, didės minimali mėnesio alga Lietuvoje.

Kadangi prognozuojame, kad šiemet vidutinė metinė infliacija Lietuvoje bus 1,2 proc., realusis darbo užmokesčio pokytis bus apie 8 procentų, ir tai yra istoriškai daug. Kitąmet realus darbo užmokestis augs maždaug 5–6 procentais arba tokiu tempu, koks mūsų šalyje būdavo iki pandemijos.

Šiemet birželį Europos Centrinis Bankas (ECB) pirmą kartą šiame palūkanų normų cikle 25 proc. punktais sumažino bazines palūkanų normas. Nuo tada palūkanų norma už Centriniam Banke laikomus komercinių bankų indėlius yra 3,75 procentai. Prognozuojame, kad ECB šiemet palūkanų normą mažins dar du kartus ir metų pabaigoje ji bus 3,25 procento. Jeigu faktinė infliacija ir atnaujintos prognozės bus mažesnės, negu tikimasi dabar, galime sulaukti ir trijų mažinimų šiais metais. Kitąmet prognozuojame keturis palūkanų normų mažinimus ir 2025 m. pabaigoje bazinės palūkanų normos galėtų siekti 2,25 procento.

Statybų sektoriaus įtaka šalies ekonomikai šių metų pirmą pusmetį išliko teigiama. Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje buvo atlikta 6,2 proc. daugiau negu prieš metus. Didžiausią teigiamą įtaką tokiam rezultatui turėjo 26 proc. didėjusi inžinerinių statinių statybos apimtis. Tai susiję su didesnėmis investicijomis į transporto ir elektros tinklų infrastruktūrą. Tačiau pastatų statybos darbų šiemet atlikta 7 proc. mažiau. Traukėsi ir negyvenamosios, ir gyvenamosios paskirties pastatų statybos darbų apimtis. Tokios tendencijos nenustebino, nes tokius galimus pokyčius jau pernai rodė išduotų statybos leidimų bei pradėtų statyti statinių duomenys. Šiemet antrą pusmetį išliks tokios pat tendencijos: metinis inžinerinių statinių statybos darbų pokytis liks teigiamas, o pastatų statybos – neigiamas. Tačiau kitąmet pokyčių kryptis gali keistis – sunku tikėtis, kad inžinerinių statinių statybos apimtis kitąmet dar didės, tačiau realu sulaukti, kad gyvenamosios paskirties pastatų statyba atsigaivins, jeigu pasiteisins lūkesčiai dėl didesnės būsto paklausos pirminėje rinkoje.

Metinis statybos darbų apimtys pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

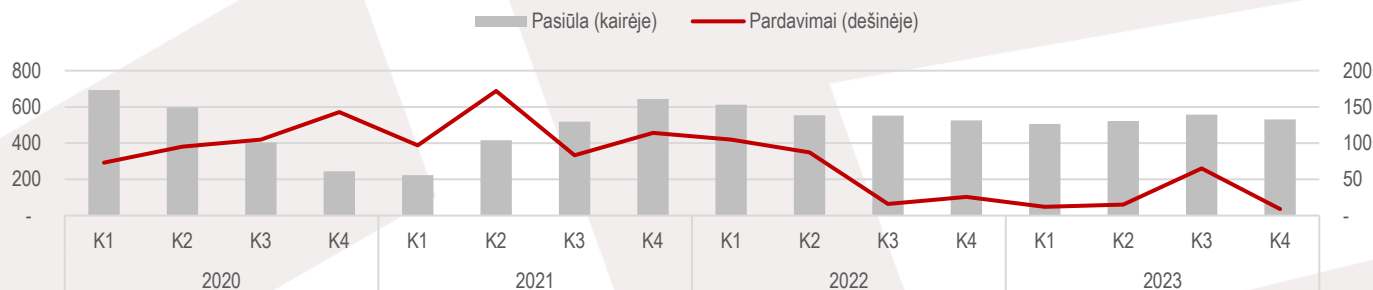
Kitąmet laukiame truputėlį spartesnio negu šiemet Lietuvos ekonomikos augimo, kurį labiausiai turėtų skatinti augiantis namų ūkių vartojimas, atsigausiančios investicijos ir eksportas. Didžiausią grėsmę augimo prognozei ir toliau kels geopolitiniai įvykiai

Šaltinis: VĮ Registrų centras

PALANGOS BŪSTO RINKA

Palangos pirminė būsto rinką 2024 metus pasitiko ypač vangiais pardavimais, III ketvirtį, reaguodama į šiltąjį sezoną, suaktyvėjo (65 suminiai pardavimai, kas iš esmės atitinka priešpandeminį rinkos aktyvumą), o IV ketvirtį pardavimai vėl krito iki žemesnio nei įprasta lygio (9). Priežastys išlieka panašios – pirkimų bumas 2020 – 2022 metų laikotarpiu sumažino susikaupusią antrojo būsto paklausą, o išaugusios kainos bei apsunkintos skolinimosi galimybės neleido susiformuoti naujai aktyvių pirkėjų bangai. Neabejotina, kad rinkos atsigavimas pajūryje bus, tačiau kol kas sudėtinga prognozuoti, ar tai įvyks jau 2024 metais. Didžiausias susidomėjimas šiuo būstu formuojasi vasaros laikotarpiu, todėl laiko padidėti gyventojų perkamajai galiai nėra taip daug. Kita vertus, pasiūlos lygis išlieka panašus. Pirmojo pusmečio pabaigoje pasiūloje buvo 522 laisvi arba rezervuoti būstai, o antrojo pabaigoje – 531. Šis kiekis yra mažesnis nei priešpandeminio laikotarpio, tačiau pakankamas, jei rinka atsigaus palaipsniui.

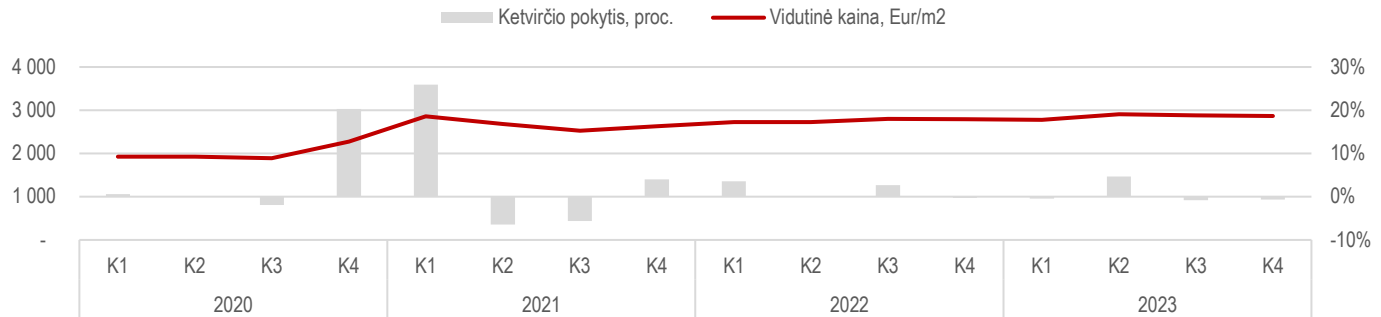
Pirminės būsto rinkos pasiūla ir paklausa Palangoje (vnt.)



Šaltinis: INREAL

2023 metų antrąjį pusmetį reikšmingi kainų pokyčiai pirminėje rinkoje nefiksuoti. III ketvirtį kainos mažėjo apie 1 proc., nuo 2907 iki 2883 Eur/kv.m. Simbolinis kainų sumažėjimas įvyko ir IV ketvirtį – iki 2863 Eur/kv.m. Toks kainų pokytis neskatina pirkti būsto perpardavimui, todėl tarp pirkėjų artimiausiu metu vyraus savo poreikiams antrąjį būstą įsigyjantys gyventojai.

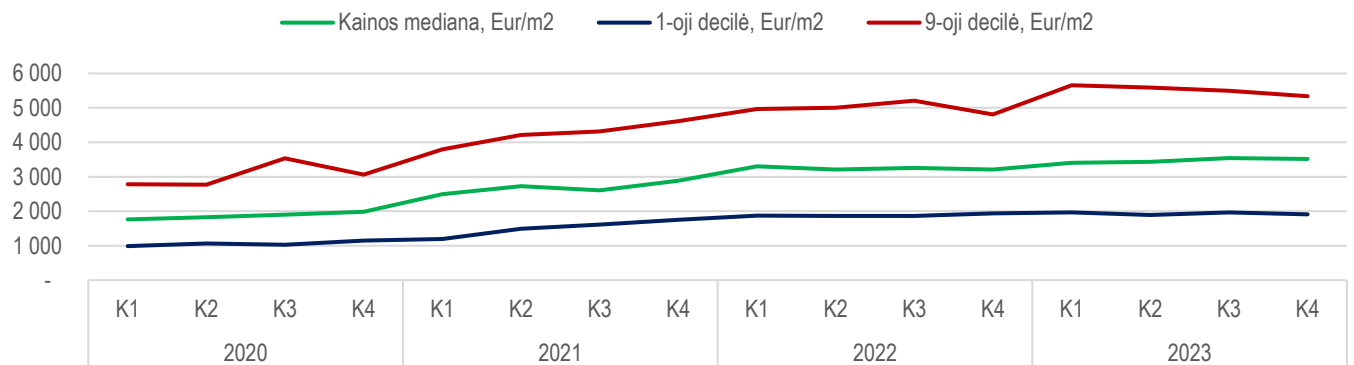
Vidutinės būsto kainos Palangos pirminėje rinkoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

Nagrinėjant jau įrengtų (pirminę ir antrinę rinką) butų kainas, akivaizdus rinkos suaktyvėjimas III ketvirtį – kainos mediana tuo laikotarpiu padidėjo apie 3,2 proc., nuo 3434 iki 3543 Eur/kv.m. Sezonui pasibaigus, kainos 0,8 proc., iki 3514 Eur/kv.m. Per pusmetį kiek susiaurėjo kainų rėžis (1-oji ir 9-oji kainų decilės) – nuo 1892–5594 Eur/kv.m. iki 1913–5341 Eur/kv.m.

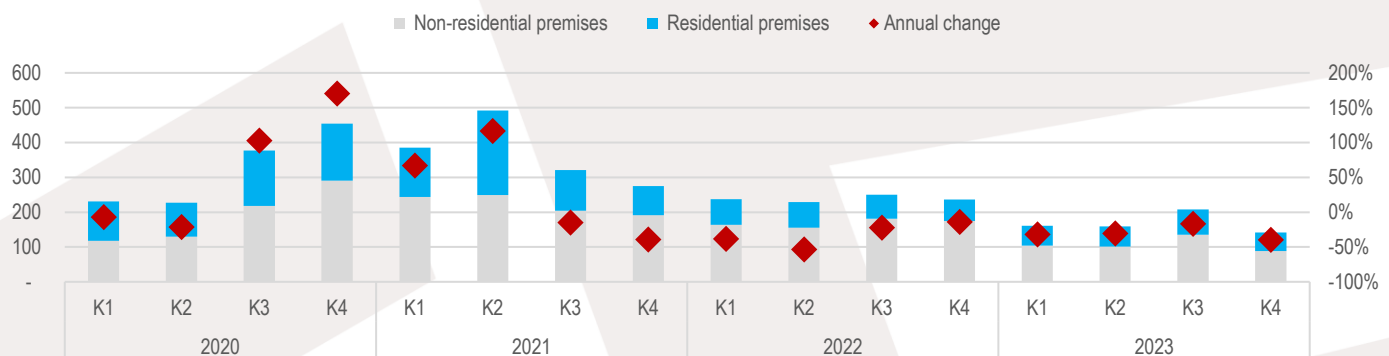
Vidutinės įrengto būsto pasiūlos kainos Palangoje (EUR/kv. m)



Šaltinis: INREAL

III ketvirčio aktyvumo šoktelėjimą galima pastebėti ir senesnės statybos (virš 2 metų) VĮ Registrų centras skelbiamoje statistikoje. Buvo parduotos 208 gyvenamosios bei negyvenamosios patalpos – ketvirtadaliu daugiau nei II ketvirtį (159), tačiau IV ketvirtį parduotos tik 142 patalpos. Iš viso per antrąjį pusmetį parduota 350 senesnių patalpų – 9 proc. daugiau nei I pusmetį (320), bet 28 proc. mažiau nei 2022 metais tuo pačiu laikotarpiu (486).

VĮ Registrų centras įregistruoti senos statybos patalpų pardavimo sandoriai Palangos m. sav. (vnt.)

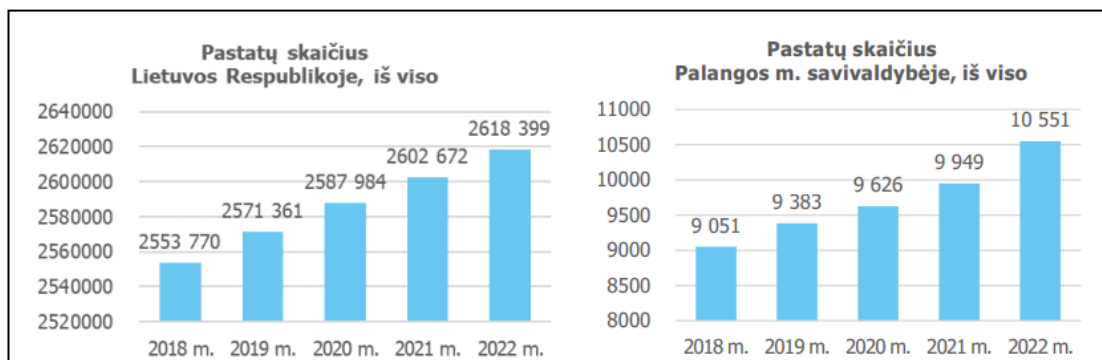


Šaltinis: VĮ Registrų centras

Dėl teisinių apribojimų Neringoje iš esmės neegzistuoja „naujos statybos“ būstai todėl į pasiūlos dinamiką formuoja tiek naujos, tiek senos statybos objektai. Per pusmetį fiksuoti 83 sandoriai – 28 proc. mažiau nei pusmečiu anksčiau (115) ir apie 32 proc. daugiau nei prieš metus (63).

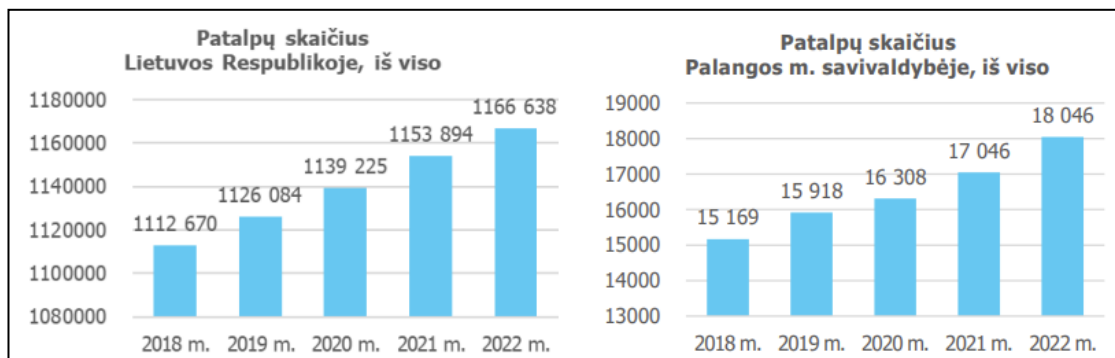
Registrų centro duomenimis, nuo 2018 m. sausio 1 d. iki 2022 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2022 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 618 399 pastatai, tai yra 15 727 pastatais (0,60 proc.) daugiau nei prieš

metus ir 64 629 pastatais (2,53 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. sausio 1 d., didžiausias – 17 591 pastatas (0,69 proc.) – 2019 m. pradžioje.



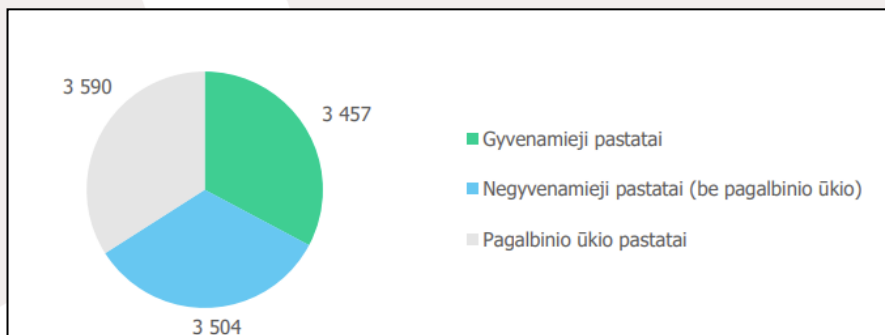
Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika⁵

Registru centro duomenimis, 2022 m. sausio 1 d. Palangos miesto savivaldybėje buvo įregistruotas 10 551 pastatas, tai yra 602 pastatais (6,05 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 500 pastatų (16,57 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 243 pastatai (2,59 proc.) fiksuojamas 2020 m. pradžioje, didžiausias – 602 pastatai (6,05 proc.) – 2022 m. sausio 1 d. Registru centro duomenimis, nuo 2018 m. sausio 1 d. iki 2022 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2022 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 166 638 patalpos, tai yra 12 744 patalpomis (1,10 proc.) daugiau nei prieš metus ir 53 968 patalpomis (4,85 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 12 744 patalpos (1,10 proc.) fiksuojamas 2022 m. sausio 1 d., didžiausias – 14 669 patalpos (1,29 proc.) – 2021 m. pradžioje.



Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika⁶

Registru centro duomenimis, 2022 m. sausio 1 d. Palangos miesto savivaldybėje buvo įregistruotos 18 046 patalpos, tai yra 1000 patalpų arba 5,87 proc. daugiau nei prieš metus ir 2 877 patalpomis (18,97 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 390 patalpų (2,45 proc.) fiksuojamas 2020 m. pradžioje, didžiausias – 1000 patalpų (18,97 proc.) – 2022 m. sausio 1 d.



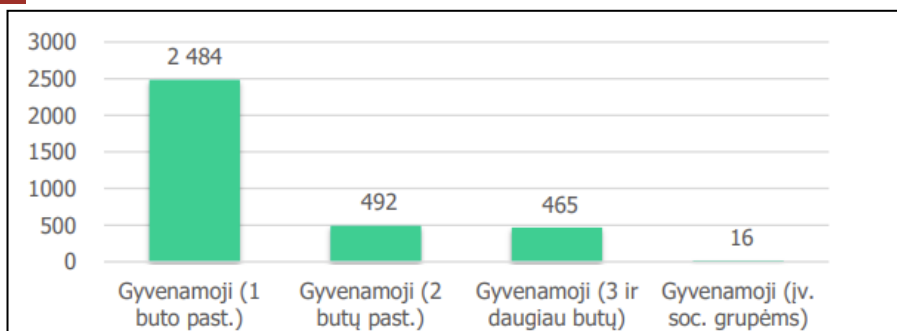
Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Palangos m. sav. 2022 m. sausio 1 d.⁷

Registru centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 3 457 gyvenamieji pastatai ir 7 094 negyvenamieji pastatai, iš jų 3 590 – pagalbinio ūkio pastatų.

⁵ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

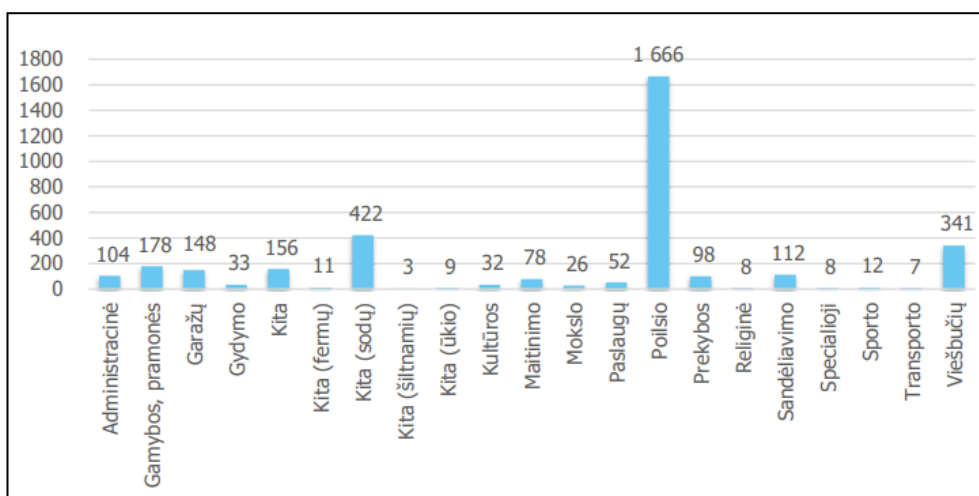
⁶ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

⁷ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.



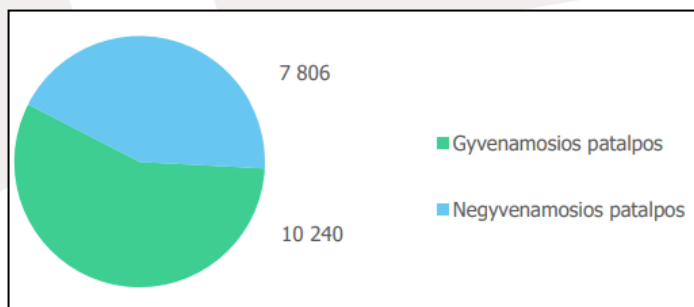
Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Palangos m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d.⁸

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų pastatų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties – 2 484. Gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų buvo įregistruota 492, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 465, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 16.



Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Palangos m. sav. pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d.⁹

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota poilsio paskirties – 1 666. Administracinės paskirties pastatų buvo įregistruota 104, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 178, garažų paskirties pastatų – 148, gydymo paskirties pastatų – 33, kitos paskirties pastatų – 156, kitos (fermų) paskirties pastatų – 11, kitos (sodų) paskirties pastatų – 422, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 3, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 9, kultūros paskirties pastatų – 32, maitinimo paskirties pastatų – 78, mokslo paskirties pastatų – 26, paslaugų paskirties pastatų – 52, prekybos paskirties pastatų – 98, religinės paskirties pastatų – 8, sandėliavimo paskirties pastatų – 112, specialiosios paskirties pastatų – 8, sporto paskirties pastatų – 12, transporto paskirties pastatų – 7, viešbučių paskirties pastatų – 341.



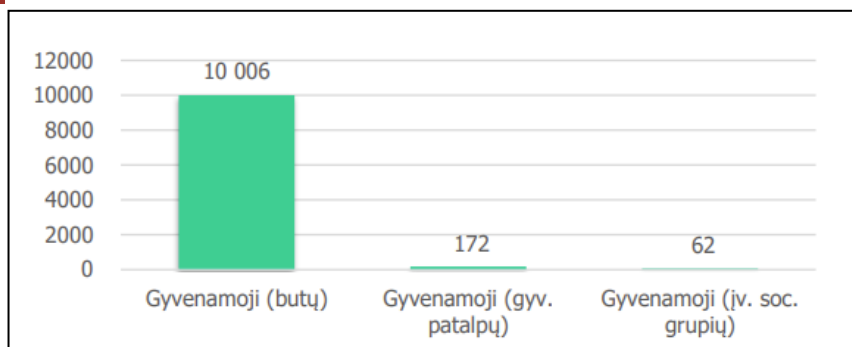
Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Palangos m. sav. 2022 m. sausio 1 d.¹⁰

Registrų centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 10 240 gyvenamųjų ir 7 806 negyvenamosios patalpos.

⁸ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

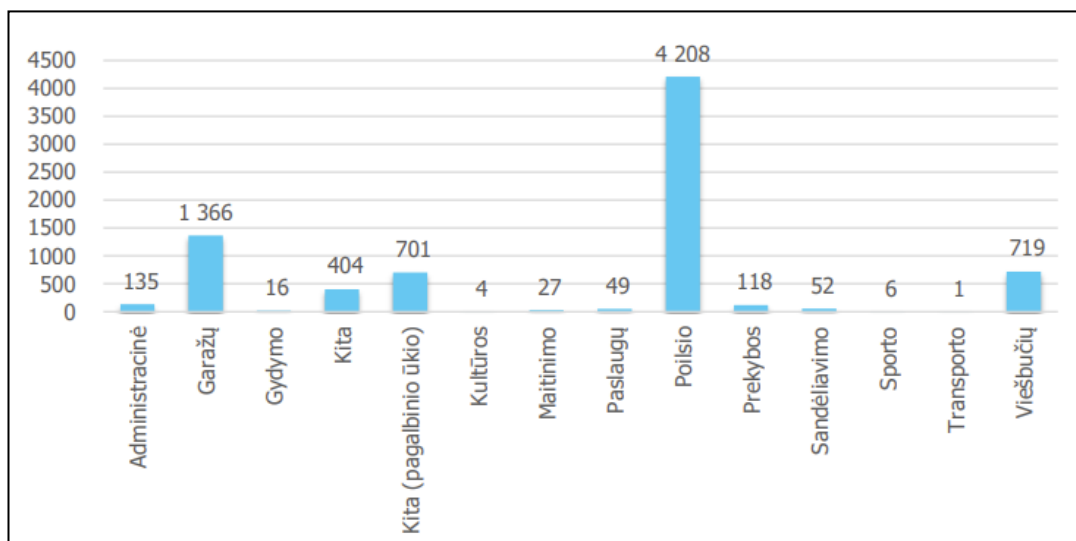
⁹ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

¹⁰ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.



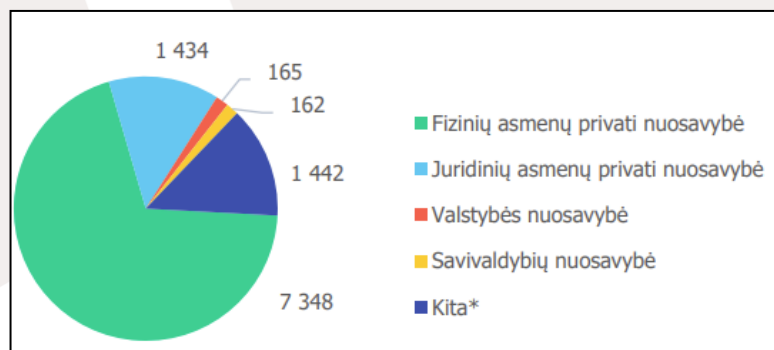
Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Palangos m. sav. pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d. ¹¹

Registru centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties – 10 006. Gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų buvo įregistruota 172, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 62.



Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Palangos m. sav. pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d. ¹²

Registru centro duomenimis, Palangos miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota poilsio paskirties – 4 208. Administracinės paskirties patalpų buvo įregistruota 135, garažų paskirties patalpų – 1 366, gydymo paskirties patalpų – 16, kitos paskirties patalpų – 404, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 701, kultūros paskirties patalpų – 4, maitinimo paskirties patalpų – 27, paslaugų paskirties patalpų – 49, prekybos paskirties patalpų – 118, sandėliavimo paskirties patalpų – 52, sporto paskirties patalpų – 6, transporto paskirties patalpų – 1, viešbučių paskirties patalpų – 719.



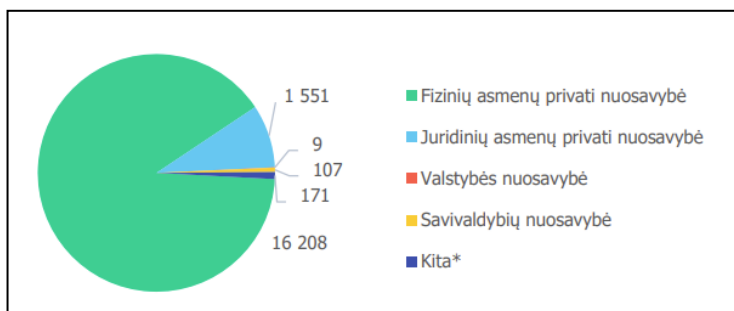
Pastatų Palangos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2021 m. sausio 1 d. ¹³

Registru centro duomenimis, pastatai Palangos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2022 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 7 348 pastatai, juridiniams asmenims – 1 434 pastatai, valstybės nuosavybė – 165 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 162 pastatai, kita nuosavybė – 1 442 pastatai.

¹¹ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

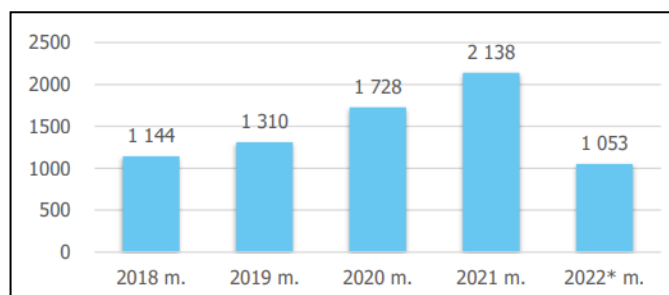
¹² Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

¹³ Ibid.



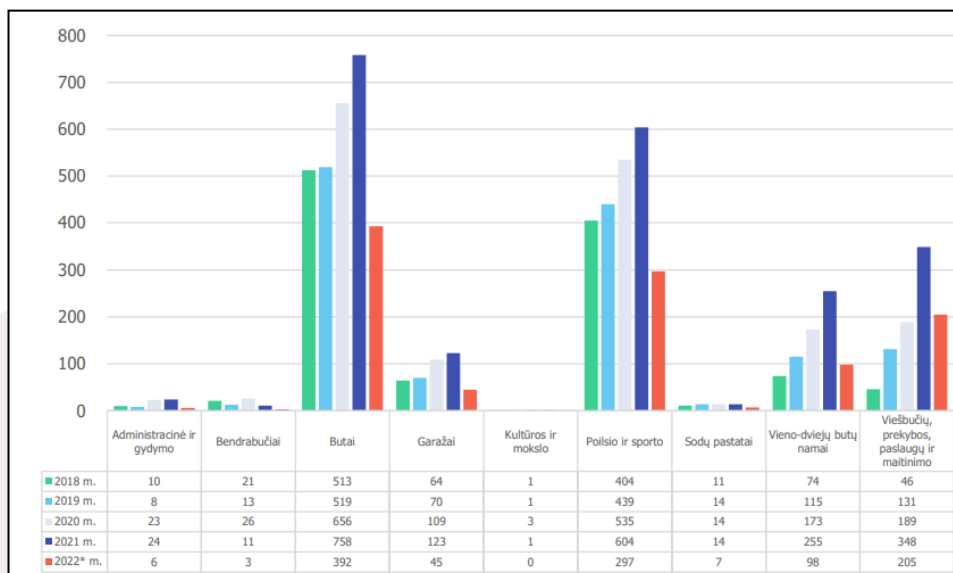
Patalpų Palangos miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2021 m. sausio 1 d.¹⁴

Registrų centro duomenimis, patalpos Palangos miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2022 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 16 208 patalpos, juridiniams asmenims – 1 551 patalpa, valstybės nuosavybė – 9 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 107 patalpos, kita nuosavybė – 171 patalpa.



2018-2022* m. Palangos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**¹⁵

Palangos miesto savivaldybėje 2021 metais buvo parduoti 2 138 pastatai ir patalpos, t. y. 23,73 proc. daugiau negu 2020 metais. Palangos miesto savivaldybėje per analizuojamą 2018–2022* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (2 138), mažiausiai – 2018 m. (1 144). Lyginant 2019 m. su 2018 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 14,51 proc., 2020 m. buvo perleista 31,91 proc. daugiau objektų nei 2019 m., o 2021 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius lyginat su 2020 m. padidėjo 23,73 proc. 2022 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2018–2022* m. Palangos miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes.¹⁶

Palangos miesto savivaldybėje iš viso 2018–2022* m. laikotarpiu parduoti 7 373 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai ir poilsio ir sporto paskirties nekilnojamojo turto objektai. 2021 m. daugiausiai parduota butų –

¹⁴ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

* 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

¹⁵ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2022. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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

¹⁶ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2022. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

758, tai yra 15,55 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 656 butai. Palangos mieste aktyvi yra poilsio ir sporto paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2021 m. perleisti 604 poilsio ir sporto paskirties objektai, tai yra 12,90 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 535 poilsio ir sporto paskirties objektai. 2021 m. parduoti 348 komercinės paskirties (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo) objektai, tai yra 84,13 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 189 komercinės paskirties objektai. 2021 m. parduoti 255 vienodviejų butų namai, tai yra 47,40 proc. daugiau nei 2020 m., kai buvo perleisti 173 vieno-dviejų butų namai. Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, bendrabučių, garažų, kultūros ir mokslo, sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima

<https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=114&ver=57>

Pasiūloje esantys panašūs objektai:

	★ Palanga, Klaipėdos pl. 13 m², antžeminė aikštelė, pardavimui, užraktas 📈 Kaina padidėjusi 12,5% 4 500 € (346 €/m²)
	Palanga, Vytauto g. Antžeminė aikštelė, pardavimui 6 000 € (- €/m²)
	Šventoji, Mėguvos g. Antžeminė aikštelė, pardavimui 📉 Kaina sumažėjusi 20% 4 000 € (- €/m²)

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.

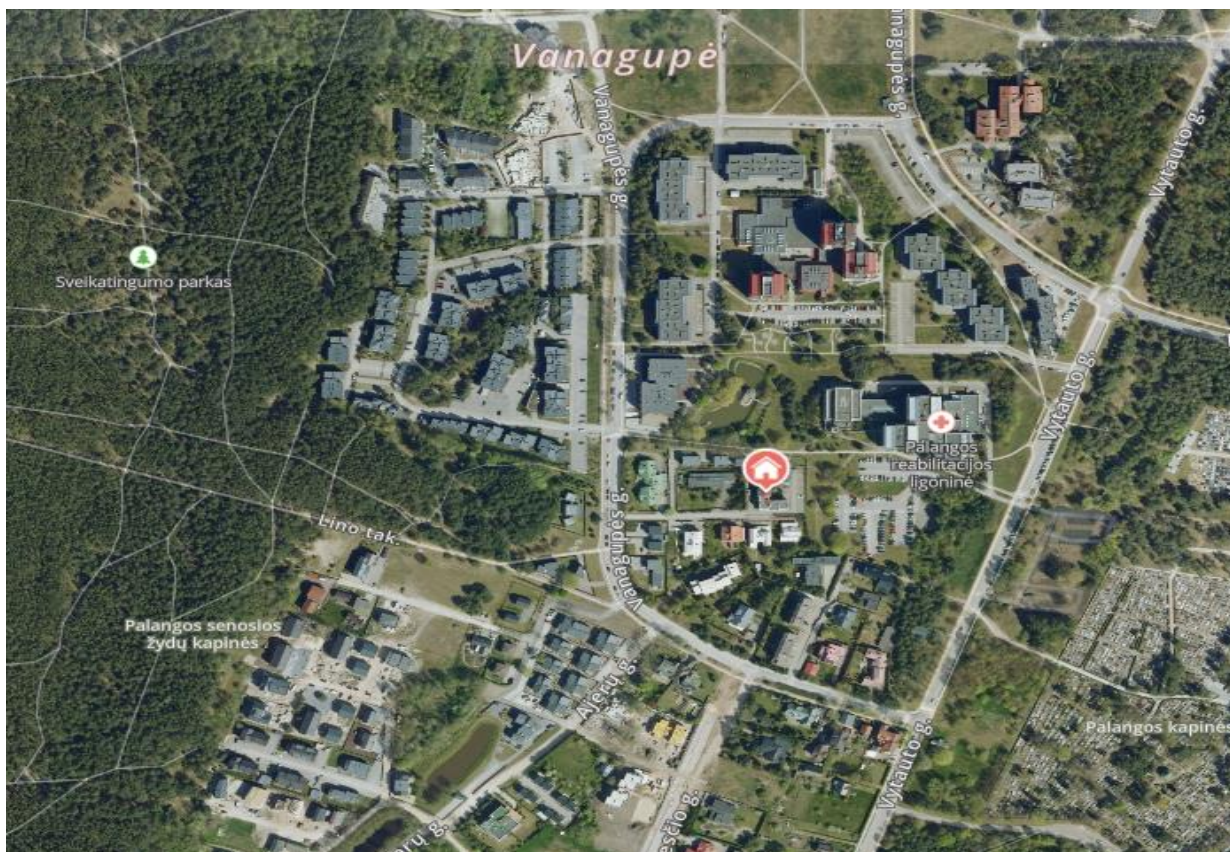
Nustatant maksimalų ir geriausią panaudojimą:

- 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 yra Palangos mieste, Vanagupės mikro rajone. Vertinamas turtas yra pritaikytas kitų inžinerinių statinių paskirčiai. Vertinamo turto išplanavimas, paskirtis, buvimo vieta, sąlygoja vertintojų nuomonę, kad vertinamo turto panaudojimas pagal esamą paskirtį yra maksimalus ir geriausias vertinamo objekto panaudojimas, o alternatyvus panaudojimas yra netikslingas. Vertintojas pažymi, kad, nustatant turto vertę, remtasi vertinamo turto geriausio ir maksimalaus panaudojimo analize.

4. BENDROJI VERTINAMO TURTO IR VIETOS (GRETIMYBIŲ) CHARAKTERISTIKA

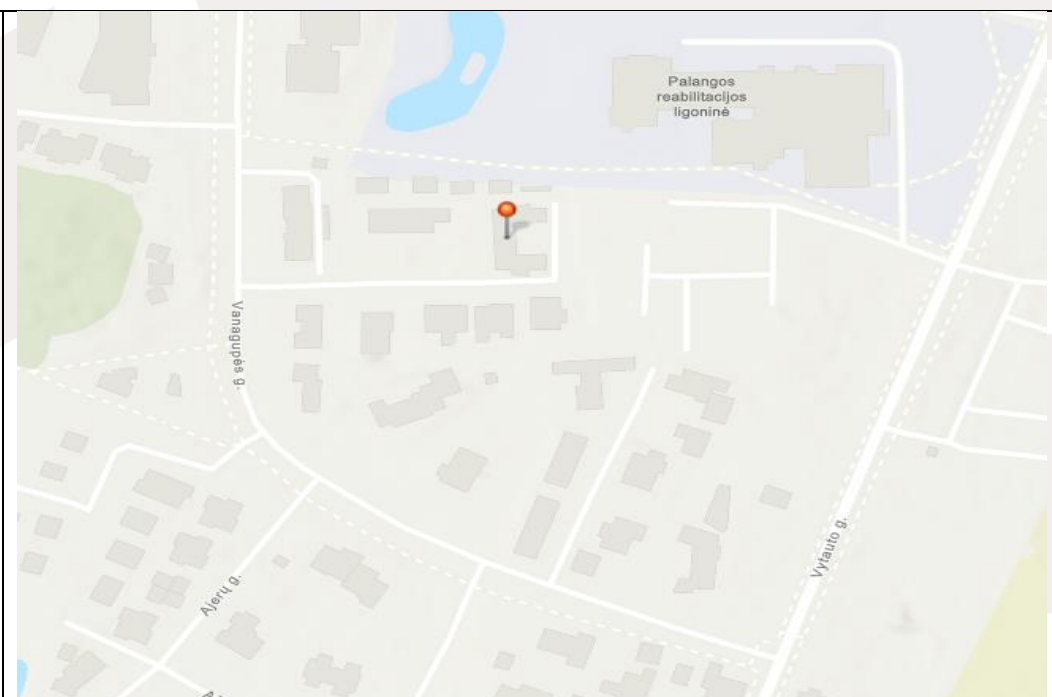
4.1. VERTINAMO TURTO APRAŠYMAS



Vertinamas turtas – 1/48 žemės sklypo dalis ir 1/48 kiemo aikštelės dalis yra Palangos miesto šiaurinėje dalyje, „Vanagupės“ rajone, apie 1,5 km į šiaurę nuo Palangos miesto centro, 500 m atstumu iki Baltijos jūros paplūdimio. Vietovė, kurioje yra vertinamas objektas, apribota Kontininkų gatve iš šiaurės, Vytuto gatve iš rytų, Vanagupės gatve iš pietų, Baltijos jūros paplūdimiu – iš vakarų. Vertinamas objektas yra prie pušyno, netoliese Baltijos jūros paplūdimys (nuo vertinamo objekto iki paplūdimio apie 500 m), rami aplinka, daug žalios zonos. Šiame Palangos miesto rajone dominuoja Gyvenamųjų (butų), reabilitacijos, viešbučių paskirties pastatai, individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji pastatai, maitinimo paskirties objektai. Išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Teritorijos gatvės asfaltuotos, apšviestos, važiuoja visuomeninis transportas (už 500 m autobusų stotelė). Parkavimas – vidaus aikštelėje.

Potvynio grėsmės žemėlapiu ištrauka

Šaltinis:
<https://potvyniai.aplinka.lt/map>



Turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 10 metų (10 % tikimybė)	Ne
Turtas patenka į zoną, kur potvynio tikimybė 1 kartą per 100 metų (1 % tikimybė)	Ne
POTVYNIŲ GRĖSMĖS/RIZIKOS ŽEMĖLAPIAI	
Sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai Didelės tikimybės (10%) potvynis 0.118 iki 157.761 Vidutinės tikimybės (1%) potvynis 0.136 iki 157.973	Užliejamos priekrantės teritorijos Didelės tikimybės (10%) potvynis 1.131 iki 1.557 Vidutinės tikimybės (1%) potvynis 1.33 iki 2.138
Sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai Rizika gyventojams 1% tikimybė < 471 < 236 < 1	Užliejamos priekrantės teritorijos Rizika gyventojams Didelė/maža < 5,2 < 3,13 < 1

Vertinama **žemės sklypo (un.nr. 2501-0021-0003) 1/48 dalis**. Žemės sklypas yra 0,2000 ha ploto, t.y. 200 arų. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Vertinamo sklypo forma: netaisyklinga, reljefas sąlyginai lygus, užstatytas pastatais, sutvarkytas gerbūvis (kiemas klotas betono trinkelėmis, apželdintas). Komunikacijos sklype: miesto vandentiekis, miesto kanalizacija, elektros tinklai, miesto centrinis šildymas, gamtinės dujos). Sklypas ribojasi su kitais užstatytais sklypais ir gatve.

Taip pat yra vertinama **1/48 kiemo aikštelės (un.nr. 4400-0968-9801) dalis**. Kiemo aikštelė yra 1080,00 kv. m ploto. Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kitos paskirties. 2007-05-14 atlikti kiemo aikštelės kasadtriniai matavimai, registruotas baigtumas- 100 proc. Kiemo aikštelė padanegta betono trinkelėmis. Vertinama kiemo aikštelės dalis atitinka automobilio parkavimo vietos dalį, pažymėtą „24“. Kiemo aikštelės planas pateikiamas šios ataskaitos prieduose.



Kiemo aikštelės ir aplinkos fragmentas.



Kiemo aikštelės ir aplinkos fragmentas.



Kiemo aikštelės ir aplinkos fragmentas.



Kiemo aikštelės ir aplinkos fragmentas.

Kiemo aikštelės ir aplinkos fragmentas.



Kiemo aikštelės ir aplinkos fragmentas.

Vertinamas nekilnojamas turtas yra patrauklus dėl šių priežasčių:

- Gerai išvystyta socialinė ir inžinerinė vietos infrastruktūra;
- Nedidelis atstumas iki Baltijos jūros ir jos paplūdimių;
- Sutvarkyta aplinka;

Neigiamos įtakos nekilnojamojo turto vertei turi šie veiksniai:

- -.

4.2. Vertinamo turto teisinis režimas ir individualūs požymiai

Vertinamo turto individualūs požymiai ir kiti duomenys

Pavadinimas / Paskirtis	Unikalus numeris	Kadastrinis numeris	Registro Nr.	Naudojimo būdas	Bendras plotas, ha
Žemės sklypas/ Kita	2501-0021-0003	2501/0021:3 Palangos m. k.v.	25/1674	Gyvenamosios teritorijos	0,2000 ha
Turto adresas	Palanga, Vanagupės g. 18				
Vertinama dalis	1/48 dalis				
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Savininkas (ai)	DONATAS ANDRIULIONIS, gim. 1977-11-20				
Įregistravimo pagrindas	2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524				
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra.				
Juridiniai faktai	Iškelta fizinio asmens bankroto byla; Areštas; Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė; Įsiteisėjęs teismo sprendimas (nutartis), turintis įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui				
Žymos	Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui; Įsiskolinimas už įsigytą turtą				
Daikto registravimas ir kadastro žymos	Įrašų nėra.				
Registro pastabos ir nuorodos	Įrašų nėra.				

Pavadinimas	Unikalus numeris	Žymėjimas plane	Registro Nr.	Paskirtis	Bendras plotas, kv.m
Kiemo aikštelė	4400-0968-9801	b	25/1674	Kitos paskirties	1080,00 kv.m
Turto adresas	Palanga, Vanagupės g. 18				
Vertinama dalis	1/48 dalis				
Valdymo forma	Nuosavybės teisė				
Savininkas (ai)	DONATAS ANDRIULIONIS, gim. 1977-11-20				
Įregistravimo pagrindas	2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524				
Kitos daiktinės teisės	Įrašų nėra.				
Juridiniai faktai	Iškelta fizinio asmens bankroto byla; Areštas; Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė; Įsiteisėjęs teismo sprendimas (nutartis), turintis įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui				
Žymos	Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui; Įsiskolinimas už įsigytą turtą				

Daikto registravimas ir kadastro žymos	Irašų nėra.
Registro pastabos ir nuorodos	Irašų 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 Palangos mieste, aplinkinėje 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 – gryųjų 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 gryųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė. Su turtu susiję grynieji būsimieji 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 gryųjų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai 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 VĮ Registrų centras duomenų banke, per 36 mėn. iki vertinimo datos, nėra užregistruotų analogiško turto nuomos sandorių Palangos m. sav. Atsižvelgiant į nurodytas pastabas, 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 įkeitimo (hipotekos registravimo) atveju (pagal TVS 310 - asis standarto, G4 straipsnį) 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 konjunktūra 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 turtu, 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, požįriui.

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; www.city24.lt; www.alio.lt; 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 VĮ 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 Palangos mieste, 30.1 verčių zonoje, kurioje yra vertinamas turtas, įvykdytus panašaus turto pirkimo – pardavimo sandorius). Vertinamo turto vertės 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 [Palangos miesto nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą](#), kainų lygius bei dinamiką vertinimo metu ir lyginamųjų objektų pirkimo – pardavimo metu, taip pat vertinamojo [ir lyginamųjų objektų buvimo vietą](#), [automobilių statymo galimybes](#), [socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą](#) 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 ekspertiniu palyginimo būdu nustatytas pataisas¹⁷. 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, LTVVIA apklausos, www.ntapklause.lt/ duomenis) ir kituose šaltiniuose nurodytuose šios ataskaitos 1.8 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	PALYGINIMAS Nr.1		PALYGINIMAS Nr.2		PALYGINIMAS Nr.3	
Duomenų šaltinis*		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB		UAB "Inreal" DB	
Adresas	Palanga, Vanagupės g. 18	Palanga, Vytauto g. Nr. 150..160		Palanga, Mokyklos g. Nr. 60..70		Palanga, Mokyklos g. Nr. 60..70	
Pardavimo kaina, Eur		5000		4900		3000	
Vertės pataisa	Aprašymas	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa	Aprašymas	Pataisa
Sandorio data		2024 07	1,00	2024 02	1,00	2024 01	1,00
Verčių zona	30.3	30.3	1,00	30.5	1,00	30.6	1,00
Vieta, privažiavimas	Gera	Gera	1,00	šiek tiek prastesnė	1,20	Prastesnė	1,35
Statybos metai	2006-2007	2007	1,00	2006-2010	1,00	2021	1,00
Parkavimo vietų skaičius	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Būklė	Gera	Gera	1,00	Gera	1,00	Gera	1,00
Paskirtis	Kiti inžineriniai statiniai	Kiti inžineriniai statiniai	1,00	Kiti inžineriniai statiniai	1,00	Kiti inžineriniai statiniai	1,00
Bendra pataisa, Eur			1,000		1,200		1,350
Koreguota 1 m ² kaina, Eur			5000		5880		4050

*UAB „Inreal“ DB – duomenys apie įvykdytus pardavimo sandorius, gauti iš VĮ Registrų centras. Duomenys pateikti su įskaičiuotu PVM.

Pataisų taikymo/netaikymo motyvai, skaičiavimų seka pateikiami žemiau esančioje 5.4.2 lentelėje.

5.4.2 lentelė.

Sandorio datos pataisa: Per laikotarpį (nuo palyginamųjų sandorių pardavimo datos iki vertinimo datos), rinkoje buvo kainų pokyčių, todėl laiko pataisa buvo taikyta.										
Verčių zonos pataisa: Pataisa netaikoma, nes vertinamas ir palyginamieji objektai yra iš panašių verčių zonų.										
Vietos, privažiavimo, atstumo iki jūros pataisa: Pataisa taikoma palyginamiesiems objektams, kurie yra šiek tiek prastesnėje vietoje. LTVVIA apklausa, www.ntapklause.lt/ .										
Regionas: Mažieji miestai; Laikotarpis: 2024 m. IV ketvirtis; Rodiklis: Bendros pataisos; Objekto vietos pataisa										
Grafiko verčių: Min reikšmė: 1; Max reikšmė: 1.4; Vidurkis: 1.15; Mediana: 1.15; Rodiklio patikimumas: α=0.98;										
Statybos metų pataisa: Pataisa netaikoma, nes vertinamas ir palyginamieji objektai yra panašių statybos metų.										
Parkavimo vietų pataisa: Pataisa netaikoma, nes vertinama dalis atitinka vieną automobilio parkavimo vietą.										
Būklės pataisa: Pataisa netaikoma nes vertinamas ir palyginamieji objektai yra geros būklės.										
Paskirties pataisa: Pataisa netaikoma, nes vertinamas ir palyginamieji objektai yra tos pačios paskirties.										

Parduotų objektų kaina svyruoja nuo 3.000 iki 5.000 Eur. Koreguota kaina svyruoja nuo 4.050 iki 5.880 Eur.

Vertinamo objekto vertė, apskaičiuota lyginamuoju metodu, yra 5.000 Eur (penki tūkstančiai eurų).

Skaičiuojama bendra 1/48 žemės sklypo dalies ir 1/48 kiemo aikštelės dalies vertė 5.000 Eur : 2= 2.500 Eur.

Apskaičiuota 1/48 žemės sklypo dalies ir 1/48 kiemo aikštelės dalies vertė yra **2.500 Eur (du tūkstančiai penki šimtai eurų)**.

6. IŠVADA DĖL VERTINAMO TURTO VERTĖS

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

Išvada dėl vertinamo nekilnojamojo turto rinkos vertės:

Vertinamo nekilnojamojo turto, esančio Palanga, Vanagupės g. 18, rinkos vertė turto vertės nustatymo dieną (2025 m. kovo 3 d.) yra:

2.500 Eur (du tūkstančiai penki šimtai eurų).

Atsižvelgiant į tai, kad VĮ Registrų centre fiksuojami sandoriai yra pateikiami kartu su PVM, lyginamuoju metodu nustatytoje objekto vertėje PVM mokestis yra įskaičiuotas. Vykdamas tokio turto pirkimo-pardavimo sandorį (jei PVM būtų išskiriamas), PVM mokestį reikėtų atimti iš šioje vertinimo ataskaitoje apskaičiuotos turto vertės.

Apskaičiuotoje objekto vertėje nėra įskaičiuotos kitos sandorio išlaidos.

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.

Paskaičiuota 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 Vertintojas:

Renatas Gričius (pasirašyta el.parašu)

Nekilnojamojo turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000333, išduotas 2004 m. lapkričio 4 d.

UAB „Inreal“ įgaliotas atstovas: Jūratė Bertašiūtė-Kučerova (pasirašyta el.parašu)

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. 25-0817

1/48 ŽEMĖS SKLYPO DALIS IR 1/48 KIEMO AIKŠTELĖS DALIS

Vertinamo objekto pavadinimas

2025 m. kovo 3 d.

(Data)

Turgaus g. 37-4, Klaipėda

(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta: Palanga, Vanagupės g. 18

2. Turto apžiūros data: 2025 m. kovo 3 d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas: 10 val. 00 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:

Kiemo aikštelės būklė gera, registruotas baigtumas 100 proc. Aplinka sutvarkyta. 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*

UAB "Audata"

*Juridinio asmens kodas/
Fizinio asmens gimimo data*

124199960

Juridinio /Fizinio asmens buveinė/Adresas

-

Kontaktiniai duomenys, tel. Nr.

-

(pasirašyta el.parašu)

parašas

Renatas Gričius

(vertintojo/ vertintojo asistento vardas, pavardė)

UAB "Audata"

(savininko/užsakovo/igalioto asmens vardas, pavardė)

parašas

DARBO APIMTIS (TECHNINĖ UŽDUOTIS)

Nr. 25-0817

Užduoties sudarymo data:	2025 m. kovo 3 d.
Techninės užduoties sudarymo vieta:	Turgaus g. 37-4, Klaipėda
Vertinimo įmonės (toliau vadinama Vertintojas) rekvizitai	
Teisinė forma, pavadinimas	UAB „Inreal“
Juridinio asmens kodas	300576166
Buveinė	Žalgirio g. 92, Vilnius
Registras, kuriame kaupiami ir laikomi duomenys apie Vertintoją	Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“)
Kontaktai	tel. +370 5 273 0000 fax. +370 5 273 0866, el.paštas:info@inreal.lt
Tinklapis	www.inreal.lt
Užsakovo rekvizitai	
Juridinio asmens teisinė forma, pavadinimas, kodas / Fizinio asmens vardas, pavardė, [m. k. metai]	UAB "Audata", [m. k. 124199960
Registras, kuriame kaupiami laikomi duomenys apie Užsakovą	-
Adresas / Kontaktai	-
Darbo apimties 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	
Vertintojas 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. LT24-TVCAP-00000303-4. Registro numeris Nr. 093412 (VĮ Registrų centras „Juridinių asmenų registras“). Vertinimo ataskaitą parengs UAB „Inreal“ Turto Vertintojas Renatas Gričius, turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000333, išduotas 2004 m. lapkričio 4 d.	
Vertintojas pareiškia , kad gali atlikti ir atliks objektyvų ir nešališką vertinimą.	
Vertintojas pareiškia , kad nėra susijęs reikšmingais ryšiais su vertinamu turtu, neturi vertinamo turto ar jo dalies nuosavybės ar kitų teisių į jį, taip pat nėra susijęs su vertinimą užsakiusiu užsakovu.	
Vertintojas pareiškia , kad turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.	
Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas (nurodant vertinamą objektą, jo buvimo vietą ir individualius požymius)	Nuosavybės teisė į turtą, kurį sudaro: Žemės sklypo 1/48 dalis, un.nr. 4400-0968-9801 ir kiemo aikštelės 1/48 dalis, un. nr. 4400-0968-9801 esantys Palanga, Vanagupės g. 18.
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. Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas. Ataskaitoje atlikti skaičiavimai ir išvada surašyta Lietuvos Respublikos piniginių vienetų – euro išraiška.
Prielaidos	Visos prielaidos taikomos vertintojo nuožiūra, atsižvelgiant į prielaidų aktualumą tipiniams rinkos dalyviams (pirkėjams ir pardavėjams) bei esant sąlygoms apibrėžtoms rinkos vertės apibrėžime.
Tyrimo apimtys	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 apimties aprašyme.
Užsakovo pateikiami dokumentai	1. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas; 2. Parkingo kadastrinių matavimų bylos kopija;
Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašas:	Informacija ir informacijos šaltiniai, kuriais atlikdami vertinimą Vertintojai rėmėsi atskirai jos netikrindami. Pagrindiniai informacijos šaltiniai ir literatūros sąrašai bus pateikti ataskaitoje.

Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliktas pagal Tarptautinius, Europos vertinimo standartus ir nepažeidžiant BDAR reikalavimų

Vertintojas 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 elektronine forma. 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.

Turto vertinimo metodas (-ai)

Vertinimo metodus Turto Vertintojas 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
2025 m. kovo 3 d.	2025 m. kovo 3 d.	2025 m. kovo 6 d.

Turto Vertintojas:

Renatas Gričius
(pasirašyta el.parašu)

Užsakovas:

UAB "Audata"

Įgaliotas asmuo:

Jūratė Bertašiūtė-Kučerova
(pasirašyta el.parašu)

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠO FRAGMENTAS

2025-03-03 11:19:39

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: **25/1674**
Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**
Sudarymo data: **1995-04-05**
Adresas: **Palanga, Vanagupės g. 18**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1. Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: **2501-0021-0003**
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro
vietovės pavadinimas: **2501/0021:3 Palangos m. k.v.**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**
Žemės sklypo naudojimo būdas: **Gyvenamosios teritorijos**
Žemės sklypo naudojimo pobūdis: **Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos**
Žemės sklypo plotas: **0.2000 ha**
Kitos žemės plotas: **0.2000 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **40.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Vidutinė rinkos vertė: **374000 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-10-09**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Kadastro duomenų nustatymo data: **1995-04-05**

2.2.

Priklausinys: **Pastatas - Gyvenamasis namas**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso žemės sklypui Nr. 2501-0021-0003, aprašytam p. 2.1.**
Aprašymas / pastabos: **Pastate suformuoti 24 atskiri nekilnojamojo turto objektai, kurių registro Nr. 44/774697, 44/774696, 44/774687, 44/774703, 44/774706, 44/774698., 44/774680, 44/774690, 44/774693, 44/774707, 44/774709, 44/774683, 44/774685, 44/774701, 44/774688, 44/774704, 44/774677, 44/774678, 44/774715, 44/774679, 44/774682, 44/774663, 44/774673, 44/774672.**
Unikalus daikto numeris: **4400-0805-7629**
Paskirties grupė: **Daugiabučių**
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Daugiabučių**
Žymėjimas plane: **1A3b**
Statybos pradžios metai: **2006**
Statybos pabaigos metai: **2007**
Baigtumo procentas: **100 %**
Šildymas: **Vietinis centrinis šildymas**
Vandentiekis: **Komunalinis vandentiekis**
Nuotekų šalinimas: **Komunalinis nuotekų šalinimas**
Dujos: **Gamtinės**
Sienos: **Blokeliai**
Stogo danga: **Metalas**
Aukštų skaičius: **3**
Bendras plotas: **1171.33 kv. m**
Naudingas plotas: **1099.61 kv. m**
Gyvenamasis plotas: **883.89 kv. m**
Tūris: **4287 kub. m**
Užstatytas plotas: **592.00 kv. m**
Gyvenamosios paskirties patalpų skaičius: **24**
Kambarių skaičius: **30**
Koordinatė X: **6203943.73**
Koordinatė Y: **317206.98**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **656858 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **1 %**
Atkuriamoji vertė: **650487 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkuriamosios vertės nustatymo data: **2007-05-15**
Vidutinė rinkos vertė: **1208005 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Masinis vertinimas**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2007-05-15**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2007-05-14**

2.3.

Priklausinys: **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė**
Priklausanti dalis: **1/1 priklauso žemės sklypui Nr. 2501-0021-0003, aprašytam p. 2.1.**
Aprašymas / pastabos: **Plotas=1080.0kv.m**
Unikalus daikto numeris: **4400-0968-9801**
Inžinerinio statinio grupė: **Kiti inžineriniai statiniai**
Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): **Kitos paskirties**
Žymėjimas plane: **b**

Statybos pradžios metai: **2006**
Statybos pabaigos metai: **2007**
Baigtumo procentas: **100 %**
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): **73100 Eur**
Fizinio nusidėvėjimo procentas: **75 %**
Atkuriamoji vertė: **18300 Eur**
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir
atkuriamosios vertės nustatymo data: **2024-10-09**
Vidutinė rinkos vertė: **18300 Eur**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: **Atkuriamoji vertė**
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: **2024-10-09**
Kadastro duomenų nustatymo data: **2007-05-14**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

4.21.

Nuosavybės teisė

Savininkas: **DONATAS ANDRIULIONIS**, gim. 1977-11-20

NATALIJA ANDRIULIONĖ, gim. 1980-06-22

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3.

Įregistravimo pagrindas: **2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524**

Įrašas galioja: **Nuo 2007-10-24**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

7.1.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.1.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.1.

Įregistravimo pagrindas: **2024-04-19 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2YT-9336-545/2024**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-05-28**

7.2.

Iškelta fizinio asmens bankroto byla

Bylą nagrinėjantis teismas: **Vilniaus regiono apylinkės teismas, a.k. 191449618**

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.

Įregistravimo pagrindas: **2023-12-01 Apylinkės teismo nutartis Nr. e2FB-12030-723/2023**

Aprašymas: **1/48 d.**

Įrašas galioja: **Nuo 2024-01-09**

7.3.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.2.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.2.

Įregistravimo pagrindas: **2023-12-22 Dovanojimo sutartis Nr. 2916**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-12-28**

7.4.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.3.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.3.

Įregistravimo pagrindas: **2023-11-07 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 5927**

Įrašas galioja: **Nuo 2023-11-13**

7.5.

Areštas

Areštavusi institucija: **ANTSTOLĖ JURGITA BAREIKIENĖ**

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.

Įregistravimo pagrindas: **2022-10-21 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2022030535**

Aprašymas: **Pranešimo Nr.5774482. Atribota disponavimo teisė.**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-10-21**

7.6.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.4.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.4.

Įregistravimo pagrindas: **2022-09-09 Paveldėjimo teisės pagal testamentą liudijimas Nr. 7KV-5257**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-09-09**

7.7.

Asmeninė nuosavybė

Daiktas: **1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.5.**

1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.5.

Įregistravimo pagrindas: **2022-02-09 Apylinkės teismo sprendimas Nr. 2YT-1273-1000/2022**

Įrašas galioja: **Nuo 2022-07-12**

- 7.8. Įsiteisėjęs teismo sprendimas (nutartis), turintis įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui
Vilniaus miesto apylinkės teismas, a.k. 302942160
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2022-05-10 Apylinkės teismo sprendimas Nr. e2-425-494/2022
Aprašymas: Dėl santuokos nutraukimo pasekmių.
Įrašas galioja: Nuo 2022-06-13
- 7.9. **Areštas**
Areštavusi institucija: ANTSTOLĖ BRIGITA PALAVINSKIENĖ
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2021-12-09 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2021-038826
Aprašymas: Pranešimo Nr.5676695. Apribota disponavimo teisė. Unikalus Nr. 250100210003. Areštuota dalis - 1/24. Pranešimo Nr.5679512. Apribota disponavimo teisė. Unikalus Nr. 440009689801. Areštuota dalis - 1/24.
Įrašas galioja: Nuo 2021-12-09
- 7.10. **Areštas**
Areštavusi institucija: ANTSTOLĖ NIJOLĖ GENUTIENĖ
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2021-10-21 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2021033369
Aprašymas: Pranešimo Nr.5660189. Apribota disponavimo teisė. Unikalus Nr. 250100210003. Areštuota dalis - 1/24. Unikalus Nr. 440009689801. Areštuota dalis - 1/24.
Įrašas galioja: Nuo 2021-10-21
- 7.11. **Areštas**
Areštavusi institucija: ANTSTOLIS ROBERTAS VASILIAUSKAS
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2021-06-09 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2021019010
Aprašymas: Pranešimo Nr.5617479. Apribota disponavimo teisė. Unikalus Nr. 250100210003. Areštuota dalis - 1/24. Unikalus Nr. 440009689801. Areštuota dalis - 1/24.
Įrašas galioja: Nuo 2021-06-09
- 7.12. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.6.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.6.
Įregistravimo pagrindas: 2021-03-19 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 3297
Įrašas galioja: Nuo 2021-04-01
- 7.13. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.7.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.7.
Įregistravimo pagrindas: 2021-03-05 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1126
Įrašas galioja: Nuo 2021-03-09
- 7.14. **Areštas**
Areštavusi institucija: ANTSTOLIS VYTAUTAS MITKUS
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2020-08-24 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2020039265
Aprašymas: Pranešimo Nr.5516276. Apribota disponavimo teisė. Unikalus Nr. 250100210003. Areštuota dalis - 1/24. Unikalus Nr. 440009689801. Areštuota dalis - 1/24.
Įrašas galioja: Nuo 2020-08-24
- 7.15. **Areštas**
Areštavusi institucija: ANTSTOLIS JONAS PETRIKAS
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2020-07-02 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2020032230
Aprašymas: Pranešimo Nr.5497856. Apribota disponavimo teisė. Unikalus Nr. 250100210003. Areštuota dalis - 1/24. Unikalus Nr. 440009689801. Areštuota dalis - 1/24.
Įrašas galioja: Nuo 2020-07-03
- 7.16. **Sudarytas turto pardavimo iš varžytynių aktas**
Įgijėjas: RIMANTAS STAVARIS, gim. 1982-03-28

- Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.24.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.24.
Įregistravimo pagrindas: 2020-06-05 Turto pardavimo iš varžytynių aktas Nr. S-20-179-18409
Įrašas galioja: Nuo 2020-06-08
- 7.17. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/72 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.8.
1/72 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.8.
Įregistravimo pagrindas: 2019-10-03 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 3915
Įrašas galioja: Nuo 2019-10-17
- 7.18. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/36 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.9.
1/36 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.9.
Įregistravimo pagrindas: 2019-10-03 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 3915
Įrašas galioja: Nuo 2019-10-17
- 7.19. **Areštas**
Areštavusi institucija: **ANTSTOLĖ ASTA STANIŠAUSKAITĖ**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2019-08-22 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2019-047988
Aprašymas: **Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 5371702**
Įrašas galioja: Nuo 2019-08-22
- 7.20. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.11.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.11.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-04 Nuosavybės teisės liudijimas Nr. 8-3718
2019-06-12 Paveldėjimo teisės pagal įstatymą liudijimas Nr. 8-3930
Įrašas galioja: Nuo 2019-06-26
- 7.21. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/12 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.12.
1/12 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.12.
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-03 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-4438
Įrašas galioja: Nuo 2019-06-17
- 7.22. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.13.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.13.
Įregistravimo pagrindas: 2018-04-24 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. K1ES-3276
Įrašas galioja: Nuo 2018-04-27
- 7.23. **Areštas**
Areštavusi institucija: **Kauno apygardos teismas, a.k. 293372420**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.10.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.10.
Įregistravimo pagrindas: 2017-09-01 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2017-051869
Aprašymas: **Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 5054476; 5055633**
Įrašas galioja: Nuo 2017-09-01
- 7.24. **Nustatytas turto administravimas**
Turto administratorius: **UAB "Palangos ūkis", a.k. 301542327**
Daiktas: **pastatas Nr. 4400-0805-7629, aprašytas p. 2.2.**
Įregistravimo pagrindas: 2016-03-18 Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A1-266
Įrašas galioja: Nuo 2016-03-29
Terminas: Nuo 2016-03-18 iki 2021-03-18
- 7.25. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.15.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.15.
Įregistravimo pagrindas: 2015-02-17 Paveldėjimo teisės pagal įstatymą liudijimas Nr. 1-409
2015-02-24 Pažyma dėl klaidos Nr. 1-420
2015-04-13 Dovanojimo sutartis Nr. 2403
Įrašas galioja: Nuo 2015-05-08
- 7.26. **Areštas**
Areštavusi institucija: **Vilniaus miesto apylinkės teismas, a.k. 302942160**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2013-05-24 Turto arešto aktų registro pranešimas apie turto arešto įregistravimą Nr. 2013-029404
Aprašymas: **Apribota disponavimo teisė. Pranešimo Nr. 4397330**
Įrašas galioja: Nuo 2013-06-04
- 7.27. **Asmeninė nuosavybė**

- Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.16.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.16.
Įregistravimo pagrindas: 2012-08-16 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1275
Įrašas galioja: Nuo 2012-12-04
- 7.28. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.17.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.17.
Įregistravimo pagrindas: 2012-01-10 Dovanojimo sutartis Nr. 244
Įrašas galioja: Nuo 2012-01-23
- 7.29. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.18.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.18.
Įregistravimo pagrindas: 2010-03-16 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 1825
Įrašas galioja: Nuo 2010-05-13
- 7.30. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.19.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.19.
Įregistravimo pagrindas: 2010-04-26 Turto pasidalijimo sutartis Nr. 4362
Įrašas galioja: Nuo 2010-05-07
- 7.31. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.20.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.20.
Įregistravimo pagrindas: 2009-03-23 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 2008
Įrašas galioja: Nuo 2009-07-14
- 7.32. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524
Įrašas galioja: Nuo 2007-10-24
- 7.33. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.22.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.22.
Įregistravimo pagrindas: 2007-08-31 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 8025
Įrašas galioja: Nuo 2007-09-12
- 7.34. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.23.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.23.
Įregistravimo pagrindas: 2007-08-29 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7942
Įrašas galioja: Nuo 2007-09-04
- 7.35. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.24.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.24.
Įregistravimo pagrindas: 2007-08-10 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7810
Įrašas galioja: Nuo 2007-08-14

8. Žymos:

- 8.1. **Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui**
DONATAS ANDRIULIONIS, gim. 1977-11-20
NATALIJA ANDRIULIONĖ, gim. 1980-06-22
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524
Įrašas galioja: Nuo 2007-10-24
- 8.2. **Įsiskolinimas už įsigytą turtą**
DONATAS ANDRIULIONIS, gim. 1977-11-20
NATALIJA ANDRIULIONĖ, gim. 1980-06-22
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.21.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.21.
Įregistravimo pagrindas: 2007-10-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 9524
Įrašas galioja: Nuo 2007-10-24
- 8.3. **Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui**
INGRIDA STANKEVIČIENĖ, gim. 1968-11-18
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.23.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.23.
Įregistravimo pagrindas: 2007-08-29 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7942
Įrašas galioja: Nuo 2007-09-04
- 8.4. **Įsiskolinimas už įsigytą turtą**
INGRIDA STANKEVIČIENĖ, gim. 1968-11-18
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.23.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.23.

[registravimo pagrindas: 2007-08-29 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7942
[rašas galioja: Nuo 2007-09-04

- 8.5. **Sąlyga neperleisti turto trečiajam asmeniui**
ARVIDAS DZEDULIONIS, gim. 1983-01-16
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.24.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.24.
[registravimo pagrindas: 2007-08-10 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7810
[rašas galioja: Nuo 2007-08-14

- 8.6. **Įsiskolinimas už įsigytą turtą**
ARVIDAS DZEDULIONIS, gim. 1983-01-16
Daiktas: 1/24 žemės sklypo Nr. 2501-0021-0003, aprašyto p. 2.1., 4.24.
1/24 kitų statinių Nr. 4400-0968-9801, aprašytų p. 2.3., 4.24.
[registravimo pagrindas: 2007-08-10 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. 7810
[rašas galioja: Nuo 2007-08-14

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

10. Daikto registravimas ir kadastro žymos:

- 10.1. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**
Daiktas: pastatas Nr. 4400-0805-7629, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2022-05-12 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSPR-33-220512-00008
Aprašymas: Paprastasis remontas
[rašas galioja: Nuo 2022-05-12
- 10.2. **Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma)**
Daiktas: pastatas Nr. 4400-0805-7629, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2022-05-12 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSPR-33-220512-00009
Aprašymas: Paprastasis remontas
[rašas galioja: Nuo 2022-05-12
- 10.3. **Suformuotas statant (daikto registravimas)**
Daiktas: pastatas Nr. 4400-0805-7629, aprašytas p. 2.2.
[registravimo pagrindas: 2007-05-10 Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas Nr. 51
[rašas galioja: Nuo 2007-07-18

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

- 11.1. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros**
Teritorijos pavadinimas: apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100358078
[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2022-07-25 Telia tinklo apsaugos zonos planas Palangos miesto savivaldybėje Nr. 3-366
[registravimo data: 2022-08-04
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 25 kv. m, nuo 2023-01-04
- 11.2. **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: 100107006
[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-25 Įsakymas dėl Kretingos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-274
[registravimo data: 2021-11-12
Duomenų pakeitimo pagrindas: AB "Energinijai skirstymo operatorius"; 2023-10-30 Kilnojamų elektros energetikos objektų ir įrenginių įrengimo Vanagupės g. 5B, Palanga, Palangos m. sav., statybos projektas Nr. E1N3334012
Duomenų pakeitimo data: 2024-05-15
Duomenų pakeitimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2024-04-30 Įsakymas dėl energetikos ministro 2021 m. spalio 25 d. įsakymo Nr. 1-274 'Dėl Kretingos elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-97
Duomenų pakeitimo data: 2024-05-07
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 202 kv. m, nuo 2024-05-15
- 11.3. **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)**
Teritorijos pavadinimas: skirsnis
Teritorijos unikalus numeris: 100646209
[registravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-12-05 Įsakymas dėl energetikos ministro 2021 m. spalio 25 d. įsakymo Nr. 1-277 'Dėl Klaipėdos skirstomųjų dujotiekių teritorijų plano patvirtinimo' pakeitimo Nr. 1-439
[registravimo data: 2024-04-18
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1 kv. m, nuo 2024-04-18

11.4. Teritorijos pavadinimas: **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100648609**
Įregistravimo pagrindas: **Palangos miesto savivaldybės administracija; 2008-08-28 Palangos I, II, III, Šventosios, Nemirsetos ir Palangos miesto nuotėkų valymo įrenginių vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas Nr. T2-229**
Įregistravimo data: **2024-05-07**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **2001 kv. m, nuo 2024-05-07**

11.5. Teritorijos pavadinimas: **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100387104**
Įregistravimo pagrindas: **Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-10-13 DĖL PALANGOS MIESTO ŠILUMOS PERDAVIMO TINKLŲ APSAUGOS ZONŲ TERITORIJŲ PIRMOJO PLANO PATVIRTINIMO Nr. 1-298**
Įregistravimo data: **2023-02-10**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **38 kv. m, nuo 2023-02-10**

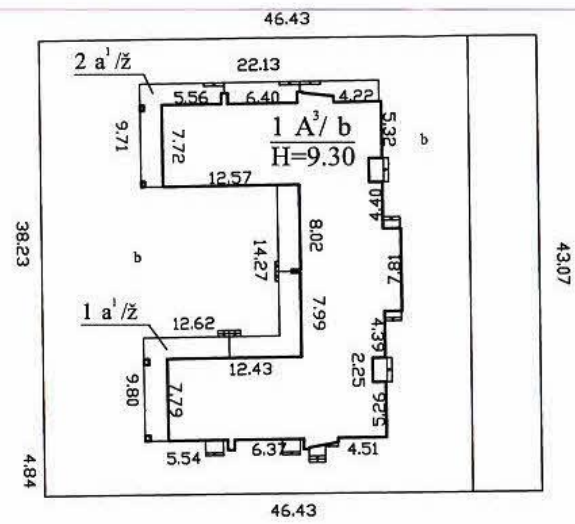
12. Registro pastabos ir nuorodos: įrašų nėra

13. Kita informacija: įrašų nėra

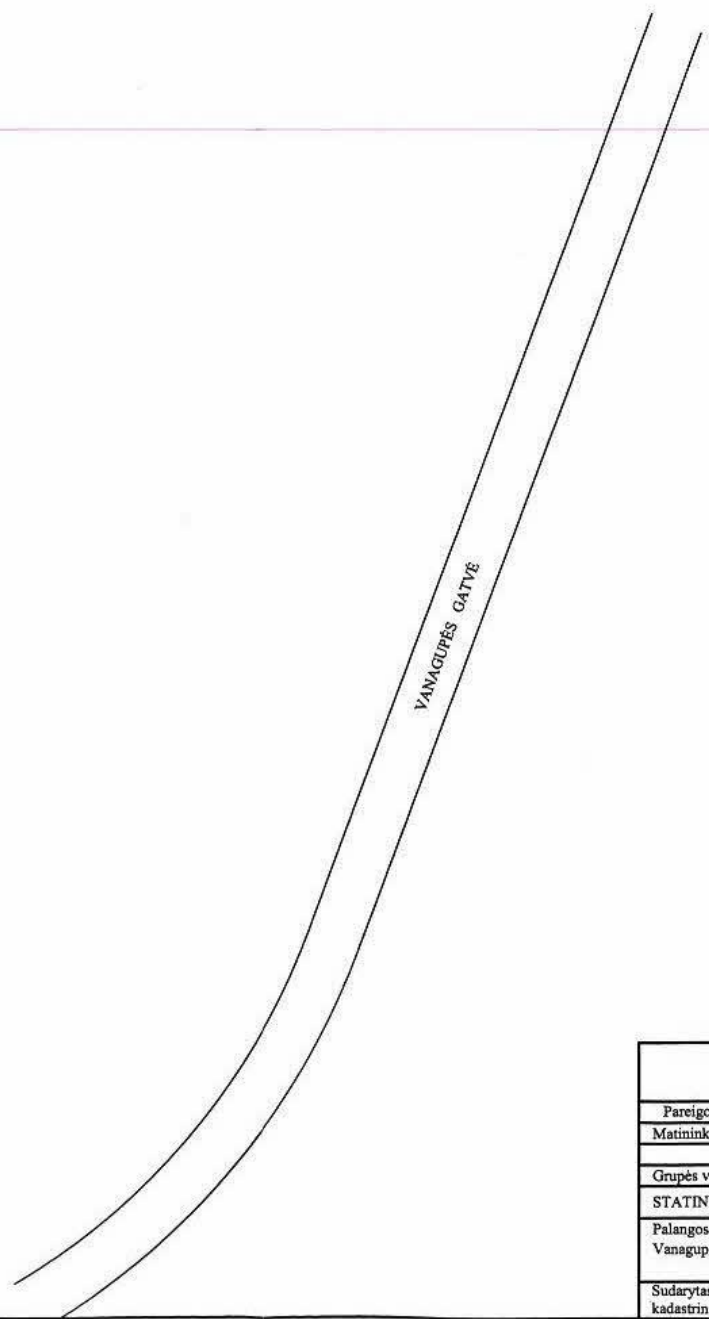
14. Informacija apie duomenų sandoriui tikslinimą: įrašų nėra

Dokumentą atspausdino

RENATAS GRICIUS



SKLYPO RIBŲ PAŽYMĖJIMUI
PANAUDOTAS GEODEZIŠKAI
IŠMATUOTO SKLYPO
KAD.Nr.2501/0021:3 PLANAS.



Valstybės įmonės Registrų centro Klaipėdos filialas Licencijos Nr.16G-483, išduota 2002-12-18			
Pareigos	V., pavardė	Parašas	Data
Matininkė	R.Stanevičienė	<i>[Signature]</i>	2007-05-15
Grupės vedėja	R.Juodienė		
STATINIŲ IŠDĖSTYMO PLANAS		1:500	A.V.
Palangos m. sav. Palangos m. Vanagupės g. 18			
Sudarytas pagal 2007-05-14 kadastrinių matavimų duomenis		Pastato pažymėjimas plane 1A3b	

Kitų statinių kadastro duomenys

Adresas Palangos m. sav. Palangos m. Vanagupės g. 18

Unikalus Nr. 4400-0968-9801

Pavadinimas Kiemo aikštelė

Pažymėjimas plane b

Paskirtis Kiti statin.(kiemo įrenginiai)

Kad. duomenų nustatymo 2007-05-14

Aprašymas -

Statinio duomenys

Statybos pradžios metai:	2006	Statybos pabaigos metai:	2007
Rekonstravimo pradžios metai:		Rekonstravimo pabaigos metai:	

Statinio sudėtinių dalių kadastro duomenys

Pažymėjimas plane		Sudėtinė dalis	
b		Kiemo aikštelė	
Statybos pradžios metai:	2006	Plotis: m.	
Statybos pabaigos metai:	2007	Plotas kv.m.	1080
Rekonstravimo pradžios metai:		Tūris: kub.m.	
Rekonstravimo pabaigos metai:		Gylis: m.	
Baigtumo procentas: %	100	Medžiaga:	Betono trinkelės
Aukštis: m.		Markė:	
Ilgis: m.		Kiekis:	

Parengė

(pareigos, parašas, vardas, pavardė)

Matininkė

Renata Stanevičienė

Grupės vedėja

Tikrino

(pareigos, parašas, vardas, pavardė)

Regina Juodienė

A.V.



Kitų statinių įkainojimas (perkainojimas)

Adresas Palangos m. sav. Palangos m. Vanagupės g. 18

Unikalus Nr. 4400-0968-9801

Pavadinimas	Vertės nustatymo data	Įkainojimas (I), Perkainojimas (P)	Kasmetinis vertės mažinimo koeficientas	Matavimo vienetas	Kiekis	Kainynas ir lentelė	Vieneto statybos vertė po indeksavimo, Lt	Atkūrimo kaštai (statybinė vertė), Lt	Nusidėvėjimas %	Atkuriamoji vertė, Lt	Vietovės pataisos koeficientas	Vidutinė rinkos vertė, Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Kiemo aikštelė b	2010-03-15	P	5	kv.m	1080	NTK10-3,2,11	127	137000	10	123000	0.63	77800
Viso								137000		123000		77800

Parengė

Kadastrų specialistė
asistentė
Irena Valmunskienė

A.V.



* 1 0 1 4 9 9 7 6 1 6 *

15-Kov-2010 10:00:12

Kopija tikra

Lapas 1 iš 1

Dokumentą elektroniniu spaudu patvirtino VI
Registru centras
Data: 2025-02-24 14:12:49

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl dokumentų kopijų teikimo Vanagupės g. 18, Palanga
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-02-24 Nr. SP-38548 (4.55 Mr)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Kiti
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Ingrida Buitkienė Vyriausioji specialistė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-02-24 15:43
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-02-24 15:43
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-11-27 15:25 - 2025-11-26 15:25
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Statinių išdėstymo schema Vanagupės g. 18 Palanga.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Nr. 4400-0968-9801 Kadastro duomenys.pdf
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250224.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-02-24)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-02-24 nuorašą suformavo Daiva Žvirzdinienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-